



BESTEMMINGSPLAN

Doolhof ong. te Nistelrode



NL.IMRO.1721.BPDoolhofong-vg01

Realisatie 4 Ruimte voor Ruimte kavels aan de Doolhof te Nistelrode

Bestemmingsplan

Datum
Projectnummer

5 juli 2017
1645-01

1. inleiding	5
1.1 <i>aanleiding opstellen nieuw bestemmingsplan</i>	5
1.2 <i>doel</i>	5
1.3 <i>principebesluit gemeente</i>	5
1.4 <i>plangebied en begrenzingen</i>	5
1.5 <i>vigerende regeling</i>	5
1.6 <i>leeswijzer</i>	6
2. beschrijving bestaande situatie	7
2.1 <i>bestaande situatie</i>	7
2.2 <i>functionele structuur</i>	7
3. beleidskader	8
3.1 <i>rijksbeleid</i>	8
3.2 <i>provinciaal beleid</i>	10
3.3 <i>gemeentelijk beleid</i>	13
3.4 <i>conclusie</i>	15
4. planbeschrijving	16
4.1 <i>aanleiding</i>	16
4.2 <i>het plan</i>	16
4.3 <i>stedenbouwkundige toets</i>	16
4.4 <i>randvoorwaarden</i>	17
4.5 <i>ontsluiting en parkeren</i>	17
4.6 <i>duurzaamheid</i>	17
5. haalbaarheid	19
5.1 <i>inleiding</i>	19
5.2 <i>geluid (wegverkeer, railverkeer en industrielawaai)</i>	19
5.3 <i>luchtkwaliteit</i>	19
5.4 <i>bodem</i>	20
5.5 <i>geurhinder</i>	21
5.6 <i>bedrijven en milieuzonering</i>	22
5.7 <i>externe veiligheid</i>	23
5.8 <i>kabels en leidingen</i>	23
5.9 <i>ecologie</i>	24
5.10 <i>waterhuishouding en riolering</i>	25

5.11	<i>cultuurhistorie en archeologie</i>	25
5.12	<i>conclusie</i>	26
6.	juridische aspecten	27
6.1	<i>planstukken</i>	27
6.2	<i>toelichting op de verbeelding</i>	27
6.3	<i>toelichting op de regels</i>	27
6.3.1	<i>inleidende regels</i>	27
6.3.2	<i>bestemmingsregels</i>	27
6.3.3	<i>algemene regels</i>	28
6.3.4	<i>overgangs- en slotregels</i>	29
7.	uitvoerbaarheid	30
7.1	<i>economische uitvoerbaarheid</i>	30
7.2	<i>maatschappelijke uitvoerbaarheid</i>	30
7.2.1	<i>vooroverleg</i>	30
7.2.2	<i>inspraak</i>	30
7.2.3	<i>zienswijzen</i>	30
	bijlagen	31
	<i>Bijlage 1 : Bodemonderzoek volgens NEN 5740</i>	
	<i>Bijlage 2 : Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï</i>	
	<i>Bijlage 3 : Quick scan flora en fauna</i>	
	<i>Bijlage 4 : Erfinrichtingsplan en beeldkwaliteit</i>	
	<i>Bijlage 5 : Watertoets waterschap Aa en Maas</i>	

1. inleiding

1.1 aanleiding opstellen nieuw bestemmingsplan

Het voornemen bestaat om vier Ruimte voor Ruimte kavels te ontwikkelen op een locatie aan de Doolhof in Nistelrode, gemeente Bernheze.

Het vigerende bestemmingsplan staat een dergelijke ontwikkeling niet toe. Derhalve is een bestemmingsplan opgesteld om de ontwikkeling toch mogelijk te maken.

1.2 doel

Dit bestemmingsplan heeft tot doel om de ontwikkeling van vier Ruimte voor Ruimte kavels juridisch-planologisch mogelijk te maken.

1.3 principebesluit gemeente

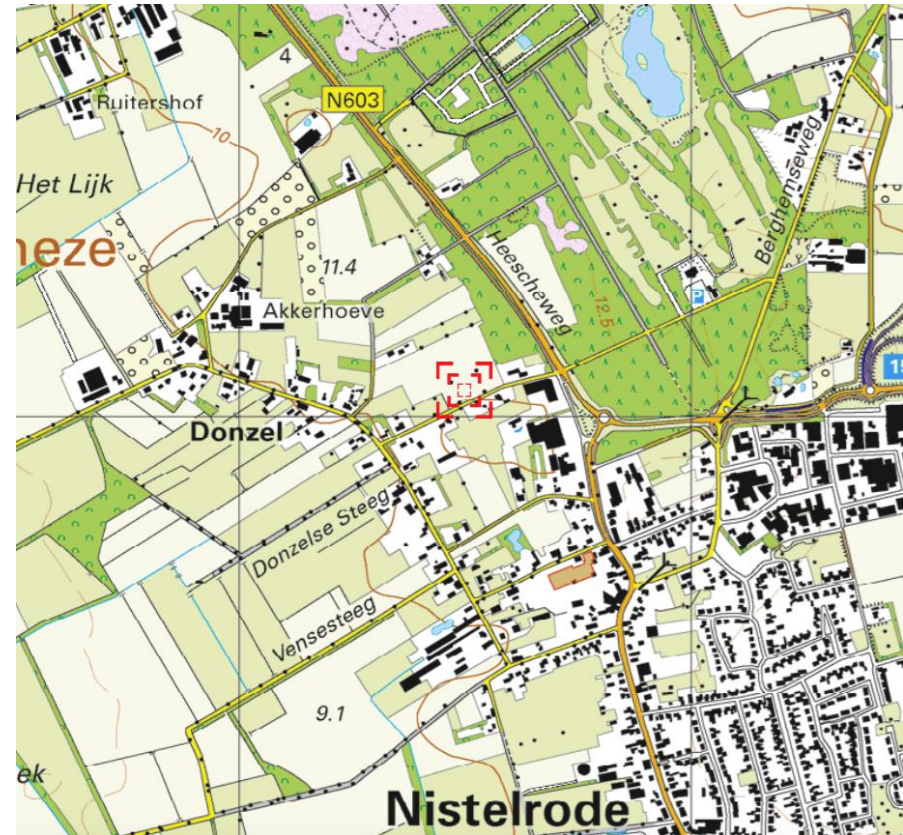
Per brief van 4 oktober 2011 heeft het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Bernheze aangegeven in principe medewerking te willen verlenen aan de ontwikkeling. De gemeente heeft in haar brief aangegeven dat het toevoegen van burgerwoningen in het buitengebied in principe niet past binnen het beleid op Rijks-, provinciaal en gemeentelijk niveau. In het kader van de zogenaamde ruimte-voor-ruimte-regeling zijn er echter wel mogelijkheden. In de brief is onder andere een stedenbouwkundige beoordeling weergegeven, zijn randvoorwaarden aangegeven en is aangegeven welke haalbaarheidsonderzoeken noodzakelijk zijn.

Met dit bestemmingsplan wordt uitvoering gegeven aan het principebesluit van de gemeente.

1.4 plangebied en begrenzingen

Het plangebied ligt aan de noordkant van de weg Doolhof, iets ten noordwesten van de bebouwde kom van Nistelrode. Het

plangebied ligt tussen de provinciale weg N603 en het buurtschap Donzel.



Figuur: ligging plangebied

1.5 vigerende regeling

Het plangebied ligt in het bestemmingsplan 'Buitengebied Bernheze'. Dat bestemmingsplan is door de gemeenteraad van Bernheze vastgesteld op 26 juni 2012.



Figuur: uitsnede vigerend bestemmingsplan met ligging plangebied

Het plangebied heeft in het vigerende bestemmingsplan de enkelbestemming 'Agrarisch met waarden – Landschappelijke, cultuurhistorische en/of abiotische waarden' en de dubbelbestemmingen 'Waarde – Aardkundig waardevol gebied', 'Waarde – Archeologie-2' en 'Waarde – Archeologie-3'. Tevens zijn de gebiedsaanduidingen 'reconstructiewetzone – extensiveringsgebied', 'wro-zone - woonwerkontwikkelingsgebied' en 'groenblauwe mantel' van toepassing.

Gezien het vorenstaande past de ontwikkeling niet binnen het vigerende bestemmingsplan. De ontwikkeling kan mogelijk worden gemaakt middels een partiële herziening van het vigerende bestemmingsplan.

1.6 leeswijzer

In hoofdstuk 2 wordt kort ingegaan op de bestaande situatie in het plangebied. In hoofdstuk 3 komen de relevante beleidsdocumenten aan de orde. In hoofdstuk 4 wordt het initiatief beschreven en in hoofdstuk 5 komen de haalbaarheidsaspecten aan de orde. Vervolgens wordt in

hoofdstuk 6 juridische aspecten van het bestemmingsplan beschreven. Tot slot komen de economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid en de procedure rond het bestemmingsplan in de hoofdstukken 7 en 8 aan bod.

2. beschrijving bestaande situatie

2.1 bestaande situatie

Het plangebied ligt aan de noordzijde van de weg Doolhof, tussen de Heescheweg en de Donzel. Achter een bomenrij ligt een perceel grasland. Dat is de locatie waar de vier Ruimte voor Ruimte kavels gerealiseerd zullen worden.



Figuur: ligging plangebied

2.2 functionele structuur

Ten oosten van het plangebied, aan de overzijde van de weg, is een nieuwe brandweerkazerne gebouwd. Verder is de directe omgeving van het plangebied overwegend agrarisch. Ook liggen er enkele burgerwoningen en bedrijven in de omgeving.

3. beleidskader

In dit hoofdstuk wordt ingegaan op het relevante vigerende beleid, dat geldt voor de ontwikkeling. Hierbij wordt onderscheid gemaakt in beleid en regelgeving op rijks-, provinciaal en gemeentelijk niveau.

3.1 rijksbeleid

Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR)

De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) is op 13 maart 2012 vastgesteld. De SVIR vervangt de Nota Ruimte en de Structuurvisie Randstad 2040. In de Structuurvisie gooit het Rijk het roer om.

Het uitgangspunt is om meer over te laten aan provincies en gemeenten: minder nationaal belang en eenvoudigere regelgeving. Het Rijk formuleert drie hoofddoelen om Nederland concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig te houden voor de middellange termijn (2028):

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

Naast de drie hoofddoelen voor een concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig Nederland is het Rijk verantwoordelijk voor een goed systeem van ruimtelijke ordening. Om een zorgvuldig gebruik van de schaarse ruimte te bevorderen, wordt de ladder voor duurzame verstedelijking geïntroduceerd. Dat betekent: eerst kijken of er vraag is naar een bepaalde nieuwe ontwikkeling, vervolgens kijken of het bestaande stedelijk gebied of bestaande bebouwing kan worden hergebruikt en mocht

nieuwbouw echt nodig zijn, dan altijd zorgen voor een optimale inpassing en multimodale bereikbaarheid.

Toetsingskader Ladder voor Duurzame Verstedelijking

De Ladder voor Duurzame Verstedelijking komt voort uit de zogenoemde SER-ladder. De SER-ladder was een vrijblijvend beleidsinstrument en vooral bedoeld om het onnodig bouwen van bedrijventerreinen buiten bestaand stedelijk gebied te voorkomen. Sinds 1 oktober 2012 is het op grond van artikel 3.1.6, tweede lid Besluit ruimtelijke ordening (Bro), verplicht om in de plantoelichting de zogenoemde Ladder voor Duurzame Verstedelijking op te nemen. De ladder bestaat uit drie treden.

De eerste trede betreft het in beeld brengen van de regionale behoefte aan een gewenste stedelijke ontwikkeling (bijvoorbeeld van woningen, winkels, kantoren, etc.). Uitsluitend als die regionale behoefte is aangetoond, mag de tweede trede richting een ruimtelijk besluit worden genomen.

Bij de tweede trede hoort de onderzoeksverplichting of binnen bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien door benutting van beschikbare gronden, bijvoorbeeld door herstructurering of transformatie.

Om te kunnen bepalen of een ontwikkeling onder het regime van artikel 3.1.6 tweede lid Bro valt, dient eerst de vraag beantwoord te worden of er sprake is van een stedelijke ontwikkeling. In artikel 1.1.1 lid 1 onder i Bro wordt de definitie van een stedelijke ontwikkeling gegeven: ruimtelijke ontwikkelingen van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen.

Conclusie

Het plangebied valt niet onder de werkingssfeer van de SVIR. Geconcludeerd wordt dat de ontwikkeling niet in strijd is met het beleid zoals opgenomen in de SVIR. Voor de realisatie van Ruimte voor Ruimte kavels is specifiek beleid geformuleerd. De ladder voor duurzame verstedelijking is derhalve niet van

toepassing. Indien getoetst wordt aan de ladder, dan kan worden gesteld dat het een stedelijke ontwikkeling betreft die niet kan worden ingepast in beschikbare gronden in het stedelijk gebied. Hiervoor is niet voldoende ruimte in het bestaande stedelijk gebied en tevens bestaat de behoefte om de woningen aan de rand van het stedelijk gebied of in het buitengebied te realiseren, vanwege de ruimtelijk ligging.

Besluit algemene regels ruimtelijke ordening

Toetsingskader

Voor het juridisch borgen van de nationale belangen uit de SVIR heeft het Rijk, op basis van de Wet ruimtelijke ordening op 22 augustus 2011 het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening vastgesteld. Op 1 oktober 2012 is een wijziging van het Barro vastgesteld. In het Barro zijn regels opgenomen ter bescherming van de nationale belangen, zoals vastgelegd in de SVIR. Deze regels moeten in acht worden genomen bij het opstellen van provinciale ruimtelijke verordeningen, bestemmingsplannen en ruimtelijke onderbouwingen.

Conclusie

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

Ladder voor Duurzame Verstedelijking

Toetsingskader

De Ladder voor Duurzame Verstedelijking komt voort uit de zogenoemde SER-ladder. De SER-ladder was een vrijblijvend beleidsinstrument en vooral bedoeld om het onnodig bouwen van bedrijventerreinen buiten bestaand stedelijk gebied te voorkomen. Sinds 1 oktober 2012 is het op grond van artikel 3.1.6, tweede lid Besluit ruimtelijke ordening (Bro), verplicht om in de plantoelichting de zogenoemde Ladder voor Duurzame Verstedelijking op te nemen. De ladder bestaat uit drie treden.

De eerste trede betreft het in beeld brengen van de regionale behoefte aan een gewenste stedelijke ontwikkeling (bijvoorbeeld van woningen, winkels, kantoren, etc.). Uitsluitend als die regionale behoefte is aangetoond, mag de tweede trede richting een ruimtelijk besluit worden genomen.

Bij de tweede trede hoort de onderzoeksverplichting of binnen bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien door benutting van beschikbare gronden, bijvoorbeeld door herstructurering of transformatie.

Om te kunnen bepalen of een ontwikkeling onder het regime van artikel 3.1.6 tweede lid Bro valt, dient eerst de vraag beantwoord te worden of er sprake is van een stedelijke ontwikkeling. In artikel 1.1.1 lid 1 onder i Bro wordt de definitie van een stedelijke ontwikkeling gegeven: ruimtelijke ontwikkelingen van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen.

Relatie met de ontwikkeling

Op basis van jurisprudentie blijkt dat de realisatie van één of enkele woningen weliswaar gezien wordt als een stedelijke ontwikkeling, maar niet onder de werking van de Ladder valt. Daarmee is de ladder voor duurzame verstedelijking niet relevant.

De Ladder voor Duurzame Verstedelijking vormt geen belemmering voor de ontwikkeling.

Conclusie rijksbeleid

De toets aan het relevante rijksbeleid levert op dat de ontwikkeling voldoet aan de geldende beleidskaders.

3.2 provinciaal beleid

Structuurvisie Ruimtelijke ordening

De Structuurvisie Ruimtelijke Ordening (SVRO) is op 19 maart 2014 in werking getreden. Deze structuurvisie is een actualisatie van de visie die in 2010 werd vastgesteld. De SVRO geeft aan welke ambities de provincie heeft op het gebied van het provinciale ruimtelijke beleid tot 2025 en hoe ruimtelijke ontwikkelingen een plek kunnen krijgen die aansluit bij de kwaliteiten van Brabant. In de nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen zijn twee ruimtelijke trends te onderscheiden: de schaalvergroting en de behoefte aan identiteit. De provincie streeft naar een concentratie van verstedelijking, robuuste en aaneengesloten natuurgebieden, concentratiegebieden voor glastuinbouw en intensieve veehouderijen en voldoende ruimte voor waterberging nu en in de toekomst. De provincie wil duurzaam en zuinig omgaan met de leefomgeving en de ruimte en een goede relatie creëren tussen wonen en werken in de stedelijke omgeving en een groene landelijke omgeving daarbuiten.

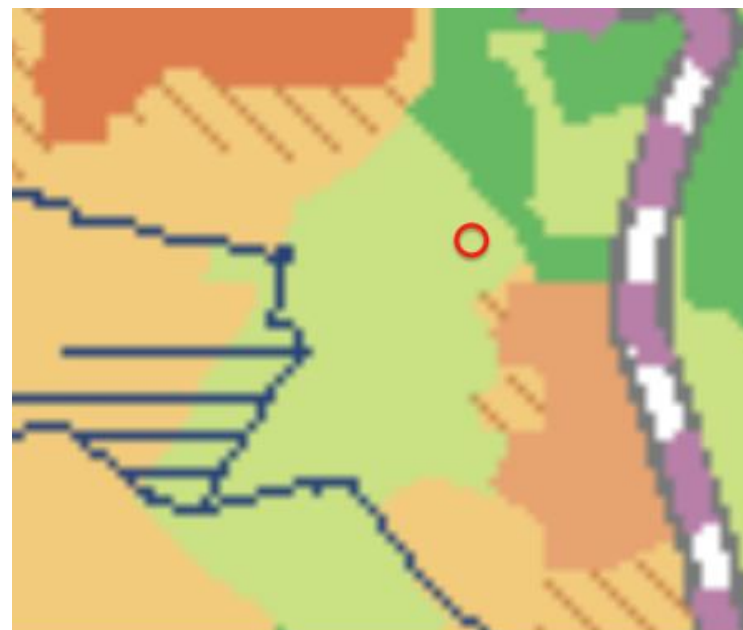
De provincie kiest in haar ruimtelijke beleid tot 2025 voor de verdere ontwikkeling van gevarieerde en aantrekkelijke woon-, werk- en leefmilieus en een kennis innovatieve economie met als basis een klimaatbestendig en duurzaam Brabant. Het principe van behoud en ontwikkeling van het landschap is in de SVRO de 'rode' draad die de ruimtelijke ontwikkelingen stuurt.

De SVRO is samen met de Verordening ruimte een middel om de provinciale ruimtelijke visie op Brabant te realiseren.

De SVRO is opgebouwd uit twee delen (A en B) en een uitwerking.

Deel A bevat de hoofdlijnen van het provinciaal ruimtelijk beleid. Hierin heeft de provincie haar belangen gedefinieerd en ruimtelijke keuzes gemaakt. Ook beschrijft de provincie vanuit welke filosofie ze haar doelen wil bereiken. Die is: 'samenwerken aan kwaliteit'. De provincie realiseert haar doelen op vier manieren: door regionaal samen te werken, te ontwikkelen, te beschermen en te stimuleren.

In deel B beschrijft de provincie vier ruimtelijke structuren: de groenblauwe structuur, het landelijk gebied, de stedelijke structuur en de infrastructuur. Voor iedere structuur formuleert de provincie ambities en beleid. Per beleidsdoel is aangegeven welke instrumenten de provincie inzet om haar doelen te bereiken.



Legenda

Groenblauwe structuur	Kerngebied groenblauw	
	Groenblauwe mantel	
	Waterbergingsgebied	
Landelijk gebied	Gemengd landelijk gebied	
	Accentgebied agrarische ontwikkeling	
	Stedelijk concentratiegebied	

Figuur: uitsnede structuurvisie ruimtelijke ordening

Zoals uit de uitsnede van de structurenkaart behorende bij de structuurvisie ruimtelijke ordening blijkt, valt het plangebied in de 'groenblauwe structuur' en is het gebied aangemerkt als 'groenblauwe mantel'.

Groenblauwe structuur

De groenblauwe structuur omvat de samenhangende gebieden in Noord-Brabant, waaronder de ecologische hoofdstructuur, waar natuur- en waterfuncties behouden en ontwikkeld worden. De structuur bestaat voornamelijk uit beken en andere waterlopen en uit bos- en natuurgebieden. Daarnaast liggen ook gebieden met een andere functie (zoals agrarisch of recreatie) binnen de groenblauwe structuur, als die gebieden van belang zijn voor de natuur- en waterfuncties.

Behoud en ontwikkeling van natuurwaarden in én buiten natuurgebieden is hier belangrijk. Daarnaast biedt de groenblauwe structuur ruimte aan een natuurlijk en robuust watersysteem. Niet alleen voor een goed waterbeheer (waaronder hoogwaterbescherming en waterberging) maar ook voor de ontwikkeling van de natuur.

De structuur is de groenblauwe ruggengraat van het landschap; deze dooradert zowel het landelijk gebied als stedelijk gebied van Noord-Brabant. De groenblauwe structuur in het Brabantse landschap is wezenlijk voor de aantrekkelijkheid van zowel het stedelijke netwerk als het agrarische cultuurlandschap van Noord-Brabant. De structuur is van belang voor een goede, aantrekkelijke en gezonde woon- en werkomgeving in Noord-Brabant. De (historische) landgoederen binnen de groenblauwe structuur vormen een bijzondere categorie vanwege de verweven doelstellingen voor natuur, cultuurhistorie, landbouw en recreatie.

Groenblauwe mantel

De groenblauwe mantel bestaat overwegend uit gemengd landelijk gebied met belangrijke nevenfuncties voor natuur en water. Het zijn meestal gebieden grenzend aan het kerngebied natuur en water die bijdragen aan de bescherming van de

waarden in het kerngebied. Ook de groene gebieden door én nabij de stedelijke omgeving zijn onderdeel van de groenblauwe mantel.

Nieuwe ontwikkelingen binnen de groenblauwe mantel zijn mogelijk, als deze bestaande natuur-, bodem- en waterfuncties respecteren of bijdragen aan een kwaliteitsverbetering van deze functies of het (cultuurhistorisch waardevolle) landschap.

Conclusie

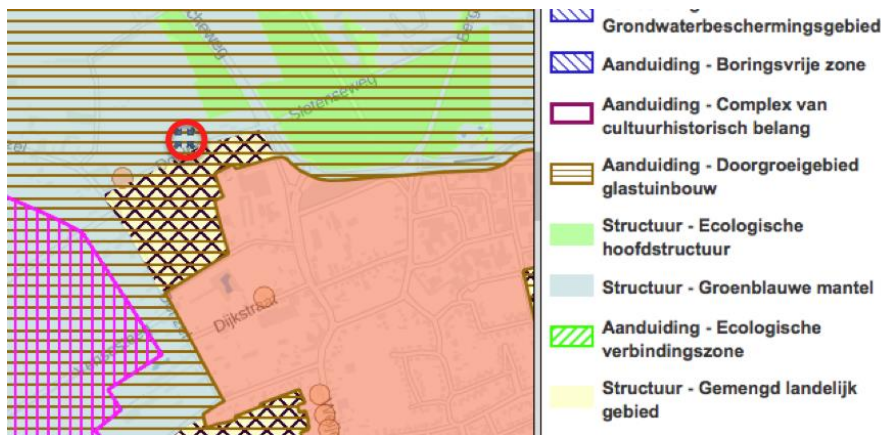
Met de Ruimte voor Ruimte kavels die ontwikkeld worden zal rekening worden gehouden met de in het gebied aanwezige waarden. Geconcludeerd wordt dat de ontwikkeling niet in strijd is met het beleid zoals opgenomen in de provinciale structuurvisie.

Verordening Ruimte 2014

In de Wet ruimtelijke ordening is o.a. opgenomen dat de provincie regels kan opstellen, waarmee een gemeente rekening moet houden bij het ontwikkelen van bestemmingsplannen. De provincie Noord-Brabant heeft deze regels vastgelegd in de Verordening Ruimte Noord-Brabant.

De Verordening Ruimte is door Provinciale Staten op 7 februari en 14 maart 2014 vastgesteld en is in werking getreden op 19 maart 2014.

De Verordening ruimte bestaat uit kaartmateriaal en regels, waar gemeenten aan moeten voldoen bij het opstellen van ruimtelijke plannen en het beoordelen van bouw aanvragen.



Figuur: uitsnede verordening ruimte 2014

Uit bovenstaande figuur blijkt dat het plangebied in de structuur 'groenblauwe mantel' valt.

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

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

Ten aanzien van de ontwikkeling van de Ruimte voor Ruimte kavels aan de Doolhof is het volgende beleid uit de Verordening ruimte van toepassing:

Artikel 6.1 Bescherming van de groenblauwe mantel

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

Artikel 6.8 Ruimte-voor-Ruimte

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

- c. er geen sprake is van een (aanzet voor een) stedelijke ontwikkeling.

Conclusie

De beoogde Ruimte voor Ruimte kavels aan de Doolhof te Nistelrode voldoen aan het beleid zoals verwoord in artikel 6.8 van de Verordening Ruimte. Ten behoeve van de beoogde woningen worden de benodigde bouwtitels verworven. Door het landschappelijk inpassen van de kavels worden de aanwezige landschappelijke waarden in de directe omgeving verder versterkt. Geconcludeerd wordt dat de ontwikkeling niet in strijd is met het beleid zoals opgenomen in de Verordening Ruimte 2014.

Beleidsregel Ruimte voor Ruimte 2006

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

De regeling Ruimte voor Ruimte biedt de mogelijkheid om woningen te bouwen op een passende locatie, zowel in het buitengebied als in de bebouwde kom, in afwijking van het woningbouwprogramma. Deze woningbouw is alleen mogelijk in ruil voor de sloop van agrarische bedrijfsgebouwen, welke in gebruik zijn of waren voor de intensieve veehouderij of door middel van het aankopen van een zogeheten Bouwtitel Ruimte-

voor-Ruimte. De Ruimte voor Ruimte regeling is opgesteld in afwijking van de provinciale beleidslijn voor zuinig ruimtegebruik en de beleidslijn dat geen burgerwoningen mogen worden toegevoegd aan het buitengebied.

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

Conclusie

Het plangebied is op dit moment onbebouwd. Om de Ruimte voor Ruimte kavels te kunnen realiseren zijn inmiddels door de initiatiefnemers in bouwtitels voorzien.

Conclusie provinciaal beleid

De toets aan het relevante provinciale beleid levert op dat de ontwikkeling voldoet aan de geldende beleidskaders.

3.3 gemeentelijk beleid

Structuurvisie Bernheze

Op 1 februari 2010 heeft de gemeenteraad van Bernheze de nieuwe structuurvisie vastgesteld.

Enerzijds vormt de Structuurvisie een herijking van de StructuurvisiePlus. De grote lijnen die in dit uit 2003 daterende document zijn uitgezet, zijn tegen het licht gehouden en al dan niet overgenomen in de nieuwe Structuurvisie.

Beleidsvoornemens en ontwikkelingen die in de StructuurvisiePlus waren voorzien, zijn in de tussenliggende

periode tot uitvoering gekomen of gewijzigd, waardoor behoefte bestond aan een integrale actualisatie van het ruimtelijk beleid. Anderzijds is de Structuurvisie aangepast aan de eisen en mogelijkheden die in de Wro zijn opgenomen.

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 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:
 - o 'bottom up' voor regionale en provinciale planvorming;
 - o 'top down' voor ruimtelijke initiatieven;
- basis voor uitwerking in juridisch-planologische kaders (zoals bestemmingsplannen);
- basis voor uitvoering: stellen van locatie-eisen, verhalen bovenplanse kosten en vestigen voorkeursrecht.

De structuurvisie bestaat uit een ruimtelijke casco (Deel A) en een uitvoeringsprogramma (Deel B).

In deel A wordt vanuit een bondige analyse een visie geformuleerd op het plangebied. Deze visie bestaat uit het ontwikkelingskader (bestaand en nieuw beleid) en droombeeld (mission statement) voor de lange termijn en komt tot stand door een locatieoverstijgende 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 tegelijkertijd 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.

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.



Figuur: uitsnede structuurvisie Bernheze

Conclusie

Het plangebied ligt in een 'halfopen landschap' en is gelegen in een 'woonwerkontwikkelingsgebied' en 'bebouwingscluster'. Naast het verwerven van de benodigde bouwtitels vindt ook kwaliteitsverbetering binnen het plangebied plaats door het landschappelijk inpassen van de nieuwe woningen. De beoogde

Ruimte voor Ruimte woningen zijn qua aard en schaal passend in de landelijke omgeving. Geconcludeerd wordt dat de ontwikkeling niet in strijd is met het beleid zoals opgenomen in de Structuurvisie Bernheze 2010.

Woonvisie 2005-2015

De gemeente Bernheze heeft haar woonbeleid vastgelegd in de 'Woonvisie 2005-2015'. Het hoofddoel van het woonbeleid van de gemeente Bernheze is het voorzien in de eigen woningbehoefte. Onderdeel van het voorzien in de eigen woningbehoefte is strategische nieuwbouw in de vorm van particulier opdrachtgeverschap en consumentgerichte ontwikkeling. Onderdeel hiervan is het betrekken van de consumenten bij het ontwerp- en bouwproces. De ontwikkelingen binnen het plangebied sluiten aan op het streven van de gemeente Bernheze naar consumentgerichte ontwikkeling. Op de kavels binnen het plangebied kunnen door particulieren naar eigen inzicht, in overeenstemming met de stedenbouwkundige en beeldkwaliteitseisen van de gemeente Bernheze, woningen worden opgericht.

Conclusie

De ontwikkeling van vier Ruimte voor Ruimte kavels past binnen de woonvisie 2005-2015.

Conclusie gemeentelijk beleid

De toets aan het relevante gemeentelijk beleid levert op dat de ontwikkeling invulling geeft aan de gemeentelijke beleidsdoelen.

3.4 conclusie

De realisatie van vier Ruimte voor Ruimte kavels aan de Doolhof te Nistelrode is in overeenstemming met het beleid op Rijks-, provinciaal, regionaal en gemeentelijk niveau.

4. planbeschrijving

4.1 aanleiding

De initiatiefnemers hebben een verzoek ingediend bij de gemeente Bernheze om ten noorden van de weg Doolhof in Nistelrode vier Ruimte voor Ruimte kavels te mogen realiseren. De gemeente heeft het verzoek getoetst aan de geldende beleidskaders en heeft per brief van 4 oktober 2011 haar medewerking toegezegd aan de ontwikkeling. Dit bestemmingsplan maakt de realisatie van de Ruimte voor Ruimte kavels mogelijk.

4.2 het plan



Figuur: kavelverdeling

Het totale kavel wordt verdeeld in 4 kavels. Op iedere kavel wordt een woning gebouwd.

4.3 stedenbouwkundige toets

Aan de noordzijde van Nistelrode tussen het oude lint Donzel en de Heescheweg ligt een gebied met gemengde functies en een relatief hoge bebouwingsgraad. Dit gebied is in het nieuwe bestemmingsplan voor de kommen van Bernheze als woon-werkgebied bestempeld. De locatie waar de vier Ruimte voor Ruimte kavels worden gerealiseerd, ligt op de grens van het woon-werkgebied, net in het agrarisch gebied. Aan de westzijde, ook in het agrarisch gebied, ligt de lintbebouwing aan de Donzel. De noordkant van de weg Doolhof is in het verleden vrijgehouden van bebouwing om een geleding te houden tussen de kernen Nistelrode en Heesch. In de nieuwe structuurvisie wordt niet meer vastgehouden aan de geleding, maar wordt ingezet op de te behouden landschappelijke waarde in het gebied. Deze waarde bestaat uit een coulisselandschap waarbij opeenvolging van open agrarische percelen en gesloten bospercelen behouden dient te blijven.

De noordzijde van de weg Doolhof ligt in het zoekgebied voor Ruimte voor Ruimte woningen. Ten westen van het plangebied zijn in het verleden al Ruimte voor Ruimte woningen toegestaan om kwaliteitsverbetering te bewerkstelligen. Het plangebied is een locatie waar woningen kunnen worden toegevoegd. Gezien het beleid van de gemeente en de gebiedskarakteristiek waarbij lintbebouwing de dorpsranden verzacht, is het bouwen van woningen onder voorwaarden voorstelbaar.

Aan de voorzijde van het perceel ligt een houtwal. Het perceel zelf is deels beplant. Voor het plangebied is een erfinrichtingsplan en beeldkwaliteit opgesteld door Verhoeven De Ruijter (d.d. 19-3-2016). Hierin is de inpassing van de percelen in de omgeving vormgegeven door middel van voornamelijk inheemse groenbeplanting.

De nieuw te realiseren woningen zullen hierdoor worden ingebed in het groen. De na te streven karakteristiek is landelijk wonen in een groene setting. Erfbeplanting dient hieraan vorm te geven. Zichtrelaties vanaf de Doolhof naar het achterliggende gebied zijn ter plaatse van het plangebied niet voorzien. Dat betekent dat er geen open, onbebouwde percelen bewaard hoeven te worden. De groene buffer tussen de kernen Heesch en Nistelrode met afwisselend open landbouwpercelen en gesloten bosgebieden is uitgangspunt bij de nadere invulling van het plangebied. De woonfunctie wordt ingepast binnen de karakteristiek van het gesloten (bos)gebied aan de dorpsrand. Dit dient vorm te krijgen door de erfbeplanting, groene afscheidingen en houtwallen. Het bestaande groen op de locatie moet behouden blijven.

4.4 randvoorwaarden

In het plangebied kunnen na effectuering van dit bestemmingsplan vier Ruimte voor Ruimte woningen onder de volgende voorwaarden worden toegevoegd. Het landelijk wonen in het groen is op deze locatie het uitgangspunt. De stedenbouwkundige randvoorwaarden die daarbij horen zijn:

- de rooilijn kan licht verspringen;
- de afstand van de woningen tot de weg moet minimaal 10 meter bedragen;
- de hoofdmassa staat minimaal 5 meter uit de perceelsgrenzen;
- om een sterk repeterend effect te voorkomen kan een asymmetrische situering van het bouwvlak worden overwogen;
- de massa van de woningen dient zich te voegen in de landschappelijke omgeving met een lage goothoogte van ca. 3 meter en een forse kap met een nokhoogte van ca. 9 meter. Om grote bouwvolumes mogelijk te maken binnen een relatief kleinschalige bebouwingsstructuur (1 laag + kap) heeft een samengestelde bouwmassa de voorkeur;
- de groene erafscheidingen, erfinrichting en houtwal aan de voorzijde dienden de landschappelijke inpassing te verzorgen;

- de woningen moeten volledig in het groen worden ingebed en mogen niet zichtbaar zijn vanaf de Donzel en de Nistelrodeseweg.

In bijlage 4 is het erfinrichtingsplan en beeldkwaliteit opgenomen.

4.5 ontsluiting en parkeren

De nieuwe woonpercelen aan de Doolhof worden goed ontsloten aan de Doolhof. De Doolhof is geen drukke weg, zodat de beperkte verkeersstromen van de percelen veilig kunnen worden verwerkt.

Conform het parkeerbeleid van de gemeente Bernheze geldt een norm voor een vrijstaande woning in het buitengebied van 2 parkeerplaatsen. Hieraan kan ruimschoots worden voldaan, omdat op de percelen ruim voldoende ruimte aanwezig zal zijn. Sowieso geschiedt parkeren volledig op eigen terrein.

4.6 duurzaamheid

Qua energie- efficiëntie dient bij de aanvraag omgevingsvergunning te worden aangetoond dat aan de wettelijke energieprestatiecoëfficiënt (afgekort EPC) wordt voldaan. Deze regels borgen dat woonfuncties energiezuinig (duurzaam omgaan met energie) zijn. De wijze waarop aan deze regels wordt voldaan wordt uitgewerkt in de aanvraag om omgevingsvergunning.

Om de EPC-norm te halen zal voor de woningen extra aandacht besteed dienen te worden aan de energiezuinigheid van materialen en apparatuur.

Bij de realisering van het project zal aandacht besteed worden aan duurzaamheid. Dit geldt met name voor de bouwmaterialen (bv. Houten kozijnen met FSC-keurmerk). Milieubelastende materialen (bv. asbest) kunnen en zullen sowieso niet worden toegepast in de nieuwbouw.

Het instrument om de duurzaamheid te kunnen meten en toetsen is GPR Gebouw. Dit instrument biedt gereedschappen voor duurzaam beleid, helpt in het keuzetraject en maakt duurzaamheidsprestaties inzichtelijk voor elke betrokken partij. Er worden de thema's energie, milieu, gezondheid, gebruikskwaliteit en toekomstwaarde onderscheiden. GPR gebouw kan reeds in een vroegtijdig traject (voorontwerp) een verkenning uitvoeren op alle genoemde thema's.

De gemeente maakt afspraken met initiatiefnemers dat de woningen voldoen aan de basiseisen volgens het handboek Woonkeur en het Pluspakket veiligheid.

Hiermee wordt bewerkstelligd dat er toekomstbestendig en aanpasbaar wordt gebouwd.

Drempels in de woningen zijn laag of ontbreken. Ook wordt rekening gehouden met draaicirkels van rolstoelen. De woningen kunnen daardoor ook als levensloopbestendige woningen worden beschouwd, doordat deze hierdoor geschikt zijn voor ouderen en/of mensen met fysieke beperkingen.

5. haalbaarheid

5.1 inleiding

Voor alle ruimtelijke ontwikkelingen dient aangetoond te worden dat een initiatief haalbaar is. In dit hoofdstuk wordt ingegaan op de relevante omgevingsaspecten.

5.2 geluid (wegverkeer, railverkeer en industrielawaai)

Toetsingskader

Geluid beïnvloedt vaak de kwaliteit van de leef- en woonomgeving. De belangrijkste geluidsbronnen die in het kader van de ruimtelijke ordening van belang zijn, zijn wegverkeer, railverkeer en bedrijven. De mate van acceptatie en hinder is onder meer afhankelijk van de functie van het geluidsbelaste object.

De limitatieve lijst geluidsgevoelige gebouwen bestaat uit:

- woningen
- onderwijsgebouwen
- ziekenhuizen
- verpleeghuizen
- verzorgingstehuizen
- psychiatrische inrichtingen
- kinderdagverblijven.

Onderzoek

Wegverkeerslawaaai

Voor de locatie is een akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaai uitgevoerd door M&A Milieuadviesbureau (rapportnr. 216-ND0-wl-v1, d.d. 1 april 2016). Hierin zijn de geluidsbelastingen bepaald op de nieuwe woningen ten gevolge van het wegverkeer op de Heescheweg, Doolhof en Donzel. De vier woningen zijn binnen de wettelijke geluidzone van de Heescheweg geprojecteerd. De Doolhof en Donzel zijn 30 km/h wegen en hiervoor gelden geen wettelijke geluidzones.

Uit de resultaten van het onderzoek blijkt dat voor ten gevolge het verkeer op de Heescheweg de voorkeursgrenswaarde van 48 dB niet wordt overschreden. Dit betekent dat geen verdere maatregelen noodzakelijk zijn.

De geluidsbelastingen op de woningen zonder correctie volgens artikel 3.4 van het Reken- en Meetvoorschrift Geluidhinder bedraagt maximaal 51 dB. Om een maximale binnenwaarde van 33 dB te garanderen is dus een gevelwering nodig van minimaal 16 dB. Dit is lager dan de minimumeis volgens het Bouwbesluit, zodat hieraan kan worden voldaan.

Conclusie

De realisatie van de nieuwe woningen wordt niet belemmerd uit oogpunt van wegverkeerslawaaai. Industrielawaai en railverkeerslawaaai zijn voor het plangebied niet relevant.

5.3 luchtkwaliteit

Toetsingskader

Op 15 november 2007 is de Wet Luchtkwaliteit in werking getreden. De lucht-kwaliteitseisen zijn opgenomen in hoofdstuk 5 titel 2 van de Wet milieubeheer (Wm). In artikel 5.16 Wm staat een limitatieve opsomming van de bevoegdheden waarbij luchtkwaliteitseisen een directe rol spelen. Het gaat om ruimtelijke besluiten en milieuvergunningen die direct gevolgen voor de luchtkwaliteit hebben en daardoor kunnen bijdragen aan overschrijding van een grenswaarde.

Als aan minimaal één van de volgende voorwaarden wordt voldaan, vormen luchtkwaliteitseisen in beginsel geen belemmering voor de plannen:

- Er is geen sprake van een feitelijke of dreigende overschrijding van een grenswaarde;
- Een project leidt - al dan niet per saldo - niet bij tot een verslechtering van de luchtkwaliteit;

- Een project draagt "niet in betekenende mate" (NIBM) bij aan de luchtverontreiniging;
- Een project past binnen het NSL (Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit).

Projecten die 'niet in betekenende mate' leiden tot een verslechtering van de luchtkwaliteit hoeven volgens de Wet luchtkwaliteit niet afzonderlijk te worden getoetst op de grenswaarde, tenzij een dreigende overschrijding van één of meerdere grenswaarden te verwachten is. De grens van 'niet in betekenende mate' ligt volgens de gelijknamige AMvB bij 3% van de grenswaarde van een stof. Hiervan is volgens de ministeriële regeling van 'niet in betekenende mate' sprake bij de realisatie van minder dan 1500 woningen op één ontsluitingsweg of minder dan 3000 woningen op twee ontsluitingswegen.

Onderzoek

Het betreft de realisatie van 4 nieuwe woningen in het plangebied. Dit kan als NIBM worden beschouwd, zodat verder geen maatregelen noodzakelijk zijn. Voor de woningen kan worden gesteld dat er een goed woon- en leefklimaat heerst ter plaatse uit oogpunt van de luchtkwaliteit.

Conclusie

Het aspect luchtkwaliteit levert geen belemmeringen op voor de realisatie van de vier nieuwe woningen.

5.4 bodem

Toetsingskader

Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo)

In de Wabo staat dat een omgevingsvergunning, voor het bouwen op een vermoeden van ernstig verontreinigde grond, pas in werking treedt nadat:

- er is vastgesteld dat er geen sprake is van een geval van ernstige bodemverontreiniging;
- het bevoegd gezag heeft ingestemd met het saneringsplan;
- er een melding is gedaan van een voornemen tot saneren.

Wet bodembescherming (Wbb)

Als er sprake is van ernstige bodemverontreiniging dan gelden de regels van de Wet Bodembescherming. In de Wbb is een saneringsdoelstelling bepaald (het saneren naar de functie) en een saneringscriterium (wanneer moet er gesaneerd worden (bij zogenaamde "spoed- of risicolocaties"))

Besluit bodemkwaliteit (Bbk)

Het Besluit bodemkwaliteit geeft de lokale bevoegde gezagen de mogelijkheid om de bodemkwaliteit binnen hun gebied actief te gaan beheren binnen de gegeven kaders. Dit geeft onder andere ruimte voor nieuwe bouwprojecten, zoals woningen en wegen. Daarnaast worden de kwaliteit en de integriteit van belangrijke intermediairs bij bodemactiviteiten beter geborgd. In het besluit staan ook regels met betrekking tot het toepassen van bouwstoffen, grond en baggerspecie.

Onderzoek

Voor het plangebied is een bodemonderzoek conform NEN 5740 uitgevoerd op de locatie door M&A Milieuadviesbureau (rapportnummer 216-ND0-vo-v1, d.d. 20 april 2016). Het vooronderzoek is uitgevoerd conform de NEN 5725 en NEN 5707. Met de onderzoeksstrategie voor "onverdachte locaties" werden vijftien boringen verricht, verdeeld over de onderzoekslocatie. Hiervan zijn monsters van de boven- en ondergrond genomen. Zintuiglijk werden in de boven- en ondergrond geen afwijkingen qua samenstelling, geur en / of kleur geconstateerd.

Vervolgens zijn vier mengmonsters samengesteld, te weten twee van de bovengrond en twee van de ondergrond. Ook is een week eerder een peilbuis geplaatst, waaruit watermonsters werden genomen. De grondwaterspiegel werd op ca. 1,81 meter minus maaiveld aangetroffen. Na analyse van de grond- en grondwatermonsters bleek dat :

- de bovengrond niet verhoogd is t.o.v. de achtergrondwaarden (AW) voor de onderzoeksparameters;
- de ondergrond niet verhoogd is t.o.v. de AW van de onderzoeksparameters;
- het grondwater licht verontreinigd is met cadmium, zink en minerale olie en matig verontreinigd is met koper en lood.

De verontreinigingen met zware metalen in het grondwater zijn te relateren aan de regionale problematiek met betrekking tot zware metalen in de bodem. Alhoewel formeel gezien een nader onderzoek noodzakelijk is voor de verspreiding van koper en lood in het grondwater, zal dit, gezien de grootte van de regionale problematiek met betrekking tot zware metalen in de bodem, geen nieuwe relevante informatie opleveren. Daarom is een nader onderzoek niet noodzakelijk.

De hergebruiksmogelijkheden voor de grond, die eventueel vrijkomt bij toekomstige bouwactiviteiten, kunnen, indicatief gezien, als multifunctioneel worden beschouwd. Hergebruik dient te geschieden conform het Besluit bodemkwaliteit en het beleid van de gemeente Loon op Zand.

Conclusie

Geconcludeerd wordt dat er geen directe belemmeringen zijn tegen de voorgenomen plannen uit oogpunt van de chemische bodemgesteldheid.

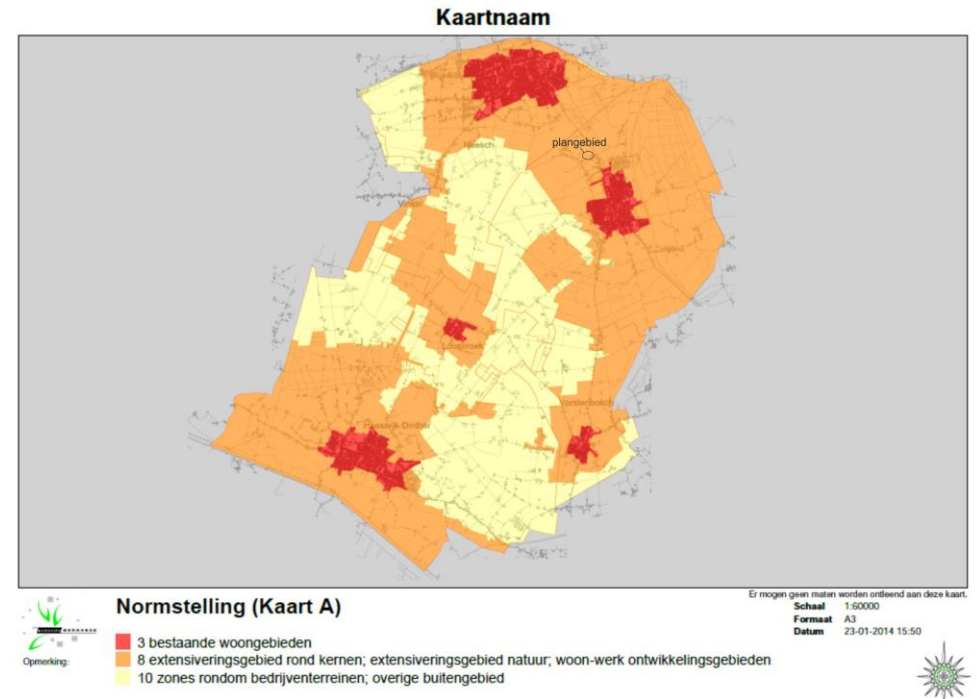
5.5 geurhinder

Toetsingskader

De Wet geurhinder en veehouderij biedt enerzijds bescherming voor woningen die zijn gelegen in een gebied met veehouderijen die geur verspreiden ten gevolge van het houden van de dieren. De gemeente Bernheze heeft in 2013 een nieuwe geurverordening vastgesteld, waarin gebiedsgewijs is

aangegeven wat de voorgrondgeurbelasting op geurgevoelige objecten in een bepaald gebied mag bedragen.

Het plangebied is gesitueerd in het gebied 'Extensiveringsgebied' en hiervoor geldt een geurnormering van $8 \text{ ou}_E/\text{m}^3$.



Figuur : Geurbeleidskaart Bernheze

Bedrijven dienen bij een nieuwe milieuaanvraag aan genoemde geurnormering te worden getoetst. Het instrument hiervoor is het rekenprogramma V-stacks Vergunningen.

Andersom geldt dat indien een nieuwe woning wordt gerealiseerd in de nabijheid van een veehouderij, er onderzocht dient te worden of een bedrijf hiervan een nadelige invloed kan ondervinden. Een dergelijk onderzoek houdt namelijk rekening

met eventueel mogelijke toekomstige uitbreidingsruimte. Een dergelijk onderzoek wordt uitgevoerd middels de methode van de omgekeerde werking. Hierbij wordt de vergunde geuruitstoot van het bedrijf berekend op de rand van het bouwblok. Hiervoor wordt het rekenprogramma V-stacks gebied gehanteerd.

Verder is van belang of ter plaatse sprake is van een goed woon- en leefklimaat qua achtergrondgeurbelasting. Hiervoor wordt met behulp van V-stacks Gebied de gecumuleerde geurbelasting bepaald van alle veehouderijen binnen 4 km afstand van het plangebied. Conform het beleid van de gemeente Bernheze kan worden gesteld dat voor een nieuwe woonlocatie sprake is van een goed woon- en leefklimaat als de achtergrondgeurbelasting lager bedraagt dan $13 \text{ ou}_E/\text{m}^3$.

Onderzoek

Via het bedrijvenbestand van de provincie Noord-Brabant (via Web-BVB) is vastgesteld dat er intensieve veehouderijen aanwezig zijn aan 't Hoekske 6 (op 536 m), Donzel 27 (op 616 m), Vinkenstraat 25 (op 623 m) en de Berghemseweg 10 (op 889 m) zijn gesitueerd. Deze bedrijven zijn maatgevend ten opzichte van de ligging van het plangebied. Alle genoemde bedrijven worden echter reeds door bestaande woningen aan de Donzel, Holsteeg, Dijkstraat en Vliegveldweg, alsmede door het bedrijventerrein aan de Heescheweg belemmerd qua geur. Met andere woorden, het plangebied vormt geen nieuwe belemmering voor de genoemde bedrijven. Andere agrarische bedrijven zijn nog verderaf gesitueerd en zijn in dit kader niet relevant.

Voor het plangebied geldt dat er alleen maar geurproducerende agrarische bedrijven op grote afstand zijn gesitueerd. Uit de indicatieve achtergrondbelastingkaart van de Gebiedsvisie 2013 blijkt dat de woningen Doolhof 7 en Holsteeg 3 in het gebied 0 tot $8 \text{ ou}/\text{m}^3$ zijn gesitueerd en de woning Doolhof 15 in het gebied 8 tot $13 \text{ ou}/\text{m}^3$. De genoemde woningen kunnen representatief voor de achtergrondgeurbelasting voor hert

plangebied worden beschouwd. Gesteld mag daarom worden dat de nieuwe woningen aan de Doolhof een goed woon- en leefklimaat zullen hebben uit oogpunt van achtergrondgeurbelasting.

Conclusie

Voor het plangebied gelden geen belemmeringen ten gevolge van de voorgrondgeurbelasting van bedrijven. Ten gevolge van de achtergrondgeurbelasting mag worden gesteld dat het plangebied in een gebied zijn gesitueerd met een achtergrondgeurbelasting van lager dan $13 \text{ ou}/\text{m}^3$. Hierdoor mag worden gesteld dat conform het geurbeleid van de gemeente Bernheze hier sprake is van een goed woon- en leefklimaat.

5.6 bedrijven en milieuzonering

Toetsingskader

Voor het behoud en de verbetering van de kwaliteit van de woon- en leefomgeving is een juiste afstemming tussen de verschillende voorkomende functies wonen noodzakelijk. Daarbij kan gebruik worden gemaakt van een milieuzonering die uitgaat van richtinggevende afstanden tussen hinderlijke functies (in de vorm van gevaar, geluid, geur, stof) en gevoelige functies. In de brochure "Bedrijven en Milieuzonering" van de Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG) (versie 2009) zijn deze richtafstanden opgenomen. Van deze richtafstanden kan gemotiveerd worden afgeweken.

Onderzoek

Aan de overzijde van de Doolhof, ten zuiden van het plangebied, is een bedrijfsbestemming opgenomen met adres Doolhof 9. Het betreft een categorie 1 / 2 bedrijf. Voor een dergelijk bedrijf geldt een richtafstand van 30 meter. Omdat echter in de omgeving sprake is van een gemengd gebied kan dit worden teruggebracht naar 10 meter. Het plangebied is niet binnen de invloedssfeer van deze bedrijfsbestemming gesitueerd.

Er is ter plaatse van de ontwikkeling sprake van een gemengd gebied, omdat er diverse functies in de omgeving aanwezig zijn. Doolhof 9 en 25 (opslag) zijn bedrijfsbestemmingen, Doolhof 7, 13 en 27 zijn woonbestemmingen en Doolhof 8-10 en 26 hebben de bestemming agrarisch met waarden. Verder is op het adres Heescheweg 37 een maatschappelijke bestemming (brandweer) aanwezig.

Conclusie

De bedrijven in de omgeving (Doolhof 9 en 25) leveren geen belemmering op voor de realisatie van de nieuwe woningen aan de Doolhof. Andersom leveren de nieuwe woningen geen nieuwe belemmering op voor de omliggende bedrijven.

5.7 externe veiligheid

Toetsingskader

De regelgeving op het gebied van de externe veiligheid heeft als doel de risico's waaraan burgers in hun leefomgeving worden blootgesteld door activiteiten met gevaarlijke stoffen tot een aanvaardbaar minimum te beperken. Deze regels zijn vastgelegd in het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi), het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb; buisleidingenbesluit) en Basisnet vervoer gevaarlijke stoffen.

De regels voor transport en voor buisleidingen kennen dezelfde pijlers en dezelfde systematiek als de regelgeving voor inrichtingen. Het externe veiligheidsbeleid kent twee pijlers:

- Het plaatsgebonden risico
- Het groepsrisico

Het plaatsgebonden risico

Dit wordt bepaald op basis van de risicobron en wordt gebruikt om het minimum beschermingsniveau waar de samenleving recht op heeft aan te geven. Dit minimum beschermingsniveau wordt uitgedrukt in een grenswaarde en kan ruimtelijk worden

weergegeven als een contour. Het ruimtebeslag van deze contour is veelal beperkt.

Het groepsrisico

Met het groepsrisico wordt aangegeven welk beschermingsniveau ontstaat als mensen (omdat ze wonen, werken, recreëren in de nabije omgeving) en industriële risico's bij elkaar in de buurt komen. Verder dient het groepsrisico om een afweging te kunnen maken over de wenselijkheid van de voorgenomen activiteit (herbestemming, verdichting, etc.) in relatie tot de risicobron. Dit wordt de verantwoordingsplicht genoemd. Het groepsrisico wordt uitgerekend voor het invloedsgebied, en berekent de kans op 10 of meer slachtoffers. Voor het groepsrisico geldt niet een grenswaarde maar een oriëntatiewaarde.

Onderzoek

In de omgeving van het plangebied zijn geen risicobronnen (inrichtingen, buisleidingen of routes gevaarlijke stoffen) gesitueerd. Dit betekent dat er geen verantwoording van het groepsrisico noodzakelijk is voor de ontwikkellocatie.

Conclusie

Voor de nieuwbouw van de woningen gelden geen belemmeringen uit oogpunt van externe veiligheid.

5.8 kabels en leidingen

In het plangebied bevinden zich geen planologisch te beschermen kabels en leidingen.

5.9 ecologie

Toetsingskader

De Flora- en faunawet regelt de bescherming van in het wild levende dier- en plantensoorten in Nederland. De Ffw bevat onder meer verbodsbepalingen met betrekking tot het aantasten, verontrusten of verstoren van beschermde dier- en plantensoorten, hun nesten, holen en andere voortplanting of vaste rust- en verblijfplaatsen. De wet bestaat uit een aantal verbodsbepalingen en een algemene zorgverplichtingsbepaling. De verbodsbepalingen zijn gebaseerd op het 'nee, tenzij'-principe en luiden als volgt:

- Beschermde inheemse dieren mogen niet verstoord, gevangen, vervoerd, verwond of gedood worden;
- Beschermde inheemse plantensoorten mogen niet geplukt, vernield, beschadigd, vervoerd of ontworteld worden;
- Nesten, rustplaatsen en voortplantingsplaatsen van beschermde soorten mogen niet verstoord of vernield worden;
- Het zoeken, beschadigen of uit het nest halen van eieren van beschermde dieren.

Sinds 2005 zijn beschermde planten en dieren onderverdeeld in vier categorieën; algemeen beschermde soorten, overig beschermde soorten, streng beschermde soorten en vogels. In de AMvB artikel 75 Flora- en faunawet zijn deze soorten (behalve vogels) in drie tabellen opgenomen. Bij vogels is in 2009 nog een tweede indeling bekend gemaakt, die onderscheid maakt tussen vogels met en zonder nestplaats die jaar rond beschermd wordt. Indien sprake is van bestendig beheer, onderhoud of gebruik, gelden voor sommige met name genoemde soorten, de verbodsbepalingen van de Ffw niet. Indien sprake is van ruimtelijke ontwikkeling en inrichting en sprake is van overtreding van verbodsbepalingen, is bij soorten die beschermd zijn in de categorie overige beschermde soorten en de categorie streng beschermde soorten (Tabel 2 en Tabel 3 AMvB art. 75 Flora- en faunawet) ontheffing aan de orde.

Voetnoot: AMvB art 75 Flora en faunawet: Voor soortenlijsten zie: *Besluit houdende wijziging van een aantal algemene maatregelen van bestuur in verband met wijziging van artikel 75 van de Flora- en faunawet en enkele andere wijzigingen*. 23 februari 2005.

Onderzoek

Door M&A Milieuadviesbureau is een quick scan flora en fauna uitgevoerd (rapportnummer 216-NDo-nw-v1, d.d. 13 juni 2016). Hierin is door middel van literatuurbronnen en onderzoek ter plaatse, onderzocht of er sprake is van aantasting van de leefomgeving van natuursoorten.

Uit dit onderzoek blijkt dat in het plangebied er weliswaar sprake is van mogelijk soorten, maar dat voor de nieuwbouw van de vier woningen met bijgebouwen er geen negatieve consequenties voor de natuurwaarden gelden.

Er mag worden gesteld dat door het erfinrichtingsplan en beeldkwaliteit voor het plangebied de situatie zelfs positieve effecten zal hebben op de natuurwaarden in de omgeving.

Conclusie

De ontwikkelingen in het plangebied kunnen als positief voor de algehele natuurwaarden worden beschouwd.

5.10 waterhuishouding en riolering

Toetsingskader

Het Nationaal Waterplan is de opvolger van de Vierde Nota Waterhuishouding uit 1998 en is opgesteld voor de planperiode 2009 - 2015. Het Nationaal Waterplan is in december 2009 door de ministerraad vastgesteld.

Het Nationaal Waterplan beschrijft de hoofdlijnen van het nationale waterbeleid. Het rijk streeft naar een duurzaam en klimaatbestendig waterbeheer en heeft de ambitie om de komende decennia te investeren in bescherming tegen overstromingen en in de zoetwatervoorziening.

Voor een duurzaam en klimaatbestendig watersysteem is het van belang bij ruimtelijke ontwikkelingen rekening te houden met waterhuishoudkundige eisen op de korte en de lange termijn. Om een duurzaam en klimaatbestendig watersysteem te bereiken, moet het water meer bepalend zijn bij de besluitvorming over grote ruimtelijke opgaven dan voorheen. De mate van bepalendheid wordt afhankelijk gesteld van, onder meer, de omvang en de aard van de ingrepen, bestaande functies, nieuwe andere ruimteclaims en de bodemgesteldheid van een gebied.

Onderzoek

Voor de locatie zal het huishoudelijk afvalwater afgevoerd worden via het vuilwaterriool. Het hemelwater afkomstig van bebouwing en verhardingen zal op het eigen terrein worden geïnfiltreerd in de bodem. Uitgaande van een regenbui van 40 mm in 24 uur bedraagt de noodzakelijke waterberging 300 m^2 verharding en bebouwing per woonkavel $\times 40 \text{ mm} = 12 \text{ m}^3$ waterberging per woonkavel. Hiervoor zijn diverse voorzieningen in de markt en de uiteindelijke voorziening zal worden bepaald ten tijde van de aanvraag omgevingsvergunning.

Om aan de uitgangspunten van het waterschap Aa en Maas te toetsen is de digitale watertoets uitgevoerd. De resultaten hiervan zijn bijgevoegd als bijlage en hieruit volgt dat er geen noodzakelijke berging van water hoeft plaats te vinden. Omdat de rioolbeheerder (gemeente) het beleid heeft om hemelwater in

nieuwe situaties af te koppelen van het vuilwaterriool, dienen voornoemde infiltratiebergingen te worden gerealiseerd.

Conclusie

Uit oogpunt van water levert de ontwikkeling van het plangebied geen belemmeringen op. Er zal worden voldaan aan het beleid van het waterschap en de gemeente met betrekking tot het waterbeheer.

5.11 cultuurhistorie en archeologie

Toetsingskader

De monumentenwet uit 1988 schrijft voor dat in het ruimtelijke beleid zorgvuldig met het archeologische erfgoed moet worden omgegaan. Voor gebieden waar archeologische waarden voorkomen of waar reële verwachtingen bestaan dat ter plaatse archeologische waarden aanwezig zijn, moet voorafgaand aan bodemingrepen archeologisch onderzoek worden uitgevoerd. De provincie en gemeenten zijn verantwoordelijk voor het verantwoord beheren van het archeologisch erfgoed.

Onderzoek

Cultuurhistorie

Het plangebied ligt niet een beschermd dorpsgezicht. Ook bevinden zich in de directe omgeving geen monumentale gebouwen of waardevolle ensembles.



Figuur: uitsnede Cultuurhistoriekaart Bernheze

Archeologie

De gemeente Bernheze heeft een Archeologische Beleidskaart opgesteld d.d. 4-4-2011. Op deze beleidskaart is aangegeven wat de archeologische verwachtingswaarde van een gebied is en tevens de archeologische trefkans van bodemschatten. Aan de hand hiervan is een relatie gelegd naar de bodemingrepen die deze kunnen verstoren.

Onderhavig plangebied is gesitueerd in een gebied met een middelhoge archeologische verwachtingswaarde. Voor een dergelijke archeologische verwachtingswaarde is een archeologisch onderzoek noodzakelijk bij ontwikkelingen als het te verstoren oppervlakte groter is dan 2.500 m² en de verstoringsdiepte groter is dan 40 cm-mv.

De oppervlakte van het plangebied is groter dan 2.500 m², maar de oppervlakte van de te bouwen woningen zal per woning maximaal 300 m² bedragen. Op grond hiervan is daarom geen archeologisch onderzoek noodzakelijk.

Op onderstaande uitsnede van de archeologische beleidskaart is het plangebied aangeduid.



Figuur: uitsnede Archeologische Beleidskaart

Conclusie

Voor het plangebied is geen archeologisch onderzoek noodzakelijk. Uit oogpunt van cultuurhistorie en archeologie gelden geen belemmeringen.

5.12conclusie

Gezien de voorgaande paragrafen kan de conclusie worden getrokken dat er geen aspecten zijn die de ontwikkeling zouden kunnen belemmeren.

6. juridische aspecten

6.1 planstukken

Dit bestemmingsplan is opgesteld conform de SVBP 2012 alsmede de Wet ruimtelijke ordening (Wro), het Besluit ruimtelijke ordening (Bro), de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) en het Besluit omgevingsrecht (Bor). Het bestemmingsplan 'Doolhof Nistelrode' is vervat in een verbeelding (bestaande uit 1 analoog kaartblad), regels en toelichting.

6.2 toelichting op de verbeelding

De analoge verbeelding is getekend op een actuele en digitale kadastrale ondergrond, schaal 1:1000. Op de analoge verbeelding wordt door middel van matrices binnen de bestemming specifieke informatie weergegeven, zoals de maximale goot- en bouwhoogte.

Binnen het bestemmingsvlak van de bestemming 'wonen' zijn vier separate bouwvlakken opgenomen die de bouw van vier separate woningen met bijbehorende bebouwing en bouwwerken mogelijk maken.

Naast de enkelbestemming 'wonen' zijn de dubbelbestemmingen 'waarde-archeologie-2' en 'waarde-archeologie-3' op de verbeelding opgenomen.

6.3 toelichting op de regels

Bij het opstellen van de regels is uitgegaan van de landelijke norm Standaard Vergelijkbare BestemmingsPlannen 2012 (SVBP 2012) en het vigerende bestemmingsplan 'Buitengebied Bernheze' uit 2014.

De regels zijn verdeeld in 4 hoofdstukken, te weten:

- Hoofdstuk 1: Inleidende regels met daarin de begrippen en de wijze van meten;
- Hoofdstuk 2: Bestemmingsregels. Hierin worden de regels voor de op de verbeelding opgenomen bestemmingen gegeven;
- Hoofdstuk 3: Algemene regels, waaronder zijn opgenomen de anti-dubbeltelbepaling, algemene bouwregels en algemene wijzigingsregels;
- Hoofdstuk 4: Overgangs- en slotregels, waarin het overgangsrecht en de slotregel zijn opgenomen.

Het belangrijkste doel van de planregels is om de bouw- en gebruiksregels van de verschillende bestemmingen aan te geven.

6.3.1 inleidende regels

Begrippen (art. 1)

In dit artikel zijn bepalingen (begrippen) opgenomen welke in het algemeen spraakgebruik onvoldoende vastliggen en waarbij verschillen in interpretatie bij toepassing van de planregels mogelijk zijn. Voor het gemak zijn enkele begrippen uit de Woningwet/ Bouwverordening/ Wabo overgenomen. Verder zijn enkele begrippen afkomstig van de SVBP 2012.

Wijze van meten (art. 2)

Hierin wordt aangegeven op welke manier hoogte, lengte, breedte, inhoud en oppervlakte van bouwwerken/ percelen gemeten moeten worden. Bij de wijze van meten zijn de bindende regels uit het SVBP 2012 overgenomen, aangevuld met een aanvullende wijze van meten.

6.3.2 bestemmingsregels

Bestemmingen

De regels van een bestemming worden als volgt opgebouwd en benoemd:

1. Bestemmingsomschrijving;
2. Bouwregels;
3. Nadere eisen;

4. Afwijken van de bouwregels;
5. Specifieke gebruiksregels;
6. Afwijken van de gebruiksregels;
7. Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden;
8. Omgevingsvergunning voor het slopen van een bouwwerk;
9. Wijzigingsbevoegdheid.

Duidelijk zal zijn dat een bestemming niet alle elementen hoeft te bevatten. Dit kan per bestemming verschillen.

In de bestemmingsomschrijving wordt een omschrijving gegeven van de aan de gronden toegekende functies. Als eerste wordt de hoofdfunctie aangegeven. Indien nodig worden vervolgens de andere aan de grond toegekende functies genoemd.

In de bouwregels wordt bepaald aan welke voorwaarden de bebouwing moet voldoen. Voor zover nodig wordt een onderscheid gemaakt in woningen, bijbehorende bouwwerken en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, waardoor de toetsing van aanvragen voor een omgevingsvergunning voor het bouwen aanmerkelijk vereenvoudigd en inzichtelijker is.

In het navolgende worden de regels van de opgenomen bestemmingen nader toegelicht.

Wonen

De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- woningen
- aan huis verbonden beroepen
- terras, tuinen, erven en terreinen;
- (onverharde) paden, wegen en parkeervoorzieningen;
- groenvoorzieningen;
- water en waterhuishoudkundige voorzieningen;

Waarde-archeologie-2 / 3

De voor 'Waarde - Archeologie 2' of 'Waarde - Archeologie 3' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming, mede bestemd voor het behoud en de bescherming van de archeologische waarden van de gronden. Deze bestemming is primair ten opzichte van de overige aan deze gronden toegekende bestemmingen.

Binnen de bestemming zijn vervolgens de bouwregels opgenomen.

6.3.3 algemene regels

In artikel 5, de Anti-dubbeltelregel wordt bepaald dat grond die eenmaal in aanmerking is genomen bij het toestaan van een bouwplan waaraan uitvoering is gegeven of alsnog kan worden gegeven, deze bij de beoordeling van latere plannen buiten beschouwing blijft. Het nog overgebleven terrein mag dus niet nog eens meegenomen worden bij het toestaan van een ander bouwwerk.

In artikel 6 zijn de Algemene bouwregels opgenomen. Hierin is een bepaling met betrekking tot ondergronds bouwen, ondergeschikte bouwdelen en een regeling over bestaande maten en afstanden opgenomen.

In de Algemene gebruiksregels (artikel 7) is een algemeen gebruiksverbod opgenomen en is het strijdig gebruik benoemd. In de artikelen 8 tot en met 10 zijn achtereenvolgens de algemene aanduidingsregels, de algemene afwijkingsregels en de algemene wijzigingsregels opgenomen. Deze verschaffen het bevoegd gezag de gewenste beleidsruimte om bij de uitvoering van het plan te kunnen inspelen op gegevens of situaties die vooraf niet bekend kunnen zijn.

De procedureregels zijn vervat in artikel 12.

6.3.4 overgangs- en slotregels

In de bepaling Overgangsrecht (artikel 13) is geregeld in hoeverre en onder welke voorwaarden bestaande gebouwen en het bestaand gebruik van gronden en bouwwerken mogen afwijken van het plan.

In de Slotregel (artikel 14) is aangegeven op welke wijze de regels van het bestemmingsplan kunnen worden aangehaald.

7. uitvoerbaarheid

7.1 economische uitvoerbaarheid

Wanneer met een ruimtelijk plan 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 wordt het kostenverhaal vastgelegd door middel van een anterieure overeenkomst tussen gemeente en initiatiefnemers. Hierin worden onder andere afspraken vastgelegd over plankosten en het risico op planschade. Hierdoor kan het opstellen van een exploitatieplan achterwege blijven.

7.2 maatschappelijke uitvoerbaarheid

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

7.2.1 vooroverleg

P.M.

7.2.2 inspraak

P.M.

7.2.3 zienswijzen

P.M.

bijlagen

Bijlage 1 : Bodemonderzoek volgens NEN 5740

Bijlage 2 : Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï

Bijlage 3 : Quick scan flora en fauna

Bijlage 4 : Erfinrichtingsplan en beeldkwaliteit

Bijlage 5 : Watertoets waterschap Aa en Maas