

BESTEMMINGSPLAN  
LOO ONG. NABIJ 47 EN 47A  
NISTELRODE

**Crijns Rentmeesters BV**

Witvrouwenbergweg 12

5711 CN Someren

T: 0493 – 47 17 77

F: 0493 – 47 28 88

E: [info@crijns-rentmeesters.nl](mailto:info@crijns-rentmeesters.nl)

I: [www.crijns-rentmeesters.nl](http://www.crijns-rentmeesters.nl)

NL.IMRO.1721.Looong47-vg01

Crijns Rentmeesters bv  
Vastgesteld: 2 februari 2018

## PLANGEGEVENS

|                       |                                     |
|-----------------------|-------------------------------------|
| Plannaam:             | Loo ong. nabij 47 en 47a Nistelrode |
| IMRO-idn.:            | NL.IMRO.1721.Looong47-vg01          |
| Concept:              | 31 juli 2017                        |
| Ontwerp               | 4 september 2017                    |
| Vastgesteld:          | 2 februari 2018                     |
| Contactpersoon        | Bianca Göertz                       |
| Tweede contactpersoon | Guido Bosmans                       |

# INHOUDSOPGAVE

|                                               |           |
|-----------------------------------------------|-----------|
| <b>1. INLEIDING</b>                           | <b>5</b>  |
| 1.1 Aanleiding                                | 5         |
| 1.2 Ligging plangebied                        | 6         |
| 1.3 Doel van het bestemmingsplan              | 6         |
| 1.4 Leeswijzer                                | 6         |
| <b>2. HUIDIGE EN BEOOGDE SITUATIE</b>         | <b>7</b>  |
| 2.1 Huidige situatie                          | 7         |
| 2.1.1 Geschiedenis van het plangebied         | 7         |
| 2.1.2 Huidige situatie van het plangebied     | 7         |
| 2.1.3 Vigerend bestemmingsplan                | 7         |
| 2.2 Beoogde situatie in het plangebied        | 8         |
| 2.2.1 Planbeschrijving                        | 8         |
| 2.2.2 Beoogde wijziging                       | 8         |
| 2.2.3 Verkaveling                             | 9         |
| 2.2.4 Bouwvlak                                | 10        |
| 2.2.5 Groenstrook                             | 10        |
| 2.2.6 Ontsluiting en parkeren                 | 10        |
| <b>3. BELEIDSKADER</b>                        | <b>11</b> |
| 3.1 Rijksbeleid                               | 11        |
| 3.1.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte | 11        |
| 3.1.2 Ladder duurzame verstedelijking         | 11        |
| 3.2 Provinciaal beleid                        | 12        |
| 3.2.1 Structuurvisie Ruimtelijke Ordening     | 12        |
| 3.2.2 Verordening ruimte 2014                 | 13        |
| 3.3 Gemeentelijk beleid                       | 16        |
| 3.3.1 Structuurvisie Bernheze                 | 16        |
| 3.3.2 Bestemmingsplan Buitengebied Bernheze   | 16        |
| <b>4. MILIEUASPECTEN</b>                      | <b>18</b> |
| 4.1 Bodem                                     | 18        |
| 4.2 Geluid                                    | 18        |
| 4.2.1 Wegverkeerslawaaï                       | 18        |
| 4.3 Luchtkwaliteit                            | 19        |
| 4.4 Externe veiligheid                        | 19        |
| 4.4.1 Inleiding                               | 19        |
| 4.4.2 Risico's                                | 19        |
| 4.4.3 Vervoer gevaarlijke stoffen             | 20        |
| 4.4.4 Beoordeling van het plangebied          | 20        |

|            |                                                            |           |
|------------|------------------------------------------------------------|-----------|
| <b>4.5</b> | <b>Wet geurhinder en veehouderij</b>                       | <b>21</b> |
| 4.5.1      | Inleiding                                                  | 21        |
| 4.5.2      | Geurnormen                                                 | 21        |
| 4.5.3      | Voorgrondbelasting                                         | 22        |
| 4.5.4      | Achtergrondbelasting                                       | 24        |
| 4.5.5      | Ontwikkelingsmogelijkheden omliggende veehouderijbedrijven | 25        |
| <b>4.6</b> | <b>Bedrijven en milieuzonering</b>                         | <b>25</b> |
| <b>4.7</b> | <b>Water</b>                                               | <b>26</b> |
| 4.7.1      | Inleiding                                                  | 26        |
| 4.7.2      | Relevant beleid                                            | 26        |
| 4.7.3      | Bodem en grondwater                                        | 28        |
| 4.7.4      | Kwaliteit van te lozen en infiltreren hemelwater           | 28        |
| 4.7.5      | Afvalwater                                                 | 28        |
| <b>5.</b>  | <b>NATUUR, CULTUURHISTORIE EN ARCHEOLOGIE</b>              | <b>29</b> |
| <b>5.1</b> | <b>Flora en fauna</b>                                      | <b>29</b> |
| 5.1.1      | Inleiding                                                  | 29        |
| 5.1.2      | Gebiedsbescherming                                         | 29        |
| 5.1.3      | Soortenbescherming                                         | 29        |
| <b>5.2</b> | <b>Cultuurhistorie</b>                                     | <b>30</b> |
| <b>5.3</b> | <b>Archeologie</b>                                         | <b>30</b> |
| 5.3.1      | Wettelijk beleidskader                                     | 30        |
| 5.3.2      | Archeologiebeleid gemeente Bernheze                        | 31        |
| <b>6.</b>  | <b>JURIDISCHE VORMGEVING</b>                               | <b>32</b> |
| <b>6.1</b> | <b>Inleiding</b>                                           | <b>32</b> |
| <b>6.2</b> | <b>Toelichting op de analoge verbeelding</b>               | <b>32</b> |
| <b>6.3</b> | <b>Algemene toelichting op de regels</b>                   | <b>32</b> |
| <b>6.4</b> | <b>Toelichting op de bestemmingen</b>                      | <b>33</b> |
| 6.4.1      | Agrarisch met waarden – Leefgebied struweelvogels          | 33        |
| 6.4.2      | Waarde – Archeologie 2                                     | 33        |
| <b>7.</b>  | <b>UITVOERBAARHEID</b>                                     | <b>34</b> |
| <b>7.1</b> | <b>Economische uitvoerbaarheid</b>                         | <b>34</b> |
| <b>7.2</b> | <b>Maatschappelijke uitvoerbaarheid</b>                    | <b>34</b> |
| <b>8.</b>  | <b>OVERLEG INSPRAAK ZIENSWIJZEN EN PROCEDURE</b>           | <b>35</b> |
| <b>8.1</b> | <b>Procedure</b>                                           | <b>35</b> |
| <b>8.2</b> | <b>Vooroverleg</b>                                         | <b>35</b> |
| <b>8.3</b> | <b>Inspraak</b>                                            | <b>35</b> |

# 1. INLEIDING

## 1.1 Aanleiding

Dit bestemmingsplan voorziet in de herontwikkeling van het Ruimte voor Ruimte perceel aan Loo ong. nabij 47 te Nistelrode, hierna het plangebied genoemd. Het plangebied betreft het perceel gelegen ten zuidoosten van de woningen aan Loo 47 en 47a, hierna ook 'Loo ong. nabij 47 en 47a' genoemd. Ten zuidoosten van de woningen aan Loo 47 en 47a is in de huidige situatie een bouwvlak aanwezig waarbinnen een Ruimte voor Ruimte woning is toegestaan. Het huidige bouwvlak is vanuit stedenbouwkundig opzicht niet optimaal ingepast in de omgeving en de oprichting van een woning ter plaatse van het bouwvlak zou afbreuk doen aan het woongenot ter plaatse van de woningen aan Loo 47 en Loo 47a. Daarnaast heeft zich een koper voor de bouwkael gemeld bij de initiatiefnemer. Voorwaarde voor aankoop van deze bouwkael is dat de bouwkael en de woningen aan Loo 47 en 47a ruimtelijke wat verder uit elkaar worden gesitueerd.

Het College van burgemeester en wethouders heeft bij besluit met briefnummer 905678/917107 d.d. 18 april 2017 ingestemd met de beoogde ontwikkeling. Dit bestemmingsplan voorziet in het verplaatsen van het bouwvlak op het perceel aan Loo ongenummerd (ong.). In deze toelichting is gemotiveerd dat de beoogde situering van de Ruimte voor Ruimte woning stedenbouwkundig en landschappelijke ingepast is en dat de verplaatsing geen consequenties geeft voor de relevante milieuaspecten. Navolgende figuur geeft de ligging van het plangebied weer.



Figuur 1: Ligging plangebied en omgeving

## 1.2 Ligging plangebied

Het plangebied betreft het perceel gelegen ten zuidoosten van de woningen aan Loo 47 en 47a, te weten 'Loo ong. nabij 47 en 47a'. Het plangebied is gelegen ten oosten van de kern Nistelrode. Het plangebied betreft een deel van het perceel kadastraal bekend als gemeente Nistelrode, sectie L, nummer 1501. Navolgende figuur geeft een kadastraal overzicht van het plangebied waarbij het volledige kadastrale perceel met groen is gearceerd en het plangebied met een bolletjeslijn is aangeduid.



Figuur 2: Kadastraal overzicht plangebied

## 1.3 Doel van het bestemmingsplan

Dit bestemmingsplan maakt herontwikkeling van het perceel aan Loo nabij 47 te Nistelrode mogelijk. Het bouwvlak voor de reeds toegestane Ruimte voor Ruimte woning zal worden verplaatst. Met de verplaatsing van het bouwvlak zal vanuit de woningen aan Loo 47 en 47a het zicht op de omgeving behouden blijven en kan ter plaatse voor beide woningen meer privacy en een 'vrij' karakter gecreëerd worden. Deze toelichting dient als motivering bij de te doorlopen planologische procedure. De regels en verbeelding vormen het juridisch bindende deel van het bestemmingsplan.

## 1.4 Leeswijzer

Hoofdstuk 2 van deze toelichting geeft een beeld van de huidige en beoogde situatie binnen het plangebied. Hoofdstuk 3 geeft een overzicht van de beleidskaders met betrekking tot de beoogde herontwikkeling. Hoofdstuk 4 bevat een toets aan de milieuaspecten. In hoofdstuk 5 komen de aspecten natuur, cultuurhistorie en archeologie aan bod. Hoofdstuk 6 bevat de juridische vormgeving van dit bestemmingsplan. In hoofdstuk 7 komt de uitvoerbaarheid van het plan aan de orde. Tenslotte wordt in hoofdstuk 8 het overleg, de inspraak en procedure toegelicht.

## 2. HUIDIGE EN BEOOGDE SITUATIE

### 2.1 Huidige situatie

#### 2.1.1 Geschiedenis van het plangebied

De intensieve veehouderij aan Loo 47 is in 2011/2012 gesaneerd in het kader van deelname aan de regeling Ruimte voor Ruimte. De stallen zijn gesloopt, de milieuvergunning is ingetrokken en de rechten zijn doorgehaald. In samenhang hiermee zijn ten noordwesten en zuidoosten van de intensieve veehouderij, aansluitend hieraan, aan Loo ong, twee Ruimte voor Ruimte woningen gerealiseerd. Deze ontwikkeling is opgenomen in het bestemmingsplan Ruimte voor Ruimte Bernheze 2012.

#### 2.1.2 Huidige situatie van het plangebied

Het plangebied betreft slechts een deel van de planlocatie zoals opgenomen in het bestemmingsplan 'Ruimte voor Ruimte gemeente Bernheze 2012'. Ten noordwesten van de woningen aan Loo 47 en 47a is reeds een Ruimte voor Ruimte woning gerealiseerd. Ten zuidoosten van de woningen aan Loo 47 en 47a is in de huidige situatie een bouwvlak aanwezig waarbinnen een Ruimte voor Ruimte woning is toegestaan. Het huidige bouwvlak is vanuit stedenbouwkundig opzicht niet optimaal ingepast en de oprichting van een woning ter plaatse van het bouwvlak zou afbreuk doen aan het woongenot ter plaatse van Loo 47 en Loo 47a. Het plangebied is in huidige situatie nog onbebouwd en in agrarisch gebruik. De Ruimte voor Ruimte woning is tot op heden nog niet gerealiseerd.

#### 2.1.3 Vigerend bestemmingsplan

Navolgende figuur is een uitsnede van het vigerende bestemmingsplan ter plaatse van het plangebied.



Figuur 3: Uitsnede huidig bestemmingsplan voor het plangebied

Ter plaatse van het plangebied 'Loo nabij 47' te Nistelrode is het bestemmingsplan 'Ruimte voor Ruimte gemeente Bernheze 2012' het vigerende bestemmingsplan. De locatie is in het vigerende bestemmingsplan bestemd als 'Agrarisch met waarden – Leefgebied struweelvogels' met de functieaanduiding 'specifieke vorm van wonen – ruimte voor ruimte' en de gebiedsaanduidingen 'overige zone – milieuzone stiltegebied' en 'overige zone – groenblauwe mantel'. Het bestemmingsplan 'Ruimte voor Ruimte gemeente Bernheze 2012' biedt voor de locatie aan Loo nabij 47 te Nistelrode geen mogelijkheden om de beoogde ontwikkeling binnenplannen te realiseren.

## 2.2 Beoogde situatie in het plangebied

### 2.2.1 Planbeschrijving

Het doel van dit bestemmingsplan is het bereiken van een beter passende stedenbouwkundige situatie ter plaatse, waarbij de Ruimte voor Ruimte woning aan Loo ong. ten zuidoosten van Loo 47 en 47a op een geschiktere locatie ten opzichte van de huidige woningen aan Loo 47 en Loo 47a wordt gesitueerd. Met de verplaatsing wordt voor de woningen aan Loo 47 en 47a het zicht op de omgeving behouden en wordt ter plaatse voor beide woningen meer privacy en een 'vrijer' karakter gecreëerd. Navolgende foto geeft een beeld van de woningen aan Loo 47 en 47a. Deze woningen kijken uit op de te realiseren Ruimte voor Ruimte woning aan oostzijde van deze woningen.



Figuur 4: Foto van de woningen aan Loo 47 en 47a

### 2.2.2 Beoogde wijziging

Ten behoeve van het aanpassen van de situering van de Ruimte voor Ruimte kavel aan Loo ong. nabij Loo 47 en 47a wordt het huidige bouwvlak aan 'Loo ong. nabij 47 en 47a' verplaatst. Tevens wordt de beoogde groenstrook verplaatst. Het gedeelte van het plangebied ruimtelijk gelegen vóór de woningen aan Loo 47 en 47a, ten westen van de beoogde Ruimte voor Ruimte woning, wordt terug bestemd naar een agrarische bestemming zonder functieaanduiding. Navolgende figuur geeft een overzicht van de beoogde situatie na herontwikkeling.



Figuur 6: Luchtfoto met bestemmingsplan verbeelding voor het plangebied

Navolgende figuur geeft de opzet van de verkaveling en het bouwvlak ten opzichte van de huidige situatie weer te plaatse van 'Loo nabij 47'. Hierbij is rekening gehouden met de vereisten als opgenomen in de principiegoedkeuring van de gemeente Bernheze.



Figuur 7: Vigerend bestemmingsvlak (beeld linkerzijde) en nieuwe verkaveling en bouwvlak aangegeven aan rechterzijde

## 2.2.3 Verkaveling

Voorgaande figuur laat zien dat het bestemmingsvlak aan 'Loo ong. nabij 47 en 47a' wordt verplaatst richting het noorden en richting het oosten. Daarmee samengaan wordt de westelijke perceelsgrens verlegd richting het oosten. Het toekomstige woonvlak bestaat uit de ontwikkeling hetzelfde

oppervlak als in de huidige situatie. Het resterende perceel in het westen van het plangebied krijgt geen functieaanduiding voor wonen en zal daarmee in gebruik blijven als reguliere agrarische grond. Daardoor wordt zeker gesteld dat in de toekomst geen bebouwing opgericht kan worden vóór de woningen aan Loo 47 en 47a. Zo blijft in ieder geval een deel van het vrije zicht op de omgeving behouden vanaf de woningen aan Loo 47 en 47a.

#### **2.2.4 Bouwvlak**

De woningen aan Loo 47 en 47a zijn qua zicht en ligging georiënteerd op de locatie van de op te richten Ruimte voor Ruimte woning aan Loo ong. De verplaatsing van het bouwvlak aan Loo nabij 47 is noodzakelijk om te voorkomen dat afbreuk wordt gedaan aan het woongenot ter plaatse van Loo 47 en Loo 47a.

Het bouwvlak aan Loo ong. nabij 47 en 47a wordt met de ontwikkeling op een dergelijke manier verplaatst dat het zicht vanaf de woningen aan Loo 47 en 47a richting de weg behouden blijft. Tevens wordt met de vormverandering van het kavel voor beide woningen en de op te richten Ruimte voor Ruimte woning meer privacy gecreëerd. Het bouwvlak wordt verplaatst richting het oosten en noorden. Daarmee is het niet langer mogelijk een woning op te richten aan de voorzijde van de huidige woning aan Loo 47. De functieaanduiding 'specifieke vorm van wonen – ruimte voor ruimte' die thans op deze hoek aanwezig is, wordt hier verwijderd.

Ook vanuit stedenbouwkundig opzicht is het wenselijk de beoogde woning aan Loo ong. nabij 47 en 47a te verplaatsen. De huidige situering van de beoogde Ruimte voor Ruimte woning zou de woningen aan Loo 47 en 47a voor het grootste deel aan het zicht onttrekken. Het is niet passend binnen het buitengebied om een woning op te richten welke optisch vóór reeds bestaande woningen wordt geplaatst. Door het bouwvlak te verplaatsen ontstaat een ruimer beeld en wordt ook vanaf de weg meer doorzicht tussen de woningen op het achterliggende landschap gecreëerd. Ook wordt voorkomen dat de woningen aan Loo 47 en 47a vanaf de weg aan het zicht wordt onttrokken.

#### **2.2.5 Groenstrook**

In samenhang met de beoogde ontwikkeling wordt de groenstrook in het oosten van het plangebied verplaatst naar het westen van het plangebied. Dit is een passende locatie voor een landschappelijke inpassing, de groenstrook zal dienst doen ten behoeve van behoud van privacy ten opzichte van de woningen aan Loo 47 en 47a en tevens voorzien in het beter leesbaar maken van de verkaveling in het landschap.

#### **2.2.6 Ontsluiting en parkeren**

De beoogde Ruimte voor Ruimte kavel zal worden ontsloten op het Loo. Parkeren dient plaats te vinden op eigen kavel. Op het perceel dienen twee parkeerplaatsen, exclusief garage, te worden gerealiseerd. Dit blijft ongewijzigd ten opzichte van de huidige planologische situatie.

### 3. BELEIDSKADER

#### 3.1 Rijksbeleid

##### 3.1.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

Op 13 maart 2012 is door de minister van Infrastructuur en Milieu het vaststellingsbesluit van de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) ondertekend. Daarmee is het nieuwe ruimtelijke en mobiliteitsbeleid zoals uiteengezet in de SVIR van kracht geworden. Deze structuurvisie geeft een totaalbeeld van het ruimtelijk en mobiliteitsbeleid op rijksniveau. Het hoofdthema van de SVIR is: "Nederland concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig". De structuurvisie geeft een visie voor Nederland tot het jaar 2040. Er zijn in de structuurvisie drie hoofddoelen opgenomen voor de middellange termijn (2028). Deze doelen zijn:

- het vergroten van de concurrentiekracht van Nederland door het versterken van de ruimtelijk economische structuur van Nederland;
- het verbeteren en ruimtelijk zekerstellen van de bereikbaarheid waarbij de gebruiker voorop staat;
- het waarborgen van een leefbare en veilige omgeving waarin unieke natuurlijke en cultuur-historische waarden behouden zijn.

Er is een nieuwe aanpak in het ruimtelijk en mobiliteitsbeleid geformuleerd. Het Rijk laat de ruimtelijke ordening meer over aan gemeenten en provincies ('decentraal, tenzij...') en werkt aan eenvoudigere regelgeving. Het Rijk kiest voor een selectievere inzet van rijksbeleid op slechts 13 nationale belangen. Buiten deze belangen hebben decentrale overheden beleidsvrijheid. De verantwoordelijkheid voor de afstemming tussen verstedelijking en groene ruimte op regionale schaal laat het Rijk over aan de provincies. Voor een goed werkende woningmarkt blijft het Rijk de Rijksdoelstellingen voor heel Nederland benoemen. Deze doelstellingen zijn: de zorg voor voldoende omvang, kwaliteit en differentiatie van de woningvoorraad. De programmering van verstedelijking wordt overgelaten aan provincies en (samenwerkende) gemeenten. Gemeenten zorgen voor de (boven)lokale afstemming van woningbouwprogrammering, binnen de provinciale kaders, en uitvoering van de woningbouwprogramma's.

De beoogde herontwikkeling heeft geen betrekking op de geformuleerde nationale belangen. Binnen het plangebied is de realisatie van één Ruimte voor Ruimte woning reeds planologisch toegestaan. Het bouwvlak voor deze woning wordt verplaatst en het bouwperceel wijzigt van vorm.

##### 3.1.2 Ladder duurzame verstedelijking

Op grond van artikel 3.1.6, tweede lid, Bro is het verplicht om in het geval dat een bestemmingsplan een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, in de toelichting een zogenoemde ladder voor duurzame verstedelijking op te nemen. Het doel van de ladder voor duurzame verstedelijking is een goede ruimtelijke ordening in de vorm van een optimale benutting van de ruimte in stedelijke gebieden. Op 21 april 2017 is de nieuwe Ladder voor duurzame verstedelijking vastgesteld. De nieuwe ladder is op 1 juli 2017 in werking getreden.

De toelichting bij een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt dient een beschrijving te bevatten van de behoefte aan die ontwikkeling, en, indien het bestemmingsplan die ontwikkeling mogelijk maakt buiten het bestaand stedelijk gebied, een motivering waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien.”

In de 'Handreiking Ladder voor duurzame verstedelijking' wordt opgemerkt dat bij de regeling 'Ruimte voor Ruimte' geen sprake is van extra stedelijke ontwikkeling, omdat aan de oprichting van Ruimte voor Ruimte woningen sloop van bebouwing is voorafgegaan. De Ruimte voor Ruimte woning binnen het plangebied is daarnaast reeds planologisch toegestaan. Er is sprake van een verplaatsing van een bouwvlak en vormverandering van een kavel. Er is geen sprake van een stedelijke ontwikkeling op grond van de ladder voor duurzame verstedelijking.

## 3.2 Provinciaal beleid

### 3.2.1 Structuurvisie Ruimtelijke Ordening

De provincie Noord-Brabant geeft in de Structuurvisie Ruimtelijke Ordening (SRO) 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. 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.

Provinciale Staten hebben op 7 februari 2014 de partiële herziening 2014 van de Structuurvisie Ruimtelijke Ordening 2010, hierna de SRO genoemd, vastgesteld. Deze ruimtelijke keuzes die in deze SRO zijn opgenomen zijn van provinciaal belang en zijn geformuleerd als:

- het versterken van regionale contrasten tussen klei-, zand- en veenontginningen;
- de ontwikkeling van een vitaal en divers platteland;
- het creëren en behouden van een robuust water- en natuursysteem;
- het realiseren van een betere waterveiligheid door preventie;
- de koppeling van waterberging en droogtebestrijding;
- het geven van ruimte voor duurzame energie;
- de concentratie van verstedelijking;
- het ontwikkelen van een sterk stedelijk netwerk: Brabantstad;
- het creëren van groene geleidingszones tussen steden;
- het ontwikkelen van goed bereikbare recreatieve voorzieningen;
- het ontwikkelen van economische kennisclusters;
- internationale bereikbaarheid;
- de beleefbaarheid van stad en land vanaf de hoofdinfrastructuur.

De Structuurvisie Ruimtelijke Ordening wordt nader in bindende regels uitgewerkt in de Verordening ruimte. De Verordening ruimte is één van de uitvoeringsinstrumenten voor de provincie Noord-Brabant om genoemde doelen te realiseren.

## 3.2.2 Verordening ruimte 2014

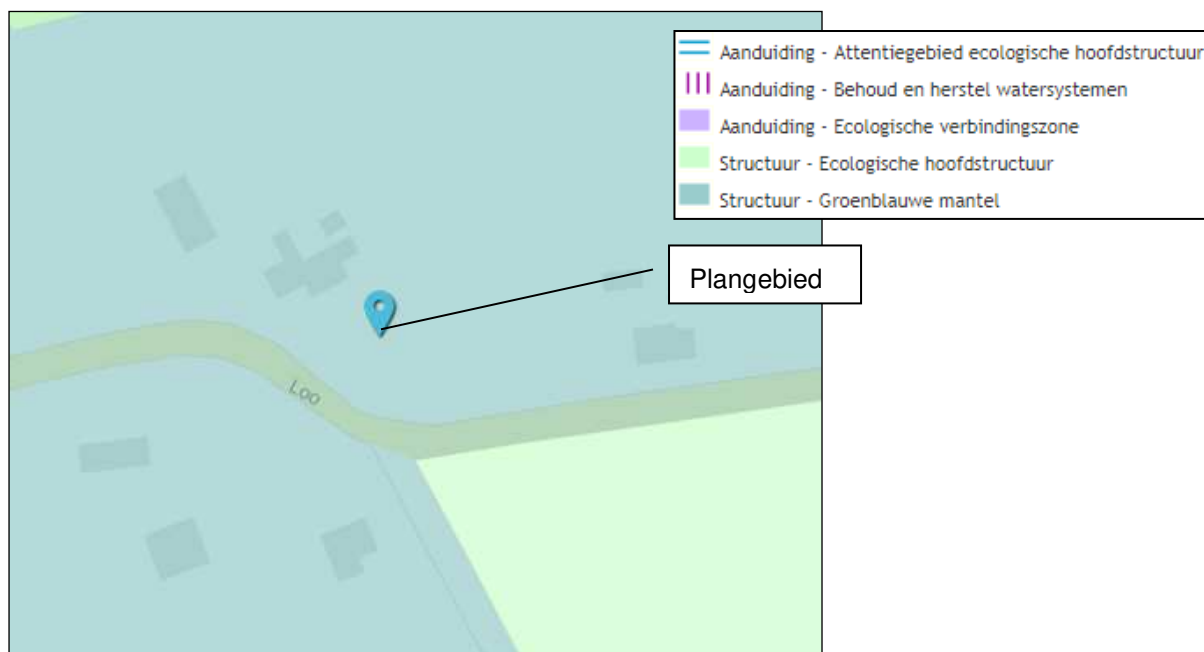
### 3.2.2.1 Inleiding

Provinciale Staten hebben de Verordening ruimte Noord-Brabant 2014 vastgesteld op 7 februari 2014. Inmiddels is de Verordening ruimte 2014, veegronde 2017 de vigerende versie van de Verordening ruimte. De Verordening ruimte is een planologische verordening waarin eisen gesteld worden aan de door de gemeente op te stellen ruimtelijke plannen en vormt een direct toetsingskader voor ruimtelijke ontwikkelingen. In de Verordening ruimte zijn regels opgenomen waarvan de provincie het belangrijk vindt dat die door iedere gemeente worden toegepast bij ruimtelijke besluiten. De onderwerpen die in de Verordening ruimte staan, komen uit de provinciale structuurvisie. De Verordening ruimte is daarbij een van de manieren om die provinciale belangen veilig te stellen. De Verordening ruimte bevat onder andere de volgende onderwerpen:

- bevordering van de ruimtelijke kwaliteit;
- stedelijke ontwikkeling;
- agrarische ontwikkeling en windturbines;
- water;
- natuur en landschap;
- cultuurhistorie.

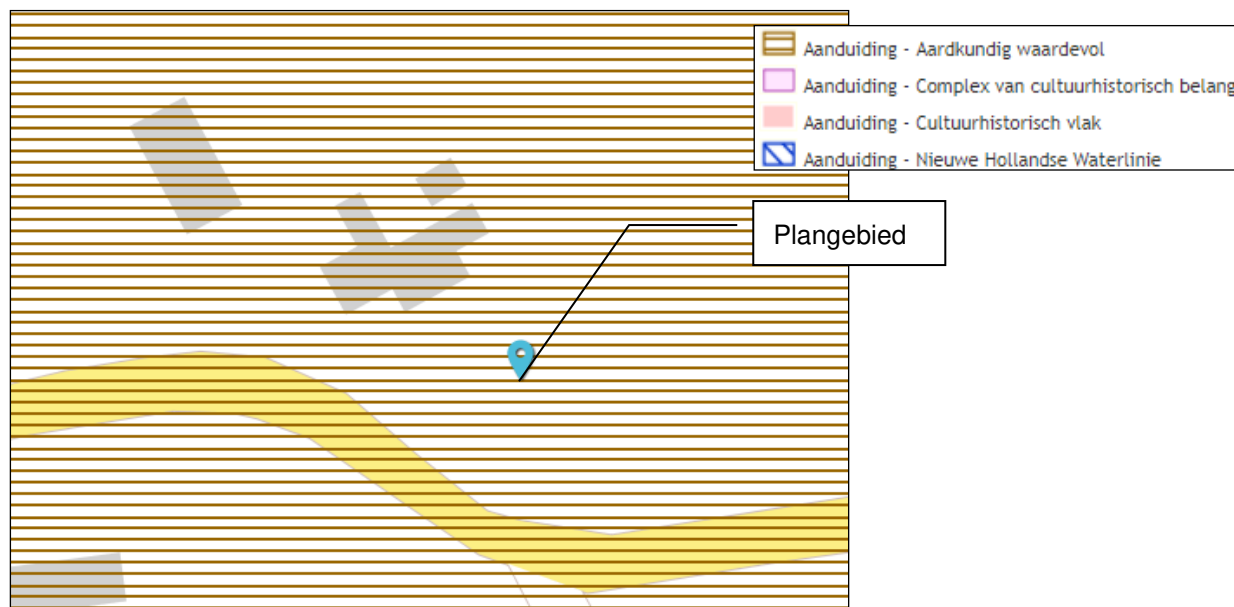
### 3.2.2.2 Aanduidingen plangebied in Verordening ruimte

Het plangebied is in de Verordening ruimte aangeduid als gelegen in de structuur 'Groenblauwe mantel'. De 'Groenblauwe mantel' zijn die gebieden met een belangrijke nevenfunctie voor natuur en water die overwegend grenzen aan de ecologische hoofdstructuur en ecologische verbindingszone of die deze verbinden. Een bestemmingsplan dat is gelegen in de 'Groenblauwe mantel' dient te strekken tot behoud, herstel of duurzame ontwikkeling van het watersysteem en de ecologische en landschappelijke waarden en kenmerken van de onderscheiden gebieden. Navolgende figuur geeft een uitsnede van themakaart 'natuur en landschap' waarop het plangebied is aangeduid als gelegen binnen de structuur 'Gemengd landelijk gebied'.



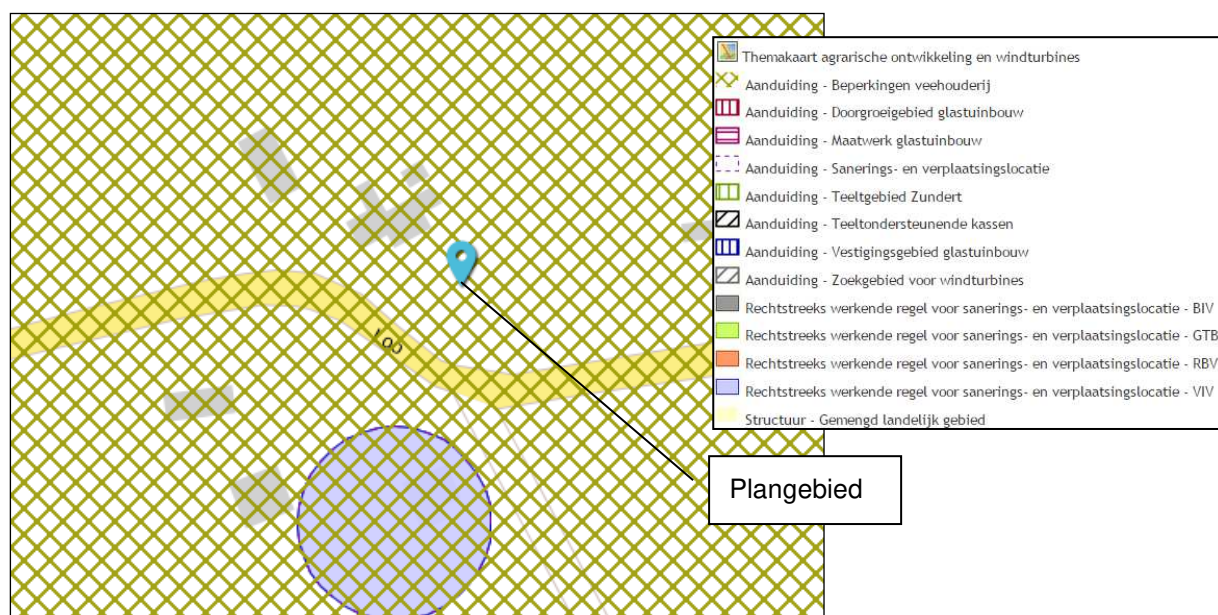
Figuur 8: Aanduiding plangebied in Verordening ruimte, themakaart 'natuur en landschap'

Het plangebied is aangeduid binnen de themakaart 'cultuurhistorie' met de aanduiding 'Aardkundig waardevol'. Binnen deze gebieden geldt dat het beleid mede is gericht op het behoud, herstel of de duurzame ontwikkeling van de aardkundige waarden en kenmerken. Het betreft in dit geval aardkundig waardevol gebied 'Peelrandbreuk, Maashorst'. Dit gebied is aardkundig waardevol vanwege haar breuktrede, wijstgronden en landduinen. De beoogde ontwikkeling is van dusdanig kleine schaal dat deze geen invloed heeft op aardkundige waarden. Navolgende figuur geeft een beeld van de aanduiding van het plangebied op de themakaart 'cultuurhistorie'.



Figuur 9: Aanduiding plangebied in Verordening ruimte, themakaart 'cultuurhistorie'

Het plangebied is op de themakaart 'agrarische ontwikkelingen en windturbines' in de Verordening ruimte aangewezen als gelegen binnen de aanduiding 'Beperkingen veehouderij'. Het doel van de aanduiding 'Beperkingen veehouderij' is om een verdere intensivering vanwege ontwikkelingen in de veehouderij tegen te gaan. Binnen de aanduiding zijn dan ook geen mogelijkheden voor de vestiging, uitbreiding of omschakeling ten behoeve van een veehouderij en uitbreiding van de bestaande bebouwing. Binnen het plangebied is reeds eerder een intensieve veehouderij gesaneerd middels deelname aan de regeling Ruimte voor Ruimte. Daartoe zijn in de nabijheid van Loo 47 en 47a twee Ruimte voor Ruimte woningen gerealiseerd. Navolgende figuur betreft een uitsnede van de themakaart 'agrarische ontwikkelingen en windturbines' waarop het plangebied is aangeduid.



Figuur 10: Aanduiding plangebied (met een blauwe marker) in Verordening ruimte, themakaart 'agrarische ontwikkeling en windturbines'

Het plangebied is niet aangeduid op de overige themakaarten uit de Verordening ruimte.

### 3.2.2.3 Regels Verordening ruimte

De provincie Noord-Brabant wil de ruimtelijke kwaliteit van Brabant bevorderen. In het algemeen houdt ruimtelijke kwaliteit in dat gebruikers van een gebied rekening houden met het karakter, de grootte en de functie ervan. Iedere ontwikkeling moet passen in de omgeving. De omgeving bestaat uit zowel aanwezige waarden als uit omliggende functies.

In de Verordening ruimte zijn regels opgenomen voor de bevordering van de ruimtelijke kwaliteit. Sommige regels zijn gericht op bescherming, zoals natuur-, landschappelijke en cultuurhistorische waarden. Daarnaast wil de provincie ook ruimtelijke kwaliteit ontwikkelen, bijvoorbeeld door ontwikkelruimte te bieden in het buitengebied, op voorwaarde dat dit bijdraagt aan de versterking van de ruimtelijke kwaliteit. De provincie vraagt gemeenten om het principe van zorgvuldig ruimtegebruik toe te passen. Het doel hierbij is om bestaand bebouwd gebied zo goed mogelijk te benutten. Pas als dat niet kan, wordt gezocht naar de beste plek in het buitengebied om nieuwe ruimte te gebruiken. Daarnaast wil de provincie verouderde locaties in stedelijk gebied opnieuw invullen en ongewenste functies in het buitengebied saneren. Indien uitbreiding van het stedelijk gebied ten koste gaat van het buitengebied, stelt de provincie als voorwaarde dat de uitbreiding gepaard gaat met een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit elders in het buitengebied: de 'rood-met-groen-koppeling'. In de artikelen 3.1 en 3.2 van de Verordening ruimte is de bevordering van de ruimtelijke kwaliteit verder uitgewerkt.

Onderhavige ontwikkeling ziet slechts toe op de her situering van het bouwvlak. Er vindt geen verruiming van de bouwmogelijkheden plaats. Ten behoeve van de nieuwe situering van de beoogde Ruimte voor Ruimte woning zal zowel het bouwvlak als de functieaanduiding 'specifieke vorm van wonen – ruimte voor ruimte' worden verplaatst. Het betreft enkel een minimale verplaatsing en vormverandering van de verkaveling waarbij het vlak aan de ene zijde wordt vergroot en aan de andere zijde verkleind. Ter plaatse vindt geen bestemmingswinst plaats doordat het kavel in de huidige situatie hetzelfde oppervlak kent als in de toekomstige situatie. Daarbij is expliciet opgenomen

dat bij toepassing van de Ruimte voor Ruimte regeling reeds voldaan is aan de bevordering voor de ruimtelijke kwaliteit.

Voor de beoogde vormverandering van het perceel en verplaatsing van het bouwvlak zijn in de Verordening ruimte geen nadere regels opgenomen.

### **3.3 Gemeentelijk beleid**

#### **3.3.1 Structuurvisie Bernheze**

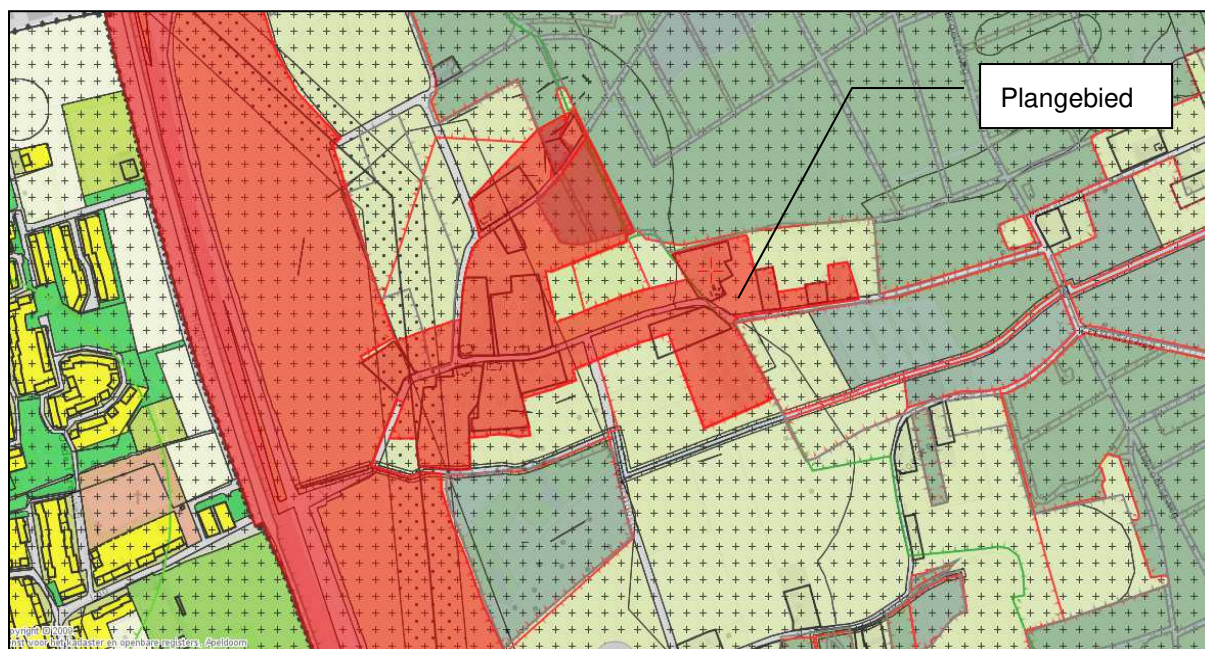
De gemeenteraad van Bernheze heeft op 1 februari 2010 de Structuurvisie Bernheze vastgesteld. De Structuurvisie Bernheze geeft een samenhangend beeld van de gewenste ruimtelijke ontwikkeling van de hele gemeente. De structuurvisie is een visie op hoofdlijnen en vormt daarmee een belangrijk (toetsing)kader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

Onderdeel van de Structuurvisie Bernheze 2010 is het Ruimtelijk Casco. Het Ruimtelijk Casco betreft het ontwikkelingskader voor de gemeente Bernheze en vormt een casco voor concrete projecten en plannen. Het Ruimtelijk Casco bestaat uit een kaartbeeld en toelichting. Deze zijn nadrukkelijk aan elkaar gekoppeld. De gemeente Bernheze heeft de kwaliteiten binnen de gemeente geformuleerd. De gemeente Bernheze wil een gemeente met een dorps 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.

De verplaatsing van het bouwvlak aan Loo nabij 47 en daarmee samengaan de vormverandering van de verkaveling betreft een kleinschalige ontwikkeling welke geen afbreuk doet aan de door de gemeente vastgestelde visie voor de komende jaren.

#### **3.3.2 Bestemmingsplan Buitengebied Bernheze**

Het plangebied is gelegen binnen de bebouwingsconcentratie 'Loo'. De begrenzing voor de bebouwingsconcentratie 'Loo' is in het bestemmingsplan Buitengebied van de gemeente Bernheze opgenomen. Deze bebouwingsconcentratie is gelegen binnen de aanduiding 'wro-zone - woonwerkontwikkelingsgebied'. Navolgend figuur betreft een uitsnede uit het bestemmingsplan Buitengebied Bernheze waarin het plangebied is opgenomen binnen de zone 'wro-zone - woonwerkontwikkelingsgebied'. Het plangebied is aangeduid met een pijl.



Figuur 11. Aanduiding ligging plangebied binnen de aanduiding wro-zone - woonwerkontwikkelingsgebied in het bestemmingsplan Buitengebied Bernheze.

Ook met de gewijzigde situering van de beoogde Ruimte voor Ruimte woning ligt deze woning binnen de wro-zone – woonwerkontwikkelingsgebied.

## 4. MILIEUASPECTEN

### 4.1 Bodem

Voorafgaand aan het volgen van een ruimtelijke procedure dient te worden nagegaan of de aanwezige bodemkwaliteit past bij het huidige of toekomstige gebruik. Het belangrijkste uitgangspunt hierbij is dat eventueel aanwezige bodemverontreinigingen geen onaanvaardbare risico's opleveren voor de gebruikers van de bodem en dat de bodemkwaliteit niet verslechtert door grondverzet. Ten behoeve van de oprichting van de Ruimte voor Ruimte woning is reeds een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd ten behoeve van de ontwikkeling van de Ruimte voor Ruimte woning binnen het plangebied. Deze ontwikkeling ziet slechts toe op de hersituering van een bouwvlak. Ten aanzien van de gebruiksmogelijkheden treden geen veranderingen op. De beoogde herontwikkeling vormt derhalve in het kader van het aspect bodem geen bezwaar.

### 4.2 Geluid

#### 4.2.1 Wegverkeerslawaaai

Bij de ontwikkeling van nieuwe ruimtelijke woonfuncties is het noodzakelijk inzicht te verkrijgen in de mogelijke geluidshinder in het kader van de Wet geluidshinder. Langs alle wegen, woonerven en wegen met een maximumsnelheid van 30 kilometer per uur daargelaten, zijn geluidzones aanwezig waarbinnen de geluidhinder getoetst dient te worden.

Ten behoeve van het bestemmingsplan 'Ruimte voor Ruimte gemeente Bernheze 2012' is reeds een akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaai uitgevoerd. In dit akoestisch onderzoek is de 48 dB-contour vanuit de weg Loo geconstrueerd. Navolgende figuur geeft een beeld van deze 48 dB-contour voor de omgeving van het plangebied.



Figuur 12: Beeld van 48 dB-contour voor de omgeving van het plangebied

De situering van de beoogde Ruimte voor Ruimte woning is gelegen achter de 48 dB contour vanuit het Loo. Derhalve wordt een akoestisch onderzoek niet noodzakelijk gedacht.

## **4.3 Luchtkwaliteit**

Op 15 november 2007 is de Wet luchtkwaliteit in werking getreden. De wet vervangt het Besluit Luchtkwaliteit 2005. Met de Wet luchtkwaliteit en de bijbehorende bepalingen en hulpmiddelen wil de overheid zowel de verbetering van de luchtkwaliteit bewerkstelligen als ook de gewenste ontwikkelingen in de ruimtelijke ordening doorgang laten vinden. De Wet luchtkwaliteit voorziet onder meer in een gebiedsgerichte aanpak van de luchtkwaliteit via het Nationaal Samenwerkingsprogramma (NSL). Binnen het NSL werken het Rijk, de provincies en gemeenten samen om de Europese eisen voor luchtkwaliteit te realiseren. Het NSL is op 1 augustus 2009 in werking getreden. De programma-aanpak zorgt voor een flexibele koppeling tussen ruimtelijke activiteiten en milieugevolgen. Van bepaalde projecten met getalsmatige grenzen is vastgesteld dat deze 'niet in betekende mate' (NIBM) bijdragen aan de luchtverontreiniging als de 3% grens niet wordt overschreden.

In de 'Regeling niet in betekende mate bijdragen' wordt aangegeven op welke manier snel kan worden vastgesteld of de bijdrage van een nieuwbouwproject op de luchtkwaliteit valt onder de term 'niet in betekende mate'. De regeling geeft een harde omschrijving van het aantal gevallen. Voor woningbouw geldt bij 1 ontsluitingsweg een aantal van 1.500 nieuwe woningen netto. Bij twee ontsluitingswegen geldt een aantal van 3.000 woningen netto. Aangezien dit bestemmingsplan de hersituering van een bouwvlak mogelijk maakt, kan worden gesteld dat dit plan onder het begrip 'niet in betekende mate' valt en de luchtkwaliteit niet verder hoeft te worden onderzocht in het kader van de Wet luchtkwaliteit.

## **4.4 Externe veiligheid**

### **4.4.1 Inleiding**

Onder externe veiligheid verstaat men het beheersen van risico's die direct of indirect voortvloeien uit de opslag, de productie, het gebruik en het vervoer van gevaarlijke stoffen. Het risico is daarbij gedefinieerd als 'de kans op overlijden' voor personen. De aanwezige risico's zijn zeer afhankelijk van het brontype. De relevante typen zijn: bedrijven en vervoer van gevaarlijke stoffen over wegen, spoor, water of leidingen.

### **4.4.2 Risico's**

#### **Inleiding**

Ten aanzien van risico's wordt onderscheid gemaakt tussen het plaatsgebonden risico (PR) en het groepsrisico (GR):

#### **Plaatsgebonden risico**

Het plaatsgebonden risico geeft de kans, op een bepaalde plaats, om te overlijden als gevolg van een ongeval met gevaarlijke stoffen. De kans heeft betrekking op een fictief persoon die continu op die

plaats aanwezig is. De wetgever schrijft voor hoe moet worden omgegaan met de PR 10-6/jaar contour. Binnen deze contour heeft iemand die hier continu aanwezig is de kans van 1 op één miljoen om te overlijden als gevolg van een ongeval met gevaarlijke stoffen.

### **Groepsrisico**

Het groepsrisico drukt de kans per jaar uit dat een groep mensen (minimaal 10) overlijdt, als direct gevolg van een ongeval met gevaarlijke stoffen. Het GR is daarmee een maat voor de maatschappelijke ontwrichting bij een calamiteit. Het GR wordt bepaald binnen het invloedsgebied van een risicovolle activiteit. Dit invloedsgebied wordt begrensd door de 1% letaliteitsgrens (tenzij anders bepaald): de afstand waarop niet meer dan 1% van de blootgestelde mensen in de omgeving komt te overlijden bij een calamiteit met gevaarlijke stoffen.

### **4.4.3 Vervoer gevaarlijke stoffen**

Bij de risiconormering voor het vervoer van gevaarlijke stoffen zijn twee verschillende kansen voor het PR verwerkt: de kans dat er daadwerkelijk een zwaar ongeval of ramp plaatsvindt, zoals het ontsnappen van een gevaarlijke stof en de kans dat een persoon daadwerkelijk overlijdt als gevolg van dit zwaar ongeval of de ramp. Bij een plaatsgebonden risico van  $10^{-6}$  is de kans dat er daadwerkelijk een zwaar ongeval plaatsvindt 1 op de miljoen. Binnen het nationaal veiligheidsbeleid wordt dit risico als grenswaarde aangemerkt voor de vestiging van kwetsbare objecten. Aan deze normstelling dient voldaan te worden.

Het groepsrisico is de kans per jaar dat een groep van 10 of meer personen in de omgeving van de transportroute of de inrichting voor handelingen met gevaarlijke stoffen in één keer het (dodelijk) slachtoffer wordt van een ongeval. Het groepsrisico geeft de aandachtspunten aan waar zich mogelijk een ramp met veel slachtoffers kan voordoen en houdt daarmee rekening met de aard en dichtheid van de bebouwing in de nabijheid van de transportroute. In tegenstelling tot het plaatsgebonden risico geldt voor het groepsrisico geen grenswaarde maar een oriëntatiewaarde. Deze oriëntatiewaarde betreft een streefwaarde en heeft geen juridische status. Het overschrijden van de oriëntatiewaarde is mogelijk mits dit in de besluitvorming door het bevoegd gezag gemotiveerd wordt. Bij deze verantwoordingsplicht moet onder andere aandacht besteed worden aan bronmaatregelen, zelfredzaamheid, inzetbaarheid hulpdiensten en dergelijke. Een belangrijke adviserende taak hierin heeft de wettelijk aangewezen adviseur, de regionale brandweer.

### **4.4.4 Beoordeling van het plangebied**

#### **Bedrijven**

Binnen een straal van 1.000 meter van het plangebied is geen risico-object gelegen. Derhalve is er geen risico-contour over het plangebied gelegen.

#### **Vervoer gevaarlijke stoffen**

Op het grondgebied van de gemeente Bernheze bevindt zich geen spoortracé. Dit aspect is dus niet van toepassing. In de omgeving van het plangebied bevindt zich geen waterweg waarover transport van gevaarlijke stoffen plaatsvindt. Dit aspect is dus eveneens niet van toepassing.

Het transport van gevaarlijke stoffen moet primair via het hoofdwegennet plaatsvinden. Woonkernen moeten hierbij vermeden worden. De grotere doorgaande wegen in de omgeving van het plangebied waarover dergelijke transporten kunnen plaatsvinden zijn de Rijkswegen A50 en A59. Met een afstand van respectievelijk circa 900 meter en 2.900 meter, is het plangebied gelegen op dermate afstand van deze routes dat beïnvloeding normaliter niet plaats zal vinden. De verplaatsing van het bouwvlak voor de reeds bestemde woning heeft daarbij geen invloed op het eventuele groepsrisico.

### **Hoogspanningslijnen**

In de omgeving van het plangebied zijn geen hoogspanningslijnen aanwezig. De meest dicht bij het plangebied gelegen hoogspanningsleiding is gelegen op een afstand van circa 750 meter, ter hoogte van de A50, en vormt derhalve geen bezwaar voor de beoogde herontwikkeling van het plangebied.

### **Buisleidingen**

In de omgeving van het plangebied zijn geen buisleidingen gelegen. Dit aspect is derhalve niet limiterend voor de beoogde ontwikkeling.

### **Conclusie**

De herontwikkeling is in het kader van externe veiligheid geen bezwaar.

## **4.5 Wet geurhinder en veehouderij**

### **4.5.1 Inleiding**

Op 1 januari 2007 is de Wet geurhinder en veehouderij in werking getreden (Wgv). De Wgv heeft tot doel het beschermen van mens en milieu tegen de negatieve effecten van de geurbelasting, onder andere als gevolg van emissies door bedrijven. Ook wordt aan de hand van deze wet beoordeeld of de verplaatsing van de woning binnen het plangebied geen belemmering vormt voor de omliggende agrarische bedrijven. De Wgv geeft normen voor de geurbelasting die een veehouderij mag veroorzaken op een geurgevoelig object, bijvoorbeeld een woning. De geurbelasting van een veehouderij op een geurgevoelig object wordt berekend en getoetst met een verspreidingsmodel (V-Stacks Vergunning). Dit geldt alleen voor veehouderijen met dieren waarvoor geuremissiefactoren zijn opgenomen in de Regeling geurhinder en veehouderij van 18 december 2006.

### **4.5.2 Geurnormen**

Voor de maximale geurbelasting op geurgevoelige objecten gelden wettelijke geurnormen. Voor een concentratiegebied geldt een maximale geurbelasting van 3 odour units per kubieke meter lucht binnen de bebouwde kom en 14 odour units per kubieke meter lucht buiten de bebouwde kom. Gemeenten mogen, binnen bepaalde grenzen, bij verordening van de normen in de Wgv afwijken. Het hanteren van afwijkende normen moet worden onderbouwd vanuit een ruimtelijke visie op de ontwikkeling van het gebied, de zogenaamde gebiedsvisie.

Binnen de gemeente Bernheze gelden afwijkende geurnormen. De gemeente Bernheze heeft bij raadsbesluit van 12 december 2013 de 'verordening geurhinder en veehouderij gemeente Bernheze 2013', de 'beleidsregel ruimtelijke ontwikkeling en geurhinder gemeente Bernheze 2013' en 'geurgebiedsvisie 2013' vastgesteld. Het beleid heeft betrekking op het beschermen van burgers

tegen geurhinder, daarbij veehouderijen niet onnodig beperken en het mogelijk maken van gewenste ruimtelijke ontwikkelingen.

Er geldt een geurnorm van 3 oue/m<sup>3</sup> voor bestaande woongebieden. De gemeenteraad heeft een geurnorm van 8 oue/m<sup>3</sup> vastgesteld voor bestaande bedrijventerreinen in de bebouwde kom, extensiveringsgebieden rondom kernen, extensiveringsgebieden natuur en woonwerkontwikkelingsgebieden. Voor overige gebieden geldt een geurnorm van 10 oue/m<sup>3</sup>. Ter plaatse van het plangebied geldt derhalve een geurnorm van 8 oue/m<sup>3</sup> en een vaste afstand van 50 meter.

Daarnaast heeft de gemeente Bernheze de Beleidsregel ruimtelijke ontwikkelingen en geurhinder gemeente Bernheze 2013 vastgesteld. Deze beleidsregels dient te worden toegepast als vertaling voor het criterium 'een aanvaardbaar woon- en leefklimaat' bij cumulatieve geurhinder. De gemeente Bernheze hanteert hierbij de volgende tabel.

|             | Bebouwde kom Woonkernen,<br>Nieuwe woongebieden | Bedrijventerreinen<br>Buitengebied |
|-------------|-------------------------------------------------|------------------------------------|
| Voldoende   | 0 – 13 ou/m <sup>3</sup>                        | 0 – 20 ou/m <sup>3</sup>           |
| Onvoldoende | 13 of meer ou/m <sup>3</sup>                    | 20 ou/m <sup>3</sup> of meer       |

Tabel 1: Tabel met criteria voor een aanvaardbaar woon- en leefklimaat in de gemeente Bernheze

Op grond van de beleidsregel ruimtelijke ontwikkelingen en geurhinder gemeente Bernheze 2013 dient er bij de beoogde ontwikkeling in het buitengebied een achtergrondbelasting zijn die minder dan 20 ou/E bedraagt.

### 4.5.3 Voorgrondbelasting

Met de voorgrondbelasting wordt de geurbelasting van een individuele veehouderij bedoeld en wel van die veehouderij welke de meeste geur op het geurgevoelige object veroorzaakt, hetzij omdat het een grote veehouderij betreft, hetzij omdat de veehouderij dicht bij het geurgevoelige object is gelegen; de dominante veehouderij. Navolgende figuur geeft de veehouderijen in de omgeving van het plangebied weer.



Figuur 13: Veehouderijen in de omgeving van het plangebied

Navolgende figuren geven de dieraantallen en geuremissie weer van de veehouderijen in de omgeving van het plangebied.

#### 5388 SB, Loo 22, NISTELRODE, BERNHEZE

Beschikingsdatum: 03-07-2008

RAV-tabelversie: RAV 2007-1

NB: onderstaande emissies zijn vertaald naar de meest recente emissiewaarden

| Stalgroepen |                                      |          |             |              |                       |               |                  |     |         |                  |                   |
|-------------|--------------------------------------|----------|-------------|--------------|-----------------------|---------------|------------------|-----|---------|------------------|-------------------|
| Dier cat    | Omschrijving                         | RAV code | 2e RAV code | Emissie punt | NH3fac (kg/jr/dierpl) | Aantal dieren | NH3 emis (kg/jr) | MVE | NGE tot | Geur Emis (Ou/s) | PM10 Emis (kg/jr) |
| A1          | melk- en kalfkoeien ouder dan 2 jaar | A1.100   |             | bedrijf      | 12,35                 | 142           | 1754             | 0   | 171     | 0                | 17                |
| A3          | vrouwelijk jongvee tot 2 jaar        | A3.100   |             | bedrijf      | 4,40                  | 100           | 440              | 0   | 25      | 0                | 4                 |
| Totalen     |                                      |          |             |              |                       | 242           | 2194             | 0   | 196     | 0                | 21                |

Figuur 14: Actueel vergunde dieraantallen en geuremissie Loo 22 (Bron: Web BVB-Brabant)

#### 5388 SB, Loo 24, NISTELRODE, BERNHEZE

Beschikingsdatum: 20-09-2005

RAV-tabelversie: RAV 2004-1

NB: onderstaande emissies zijn vertaald naar de meest recente emissiewaarden

| Stalgroepen |                                      |          |             |              |                       |               |                  |     |         |                  |                   |
|-------------|--------------------------------------|----------|-------------|--------------|-----------------------|---------------|------------------|-----|---------|------------------|-------------------|
| Dier cat    | Omschrijving                         | RAV code | 2e RAV code | Emissie punt | NH3fac (kg/jr/dierpl) | Aantal dieren | NH3 emis (kg/jr) | MVE | NGE tot | Geur Emis (Ou/s) | PM10 Emis (kg/jr) |
| A1          | melk- en kalfkoeien ouder dan 2 jaar | A1.100   |             | bedrijf      | 12,35                 | 63            | 778              | 0   | 76      | 0                | 7                 |
| A3          | vrouwelijk jongvee tot 2 jaar        | A3.100   |             | bedrijf      | 4,40                  | 53            | 233              | 0   | 13      | 0                | 2                 |
| Totalen     |                                      |          |             |              |                       | 116           | 1011             | 0   | 89      | 0                | 9                 |

Figuur 15: Actueel vergunde dieraantallen en geuremissie Loo 24 (Bron: Web BVB-Brabant)

**5388 SB, Loo 33, NISTELRODE, BERNHEZE**

Beschikingsdatum: 18-05-2016

RAV-tabelversie: RAV 2013-1

NB: onderstaande emissies zijn vertaald naar de meest recente emissiewaarden

| Stalgroepen |                                   |          |             |              |                       |               |                  |     |         |                  |                   |
|-------------|-----------------------------------|----------|-------------|--------------|-----------------------|---------------|------------------|-----|---------|------------------|-------------------|
| Dier cat    | Omschrijving                      | RAV code | 2e RAV code | Emissie punt | NH3fac (kg/jr/dierpl) | Aantal dieren | NH3 emis (kg/jr) | MVE | NGE tot | Geur Emis (Ou/s) | PM10 Emis (kg/jr) |
| A4          | vleeskalveren van 0 tot 8 maanden | A4.100   |             | bedrijf      | 3,50                  | 200           | 700              | 200 | 29      | 7120             | 7                 |
| Totalen     |                                   |          |             |              |                       | 200           | 700              | 200 | 29      | 7120             | 7                 |

Figuur 16: Actueel vergunde dieraantallen en geuremissie Loo 33 (Bron: Web BVB-Brabant)

De veehouderij die het dichtst bij het plangebied is gelegen is de veehouderij aan Loo 24 op een afstand van 320 meter. Op deze veehouderij worden enkele dieren gehouden waarvoor geen geuremissiefactor is vastgesteld. Voor deze veehouderij geldt derhalve een vaste afstand van 50 meter. Aan deze afstand wordt ruimschoots voldaan.

Op de veehouderij aan Loo 33 worden dieren gehouden waarvoor bij ministeriële regeling een geuremissie voor is afgegeven. Navolgend wordt de geurbelasting van deze veehouderij op het plangebied weergegeven. Er is uitgegaan van een worst case scenario, waarbij alle geuremissie op de hoek van het bouwvlak gelegd die zich het dichtst tot het plangebied bevindt.

Berekende ruwheid: 0,41 m

Meteo station: Eindhoven

Brongegevens:

| Volgnr. | BronID | X-coord. | Y-coord. | EP Hoogte | Gem.geb. hoogte | EP Diam. | EP snelh. | Uittr. | E-Aanvraag |
|---------|--------|----------|----------|-----------|-----------------|----------|-----------|--------|------------|
| 1       | Loo 33 | 168 170  | 413 305  | 4,0       | 4,0             | 0,50     | 4,00      |        | 7 120      |

Geur gevoelige locaties:

| Volgnummer | GGLID | Xcoördinaat | Ycoördinaat | Geurnorm | Geurbelasting |
|------------|-------|-------------|-------------|----------|---------------|
| 2          | Noord | 168 594     | 413 353     | 8,0      | 0,5           |
| 3          | Oost  | 168 605     | 413 303     | 8,0      | 0,5           |
| 4          | Zuid  | 168 573     | 413 298     | 8,0      | 0,5           |
| 5          | West  | 168 534     | 413 319     | 8,0      | 0,6           |

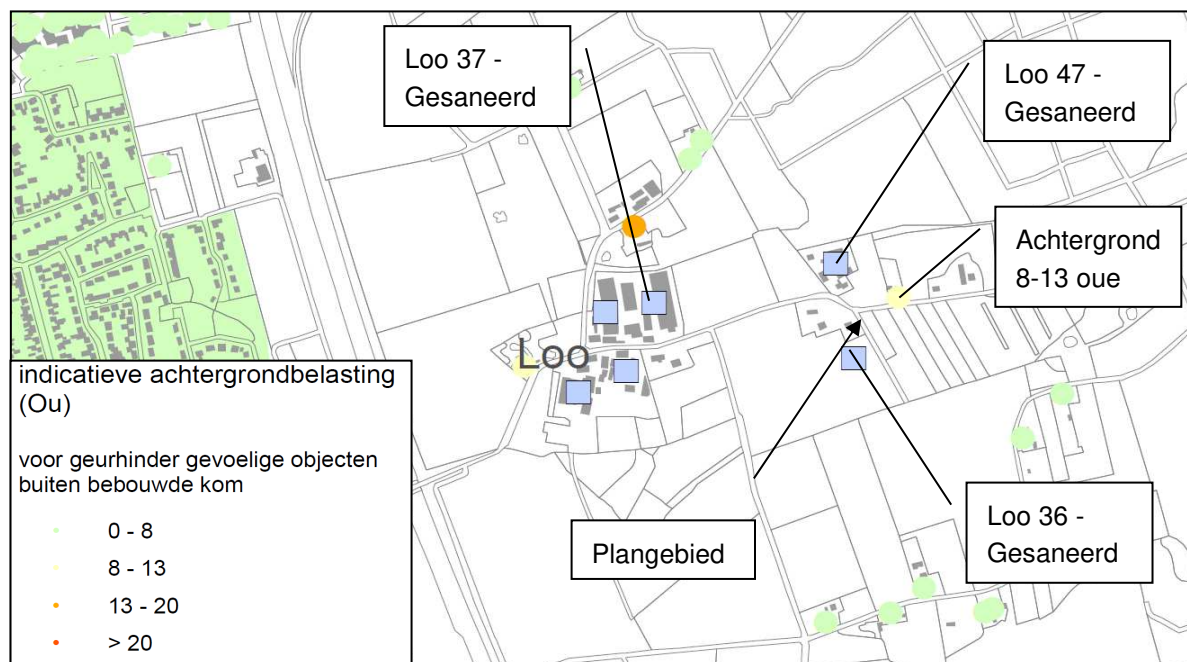
Figuur 17: Berekening V-Stacks vergunning voor veehouderij aan Loo 33 ten opzichte van het plangebied

De maximale geurbelasting op het plangebied bedraagt 0,5 oue/m<sup>3</sup>, waar een geurnorm van 14 oue/m<sup>3</sup> is toegestaan. De beoogde herontwikkeling is derhalve in het kader van de voorgrondbelasting geen bezwaar.

#### 4.5.4 Achtergrondbelasting

De geurbelasting ten gevolge van meerdere intensieve veehouderijen in de omgeving vormt de achtergrondbelasting. De achtergrondbelasting bepaalt mede het leefklimaat op een locatie. Bij de ontwikkeling van een nieuwe woning mag de achtergrondbelasting niet slecht zijn. De geurgevoelige objecten in de directe omgeving van het plangebied en op korte afstand van het agrarische cluster hebben een lichtgele stip, dit betekent dat een achtergrondbelasting van 8-13 oue/m<sup>3</sup> wordt

aangegeven. Tevens zijn meerdere veehouderijen in de omgeving van het plangebied sinds de publicatie van navolgende kaart reeds gesaneerd. Het betreffen de veehouderijbedrijven aan Loo 37, Loo 36 en de veehouderij binnen het plangebied zelf, aan Loo 47, allen gelegen binnen de bebouwingsconcentratie 'Loo'. De verwachting is derhalve dat de indicatieve achtergrond-belasting ter plaatse van het plangebied in ieder geval gelegen is tussen de 8 en 13 oue/m<sup>3</sup> maar waarschijnlijk is deze achtergrondbelasting door sanering van de genoemde bedrijven substantieel lager. Hiermee is er ter plaatse van het plangebied tenminste sprake van een redelijk goed woon- en leefklimaat. Navolgende figuur geeft een beeld van de indicatieve achtergrondbelasting van het plangebied en de omgeving hiervan.



Figuur 18: Uitsnede kaart achtergrondbelasting gemeentelijke geur gebiedsvisie

#### 4.5.5 Ontwikkelingsmogelijkheden omliggende veehouderijbedrijven

De herontwikkeling van het plangebied mag de toekomstige ontwikkelingsmogelijkheden van omliggende veehouderijen niet belemmeren. Tussen de veehouderijen in de omgeving en het plangebied zijn reeds enkele geurgevoelige objecten gelegen die de veehouderijen reeds belemmeren. De beoogde herontwikkeling van het plangebied belemmert de omliggende veehouderijen daarmee dan ook niet meer in de ontwikkelingsmogelijkheden dan thans het geval is.

### 4.6 Bedrijven en milieuzonering

Bij een ruimtelijke ontwikkeling dient rekening te worden gehouden met milieuzoneringen van bestaande bedrijven om zodoende de kwaliteit van het leefmilieu te handhaven en te bevorderen. Bij de milieuzonering wordt gebruik gemaakt van de door de Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG) opgestelde Lijst van Bedrijfsactiviteiten uit de handreiking "Bedrijven en milieuzonering". Hierin wordt per bedrijfssoort aangegeven van welke milieu-involed (in de vorm van geur, stof, geluid en gevaar) kan worden uitgegaan en welke indicatieve afstand hierbij (minimaal) in acht wordt genomen.

In de omgeving van het plangebied liggen geen niet-agrarische bedrijfsbestemmingen. De beoogde herontwikkeling is derhalve in het kader van 'Bedrijven en milieuzonering' geen bezwaar.

## **4.7 Water**

### **4.7.1 Inleiding**

Het doel van de watertoets is te waarborgen dat waterhuishoudkundige doelstellingen expliciet en op evenwichtige wijze in beschouwing worden genomen bij alle waterhuishoudkundig relevante plannen en besluiten. Een watertoets maakt de mogelijke negatieve invloeden van de initiatieven binnen het plangebied inzichtelijk. Tevens geeft de watertoets oplossingsrichtingen aan waarmee mogelijke optredende negatieve invloeden beperkt of ongedaan gemaakt kunnen worden. Het waterschap heeft een aantal principes gedestilleerd, die van belang zijn als vertrekpunt van het overleg tussen initiatiefnemer en waterbeheerder. Het plangebied valt onder het beheer van waterschap Aa en Maas. In deze paragraaf worden de algemene uitgangspunten voor de waterparagraaf bij een ruimtelijke ontwikkeling toegelicht.

#### **4.7.1.1 Principes waterschap Aa en Maas**

Waterschap Aa en Maas hanteert onderstaande principes:

- gescheiden houden van vuil water en schoon hemelwater;
- doorlopen van de afwegingsstappen: 'hergebruik-infiltratie-buffering-afvoer';
- hydrologisch neutraal bouwen;
- water als kans;
- meervoudig ruimtegebruik;
- voorkomen van vervuiling;
- wateroverlastvrij bestemmen;
- waterschapsbelangen.

### **4.7.2 Relevant beleid**

#### **4.7.2.1 Waterbeheerplan 2016-2021 'Waardevol Water'**

Het waterbeheerplan van het waterschap is gericht op het streven naar een duurzame situatie op de lange termijn. Het beheer van de waterketen komt in beeld naast het tegemoet komen aan de wensen vanuit het bestaande grond- en watergebruik. In het waterbeheerplan wordt op hoofdlijnen aangegeven wat het waterschap de komende jaren gaat doen om het streefbeeld te bereiken, zoals verwoord in de nota Visie op water. De huidige situatie is daarbij het uitgangspunt.

Het Waterbeheerplan 4 'Waardevol Water' geeft vier uitgangspunten weer die de richting aangeven van de plannen en oplossingen van het waterschap voor de periode 2016–2021. Deze vier uitgangspunten luiden als volgt:

1. De beekdalbenadering: Door het beekdal als groter geheel steeds voor ogen te houden, kan het waterschap integraler en effectiever werken. Wel is samenwerking met andere overheden, andere waterpartners en inwoners daarbij essentieel. Water verbindt de stad met het ommeland. Water verbindt mensen.

2. De gebruiker centraal: De omgeving wordt op heel veel verschillende manieren gebruikt. Ook veranderen de behoeften en belangen van gebruikers. De waarde van water verandert met de maatschappij mee. Daar heeft het waterschap oog voor en speelt daarop in.
3. Samen sterker: Door de handen ineen te slaan met andere overheden en waterpartners, boeren en bedrijven, bereikt het waterschap meer dan op eigen houtje. Zij aan zij zoekt het waterschap naar de beste oplossingen en maakt daar werk van. Het waterschap wil inspireren en ruimte geven. Door flexibel te zijn in de samenwerking met ideeën van derden versterkt het waterschap de uitvoeringskracht.
4. Gezonde toekomst: Ook toekomstige generaties wil het waterschap voldoende, veilig en schoon water kunnen bieden. Overal in de maatschappij streeft het waterschap naar duurzaamheid. Het denken in kringlopen is daarbij de basis. Het waterschap sluit hierbij aan en ziet het als een inspirerende uitdaging. Mensen bewust maken van de waarde van water om zo tot duurzaam gebruik te komen zal de komende jaren in het werk van het waterschap verweven zijn.

#### **4.7.2.2 Keur 2015**

Voor waterhuishoudkundige ingrepen ter plaatse van het projectgebied is de 'Keur waterschap Aa en Maas 2015' van toepassing. De Keur is een waterschapsverordening die gebods- en verbodsbepalingen bevat met betrekking tot ingrepen die consequenties hebben voor de waterhuishouding en het waterbeheer. Op grond van de Keur is het onder andere verboden om handelingen te verrichten waardoor het onderhoud, aanvoer, afvoer en/of berging van water kan worden belemmerd, zonder een ontheffing van het waterschap. Het plangebied is niet gelegen in een keurzone.

#### **4.7.2.3 Beleidsregel Hydrologische uitgangspunten bij de Keurregels voor afvoeren van hemelwater, Brabantse waterschappen**

De drie Brabantse waterschappen, Aa en Maas, De Dommel en Brabantse Delta hanteren sinds 1 maart 2015 dezelfde (beleids)uitgangspunten voor het beoordelen van plannen waarbij het verhard oppervlak toeneemt. Deze (beleids)uitgangspunten zijn geformuleerd in de 'Beleidsregel Hydrologische uitgangspunten bij de Keurregels voor afvoeren van hemelwater, Brabantse waterschappen'.

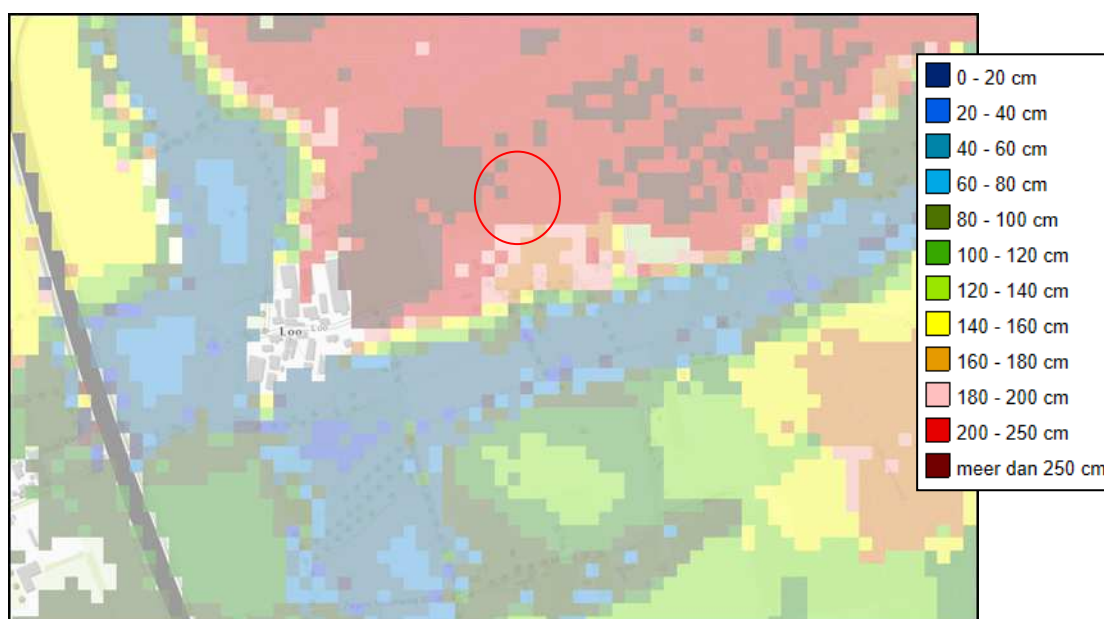
Bij een toename en afkoppelen van het verhard oppervlak geldt het uitgangspunt dat plannen zoveel mogelijk hydrologisch neutraal worden uitgevoerd. De waterschappen maken bij het beoordelen van plannen met een toegenomen verhard oppervlak onderscheid tussen grote en kleine plannen. Hoewel er relatief veel kleine plannen zijn veroorzaken deze op deelstroomgebiedsniveau nauwelijks een toename van de maatgevende afvoer. Het waterschap maakt grofweg onderscheid in projecten met een toename van verhard oppervlak van maximaal 2.000 m<sup>2</sup>, toename van een verhard oppervlak tussen de 2.000 m<sup>2</sup> en 10.000 m<sup>2</sup> en projecten met een toename van het verhard oppervlak van meer dan 10.000 m<sup>2</sup>.

Op basis van de Keur en de 'Beleidsregel Hydrologische uitgangspunten bij de Keurregels voor afvoeren van hemelwater, Brabantse waterschappen' wordt geen compensatie vereist voor plannen met een toename van verhard oppervlak van minder dan 2.000 m<sup>2</sup>. Het hemelwater afkomstig van het toegenomen verhard oppervlak mag naar bestaand oppervlaktewater worden afgevoerd. Op vrijwillige basis is de aanleg van een infiltratievoorziening toegestaan, mits daarbij in voldoende mate met de omgeving rekening gehouden wordt en geen wateroverlast op eigen terrein of bij derden ontstaat.

Met onderhavige ontwikkeling wordt slechts een bouwvlak verplaatst. Derhalve neemt het verhardoppervlak ter plaatse niet toe en heeft de beoogde ontwikkeling geen consequenties voor de waterhuishouding binnen het plangebied.

#### 4.7.3 Bodem en grondwater

Het plangebied bestaat gedeeltelijk uit een hoge zwarte enkeerdgrond bestaande uit grof zand. De maaiveldhoogte ter plaatse van het plangebied bedraagt circa NAP +16,4 meter. Binnen het plangebied vindt geen grondwateronttrekking plaats. De GHG ter plaatse van het plangebied bedraagt 200-250 cm-mv. Navolgende figuur betreft een uitsnede van de wateratlas van de provincie Noord-Brabant met daarin de ligging van de GHG ter plaatse van het plangebied.



Figuur 19: GHG ter plaatse van het plangebied

#### 4.7.4 Kwaliteit van te lozen en infiltreren hemelwater

Om de kwaliteit van het hemelwater te garanderen dienen onderdelen welke met regenwater in aanraking kunnen komen, te worden vervaardigd of te bestaan uit niet-uitloogbare bouwmaterialen zoals kunststoffen of gecoat staal of aluminium. Door het gebruik van niet-uitloogende materialen komen geen verhoogde concentraties verontreinigende stoffen (DuBo-maatregelen) voor in het te infiltreren water.

#### 4.7.5 Afvalwater

In de nieuwe situaties wordt alleen het huishoudelijk afvalwater geloosd op de riolering. Het schoon hemelwater wordt afgekoppeld en wordt overwegend geïnfiltreerd in de bodem. Het huishoudelijk afvalwater zal op de riolering worden geloosd. Enkel schoon regenwater mag worden geïnfiltreerd. Infiltratie van afgekoppelde verhardingen zoals opritten, parkeerplaatsen en terrassen mag niet verontreinigd zijn met chemische bestrijdingsmiddelen, olie, agressieve reinigingsmiddelen of andere verontreinigende stoffen.

## **5. NATUUR, CULTUURHISTORIE EN ARCHEOLOGIE**

### **5.1 Flora en fauna**

#### **5.1.1 Inleiding**

Natura 2000 is het Europese netwerk van beschermde natuurgebieden in de Europese Unie. Dit netwerk verbindt bestaande natuurgebieden die vallen onder de Europese Vogelrichtlijn- of de Habitatrichtlijngebieden. De Vogel- en Habitatrichtlijnen zijn bedoeld ter bescherming van bedreigde levensgemeenschappen van planten en dieren en bedreigde soorten van planten en dieren en hun leefgebieden. De Vogel- en Habitatrichtlijnen zijn geïmplementeerd in de Nederlandse wetgeving middels de Wet natuurbescherming. Deze wet is op 1 januari 2017 in werking getreden en vervangt de Natuurbeschermingswet 1998, de Flora- en faunawet en de Boswet.

#### **5.1.2 Gebiedsbescherming**

De Wet natuurbescherming voorziet in specifieke kaders voor gebieden die op grond van internationale verplichtingen moeten worden beschermd, te weten de Natura 2000-gebieden, bedoeld in de Vogelrichtlijn en de Habitatrichtlijn. Ten aanzien van de gebiedsbescherming is het de bedoeling dat plannen en projecten eenduidig en integraal worden getoetst op hun invloed op de te beschermen natuurwaarden in de Vogel- en Habitatrichtlijngebieden.

Het dichtstbijzijnde gelegen Vogel- en Habitatrichtlijngebied betreft het gebied 'Uiterwaarden Waal' en is gelegen op een afstand van circa 18 kilometer tot het plangebied. Dit gebied bevat relatief hooggelegen uiterwaarden. Het gaat om oude meanders en hun oeverlanden waar de rivier dwars doorheen is gegraven. De uiterwaarden vormen een heel belangrijk broedgebied voor soorten van natte, ruige graslanden (porseleinhoen, kwartelkoning). Het is daarnaast ook een belangrijk rust- en foerageergebied voor kleine zilverreiger, kleine zwaan, kolgans, grauwe gans, smient, tafeleend, etcetera.

Het plangebied is gelegen op een dermate grote afstand van het meest dichtbijgelegen Vogel- en Habitatrichtlijngebied, dat de beoogde herontwikkeling van het plangebied geen effect heeft op dit gebied.

#### **5.1.3 Soortenbescherming**

De Wet natuurbescherming heeft tot doel in het wild levende planten en dieren te beschermen met het oog op de instandhouding van soorten. De verbodsbepalingen en afwijkingsmogelijkheden in de Wet natuurbescherming zijn uitsluitend van toepassing op de soorten waarvoor dit onmiddellijk voortvloeit uit de vereisten van de Vogelrichtlijn, de Habitatrichtlijn, het Verdrag van Bern, het Verdrag van Bonn, het Biodiversiteitsverdrag en de Benelux-overeenkomst op het gebied van de jacht en de vogelbescherming. Het gaat daarbij om alle op het Europees grondgebied in het wild levende vogels en voorts om de dieren en planten van de soorten van Europees belang die van nature op het Nederlands grondgebied voorkomen.

Om de instandhouding van de wettelijke beschermde soorten te waarborgen, moeten negatieve effecten op die instandhouding voorkomen worden. Bij de totstandkoming van een nieuw bestemmingsplan waarbij functies gewijzigd worden, moet worden voorkomen dat conflicten met beschermde dier- en plantensoorten ontstaan en dient dus vooraf een beoordeling plaats te vinden.

Dit bestemmingsplan omvat slechts de geringe verplaatsing van een bestaand bouwvlak. Binnen het plangebied vindt momenteel maïsteelt plaats. In de huidige situatie is geen bebouwing of opgaande beplanting binnen het plangebied gelegen. Met de beoogde ontwikkeling gaan geen flora- of faunawaarden verloren.

## **5.2 Cultuurhistorie**

De occupatie binnen de gemeente Bernheze is ontstaan op de rand van de beekdalen en de hoger gelegen zandgronden. In de periode tussen de 15<sup>e</sup> en 18<sup>e</sup> eeuw werden ten behoeve van de landbouw, woeste gronden ontgonnen grenzend aan de beekdalen. Vanaf het midden van de 19<sup>e</sup> eeuw heeft grootschalige heideontginning tot forse uitbreiding van de landbouwgronden geleid. Voor de ontwikkeling van de nederzettingen binnen de gemeente Bernheze is met name de ligging aan belangrijke doorgaande routes tussen grotere plaatsen in de omgeving van belang. De oorspronkelijke dorpslinten die aan deze routes zijn ontstaan zijn waardevol als historische structuur. Daarnaast liggen in het buitengebied ook enkele bebouwingsconcentraties die cultuurhistorisch van belang zijn.

Nistelrode maakt deel uit van een reeks van oude ontginningen op de Peelhorst, die langs de Peelrandbreuk gelegen zijn. De ruimtelijke structuur van Nistelrode wordt bepaald door lintbebouwing in een noord-zuidrichting, evenwijdig aan de Peelrandbreuk. 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. De historische linten die min of meer parallel aan de Peelrandbreuk lopen, hebben net als enkele landwegen ten westen van het dorp en enkele groenstructuren in het buitengebied, cultuurhistorische waarden.

Met de beoogde hersituering van het bouwvlak gaan geen cultuurhistorische waarden verloren.

## **5.3 Archeologie**

### **5.3.1 Wettelijk beleidskader**

In 1992 is het Verdrag van Malta door de landen van de Raad van Europa waaronder Nederland ondertekend. Dit verdrag verplicht de Europese overheden tot het beschermen van archeologisch bodemarchief. Met de inwerkingtreding van de Wet op de archeologische monumentenzorg (Wamz) op 1 september 2007 zijn de uitgangspunten van het Verdrag van Malta verankerd in de Nederlandse wetgeving. Sinds 2007 kent Nederland de Wamz, gewijzigde Monumentenwet 1988. De bepalingen van deze wet zijn per 1 juli 2016 (gedeeltelijk) overgegaan in de erfgoedwet. Op basis van deze wetten zijn gemeenten belast met de zorgplicht voor het archeologisch erfgoed.

### 5.3.2 Archeologiebeleid gemeente Bernheze

Het archeologiebeleid van de gemeente Bernheze 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, is de gemeente Bernheze in staat om op verantwoorde wijze een archeologiebeleid te implementeren. Met dit beleid wordt een juiste balans gevonden tussen een goede omgang met het archeologisch erfgoed en andere maatschappelijke belangen die bij planontwikkelingen moeten worden gewogen. Navolgende figuur betreft een uitsnede van de 'Archeologische Verwachtings- en Beleidsadvieskaart Gemeente Bernheze' waarop het plangebied I is aangeduid.



Figuur 20: Uitsnede van de 'Archeologische Verwachtings- en Beleidsadvieskaart Gemeente Bernheze' waarbij het plangebied is aangeduid

Het plangebied is op de gemeentelijke Archeologische Verwachtings- en Beleidsadvieskaart van de gemeente Bernheze aangeduid als gelegen in een gebied 'met een lage archeologische verwachting'. Derhalve is geen archeologisch onderzoek benodigd ten behoeve van de beoogde ontwikkeling.

## 6. JURIDISCHE VORMGEVING

### 6.1 Inleiding

Een bestemmingsplan is een planologische regeling die zowel de burger als de overheid rechtstreeks bindt. De regels en verbeelding dienen als één geheel te worden beschouwd en kunnen niet los van elkaar worden gezien. De toelichting op de regels en verbeelding is niet juridisch bindend, maar biedt wel inzicht in de belangenafweging die tot de aanwijzing van bestemmingen heeft geleid. Bovendien draagt de toelichting bij aan de planinterpretatie.

### 6.2 Toelichting op de analoge verbeelding

De verbeelding heeft een belangrijke rol bij het bepalen van de gebruiks- en bebouwingsmogelijkheden in het plangebied. Daartoe zijn op de verbeelding onder meer bestemmingsvlakken, functie-aanduidingen en bouwvlakken opgenomen.

De analoge verbeelding bestaat uit een planverbeelding, getekend op een digitale kadastrale ondergrond, schaal 1:1000. De bestemming 'Agrarisch met waarden – Leefgebied struweelvogels' is aangegeven. Op de verbeelding is een plangrens en een bouwvlak opgenomen. De gebiedsaanduidingen 'overige zone – groenblauwe mantel', 'milieuzone - stiltebied' en 'wetgevingszone – woonwerkontwikkelingsgebied; zijn op de planverbeelding opgenomen. Daarnaast is op de verbeelding de functieaanduiding 'specifieke vorm van wonen - ruimte voor ruimte' opgenomen.

### 6.3 Algemene toelichting op de regels

De opbouw van de regels is gelijk aan Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen 2012. De opbouw is als volgt:

- Betekenisafspraken (Hoofdstuk 1 Inleidende bepalingen);
- De gebruiks- en bouwregels per bestemming (Hoofdstuk 2 Bestemmingen);
- Algemene regels (Hoofdstuk 3 Aanvullende regels);
- Overige regels (Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels).

Een bestemmingsartikel (Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels) wordt uit de volgende leden in deze volgorde opgebouwd:

- Bestemmingsomschrijving;
- Bouwregels;
- Nadere eisen;
- Specifieke gebruiksregels;
- Afwijking van de gebruiksregels;
- Omgevingsvergunning voor het aanleggen.

De specifieke afwijkingsbevoegdheden en wijzigingsbevoegdheden zijn zoveel mogelijk per bestemming opgenomen. Hierdoor wordt direct per bestemming inzicht geboden in de eventuele afwijkingmogelijkheden en de toegankelijkheid van het bestemmingsplan bevorderd.

## **6.4 Toelichting op de bestemmingen**

### **6.4.1 Agrarisch met waarden – Leefgebied struweelvogels**

De voor 'Agrarisch met waarden – Landschappelijke, cultuurhistorische en/of abiotische waarden' aangewezen gronden zijn bestemd voor het behoud, bescherming en/of herstel van de aanwezige landschappelijke, ecologische, cultuurhistorische en natuurwaarden, agrarisch grondgebruik, burgerbewoning ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen – ruimte voor ruimte', water en waterhuishoudkundige doeleinden, groenvoorzieningen, extensieve dagrecreatie en doeleinden van openbaar nut. Ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen – ruimte voor ruimte' is een Ruimte voor Ruimte woning toegestaan met een inhoud van maximaal 1.000 m<sup>3</sup> en 100 m<sup>2</sup> aan bijgebouwen.

### **6.4.2 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. Voor het bouwen van bouwwerken met een oppervlakte groter dan 250 m<sup>2</sup> en dieper dan 40 centimeter beneden maaiveld, dient de aanvrager een rapport te overleggen waarin de archeologische waarden van de gronden die blijkens de aanvraag zullen worden verstoord, naar oordeel van de vergunningverlener in voldoende mate zijn vastgesteld, waarbij advies wordt ingewonnen van een senior-archeoloog over de aard van het uit te voeren onderzoek. Indien uit het rapport blijkt dat ter plaatse archeologische waarden zullen of kunnen worden verstoord, kunnen door de vergunningverlener voorwaarden worden verbonden aan de omgevingsvergunning voor het bouwen.

## **7. UITVOERBAARHEID**

### **7.1 Economische uitvoerbaarheid**

Op 1 juli 2008 is samen met de Wet ruimtelijke ordening (Wro) de Grondexploitatiewet (Grexwet) in werking getreden. In deze Grexwet is bepaald dat een gemeente bij het vaststellen van een planologische maatregel dat mogelijkheden biedt voor de bouw van één of meer hoofdgebouwen, verplicht is maatregelen te hebben genomen die verzekeren dat de kosten die gepaard gaan met de ontwikkeling van de locatie worden verhaald op de initiatiefnemer van het plan. Voor de ontwikkeling van dit plan is er sprake van een particulier initiatief. De gemeente Bernheze zal in het kader van het bepaalde in de Grexwet daarom alle door de gemeente te maken kosten verhalen op de initiatiefnemers. De gemeente heeft met initiatiefnemers reeds een planschadeverhaalsovereenkomst gesloten.

De initiatiefnemers zijn zich ervan bewust dat alle kosten die gemaakt worden in of ten behoeve van de procedure en de uitvoering voor rekening van de initiatiefnemers komen. Dit betreft onder meer de kosten voor de benodigde onderzoeken, de kosten voor het opstellen van het bestemmingsplan, de legeskosten die voldaan dienen te worden en eventuele planschade die door uitvoering van het bestemmingsplan optreedt.

### **7.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid**

Het bestemmingsplan zal conform de wettelijke vereisten kenbaar worden gemaakt. Naar aanleiding van zienswijzen op het bestemmingsplan zal een heroverweging op deze onderdelen plaatsvinden en kan besloten worden dit bestemmingsplan op een aantal punten gewijzigd vast te stellen.

## **8. OVERLEG INSPRAAK ZIENSWIJZEN EN PROCEDURE**

### **8.1 Procedure**

De bestemmingsplanprocedure conform de Wro wordt beschreven in afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht. In de Wro zijn hierop nog enkele wijzigingen beschreven. Samengevat is de bestemmingsplanprocedure als volgt:

- het ontwerpbestemmingsplan ligt gedurende 6 weken ter inzage;
- gedurende deze periode kan een ieder schriftelijke of mondelinge zienswijzen naar voren brengen aan de gemeenteraad;
- binnen twaalf weken na de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan stelt de gemeenteraad het bestemmingsplan vast;
- de vaststelling van het bestemmingsplan dient binnen twee weken na de vaststelling bekend gemaakt te worden behoudens de hieronder genoemde uitzonderingen;
  - Gedeputeerde Staten hebben een zienswijze ingediend en deze zienswijze is niet of niet volledig door de gemeenteraad meegenomen in het vastgestelde bestemmingsplan.
  - De gemeenteraad heeft bij de vaststelling van het bestemmingsplan ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan - met uitzondering van het overnemen van de zienswijzen van Gedeputeerde Staten wijzigingen aangebracht.

Is één van bovenstaande twee gevallen aan de orde, dan mag het besluit tot vaststelling van het bestemmingsplan pas bekend worden gemaakt nadat zes weken zijn verstreken. Het bestemmingsplan wordt dan voor zes weken ter inzage gelegd waartegen beroep kan worden ingesteld.

Wanneer er geen beroep wordt ingesteld, dan treedt het bestemmingsplan in werking en wordt het bestemmingsplan onherroepelijk. Wanneer een beroep aanhangig is gemaakt treedt het bestemmingsplan in werking maar wordt (vooralsnog) niet onherroepelijk. Bij het instellen van een voorlopige voorziening kan het bestemmingsplan worden geschorst en treedt dan niet in werking.

### **8.2 Vooroverleg**

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

### **8.3 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.