

Wijzigingsplan

voor de inrichting gelegen aan

Dijkstraat 8, Weverstraat 9

Nistelrode

Colofon

Rapport: Wijzigingsplan Dijkstraat 8, Weverstraat 9 te Nistelrode

Rapportnummer: 2955BS06

Status: Definitief

Datum: 26 oktober 2017

Contactpersoon

De heer van Es

0412-612059

Opdrachtnemer

Geling Advies

Postbus 12

5845 ZG Sint Anthonis

www.gelingadvies.nl

Projectleiding

Geling Advies

Ing. G. van den Berk

Adviseur

+31 (0) 493-597500

gvandenberk@gelingadvies.nl

© OKTOBER 2017 GELING ADVIES

ALLE RECHTEN VOORBEHOUDEN. NIETS UIT DEZE UITGAVE MAG WORDEN VERVEELVOLDIGD DOOR MIDDEL VAN DRUK, FOTOKOPIE, MICROFILM, GELUIDSBAND, ELEKTRONISCH OF OP WELKE ANDERE WIJZE DAN OOK, EN EVENMIN IN EEN GEAUTOMATISEERD GEGEVENSBESTAND WORDEN OPGESLAGEN, ZONDER VOORAFGAANDE SCHRIFTELIJKE TOESTEMMING VAN STALBOUW.NL.

AAN DE INHOUD VAN DIT RAPPORT KUNNEN GEEN RECHTEN WORDEN ONTLEEND. STALBOUW.NL VERWERPT ELKE AANSPRAKELIJKHEID VOOR EEN ANDER GEBRUIK VAN DEZE TEKST DAN VOOR DE SITUATIE WAARVOOR DEZE WORDT UITGEBRACHT. DE INFORMATIE IN DEZE TEKST IS ONDER VOORBEHOUD EN KAN VERANDERD WORDEN ZONDER VOORAFGAANDE KENNISGEVING.

INHOUDSOPGAVE

1 INLEIDING	5
1.1 Achtergrond	5
1.2 Doel	5
1.3 Plangebied	6
1.4 Vigerend bestemmingsplan	6
1.5 Leeswijzer	7
2 PLANBESCHRIJVING	8
2.1 Huidige situatie	8
2.2 Toekomstige situatie	9
3 BELEIDSKADER	10
3.1 Rijksbeleid	10
3.1.1 <i>Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte</i>	10
3.1.2 <i>Besluit algemene regels ruimtelijke ordening</i>	10
3.2 Provinciaal beleid	12
3.2.1 <i>Structuurvisie 2010</i>	12
3.2.2 <i>Verordening ruimte 2014</i>	13
3.3 Gemeentelijke beleid	15
3.3.1 <i>Structuurvisie Bernheze 2010</i>	15
3.3.2 <i>Ontwikkelingsvisie Donzel-Doolhof</i>	16
3.3.3 <i>Woonvisie</i>	17
3.3.4 <i>Bestemmingsplan De Kommen van Bernheze</i>	18
4 OMGEVINGSASPECTEN	20
4.1 Milieu	20
4.1.1 <i>Bodem</i>	20
4.1.2 <i>Lucht</i>	20
4.1.3 <i>Geur</i>	22
4.1.4 <i>Geluid</i>	24
4.1.5 <i>Externe veiligheid</i>	24
4.1.6 <i>Bedrijven en milieuzonering</i>	26
4.2 Water	27
4.3 Natuur	29
4.3.1 <i>Flora en Fauna</i>	29
4.3.2 <i>Natuurnetwerk Nederland</i>	30
4.4 Cultuurhistorie en archeologie	30
4.8 Duurzaamheid	32
4.9 Mobiliteit	32
5 JURIDISCHE PLANTOELICHTING	33
5.1 Opbouw	33
5.1 Wijziging	33

6 UITVOERBAARHEID	35
6.1 Economische uitvoerbaarheid	35
6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid	35

Bijlage 1: Verbeelding

Bijlage 2: Bodemonderzoeken

Bijlage 3: Quicksan flora & fauna

1

INLEIDING

1.1 ACHTERGROND

Op de planlocatie aan de Dijkstraat 8 en Weverstraat 9 was tot voor kort een intensieve veehouderij met een akkerbouwtak gevestigd. Het agrarische bedrijf zorgde voor overlast in de omgeving en beperkte de ontwikkeling van de kern Nistelrode. Om deze reden is het agrarische bedrijf, met gebruik making van de Verplaatsingsregeling Intensieve Veehouderijen, hervestigd op een andere locatie. Op de nieuwe locatie kan het bedrijf zich duurzaam ontwikkelen, zonder dat er overlast is voor functies in de omgeving.

Met de verplaatsing van het bedrijf zijn de agrarische bedrijfsgebouwen op het perceel leeg komen te staan, deze zijn inmiddels gesloopt. De bestemming van het perceel is nog steeds agrarisch. In de regeling waarin de verplaatsing van het bedrijf is opgenomen staat dat het perceel Dijkstraat 8 een passende herbestemming krijgt.

De passende herbestemming is in dit geval als volgt ingestoken: De bedrijfswoning aan de Weverstraat krijgt een woonbestemming. De bedrijfswoning aan de Dijkstraat 8 wordt gesloopt. Als compensatie voor de sloop van de bedrijfsgebouwen en bedrijfswoning wordt de bouw van twee vrijstaande woningen mogelijk gemaakt. Verder is het voeren van een agrarisch bedrijf niet langer mogelijk binnen het plangebied.

Het bouwen van deze woningen past niet binnen het vigerende bestemmingsplan. Om de passende herbestemming mogelijk te maken zal het bestemmingsplan gewijzigd moeten worden. Een wijzigingsbevoegdheid, opgenomen in artikel 28.5 van dit bestemmingsplan, voorziet in de aanpassing van de bestemming en het toestaan van de woningen.

1.2 DOEL

Op basis van de huidige planologische regelgeving, zoals opgenomen in het ter plaatse vigerend bestemmingsplan 'De Kommen van Bernheze', is de voorgestane ontwikkeling niet rechtstreeks mogelijk. Met gebruikmaking van de wijzigingsbevoegdheid uit artikel 28.5 van het bestemmingsplan zal de bestemming aangepast worden waardoor de voorgestane ontwikkeling mogelijk wordt.

1.3 PLANGEBIED

De gemeente Bernheze is gelegen te midden van de gemeenten 's-Hertogenbosch, Oss, Uden en Veghel. In het noorden wordt de gemeente strak begrensd door de A59. De zuidgrens van de gemeente wordt gevormd door de beekdalen van de Leigraaf en de Aa. De gemeente is ontstaan in 1994 door de samenvoeging van de voormalige gemeenten Heesch, Heeswijk-Dinther (waaronder Loosbroek) en Nistelrode (waaronder Vorstenbosch).

Het voorliggend plangebied is gelegen aan de noordwestelijke rand van de kern Nistelrode. Direct ten oosten van het plangebied bevindt zich de straat de Heescheweg/Weijen. De Heescheweg is de belangrijkste verbindingsweg door de kern van Nistelrode. Aan de weg zijn zowel woningen als niet-bedrijven gelegen. Het bebouwingsbeeld is om deze reden gemengd.

Het plangebied omvat zoals weergegeven in onderstaand figuur, het perceel aan de Dijkstraat 8 te Nistelrode. De locatie is kadastraal bekend onder gemeente Heesch sectie F, nr. 1928, 1939 en 1940. Het perceel is ca. 11.000 m² groot.

Figuur 1

Topografische
ligging plangebied
Bron:
www.opentopo.nl



1.4 VIGEREND BESTEMMINGSPLAN

Onderhavige locatie is gelegen binnen het bestemmingsplan 'De Kommen van Bernheze' door de gemeente vastgesteld op 1 juni 2011. De bestemming van het perceel is 'Agrarisch' met de functieaanduiding 'intensieveveehouderij' en een vastgesteld bouwvlak. Daarnaast heeft de locatie dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 2' en gebiedsaanduiding 'wro-zone

– wijzigingsgebied 2'. Tot slot is er maatvoering gesteld aan het maximum bebouwingspercentage, de bouwhoogte en goothoogte.

Figuur 2

Ligging binnen
bestemmingsplan



1.5 LEESWIJZER

In het vervolg van deze onderbouwing wordt in hoofdstuk 2 het plan nader omschreven. Vervolgens wordt in hoofdstuk 3 op beknopte wijze aandacht besteed aan het algemene en specifieke rijks-, provinciale/regionale en gemeentelijk beleid voor de fysieke omgeving van het projectgebied. In hoofdstuk 4 wordt het initiatief aan de omgevingsaspecten getoetst. In hoofdstuk 5 wordt ingegaan op het juridisch kader van dit plan en de uitvoerbaarheid is opgenomen in hoofdstuk 6.

2

PLANBESCHRIJVING

2.1 HUIDIGE SITUATIE

Het voorliggende project is gelegen in het overgangsgebied van de kern Nistelrode in de gemeente Bernheze. De locatie is plaatselijk bekend als Dijkstraat 8 en Weverstraat 9 te Nistelrode en kadastraal bekend onder gemeente Heesch, sectie F, nummers 1928, 1939 en 1940. Het perceel is circa 11.000 m² groot.

Op het perceel was tot recent een intensieve veehouderij met akkerbouw-tak gevestigd. Dit bedrijf is verplaatst naar een andere locatie. Na de verplaatsing zijn de bedrijfsgebouwen op de locatie gesloopt. Op dit moment zijn alleen de twee bedrijfswoning met bijbehorende bouwwerken nog aanwezig. De overige gronden zijn ingericht als landbouwgrond. De bestemming van de gronden is op dit moment agrarisch. Verder mag er op de gronden gebouwd worden ten behoeve van een agrarisch bedrijf. Doordat verder de functieaanduiding intensieve veehouderij aan het plan-gebied is toegekend, mag het ter plaatse aanwezige bedrijf een intensieve veehouderij zijn.

Figuur 3

Huidig bovenaan-zicht



2.2 TOEKOMSTIGE SITUATIE

In de toekomstige situatie zal de bestemming van de gronden voor de locatie wonen zijn. De bedrijfswoning aan de Dijkstraat wordt gesloopt en vervangen door een tweetal woningen. De woning aan de Weverstraat 9 blijft ongewijzigd. Per saldo zal in de toekomst sprake zijn van de toevoeging van één woning met bijbehorende bouwwerken.

De overige gronden binnen het bestemmingsplan krijgen een bestemming als agrarische productiegrond. Ten opzichte van de huidige situatie zal het niet langer toegestaan zijn om op deze gronden bedrijfsgebouwen op te richten. Ook zal de functie aanduiding intensieve veehouderij niet langer aan het plangebied worden toegekend. Dit betekent dat het in de toekomst, voor de gronden met de agrarische bestemming, alleen mogelijk zal zijn om agrarische grondbewerkingen uit te voeren.

Figuur 4

Toekomstige situatie

3

BELEIDSKADER

3.1 RIJKSBELEID

3.1.1 *Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte*

Op 13 maart 2012 is de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) vastgesteld. In deze structuurvisie wordt een samenhangende visie gegeven op het Nederlands Rijk tot 2040. Kernwoorden in het SVIR zijn concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig.

De belangrijkste verandering is het terugtreden van de rijksoverheid op het gebied van ruimtelijke ordening. Lagere overheden, waaronder provincies en gemeenten krijgen een grotere rol volgens het principe 'decentraal, tenzij...'. De gebruiker moet weer centraal komen te staan. Het Rijksbeleid richt zich daarom op het vereenvoudigen van de regelgeving en heeft dertien rijksbelangen benoemd waar het Rijk de verantwoordelijkheid houdt. Het Rijk verwacht dat medeoverheden zich eveneens inzetten voor meer eenvoud en integratie op het gebied van ruimtelijke regelgeving. Hierdoor zal de bestuurlijke druk afnemen en ontstaat ruimte voor regionaal maatwerk.

De verantwoordelijkheid voor de afstemming tussen verstedelijking en groene ruimte op regionale schaal laat het Rijk over aan de provincies. Het Rijk versterkt de samenhang tussen de verschillende modaliteiten en tussen ruimtelijke ontwikkelingen en mobiliteit.

Het Rijk heeft drie doelen geformuleerd en per doel een aantal nationale belangen. Voor deze nationale belangen is het Rijk verantwoordelijk en wil zij resultaten boeken op de middellange termijn (2028).

De provincies dienen deze nationale belangen te verankeren in hun eigen structuurvisies. Via de provinciale belangen en de provinciale Verordening wordt het beleid vastgelegd voor het gemeentelijk ruimtelijk beleid. De gemeenten zijn vervolgens gehouden om het provinciale kader te vertalen in hun eigen beleid.

3.1.2 *Besluit algemene regels ruimtelijke ordening*

Het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) vormt het sluitstuk van rijkszijde van het nieuwe stelsel van ruimtelijke ordening, zoals dat in 2008 met de nieuwe Wet ruimtelijke ordening (Wro) in werking is getreden. De eerste tranche, dat in januari 2010 voor advies naar de Raad van State

gezonden is, bevat een beleidsneutrale omzetting van bestaand beleid. De kaders zijn afkomstig uit PKB's Nota Ruimte, Derde Nota Waddenzee, Structuurschema Militaire Terreinen en Project Mainportontwikkeling Rotterdam. De tweede tranche zou het meer recente rijksbeleid bevatten dat moet doorwerken tot in de ruimtelijke plannen van andere overheden. Op 30 juni 2011 zijn alle ontwerpstukken van de Barro als bijlage bij de nieuwe Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) gepubliceerd. Op 30 december 2011 is de Barro in werking getreden. Het Barro is ook wel bekend als de AMvB Ruimte. Op 1 oktober 2012 is de Barro uitgebreid met nieuwe projecten, zoals reserveringen voor infrastructuur.

De onderwerpen geregeld in het Barro moeten op provinciaal niveau vertaald worden. Doen de provincies dat niet dan schaden zij de nationale belangen. De Barro werkt in deze hetzelfde als de provinciale verordeningen ruimte voor gemeenten.

Ladder voor duurzame verstedelijking

Op 1 oktober 2012 is het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) gewijzigd, en is 'de ladder voor duurzame verstedelijking' daaraan toegevoegd. De ladder ondersteunt gemeenten en provincies in vraaggerichte programmering van hun grondgebied, het voorkomen van overprogrammering en de keuzes die daaruit volgen (Bro, artikel 3.1.d). Doel van de ladder voor duurzame verstedelijking is een goede ruimtelijke ordening in de vorm van een optimale benutting van ruimte in stedelijke gebieden. Overheden dienen nieuwe stedelijke ontwikkeling te motiveren met de drie opeenvolgende stappen:

- a. *er wordt beschreven dat de voorgenomen stedelijke ontwikkeling voorziet in een actuele regionale behoefte (trede 1);*
- b. *indien uit de beschrijving, bedoeld onder a, blijkt dat van een actuele regionale behoefte sprake is, dan wordt beschreven in hoeverre in die behoefte kan worden voorzien in bestaand stedelijk gebied van de betreffende regio door benutting van beschikbare gronden door herstructurering, transformatie of anderszins (trede 2);*
- c. *bleekt dat de stedelijke ontwikkeling niet binnen bestaand stedelijk gebied van de betreffende regio plaats kan vinden, dan wordt beschreven in hoeverre in die behoefte wordt voorzien op locaties die, gebruik makend van verschillende middelen van vervoer, passend ontsloten zijn of als zodanig worden ontwikkeld (trede 3)*

Wat betreft de toets van de ontwikkeling aan de Ladder voor duurzame verstedelijking kan het volgende worden geconstateerd: wat onder stedelijke ontwikkeling wordt verstaan is in het Besluit ruimtelijke ordening opgenomen. Een stedelijke ontwikkeling is volgens het besluit 'een ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen'. Uit jurisprudentie blijkt dat woningbouwplannen met enkele woningen niet hoeven te worden aangemerkt als woningbouwlocatie. In onderhavige situ-

atie is er sprake van een functieverandering van een agrarische bestemming in een woonbestemming. Deze wijziging maakt het mogelijk om twee vrijstaande woning te bouwen. Dit project wordt niet aangemerkt als stedelijke ontwikkeling. Gezien het feit dat artikel 3.1.6, tweede lid, van het Bro in dit geval niet van toepassing is, hoeft het plan niet verder aan de Ladder te worden getoetst: de ontwikkeling is niet in strijd met de ladder voor duurzame verstedelijking.

Afweging Rijksbeleid

Het plangebied is niet gelegen in of nabij een gebied waarin het rijk een nationaal belang heeft aangewezen, derhalve heeft de AMvB Ruimte geen consequenties voor het voorliggend plan.

3.2 PROVINCIAAL BELEID

3.2.1 Structuurvisie 2010

Op 1 oktober 2010 hebben Provinciale Staten de structuurvisie ruimtelijke ordening voor de provincie Noord Brabant vastgesteld en vervangt daarmee de Interimstructuurvisie 2008. Sinds de vaststelling van de Structuurvisie RO in 2010 hebben PS diverse besluiten genomen die een verandering brengen in de provinciale rol en sturing, van provinciaal beleid. Deze besluiten zijn nu vertaald in de 'Structuurvisie RO 2010 – partiële herziening 2014' welke op 7 februari 2014 is vastgesteld. De Structuurvisie geeft de hoofdlijnen van het provinciaal ruimtelijk beleid tot 2025 (met een doorkijk naar 2040). De nieuwe Structuurvisie is een uitvloeisel van de nieuwe Wet ruimtelijke ordening die op 1 juli 2008 in werking trad en is één van de vier strategische plannen van de provincie. Hierin worden de provinciale ruimtelijke belangen benoemd en de wijze waarop de provincie deze belangen behartigt. Ook de instrumenten die de provincie inzet om deze doelen te bereiken, staan in de structuurvisie beschreven. Provinciale Staten besloten in 2008 tot een beperkte herziening van het ruimtelijk beleid op basis van de nieuwe Wet ruimtelijke ordening, waarin de landschapsvisie wordt geïntegreerd.

De provincie heeft in de structuurvisie 14 ruimtelijke belangen geformuleerd:

1. Regionale contrasten
2. Een multifunctioneel landelijk gebied
3. Een robuust en veerkrachtig water- en natuursysteem
4. Een betere waterveiligheid door preventie
5. Koppeling van waterberging en droogtebestrijding
6. Duurzaam gebruik van de ondergrond
7. Ruimte voor duurzame energie
8. Concentratie van verstedelijking
9. Sterk stedelijk netwerk: BrabantStad
10. Groene geleidingszones tussen steden
11. Gedifferentieerd aanbod aan goed bereikbare recreatieve vrijetijdsvoorzieningen

12. Economische kennisclusters
13. (inter)nationale bereikbaarheid
14. Beleefbaarheid stad en land vanaf de hoofdinfrastructuur

Structurenkaart

Onderhavig plangebied is gelegen binnen de zone ‘Kernen in het landelijk gebied’. Voor het plangebied geldt met name het accent dat de provincie in het ruimtelijk beleid legt op zorgvuldig ruimtegebruik. De provincie wil de groei en de spreiding van het stedelijk ruimtebeslag afremmen. Voor de ‘kernen in het landelijke gebied’ betekent dit dat het voorkomen van verdere aantasting van het buitengebied centraal staat. Dit houdt in dat het accent op inbreiden en herstructureren ligt. Het aansnijden van nieuwe ruimte voor verstedelijking is pas aan de orde, als gebleken is dat de bouwopgave voor wonen en werken niet binnen bestaand bebouwd gebied kan worden gerealiseerd, ook niet in andere kernen of op andere bedrijventerreinen binnen de betreffende gemeente, wat betreft wonen, en binnen de betreffende landelijke regio, wat betreft werken.

Onderhavige aanvraag heeft betrekking op de realisatie van een extra woning binnen de bestaande kern. Onderhavige locatie kan aangemerkt worden als een inbreidingslocatie. Hiermee is toepassing gegeven aan het aspect zorgvuldig ruimtegebruik.

Figuur 5

Uitsnede structurenkaart

3.2.2 Verordening ruimte 2014

Naast de structuurvisie hebben de Gedeputeerde Staten van de provincie Noord-Brabant de Verordening Ruimte opgesteld.

De Verordening ruimte 2014 is voor het eerst in maart 2014 vastgesteld. Halverwege 2015 is bezien of de regels aanpassing behoeven. Dat heeft op onderdelen geleid tot wijziging van de regels. De Verordening ruimte 2014 is in juli 2015 geheel opnieuw vastgesteld vanwege:

- ▶ de verbrede reikwijdte die aan de Verordening ruimte 2014 is toegekend bij koninklijk besluit van 2 maart 2015 tot invulling van het Besluit

uitvoering Crisis- en herstelwet en van de bijlagen bij de Crisis- en herstelwet (negende tranche);

- ▶ het vergroten van de kenbaarheid van het beleid voor derden: sinds de inwerkingtreding van de Verordening ruimte 2014 zijn er diverse wijzigingsverordeningen door Gedeputeerde Staten vastgesteld. Voor derden is het beleid beter kenbaar als deze wijzigingen in de Verordening ruimte 2014 zelf verwerkt zijn.

Alle verdere tussentijdse veranderingen in de regels zijn overgenomen in de geconsolideerde versie per 01-01-2017.

Figuur 6

Uitsnede kaart
Verordening ruimte
2014

Onderhavig plangebied is in de Verordening ruimte 2014 gelegen binnen 'Bestaand stedelijk gebied, kern in landelijk gebied'. Artikel 4.3 bevat regels voor de nieuwbouw van woningen in het bestaand stedelijk gebied.

Dit betreffen de volgende:

1. De toelichting bij een bestemmingsplan gelegen in bestaand stedelijk gebied dat voorziet in nieuwbouw van woningen bevat een verantwoording over de wijze waarop:
 - a. de afspraken die daarover zijn gemaakt in het regionaal ruimtelijk overleg bedoeld in artikel 37.4, onder b, worden nagekomen;
 - b. de beoogde nieuwbouw zich verhoudt tot de afspraken bedoeld onder a, en tot de beschikbare harde plancapaciteit voor woningbouw;
2. Onder harde plancapaciteit voor woningbouw als bedoeld in het eerste lid, onder b, wordt verstaan de capaciteit voor nieuw te bouwen woningen waarover een gemeente beschikt, die:
 - a. wordt uitgedrukt in aantallen woningen;
 - b. is opgenomen in een vastgesteld bestemmingsplan waarvan de bestemming nog niet is verwezenlijkt.

In de gemeentelijke Structuurvisie is het plangebied benoemd als gebied waar de afronding van de dorpsrand kan plaatsvinden. Dit heeft de gemeente in het vigerende bestemmingsplan ook vertaald naar een wijzigingsbevoegdheid waarmee nieuw wonen en bedrijvigheid mogelijk wordt gemaakt. Daarnaast draagt de realisatie van woningen bij aan de doelstellingen van de Woonvisie van de gemeente.

3.3 GEMEENTELIJKE BELEID

3.3.1 Structuurvisie Bernheze 2010

De structuurvisie moet helderheid verschaffen in het ruimtelijke beleid van de gemeente Bernheze en de wijze waarop zij deze tot uitvoering wil brengen. Deze helderheid is gewenst voor inwoners en ondernemers, als ook voor andere (semi)overheden en maatschappelijke partners.

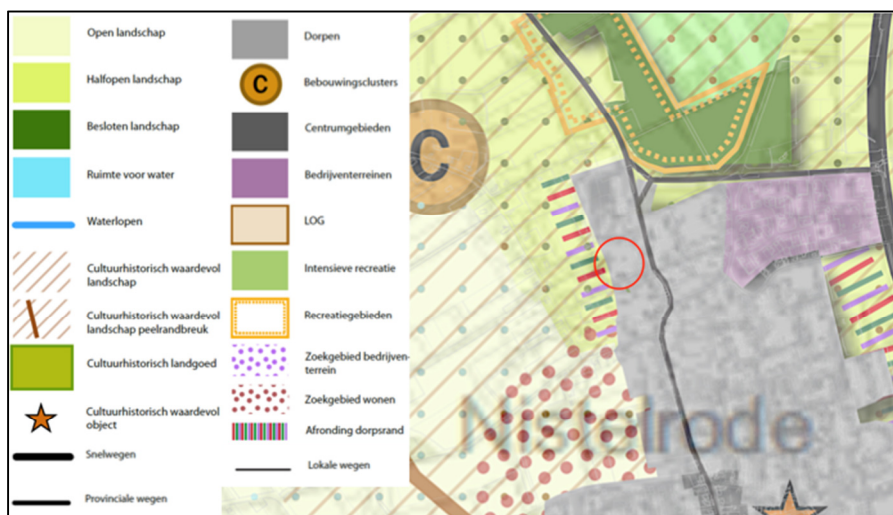
De gemeente Bernheze beoogt met de Structuurvisie meerder doelen te bereiken:

- ▶ integrale visievorming voor de lange termijn;
- ▶ bijeenbrengen en afwegen van belangen (inhoudelijk en procesmatig);
- ▶ toetsings- en inspiratiekader voor ruimtelijke beslissingen;
 - 'bottum up' voor regionale en provinciale planvorming;
 - 'top down' voor ruimtelijke initiatieven;
- ▶ basis voor uitwerking in juridisch-planologische kaders;
- ▶ basis voor uitvoering: stellen van locatie-eisen, verhalen bovenplanse kosten en vestigen voorkeursrecht.

In onderstaande afbeelding is de ligging van de locatie binnen de structuurvisie van Bernheze weergegeven. De locatie ligt bij de afronding van de dorpsrand.

Figuur 7

Ligging binnen
Structuurvisie
Bernheze 2010



Op strategische plekken is er gekozen voor het afronden/verdichten van de dorpsrand. Een zorgvuldige (groene) inpassing tussen de afronding wonen of bedrijven is daarbij vereist en mag in geen geval het zicht op de cultuurhistorisch waardevolle objecten verminderen. In het raadsbesluit 'Ruimte voor Ruimte (verbreed), Buitengebied in Ontwikkeling en verplaatsen in-

tensieve veehouderijen' is bepaald dat in het geval van verplaatsing van intensieve veehouderij, waar in dit geval sprake van is, ruimte-voor-ruimte woningen toegestaan worden waar dit planologisch aanvaardbaar is. En daar waar de verplaatsing niet kan worden gefinancierd door het oprichten van ruimte-voor-ruimte woningen, meedenken aan een andere oplossing, zoals bijvoorbeeld BIO-woningen. In dit geval is met de gemeente overeengekomen dat als passende herbestemming op de locatie twee vrijstaande woning gerealiseerd kunnen worden, ter vervanging van een te slopen bedrijfswoning en de bedrijfsbebouwing. De andere, reeds aanwezige, bedrijfswoning, krijgt een woonbestemming.

Conclusie

Het plan, het realiseren van twee woningen ter vervanging van een bestaande bedrijfswoning en de te slopen bedrijfsbebouwing, en het tekenen van de woonbestemming aan de bedrijfswoning aan de Weverstraat, past binnen de kaders van de Structuurvisie Bernheze

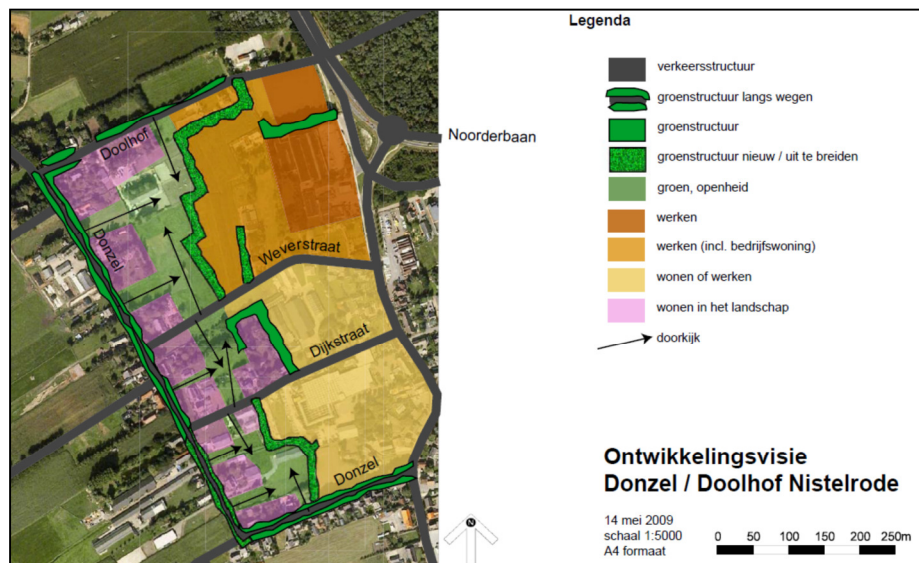
3.3.2 Ontwikkelingsvisie Donzel-Doolhof

Ten westen van de Heescheweg-Weijen in Nistelrode ligt het historische lint Donzel. De bedrijvenontwikkeling aan de hoofdwegen grenst hier aan de historische boerderijen in het aanliggende kernrandgebied. De ontmoeting van de twee sferen vraagt om een duidelijke ontwikkelingsvisie. Met de ontwikkelingsvisie Noordrand Heesch & Donzel-Doolhof Nistelrode wordt dit geboden.

Voor het gebied gelegen tussen Donzel en Doolhof in Nistelrode is, op basis van de bestaande kenmerken en structuren, een strategie opgesteld die de ruimtelijke kwaliteiten van het gebied veilig stelt. Binnen het gebied ligt in ruimtelijke zin een confrontatie tussen de grootschaliger, veelal commerciële, functies aan Heescheweg en de kleinschalige en cultuurhistorisch interessante woonfunctie aan Donzel. De beëindiging van (agrarische) bedrijven biedt hier kansen voor nieuwe ontwikkelingen.

Figuur 8

Ligging binnen
Ontwikkelingsvisie



Conclusie

Met dit wijzigingsplan wordt een agrarisch bedrijf beëindigd. Dit maakt andere ontwikkelingen mogelijk in de omgeving van het plangebied. Het plangebied ligt in de zone wonen of werken, waarmee een omzetting naar de bestemming wonen passend is binnen dit beleid.

3.3.3

Woonvisie

De woonvisie van de gemeente Bernheze is vastgelegd in de notitie 'Wonen in Bernheze 2008-2015'. Hierin bepaalt de gemeente de woningbehoefte voor de komende jaren. Na 2008 is de woningbouwmarkt ingrijpend veranderd, waardoor de visie 2008-2015 niet meer aansluit bij de realiteit. In aanvulling op de woonvisie is het Masterplan Wonen ontwikkeld.

In het Masterplan Wonen wordt het kwalitatief woningprogramma voor de periode 2010-2020 beschreven. Hieruit blijkt dat door de gezinsverdunding (vooral als gevolg van de vergrijzing) de huishoudensgroei en daarmee de woningbehoefte groter is dan de bevolkingsgroei. In de provinciale woningbehoefteprognose wordt voor de periode 2010-2020 een gewenste uitbreiding van de woningvoorraad voorzien van 1.525 woningen. In de provinciale raming ligt de nadruk op de eerste vijf jaar, waarin 865 woningen moeten worden gebouwd (circa 175 woningen per jaar).

De prognose laat zien dat in de periode tot 2025 nog steeds een groei van de woningvoorraad nodig is. De groei neemt wel aanmerkelijk af in de periode tot 2025: in de prognoses is de gewenste groei van de woningvoorraad in de laatste periode 60% van de gewenste groei in de eerste periode. Als de gewenste productie in de periode 2010-2020 vergeleken wordt met de gerealiseerde productie in de periode vanaf 2005 blijkt goed, hoe fors de opgave in Bernheze is. In de periode 2005-2010 zijn gemiddeld 114 woningen per jaar gerealiseerd.

De kwalitatieve opbouw van het programma moet aansluiten bij de te verwachten effectieve vraag. Die is deels af te leiden uit bestaande woningbehoefteonderzoeken. Correcties moeten worden toegepast voor de duurdere sector en de sociale sector (huur en koop). Het zal moeilijk zijn veel dure woningen af te zetten en corporaties gaan minder investeren in nieuwbouw.

Als de markt aantrekt zal dit vooral in de sector middeldure koopwoningen merkbaar zijn door een grote vraag naar nieuwbouwwoningen in deze prijsklasse. Naast een beperkt aandeel appartementen voor senioren gaat het vooral om grondgebonden woningen.

Onderhavig plan heeft betrekking op de realisatie van één extra woning die kan worden aangemerkt als middeldure koopwoning. Zoals uit het Masterplan Wonen blijkt moet in Bernheze een relatief groot aantal woningen gerealiseerd worden, voor een belangrijk deel in de sector middeldure koopwoningen. Onderhavig plan sluit derhalve aan bij de woonvisie van de gemeente Bernheze.

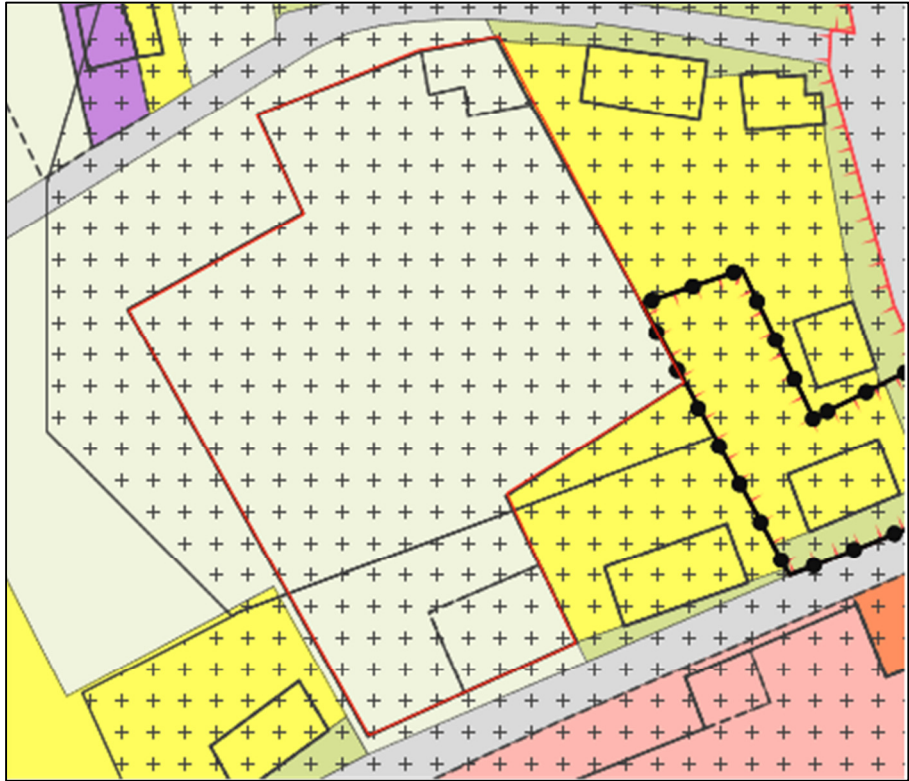
3.3.4

Bestemmingsplan De Kommen van Bernheze

De locatie is gelegen de kom van de kern Nistelrode. Op 1 juni 2011 heeft de gemeenteraad van de gemeente Bernheze het bestemmingsplan "De Kommen van Bernheze" vastgesteld.

Figuur 9

Ligging binnen bestemmingsplan



Het huidige bouwvlak (rood omljnd) is in bovenstaande afbeelding zichtbaar. Het plan heeft betrekking op het toestaan van het gebruik van de gronden voor wonen, waarbij het agrarische bouwvlak zal komen te vervallen.

De voor "Agrarisch" aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. agrarisch grondgebruik;
- b. de uitoefening van een agrarisch bedrijf, meer in het bijzonder:
 1. ter plaatse van de aanduiding 'intensieve veehouderij': een intensief veehouderijbedrijf;
 2. ter plaatse van de aanduiding 'agrarisch bedrijf': overige agrarische bedrijven;
 3. ter plaatse van de aanduiding 'bedrijfswoning': een bedrijfswoning;
- c. uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van cultuur en ontspanning - galerie en beeldentuin' een galerie/beeldentuin; met bijbehorende gebouwen, bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ontsluitings-, parkeer- en groenvoorzieningen, tuinen en erven.

Voorschriften

De tot "Agrarisch" bestemde gronden mogen uitsluitend binnen het bouwvlak worden bebouwd.

In het bestemmingsplan is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen welke het mogelijk maakt om de bestemming te wijzigen van agrarisch naar wonen (artikel 28.5). Deze wijzigingsbevoegdheid luidt als volgt:

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd om ter plaatse van de aanduiding 'wro-zone - wijzigingsgebied - 2', de bestemmingen te wijzigen in de bestemmingen "Bedrijf", "Groen", "Tuin", "Verkeer", "Water" en "Wonen", met dien verstande dat:

- a. de ontwikkelingsvisie Donzel-Doolhof Nistelrode in acht wordt genomen;
- b. voor zover het een wijziging naar de bestemming 'Wonen' betreft, het aantal te realiseren woningen in overeenstemming is met het gemeentelijk volkshuisvestingsbeleid;
- c. voor zover het een wijziging naar de bestemming 'Wonen' betreft, uitsluitend grondgebonden woningen worden gerealiseerd;
- d. uitsluitend bedrijven zijn toegestaan die zijn genoemd in de categorieën 1 of 2 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten of voor wat betreft de aard en de omvang van de milieuhinder die worden veroorzaakt gelijk kunnen worden gesteld met een bedrijf genoemd in de categorieën 1 of 2;
- e. de uitvoerbaarheid van de bestemming wordt aangetoond;
- f. de belangen van derden niet onevenredig mogen worden geschaad;
- g. er geen onevenredig nadelige gevolgen mogen ontstaan voor het woonmilieu;
- h. het parkeren in overeenstemming is met het gemeentelijk parkeerbeleid en de daarbij horende parkeernormen;
- i. er een planschadeverhaalovereenkomst is gesloten;
- j. er geen afbreuk mag worden gedaan aan het stedenbouwkundig beeld en de ruimtelijke kwaliteit ter plaatse;
- k. geen sprake is van aantasting van cultuurhistorische waarden;
- l. aansluiting wordt gezocht bij de regels van de bestemmingen zoals opgenomen in dit bestemmingsplan.

Met het voorliggende wijzigingsplan wordt aan alle bovenstaande voorwaarden voldaan, voor zover van toepassing. In het vervolg van deze rapportage zal dit worden aangetoond.

4

OMGEVINGSASPECTEN

4.1 MILIEU

In deze paragraaf wordt ingegaan op de relevante milieuaspecten en bekeken in hoeverre er sprake is van belemmeringen voor de voortgang van het plan.

4.1.1 Bodem

Onderhavige locatie is niet binnen een grondwaterbeschermingsgebied gelegen. Het dichtstbijzijnde gelegen gebied is grondwaterbeschermingsgebied 'Loosbroek'. Er is geen sprake van beïnvloeding van dit gebied door het oprichten van de nieuwbouw.

Doordat de vestiging van een agrarisch bedrijf met de uitvoer van dit plan niet langer mogelijk is, en het nieuwe gebruik van de gronden wonen is, zal de kans op bodem verontreiniging afnemen. Daarnaast is er na de sloop van de stallen een bodemonderzoek uitgevoerd binnen het plangebied. Hieruit is gebleken dat de grond niet vervuild is (het bodemonderzoek is bijgevoegd in bijlage 2).

Concluderend kan gesteld worden dat de bodem geschikt is voor de nieuwe functie.

Het waterschap Aa & Maas is de waterbeheerder voor het gebied waarin de locatie is gelegen. De beoordeling van de waterhuishoudkundige relevantie vindt plaats voor zowel regionale wateren, grondwater, als rijkswateren en kan betrekking hebben op alle mogelijke wateraspecten. Door het waterschap zal een toetsing plaatsvinden welke maatregelen noodzakelijk zijn om hydrologisch neutraal te bouwen.

Hemelwater van het dak en erf wordt afgezet op het oppervlaktewater of direct in de bodem geïnfiltreerd. De bouw van de woningen zal dus geen invloed op de grondwaterstand hebben.

4.1.2 Lucht

Sinds 15 november 2007 is de Wet luchtkwaliteit van kracht en staan de hoofdlijnen voor de regeling rondom luchtkwaliteitseisen beschreven in de Wet milieubeheer. Hiermee is het Besluit luchtkwaliteit 2005 vervallen. Ar-

tikel 5.16 Wm (lid 1) geeft weer, onder welke voorwaarden bestuursorganen bepaalde bevoegdheden (uit lid 2) mogen uitoefenen. Als aan minimaal één van de volgende voorwaarden wordt voldaan, vormen luchtkwaliteitseisen in beginsel geen belemmering voor het uitoefenen van de bevoegdheid:

- a. er is geen sprake van een feitelijke of dreigende overschrijding van een grenswaarde;
- b. een plan leidt – al dan niet per saldo – niet tot een verslechtering van de luchtkwaliteit;
- c. een plan draagt ‘niet in betekende mate’ (NIBM) bij aan de luchtverontreiniging;
- d. een plan past binnen het NSL (Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit), of binnen een regionaal programma van maatregelen.

Het Besluit NIBM

Deze AMvB legt vast, wanneer een plan niet in betekende mate (NIBM) bijdraagt aan de concentratie van een bepaalde stof. Een plan is NIBM, als aannemelijk is dat het project 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).

Als de 3% grens voor PM₁₀ of NO₂ niet wordt overschreden, dan hoeft geen verdere toetsing aan grenswaarden plaats te vinden. Voor woningen gelden de volgende getalsmatige grenzen:

Tabel 1
Grenswaarden

	Minimaal 1 ontsluitingsweg	Minimaal 2 ontsluitingswegen
	3%-norm	3%-norm
Woningen (max)	1.500	3.000

Blijkens de ‘Regeling niet in betekende mate’ is er geen onderzoek nodig voor woningbouwlocaties, indien een dergelijke locatie, in geval van één ontsluitingsweg, netto niet meer dan 1.500 nieuwe woningen omvat. Onderhavige plan valt hiermee binnen de NIBM-grens voor woningbouwlocaties.

Goed woon en leefklimaat

Het RIVM maakt jaarlijks kaarten met grootschalige concentraties (in vaktermen GCN) en deposities (GDN) in Nederland in het kader van natuur- en milieubeleid. De kaarten zijn gebaseerd op een combinatie van modelberekeningen en metingen en zijn bedoeld voor het geven van een grootschalig beeld van de luchtkwaliteit en depositie in Nederland zowel voor jaren in het verleden als in de toekomst.

Ter hoogte van het plangebied gelden voor het jaar 2020 de volgende waarden:

- ▶ Fijn stof 19,46 $\mu\text{g}/\text{m}^3$ (grenswaarde 40 $\mu\text{g}/\text{m}^3$ jaargemiddelde)
- ▶ Stikstof 14,21 $\mu\text{g}/\text{m}^3$ (grenswaarde 40 $\mu\text{g}/\text{m}^3$ jaargemiddelde)

Volgens de kaarten van het RIVM is de luchtkwaliteit ter plaatse voldoende voor de woonfunctie. Het uitvoeren van een luchtkwaliteitsonderzoek is daarom niet aan de orde.

Uit bovenstaande kan worden geconcludeerd dat er ter plaatse van de woning in het kader van het aspect luchtkwaliteit sprake is van een goed woon- en leefklimaat.

4.1.3

Geur

De Wet geurhinder en veehouderij (Wgv) vormt het toetsingskader bij vergunningverlening voor geur veroorzaakt door dierenverblijven van veehouderijen. Indirect heeft de Wgv consequenties voor de ruimtelijke ordening, dit wordt wel de omgekeerde werking genoemd. Voor het beoordelen van ruimtelijke plannen moet een toets op de 'omgekeerde werking' van de Wgv worden uitgevoerd.

Bij het voorbereiden en opstellen van een ruimtelijk plan gaat het er om voor geurhinder van veehouderijen de volgende vragen te beantwoorden:

1. Wordt niet iemand onevenredig in zijn belangen geschaad? (belangen veehouderij en derden)
2. Is er ter plaatse een goed woon- en leefklimaat gegarandeerd? (belang geurgevoelig object)

Belangen veehouderij en derden

Onderzocht dient te worden of de nieuw te bouwen woning tot beperkingen van de agrarische activiteiten kunnen leiden. In de omgeving van het perceel liggen (burger) woningen op een dichtere afstand tot de veehouderijbedrijven. Bij eventuele uitbreidingsplannen van de veehouderijbedrijven zullen deze woningen de eerst beperkende factor vormen, waardoor de bouw van onderhavige woning geen beperking vormt.

Goed woon- en leefklimaat

Op basis van de 'Beleidsregel ruimtelijke ontwikkelingen en geurhinder gemeente Bernheze 2013' dient bij het beoordelen van ruimtelijke initiatieven en plannen, als vertaling van het criterium 'een aanvaardbaar woon- en leefklimaat' voor het aspect cumulatieve geurhinder uit stallen van veehouderijen, onderstaande waarden gehanteerd te worden als toetswaarden. Deze waarden zijn uitgedrukt in Europese odour units (ouE).

Tabel 2

Achtergrondbelasting classificatie

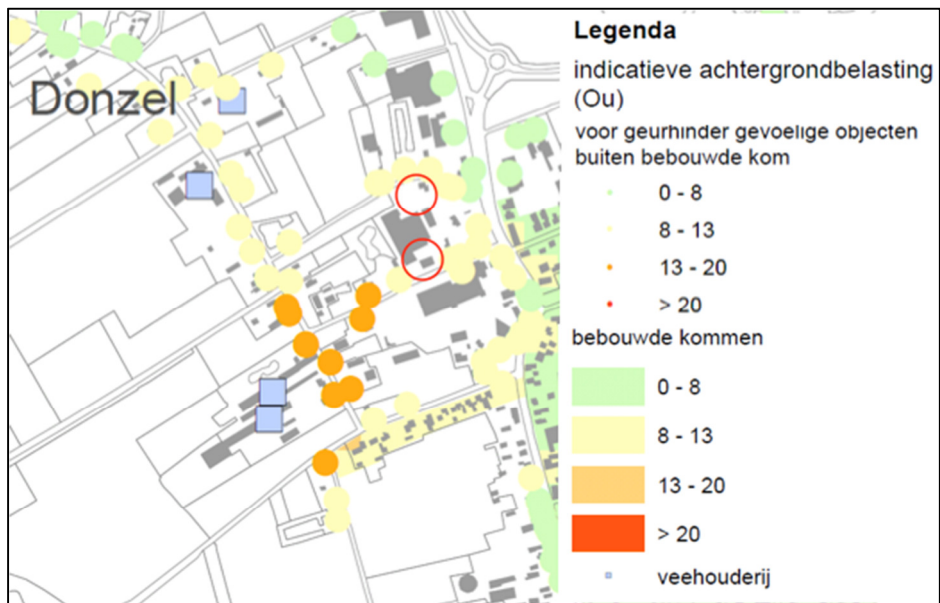
	Bebouwde kom Woonkernen Nieuwe woongebieden	Bedrijventerreinen Buitengebied
Voldoende	0 tot 13	0 tot 20
Onvoldoende	13 of meer	20 of meer

Als de achtergrondbelasting geclassificeerd kan worden als ‘voldoende’ dan zijn er vanuit het deelaspect ‘cumulatieve geurhinder uit stallen van veehouderijen’ geen belemmeringen om mee te werken aan een ruimtelijk initiatief.

1. Is de achtergrondbelasting geclassificeerd als ‘onvoldoende’ dan is er in beginsel geen sprake van een ‘aanvaardbaar woon- en leefklimaat’.
2. als de overige milieu- en planologische aspecten wel positief uitvalt, kan overwogen worden om gemotiveerd van deze toetswaarde af te wijken. Bijvoorbeeld omdat er concreet zicht is op een verbetering van de achtergrondbelasting of er vanwege het gebruik weinig hinder te verwachten is of acceptabel wordt geacht. Een nadere motivering en besluitvorming is dan wel nodig.

Figuur 10

Indicatieve achtergrondbelasting



Uit de kaart waarop de achtergrondbelasting in beeld is gebracht, blijkt dat de achtergrondbelasting ter plaatse van de nieuwe woningen tussen de 8 en 13 OuE bedraagt. De geurbelasting zal in de toekomst afnemen gezien het huidige beleid van de provincie. Er is namelijk sprake van een overbelaste situatie in het kader van de Verordening ruimte 2014. Bij uitbreidingen zullen bedrijven maatregelen moeten treffen om hun bijdrage aan deze overschrijding af te laten nemen. De achtergrondbelasting kan hiermee geclassificeerd worden als ‘voldoende’.

Gelet op bovenstaande kan worden geconcludeerd dat de geurbelasting en geurhinder geen belemmering behoeft te vormen voor onderhavig initiatief.

4.1.4 Geluid

De weg waaraan de nieuwe woningen worden gerealiseerd is een dertig kilometer weg. Voor een dergelijke weg geldt geen onderzoeksplicht in het kader van de Wet geluidhinder. Om deze reden is het niet noodzakelijk om een nader onderzoek uit te voeren naar wegverkeerslawaaï. Er zijn geen beperkingen voor de voortgang van het plan.

4.1.5 Externe veiligheid

Vanuit een goede ruimtelijke ordening is het van belang te kijken naar gevaarleverende functies in of in de nabijheid van het plangebied. Daartoe moeten de risico's voor de bevolking, die verbonden zijn aan gevaar veroorzakende activiteiten in beeld worden gebracht.

Het aspect externe veiligheid beschrijft risico's die ontstaan als gevolg van opslag van, of handelingen met, gevaarlijke stoffen. Dit kan betrekking hebben op inrichtingen of op transportroutes. Op beide categorieën is verschillende wet- en regelgeving van toepassing.

Voor bedrijven is het Besluit Externe Veiligheid Inrichtingen (Bevi) van toepassing. In het kader van het Bevi komen kwetsbare en beperkt kwetsbare objecten bescherming toe ten aanzien van ongelukken met gevaarlijke stoffen.

Risicocontouren

Gemeente en provincie kunnen veiligheidsafstanden (plaatsgebonden risicocontour) en invloedsgebieden (groepsrisico) rond risicovolle inrichtingen of activiteiten (BEVI) bepalen op grond van berekende risico's. Binnen de veiligheidsafstanden (PR-contour) mogen geen kwetsbare of beperkt kwetsbare objecten liggen of komen te liggen. Binnen het invloedsgebied van een risicovolle activiteit dient het groepsrisico nader te worden bepaald.

Een risicocontour (ofwel plaatsgebonden risico) geeft aan hoe groot in de omgeving de overlijdenskans is door een ongeval met een risicobron: binnen de contour is het risico groter, buiten de contour is het risico kleiner.

Plaatsgebonden risico

Het plaatsgebonden risico is de berekende kans per jaar, dat een persoon overlijdt als rechtsreeks gevolg van een ongeval bij een risicobron, aangenomen dat hij op die plaats permanent en onbeschermd verblijft. Het plaatsgebonden risico wordt gebruikt bij de toetsing of een risicovolle activiteit op een bepaalde plek mag plaatsvinden en wat in de directe omgeving ervan gebouwd mag worden. Uit de provinciale risicokaart blijkt dat

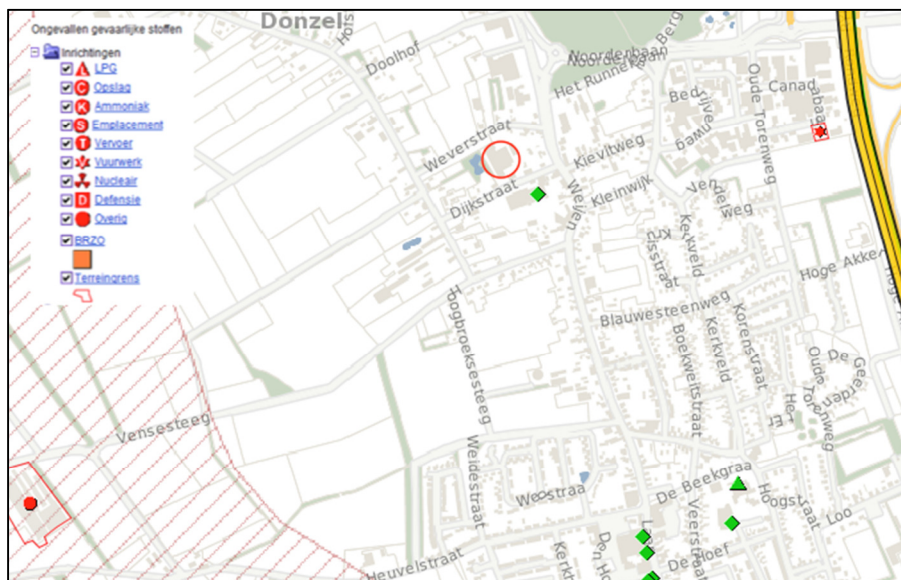
het plangebied in geen enkele plaatsgebonden risicocontour is gelegen. Er worden derhalve geen grenswaarden overschreden.

Groepsrisico

Het groepsrisico geeft de kans aan dat in één keer een groep mensen die zich in de omgeving van een risicosituatie bevindt, dodelijk door een ongeval wordt getroffen. Groepsrisico legt een relatie tussen de kans op een ramp en het aantal mogelijke slachtoffers. Bij groepsrisico is het dan ook niet een contour die bepalend is, maar het aantal mensen dat zich gedurende een bepaalde periode binnen de effectafstand van een risicovolle activiteit ophoudt. Welke kans nog acceptabel geacht wordt, is afhankelijk van de omvang van de ramp. Een ongeval met 100 doden leidt tot meer ontwrichting, leed en emoties, dan een ongeval met 10 dodelijke slachtoffers. Aan de kans op een ramp met 100 doden wordt dan ook een grens gesteld, die een factor honderd lager ligt dan voor een ramp met 10 doden. In het Bevi wordt verder een verantwoordingsplicht voor het groepsrisico rond inrichtingen wettelijk geregeld. De verantwoording houdt in dat wordt aangegeven of risico's acceptabel zijn en welke maatregelen worden genomen om de risico's te verkleinen

Figuur 11

Ligging binnen risicokaart



Bovenstaande uitsnede van de risicokaart laat zien dat het projectgebied zich niet bevindt in de nabijheid van risicovolle inrichtingen, buisleidingen en aangewezen transportroutes voor gevaarlijke stoffen. Ook is de ontwikkeling zelf geen risicovolle inrichting. Gelet hierop behoeft het voornemen geen verantwoording voor wat betreft het plaatsgebonden risico en/ of het groepsrisico. Ten aanzien van de externe veiligheid zijn er geen belemmeringen.

4.1.6 Bedrijven en milieuzonering

Een goede ruimtelijke ordening voorziet in het voorkomen van voorzienbare hinder en gevaar door milieubelastende activiteiten. Uitgangspunt bij nieuwe activiteiten is voldoende afstand te houden tussen milieubelastende activiteiten en gevoelige functies, zoals woningen.

Milieuzonering zorgt ervoor dat milieubelastende functies (zoals bedrijven) en milieugevoelige functies (zoals woningen) zover als nodig ruimtelijk van elkaar worden gescheiden.

In "Bedrijven en Milieuzonering" wordt een onderscheid gemaakt tussen omgevingstype rustige woonwijk (geldt ook voor een rustig buitengebied) en het omgevingstype gemengd gebied.

De richtafstanden opgenomen in "Bedrijven en Milieuzonering" gelden ten opzichte van een rustige woonwijk. Volgens "Bedrijven en Milieuzonering" kunnen de richtafstanden, zonder dat dit ten kosten gaat van het woon- en leefklimaat, met een afstandstap worden verlaagd indien sprake is van omgevingstype gemengd gebied.

De te ontwikkelen locatie is gelegen in een gebied waarbij in de omgeving naast bedrijvigheid, ook woningen zijn gesitueerd. In de omgeving van het plangebied bevindt zich verschillende bedrijven, waaronder een tuincentrum.

Figuur 12

Omgeving planlocatie



Door de ligging in een gemengd gebied kunnen de richtafstanden zoals opgenomen in "Bedrijven en Milieuzonering" met een stap worden teruggebracht. Op alle bouwvlakken met de bestemming "Bedrijf", zijn bedrij-

ven in de categorie 1 en 2 toegestaan. Dit betekent dat de afstanden welke aangehouden moeten worden voor bedrijven in de omgeving als volgt zijn:

Tabel 3
Afstanden VGN

Type bedrijf	Volgens Bedrijven en Milieuzonering	In gemend gebied	Werkelijke afstand
Tuincentrum	30 meter	10 meter	15 meter
Installatiebedrijf	30 meter	10 meter	80 meter
Opslag bedrijf	30 meter	10 meter	30 meter
Autohandel/benzinestation zonder LPG	30 meter	10 meter	50 meter
Horecabedrijf	10 meter	10 meter	65 meter

Uit de bovenstaande tabel blijkt dat, omdat er sprake is van een gemengd gebied, voldaan wordt aan de te hanteren afstanden ten opzichte van in de omgeving aanwezige bedrijf.

Concluderend kan gesteld worden dat er geen belemmeringen zijn op dit gebied.

4.2 WATER

Medio 2010 is de watertoets van Waterschap Aa en Maas (deels) digitaal gemaakt voor ruimtelijke plannen. Deze waterparagraaf is tot stand gekomen via dit watertoetspakket. Hierbij is de beslisboom uit het pakket gevolgd. Gebleken is dat dit plan in waterhuishoudkundig opzicht klein en eenvoudig van opzet is. Dat wil zeggen dat de verhardingstoename of -afkoppeling minder dan 2.000m² bedraagt. Verder zijn alleen de waterthema's hemelwater en afvalwaterverwerking van toepassing. De achterliggende selectiecriteria zijn in onderling overleg met gemeenten bepaald.

In het waterplan Bernheze heeft de gemeente Bernheze samen met Waterschap Aa en Maas het lokale waterbeleid vastgelegd. Aan de hand van deze waterparagraaf wordt uitgelegd hoe het waterbeleid is vertaald naar waterhuishoudkundige inrichtingsmaatregelen in dit wijzigingsplan.

Vanaf 1 februari 2008 gebruikt Waterschap Aa en Maas bij advisering over de watertoets acht uitgangspunten:

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

Beschrijving van het watersysteem

Rondom het plangebied zijn geen leggerwaterlopen aanwezig. Tevens ontbreken kavelsloten rondom het plangebied. Ten zuiden van het plangebied, achter het tuincentrum langs bevindt zich een leggelooop. De ontwikkelingen binnen het plangebied hebben echter geen negatieve gevolgen voor deze leggerloop. Voor het overige geldt dat er binnen een straal van 350 meter geen elementen van het watersysteem.

Hydrologisch neutraal ontwikkelen

Hydrologisch neutraal ontwikkelen (HNO) houdt in dat een ontwikkeling niet leidt tot een hydrologische achteruitgang zowel in als buiten het plangebied. Ook mogen er geen hydrologische knelpunten ontstaan voor huidige en vastgelegde toekomstige landgebruiksfuncties. Dit geldt zowel voor het plan- als het daaromheen gelegen gebied, waar de ingrepen hydrologische invloed hebben.

Concreet betekent dit dat:

- ▶ de afvoer uit het gebied niet groter is dan in de referentiesituatie;
- ▶ de omvang van grondwateraanvulling in het plangebied gelijk blijft of toeneemt;
- ▶ de grond- en oppervlaktewaterstanden in de omgeving gelijk blijven, of verbeteren voor de huidige en toekomstige landgebruiksfuncties;
- ▶ de (grond)waterstanden in het plangebied aansluiten op de (nieuwe) functie(s) van het plangebied zelf;
- ▶ het plangebied zo wordt ingericht dat de hydrologische gevolgen van vastgestelde toekomstige ontwikkelingen in de omgeving, niet leiden tot knelpunten (grondwater) in het plangebied.

Tabel 4

Overzicht oppervlakten

	Huidige situatie	Toekomstige situatie
Groote plangebied	11.000 m ²	11.000 m ²
Onverhard oppervlakte	10.000 m ²	10.000 m ²
Verhard oppervlakte	1.000 m ²	1.000 m ²

Overschotten aan hemelwater worden zo min mogelijk afgewenteld op benedenstrooms gelegen gebieden. Dit betekent dat schoon afstromend hemelwater zoveel mogelijk binnen het plangebied wordt vastgehouden. Hierbij hanteert het waterschap het beleid dat een aantal afwegingsstappen in een vaste volgorde wordt afgewogen: hergebruik-infiltratie-buffering-afvoer. Alleen als het nodig is vindt vertraagde afvoer plaats via een leggerwatergang, of een watergang die hier direct of indirect mee in verbinding staat.

Zoals blijkt uit bovenstaande tabel is er geen sprake van een toename van het aantal vierkante meters verharding. Volgens het beleid van het Waterschap, omdat er geen sprake is van een toename van verharding, geen compensatie nodig. Desondanks zal er binnen het plangebied voorzien worden in een beringsvoorziening, waarmee een deel van het hemelwater vertraagd wordt afgevoerd. Hiervoor wordt 15 mm per m² aan verhard oppervlakte aangehouden. De hoeveelheid te bergen hemelwater bedraagt 15 m³ (0,015*1.000) Deze voorziening zal bestaan uit regentonnen. Dit water zou dan eventueel gebruikt kunnen worden voor het bewateren van de tuin in de zomerperiode.

De woning aan de Weverstraat 9 is aangesloten op de riolering. De nieuwe woningen aan de Dijkstraat kunnen worden aangesloten op de riolering gelegen aan de Dijkstraat.

Concluderend kan gesteld worden dat er met het project voldoende rekening wordt gehouden met de belangen van het waterschap.

4.3 **NATUUR**

De voorgenomen ontwikkelingen mogen geen negatieve effecten hebben op de aanwezige beschermde soorten zoals aangewezen in de Wet natuurbescherming. Indien hiervan sprake is moet ontheffing of vrijstelling worden aangevraagd. Tevens mogen de ontwikkelingen geen negatieve effecten hebben op aangewezen gebieden zoals Vogel- en/of Habitatrichtlijngebieden. Bescherming in het kader van de natuur wet- en regelgeving is op te delen in gebieds- en soortenbescherming.

4.3.1 *Flora en Fauna*

Voor de voorgenomen bestemmingswijziging alsmede de mogelijkheid tot nieuwbouw van woningen aan de Dijkstraat 8, is voor het plangebied een quickscan flora en fauna uitgevoerd (rapport met projectnummer 17.1011.07, is bijgevoegd als bijlage).

Uit de quickscan blijkt dat er binnen het plangebied geen beschermde dier- en plantensoorten voorkomen. Uit de effectenbeschrijving blijkt dat er geen directe of indirecte gevolgen zijn van de voorgenomen activiteit op de voortplanting en instandhouding van beschermde dier- en plantensoorten. Lokaal zullen niet specifieke beschermde diersoorten (muizen, konijnen, vogels) uit het plangebied trekken op zoek naar een vervangende biotoop. Voor eventuele aanwezige soorten in de omgeving voldoende vervangende biotoop aanwezig.

Voor aanvang van de werkzaamheden binnen het plangebied, dient derhalve geen ontheffing voor strikt beschermde soorten aangevraagd te worden.

Uit het onderzoek blijkt dat de werkzaamheden binnen het plangebied geen significant negatief effect hebben op de natuurwaarden binnen het plangebied. Omdat er verwacht wordt dat geen strikt beschermde flora en fauna in het plangebied verblijven, zal de ingreep geen negatief effect hebben op deze soorten en hun omgeving.

4.3.2 Natuurnetwerk Nederland

Het Natuurnetwerk Nederland (NNN) (voorheen: ecologische hoofdstructuur (EHS) is een samenhangend netwerk van natuurgebieden en landbouwgebieden met natuurwaarden van (inter)nationaal belang. Het doel van het NNN-beleid is het veiligstellen van ecosystemen en het realiseren van leefgebieden met goede condities voor de biodiversiteit. Voor het Natuurnetwerk Nederland geldt op basis van het Rijksbeleid (Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte en Besluit algemene regels ruimtelijke ordening) de verplichting tot instandhouding van de wezenlijke kenmerken en waarden van het gebied. Dit betekent dat (nieuwe) plannen, projecten of handelingen niet zijn toegestaan indien zij de wezenlijke kenmerken of waarden van het gebied significant aantasten.

Daar het plangebied zich niet bevindt in het NNN, vormt het plan derhalve geen belemmering voor de aanleg of instandhouding van het NNN.

4.4 CULTUURHISTORIE EN ARCHEOLOGIE

Cultuurhistorie

Uit de cultuurhistorische waarden kaart van de provincie Noord-Brabant blijkt voor de locatie geen specifieke cultuurhistorische waarden aanwezig zijn.

Figuur 13

Ligging binnen
cultuurhistorische
waardenkaart
Noord-Brabant



Ter bescherming van de cultuurhistorische waarden heeft de gemeente Bernheze ook een cultuurhistorische waardenkaart opgesteld. Onderhavige planlocatie is deels gelegen binnen de aanduiding 'oude bebouwingscon-

centratie'. Het wijzigen van de agrarische bestemming naar een woonbestemming, waarmee de bedrijfsbebouwing wordt verwijderd, heeft een positieve invloed op de identiteit van de omgeving.

Figuur 14

Ligging binnen cultuurhistorische waardenkaart Bernheze



Het aspect cultuurhistorie leidt niet tot belemmering van het voorgenomen initiatief.

Archeologie

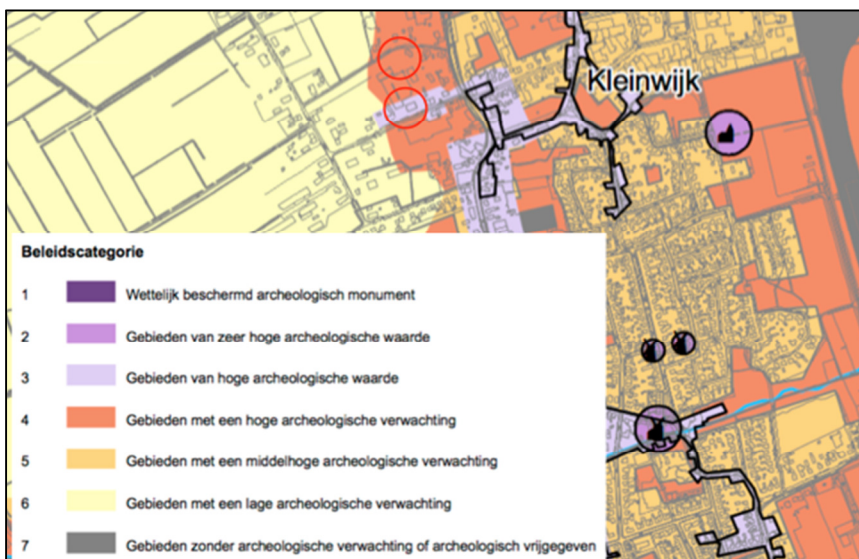
Archeologische waarden dienen bij de besluitvorming over ruimtelijke ingrepen expliciet meegewogen te worden en waar mogelijk te worden ontzien. Ook bij onderhavig project is archeologie van belang. Archeologisch erfgoed moet bij uitgangspunt worden beschermd op de plaats waar het wordt aangetroffen (in situ).

De gemeente Bernheze heeft een eigen archeologisch beleid vastgesteld. Uit het beleid blijkt dat het plangebied gedeeltelijke gelegen is een gebied met hoge archeologische waarde en gedeeltelijk in een gebied met een hoge archeologische verwachtingswaarde. Voor beide gebieden is het beleid dat bij een bodemverstoring dieper dan 40 centimeter en een oppervlakte van meer dan 250 m² een onderzoek noodzakelijk is. De oppervlakte van de nieuwe woning bedraagt in totaal minder dan 250 m². Bovendien wordt een deel van de woningen gerealiseerd op de fundamente van de reeds bestaande bedrijfswoning aan de Dijkstraat 8. Ook de woning aan de Weverstraat is een reeds bestaande woning. Een nader onderzoek naar de archeologische waarden is niet noodzakelijk.

Te allen tijde geldt een meldingsplicht bij het aantreffen van archeologische toevalsvondsten op basis van art. 5.10 van de Erfgoedwet. Bodenvondsten kunnen telefonisch worden gemeld bij het Meldpunt Provinciaal Depot Bodenvondsten Noord-Brabant (tel. 06-18303225).

Figuur 15

Ligging binnen archeologische verwachtingskaart



Concluderend kan gesteld worden dat het project geen schade toebrengt aan de cultuurhistorische en archeologische waarden in de omgeving.

4.8 **DUURZAAMHEID**

In het kader van duurzaamheid zal de beoogde ontwikkeling plaatsvinden met inachtneming van duurzame materialen en een passende positionering (zuinig ruimtegebruik). Daarnaast zal door kleurgebruik, geleding en beplanting verdere invulling worden gegeven aan een kwalitatief hoogwaardig ruimtelijk beeld. De realisatie van het onderhavige project vindt op een dusdanige manier plaats, dat er sprake is van een duurzame ruimtelijke inpassing, met inachtneming van de omgeving.

4.9 **MOBILITEIT**

Met de realisatie van de woningen is er sprake van een toename van het aantal verkeersbewegingen. Uitgegaan wordt van 7 verkeersbewegingen per dag per woning. Aanzien er binnen het plangebied reeds sprake is van twee woningen, er per saldo slechts één woning bijkomt.

De huidige wegen in de planomgeving zullen de geringe toename van het aantal verkeersbewegingen naar verwachting aan kunnen. De capaciteit van de wegen is hiervoor ruim voldoende.

Verder geldt dat door dit plan het niet langer mogelijk is om binnen het plangebied een agrarisch bedrijf te voeren. Dit zal zorgen voor een verlaging van de verkeersdruk, zeker omdat sprake is van een afname van het vrachtverkeer.

Het parkeren zal op eigen terrein plaatsvinden. Bij iedere woning is voorzien in twee parkeerplaatsen. Er zal geen overlast ontstaan in de omgeving.

Concluderend kan gesteld worden dat er verkeerskundig geen problemen te verwachten zijn.

5

JURIDISCHE PLANTOELICHTING

5.1 OPBOUW

Voorliggend plan bestaat uit een toelichting, verbeelding en planregels. De verbeelding en de regels vormen de juridische basis van het plan. De verbeelding heeft een ondersteunende rol voor toepassing van de regels als ook de functie van visualisering van de bestemmingen. Op de verbeelding worden de bestemmingen weergegeven, met de daarbij horende aanduidingen, zones, bouwvlakken, maatvoeringen, ed. De regels bevatten het juridisch instrumentarium voor het regelen van het gebruik van de gronden, bepalingen omtrent de toegelaten bebouwing, regelingen betreffende het gebruik van aanwezige en/of op te richten bouwwerken. De toelichting heeft geen juridische status, maar heeft wel een belangrijke functie bij de weergave en onderbouwing van het plan alsmede bij de uitleg van bepaalde bestemmingen en regels.

5.1 WIJZIGING

Voorliggend wijzigingsplan kent de bestemming 'Wonen'.

De bestemming 'Wonen' is toegekend aan de beide woonpercelen met de daarbij behorende tuinen en erven. Hierbij is aangegeven dat uitsluitend de realisatie van woningen binnen het woningtype 'vrijstaand' is toegestaan. Aan huis verbonden beroepen zijn ook toegestaan.

In de bouwregels wordt een onderscheid gemaakt tussen hoofdgebouw, bijgebouwen en carports. Deze begrippen worden nader omschreven in artikel 1 Begrippen. Het hoofdgebouw moet worden gebouwd binnen het bouwvlak. De bijgebouwen mogen ook daarbuiten staan, maar moeten wel voldoen aan diverse situeringseisen. Ook zijn diverse hoogte- en oppervlaktematen voorgeschreven.

Naast de bestemmingen bevat het plan enkele algemene regels ten aanzien van onder andere begrippen, de wijze van meten, algemene onthef-

fingen en overgangsrecht. Het betreft hier algemene (standaard) aanvullingen op de bestemmingsregels.



6

UITVOERBAARHEID

6.1 ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID

De uitvoering van de ontwikkeling is in handen van één ontwikkelende partij, te weten de initiatiefnemer. Alle projectgebonden kosten worden verhaald op de initiatiefnemer middels een anterieure overeenkomst.

Tevens wordt in de anterieure overeenkomst vastgelegd dat eventuele planschadeclaims verhaald worden op de initiatiefnemer.

De kosten voor zowel de ruimtelijke procedure als de kosten voor de realisering van het project zelf zijn volledig voor rekening van de initiatiefnemer. Er hoeft daarom geen onderzoek naar de economische haalbaarheid plaats te vinden.

6.2 MAATSCHAPPELIJKE UITVOERBAARHEID

In het kader van deze procedure wordt eenieder tijdens de terinzagetermijn in de gelegenheid gesteld zienswijzen op het plan in te dienen. Wanneer het plan ter inzage ligt wordt gepubliceerd in de gemeentelijke bladen, op de gemeentelijke website en in de digitale Staatscourant. Tevens wordt het plan voor eenieder digitaal raadpleegbaar gesteld.

In deze paragraaf, of in een separate bijlage, worden te zijner tijd de mogelijkterwijs ingediende zienswijzen opgenomen.