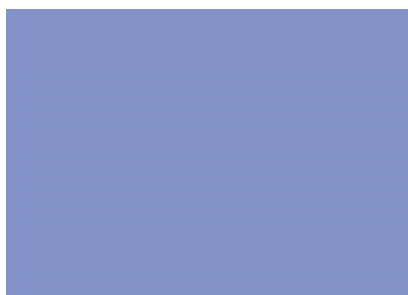


Ontwerpbestemmingsplan

Brandsestraat 9, Nistelrode

Gemeente Bernheze



Ontwerpbestemmingsplan

Brandsestraat 9, Nistelrode

Gemeente Bernheze

Toelichting

Regels

Verbeelding

1:1.000

Datum

20 november 2017

Projectgegevens

TOE01-0253977-01C

REG01-0253977-01C

TEK01-0253977-01B

Identificatienummer

NL.IMR0.1721.BPBrandesestr9-OW01

Datum

20-11-2017

Opsteller(s)

RD

Projectleider

E. Boonman

Vrijgave



Inhoud

1	Inleiding	3
1.1	Aanleiding en doel	3
1.2	Ligging en begrenzing van het plangebied	3
1.3	Vigerend bestemmingsplan	4
1.4	Bij het plan behorende stukken	4
1.5	Leeswijzer	5
2	Planbeschrijving	7
2.1	Huidige situatie	7
2.2	Het initiatief	8
2.3	Landschappelijke inpassing/inrichtingsplan	9
3	Beleidskader	11
3.1	Nationaal beleid	11
3.2	Provinciaal beleid	13
3.3	Gemeentelijk beleid	18
4	Milieuhygiënische- en planologische aspecten	21
4.1	Bodem	21
4.2	Geluid	21
4.3	Externe veiligheid	23
4.4	Luchtkwaliteit	24
4.5	Bedrijven en milieuzonering	25
4.6	Flora en fauna	26
4.7	Water	28
4.8	Archeologie & cultuurhistorie	30
4.9	Kabels en leidingen	33
5	Juridische planopzet	35
5.1	Juridische planopzet	35
6	Haalbaarheid	39
6.1	Financieel	39
6.2	Maatschappelijk	39

Bijlagen:

1. Rapport akoestisch onderzoek, CroonenBuro5, 02 mei 2017
2. Rapport flora- en fauna- inspectie. Faunaconsult, 15 mei 2017
3. Verkennend bodemonderzoek, Antea Group, 30 mei 2017
4. Landschapsinvesteringsregeling
5. Archeologisch bureauonderzoek en inventariserend veldonderzoek d.m.v. boringen, Antea Group, 20 november 2017



Uitsnede luchtfoto met een globale aanduiding van het plangebied (bron: Globespotter 2016)

1 Inleiding

1.1 Aanleiding en doel

De initiatiefnemer is voornemens om het perceel Brandsestraat 9 in Nistelrode te herontwikkelen. Momenteel bestaat het perceel uit een vrijstaande woning met bijgebouw en daaromheen grasland en een natuurvijver. In de toekomst wil de initiatiefnemer de woning herbouwen en op het achterperceel een hoveniersbedrijf oprichten. Naast de bedrijfsactiviteiten is de initiatiefnemer voornemens een paardenstal met rijbak te realiseren. De gronden aan de oostzijde van het perceel worden ontwikkeld als natuurzone.

De gewenste ontwikkeling is niet mogelijk op basis van het vigerende bestemmingsplan 'Buitengebied Bernheze'. Het doel van het voorliggende bestemmingsplan is een passende juridische-planologisch kader te scheppen op basis waarvan de gewenste ontwikkeling kan worden gerealiseerd.

1.2 Ligging en begrenzing van het plangebied

Het plangebied van dit bestemmingsplan betreft het perceel Brandsestraat 9 ten zuiden van de kern Nistelrode in het oosten van de gemeente Bernheze. Het plangebied wordt in het zuiden begrensd door de Brandsestraat. In het noorden, oosten en westen grenst het plangebied aan agrarische gronden en bosschages. Ten oosten van het plangebied ligt de A50.

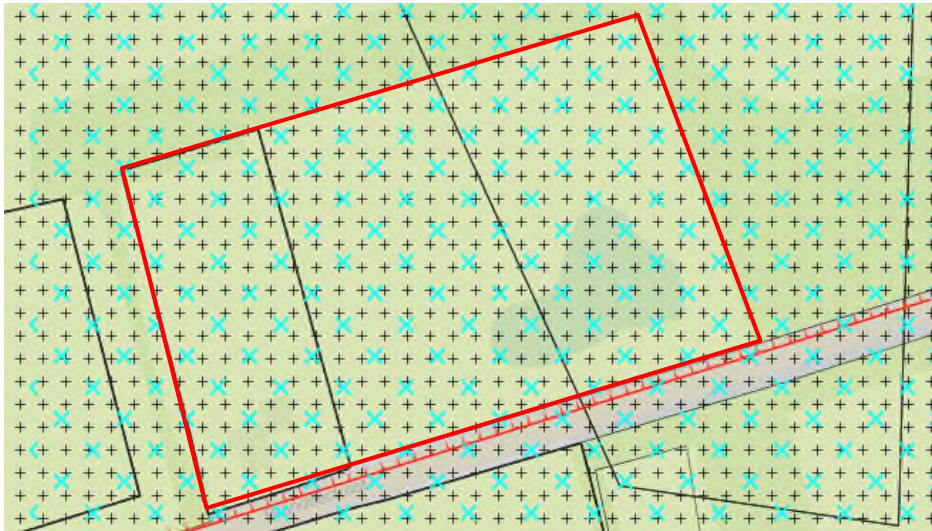
De ligging van het plangebied is weergegeven op nevenstaande pagina. Hierna volgt de begrenzing van het plangebied.



Impressie bestaande situatie met rood omlijnd de ligging van het plangebied (bron: Globespotter 2016)

1.3 Vigerend bestemmingsplan

Voor het plangebied vigeert het bestemmingsplan 'Buitengebied Bernheze' (onherroepelijk 26 juni 2012). Het perceel Brandsestraat 9 is in dat bestemmingsplan bestemd als 'Agrarisch met waarden – Landschappelijke, cultuurhistorische en/ of abiotische waarden' met de functieaanduiding 'wonen'. Binnen het bouwvlak is één woning toegestaan.



Uitsnede bestemmingsplan 'Buitengebied Bernheze'

Voor het perceel zijn een drietal dubbelbestemmingen opgenomen, namelijk 'Waarde – Archeologie 2', 'Waarde – Aardkundig waardevol gebied' en 'Waarde – Wijkgebieden'. Waarvan de laatstgenoemde dubbelbestemming uitsluitend op het oostelijke deel is gelegen. Naast de dubbelbestemmingen zijn de volgende gebiedsaanduidingen opgenomen: 'gebiedsaanduiding other – groenblauwe mantel', 'wro-zone – woonwerkontwikkelingsgebied' en 'gebiedsaanduiding reconstructiewetzone – extensiveringsgebied'. Het woonwerkontwikkelingsgebied en de reconstructiewetzone is door nieuw provinciaal beleid achterhaald en daardoor niet meer van toepassing.

1.4 Bij het plan behorende stukken

Dit bestemmingsplan bestaat uit drie delen:

- deze toelichting, waarin de keuzes die in het bestemmingsplan worden gemaakt nader gemotiveerd en verantwoord worden. Hierin staat ook beschreven wat het vigerend beleid inhoudt en hoe bij de ontwikkeling met (milieu)planologische aspecten rekening is gehouden.
- een verbeelding, waarop onder meer de bestemmingen in het plangebied zijn aangegeven;
- een set regels, waarin de bouw- en gebruiksmogelijkheden van de op de verbeelding vermelde bestemmingen zijn opgenomen;

De verbeelding vormt samen met de regels het juridisch bindende deel van het bestemmingsplan.

1.5 Leeswijzer

Hoofdstuk 2 geeft een beschrijving van de huidige en toekomstige situatie en gaat in op de landschappelijke inpassing van de planontwikkeling en hoe de vertaalslag naar het bestemmingsplan heeft plaatsgevonden. In hoofdstuk 3 komt het geldende beleidskader aan bod. In hoofdstuk 4 worden diverse milieuhygiënische en planologische aspecten verantwoord. In hoofdstuk 5 wordt ingegaan op de juridische planopzet. In hoofdstuk 6 komt de financiële en maatschappelijke haalbaarheid aan bod.

2 Planbeschrijving

2.1 Huidige situatie

Het plangebied ligt in het buitengebied van de gemeente Bernheze, op circa 1 kilometer ten zuiden van Nistelrode. Het plangebied wordt omgeven door agrarische gronden en grootschalige bosschages, dat ter plaatse wordt doorsneden door de A50. De A50 is gelegen op circa 450 meter ten oosten van het perceel Brandsestraat 9. Ten noordoosten van dit perceel kan via de straten Udenseweg/Delst en Menzel, de snelweg doorkruist worden. Deze weg leidt richting de gehuchten Menzel, Bus en Slabroek. Haaks op de Brandsestraat is de Achterstraat gelegen. Aan dit lint, die één van de uitlopers uit Nistelrode vormt, zijn divers woningen en agrarische bedrijven gelegen.



Huidige situatie van de omgeving van het plangebied

De bebouwing in het plangebied is geconcentreerd op het westelijke deel van het perceel. De bebouwing bestaat uit één vrijstaand woonhuis en een vrijstaand bijgebouw. Beide bouwwerken zijn gerealiseerd in 1973. Voor het overige gedeelte bestaat het perceel uit grasland. Aan de oostzijde van het perceel is recentelijk (2013) een natuurvijver gerealiseerd. Het perceel wordt door dichte en hooggaande begroeiing afgekeerd van de omgeving. Deze landschappelijke afscherming sluit aan op de structuur in de omgeving en loopt door tot aan visvijver 'De Meuwel' ten zuidwesten van het plangebied.

2.2 Het initiatief

De initiatiefnemer is voornemens om op het perceel Brandsestraat 9 een hoveniersbedrijf te vestigen. Ten behoeve van dit hoveniersbedrijf wordt een schuur van circa 300 m² gerealiseerd. In deze schuur zal voornamelijk opslag van materiaal (hoveniersgerelateerd) en machines plaatsvinden. Ook zal het pand een bedrijfskantine krijgen. Aangezien het pand bedoeld is voor opslag, zal er geen detailhandel plaatsvinden.

Naast het hoveniersbedrijf wordt ook de bedrijfswoning en het vrijstaande bijgebouw herbouwd. De bedrijfswoning wordt conform de vigerende bestemmingsplan regeling op minimaal 15 meter van de weg gesitueerd. Het bijgebouw is ten westen van het woonhuis geprojecteerd en wordt met dit woonhuis verbonden middels een overkapping.



Mogelijke invulling plangebied

Op circa 20 meter achter de woning wordt een paardenstal gerealiseerd. Deze paardenstal krijgt door middel van een pantry een verbinding met de bedrijfsschuur. Bijna direct tegen de paardenstal aan wordt een rijbak gerealiseerd. Deze rijbak kent een grootte van circa 1200 m².

De ontsluiting van het perceel vindt evenals de huidige situatie plaats via de Brandsestraat. Voor parkeren zijn ruim voldoende mogelijkheden op het perceel.

Met merendeel van het perceel krijgt in de toekomst een natuurbestemming, dit betekent dat het gebied ingericht wordt als 'natuur', waarin naast de natuurwaarden ook plaats is voor recreëren.

Het westelijke deel van het perceel blijft, conform het vigerende bestemmingsplan, de bestemming 'Agrarisch met waarden – Landschappelijke, cultuurhistorische en/ of abiotische waarden' behouden, echter met de aanduiding 'bedrijf'. Doordat een bedrijf op de locatie wordt gevestigd, dienen extra bebouwingsmogelijkheden gerealiseerd te worden. Een dergelijk hoveniersbedrijf is een agrarisch verwant bedrijf, dat op basis van het provinciaal en gemeentelijk beleid past in het buitengebied van Bernheze. Toetsing aan het beleid vindt plaats in hoofdstuk 3. In hoofdstuk 4 wordt daarna ingegaan of het initiatief ook uit milieuhygiënisch oogpunt goed inpasbaar is.

2.3 Landschappelijke inpassing/inrichtingsplan

Gemeenten zijn op basis van artikel 3.2 van de verordening Ruimte verplicht om een kwaliteitsbeeld voor het landschap te voeren, ook wel de 'rood-met-groen koppeling' genoemd. Dit principe omvat kort samengevat dat er ontwikkelingsruimte wordt geboden (met name in het buitengebied), mits deze tevens gepaard gaat met maatregelen die de kwaliteit van het landschap (in brede zin) versterken. Met andere woorden: 'voor wat (bouwen), hoort wat (tegenprestatie)'.

De kwaliteitsverbetering van het landschap is door de gemeente Bernheze doorvertaald op gemeentelijk niveau. Hierbij wordt gebruik gemaakt van de 'Investeringsregeling Ruimtelijke Kwaliteit'. Dit instrumentarium is ontwikkeld door CroonenBuro5 en Read Advies.

Kwaliteitsverbetering van het landschap is in principe van toepassing op alle ruimtelijke ontwikkelingen die plaatshebben buiten het bestaand stedelijk gebied, zoals begrensd in de Verordening ruimte 2014. Het plangebied is gelegen in de groenblauwe mantel, waardoor minimaal 20% van de grondwaardevermeerdering geïnvesteerd moet worden in de kwaliteitsverbetering van het landschap. Op basis van de berekening, in het bijgesloten inrichtingsplan, staat de minimale bijdrage van 20% gelijk aan een investering van €5.980,00.

Om te voldoen aan de benodigde kwaliteitsinvestering zal het terrein worden aangeplant met een variatie van inheemse bomen en struiken zoals, de zomereik, zwarte els, gewone es, jasmijn, en sleedoorn. De totale investering in het landschap bedraagt hiermee minimaal €6.130,80.

Op grond van de berekening, behorende bij het inrichtingsplan, kan gesteld worden dat de kosten van de landschappelijke kwaliteitsinvestering meer bedragen dan de minimaal vereiste tegenprestatie van 20% van de berekende toename van de grondwaarde. Daarmee wordt voldaan aan de vereiste kwaliteitsverbetering van het landschap volgens artikel 3.2 van de Verordening ruimte. De landschapsinvesteringsregeling is als bijlage bij de toelichting opgenomen.

3 Beleidskader

De voorgenomen ontwikkeling van het plangebied moet passen binnen het geldend beleid op nationaal, provinciaal, regionaal en gemeentelijk niveau. Onderhavig bestemmingsplan maakt de herontwikkeling van het perceel Brandsestraat 9 mogelijk. In dit hoofdstuk zijn de belangrijkste bevindingen uit het (ruimtelijk) beleid beschreven en wordt aangegeven hoe voorliggend ontwikkeling hierop inspeelt.

3.1 Nationaal beleid

3.1.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR), die op 13 maart 2012 door de minister is vastgesteld, is de overkoepelende rijksstructuurvisie voor de ruimtelijke ontwikkeling van Nederland tot 2028, met een doorkijk naar 2040. Het rijksbeleid zoals opgenomen in de SVIR richt zich op het versterken van de internationale positie van Nederland en het behartigen van de nationale belangen, zoals de hoofdnetwerken voor personen- en goederenvervoer, energie, natuur, waterveiligheid, milieukwaliteit en bescherming van het werelderfgoed. Het beleid met betrekking tot verstedelijking, groene ruimte en landschap laat het Rijk, onder het motto 'decentraal wat kan, centraal wat moet', over aan provincies en gemeenten. Sturing op verstedelijking, waaronder afspraken over binnenstedelijk bouwen, rijksbufferzones en doelstellingen voor herstructurering, heeft het Rijk grotendeels losgelaten. Er is enkel nog sprake van een 'ladder voor duurzame verstedelijking', die is vastgelegd in het Besluit ruimtelijke ordening.

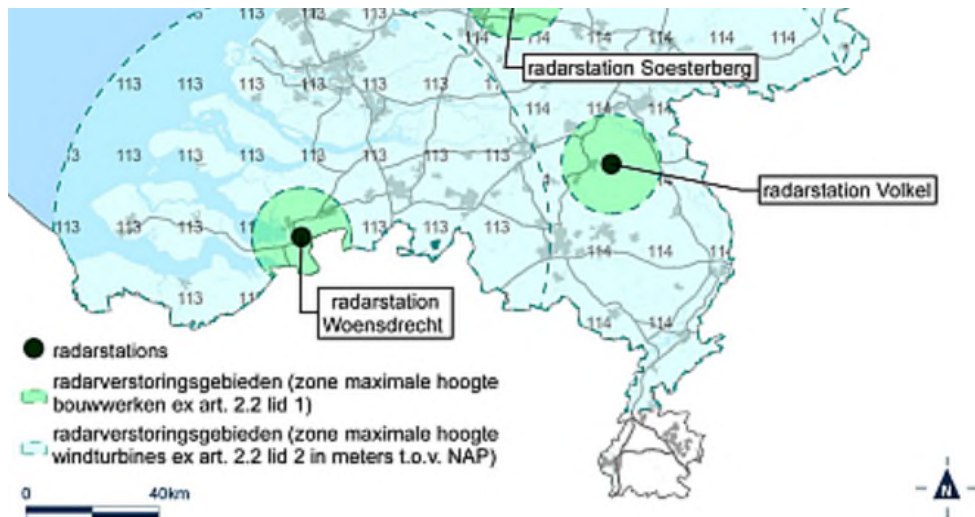
Het Rijk streeft naar een concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig Nederland, door middel van een krachtige aanpak die ruimte geeft aan regionaal maatwerk, de gebruiker voorop zet, investeringen prioriteert en ruimtelijke ontwikkelingen en infrastructuur met elkaar verbindt. Om dit doel te bereiken, werkt het Rijk samen met andere overheden. In de SVIR zijn ambities tot 2040 en doelen, belangen en opgaven tot 2028 geformuleerd. In de realisatieparagraaf van de SVIR zijn per nationaal belang de instrumenten uitgewerkt die hiervoor worden ingezet. Eén van deze instrumenten is het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro).

3.1.2 Besluit en regeling algemene regels ruimtelijke ordening

Het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) en de bijbehorende Regeling algemene regels ruimtelijke ordening (Rarro) vormen de juridische vertaling van de kaderstellende uitspraken die in de SVIR zijn geformuleerd. Het Besluit en de Regeling bevatten regels ter bescherming van de nationale belangen. De regels van het Barro moeten in acht worden genomen bij het opstellen van provinciale ruimtelijke verordeningen en bestemmingsplannen, zodat ze doorwerken tot het niveau van de lokale besluitvorming.

Beoordeling:

Ten aanzien van het onderhavige plangebied zijn er regels omtrent radarverstoringsgebieden uit het Barro van toepassing. Dit betreft de regeling met betrekking tot het radarverstoringsgebied van de Vliegbasis Volkel (zoals weergegeven in de wijziging van het Barro per 1 oktober 2012, art. 2.4). Het plangebied is gelegen in het radarverstoringsgebied van de vliegbasis Volkel.



Figuur 4.1: Radarverstoringsgebied

Voor het radarverstoringsgebied geldt dat teneinde het ongestoord functioneren van radar- en communicatieapparatuur op de vliegbasis te waarborgen, er rond de vliegbasis een cirkel met een straal van 15 nautische mijl (= 27,8 km) geldt, gemeten vanaf de positie van de radar. Binnen dit radarverstoringsgebied dient voor ieder obstakel, hoger dan 65 m +NAP, te worden berekend of er verstoring van de radar optreedt. Binnen het plangebied worden geen objecten gerealiseerd met een hoogte boven 65 m +NAP. Daarnaast geldt voor de daaromheen liggende ring uitsluitend bouwhoogtebeperkingen voor windmolens. Het radarverstoringsgebied legt, aangezien er geen bebouwing van deze hoogte mogelijk wordt gemaakt, daarom geen beperkingen op aan bebouwing binnen het plangebied.

Het radarverstoringsgebied van de vliegbasis Volkel wordt door het plan derhalve niet belemmerd. Geconcludeerd kan worden dat de onderhavige ontwikkeling binnen de gestelde kaders van het Barro en de Rarro past.

3.1.3 Ladder voor duurzame verstedelijking

Voor het garanderen van zorgvuldig ruimte gebruik is in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) artikel 3.1.6 lid 2 opgenomen. Hierin is vastgelegd dat provincies en gemeenten benutting van de ruimte dienen te onderbouwen aan de hand van de 'Ladder voor duurzame verstedelijking'. Hierbij zijn uitsluitend gemeentelijke en provinciale visies, ambities of beleid niet voldoende ter onderbouwing van ruimtelijke ontwikkelingen. Nieuwe stedelijke ontwikkelingen dienen gemotiveerd te worden volgens de volgende stappen:

Trede 1: Bepalen van de regionale vraag.

Trede 2: Bepalen of de ontwikkeling plaatsvindt binnen het bestaand stedelijk gebied of zo nodig aldaar gerealiseerd kunnen worden.

Trede 3: Indien de ontwikkeling niet plaats kan vinden binnen het bestaand stedelijk gebied, dient gezocht te worden naar een geschikte locatie buiten het stedelijk gebied. Hierbij moet worden aangetoond dat deze ontwikkeling op een passende wijze multi-modaal ontsloten kan worden.

Toepassing van de ladder is in principe verplicht voor alle opgaven waarin een vorm van nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk wordt gemaakt. Wanneer van nieuwe stedelijke ontwikkeling sprake is, is bepaald in artikel 1.1.1. van het Bro. De definitie van het begrip stedelijke ontwikkeling luidt als volgt: *‘ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen’*

Relevantie voor het plangebied

Middels onderhavig bestemmingsplan wordt een hoveniersbedrijf mogelijk gemaakt. Het hoveniersbedrijf kent een kleinschalig karakter, het oppervlak van de bebouwing bedraagt slechts 300 m². Deze beperkte verruiming van de bebouwingsmogelijkheden die in onderhavig plan mogelijk wordt gemaakt is bedoeld voor de opslag van hoveniers gerelateerde materialen en voertuigen. Gezien het kleinschalige en beperkte karakter kan niet gesproken worden over een ‘nieuwe stedelijke ontwikkeling’, zoals is omschreven in het Bro. Het onderhavige bestemmingsplan maakt daarnaast ook geen extra woning mogelijk, er is slechts sprake van herbouw van de bestaande woning. Toetsing aan de ladder voor duurzame verstedelijking is daarom niet benodigd.

3.2 Provinciaal beleid

3.2.1 Structuurvisie ruimtelijke ordening Noord-Brabant

De ‘Structuurvisie ruimtelijke ordening Noord-Brabant’ (SVRO) bevat de hoofdlijnen van het provinciaal ruimtelijk beleid tot 2025 (met een doorkijk naar 2040). Sinds de vaststelling van de SVRO op 1 oktober 2010 zijn door Provinciale Staten diverse besluiten genomen die tot een verandering hebben geleid in de provinciale rol en sturing en het provinciaal beleid. Vanuit de provincie Noord-Brabant is derhalve besloten om de SVRO te actualiseren. Er is hierbij een bewuste keuze gemaakt om niet een geheel nieuwe visie op te stellen. Dit omdat de bestaande structuurvisie recent is vastgesteld en de visie en sturingsfilosofie voor het overgrote deel nog actueel zijn. Er vindt slechts op onderdelen bijsturing plaats welke zijn doorvertaald in de structuurvisie ruimtelijke ordening – partiële herziening 2014, welke op 7 februari 2014 door Provinciale Staten is vastgesteld.

De structuurvisie is bindend voor het ruimtelijk handelen van de provincie Noord-Brabant en vormt de basis voor de wijze waarop de provincie de instrumenten inzet die de Wet ruimtelijke ordening biedt. De SVRO gaat in op de ruimtelijke kwaliteiten van de

provincie Noord-Brabant. Mens, markt en milieu zijn binnen de provincie in evenwicht. Daarom kiest de provincie in haar ruimtelijke beleid tot 2025 voor de verdere ontwikkeling van gevarieerde en aantrekkelijke woon-, werk- en leefmilieus en voor een kennisinnovatieve economie met als basis een klimaatbestendig en duurzaam Brabant. Het principe van behoud en ontwikkeling van het landschap is in de structuurvisie de 'rode' draad die de ruimtelijke ontwikkelingen stuurt. De provincie wil het contrastrijke Brabantse landschap herkenbaar houden en verder versterken. Daarom wordt ingezet op de ontwikkeling van robuuste landschappen, een beleefbaar landschap vanaf het hoofdwegennet en behoud en versterking van aanwezige landschapskwaliteiten.

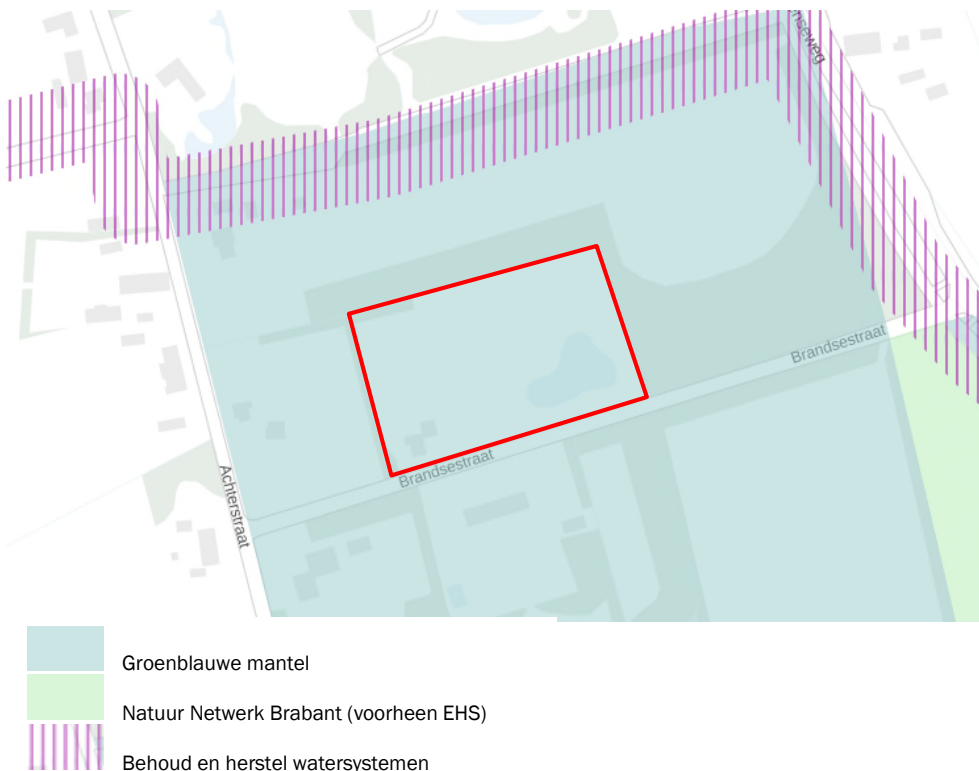
De ruimtelijke belangen en keuzes zijn in vier ruimtelijke structuren geordend: de groenblauwe structuur, het landelijk gebied, de stedelijke structuur en de infrastructuur. Binnen deze structuren worden de belangrijkste maatschappelijke ontwikkelingen opgevangen. Samen vormen deze structuren de provinciale ruimtelijke structuur. De structuren geven een hoofdkoers aan: een ruimtelijk ontwikkelingsperspectief voor een combinatie van functies. Maar ook waar functies worden uitgesloten of welke randvoorwaarden de provincie aan functies stelt. Binnen de structuren is ruimte voor regionaal maatwerk. Op de 'Structurenkaart' van de Structuurvisie is het plangebied aangeduid als 'groenblauwe structuur'.

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

3.2.2 Verordening Ruimte

In de Wet ruimtelijke ordening is vastgelegd hoe de bevoegdheden op het gebied van ruimtelijke ordening zijn verdeeld tussen rijk, provincies en gemeenten. Provincies kunnen door middel van een planologische verordening regels formuleren waarmee gemeenten bij het opstellen van ruimtelijke plannen rekening moeten houden. De provincie Noord-Brabant heeft hiertoe de Verordening ruimte opgesteld. De Verordening ruimte bevat regels ter bescherming van de provinciale belangen en wordt periodiek geactualiseerd. De Verordening ruimte 2014 is op 19 maart 2014 in werking getreden. Provinciale Staten van Noord-Brabant hebben in hun vergadering van 10 juli 2015 de Verordening ruimte 2014 opnieuw vastgesteld. De gewijzigde verordening is op 15 juli 2015 in werking getreden.

In de Verordening ruimte zijn onder andere regels opgenomen met betrekking tot stedelijke ontwikkeling, natuurgebieden, agrarische ontwikkelingen (waaronder de zorgvuldige veehouderij) en overige ontwikkelingen in het buitengebied. De regels zijn een doorvertaling van het provinciaal beleid zoals opgenomen in de Structuurvisie ruimtelijke ordening.



Kaartblad Verordening ruimte: natuur en landschap

Een belangrijk onderdeel van de Verordening ruimte is de zorgplicht voor ruimtelijke kwaliteit. In samenhang hiermee bevat de verordening een investeringsregel voor landschapsontwikkeling. Bij ontwikkelingen buiten het bestaand stedelijk gebied, dient inzichtelijk te worden gemaakt hoe deze ontwikkeling gepaard gaat met een kwaliteitsverbetering van het landschap. De regels van de Verordening ruimte zijn er, in lijn met het beleid van de Svro, op gericht om het leeuwendeel van de stedelijke ontwikkelingen plaats te laten vinden in de stedelijke regio's en in het bestaand stedelijk gebied. De begrenzingen van de stedelijke en landelijke regio's zijn vastgelegd op de kaarten behorende bij de Verordening ruimte. In de verordening zijn ook het bestaand stedelijk gebied, de zoekgebieden voor stedelijke ontwikkeling en het Natuur Netwerk Brabant (NNB, voorheen de ecologische hoofdstructuur) begrensd.

Het plangebied van het bestemmingsplan ligt geheel in de groenblauwe mantel. In de directe omgeving van het plangebied komen ook percelen voor die deel uitmaken van het NNB. De gronden langs de sloot ten noorden en oosten van het plangebied zijn aangewezen voor behoud en herstel van het watersysteem.

Groenblauwe mantel

De kern van de aanduiding 'Groenblauwe mantel' is vastgelegd in artikel 6.1 van de Verordening ruimte. Hierin is vastgesteld dat een bestemmingsplan ten eerste strekt tot behoud, herstel of duurzame ontwikkeling van het watersysteem en de ecologische en landschappelijke waarden en kenmerken van de onderscheiden gebieden. Daar-

naast dienen regels te worden gesteld ten aanzien van de bescherming van de ecologische, landschappelijke en hydrologische waarden en kenmerken van de onderscheiden gebieden. In de toelichting van een bestemmingsplan wordt hieromtrent nader gemotiveerd welke afwegingen zijn gemaakt.

Wat betreft 'niet-agrarische' functies in de Groenblauwe mantel stelt de Verordening ruimte de nodige voorwaarden aan een bestemmingsplan. In artikel 6.10 lid 1 is o.a. bepaald dat in een bestemmingsplan de totale omvang van het bouwperceel van de beoogde ontwikkeling ten hoogste 5.000 m² mag bedragen, de beoogde ontwikkeling niet leidt tot een bedrijf behorend tot de milieucategorie 3 of hoger en de beoogde ontwikkeling niet leidt tot twee of meer zelfstandige bedrijven.

Relevantie voor het plangebied

Middels voorliggend bestemmingsplan wordt voorzien in het oprichten van een hoveniersbedrijf op het perceel Brandsestraat 9 te Nistelrode. Het perceel Brandsestraat 9 is, zoals reeds beschreven, gelegen in de Groenblauwe mantel. Op basis van het beleid uit de Verordening ruimte 2014 is het planvoornemen niet zondermeer mogelijk. Voor nieuwvestiging in de Groenblauwe mantel gelden de volgende voorwaarden (overeenkomstig met artikel 6.10 lid 1 van de Verordening ruimte).

a. de totale omvang van het bouwperceel van de beoogde ontwikkeling ten hoogste 5.000 m² bedraagt;

De totale omvang van het bedrijfsperceel bedraagt minder dan 5.000 m², namelijk 4980 m². Op dit perceel zijn aanwezig een bedrijfswoning met vrijstaand bijgebouw een paardenstal inclusief rijbak en een schuur ten behoeve van de bedrijfsactiviteiten. In zijn totaliteit bedraagt de omvang van het bedrijfsperceel minder dan 5.000 m².

b. de ontwikkeling onder toepassing van artikel 6.1, eerste lid (bescherming groenblauwe mantel), gepaard gaat met een positieve bijdrage aan de bescherming en ontwikkeling van de onderkende ecologische en landschappelijke waarden en kenmerken;

Ten behoeve van de realisatie van het bedrijf wordt het perceel, zo ver nog niet van toepassing was, landschappelijk ingericht. In het kader van artikel 3.2 van de Verordening ruimte heeft een kwaliteitsverbetering van het landschap plaatsgevonden. De beschrijving hiervan is opgenomen in paragraaf 2.3 van de toelichting. Geconcludeerd kan worden dat de ontwikkeling gepaard gaat met een positieve bijdrage aan de bescherming en ontwikkeling van de ecologische en landschappelijke waarden en kenmerken.

c. is verzekerd dat overtollige bebouwing wordt gesloopt;

Het bestaande woonhuis en de garage worden gesloopt. Overige bebouwing is niet in het plangebied aanwezig.

d. de beoogde ontwikkeling niet leidt tot een bedrijf, behorend tot de milieucategorie 3 of hoger;

In de toekomstige situatie wordt op het perceel Brandsestraat 9 een hoveniersbedrijf gevestigd met daarbij een paardenstal met rijbak en een bedrijfs-woning.

In de VNG-brochure (2009) wordt een onderscheid gemaakt in hovenierbedrijven met een bedrijfsoppervlakte kleiner dan 500 m² en hoveniersbedrijven met een groter oppervlakte. Hoveniersbedrijven met een bedrijfsoppervlakte kleiner dan 500 m² behoren tot milieucategorie 2 en hoveniersbedrijven met een groter oppervlakte tot milieucategorie 3.1.

Middels voorliggend initiatief wordt een schuur van 300 m² ten behoeve van de activiteiten van het hoveniersbedrijf gerealiseerd. Deze schuur zal gebruikt worden ten behoeve van opslag van diverse hoveniers gerelateerde materialen en voertuigen. Gesteld kan worden dat er, met uitzondering van de opslag, geen hoveniers gerelateerde activiteiten op het perceel gaan plaatsvinden. De echte hoveniersactiviteiten vinden voornamelijk plaats, op locatie, bij de klant. Doordat de bedrijfsactiviteiten voor het overgrote deel plaatsvinden op andere locaties en er op het perceel geen detailhandel plaatsvindt, is er nagenoeg geen sprake van een verhoogde verkeersaantrekkende werking op het perceel.

Gezien de kleinschaligheid van het bedrijfsoppervlakte (kleiner dan 500 m²), de beperkte bedrijfsactiviteiten op het perceel en er geen sprake is van een dusdanige verkeersaantrekkende werking, kan gesteld worden dat het hoveniersbedrijf aansluit op de activiteiten van een milieucategorie 2 bedrijf.

e. de beoogde ontwikkeling niet leidt tot twee of meer zelfstandige bedrijven;

De beoogde ontwikkeling maakt één zelfstandig bedrijf mogelijk. In de planregels is geborgd dat op het perceel één zelfstandig bedrijf is toegestaan.

f. de beoogde ontwikkeling niet leidt tot een al dan niet zelfstandige kantoorvoorziening met een baliefunctie;

Met de beoogde ontwikkeling wordt geen zelfstandige kantoorvoorziening, al dan niet met een baliefunctie, mogelijk gemaakt.

g. de beoogde ontwikkeling niet leidt tot al dan niet zelfstandige detailhandelsvoorziening met een verkoopvloeroppervlakte van meer dan 200 m²;

Het plan voorziet in de realisatie van een hoveniersbedrijf. De bedrijfshal wordt echter uitsluitend gebruikt voor de opslag van hovenier gerelateerde materialen en voertuigen. Detailhandel vindt op het perceel niet plaats.

h. is aangetoond dat de ruimtelijke ontwikkeling ook op langere termijn past binnen de op grond van deze verordening toegestane omvang;

De bedrijfsactiviteiten die plaatsvinden op het perceel hebben voornamelijk betrekking op de opslag van materialen en voertuigen. Op het perceel en specifiek in de bedrijfsschuur is voldoende ruimte voor de gewenste bedrijfsvoering. Er is dan ook geen reden om aan te nemen dat dit in de toekomst gaat veranderen.

i. **de beoogde activiteit niet leidt tot een grootschalige ontwikkeling.**

Voorliggend plan voorziet in een kleinschalige ontwikkeling waarbij nagenoeg geen verkeersaantrekkende plaats vindt. Er is geen sprake van een grootschalige ontwikkeling zoals omschreven in de Verordening ruimte.

Conclusie

Het bestemmingsplan 'Brandsestraat 9, Nistelrode' voorziet in een juridisch-planologische regeling voor het gewenste initiatief. In voorliggende paragraaf is aangetoond dat het initiatief voldoet aan artikel 6.10 lid 1 van de Verordening ruimte inzake het vestigen van een niet-agrarische functie. Geconcludeerd kan worden dat er geen belemmeringen zijn vanuit het provinciaal beleid.

3.3 Gemeentelijk beleid

3.3.1 Structuurvisie Bernheze

De Structuurvisie Bernheze is op 11 februari 2010 vastgesteld door de gemeenteraad van Bernheze. De Structuurvisie Bernheze vervangt de StructuurvisiePlus 'Bernheze op koers' uit 2003. 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.

De gemeente Bernheze beoogt met de actualisatie van de Structuurvisie meerdere doelen te bereiken:

- integrale visievorming voor de lange termijn;
- bijeenbrengen en afwegen van belangen (inhoudelijk en procesmatig);
- toetsings- en inspiratiekader voor ruimtelijke beslissingen;
- 'bottom 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.

Om zo goed mogelijk bij de doelstellingen aan te sluiten, wordt deze Structuurvisie onderscheiden in twee delen die qua globaliteit, flexibiliteit en planperiode sterk van elkaar verschillen.

Deel A: Ruimtelijk Casco

In deel A wordt vanuit een bondige analyse een visie geformuleerd op de gemeente. Deze visie bestaat uit het ontwikkelingskader (bestaand en nieuw beleid) en droombeeld (mission statement) voor de lange termijn en komt tot stand door een locatie-overstijgende discussie. Het Ruimtelijk Casco beoogt de samenhangende structuren naar boven te halen en hieraan logische strategieën te koppelen, waarmee het een casco vormt voor concrete projecten en plannen. Het is een afwegingskader, maar te-

gelijktijdig ook een inspiratiekader voor ruimtelijke ontwikkeling. Het Ruimtelijk Casco geeft richting zonder te spreken over een programma. Het geeft de mogelijkheden weer en is flexibel wat betreft de exacte invulling op de korte termijn.

Deel B: Uitvoeringsprogramma

In deel B worden de ruimtelijke opgaven voor de korte en middellange termijn benoemd en de meest geschikte locaties hiervoor aangewezen. Daarnaast formuleert de gemeente welke concrete projecten en plannen op korte termijn richting uitvoering worden gebracht en hoe deze gerealiseerd gaan worden. Het uitvoeringsprogramma zal periodiek worden geactualiseerd en geeft daarmee steeds voor een bepaalde periode weer, op welke wijze het droombeeld tot uitvoering wordt gebracht.



Uitsnede ruimtelijk cascokaart Structuurvisie Bernheze: Nistelrode met in het rood het plangebied (bron: gemeente Bernheze, 2010)

Het gebied dat is aangeduid als 'halfopen landschap' en 'Cultuurhistorisch waardevol landschap'. Deze gebieden zijn hierna beschreven.

Halfopen landschap

In de beekdalen en op de dekzandruggen rond de historische bebouwingsconcentraties heeft het agrarische gebruik van het open landschap geleid tot een halfopen landschap met oude bouwlanden, boscomplexen en kronkelende wegen. Het halfopen landschap wordt voor het grootste deel gebruikt als landbouwgrond. Door de variatie in dit halfopen landschap is er een coulisselandschap gevormd. Het voegt een kwaliteit toe aan het beeld van de gemeente Bernheze en dient geconserveerd te worden. Verandering aan dit landschap moet hier ook zoveel mogelijk worden voorkomen.

Cultuurhistorisch waardevol landschap

In dit landschap, gelegen is het deel van samenhangende dekzanden en beekdalgronden komen authentieke (agrarische) elementen (akkers, reliëf, verkavelings-, begroeiings- en wegenpatronen) voor die op zichzelf en in hun onderlinge samenhang een bijzonder betekenis hebben voor de herkenbaarheid van de occupatiegeschiedenis. Tevens hangen zij als 'systeem' nauw samen met cultuurhistorische waarden binnen de kernen en met de langs de Aa aanwezige kastelen- en landgoederenstructuur en vormen zij een onderdeel van de regionale cultuurhistorie. De cultuurhistorische waarden verdienen het om behouden te worden en vragen bescherming teneinde hun betekenis voor de toekomst te behouden.

Relevantie voor het plangebied

Het grootste deel van het grondgebied van Bernheze ligt in het buitengebied. Nieuwe ontwikkelingen zijn hier slechts beperkt mogelijk. Bernheze wil namelijk een gemeente met een dorpse uitstraling blijven. Kleinschalige verstedelijking wil de gemeente echter niet uitsluiten, maar deze ontwikkeling dient dan wel groen ingepast te worden.

Het voorgenomen initiatief voorziet in een kleinschalige ontwikkeling in het buitengebied. De ontwikkeling past qua karakter goed in het buitengebied en sluit aan op het gewenste en afwisselende beeld van het landschap. Daarnaast wordt ook het perceel, zo ver nog niet van toepassing was, groen ingepast. Het voorgestane initiatief sluit aan bij de gedachtegang zoals gesteld in de Structuurvisie Bernheze.

3.3.2 Welstandsnota Bernheze

De aanleiding van de nieuwe welstandsnota is de wens om de regeldruk voor inwoners en bedrijven in Bernheze te verminderen. Dit doen we door de welstandstoets voor grote delen van de gemeente af te schaffen. De nota regelt uitsluitend hetgeen wat noodzakelijk wordt geacht. De administratieve en bestuurlijke lasten worden hierdoor beperkt. Ook wordt de keuzevrijheid voor inwoners en bedrijven vergroot.

In de gemeente Bernheze worden veel gebieden welstandsvrij. Voor enkele locaties blijft welstandstoezicht wel van toepassing. Dit geldt voor cultuurhistorische waardevolle gebieden die het bijzondere karakter van Bernheze bepalen. Voor nieuwe ontwikkelingen, zoals de bouw van een woonwijk, kunnen beeldkwaliteitsplannen worden opgesteld. De beeldkwaliteitsplannen gelden tijdens de bouw van de woonwijk. Na realisatie van de wijk verliest het beeldkwaliteitplan haar status en wordt het woongebied welstandsvrij. De welstandsregels voor reclame-uitingen blijven gelden om wildgroei aan reclames te voorkomen.

Relevantie voor het plangebied

Brandsestraat 9 is gelegen in een welstandsvrij gebied. Voor de welstandsvrije gebieden is er geen welstandstoets van toepassing. Ruimtelijk worden deze initiatieven alleen getoetst aan het bestemmingsplan. Voor de welstandsvrije gebieden geldt geen repressieve toets of excessenregeling. Indien het bouwplan in strijd is met redelijke eisen van welstand wordt hier niet tegen opgetreden.

4 Milieuhygiënische- en planologische aspecten

Op grond van het bepaalde in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is het bij het opstellen van een bestemmingsplan verplicht om inzicht te bieden in de relevante planologische en milieuhygiënische aspecten. In dit hoofdstuk is een verantwoording voor deze aspecten opgenomen.

4.1 Bodem

Door Antea Group is in mei 2017 een verkennend bodemonderzoek verricht ter plaatse van het plangebied. Het doel van het verkennend bodemonderzoek is de bodemkwaliteit vast te leggen om in het kader van de voorgenomen bestemmingsplanwijziging de gebruiksmogelijkheden van het terrein te bepalen.

De rapportage behorende bij het verkennend bodemonderzoek door Antea Group d.d. mei 2017 is als bijlage opgenomen. Hierna is de conclusie weergegeven.

Uit de onderzoeksresultaten blijkt zowel in de boven- als de ondergrond geen verhoogde gehalten aan de onderzochte parameters zijn aangetoond. Het grondwater bevat een licht verhoogde concentraties aan barium.

De vooraf opgestelde hypothese ‘onverdachte locatie’ wordt verworpen, vanwege het aantreffen van een verhoogde concentratie aan barium in het grondwater.

De onderzoeksresultaten geven geen aanleiding tot het uitvoeren van vervolgonderzoek, omdat de gemeten concentraties kleiner zijn dan de betreffende interventiewaarde. De resultaten vormen ons inziens geen milieuhygiënische belemmering voor het gebruik van de locatie.

4.2 Geluid

Conform de Wet geluidhinder heeft iedere weg een onderzoekszone waarbinnen een akoestisch onderzoek dient te worden verricht indien de bouw van geluidgevoelige bebouwing mogelijk wordt gemaakt. Uitzonderingen hierop zijn wegen waarvoor een 30 km zone geldt en wegen die als woonerf zijn aangeduid.

Door CroonenBuro5 te Oosterhout is een akoestisch onderzoek ten behoeve van de herontwikkeling van Brandsestraat 9 te Nistelrode, gemeente Bernheze verricht. Op deze locatie wordt de bouw van een (bedrijfs)woning mogelijk gemaakt. De rapportage hiervan is als bijlage bij deze toelichting opgenomen. De conclusie is hieronder weergegeven.

Conform de Wet geluidhinder heeft iedere weg een zone. Uitzonderingen daarop zijn wegen die in een 30 km-zone zijn opgenomen en wegen die als woonerf bestemd zijn. Van deze uitzonderingen is vanwege de Brandsestraat, Achterweg en Achter de Berg (60 km/uur) geen sprake. De woning is een geluidgevoelig bebouwing en wordt gesitueerd binnen de onderzoekzone van de genoemde wegen. De onderzoekzone is 250 meter aan weerszijde van de wegen. Conform de Wet geluidhinder is voorliggend akoestisch onderzoek verricht.

Uit de resultaten van de berekeningen blijkt dat alle gevels van de woningen vanwege de drie wegen voldoen aan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB. Derhalve zijn er geen akoestische beperkingen voor de bouw van de woning.

In het kader van de Wet ruimtelijke ordening is het woon- en leefklimaat beoordeeld. Daartoe zijn de Brandsestraat, Achterweg en Achter de Berg cumulatief berekend. De waarden zijn cumulatief niet meer dan de berekende waarden vanwege de bron met de hoogste geluidbelasting. Er is sprake van een zeer acceptabel woon- en leefklimaat.

4.3 Externe veiligheid

4.3.1 Algemeen

Externe veiligheid betreft het risico dat aan bepaalde activiteiten is verbonden voor niet bij de activiteit betrokken personen. Het externe veiligheidsbeleid richt zich op het beheersen van risicovolle bedrijfsactiviteiten en van risicovol transport. Het gaat daarbij om de bescherming van individuele burgers en groepen tegen ongevallen met gevaarlijke stoffen.

Het veiligheidsbeleid in Nederland is gebaseerd op een tweetal begrippen, het plaatsgebonden risico (PR) en het groepsrisico (GR):

- Het plaatsgebonden risico is de kans per jaar dat één persoon, die onafgebroken en onbeschermd op een plaats langs een transportroute of nabij een inrichting verblijft, komt te overlijden als gevolg van een incident met het vervoer, de opslag en/of de handeling van gevaarlijke stoffen. Daarbij is de omvang van het risico een functie van de afstand waarbij geldt: hoe groter de afstand, des te kleiner het risico. De risico's worden weergegeven in PR risicocontouren.
- Het groepsrisico is de kans per jaar dat een groep van 10 of meer personen in de omgeving van een transportroute of een inrichting voor handelingen met gevaarlijke stoffen in één keer het (dodelijk) slachtoffer wordt van een ongeval. In tegenstelling tot het plaatsgebonden risico geldt voor het groepsrisico geen grenswaarde maar een oriëntatiewaarde. Deze oriëntatiewaarde kan gezien worden als een streefwaarde en heeft geen juridische status. Het overschrijden van de oriëntatiewaarde is mogelijk mits dit in de besluitvorming door het bevoegd gezag wordt gemotiveerd.

Risicobronnen kunnen worden onderscheiden in risicovolle inrichtingen (waaronder lpg-tankstations), vervoer van gevaarlijke stoffen en buisleidingen. Om voldoende ruimte te scheppen tussen een risicobron en personen of objecten die risico lopen (kwetsbare en beperkt kwetsbare objecten) moeten vaak afstanden in acht worden genomen. Ook ontwikkelingsmogelijkheden die ingrijpen in de personendichtheid kunnen om onderzoek vragen. Het beoordelingskader voor risicovolle inrichtingen wordt gevormd door het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi). Voor het vervoer van gevaarlijke stoffen geldt het Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt), waarin de Basisnetten voor weg, spoor en water zijn vastgelegd. Voor buisleidingen geldt het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb).

Risicovolle inrichtingen

In en in de omgeving van het plangebied zijn geen inrichtingen gevestigd die onder het regime van het Bevi vallen. Er is geen sprake van belemmeringen vanwege de aanwezigheid van een risicovolle inrichting.

Buisleiding

In en in de omgeving van het plangebied zijn geen buisleidingen gelegen. Er kan daarom ook gesteld worden dat er geen sprake is van enige belemmering.

Vervoer van gevaarlijke stoffen

Op circa 450 meter ten oosten van het plangebied is de A50 gelegen. De A50 maakt deel uit van het Basisnet weg. Volgens de risicokaart (risicokaart.nl) geldt er een groepsrisicoplafond (GR-plafond) van 48 meter aan weerszijde van de weg. Gezien het feit dat de nieuwe woning op circa 450 meter van de A50 wordt gerealiseerd, kan gesteld worden dat er geen sprake is van een belemmering door de aanwezigheid van de A50. Daarnaast kent de A50 ook geen plasbrandaandachtsgebied.

4.4 Luchtkwaliteit

In de Wet milieubeheer is de regelgeving met betrekking tot luchtkwaliteit vastgelegd. In artikel 5.16 is vastgelegd dat bestuursorganen bevoegdheden, zoals het vaststellen van een bestemmingsplan of het verlenen van een omgevingsvergunning, mogen uitoefenen wanneer sprake is van één van de volgende gevallen:

- a er is geen sprake van een (dreigende) overschrijding van de grenswaarden;
- b de concentratie van de desbetreffende stoffen in de buitenlucht verbetert of blijft ten minste gelijk;
- c het plan draagt 'niet in betekenende mate' bij aan de concentratie van de desbetreffende stoffen in de buitenlucht;
- d de ontwikkeling is opgenomen in een vastgesteld programma, zoals het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL).

Een nadere uitwerking van de regelgeving met betrekking tot het begrip 'niet in betekende mate' is vastgelegd in het 'Besluit niet in betekende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen)' en de 'Regeling niet in betekende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen)'. Voor ontwikkelingen die 'niet in betekende mate' bijdragen aan de luchtverontreiniging hoeft niet te worden getoetst aan de grenswaarden. In de Regeling zijn categorieën van gevallen benoemd die in ieder geval als 'niet in betekende mate' worden aangemerkt en waarvoor toetsing aan de grenswaarden dus zonder meer achterwege kan blijven. Er is volgens deze regeling geen onderzoek nodig voor 'woningbouwlocaties, indien een dergelijke locatie, in geval van één ontsluitingsweg, netto niet meer dan 1.500 nieuwe woningen omvat, dan wel, in geval van twee ontsluitingswegen met een gelijkmatige verkeersverdeling, netto niet meer dan 3.000 woningen omvat'.

De voorgenomen ontwikkeling heeft betrekking op de herbouw van de woning en de realisatie van een hoveniersbedrijf. Het hoveniersbedrijf krijgt een kleinschalig karakter zonder verkooppunt aan huis. Het bedrijfsgebouw wordt hoofdzakelijk gebruik voor opslag. Doordat er nagenoeg geen bezoekers naar de locatie komen, met een enkele uitzondering daargelaten, kan gesteld worden dat door het initiatief geen verslechtering van de luchtkwaliteit plaatsvindt.

Gesteld kan worden dat de voorgenomen ontwikkeling niet in strijd is met het bepaalde in de Wet milieubeheer. Er bestaan voor wat betreft het aspect luchtkwaliteit geen belemmeringen.

4.5 Bedrijven en milieuzonering

Algemeen

Om te bepalen welke bedrijfsactiviteiten uit oogpunt van milieuhinder kunnen worden toegestaan, kan gebruik worden gemaakt van de systematiek van de VNG-brochure 'Bedrijven en milieuzonering' (editie 2009). In de VNG-brochure is een bedrijvenlijst opgenomen, die informatie geeft over de milieukeurmerken van verschillende typen bedrijven. In de lijst is op basis van een aantal factoren (waaronder geluid, geur en gevaar) een indicatie gegeven van de afstand tussen bedrijven en hindergevoelige functies waarmee gemeenten bij ruimtelijke ontwikkelingen rekening kunnen houden. Het doel van milieuzonering is tweeledig:

- door het toepassen van milieuzonering wordt hinder ter plaatse van woningen of andere gevoelige objecten al in het ruimtelijk spoor voorkomen;
- door het toepassen van milieuzonering wordt aan bedrijven voldoende zekerheid geboden dat zij hun activiteiten duurzaam en binnen aanvaardbare voorwaarden kunnen uitoefenen.

Op basis van de indicatieve afstanden zijn de bedrijven op de bedrijvenlijst in de VNG-handreiking ingedeeld in milieucategorieën die variëren van categorie 1 (indicatieve afstand van 10 meter) tot categorie 6 (indicatieve afstand van 1.500 meter). Als aan de indicatieve afstand kan worden voldaan, is een activiteit qua milieuhinder inpasbaar. Enerzijds is dan ter plaatse van omliggende milieugevoelige objecten (waaronder woningen) sprake van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat, anderzijds heeft het bedrijf voldoende zekerheid dat de bedrijfsactiviteiten binnen aanvaardbare voorwaarden kunnen worden uitgeoefend.

Omgevingstype

In de VNG-brochure worden twee omgevingstypen onderscheiden, namelijk 'rustige woonwijk'/'rustig buitengebied' en 'gemengd gebied'. De richtafstanden uit de VNG-brochure zijn afgestemd op de omgevingskwaliteit zoals die wordt nagestreefd in een rustige woonwijk of een daarmee vergelijkbaar omgevingstype (zoals een rustig buitengebied). De indicatieve afstanden zijn de afstanden die moeten worden aangehouden tot de gevels van woningen in een 'rustige woonwijk'. Voor woningen in een 'gemengd gebied' mag de indicatieve afstand worden gecorrigeerd en kan de afstand met één trede worden verlaagd, zonder dat dit ten koste gaat van het woon- en leefklimaat.

Het omgevingstype van de woningen in de omgeving van het plangebied kan worden getypeerd als 'rustig buitengebied'. Waardoor de indicatieve afstanden niet kunnen worden gecorrigeerd.

Toetsing initiatief

Het plangebied is gelegen ten zuiden van de kern Nistelrode. De omgeving bestaat voornamelijk uit woningen, agrarische bedrijvigheid en bosschages. In de toekomstige situatie wordt op het perceel een hoveniersbedrijf (in de vorm van een schuur) gevestigd met daarbij een paardenstal met rijbak en een bedrijfswoning. De bestaande bebouwing wordt gesloopt.

In de VNG-brochure (2009) wordt een onderscheid gemaakt in hovenierbedrijven met een bedrijfsoppervlakte kleiner dan 500 m² en hoveniersbedrijven met een groter oppervlakte. Hoveniersbedrijven met een bedrijfsoppervlakte kleiner dan 500 m² behoren tot milieucategorie 2 en hoveniersbedrijven met een groter oppervlakte tot milieucategorie 3.1.

Middels voorliggend initiatief wordt een schuur van 300 m² ten behoeve van de activiteiten van het hoveniersbedrijf gerealiseerd. Deze schuur zal gebruikt worden ten behoeve van opslag van diverse hoveniers gerelateerde materialen en voertuigen. Gesteld kan worden dat er, met uitzondering van de opslag, geen hoveniers gerelateerde activiteiten op het perceel gaan plaatsvinden. De echte hoveniersactiviteiten vinden voornamelijk plaats, op locatie, bij de klant. Gezien de kleinschaligheid van het bedrijfsoppervlakte (kleiner dan 500 m²) en de beperkte bedrijfsactiviteiten op het perceel, kan gesteld worden dat het hoveniersbedrijf aansluit op de activiteiten van een milieucategorie 2 bedrijf. Voor een categorie 2 bedrijf gelden de volgende indicatieve richtafstanden: 30 meter voor geur, 10 meter voor stof, 30 meter voor geluid, 10 meter voor gevaar. Binnen deze afstand zijn geen milieugevoelige objecten gelegen. De woningen Brandsestraat 2 en 10 en Achterstraat 51 zijn allen buiten de zone gelegen. Er kan derhalve worden geconcludeerd dat ter plaatse van de omliggende milieugevoelige objecten geen aantasting van het woon- en leefklimaat plaatsvindt.

Gesteld kan worden dat de bij het bedrijf behorende bedrijfswoning geen hinder ondervindt vanuit (agrarische)bedrijven in de directe omgeving, gezien het feit dat deze bedrijven ontbreken. Het naastgelegen perceel Achterstraat 51 heeft in het bestemmingsplan 'Buitengebied Bernheze' wel de aanduiding 'agrarisch bedrijf', dit betreft echter een voormalig agrarisch bedrijf. De vergunning is in 2003 namelijk volledig ingetrokken. Dit betekent dat er geen richtafstanden meer voor gelden. Geconcludeerd kan worden dat ter plaatse van de bedrijfswoning sprake is van een goed woon- en leefklimaat.

Conclusie

Geconcludeerd kan worden dat er geen belemmeringen bestaan vanuit het aspect bedrijven en milieuzonering.

4.6 Flora en fauna

Ruimtelijke plannen dienen te worden beoordeeld op de uitvoerbaarheid in relatie tot actuele natuurwetgeving, met name de Wet natuurbescherming. Er mogen geen ontwikkelingen plaatsvinden die op onoverkomelijke bezwaren stuiten door effecten op beschermde natuurgebieden en/of flora en fauna. In dit kader is inzicht gewenst in de aanwezige natuurwaarden en de mogelijk daarmee samenhangende consequenties vanuit de actuele natuurwetgeving.

Gebiedsbescherming

Er bevindt zich geen Natuurnetwerk Nederland (NNN) binnen het plangebied (in 2014 is het rijk overgestapt van de naamgeving Ecologische Hoofdstructuur naar NNN). Er is van directe aantasting van het NNN dan ook geen sprake. In de omgeving van het plangebied liggen wel NNN-gebieden. Het meest dichtbijgelegen NNN-gebied is op circa 150 meter gelegen. De ontwikkeling in het plangebied heeft, gezien de ligging, geen effect op de directe omgeving van het plangebied. Daardoor zijn significant negatieve effecten op de wezenlijke kenmerken en waarden van het NNN uitgesloten. Vanuit dit oogpunt zijn er voor NNN geen belemmeringen.

De dichtstbijzijnde wettelijk beschermde natuurgebieden zijn de Natura 2000 gebieden Vlijms Ven, Moerputten en Bossche Broek. Het plangebied ligt op circa 18 kilometer oostelijk van dit gebied. Vanwege de afstand en de relatief beperkte omvang van de ontwikkeling van het plangebied worden geen effecten op soorten, habitats van soorten of habitattypen in een Natura 2000-gebied verwacht. De depositie vanwege het verkeer kan gezien de afstand tot het Natura 2000-gebied verwaarloosbaar worden geacht. Gezien de afstand tot de wettelijk beschermde natuurgebieden zijn negatieve effecten niet te verwachten.

Soortenbescherming

Door Faunaconsult is in mei 2017 een flora en fauna inspectie uitgevoerd. De rapportage hiervan is opgenomen als bijlage bij deze toelichting. De conclusie van de flora en fauna inspectie is hierna beschreven.

In het plangebied komen mogelijk enkele algemene zoogdieren voor, die onder de Wn zijn beschermd. Het gaat om algemeen voorkomende soorten (zogenaamde A-soorten), waarvoor in Noord-Brabant een vrijstelling geldt in geval van ruimtelijke ontwikkeling en beheer en onderhoud. Dit houdt in dat deze soorten verstoord mogen worden, zonder dat daar vooraf een ontheffing voor is verkregen. Wel geldt altijd de Zorgplicht (artikel 1.11 Wn): deze houdt in dat nadelige gevolgen voor dieren en planten altijd zoveel mogelijk moeten worden voorkomen. Om aan de algemene zorgplicht te voldoen, moeten tijdens het werk worden aangetroffen dieren zo snel mogelijk naar een aangrenzende locatie buiten het plangebied worden verplaatst.

De opgaande vegetaties op de grens van het plangebied (hagen, houtsingels en bosranden) fungeren mogelijk als vaste vliegroute van vleermuizen. Om verstoring van vleermuizen te voorkomen, mag er tot op een afstand van 10 meter van de bomen rond het plangebied alleen vleermuisvriendelijke buitenverlichting worden geplaatst: van de bomen af omlaag gerichte straatverlichting of amberkleurige UV-vrije led armaturen.

Conclusie

Geconcludeerd kan worden dat de voorgenomen ontwikkeling van het plangebied, indien gelet wordt op bovenstaande conclusie, geen nadelige gevolgen heeft voor het aspect flora en fauna.

4.7 Water

Bij elke ruimtelijke ontwikkeling is de opstelling van een waterparagraaf verplicht gesteld, mede in relatie tot de watertoets. In deze paragraaf wordt verwoord hoe er in het plan met de aspecten water en ruimte rekening wordt gehouden, in relatie tot enerzijds het waterbeleid en anderzijds de waterhuishouding. In het kader hiervan is navolgende waterparagraaf opgesteld.

4.7.1 Beleid en regelgeving

Waterbeheerplan

Voor de periode 2016-2021 heeft het waterschap Aa en Maas een waterbeheerplan (WBP) opgesteld. In dit plan geeft het waterschap aan wat haar doelen voor de komende planperiode zijn.

In het waterbeheerplan kiest het waterschap ervoor om het waterbeheerplan van de afgelopen jaren voort te zetten. Het plan bevat geen grote koerswijzigingen. Maar ontwikkelingen zoals de klimaatverandering vragen wel om nieuwe accenten. Met name waterveiligheid en waterkwaliteit zijn de komende jaren een punt van aandacht.

Kenmerkend voor het waterbeheerplan is de samenwerking met partners en inwoners van het beheersgebied. Het waterschap gaat niet zomaar aan de slag in een gebied. Bij voorkeur gaat het waterschap aan de slag waar andere partijen ook opgaven hebben liggen. Dit kan een groep agrariërs zijn, maar ook een groter gebied waar opgaven van bijvoorbeeld gemeenten, provincie, natuurorganisaties en landbouw samen komen. Door gebiedsgericht samen te werken worden opgaven efficiënter uitgevoerd.

Keur

De keur is een juridisch document (verordening) van de waterbeheerder. De keur is verder uitgewerkt in beleids- en algemene regels. Dit zijn wettelijke regels voor watergangen, waterkeringen en andere waterstaatswerken (o.a. duikers, stuwen en gemalen).

De toekomstige inrichting van het watersysteem in het plangebied dient te voldoen aan de eisen die gesteld worden in de Keur en beleids- en algemene regels van het waterschap Aa en Maas.

4.7.2 Beschrijving bestaande situatie

De planlocatie ter plaatse van Brandsestraat 9 ligt op een maaiveldniveau van circa 11,5 m + NAP (AHN), waarbij de gemiddelde hoogte grondwaterstand zich bevindt op een diepte van 40-60 cm onder maaiveld en de gemiddelde laagste grondwaterstand 80-100 cm onder maaiveld. Op basis van deze gegevens wordt gerekend met een GHG van circa 40 cm onder maaiveld (worst-case).

De grondwaterstanden zijn bepaald op basis van de wateratlas van Brabant: <http://kaartbank.brabant.nl/viewer/app/bodematlas>. De bodemsamenstelling van het terrein bestaat globaal uit fijn zand. Het plangebied is bijna volledig onbebouwd, met uitzondering van de woning en het bijgebouw met een bebouwd oppervlakte van 220 m².

4.7.3 Toekomstige situatie

In de toekomstige situatie wordt de bestaande bebouwing geamoveerd en wordt een bedrijfsgebouw, bedrijfswoning met bijgebouw en een paardenstal gerealiseerd. De bouw vindt plaats op het westelijke deel van het plangebied. In totaal wordt er, conform het planvoorstel (d.d. 02-05-2017) 700 m² aan bebouwing gerealiseerd. Verder wordt een groot deel van het westelijke perceel verhard, het gaat hier om 1250 m². In totaal wordt er 1950 m² aan verharding gerealiseerd. In totaal wordt er (1950 m² – 220 m²) 1730 m² aan verharding toegevoegd. Op basis van het beleid van het waterschap Aa en Maas is geen watercompensatie benodigd. Volgens het gemeentelijke beleid dient nieuwe bebouwing en herbouw echter wel gecompenseerd te worden, namelijk 60 mm per vierkante meter. Om te berekenen hoeveel kubieke meter gecompenseerd moet worden is de volgende berekening opgesteld. (vierkante meters bebouwing x 0.06 = benodigde watercompensatie. In totaal dient voor het bouwplan (1950 m² x 0.06 = benodigde watercompensatie. In totaal dient voor het bouwplan 117 m³ aan watercompensatie plaats te vinden.

Op het perceel bevindt zich echter een grote vijver/natuurpoel. Deze natuurpoel is recentelijk gerealiseerd en is van dusdanige omvang dat verdere watercompensatie niet benodigd is. Daarnaast is in de omgeving nagenoeg geen verharding aanwezig door de ligging in het buitengebied. Overlast is daarom ook niet te verwachten.

Rioleringssysteem

De huidige woning is aangesloten op de aanwezige drukriolering. Met betrekking tot het planvoornemen wordt ook in de toekomstige situatie eveneens aangesloten op deze drukriolering. In de toekomstige situatie wordt ook de bedrijfskantine op het rioleringssysteem aangesloten. Deze bedrijfskantine wordt gebruikt door een enkele persoon (max. 3 per dag), tevens wordt het leeuwendeel van de werkzaamheden op locatie uitgevoerd, waardoor geen overlast wordt verwacht.

Waterkwaliteit

Ten behoeve van de waterkwaliteit zal de voorgestelde ontwikkeling bij de aanleg gebruik maken van milieuvriendelijke bouwmaterialen en worden uitloogbare materialen, zoals lood, koper, zink en zacht PVC niet gebruikt, waardoor de uitspoeling van vervuילende stoffen via de bodem naar het oppervlaktewater voorkomen wordt. Deze stoffen kunnen zich namelijk ophopen in het water (bodem)systeem en hebben hierdoor een zeer nadelige invloed op de water(bodem)kwaliteit en ecologie

4.7.4 Conclusie

Geconcludeerd kan worden dat er met het voorliggende initiatief geen waterschapsbelangen in het geding zijn. Er is derhalve geen belemmering aanwezig vanuit het aspect water. De bovenstaande conclusies en bevindingen worden in het kader van het wettelijk vooroverleg voor een wateradvies aangeboden aan Waterschap Aa en Maas.

4.8 Archeologie & cultuurhistorie

4.8.1 Archeologie

Het plangebied is volgens de vigerende archeologische beleidskaart van de gemeente Bernheze gelegen in een gebied met een hoge archeologische verwachting. Volgens het gemeentelijk archeologiebeleid geldt voor gebieden met een hoge archeologische verwachtingswaarde een onderzoeksplicht bij een verstoring van meer dan 250 m² met een verstoringsdiepte van meer dan 40 cm. De voorgenomen ontwikkeling beslaat een groter oppervlakte dan de hiervoor genoemde ondergrens. Hierdoor kan gesteld worden dat een archeologisch onderzoek noodzakelijk is, echter is in een eerder stadium (bij de in 2013 verleende omgevingsvergunning (zaaknummer: 2013/343840) voor de aanleg van de natuurvijver) aangetoond dat de kans op archeologische vondsten te verwaarlozen is.

Om uit te sluiten dat archeologische waarden worden geschaad, is door Antea Group een bureauonderzoek en inventariserend veldonderzoek d.m.v. boringen, ter plaatse van westelijke deel van het plangebied, uitgevoerd. De rapportage (d.d. 20 november 2017) is als bijlage bij de toelichting opgenomen. Hierna volgt de samenvatting van het rapport.

In augustus 2017 (revisie november 2017) heeft Antea Group in opdracht van CroonenBuro5 een archeologisch onderzoek uitgevoerd ten behoeve een bestemmingsplanwijziging aan de Brandsestraat 9 in Nistelrode, gemeente Bernheze. Het onderzoek heeft bestaan uit een archeologisch bureauonderzoek (protocol 4002) en een inventariserend veldonderzoek, verkennende fase (protocol 4003).

Het plangebied valt onder het bestemmingsplan 'Buitengebied Bernheze'. In dit bestemmingsplan is een dubbelbestemming waarde – archeologie 2 opgenomen. Hierbij geldt een vrijstelling voor bouwwerken tot 250 m² en 0,4 m – mv. De voorgenomen ontwikkelingen overschrijden deze vrijstellingsgrenzen. De bestaande bebouwing wordt gesloopt, waarna er verschillende nieuwe gebouwen voor terug komen (afbeelding 3). Het gaat hierbij om een woonhuis met een vrijstaand bijgebouw, een paardenstal, een pantry en een schuur. Ook wordt er een rijbak aangelegd, deze valt echter voor het grootste gedeelte buiten het te onderzoeken gebied.

Het plangebied ligt op het Oost-Brabantse Peel Blok of Peelhorst. Het Peel Blok is een van oudsher tektonisch opheffingsgebied. De grens tussen horst en slenk, de Peelrandbreuk, ligt in het noordwesten van de gemeente Bernheze, nabij Nistelrode. De

overgang van het Peel Blok naar de lager gelegen Centrale Slenk bestaat met name ten zuiden van Nistelrode uit een zeer flauw aflopende helling.

Voor het plangebied geldt op basis van het archeologisch bureauonderzoek een brede archeologische verwachting. Er kunnen in theorie archeologische resten worden aangetroffen die dateren vanaf het laat paleolithicum tot en met de nieuwe tijd. De aanwezigheid van archeologische resten is echter sterk afhankelijk van het feit of de bodem in het plangebied in het verleden verstoord is geraakt of niet. Dit kan niet worden bepaald door een bureauonderzoek alleen. Er is in het plangebied een inventariserend veldonderzoek (verkenkende fase) door middel van boringen uitgevoerd, om de mate van intactheid en de diepteligging van eventueel aanwezige archeologische lagen te bepalen.

Tijdens het veldwerk bleek dat er sprake is van een A-AC-C profiel, waarbij de verrommelde AC horizont (mixlaag) in dikte varieert tussen 0,1 en 0,9 m. De bodem kan als een gooreerdgrond of hoge zwarte enkeerd worden geclassificeerd maar gelet op de mate van bodemroering is deze classificatie archeologisch niet relevant. De mixlaag onder de dikke A-horizont toont immers hier een machinale bodemdoorwoeling aan. Een eventueel archeologisch relevant vlak is daarbij definitief verloren gegaan.

Op basis van de vastgestelde bodemroering adviseren wij om de voorgenomen bodemingrepen toe te staan zonder nader archeologisch onderzoek uit te voeren. Er hoeft in het bestemmingsplan niet langer te worden voorzien in een "Waarde Archeologie" op het westelijke deel van het plangebied. Op het oostelijke deel van het plangebied blijft de archeologische dubbelbestemming gehandhaafd.

4.8.2 Cultuurhistorie

Op 5 juli 2011 heeft een wijziging van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) plaatsgevonden. Sinds 1 januari 2012 dient ieder bestemmingsplan een analyse van cultuurhistorische waarden te bevatten. Door de wijziging van het Bro moeten cultuurhistorische waarden voortaan in het proces van ruimtelijke ordening worden meegenomen, met name bij de voorbereiding en vaststelling van bestemmingsplannen. Het Bro bevat eisen waaraan de voorbereiding van een bestemmingsplan moet voldoen. Zo wordt er onder meer een beschrijving verlangd van de manier waarop met de in het gebied aanwezige cultuurhistorische waarden wordt omgegaan. De wetgever wil hiermee bereiken dat aandacht voor cultuurhistorische waarden voortaan in het planproces naar voren wordt gehaald.

In de toelichting van het bestemmingsplan dient een beschrijving te worden opgenomen hoe met de in het gebied aanwezige cultuurhistorische waarden rekening is gehouden. De opsteller en vaststeller van het bestemmingsplan is daarmee dus verplicht de facetten historische (steden)bouwkunde en historische geografie mee te nemen in de belangenafweging. Hierbij gaat het om zowel beschermde als niet formeel beschermde objecten en structuren.



Cultuurhistorische waardenkaart Noord-Brabant

Bestemmingsplannen in de provincie Noord-Brabant dienen in het kader van de bescherming van waardevolle cultuurhistorische elementen te worden getoetst aan de provinciale Cultuurhistorische Waardenkaart (CHW). Op deze kaart staan de bepalende cultuurhistorische elementen.

De Brandsestraat is aan een historisch geografische lijn met een redelijke hoge waarde gelegen. In bovenstaande afbeelding is te zien dat alle wegen rond het plangebied deze waarden of de waarde lijn met hoge waarde (oranje lijn) toebedeeld hebben gekregen. Ten zuidwesten van het plangebied, parallel aan de Bosschebaan is historisch groen gelegen. Het plangebied is eveneens gelegen in de regio 'peelrand'.

Peelrand

De Peelrand bestaat uit een ring van middeleeuwse dorpen op enige afstand van het voormalige veengebied van De Peel. Deze oude dorpen worden gekenmerkt door akkercomplexen, schaarse groenlanden en voormalige heidevelden. De heidevelden zijn in de negentiende en twintigste eeuw ontgonnen en grotendeels omgezet in landbouwgrond, waardoor er een waardevol mozaïek is ontstaan van oude en jonge ontginningen. De strategie voor dit gebied luidt:

- 1 Behoud door ontwikkeling of versterking van de samenhang van de dragende structuren van de regio.
- 2 De cultuurhistorische waarden van de Peelrand in hun samenhang verder ontwikkelen, beschermen en toeristisch-recreatief ontsluiten.
- 3 Het duurzaam en in samenhang behouden van het bodemarchief.

Gezien het feit dat er geen cultuurhistorische elementen/structuren in het plangebied gelegen zijn en deze elementen/structuren niet geschaad worden, kan geconcludeerd worden dat het aspect cultuurhistorie geen belemmeringen voor onderhavig initiatief vormt.

4.9 Kabels en leidingen

In het plangebied zijn geen planologisch relevante kabels en leidingen aanwezig die een belemmering vormen voor de voorgenomen ontwikkeling.

5 Juridische planopzet

Het onderhavige bestemmingsplan heeft tot doel een juridisch-planologische regeling te scheppen voor de toevoeging van één woning en de daarbij behorende functiewijziging. In dit hoofdstuk is een toelichting op de systematiek en de inhoud van de verschillende toegekende bestemmingen van het bestemmingsplan gegeven.

5.1 Juridische planopzet

De bij dit plan behorende regels zijn opgenomen in 4 hoofdstukken:

- hoofdstuk 1 – Inleidende regels;
- hoofdstuk 2 – Bestemmingsregels;
- hoofdstuk 3 – Algemene regels;
- hoofdstuk 4 – Overgangs- en slotregels.

Deze hoofdstukindeling is conform de richtlijnen uit de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen (SVBP 2012). In hoofdstuk 1 worden ter voorkoming van interpretatieproblemen in de regels gebruikte begrippen nader verklaard. Ook wordt aangegeven op welke wijze in de regels gebruikte afmetingen gemeten moeten worden. In hoofdstuk 2 worden de op de verbeelding aangegeven bestemmingen omschreven en voor welke doeleinden de in die bestemmingen opgenomen gronden en gebouwen gebruikt mogen worden. Daarnaast zijn per bestemming de bebouwingsmogelijkheden vermeld. In hoofdstuk 3 (Algemene regels) zijn de bepalingen opgenomen die betrekking hebben op meerdere bestemmingen. Hoofdstuk 4 bevat het overgangsrecht en de aanhalings-titel van het bestemmingsplan.

In onderhavig bestemmingsplan wordt aangesloten op het bestemmingsplan 'Buitengebied Bernheze'. In de volgende paragraaf is per bestemming weergegeven wat de bestemmingsregeling inhoudt.

5.1.1 Hoofdstuk 1 – Inleidende regels

Dit hoofdstuk bevat twee artikelen. In het eerste artikel zijn de begrippen opgenomen die van belang zijn voor de toepassing van het plan. Het tweede artikel betreft de wijze van meten, waarin wordt aangegeven hoe bij de toepassing van de bestemmingsregels wordt gemeten.

5.1.2 Hoofdstuk 2 – Bestemmingsregels

In dit hoofdstuk worden planregels gegeven voor de gronden gelegen in het plangebied. Per bestemming zijn de doeleinden en de toegelaten gebruiksvormen van de gronden aangegeven. In beginsel is iedere vorm van bebouwing, die past binnen de desbetreffende bestemming tot een bepaalde omvang rechtstreeks (dus zonder voorafgaande ontheffing of wijziging) toegestaan. Indien wordt voldaan aan de voorgescreven maatvoering (bebouwingspercentage, bouwhoogte en dergelijke) en wordt

gebouwd binnen het aangegeven bouwvlak, kan hiervoor in de regel zonder meer een omgevingsvergunning voor het bouwen worden verleend.

Agrarisch met waarden – Landschappelijke, cultuurhistorische en/ of abiotische waarden

Het agrarisch gebied met waarden omvat landbouwgronden waar landschappelijke, abiotische of cultuurhistorische waarden aanwezig zijn. Het gaat hier om besloten coulissenlandschap, open landschap, open akkercomplex en typerende geologie/geomorfologie. De landbouw is goed verenigbaar met de aanwezigheid van deze waarden, mits deze waarden bij nieuwe ontwikkelingen voldoende gerespecteerd worden. Het gaat met name om kenmerkende waardevolle landschapsstructuren en om gronden gelegen buiten de beekdalen die vanwege de (grond)watersituatie uitstekend geschikt zijn voor de ontwikkeling van nieuwe natuur.

Natuur

De voor 'Natuur' aangewezen gronden zijn bestemd voor bestaande natuurgebieden en nieuwe natuurgebieden. De gronden zijn beschermd en dienen voor het behoud en herstel van de aanwezige landschappelijke en ecologische waarden. Op de gronden mag uitsluitend in een bouwvlak gebouwd worden. Ter plaatse van de aanduiding 'rijbak' is een rijbak toegestaan.

Waarden

In het buitengebied van Bernheze zijn gebiedskwaliteiten aanwezig die niet afhankelijk zijn van de gebiedsbestemmingen. De gebiedskwaliteiten waarvoor de gemeente bescherming noodzakelijk acht, zijn als arcering op de verbeelding opgenomen. Aan deze waarden is in de planregels een beschermingsregime gekoppeld. Het gaat om de volgende waarden:

- Aardkundig waardevol gebied
- Archeologische waarden
- Wijstgebieden

5.1.3 Hoofdstuk 3 – Algemene regels

Dit hoofdstuk bevat de volgende algemene regels:

- een anti-dubbeltelregel;
- algemene aanduidingsregels;
- algemene afwijkingsregels;
- algemene wijzigingsregels;
- overige regels.

Anti-dubbeltelregel

Om misbruik van de bouwregels te voorkomen, is in dit artikel bepaald dat gronden, die al eens als berekeningsgrondslag voor een omgevingsvergunning hebben gediend, niet nogmaals als zodanig kunnen dienen.

Algemene aanduidingsregels

Ter plaatse van de gebiedsaanduiding 'overige zone - groenblauwe mantel' zijn specifieke regels van toepassing voor het aangeduide gebied. In de bestemmingsregels zijn hier specifieke waarden voor opgenomen.

Algemene afwijkingsregels

Dit artikel geeft regels voor geringe afwijkingen o.a. van de in het plan opgenomen profielen van wegen en afmetingen van terreinen, alsmede de verhoging van de bouwhoogte van specifieke bouwwerken, geen gebouwen zijnde en van gebouwen ten behoeve van ondergeschikte bouwdelen.

Algemene wijzigingsregels

Er is in dit artikel een wijzigingsbevoegdheid opgenomen om nadere aanduidingen te verwijderen of te wijzigen en om bestemmingsgrenzen met max. 5 meter te verschuiven.

Overige regels

In dit artikel zijn enkele algemeen geldende regels opgenomen die voor het gehele plangebied gelden. Er wordt verwezen naar werking van de wettelijke regelingen waarmee in feite een aantal bepalingen van de bouwverordening van toepassing worden verklaard. Door deze onderwerpen met name te noemen staat buiten discussie dat een bouwvergunning kan worden geweigerd indien een bouwplan in strijd is met de bedoelde bepalingen (óók indien het bestemmingsplan bepalingen kent die ook iets zeggen over de betreffende onderwerpen). Tevens is in dit artikel een voorrangregeling opgenomen.

5.1.4 Hoofdstuk 4 – Overgangs- en slotregels

Dit hoofdstuk bevat het overgangsrecht en de slotregel, zoals is voorgeschreven in het Bro en SVBP2012.

Overgangsrecht

Dit artikel betreft het overgangsrecht met betrekking tot gebruik van onbebouwde gronden en bouwwerken dat afwijkt van het bestemmingsplan op het moment dat dit rechtskracht verkrijgt. Dit gebruik mag worden voortgezet. Wijziging van het afwijkend gebruik is slechts toegestaan indien de afwijking hierdoor wordt verkleind. Daarnaast zijn overgangsregels opgenomen ten aanzien van het bouwen. Een bouwwerk dat afwijkt van de bouwregels van het bestemmingsplan op het moment dat dit rechtskracht verkrijgt, mag gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd, of na een calamiteit geheel worden vernieuwd of veranderd. De afwijking mag daarbij naar aard en omvang niet worden vergroot. Daarvan mag eenmalig bij een omgevingsvergunning worden afgeweken tot maximaal 10% van de inhoud van het bouwwerk. Het overgangsrecht is niet van toepassing op bouwwerken die reeds in strijd waren met het voorgaande geldende bestemmingsplan.

Slotregel

De regels kunnen worden aangehaald onder de naam: Regels van het bestemmingsplan “Brandsestraat 9, Nistelrode”.

6 Haalbaarheid

In dit hoofdstuk wordt de haalbaarheid van het bestemmingsplan aangetoond. Het planvoornemen moet zowel in financieel als in maatschappelijk opzicht haalbaar zijn. Er wordt daarom een korte financiële toelichting gegeven en daarnaast worden de doorlopen procedures weergegeven.

6.1 Financieel

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

In voorliggend geval is een anterieure overeenkomst opgesteld, waarmee is vastgelegd dat het initiatief voor de gemeente geen negatieve financiële gevolgen oplevert.

6.2 Maatschappelijk

Het ontwerpbestemmingsplan 'Brandsestraat 9, Nistelrode' wordt conform artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening in vooroverleg gezonden naar de betreffende personen en instanties. Na het vooroverleg zal het plan de procedure van artikel 3.8 en verder van de Wet ruimtelijke ordening doorlopen.

De resultaten van deze procedures zullen te zijner tijd in deze toelichting worden vermeld.