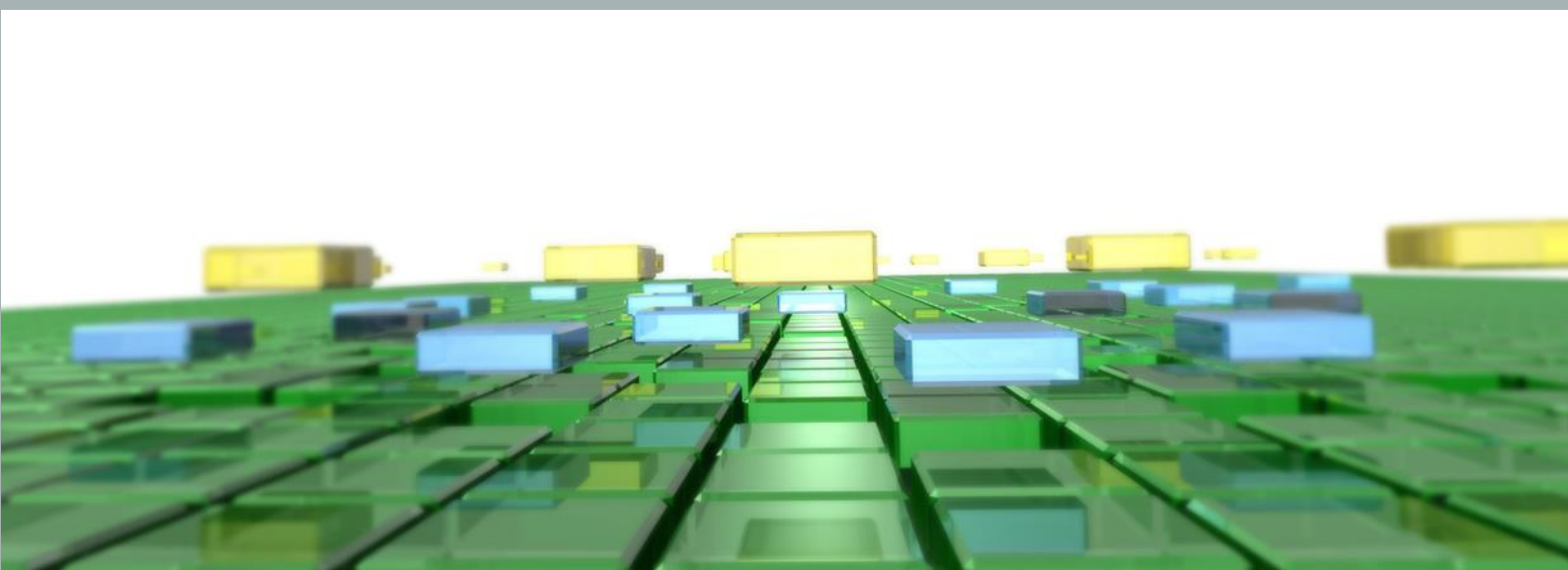


Bestemmingsplan
'Dorpsstraat 82 Loosbroek'
Gemeente Bernheze



Bestemmingsplan 'Dorpsstraat 82 Loosbroek'

Gemeente Bernheze

Rapportnummer:	211x08267.094058_1
IMRO-code:	IMRO.1721.BPDorpsstraat82-vg01
Datum:	24 mei 2018
Contactpersoon opdrachtgever	Familie De Backer
Projectteam BRO	Jochem Rietbergen, Ruud Tak, Marloes Timmers
Concept:	oktober 2017
Ontwerp:	december 2017
Vastgesteld:	24 mei 2018
Bron foto kaft:	BRO abstract 4
Beknopte inhoud:	--

BRO
Hoofdvestiging
Bosscheweg 107
5282 WV Boxtel
T +31 (0)411 850 400
E info@bro.nl

Toelichting

Inhoudsopgave

pagina

1. INLEIDING	3
1.1 Aanleiding	3
1.2 Ligging en begrenzing plangebied	3
1.3 Vigerend bestemmingsplan	5
1.4 Leeswijzer	6
2. PLANBESCHRIJVING	7
2.1 Historische situatie	7
2.2 Bestaande situatie	8
2.3 (Verantwoording) beoogde situatie	8
2.3.1 Behoud cultuurhistorisch waardevolle kortgevelboerderij en bedrijfsloodsen	8
2.3.2 Nieuwe bedrijfswoning d.m.v. Ruimte-voor-Ruimte titel	12
2.3.3 Agrarische gronden en stalling materieel	13
2.4 Kwaliteitsverbetering en landschappelijke inpassing	13
2.4.1 Inpassingsmaatregelen	13
2.4.2 Kwaliteitsverbetering	15
3. BELEIDSKADER	17
3.1 Rijksbeleid	17
3.2 Provinciaal beleid	19
3.3 Gemeentelijk beleid	24
4. MILIEUHYGIENISCHE EN PLANOLOGISCHE ASPECTEN	26
4.1 M.e.r. plicht	26
4.2 Geluid (industrielawaai)	26
4.3 Geluid (wegverkeerslawaaai)	27
4.4 Luchtkwaliteit	28
4.5 Externe veiligheid	29
4.6 Bodem	30
4.7 Water	31
4.7.1 Beleid	31
4.7.2 Waterhuishoudkundige situatie	33
4.8 Natuurbescherming	35
4.9 Archeologische en cultuurhistorische waarden	36
4.10 Bedrijven en milieuzonering	42

4.11	Geurhinder	43
4.12	Verkeer en parkeren	45
4.13	Kabels en leidingen	46
5.	JURIDISCHE TOELICHTING	47
5.1	Inleiding	47
5.2	Systematiek van de regels	47
5.3	Toelichting op het bestemmingsplan	50
6.	HAALBAARHEID	52
6.1	Financieel	52
6.1.1	Uitvoerbaarheid	52
6.1.2	Kostenverhaal	52
6.2	Maatschappelijk	52
BIJLAGEN BIJ TOELICHTING		
Bijlage 1:	Geuronderzoek	
Bijlage 2:	Akoestisch onderzoek (industrielawaai)	
Bijlage 3:	Akoestisch onderzoek (wegverkeerslawaa)	
Bijlage 4:	Verkennd bodemonderzoek	
Bijlage 5:	Flora- en fauna quickscan	
Bijlage 6:	Landschappelijke inpassing	
Bijlage 7:	Bewijsstukken aankoop RvR-titel	

1. INLEIDING

1.1 Aanleiding

Familie De Backer (hierna: initiatiefnemers) is de afgelopen jaren intensief bezig geweest met het doelmatig herinrichten van hun locatie, Dorpsstraat 82 te Loosbroek, waardoor een meer toekomstbestendige situatie is ontstaan. Een belangrijk onderdeel van deze herinrichting was het herbouwen van de bedrijfswoning op een andere plek op het perceel (meer westwaarts). Voor deze herbouw is door het college van burgemeester en wethouders van gemeente Bernheze reeds een vergunning afgegeven (d.d. 24 april 2013). De woning is inmiddels gebouwd en in gebruik genomen. Als voorwaarde voor de herbouw is in het bestemmingsplan opgenomen dat de bestaande bedrijfswoning in de kortgevelboerderij gesloopt dient te worden, zodat er geen sprake is van toevoeging van het aantal woningen op het perceel. De kortgevelboerderij heeft aantoonbare cultuurhistorische kwaliteiten en mede daarom is een plan ontwikkeld waarbij behoud van deze kortgevelboerderij mogelijk wordt gemaakt.

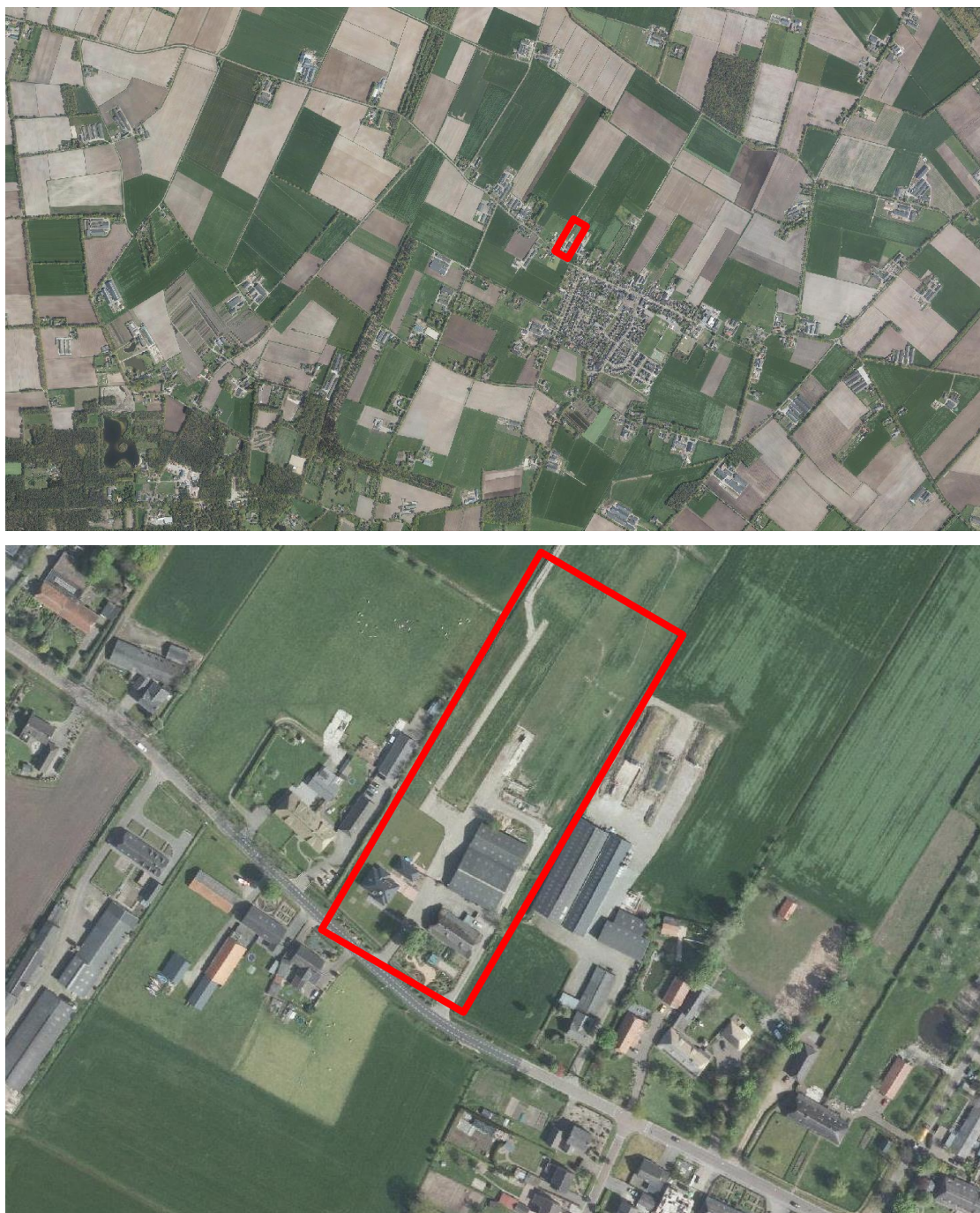
De huidige, in 2013/14 gebouwde nieuwe bedrijfswoning ten westen van de kortgevelboerderij wordt als burgerwoning behouden door het leveren van een tegenprestatie in de vorm van een Ruimte-voor-Ruimtetitel. Tevens wordt 522 m² aan bedrijfs- en bijgebouwen behouden. Enerzijds wordt deze bebouwing gebruikt voor de hobbymatige exploitatie van het agrarische bedrijf van familie De Backer (96 m²). Anderzijds wordt de bebouwing door de zoon van familie De Backer in bedrijf genomen om het startende en flink groeiende elektrotechnische bedrijf Ve-Ba een passende bedrijfsruimte voor kantoor en vooral opslag te bieden (426 m²). De bestaande kortgevelboerderij kan dan dienst blijven doen als bedrijfswoning en kantoor en de bedrijfsloodsen kunnen dienst doen als opslagruimte van materiaal ten behoeve van het elektrotechnisch bedrijf.

Op 15 augustus 2017 heeft het college van burgemeester en wethouders laten weten onder voorwaarden medewerking te verlenen. Aangezien de gewenste ontwikkeling niet mogelijk is op basis van het vigerende bestemmingsplan 'Buitengebied Bernheze', wordt deze ontwikkeling door middel van onderhavig bestemmingsplan planologisch en juridisch mogelijk gemaakt.

1.2 Ligging en begrenzing plangebied

Het plangebied is gelegen aan Dorpsstraat 82 te Loosbroek ten westen van de bebouwde kom van Loosbroek. De Dorpsstraat is een historisch dorpslint en de bebouwing aan de westzijde is een uitloper van de concentratie van bebouwing in de dorpskern. De directe omgeving van het plangebied kent een gemengd karakter met woningen, bedrijfsfuncties en agrarische functies. Dorpsstraat 82 staat kadastraal bekend als gemeente Heesch, sectie E, nummer 64 en gemeente Heeswijk-Dinther, sectie D, nummer 833.

Op afbeelding 1.1 is de globale ligging van het plangebied in groter verband weergegeven en een gedetailleerde luchtfoto afgebeeld met de ligging van het plangebied in zijn nabije omgeving te zien is. De exacte begrenzing van het plangebied is ingetekend op de verbeelding van dit bestemmingsplan.



Figuur 1.1: (Globale) ligging plangebied (Bron: www.ruimtelijkeplannen.nl)

1.3 Vigerend bestemmingsplan

In de huidige situatie is het perceel Dorpsstraat 82 te Loosbroek in het bestemmingsplan 'Buitengebied Bernheze' bestemd als 'Agrarisch met waarden - landschappelijke, cultuurhistorische en/of abiotische waarden', aangeduid als 'agrarisch bedrijf' (zie figuur 1.2). Daarnaast is een bouwvlak toegekend dat in ieder geval zowel de voormalige bedrijfswoning, de huidige bedrijfswoning als de huidige stallen omvat. Verder ligt het perceel in o.a. de 'wro-zone – woonwerkontwikkelingsgebied'.

Op basis van het geldende bestemmingsplan is het niet mogelijk om meer dan één bedrijfswoning op het perceel aanwezig te hebben. Ook is een gebruik als burgerwoning of niet-agrarisch bedrijf niet rechtstreeks toegestaan. In het bestemmingsplan zijn wel wijzigingsmogelijkheden opgenomen voor het omschakelen van het agrarisch bedrijf naar het functietype 'bedrijf' (artikel 5.9.1, sub e van het bestemmingsplan 'Buitengebied Bernheze') juist omdat het perceel is gelegen binnen de gebiedsaanduiding 'wro-zone – woonwerkontwikkelingsgebied'. Deze omschakeling is mogelijk onder een aantal voorwaarden.



Figuur 1.2: Uitsnede geldend bestemmingsplan 'Buitengebied Bernheze' (Bron: www.ruimtelijkeplannen.nl, 2017)

1.4 Leeswijzer

Het voorliggende bestemmingsplan bestaat uit een verbeelding met bijbehorende planregels en gaat vergezeld van een toelichting. De planregels en de verbeelding vormen de juridisch bindende elementen van het bestemmingsplan. De toelichting bestaat uit een planbeschrijving met bijlagen waarin relevante onderzoeksresultaten zijn opgenomen en de resultaten van het (voor)overleg ex artikel 3.1.1 Bro.

De toelichting van dit bestemmingsplan is opgebouwd uit zes hoofdstukken en enkele bijlagen. Na dit inleidende hoofdstuk volgt hoofdstuk 2 'Planbeschrijving', dit gaat in op de beschrijving van de huidige situatie van het plangebied, de ontwikkelingsmogelijkheden en de gewenste situatie. Hoofdstuk 3 geeft een beschrijving van het relevante beleid op Rijks-, provinciaal, regionaal en gemeentelijk niveau. Daarbij wordt bekeken of de voorgestane ontwikkeling in lijn is met dit beleid. In hoofdstuk 4 wordt de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan aangetoond. Vanuit de verschillende van invloed zijnde haalbaarheidsaspecten zoals externe veiligheid, luchtkwaliteit en water wordt in dit hoofdstuk beschreven waarom de ontwikkeling die voorliggend bestemmingplan mogelijk maakt, uitgevoerd kan worden. In hoofdstuk 5 wordt de juridische planopzet toegelicht. Er wordt een antwoord gegeven op de vraag hoe hetgeen in voorliggend plan is vastgelegd juridisch wordt geregeld. Hoofdstuk 6 geeft inzicht in de economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid van het plan.

2. PLANBESCHRIJVING

2.1 Historische situatie

Loosbroek¹

Geomorfologie

Loosbroek ligt te midden van het Brabantse zandlandschap. Door verschuivingen in de aardkorst ligt ten noorden van Nistelrode de hoger gelegen Peelhorst, terwijl het grootste gedeelte van Bernheze in het 'Centrale Slenk' ligt. Ook Loosbroek ligt in de Centrale Slenk, een gebied dat in een ver verleden overdekt is geraakt met stuifzand. Het landschap wordt tegenwoordig gekenmerkt door restanten stuifzand/stuifduinen, zandruggen, zandvlaktes en beekdalen.

Loosbroek wordt omringd door de verschillende zandlandschappen. Ten zuiden en oosten van Loosbroek ligt een hogere dekzandrug, dat rond Loosbroek overgaat in een laaggelegen, natte dekzandvlakte. De Dorpsstraat vormde hierin de ontginningsbasis voor de omgeving van Loosbroek. Ten noorden van Loosbroek ligt een grootschalig, tamelijk open landschap dat relatief kort geleden is ontgonnen, dit zijn de jonge ontginningen. De verkaveling is langgerekt en noord-zuid gericht. Direct rondom Loosbroek liggen delen van de dekzandvlakte, als overgangszone tussen de jonge ontginningen en de dekzandruggen.

Door de aanwezigheid van kavelbeplantingen (knotwilgen, essen en elzen) is het gebied kleinschaliger dan de noordelijk gelegen jonge ontginningen. Dit verschil is goed herkenbaar langs de Stoksestraat. Ten oosten en ten zuiden van Loosbroek liggen enkele uitlopers van dekzandruggen. Deze gebieden zijn kleinschalig en groen, met slingerende wegen en historische bebouwing.

Groenstructuur

De groenstructuur van Loosbroek bestaat uit bomenrijen van verschillende soorten langs de doorgaande wegen. Verspreid over de kern komen diverse kleine groenplekken voor. Deze plekken zorgen voor een groene uitstraling van de kern. De randen van het dorp en de doorgaande wegen sluiten aan op het landschappelijk karakter en hebben een inrichting met grasbermen en essen, elzen en wilgen. De woonstraten hebben een meer stedelijk karakter door de inrichting met sierbeplanting.

Vooraf naar aanleiding van landbouwkundige ontwikkelingen (waaronder diverse ruilverkavelingen) is veel beplanting in het gebied verdwenen en is het landschap meer open geworden. Dit geldt vooral voor de jonge ontginningen. In het meer open landschap van de dekzandvlakte zijn na de tweede wereldoorlog veel nieuwe boerderijen opgericht en dat is overal rond Loosbroek zichtbaar. Functioneel agrarisch gebruik bepaalt hier het landschapsbeeld. Het jonge ontginningslandschap ten (noord-) oosten van Loosbroek is aangewezen als landbouwontwikkelingsgebied.

¹ Bron: Integraal Dorpontwikkelingsplan (iDOP) Loosbroek

Dorpsstraat

De Dorpsstraat vormde op de rand van de dekzandvlakte de ontginningsbasis, van waaruit het gebied ten noorden van Loosbroek werd ontgonnen. De lintbebouwing kent een ruime opzet van boerderijkavels en heeft een breed straatprofiel.

Langs de Dorpsstraat zijn de oudste boerderijen gelegen, waarna een lintdorp is ontstaan door verdichting van bebouwing langs de weg. Bij de kerk ontstond een hogere dichtheid, waardoor een soort centrum is ontstaan. Het lint is in de loop der jaren nog verder verdicht en de korrelgrootte van de bebouwing (vooral bedrijven) is toegenomen. In de periode tussen 1899 en 1957 is de groei van Loosbroek voornamelijk te typeren als verdichting van het bestaande lint.

2.2 Bestaande situatie

De Dorpsstraat is het oud agrarisch lint tussen Loosbroek en het buurtschap Kaathoven. Dit is nog te zien aan de aanwezigheid van meerdere cultuurhistorisch interessante boerderijen, gebouwd rond 1900, die verspreid langs het lint gelegen zijn. De woonkern heeft zich ontwikkeld rondom de T-splitsing van de Dorpsstraat en de Schaapsdijk, richting Heeswijk-Dinther. Aan deze T-splitsing is ook de kerk van Loosbroek gelegen.

De bestaande bebouwing op het perceel Dorpsstraat 82 bestaat uit een clustering van gebouwen rondom een historische kortgevelboerderij uit 1904. De boerderij staat parallel aan de Dorpsstraat en deed dienst als agrarische bedrijfswoning. Achter de boerderij staan parallel nog enkele stallen die door de aanwezigheid van de boerderij niet direct vanaf de weg zichtbaar zijn. Ten westen van de boerderij is in 2013 een nieuwe woning gebouwd. Hiervoor zijn enkele opstallen naast de boerderij geamoveerd.

2.3 (Verantwoording) beoogde situatie

In deze paragraaf wordt ingegaan op de beoogde situatie. Deze beoogde situatie is uitgesplitst in drie elementen, namelijk:

- *nieuwe bedrijfswoning (uit 2013) wordt omgezet naar een ruimte voor ruimte woning;*
- *behoud cultuurhistorisch waardevolle kortgevelboerderij en bedrijfsloodsen ten behoeve van Elektrotechnisch bedrijf Ve-Ba, alsmede gedeeltelijk als bijgebouw bij de ruimte voor ruimtewoning;*
- *behoud achterliggende gronden voor agrarisch grondgebruik (akkerbouw of weiderond voor vee-teelt) en gebruik gedeelte van de te handhaven bebouwing als stallingsruimte voor materieel.*

2.3.1 Behoud cultuurhistorisch waardevolle kortgevelboerderij en bedrijfsloodsen

De kortgevelboerderij wordt aangeduid als 'bedrijf'. De boerderij dient als bedrijfswoning en de bedrijfsbebouwing met kantoor wordt in gebruik genomen voor het elektrotechnisch bedrijf voor o.a. opslag van bedrijfsmateriaal. Hierbij is gekozen voor een aanduiding 'bedrijf' voor het gehele perceelsgedeelte (conform de voorwaarden zoals verwoord in de wijzigingsbevoegdheid artikel 5.9.1.e van het vigerend bestemmingsplan). Als kwaliteitsverbeterende maatregel heeft in het verleden sloop plaatsgevonden

(Er is in het recente verleden circa 825 m² aan bedrijfsbebouwing gesloopt. Dit is circa 50% van de totaal aanwezige opstallen, zonder dat deze sloop is ingezet ter compensatie voor een andere ontwikkeling), vindt behoud van de kortgevelboerderij plaats, vindt sloop plaats van circa 50% van de nog aanwezige bedrijfsbebouwing en daarenboven wordt het agrarische bouwvlak fors verkleind en landschappelijk ingepast.

Deze ontwikkeling is in breder verband vooral ingegeven vanuit de transformatietrends in het landelijk gebied en de beleidsmatige wens vanuit de gemeente om het lint aan de Dorpsstraat een transformatie naar een aantrekkelijk woonwerkontwikkelingsgebied te faciliteren. Bekend is dat het landelijk gebied in Nederland al een aantal jaren van karakter verandert. De tijd dat de agrarische ondernemer hoofdbewoner van het buitengebied was, is al lang voorbij. Dat wil zeggen dat op het platteland niet meer hoofdzakelijk voedsel wordt geproduceerd.

Met het verdwijnen van kleine agrarische bedrijven komt in een aantal regio's ook de leefbaarheid op het platteland onder druk te staan. Diverse organisaties, waaronder de NVM makelaars², pleit ervoor de leefbaarheid van het platteland te bevorderen door jonge ondernemers de kans te geven zich er te vestigen. Wat de NVM betreft hoeven dat niet perse bedrijven te zijn die een relatie hebben met het buitengebied. Niet-agrarische bedrijven kunnen prima in het landschap worden ingepast door ze bijvoorbeeld ruimschoots van 'groen' te voorzien.

De NVM pleit daarnaast voor meer flexibiliteit in de structuurvisies en bestemmingsplannen, zodat er steeds ruimte blijft voor niet voorziene, maar daarom niet minder gewenste ontwikkelingen. Die flexibiliteit ontstaat alsnog slimmere combinaties kunnen worden gemaakt van 'rood' (woningbouw), 'groen' (natuurontwikkeling) en 'blauw' (waterberging).

Toetsing aan de wijzigingsvoorwaarden

Beleidsmatig is de omschakeling van agrarische bedrijven naar niet-agrarische bedrijven juridisch-plannologisch mogelijk gemaakt in het bestemmingsplan voor het buitengebied. Hoewel het totale plan voorziet in zowel een omschakeling naar een niet-agrarisch bedrijf als het omzetten van een bedrijfswoning naar een ruimte voor ruimtewoning, is voor wat betreft de omschakeling naar het niet-agrarisch bedrijf getoetst aan de wijzigingsvoorwaarden uit het bestemmingsplan. Hieronder volgt een globale toetsing (de verantwoording is *cursief* weergegeven) aan deze wijzigingsvoorwaarden.

Artikel 5.9.1, lid e

1. de wijziging uitsluitend is toegestaan binnen de gebiedsaanduiding 'wro-zone - woonwerkontwikkelingsgebied';

De locatie ligt binnen deze gebiedsaanduiding.

2. de nieuwe bedrijfsactiviteit passend is binnen de in Bijlage 8 opgenomen Staat van Bedrijfsactiviteiten opgenomen milieucategorieën 1 en 2;

Er wordt een elektrotechnisch bedrijf gevestigd. Dit bedrijf valt in milieucategorie 2.

² NVM Makelaars: visiedocument 'Visie Landelijk gebied' (2008)

3. de bestaande bebouwing en stallen worden gesloopt, waarbij 50% daarvan ten behoeve van de nieuwe bedrijfsbestemming mag worden teruggebouwd, of gehandhaafd met een maximum van 1.000 m²;

Bestaande bedrijfsbebouwing is in het recente verleden gedeeltelijk gesloopt (circa 825 m²). Het gedeelte dat gehandhaafd blijft betreft:

- 1) de bestaande kortgevelboerderij (circa 290 m²) en;*
- 2) de bestaande opstallen van het agrarische bedrijf welke zullen worden gebruikt ten dienste van opslag ten behoeve van het elektrotechnisch bedrijf en landbouwmachines voor het (hobbymatig) kunnen bewerken van de agrarische gronden. Van deze nog aanwezige bebouwing wordt 330 m² gesloopt. De sloopplicht zou 426 m² bedragen, maar omdat 96 m² van het te behouden gedeelte van de bedrijfsbebouwing wordt toegerekend en fysiek wordt ingericht ten behoeve van een berging bij de ruimte-voor-ruimtetwoning, wordt aan de minimale sloopplicht voldaan. In de planregels wordt opgenomen dat maximaal 426 m² bedrijfsbebouwing is toegestaan en dat deze aan één zijde tot op de zijdelingse perceelsgrens mag worden opgericht, omdat het aangrenzende deel van het gebouw wordt gebruikt als berging bij de ruimte-voor-ruimtetwoning.*

4. de oppervlakte van het nieuwe bouwvlak mag nooit meer mag bedragen dan 0,5 ha. en dient verkleind te worden voor zover dat voor een doelmatige inrichting en gebruik van de hergebruiksfunctie mogelijk is;

Het bouwvlak wordt verkleind tot maximaal 0,5 hectare.

5. in afwijking van het bepaalde onder 4 mag de oppervlakte van het nieuwe bouwvlak van een agrarisch verwant bedrijf zonder de aanduiding 'groenblauwe mantel' nooit meer bedragen dan 1,5 ha.;

Niet van toepassing.

6. de verkeersaantrekkende werking niet onevenredig toeneemt in relatie tot de functie en aard van de weg waaraan de locatie is gelegen;

De Dorpsstraat is de doorgaande weg door Loosbroek richting Vinkel en Rosmalen. Het herbestemmen van het perceel naar 'Bedrijf' zal niet leiden tot een onevenredige toename van verkeer in relatie tot de functie en aard van de weg. Er zullen maximaal enkele motorvoertuigbewegingen (geschat op maximaal 24) bijkomen. Dat is zowel in absolute als relatieve zin een uiterst gering aantal. Daarbij zal door het verdwijnen van de mogelijkheid om ter plaatse een agrarisch bedrijf te vestigen, de verkeersbelasting die een dergelijk bedrijf met zich meebrengt (grote vracht- en bulkwagens op tijdstippen in de vroege ochtend, avond of nacht) verdwijnen. Door de inrit voor de privéwoning (zie paragraaf 2.3.2) te scheiden van de inrit voor het bedrijf (deze ligt ten oosten van de kortgevelboerderij), worden de verkeersbewegingen van en naar het perceel gesplitst.

7. geen sprake is van detailhandel;

Hiervan is geen sprake.

8. geen sprake is van publieksgerichte voorzieningen;

Hiervan is geen sprake.

9. geen sprake is van baliefunctie en zelfstandige kantoren;

Hiervan is geen sprake.

10. parkeren op eigen terrein zal plaatsvinden;

Parkeren kan – net als in de huidige situatie – op eigen terrein worden opgevangen.

11. de regels in artikel 5.2.3, 5.2.4 in acht genomen worden;

Deze regels zullen – voor zover van toepassing aangezien de functiewijziging binnen bestaande gebouwen plaatsvindt – in acht worden genomen. Er zal initieel sprake zijn van hergebruik/transformatie van bestaande, vergunde panden. Niet van nieuwbouw.

12. sprake is van een goede ruimtelijke uitstraling. Een minimale landschappelijke inpassing van 10% van het bouwvlak is vereist;

In paragraaf 2.4 wordt ingegaan op de kwaliteitsverbetering en landschappelijke inpassing van Dorpsstraat 82.

13. een planschade verhaalovereenkomst met de gemeente wordt aangegaan;

Er wordt een planschadeverhaalovereenkomst met gemeente Bernheze aangegaan.

14. op gronden gelegen ter plaatse van de aanduiding 'groenblauwe mantel' de wijziging uitsluitend is toegestaan, indien een positieve bijdrage wordt geleverd aan de bescherming en ontwikkeling van de onderkende ecologische, hydrologische en landschappelijke waarden en kenmerken;

Hiervan is geen sprake.

15. de wijziging gepaard gaat met een aantoonbare en uitvoerbare fysieke verbetering van de aanwezige of potentiële kwaliteiten van bodem, water, natuur, landschap, of cultuurhistorie of van extensieve recreatieve mogelijkheden van het plangebied.

In paragraaf 2.4 wordt ingegaan op de kwaliteitsverbetering en landschappelijke inpassing van Dorpsstraat 82.

Artikel 5.9.1, lid I

Daarnaast is het volgende van belang bij het toestaan van omschakeling naar een andere bedrijfsfunctie (functietype 'bedrijf'):

1. de milieubelasting van het nieuw te vestigen bedrijf naar aard en omvang lager is, danwel gelijk is aan die van het bestaande bedrijf;

De milieubelasting van het nieuw te vestigen bedrijf is naar aard en omvang lager. Een agrarisch bedrijf is minimaal een categorie 3.1 bedrijf (grondgebonden agrarische bedrijvigheid is toegestaan ter plaatse van de functieaanduiding 'agrarisch bedrijf'. Het elektrotechnische bedrijf is te kwalificeren als een bedrijf in milieucategorie 2. Het nieuwe bedrijf is naar aard minder belastend voor de omgeving dan het bestaande bedrijf. Tevens wordt het bedrijf qua omvang kleiner; het agrarisch bouwperceel is groter dan het gewenste bouwperceel voor het elektrotechnische bedrijf. De bedrijfsfunctie is qua aard, omvang en optredende milieueffecten lager.

Aangezien een bedrijfsbestemming wordt gerealiseerd ten oosten van een als burgerwoning aan te merken pand, is het van belang te bekijken in hoeverre deze de beoogde woning beïnvloedt. De afstand tussen de bedrijfsbebouwing van het elektrotechnisch bedrijf en de woning bedraagt 22 meter. Het elektrotechnische bedrijf is te kwalificeren als een bedrijf in milieucategorie 2 met een grootste richtafstand tot gevoelige bestemmingen van 30 meter voor het aspect geluid (elektrotechnische industrie n.e.g. met SBI-code 293). Er wordt derhalve niet zondermeer voldaan aan de richtafstand. Daarom is een nader onderzoek naar geluid afkomstig van deze inrichting op de woning gedaan (zie bijlage). Hieruit volgt dat er geen verslechtering optreedt ten opzichte van de huidige situatie. Aangezien de grootste geluidsbelasting van het bedrijf veroorzaakt wordt door de verkeersaantrekkende werking en het laden/lossen, wordt voorgesteld de aanduiding of bestemming 'bedrijf' niet te leggen ter plaatse van de inrit naar de

(Ruimte-voor-Ruimte)woning zodat de verkeersstromen van en naar het bedrijf niet over de inrit van/naar de Ruimte-voor-Ruimte woning worden afgewikkeld. Dit is planologisch gezien een prima manier om vermeende hinder in te kaderen. Verder wordt voorgesteld om aan het bedrijf een specifieke aanduiding 'elektrotechnisch bedrijf' te koppelen waardoor geregeld kan worden dat andere categorie 2 bedrijven niet zondermeer mogelijk zijn op de locatie. Kortom: er kan met de resultaten uit het akoestisch onderzoek worden gesteld dat sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat ter plaatse van de Ruimte-voor-ruimte woning.

2. geen sprake is van uitbreiding van de bestaande bebouwing;

Hiervan is geen sprake.

3. geen detailhandel plaatsvindt;

Hiervan is geen sprake.

4. geen noodzaak is voor aanpassing van het wegennet wegens onvoldoende capaciteit;

De Dorpsstraat is de doorgaande weg door Loosbroek richting Vinkel en Rosmalen. Het herbestemmen van het perceel naar bedrijf zal niet leiden tot een onevenredige toename van verkeer in relatie tot de functie een aard van de weg. Er zullen maximaal enkele motorvoertuigbewegingen (geschat op 24) bijkomen. Dat is zowel in absolute als relatieve zin een uiterst gering aantal.

2.3.2 Nieuwe bedrijfswoning d.m.v. Ruimte-voor-Ruimte titel

De nieuwe bedrijfswoning zal een passende bestemming krijgen. Voor de beleidsmatige verantwoording van deze extra woning in het buitengebied, is met de Ruimte-voor-Ruimte Ontwikkelingsmaatschappij een koopovereenkomst overeengekomen. Verder wordt de bestemming van het perceelsgedeelte waarop deze woning met bijbehorend bouwwerk is geplaatst inclusief de privétuin gewijzigd in een bestemming waarbij wonen als burgerwoning is toegestaan. Gezien de systematiek van het vigerende bestemmingsplan kan de woning de bestemming 'Agrarisch met waarden – Landschappelijke, cultuur-historische en/of abiotische waarden' met functieaanduiding 'wonen' en een bouwvlak rondom de woning toegekend krijgen.

De beleidsmatige verantwoording en kwaliteitswinst bestaat in dit geval uit de aankoop van één Ruimte-voor-Ruimte titel bedoeld voor het omzetten van de huidige bedrijfswoning naar burgerwoning en het landschappelijk inpassen hiervan met het benutten van kansen voor versterken natuur en landschap alsmede behoud van de kortgevelboerderij. Deze kwaliteitsverteringsmaatregelen sluiten aan bij het beleid van gemeente en provincie.

Aangezien een bedrijfsbestemming wordt gerealiseerd ten oosten van een Ruimte-voor-Ruimte woning, is het van belang te bekijken in hoeverre deze de beoogde Ruimte-voor-Ruimte woning beïnvloedt. In paragraaf 4.2 Geluid (industrielawaai) wordt hier uitgebreid op ingegaan en wordt aangetoond dat hieraan wordt voldaan.

2.3.3 Agrarische gronden en stalling materieel

Het is de bedoeling dat de agrarische gronden in en achter het plangebied agrarisch in gebruik zullen blijven. Dit kan in de vorm van akkerbouw maar ook als weidegrond voor veeteelt. De huidige eigenaren zullen een rol krijgen in het beheer van deze gronden en daarvoor stallingsruimte voor materieel nodig hebben. Deze is voorzien in een gedeelte (96 m²) van te handhaven loods. Dit gedeelte van de loods is als bijgebouw toegerekend aan de m² van de ruimte voor ruimtewoning.

2.4 Kwaliteitsverbetering en landschappelijke inpassing

Bij het toestaan van een ruimtelijke ontwikkeling is het van belang dat alle ruimtelijke waarden worden meegewogen. Een bouwplan kan immers afbreuk doen aan bestaande landschappelijke of cultuurhistorische waarden. Elke ontwikkeling dient bij te dragen aan de zorg voor het behoud en de bevordering van de ruimtelijke kwaliteit van het daarbij betrokken gebied en de naaste omgeving, waaronder in ieder geval een goede landschappelijke inpasbaarheid³. In de bijlage en in figuur 2.1 is de landschappelijke inpassing voor Dorpsstraat 82 weergegeven.

2.4.1 Inpassingsmaatregelen

Bij de landschappelijke inpassing van nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen buiten bestaand stedelijk gebied wordt er vaak (een diffuus) onderscheid gemaakt tussen de landschappelijke inpassing van een initiatief waaronder hoofdzakelijk de aanleg van (opgaande) erfbeplanting wordt verstaan, en de zogenaamde 'kwaliteitsverbetering'. Deze kwaliteitsverbetering houdt in dat de ruimtelijke ontwikkeling gepaard gaat met een fysieke verbetering van de aanwezige of potentiële kwaliteiten van bodem, water, natuur, landschap, cultuurhistorie of van de extensieve recreatieve mogelijkheden van het gebied of de omgeving³.

De inpassing van het perceel aan de Dorpsstraat 82 richt zich op de overgang van het perceel naar het omliggende landschap en de openbare weg. Om de planontwikkeling mogelijk te maken zijn een aantal inrichtingsmaatregelen voorgesteld, welke op basis van de gestelde kaders en kennis van het landschap en de betreffende locatie zijn vormgegeven. Onderstaande schets illustreert de voorgestelde maatregelen, gevolgd door een argumentatie.

Concreet zijn de volgende ingrepen voorgesteld:

1. Aanleg houtsingel;
2. Sloop bebouwing;
3. Aanleg knip/scheerheg;
4. Aanleg boomgaard;

³ Artikel 3.2. Verordening ruimte provincie Noord-Brabant 2017



Figuur 2.1: voorstel landschappelijke inpassing en sloop bebouwing Dorpsstraat 82

1) Aanleg houtsingel

Om het contrast tussen het besloten lint langs de Dorpsstraat en het meer grootschalige, open ontginningsgebied te vergroten, is een houtsingel voorgesteld langs de oostelijke perceelgrens. Een houtsingel aan deze zijde zorgt tevens voor de afscherming van de bedrijfsactiviteiten en opslag ter plaatse van het buurperceel. Voor de situering van de houtsingel is rekening gehouden met beplantingen in de omgeving. De singel wordt doorgetrokken naar het noorden tot aan de lijn van de aangrenzende beplantingslijn vanuit het westen. Voor de singel is een elzensingel beoogd van ca. 12 m. breed. Door de aanplant van de singel wordt de aanwezige landschappelijke karakteristiek versterkt en aangesloten op bestaande beplantingen.

2) Sloop bebouwing

In het kader van kwaliteitsverbetering wordt een gedeelte van een bestaande loods gesloopt. De sloop beslaat een oppervlakte van ca. 330 m².

3) Aanleg knip-/scheerheg

De voortuin van de Dorpsstraat ter hoogte van de boerderij is in de huidige situatie fors beplant. Door deze beplanting is de boerderij, vanuit cultuurhistorisch perspectief een waardevol element, grotendeels aan het zicht onttrokken vanuit de doorgaande weg. Door het weghalen van de bestaande beplantingen, met uitzondering van de solitaire boom, kan het zicht op de boerderij worden hersteld. Dit betekent een meerwaarde voor zowel het perceel als voor het straatbeeld van de Dorpsstraat. Om de afronding van het perceel te benadrukken zonder het zicht op de boerderij te belemmeren is er langs de inrit aan de oostzijde een lage knip-/scheerheg voorgesteld voor een eenduidige beeldvorming.

4) Aanleg boomgaard

Aan de voorzijde van het bedrijfsperceel (boerderij) is een aantal fruitbomen voorgesteld, welke naast een ecologische functie, ook een bijdrage leveren aan het karakter van het erf. De situering van de fruitbomen zorgt er voor dat de boerderij niet aan het zicht wordt onttrokken.

2.4.2 Kwaliteitsverbetering

De aanvullende kwaliteitsverbeterende maatregelen kunnen conform artikel 3.2 van de provinciale Verordening Ruimte op meerdere manieren worden gerealiseerd:

- het toevoegen, versterken of herstellen van landschapselementen die een bijdrage leveren aan de versterking van de landschapsstructuur of de relatie stad-land;
- activiteiten, gericht op behoud of herstel van cultuurhistorisch waardevolle bebouwing of terreinen;
- het wegnemen van verharding;
- het slopen van bebouwing;
- een fysieke bijdrage aan de realisering van de ecologische hoofdstructuur en ecologische verbindingzones.

De kwaliteitsverbetering dient gelijk (of meer) te zijn aan 20% van de waardevermeerdering die plaatsvindt door de bestemmingswijziging. De totale kwaliteitsinvestering in het landschap die vereist is als gevolg van de gewenste ontwikkeling bedraagt ca. € 12.827,-. Middels het nemen van compenserende maatregelen (tegenprestatie) kan aan de vereiste bijdrage worden voldaan. De voorgestelde tegenprestatie voor de Dorpsstraat 82 bestaat uit de volgende maatregelen:

- a) De inrichtings- en beheermaatregelen van de landschappelijke inpassing;
- b) Aanleg van natuur- en landschapselementen ter versterking van de landschapsstructuur;
- c) Aankoop van een ruimte-voor-ruimte-titel ter compensatie van de nieuwe woning.

Met betrekking tot de berekening van de tegenprestatie voor de aanleg van natuur- en landschapselementen is gebruik gemaakt van de normering van het Stimuleringskader Groen-Blauwe diensten

(StiKa). In onderstaande tabel is de totstandkoming van de kwaliteitsbijdrage alsmede de tegenprestatie uiteengezet.

Huidige situatie		Tegenprestatie	
- Agrarisch: 86.318m2 (zonder bouwvlak)	561.067,-	- sloop: 330m2 (x €25,-=)	8.250,-
- Agr. bouwvlak: 11.545m2	288.625,-		
<i>totaal 97.863</i>	<i>849.692,-</i>	- aanleg boomgaard(5x €70,- =)	350,-
		- aanleg knip/scheerheg(76x €1,58,-=)	120,-
Gewenste situatie		- aanleg houtsingel(1.124x €1,58,-=)	1.776,-
- Bedrijf (bebouwd): 1.895m2	265.300,-		
- Bedrijf (onbebouwd): 650m2	45.500,-	- beheer* boomgaard(5x €53,4,- =)	267,-
- Agrarisch: 92.773m2	603.025,-	- beheer* knip/scheerheg(76x €11,7,-=)	889-
- Wonen: ca 2.545m2 <i>middels aankoop RvR- titel</i>		- beheer* houtsingel(1.124x €1,15,-=)	1.293-
<i>totaal</i>	<i>913.825-</i>	*voor een periode van 10 jaar	
Verschil huidig - nieuw	64.133,-	TOTAAL	12.945-
Kwaliteitsbijdrage(20%)	12.827,-		

Daarnaast zal de milieuvergunning voor het agrarisch bedrijf worden ingetrokken. Mogelijk dat de agrarische gronden in en achter het plangebied wel agrarisch in gebruik zullen blijven. Dit kan als akkerbouw maar ook als weidegrond voor veeteelt. De huidige eigenaren zullen een rol krijgen in het beheer van deze gronden en daarvoor stallingsruimte voor materieel nodig hebben. Deze is voorzien in een gedeelte van te handhaven loods.

3. BELEIDSKADER

3.1 Rijksbeleid

Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR)

In de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte⁴ staan de plannen van de Rijksoverheid voor ruimte en mobiliteit. Het Rijk streeft naar een concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig Nederland. Om dit te kunnen bewerkstelligen laat het Rijk de ruimtelijke ordening meer over aan de decentrale overheden (provincie en gemeenten) en komt de gebruiker centraal te staan. Het Rijk kiest voor een selectievere inzet van rijksbeleid op slechts 13 nationale belangen. Voor die belangen is het Rijk verantwoordelijk en wil het resultaten boeken. Buiten deze 13 belangen hebben decentrale overheden beleidsvrijheid. Tevens werkt het Rijk aan een eenvoudiger regelgeving. Hierdoor neemt de bestuurlijke drukte af en ontstaat er ruimte voor regionaal maatwerk. Het Rijk blijft verantwoordelijk voor het systeem van ruimtelijke ordening. Daarnaast kan een rijksverantwoordelijkheid aan de orde zijn indien:

- een onderwerp nationale baten en/of lasten heeft en de doorzettingsmacht van provincies en gemeenten overstijgt. Bijvoorbeeld ruimte voor militaire activiteiten en opgaven in de stedelijke regio's rondom de mainports, brainports, greenports en valleys;
- over een onderwerp internationale verplichtingen of afspraken zijn aangegaan. Bijvoorbeeld voor biodiversiteit, duurzame energie, watersysteemherstel of werelderfgoed;
- een onderwerp provincie- of landsgrensoverschrijdend is en ofwel een hoog afwentelrisico kent ofwel in beheer bij het Rijk is. Bijvoorbeeld de hoofdnetten van weg, spoor, water en energie, maar ook de bescherming van gezondheid van inwoners.

Het Rijk kiest drie doelen 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 en ruimtelijk zeker stellen van de bereikbaarheid waarbij de gebruiker voorop staat;
- het waarborgen van een leefbare en veilige omgeving waarin unieke natuurlijke en cultuurhistorische waarden behouden zijn.

⁴ Vastgesteld op 13 maart 2012.

Doorwerking plangebied

Het initiatief aan Dorpsstraat 82 te Loosbroek heeft geen nationaal belang en het rijksbeleid vormt dan ook geen belemmering voor de voorgestane ontwikkeling.

Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) (2011)

Het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) geeft richtlijnen voor de inhoud van bestemmingsplannen voor zover het gaat om ruimtelijke ontwikkelingen van nationaal belang. Deze vorm van normstelling sluit aan op de vroegere planologische kernbeslissingen (pkb's) met concrete beleidsbeslissingen en beslissingen van wezenlijk belang die ook van betekenis waren voor de lagere overheden. Het besluit (eerste tranche) is vastgesteld op 22 augustus 2011 en is op 30 december 2011 in werking getreden. In 2012 en 2016 zijn enkele wijzigingen in werking getreden.

In de SVIR is vastgesteld dat voor een beperkt aantal onderwerpen de bevoegdheid om algemene regels te stellen zou moeten worden ingezet door de Rijksoverheid. Het gaat onder meer om de volgende nationale belangen: Rijksvaarwegen, Project Mainportontwikkeling Rotterdam, Kustfundament, Grote Rivieren, Waddenzee en waddengebied, Defensie, Ecologische Hoofdstructuur, Erfgoederen van uitzonderlijke universele waarde, Hoofdwegen en hoofdspoorwegen, elektriciteitsvoorziening, Buisleidingen van nationaal belang voor vervoer van gevaarlijke stoffen, Primaire waterkeringen buiten het kustfundament en IJsselmeergebied. In het SVIR wordt bepaald welke kaderstellende uitspraken zodanig zijn geformuleerd dat deze bedoeld zijn om beperkingen te stellen aan de ruimtelijke besluitvormingsmogelijkheden op lokaal niveau. Het Barro bevestigt in juridische zin die kaderstellende uitspraken.

De normering uit het Barro werkt zoveel mogelijk direct door op het niveau van de lokale besluitvorming. Bij besluitvorming over bestemmingsplannen moeten de regels worden gerespecteerd. Het merendeel van de regels legt beperkingen op, daarin is een gradatie te onderkennen. Deze zijn geformuleerd als een 'ja-mits', een 'ja, voor zover', een 'nee-tenzij', een 'nee-als' of een stringente 'nee' bepaling.

Doorwerking plangebied

Het bestemmingsplan maakt geen nieuwe ontwikkelingen mogelijk waarbij nationale belangen gemoeid zijn. Het Barro heeft dan ook geen invloed op het bestemmingsplan.

Ladder voor duurzame verstedelijking

Om zorgvuldig ruimtegebruik te bevorderen is per 1 oktober 2012 de ladder voor duurzame verstedelijking in het Besluit ruimtelijke ordening (artikel 3.1.6 Bro) opgenomen. De ladder ziet op een zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke en infrastructurele besluiten. De ladder is een motiveringsinstrument dat verplicht moet worden toegepast bij elk ruimtelijk besluit dat een 'nieuwe stedelijke ontwikkeling' mogelijk maakt. Wat er onder een nieuwe stedelijke ontwikkeling wordt verstaan, is in artikel 1.1.1 Bro bepaald: *“De ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of*

zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen.” Uit de jurisprudentie komt naar voren dat het wel een nieuwe stedelijke ontwikkeling van enige omvang moet zijn.⁵

Per 1 juli 2017 is een gewijzigde Ladder in werking getreden. Hierin is de tekst van de Ladder teruggebracht naar de essentie, namelijk de noodzaak om aan te geven dat de voorgenomen nieuwe stedelijke ontwikkeling voorziet in een behoefte plus een motivering indien de stedelijke ontwikkeling niet binnen bestaand stedelijk gebied kan worden gerealiseerd: “De toelichting bij een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, bevat een beschrijving van de behoefte aan die ontwikkeling, en, indien het bestemmingsplan die ontwikkeling mogelijk maakt buiten het bestaand stedelijk gebied, een motivering waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien.” (artikel 3.1.6 lid 2 Bro).

Doorwerking plangebied

Onderhavig initiatief voorziet (juridisch-planologisch) in de realisatie van een extra wooneenheid ten opzichte van de bestaande situatie. Daarnaast is sprake van sloop van bedrijfsbebouwing en de verkleining van het (voormalig) agrarische bouwvlak. Daarnaast is er sprake van een omzetting van een agrarisch bedrijf naar een niet-agrarisch bedrijf, waarbij een reductie van bedrijfsbebouwing (zowel feitelijk als planologisch) plaatsvindt. Wat betreft de Ladder voor duurzame verstedelijking blijkt uit jurisprudentie dat ingeval van functiewijziging zonder extra ruimtebeslag geen sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling (zie onder andere de uitspraken ABRvS 10 december 2014, 201310814/1/R1 en ABRvS 21 januari 2015, 201310555/1/ A1). De ladder voor duurzame verstedelijking hoeft niet te worden doorlopen.

3.2 Provinciaal beleid

Structuurvisie ruimtelijke ordening

De Structuurvisie ruimtelijke ordening is op 19 maart 2014 in werking getreden. De provincie geeft in de structuurvisie de hoofdlijnen van het ruimtelijk beleid tot 2025 (met een doorkijk naar 2040). De provincie kiest voor een duurzame ontwikkeling waarin de kwaliteiten van de provincie sturend zijn bij de ruimtelijke keuzes die de komende jaren op de provincie afkomen. Nieuwe ontwikkelingen moeten bijdragen aan de kracht en identiteit van Noord-Brabant.

De provincie streeft naar een complete kennis- en innovatieregio. Daarvoor zijn een aantrekkelijke woon- en leefomgeving, natuur- en landschapsontwikkeling, een robuust verkeer- en vervoersysteem en een aantrekkelijk vestigingsklimaat voor bedrijven van cruciaal belang. De ruimtelijke visie van de provincie bestaat op hoofdlijnen uit een robuust en veerkrachtig natuur- en watersysteem met aandacht voor hoogwaterbescherming, droogte en biodiversiteit.

⁵ O.a. ABRS 1 juni 2016 (ECLI:NL:RVS:2016:1503), ABRS 18 februari 2015 (ECLI:NL:RVS:2015:428) en ABRS 24 augustus 2016 (ECLI:NL:RVS:2016:2319).

De visie is gericht op een multifunctioneel landelijk gebied, waar de functies landbouw, recreatie en natuur in relatie tot elkaar ruimte krijgen. Er is aandacht voor cultuurhistorische waarden en de leefbaarheid van kleine kernen en voor een gevarieerd en aantrekkelijk stedelijk gebied, met sterke steden, groene geledingszones en uitloopgebieden (intensieve recreatie, stadslandbouw). Daarnaast is er aandacht voor sterke regionale economische clusters, (inter)nationale bereikbaarheid, knooppuntontwikkeling (zowel in de centra als aan de randen van de steden). Dit is vertaald in de volgende 14 provinciale ruimtelijke belangen:

1. Regionale contrasten;
2. Een multifunctioneel landelijk gebied;
3. Een robuust en veerkrachtig water- en natuursysteem;
4. Een betere waterveiligheid door preventie;
5. Koppeling van waterberging en droogtebestrijding;
6. Duurzaam gebruik van de ondergrond;
7. Ruimte voor duurzame energie;
8. Concentratie van verstedelijking;
9. Sterk stedelijk netwerk;
10. Groene geledingszones tussen steden;
11. Gedifferentieerd aanbod aan goed bereikbare vrijetijdsvoorzieningen;
12. Economische kennisclusters;
13. (inter)nationale bereikbaarheid;
14. Beleefbaarheid stad en land vanaf de hoofdinfrastructuur.

In 'Deel B Structuren en beleid' staat op welke wijze de provincie stuurt op de functies in Noord-Brabant. Daarvoor zijn vier ruimtelijke structuren opgesteld: de groenblauwe structuur, het landelijk gebied, de stedelijke structuur en de infrastructuur.

Gemengd landelijk gebied

De provincie beschouwt het hele landelijk gebied als een gebied waarbinnen een menging van functies aanwezig is: het gemengd landelijk gebied. De mate van menging varieert daarbij van de gebieden waarbinnen meerdere functies in evenwicht naast elkaar bestaan tot gebieden waar de land- en tuinbouw de dominante functie is. In de gemengde plattelandseconomie is naast ruimte voor land- en tuinbouw ook ruimte voor de ontwikkeling van niet-agrarische functies, zoals toerisme, recreatie, kleinschalige bedrijvigheid, zorgfuncties en dergelijke. Dit kan door verbreding van agrarische activiteiten maar ook als zelfstandige functie, met name op vrijkomende locaties. In de gebieden rondom de steden en de dorpen is daarbij meer ruimte voor ontwikkeling van functies die zich richten op de inwoners van die kernen, in de gebieden rondom de grondblauwe structuur is de ontwikkeling van functies meer afgestemd om het ondernemen in een groene omgeving en de versterking van natuur- en landschapswaarden.

De provincie vindt het belangrijk dat er verschil blijft tussen de steden en kernen in het landelijke gebied. Hierbij is het noodzakelijk dat er verschillende kwaliteiten worden ontwikkeld voor wonen en werken rond steden en in het landelijk gebied. Bij de opgave voor wonen en werken wordt het accent sterker verlegd naar de te ontwikkelen kwaliteiten, de inzet op herstructurering en het beheer van het bestaand stedelijk gebied.

Zorgvuldig ruimtegebruik

De provincie wil dat de kansen voor functiemenging, inbreiding, herstructurering en zo nodig transformatie in het stedelijk gebied goed worden benut, inclusief de mogelijkheden voor intensivering en meer-voudig ruimtegebruik. Hierdoor is minder ruimte nodig voor stedelijke uitbreidingen. Het 'aansnijden van nieuwe ruimte' voor verstedelijking wordt in samenhang gezien met deze mogelijkheden. Zorgvuldig omgaan met de beschikbare ruimte betekent ook dat er aandacht is voor de kwalitatieve vraag naar woon- en werklocaties; het is soms nodig nieuwe ruimte aan te snijden om in de kwalitatieve vraag te voorzien. Door meer aandacht te schenken aan beheer en onderhoud van het bestaand stedelijke gebied worden in de toekomst ingrijpende herstructureringen voorkomen.

Doorwerking plangebied

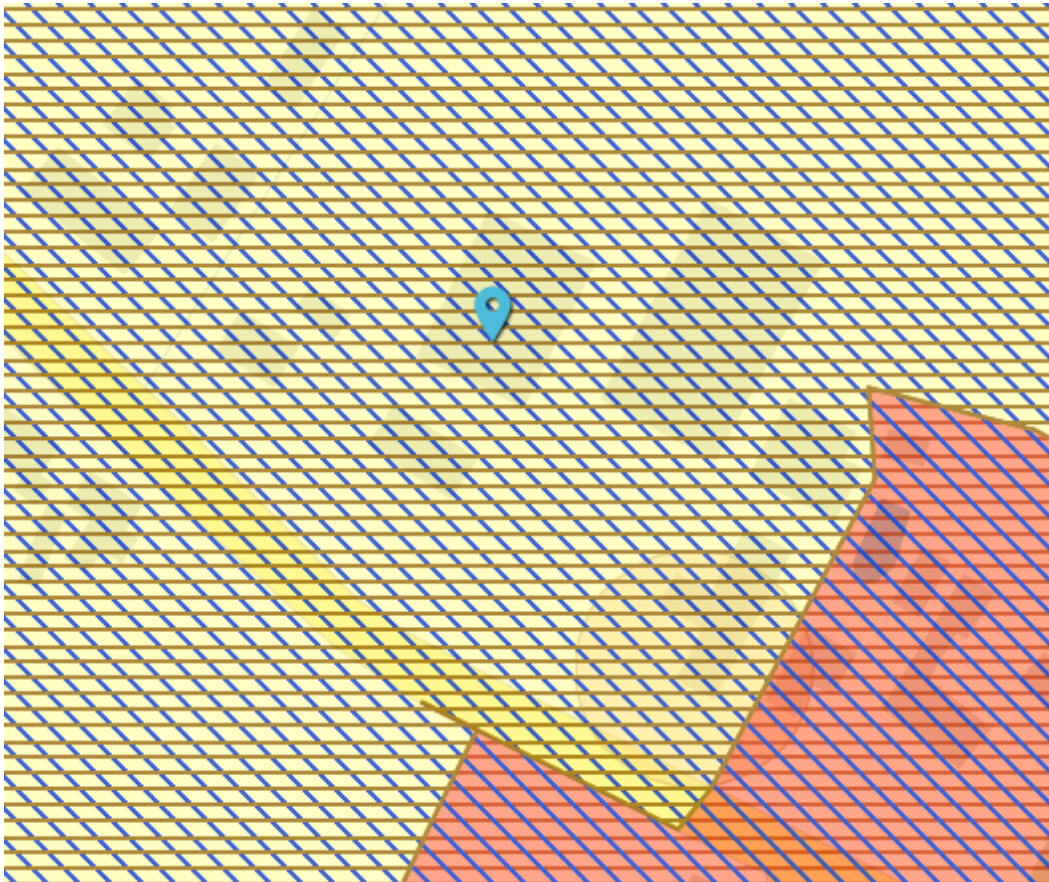
De locatie Dorpsstraat 82 te Loosbroek behoort nog net tot de structuurvisiegebieden 'gemengd landelijk gebied'. Ten oosten van het plangebied begint vrijwel direct de structuur 'kern in het landelijk gebied'. Zoals in de structuurvisie aangegeven is daarbij meer ruimte voor ontwikkeling van functies die zich richten op de inwoners van die kernen. Het omzetten van de voormalige rundveehouderij naar een elektrotechnisch bedrijf en het toestaan van een burgerwoning ten westen van dit bedrijf is daarmee passend in het gebied. Daarnaast wordt bebouwing gesloopt en door middel van landschappelijke inpassing de aanwezige kwaliteiten verder versterkt.

Verordening ruimte 2014

Het ruimtelijke beleid van de provincie Noord-Brabant is vertaald in de Verordening ruimte. Provinciale Staten hebben op 15 juli 2017 de nieuwe geconsolideerde versie van de Verordening ruimte vastgesteld. Gemeenten en planopstellers moeten bij het opstellen van dergelijke besluiten de regels van de Verordening ruimte 2014 toepassen, waarmee de gemeentelijke bevoegdheden worden ingeperkt. Behalve dat de verordening eisen stelt aan door de gemeenten in Noord-Brabant op te stellen bestemmingsplannen, projectbesluiten en beheersverordeningen, vormt het een toetsingskader voor nieuwe ontwikkelingen. Hieronder volgt een samenvatting van de artikelen die van belang zijn voor onderhavige ruimtelijke onderbouwing.

Doorwerking plangebied

In figuur 3.1 is te zien dat de locatie is gelegen in het gemengd landelijk gebied, beperkingen veehouderij, een boringsvrije zone en een stalderingsgebied. Er wordt geen veehouderij verder ontwikkeld, waardoor geen rekening gehouden hoeft te worden met de aanduidingen 'beperkingen veehouderij' en de stalderingsregeling. Er is sprake van het toevoegen van een Ruimte-voor-Ruimte woning en het omzetten van een agrarisch bedrijf naar een niet-agrarisch bedrijf, daarom zijn artikel 7.8 en artikel 7.10 van toepassing voor dit initiatief.



Figuur 3.1: Ligging plangebied in kaart Verordening ruimte (Bron: Provincie Noord-Brabant)

7.8 Ruimte-voor-ruimte

1. In afwijking van artikel 7.7 eerste lid (wonen) en artikel 3.1, tweede lid, onder a (verbod op nieuwvestiging), kan een bestemmingsplan dat is gelegen binnen gemengd landelijk gebied voorzien in één of meerdere ruimte-voor-ruimte kavels, ieder ten behoeve van de bouw van één woning, indien:
 - a. er sprake is van een aanzienlijke milieu- en ruimtelijke kwaliteitswinst;
 - b. de ruimte-voor-ruimte kavel op een planologisch aanvaardbare locatie in een bebouwingsconcentratie ligt;
 - c. een goede landschappelijke inpassing van de te bouwen woning is verzekerd;
 - d. er geen sprake is van (een aanzet voor) een stedelijke ontwikkeling.
2. Een aanzienlijke milieu- en ruimtelijke kwaliteitswinst als bedoeld in het eerste lid betekent dat per ruimte-voor-ruimte kavel is aangetoond dat aan de volgende voorwaarden is voldaan:
 - a. een of meer veehouderijen gericht op het houden van varkens of pluimvee zijn in het geheel beëindigd waarbij alle bedrijfsgebouwen ten dienste van de veehouderij, niet zijnde de bedrijfswoning, zijn gesloopt;
 - b. de onder a. bedoelde veehouderijen zijn voorafgaand aan de beëindiging gedurende een periode van drie jaar onafgebroken in bedrijf geweest;

- c. de onder a. bedoelde veehouderijen zijn gevestigd binnen de aanduiding Gebied beperkingen veehouderij of op een locatie die vanwege omliggende waarden en functies niet geschikt is voor de uitoefening van een veehouderij;
 - d. er tenminste 1000 m² bedrijfsgebouwen ten dienste van de veehouderij, niet zijnde de bedrijfswoning, zijn gesloopt met een minimum van 200 m² op iedere beëindigingslocatie;
 - e. de ten behoeve van de onder a. bedoelde veehouderijen geregistreerde rechten betreffende de fosfaatproductie in een gezamenlijke omvang van tenminste 3.500 kg uit de markt zijn genomen door doorhaling van de bij de Dienst Regelingen geregistreerde rechten, waarbij per beëindigingslocatie een minimum van 700 kg aan rechten betreffende de productie van fosfaat aanwezig is;
 - f. de rechten als bedoeld onder e. moeten vanaf het moment van beëindiging van de bedrijfsvoering tot aan het moment van uit de markt nemen geregistreerd staan op naam van de veehouderij die beëindigd;
 - g. de omgevingsvergunning milieu op iedere beëindigingslocatie is ingetrokken;
 - h. een passende herbestemming is gelegd op iedere beëindigingslocatie waarbij in ieder geval het houden van vee en het bouwen van nieuwe bedrijfsgebouwen is uitgesloten;
 - i. in redelijkheid niet op andere wijze is voorzien in de beëindiging van de veehouderij.
3. In afwijking van het tweede lid kan een bestemmingsplan voorzien in een ruimte-voor-ruimte kavel indien deze wordt ontwikkeld door of vanwege de Ontwikkelingsmaatschappij ruimte voor ruimte gelet op de in het verleden behaalde aanzienlijke milieu- en ruimtelijke kwaliteitswinst door toepassing van de Regeling beëindiging veehouderijtakken.
 4. Het bepaalde in het derde lid vervalt indien uit door Gedeputeerde Staten bijgehouden gegevens blijkt dat er in totaal 3500 ruimte voor ruimte kavels door of vanwege de Ontwikkelingsmaatschappij ruimte voor ruimte zijn ontwikkeld;
 5. Artikel 3.2 (kwaliteitsverbetering van het landschap) is niet van toepassing op een bestemmingsplan als bedoeld in het eerste lid.

De provincie heeft er geen bezwaren tegen wanneer Ruimte voor Ruimte woningen worden gerealiseerd binnen een bebouwingsconcentratie. De Verordening definieert een bebouwingsconcentratie als “kernrandzone, bebouwingslint óf bebouwingscluster”. Een bebouwingslint is een min of meer aaneengesloten lijnvormige reeks van bebouwing langs een weg buiten bestaand stedelijk gebied. Het plangebied ligt in een bebouwingslint in het landelijk gebied. Het toestaan van een Ruimte-voor-Ruimte woning stuit niet op bezwaren vanuit het provinciale beleid. In een separate bijlage is aangegeven op welke wijze invulling gegeven is aan de bouwtitel conform de ruimte voor ruimteregeling.

7.10 Niet-agrarische functies

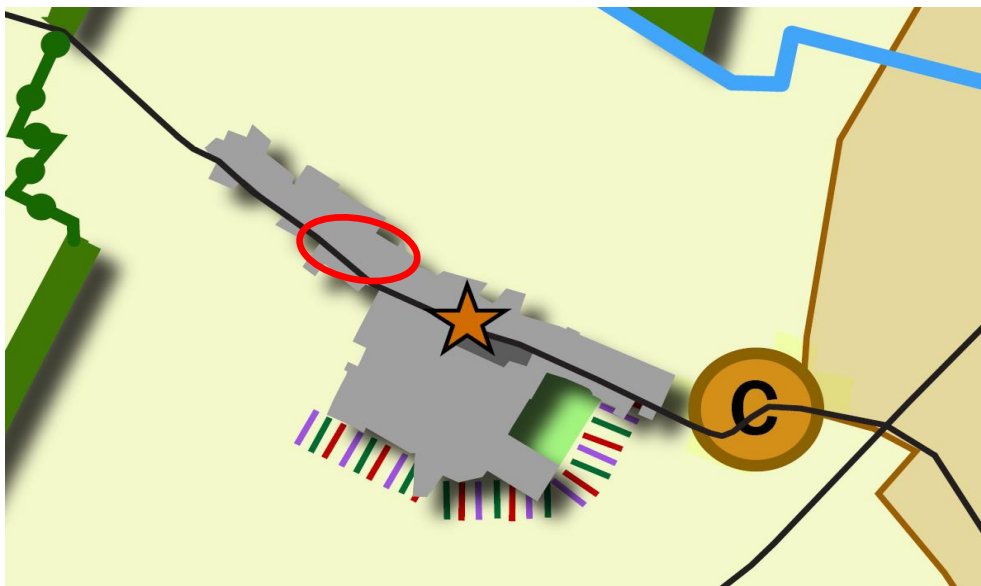
1. Een bestemmingsplan dat is gelegen in gemengd landelijk gebied kan voorzien in een vestiging van een niet-agrarische functie, anders dan bepaald in de artikelen 7.7 tot en met artikel 7.9 mits:
 - a. de totale omvang van het bouwperceel van de beoogde ontwikkeling ten hoogste 5.000 m² bedraagt;
 - b. dit bijdraagt en past binnen de beoogde ontwikkeling van gemengd landelijk gebied als bedoeld in artikel 7.1;
 - c. is verzekerd dat overtollige bebouwing wordt gesloopt;
 - d. de beoogde ontwikkeling niet leidt tot een bedrijf, behorend tot de milieucategorie 3 of hoger;
 - e. de beoogde ontwikkeling niet leidt tot twee of meer zelfstandige bedrijven;
 - f. de beoogde ontwikkeling niet leidt tot een al dan niet zelfstandige kantoorvoorziening met een baliefunctie;
 - g. de beoogde ontwikkeling niet leidt tot al dan niet zelfstandige detailhandelsvoorziening met een verkoopvloeroppervlakte van meer dan 200 m²;
 - h. is aangetoond dat de ruimtelijke ontwikkeling ook op langere termijn past binnen de op grond van deze verordening toegestane omvang;
 - i. de beoogde activiteit niet leidt tot een grootschalige ontwikkeling.

Artikel 7.10, lid 2 en lid 3 zijn niet van toepassing voor dit initiatief, enkel artikel 7.10 lid 1. Het bouwperceel heeft een oppervlakte van minder dan 5.000 m². De beoogde ontwikkeling is passend, aangezien de locatie nabij de kern van Loosbroek ligt. Er vindt een kwaliteitsverbetering plaats doordat overtollige bebouwing wordt gesloopt en het perceel wordt landschappelijk ingepast. Het beoogde elektrotechnisch bedrijf betreft een milieucategorie 2 bedrijf. Tevens voorziet de beoogde ontwikkeling niet in twee of meer zelfstandige bedrijven, een zelfstandige kantoorvoorziening met baliefunctie, een grootschalige ontwikkeling zoals gedefinieerd in de Verordening ruimte of een detailhandelvoorziening met een verkoopvloeroppervlak van meer dan 200 m². Ook op de langere termijn past het elektrotechnisch bedrijf binnen de op grond van deze verordening toegestane omvang.

3.3 Gemeentelijk beleid

Structuurvisie Bernheze

De Structuurvisie Bernheze is vastgesteld op 11 februari 2010 en bestaat uit een ruimtelijk deel en een uitvoeringsprogramma. 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.



Figuur 3.2: Liqing plangebied in Structuurvisie (Bron: gemeente Bernheze)

Doorwerking plangebied

Dorpsstraat 82 is gelegen in de aanduiding 'dorpen' (zie figuur 3.2). In hoofdstuk 2 is een uitgebreide toelichting opgenomen hoe rekening gehouden wordt met de historische, huidige en toekomstige situatie in relatie tot de gewenste stedenbouwkundige en landschappelijke aspecten die kenmerkend zijn voor de omgeving. Geconcludeerd wordt dat het initiatief past in het gedachtegoed van de gemeentelijke structuurvisie.

4. MILIEUHYGIENISCHE EN PLANOLOGISCHE ASPECTEN

Het al dan niet voldoen aan verschillende randvoorwaarden en uitgangspunten is bepalend voor de vraag of een bestemmingsplan ook daadwerkelijk uitvoerbaar is. Hierbij dient te worden onderzocht welke milieuhygiënische aspecten daarbij een rol spelen. In dit hoofdstuk worden de verschillende voor dit bestemmingsplan relevante milieuaspecten behandeld.

4.1 M.e.r. plicht

Met dit bestemmingsplan wordt een extra woning en een elektrotechnisch bedrijf in een voormalige agrarische bedrijfslocatie mogelijk gemaakt ten opzichte van de bestaande situatie. Daarbij wordt de oude bebouwing gesloopt. Dit kan leiden tot een m.e.r.(beoordelings)-plicht. Of een m.e.r.-procedure of m.e.r.-beoordeling noodzakelijk is, hangt af van het feit of de ontwikkeling (activiteit) is opgenomen in lijst C en D van het Besluit m.e.r..

Doorwerking plangebied

De voorgenomen activiteiten komen niet voor als activiteit in Bijlage D van Besluit m.e.r.. Er is geen sprake van een m.e.r.(beoordelings)-plicht. Er is geen m.e.r.(beoordelings)-procedure noodzakelijk.

4.2 Geluid (industrielawaai)

Zonering van Industrielawaai in het kader van de Wet geluidhinder (Wgh) is het ruimtelijk scheiden van onder andere woningen en andere geluidsgevoelige bestemmingen. Met zonering wordt beoogd rechtszekerheid te bieden aan zowel bedrijven als aan bewoners/gebruikers van woningen en andere geluidsgevoelige bestemmingen. Bedrijven kunnen aan de ene kant hun geluidsproducerende activiteiten niet onbeperkt uitbreiden ter bescherming van woningen en andere geluidsgevoelige bestemmingen binnen en buiten de zone. Aan de andere kant wordt, ter bescherming van hun akoestische ruimte, voorkomen dat woningen en andere geluidsgevoelige bestemmingen te veel oprukken naar de bedrijven toe.

Doorwerking plangebied

In maart 2017 heeft Windmill Advies een industrielawaai-onderzoek voor Dorpsstraat 82 uitgevoerd (zie separate bijlage). Geconcludeerd wordt dat het elektrotechnisch bedrijf geen negatieve invloed heeft op de Ruimte-voor-Ruimtewoning. Het initiatief is zodoende haalbaar. De belangrijkste resultaten worden in onderstaande alinea besproken. Voor het complete onderzoek wordt verwezen naar de bijlagen.

Onderzocht is of door de nieuw gewenste ruimtelijke ontwikkeling sprake is van een akoestisch goed woon- en leefklimaat. Het onderzoek is uitgevoerd volgens de regels uit de Handleiding meten en rekenen industrielawaai 1999. Uit onderzoek volgt dat:

- het langtijdgemiddelde beoordelingsniveau ($L_{Ar,LT}$) ter plaatse van woningen in de directe omgeving van de inrichting bedraagt ten hoogste 37 dB(A) in de dagperiode.
- het maximaal geluidniveau (L_{Amax}) ter plaatse van bestaande woningen in de directe omgeving van de inrichting bedraagt ten hoogste 64 dB(A) in de dagperiode.
- het equivalent geluidniveau (L_{Aeq}) ten gevolge van het verkeer van en naar de inrichting bedraagt ten hoogste 35 dB(A).

Het berekende langtijdgemiddeld beoordelingsniveau en maximaal geluidniveau ten gevolge van de inrichting en het equivalent geluidniveau ten gevolge van het verkeer van en naar de inrichting voldoen aan de richtwaarde uit stap 2 van de VNG-publicatie: "Bedrijven en milieuzonering". De normstelling uit het Activiteitenbesluit milieubeheer wordt eveneens gerespecteerd. Een onderzoek naar maatregelen is niet noodzakelijk. Er is sprake van een goede ruimtelijke ordening.

Het onderdeel 'industrielawaai' vormt geen belemmering voor de uitvoering van het initiatief aan Dorpsstraat 82 te Loosbroek. Wel is in de planregels en op de verbeelding ter waarborging van een goed woon- en leefklimaat ter plaatse van de ruimte voor ruimtewoning vastgelegd dat de ontsluiting van het bedrijf aan de zuidoostkant van het perceel moet plaatsvinden.

4.3 Geluid (wegverkeerslawai)

In de Wet geluidhinder (Wgh) is vastgesteld dat, indien in het plangebied geluidgevoelige functies (zoals woningen) zijn voorzien binnen de invloedssfeer van (weg)verkeerslawai, akoestisch onderzoek uitgevoerd dient te worden bij vaststelling of herziening van het bestemmingsplan. Dit geldt voor alle straten en wegen, met uitzondering van:

- wegen die in een als 'woonerf' aangeduid gebied liggen;
- wegen waarvoor een maximumsnelheid van 30 km/uur geldt.

Woningen zijn geluidgevoelige objecten in de zin van de Wet geluidhinder. In de woningen mogen geluidsnormen niet worden overschreden. In deze toelichting wordt alleen de conclusie van het geluids-onderzoek opgenomen, voor het complete onderzoek wordt verwezen naar de bijlage.

Doorwerking plangebied

In 2011 is door Sain Milieuadvies een wegverkeerslawaaionderzoek uitgevoerd voor beide woningen aan Dorpsstraat 82 te Loosbroek (zie separate bijlage). In deze paragraaf worden de belangrijkste conclusies vermeld, voor het gehele onderzoek wordt verwezen naar de bijlagen.

De geluidsbelasting ten gevolge van de Dorpsstraat voldoet voor beide woningen aan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB, met toepassing van 5 dB, analoog de aftrek voor gezoneerde wegen. De gecumuleerde geluidsbelasting is dan ook niet onderzocht voor deze locatie.

Op basis van de conclusies uit het betreffende onderzoek, is voldoende aannemelijk dat aan de voorkeursgrenswaarde wordt voldaan. Er zijn geen ontwikkelingen in de omgeving bekend, die een wezenlijke invloed op de verkeersintensiteiten zouden hebben. Het onderdeel 'wegverkeerslawaaai' vormt daarom geen belemmering voor de uitvoering van het initiatief aan Dorpsstraat 82 te Loosbroek.

4.4 Luchtkwaliteit

De hoofdlijnen voor regelgeving rondom luchtkwaliteitseisen staan beschreven in de Wet milieubeheer (hoofdstuk 5 Wm). Bij de start van nieuwe bouwprojecten moet onderzocht worden of het effect van een nieuw initiatief relevant is voor de luchtkwaliteit. Een nieuw initiatief is niet relevant als aannemelijk kan worden gemaakt dat de luchtkwaliteit "niet in betekenende mate" aangetast wordt. Daartoe is een algemene maatregel van bestuur 'Niet in betekenende mate' (Besluit NIBM) en een ministeriële regeling NIBM (Regeling NIBM) vastgesteld waarin de uitvoeringsregels vastgelegd zijn die betrekking hebben op het begrip NIBM.

In de Regeling NIBM is een lijst met categorieën van gevallen (inrichtingen, kantoor- en woningbouwlocaties) opgenomen die niet in betekende mate bijdragen aan de luchtverontreiniging. Deze gevallen kunnen zonder toetsing aan de grenswaarden voor het aspect luchtkwaliteit uitgevoerd worden. Ook als het bevoegd gezag op een andere wijze, bijvoorbeeld door berekeningen, aannemelijk kan maken dat het geplande project NIBM bijdraagt, kan toetsing van de luchtkwaliteit achterwege blijven.

Doorwerking plangebied

Door het beëindigen van de rundveehouderij en daarmee de intrekking van de milieuvergunning vindt een reductie plaats van 17.982 PM¹⁰ per jaar. Met het elektrotechnisch bedrijf wordt een toename van verkeer van circa 24 bewegingen gerealiseerd per etmaal. Daarbij zal door het verdwijnen van de mogelijkheid om ter plaatse een agrarisch bedrijf te vestigen, de verkeersbelasting die een dergelijk bedrijf met zich meebrengt (grote vracht- en bulkwagens op tijdstippen in de vroege ochtend, avond of nacht) verdwijnen. Door de inrit voor de privéwoning (zie paragraaf 2.3.2) te scheiden van de inrit voor het bedrijf (deze ligt ten oosten van de kortgevelboerderij), worden de verkeersbewegingen van en naar het perceel gesplitst. Deze 24 verkeersbewegingen blijven ruimschoots onder het genoemde aantal van 1.235 verkeersbewegingen, zoals genoemd in de NIBM-tool (2017). Wanneer meer dan 1.235 bewegingen (op een weekdaggemiddelde) plaatsvindt is sprake van een initiatief dat In Betekende Mate bijdraagt.

Het onderdeel 'luchtkwaliteit' vormt geen belemmering voor de uitvoering van het initiatief aan Dorpsstraat 82 te Loosbroek.

4.5 Externe veiligheid

Het beleid voor externe veiligheid is gericht op het beperken en beheersen van risico's voor de omgeving vanwege handelingen met gevaarlijke stoffen. De handelingen kunnen zowel betrekking hebben op het gebruik, de opslag en de productie, als op het transport van gevaarlijke stoffen. Uit het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi), het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb) en het Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt) vloeit de verplichting voort om in ruimtelijke plannen in te gaan op de risico's in het plangebied ten gevolge van handelingen met gevaarlijke stoffen. De risico's dienen te worden beoordeeld op twee maatstaven, te weten het plaatsgebonden risico en het groepsrisico.

Plaatsgebonden risico

Het plaatsgebonden risico beschrijft de kans per jaar dat een onbeschermd individu komt te overlijden door een ongeval met gevaarlijke stoffen. Het plaatsgebonden risico wordt uitgedrukt in risicocontouren rondom de risicobron (bedrijf, weg, spoorlijn etc.).

Groepsrisico

Het groepsrisico beschrijft de kans dat een groep van 10 of meer personen gelijktijdig komt te overlijden ten gevolge van een ongeval met gevaarlijke stoffen. Het groepsrisico geeft een indicatie van de maatschappelijke ontwrichting in geval van een ramp. Het groepsrisico wordt uitgedrukt in een grafiek, waarin de kans op overlijden van een bepaalde groep (bijvoorbeeld 10, 100 of 1000 personen) wordt afgezet tegen de kans daarop. Voor het groepsrisico geldt de oriëntatiewaarde als *ijkpunt* in de verantwoording (géén norm).

Voor elke verandering van het groepsrisico (af- of toename) in het invloedsgebied moet verantwoording worden afgelegd, over de wijze waarop de toelaatbaarheid van deze verandering in de besluitvorming is betrokken. Samen met de hoogte van het groepsrisico moeten andere kwalitatieve aspecten worden meegewogen in de beoordeling van het groepsrisico. Onder deze aspecten vallen zelfredzaamheid en bestrijdbaarheid.

(Beperkt) kwetsbare objecten

Er moet getoetst worden aan het Bevi en de richtlijnen voor vervoer gevaarlijke stoffen wanneer bij een ontwikkeling (beperkt) kwetsbare objecten worden toegestaan. (Beperkt) kwetsbare objecten zijn o.a. woningen, scholen, ziekenhuizen, hotels, restaurants⁶.

⁶ Zoals bedoeld in artikel 1 van het Besluit externe veiligheid inrichtingen.

Risicovolle activiteiten

In het kader van het plan moet bekeken worden of er in of in de nabijheid van het plan sprake is van risicovolle activiteiten (zoals Bevi-bedrijven, BRZO-bedrijven en transportroutes) of dat risicovolle activiteiten worden toegestaan.

Doorwerking plangebied

Volgens de Risicokaart Nederland zijn in de nabijheid van Dorpsstraat 82 te Loosbroek geen risicovolle inrichtingen (> 750 meter), buisleidingen (> 1.250 meter) en/of transportroutes (> 5.000 meter) gelegen. Het aspect 'externe veiligheid' zorgt niet voor belemmeringen bij uitvoering van onderhavig initiatief.

4.6 Bodem

In het kader van de bestemmingsplanprocedure vormt de bodemkwaliteit bij de ontwikkeling van ruimtelijke functies een belangrijke afweging. In september 2011 is door Van Oort Bodemonderzoek B.V. een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd voor Dorpsstraat 82 te Loosbroek. In deze toelichting worden de belangrijkste conclusies vermeld voor het gehele onderzoek wordt verwezen naar de bijlagen.

Doorwerking plangebied

Zintuigelijk zijn tijdens de veldwerkzaamheden geen verontreinigingen of andere bijzonderheden waargenomen. De bovengrond en het grondwater zijn licht verontreinigd. De aangetoonde lichte verontreiniging met PCB's in de bovengrond is aan de hand van het vooronderzoek en de veldwerkzaamheden niet te verklaren. De meetwaarde ligt ruim beneden de tussenwaarde voor aanvullend onderzoek.

Het licht verhoogd bariumgehalte in het grondwater benadert mogelijk de lokale achtergrondwaarde in de regio (natuurlijke oorsprong). De meetwaarde ligt eveneens ruim beneden de tussenwaarde voor aanvullend onderzoek.

De onderzoeksgegevens geven geen aanleiding tot vervolgonderzoek. De bodemkwaliteit vormt geen belemmering voor de geplande nieuwbouw van een woning met garage (woonboerderij is inmiddels in 2013 gebouwd).

Vanwege de aangetroffen lichte verontreiniging dient bij grondverzet rekening te worden gehouden met mogelijke gebruiksbependingen bij hergebruik van de vrijkomende bovengrond op een andere locaties.

Het grondgebruik is sinds 2011 niet wezenlijk meer veranderd. Gezien het vorenstaande kan er daarom vanuit worden gegaan dat de bodem geschikt is voor het beoogde gebruik.

4.7 Water

4.7.1 Beleid

Relevante beleidsstukken op het gebied van water is het provinciaal Milieu- en Waterplan 2016-2021 van de provincie Noord-Brabant, het Waterbeheersplan 2016-2021 van Waterschap Aa & Maas, het Nationaal Waterplan, WB21, Nationaal Bestuursakkoord Water en de Europese Kaderrichtlijn Water. Belangrijkste gezamenlijke punt uit deze beleidsstukken is dat water een belangrijk sturend element is in de ruimtelijke ordening. De bekende driestapsstrategieën zijn leidend:

- Vasthouden-bergen-afvoeren (waterkwantiteit);
- Voorkomen-scheiden-zuiveren (waterkwaliteit).

Daarnaast is de Beleidsbrief regenwater en riolering nog relevant. Hierin staat hoe het best omgegaan kan worden met het hemelwater en het afkoppelen daarvan. Ook hier gelden de driestapsstrategieën. De twee meest relevante beleidsstukken zijn hieronder verder toegelicht.

Provinciaal Milieu- en Waterplan 2016-2021 (PMWP), Provincie Noord-Brabant

Het Provinciaal Milieu- en Waterplan 2016-2021 integreert de milieu- en wateropgave. Het PMWP geeft richting aan het milieu- en waterbeleid van de provincie, met specifieke nadruk op een aantal thema's, waaronder grondwaterbeheer, waterveiligheid, klimaat en gezondheid.

In het plan hanteert de provincie de principes van de people-planet-profitbenadering. In Noord-Brabant zijn deze uitgangspunten vertaald in de Telos-driehoek. De drie P's bepalen het leef- en vestigingsklimaat van Brabant. Het doel van de provincie is om zowel economisch, sociaal als ecologisch vooruitgang te boeken. De drie P's, ook wel de drie kapitalen genoemd, zijn hierbij in balans.

In dit PMWP staat het ecologisch kapitaal centraal, en dan vooral de onderdelen water en milieu en de relatie onderling. Daarbij ligt de nadruk op de relatie van Brabant met gezondheid en veiligheid (onderdeel van het sociaal-cultureel kapitaal). Ook wordt aandacht besteed aan groene groei (de relatie met economisch kapitaal). Gezondheid en veiligheid horen bij dit plan omdat die de drijvende kracht zijn achter al het milieu- en waterbeleid. Gezondheid wordt hierbij breed op ingezet; een gezonde leefomgeving voor mens, plant en dier. Economie verdient aandacht omdat economische activiteiten onze fysieke leefomgeving niet alleen sterk beïnvloeden, maar tegelijkertijd ook afhankelijk zijn van onze fysieke leefomgeving. Bijvoorbeeld omdat voor een economische activiteit bepaalde grondstoffen nodig zijn. Door aandacht te geven aan de drie P's en de relaties daartussen, wordt de provincie duurzamer. In één beweging wordt het economische, ecologische én het sociaal-culturele kapitaal verbeterd. Gelijktijdig, en zonder nadelen of minpunten af te wentelen op andere kapitalen, andere generaties of andere gebieden en landen.

Verschillende wet- en regelgeving stellen kaders in de PMWP. Zo worden kaders gesteld door de Wet milieubeheer, Wet algemene bepalingen omgevingsrecht, Wet bodembescherming, Wet geluidhinder, Waterwet en Kaderrichtlijn Water (inclusief Natura 2000). Op grond van de Waterwet fungeert het Provinciaal Waterplan tevens als structuurvisie. De ruimtelijke aspecten die in dit plan de status van structuurvisie krijgen, zijn de gebieden voor hoogwaterbescherming, de regionale waterbergingsgebieden,

de ruimte voor watersysteemherstel (onder andere hermeanderingszones langs beken en ruimte voor ecologische verbindingzones), de Natte Natuurparels inclusief de attentiegebieden, de beschermingszones voor grondwaterwinningen voor de openbare watervoorziening, de beschermingszones voor innamepunten van drinkwater uit oppervlaktewater en wijstgebieden. Met de inwerkingtreding van de Waterwet is de provincie ook bevoegd gezag voor de vergunningverlening, toezicht en handhaving van de milieunormen die gelden voor bedrijven.

Waterschap Aa en Maas: Waterbeheerplan 2016-2021

Het waterbeheerplan maakt inzichtelijk wat Waterschap Aa en Maas in de planperiode van zes jaar gaat doen. Het doel is om het watersysteem en de afvalwaterketen op orde te houden. Het beheer van water door het waterschap bepaalt mede dat mensen en dieren in Noordoost Brabant leven in een veilige, schone en prettige omgeving. Het plan betreft geen grote koerswijziging ten opzichte van het Waterbeheerplan 2010-2015. Voornamelijk de punten waterveiligheid en waterkwaliteit worden verder geaccnteueerd. Strengere eisen worden gesteld aan de dijken langs de Maas om veiligheid van de omgeving beter te waarborgen. Daarnaast is de kwaliteit van het oppervlaktewater een punt van aandacht. Naast de grote hoeveelheid voedingsstoffen, zijn nieuwe stoffen als medicijnresten, drugs(afval) en resistente bacteriën een probleem.

Met het waterbeleid streeft Waterschap Aa en Maas naar:

- **Veilig en bewoonbaar gebied**
Investeren in het verbeteren van dijken zodat de veiligheid tegen overstromingen blijft gewaarborgd. Hiervoor verbetert het waterschap de vijf kilometer primaire waterkering en vijf waterkerende kunstwerken die niet aan de norm voldoen. Daarnaast streeft het waterschap ernaar de grootste knelpunten van wateroverlast op te lossen.
- **Voldoende water en robuust watersysteem**
Het waterschap wil in dit kader de baggerachterstand verder wegwerken, de knelpunten in agrarisch gebied oplossen door inrichtings- en beheermaatregelen en het aanpakken van de verdroging van natuurgebieden.
- **Gezond en schoon water**
Doelstellingen op dit punt betreffen het verbeteren van (mogelijk) verontreinigde waterbodems en het afvalwater zo goed mogelijk en tegen zo laag mogelijke kosten te blijven zuiveren. Hiertoe zal de samenwerking met gemeenten in de waterketen verder worden verbeterd. Tot slot blijft het waterschap initiatieven, om diffuse verontreinigingen terug te dringen, stimuleren.
- **Natuurlijk water**
De doelstelling is onder ander om 30 kilometer beek herstellen en 120 kilometer ecologische verbindingzones aan te leggen samen met gemeenten en terreinbeheerders. Samen met de gemeenten wil de belangrijkste knelpunten in stedelijk gebied aanpakken, zoals blauwalgen en waterstank.

Keur Waterschap Aa en Maas

Op 3 maart 2015 is de nieuwe Keur Waterschap Aa en Maas goedgekeurd. De Keur is een aanvulling op regels uit de Waterwet en is van toepassing op verschillende wateren die in het beheer zijn bij het waterschap. De voorschriften in de Waterwet en de Keur geven aan wat wel en niet mag en welke

plichten er zijn. Daarnaast zijn eigenaren en/of gebruikers verplicht een aantal activiteiten en werkzaamheden op hun terrein toe te staan die samenhangen met het beheer en onderhoud van het waterstaatswerk. De waterschapskeuren vormen een aanvulling op hogere regelgeving op landelijk en provinciaal niveau.

Beleidsnota uitgangspunten Watertoets, Waterschap Aa en Maas

- Gescheiden houden van het vuilwater en het schoon hemelwater.
- Het streefbeeld is het schone regenwater af te koppelen. Hierbij wordt het vuile water via de riolering afgevoerd en blijft het schone regenwater in het ideale geval binnen het plangebied.
- Voor de afweging van de wijze waarop met het afgekoppelde schone hemelwater dient worden omgegaan gelden de volgende afwegingsstappen: 'hergebruik-infiltratie-buffering-afvoer'.
- Hydrologisch Neutraal bouwen: Bij nieuwe ontwikkelingen dient de hydrologische situatie minimaal gelijk te blijven aan de uitgangssituatie. De GHG mag niet verlaagd worden en het waterpeil sluit aan bij optimale grondwaterstanden.
- Water als kans. De belevingswaarde van water kan bijvoorbeeld voor meerwaarde zorgen.
- Meervoudig ruimtegebruik. Omdat de m² duur zijn, wordt aangeraden naar meervoudig grondgebruik te kijken. Op deze manier kan het 'verlies' van m² door de ruimtevraag van water beperkt worden.
- Voorkomen van vervuiling. Nieuwe bronnen van verontreiniging dienen zoveel mogelijk voorkomen te worden.
- Rekening houden met waterschapsbelangen.

In de waterparagraaf wordt ingegaan op wateraspecten in en in de omgeving van het plangebied.

4.7.2 Waterhuishoudkundige situatie

Samenwerking met de waterbeheerder

De waterparagraaf moet in het kader van de watertoets door de gemeente Bernheze voorgelegd worden aan het Waterschap Aa en Maas.

Kenmerken watersysteem (huidige situatie)

Verhard oppervlak

In de huidige situatie is verharding en (voormalige agrarische) bebouwing aanwezig in het plangebied.

Bodem en grondwater

De gemiddelde hoogte in het plangebied is 7,0 m +NAP volgens de Algemene Hoogtekaart Nederland. De bodem wordt getypeerd als kalkhoudende zandgrond (Bron: Bodematlas Provincie Noord-Brabant). De GHG bedraagt 40-60 cm en de GLG 100-120 cm.

Oppervlaktewater

In het plangebied is geen oppervlaktewater aanwezig.

Riolering

In Loosbroek wordt afvalwater en hemelwater afgevoerd via een RWA-rioolstelsel aan de Dorpsstraat.

Kenmerken watersysteem (toekomstige situatie)

Er vindt een afname aan oppervlakte bebouwing plaats. De meest noordelijk gelegen loods met een oppervlak van 340 m² wordt gesloopt. Met dit initiatief vindt een hydrologische positieve ontwikkeling plaats. Hemelwater dat op daken en verharding valt, wordt geborgen op het eigen terrein van het plangebied. Verder wordt er namelijk geen nieuwe bebouwing gerealiseerd en wordt alleen de feitelijke situatie in overeenstemming gebracht met de juridisch-planologische situatie.

Keur

In de directe omgeving van het plangebied is een A-watergang gelegen met beschermingszone die gekoppeld zijn aan regels van de Keur, zie ook figuur 4.2. Ten opzichte van de huidige situatie vinden geen verandering plaats ter plaatse van Dorpsstraat 82. De beoogde ontwikkeling heeft dan ook geen invloed op deze watergang.



Figuur 4.2: Ligging plangebied in Keur (Bron: Waterschap Aa en Maas)

Conclusie

Geconcludeerd wordt dat het initiatief niet zorgt voor belemmering van het aspect 'Water'.

4.8 Natuurbescherming

Bij ruimtelijke planvorming is een toetsing aan de natuurwetgeving verplicht. De bescherming van de natuur is in Nederland vastgelegd in de Wet natuurbescherming. Deze wet vormt een uitwerking van de Europese Vogelrichtlijn en Habitatrichtlijn. Daarnaast vindt beleidsmatige gebiedsbescherming plaats door middel van het Natuurnetwerk Nederland (NNN) (de voormalige Ecologische Hoofdstructuur).

Door middel van een verkennend flora- en faunaonderzoek is een beoordeling gemaakt van de effecten die de realisatie van de ruimte voor ruimtewoning en de daarvoor benodigde sloop van bebouwing zal hebben op beschermde natuurwaarden door IJzerman Advies. Deze is als separate bijlage opgenomen. Uit de quickscan wordt duidelijk of het plan in overeenstemming is met de natuurwetgeving. In deze paragraaf wordt alleen de conclusie en aanbevelingen vermeld. De complete quickscan is toegevoegd als separate bijlage.

Doorwerking plangebied

In 2011 is een quickscan uitgevoerd om te kijken of de ruimtelijke ingrepen (bouw van de nieuwe woning, welke in 2013 is gebouwd) schade toebrengen aan eventueel aanwezige flora en/of fauna.

- De geplande ontwikkelingen hebben geen nadelige effecten op de beschermde natuurgebieden of Natuur Netwerk Brabant.
- Algemeen voorkomende soorten kunnen mogelijk worden aangetroffen. Deze soorten zijn weliswaar beschermd middels de wet, maar worden aangeduid als algemene soorten. Hiervoor hoeft in het kader van ruimtelijke ontwikkelingen geen ontheffing meer te worden aangevraagd. Het voorkomen van deze soorten wordt door de geplande ontwikkelingen niet in gevaar gebracht. Het is echter wel noodzakelijk om voldoende zorg te dragen voor de aanwezige individuen en al het redelijkerwijs mogelijke dient gedaan te worden om het doden van individuen te voorkomen. Hierbij valt te denken aan het uitvoeren van de meest verstorende werkzaamheden in de maanden september en oktober.
- Voor strikt beschermde soorten is nader onderzoek niet noodzakelijk door het ontbreken van geschikte biotopen.
- Ter voorkoming van het verstoren van broedende vogels wordt aangeraden eventuele kap- en sloopwerkzaamheden tussen half juli en half maart (buiten het broedseizoen) te verrichten. Voor het verstoren van broedende vogels wordt geen ontheffing verleend. In het broedseizoen kan ook gekapt worden, alleen dient het dan onder begeleiding van een ter zake kundige te worden uitgevoerd.

Er worden geen bomen gekapt of andere fauna gerooid voor onderhoudsinitiatief. Er wordt enkel een deel bebouwing gesloopt om zo te voldoen aan het maximum toegestane oppervlak aan bijgebouwen op locatie. Het deel aan bebouwing dat gesloopt wordt, is nu nog steeds intensief in gebruik als machine- en materialenloods. Hiermee kan, ook gezien het uitgevoerde onderzoek in 2011, geconcludeerd worden dat (eventueel) aanwezige flora en fauna niet geschaad worden.

4.9 Archeologische en cultuurhistorische waarden

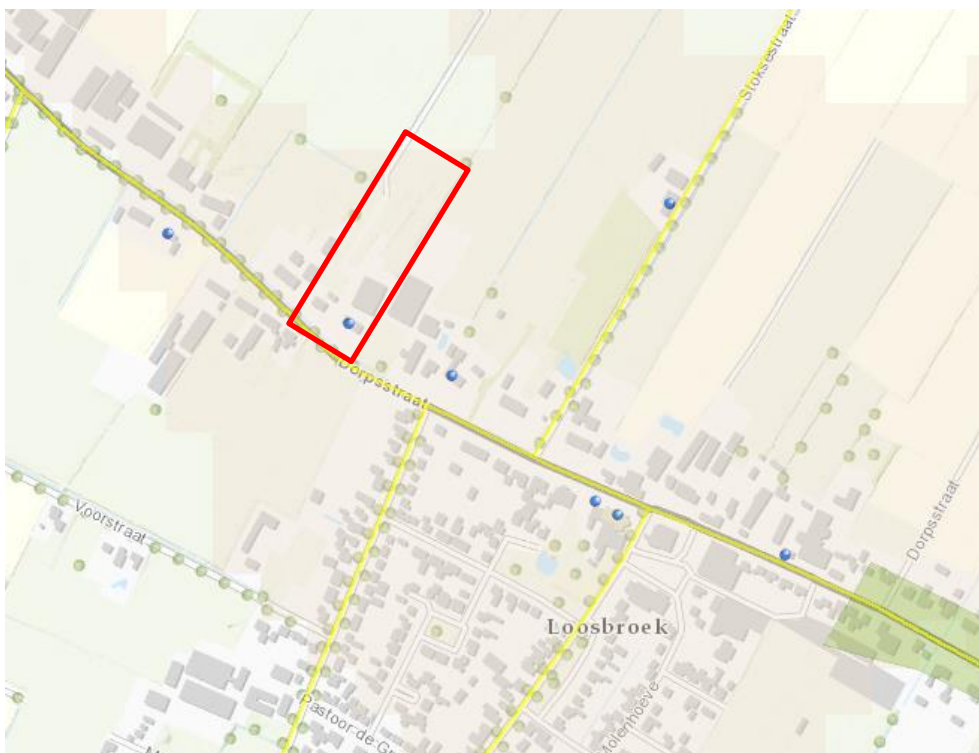
Cultuurhistorie

De Erfgoedwet is per 1 juli 2016 ingegaan. Deze wet bundelt bestaande wet- en regelgeving voor behoud en beheer van het cultureel erfgoed en archeologie in Nederland. Bovendien zijn aan de Erfgoedwet een aantal nieuwe bepalingen toegevoegd. In een ruimtelijke onderbouwing dient een beschrijving te worden opgenomen hoe met de in het gebied aanwezige cultuurhistorische waarden en in de grond aanwezige of te verwachten monumenten rekening is gehouden.

Het is daarmee dus verplicht om 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. Het beleid van de provincie Noord-Brabant sluit aan op het nationale beleid voor de archeologische monumentenzorg. De provincie richt zich op de bescherming van objecten en de bescherming, benutting en ontwikkeling van structuren en ensembles van een grotere schaal.

Doorwerking plangebied

Op de cultuurhistorische waardenkaart van de Provincie Noord-Brabant, afbeelding 4.3, is te zien dat de Dorpsstraat een redelijk hoge geografische waarde heeft. Daarbij is de boerderij uit 1904 als 'overige bouwkunst' aangeduid. In de toelichting behorende bij de Cultuurhistorische Waardenkaart is aangegeven dat deze boerderij is toegevoegd naar aanleiding van een inventarisatie gedaan door de Boerderij-enstichting Noord-Brabant in 2004. De redelijk hoge waarde van de Dorpsstraat wordt met dit initiatief niet aangetast. Tevens vinden, buiten de sloop van bestaande bebouwing, geen graafwerkzaamheden plaats waarbij ongeroerde grond en daarmee eventuele archeologische waarden worden beschadigd. Onder het kopje 'cultuurhistorische waarden boerderij' (volgende bladzijde) wordt verder ingegaan op de cultuurhistorische waarden van de boerderij en waar mogelijk deze versterkt worden.



Figuur 4.3: Ligging plangebied in cultuurhistorische waardenkaart (Bron: Provincie Noord-Brabant)

Cultuurhistorische waarden boerderij

De historische boerderij is een kortgevelboerderij. Een kortgevelboerderij is een boerderijtype dat vooral in het noordoostelijk deel van de provincie Noord-Brabant voorkomt. In tegenstelling tot de langgevelboerderij, die kenmerkend is voor een groot deel van deze provincie, bevindt de ingang naar het woonhuis zich bij de kortgevelboerderij aan de kopse kant. Vaak is deze kopsekant georiënteerd op de weg. In dit geval is de boerderij met de lange gevel georiënteerd op de weg. De boerderij is op enige afstand van de weg gepositioneerd. Uit oude kaarten is te herleiden dat een groot deel van de voortuinen als 'groen' bestemd waren en er destijds als een duidelijke rooilijn gevolgd werd.



Figuur 4.4: Kaart omstreeks 1900 duidelijke rooilijn voor de bebouwing aan de noordzijde van de Dorpsstraat

De boerderij bestaat uit één bouwlaag met een flinke kap. De kap is een zadeldak met aan beide einden een wolfseinde. De kap is uitgevoerd met Oud-Hollandse pannen en getopt met een rieten dak. De westgevel, de kortgevel ofwel voorzijde / entree van de woning, is fraai vormgegeven. De entree heeft een bovenlicht met een zesruits raam. De bovendorpel van de kozijnen zijn recht met een segmentvormige strekse rollaag. Ook zijn hier de houten luiken nog aanwezig. De boerderij heeft een licht grijs gepleisterde plint.

Het metselwerk van de west- en zuidgevel zijn nog in originele staat en de schoorsteen is behouden gebleven. De rand onder de dakrand in de zuidgevel is uitgevoerd met muizentandjes. Ook de muurankers zijn zichtbaar. In de zuidgevel is duidelijk de overgang tussen woongedeelte en stalgedeelte herkenbaar door de grootte van de ramen. De twee westelijke ramen zijn zesruits-ramen en behoren nog tot het woongedeelte. In het stalgedeelte zitten vijf kleinere betonramen met een bovenssegment en een opgeklampte staldeur. In het dakvlak zitten nog twee fraai vormgegeven halve maanvormige dakkapellen. De oost- en noordgevel zijn geheel vernieuwd. In de oostgevel bevinden zich vier betonramen met bovenssegment, een opgeklampte staldeur en een hooiluik naar de hooizolder. In de noordgevel is een gietijzeren dakraam in het dakvlak aanwezig.

Ook de kwaliteit van de buitenruimte speelt een rol in het gehele ensemble. Dit geldt met name voor de aanwezigheid van een rij oude wilgen langs de Dorpsstraat en de oostzijde van het perceel, een sloot langs de Dorpsstraat, de oude kastanjeboom naast de westgevel, de diepe ligging van de boerderij ten opzichte van de weg en de beukenhaag rondom de voortuin behorende bij de boerderij. Wanneer de boerderij verloren gaat hebben met name de kastanjeboom en de beukenhaag rondom de voortuin als landschappelijke elementen ook geen waarde meer. Aan de overzijde van de Dorpsstraat 82 is een open doorzicht richting het landschap. Wanneer de boerderij verloren gaat zal vanuit de Voorstraat het zicht op deze boerderij verloren gaan.

De meeste kortgevelboerderijen die nu nog over zijn stammen uit de 19e en het begin van de 20^e eeuw. Vele kortgevelboerderijen zijn geklasseerd als monument. Voor dit pand geldt dat niet maar door de gaafheid van met name de west- en zuidoostgevel is deze boerderij zeker een cultuurhistorisch waardevol pand. Daarnaast maakt de boerderij onderdeel uit van het oude bebouwingslint (Dorpsstraat) waar de aanwezigheid van dit soort historische boerderijen het agrarische karakter van de Loosbroekse dorpsentree hooghouden. De boerderij is daarmee onderdeel van een reeks oude boerderijen langs de Dorpsstraat en is zeker een identiteitsversterkend element.

Om de cultuurhistorische waarden te beschermen van de boerderij is de boerderij opgenomen in de lijst van cultuurhistorisch waardevolle panden in het buitengebied en is in onderhavig bestemmingsplan een aanduiding 'cultuurhistorische waarden' opgenomen.



Figuur 4.5: Foto's kortgevelboerderij uit 1904 aan Dorpsstraat 82

Archeologie

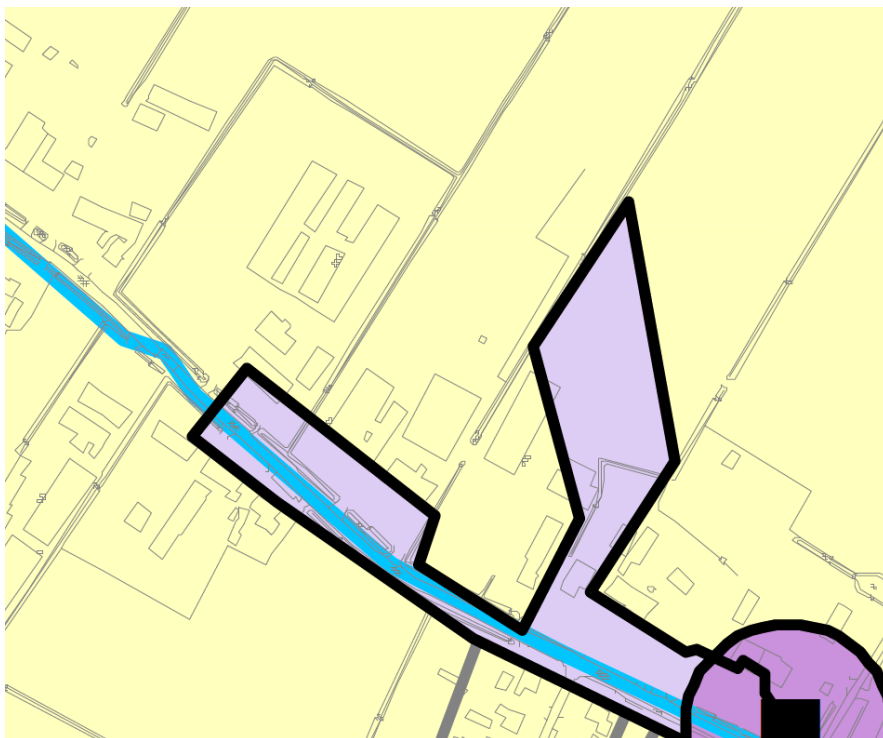
De Erfgoedwet vervangt zes wetten en regelingen op het gebied van cultureel erfgoed, waaronder de Monumentenwet 1988.

Onderdelen van de Monumentenwet die van toepassing zijn op de fysieke leefomgeving gaan naar de Omgevingswet die in 2019 van kracht wordt. Voor de onderstaande onderdelen is een overgangsregeling in de Erfgoedwet opgenomen voor de periode 2016-2019:

- Vergunningen tot wijziging, sloop of verwijdering rijksmonumenten;
- Verordeningen, bestemmingsplannen, vergunningen en ontheffingen op het gebied van archeologie;
- Bescherming van stads- en dorpsgezichten.

De nota archeologiebeleid van de gemeente Bernheze geeft het archeologiebeleid van de gemeente weer. In de nota wordt een toolkit aangereikt en dient daarmee vooral als een beslisdocument. Met de inwerkingtreding van de Wet op de archeologische monumentenzorg en de Wet ruimtelijke ordening, hebben gemeenten de rol gekregen van bevoegd gezag. Hiermee is de zorg voor archeologische belangen een verantwoordelijkheid van de gemeente geworden, wanneer het gemeentelijk archeologiebeleid binnen de gemeente Bernheze is vastgesteld. Het opnemen van archeologische waarden en verwachtingswaarden in de bestemmingsplannen is een belangrijk instrument bij het beschermen van archeologische waarden.

Doorwerking plangebied



Afbeelding 4.6: Uitsnede Archeologische beleidskaart (Bron: gemeente Bernheze)

Uit de archeologische beleidskaart, afbeelding 4.6, behorend bij de nota archeologiebeleid blijkt dat het zuidwesten van het plangebied aangewezen is als een gebied met hoge archeologische verwachtingswaarde >250 m² en 40 cm diep). Het noordoostelijk deel van het plangebied heeft een lage archeologische waarden (geen onderzoeksplicht). Daar waar een hoge archeologische waarde geldt, zijn geen werkzaamheden voorzien. In het gedeelte met een lage archeologische waarde wordt een gedeelte van de oude machine- en materialenloods gesloopt. Er zijn geen bodemingrepen voorzien, die kunnen leiden tot het onevenredig schaden van archeologische waarden. Een archeologisch onderzoek is hierdoor niet verplicht volgens het gemeentelijk beleid. Wel blijft de dubbelbestemming voor archeologie uit het vigerende bestemmingsplan gehandhaafd. Wanneer bij graafwerkzaamheden in de toekomst archeologische waarden worden aangetroffen, geldt de onderzoeksverplichting vanuit de dubbelbestemming. Ook geldt te allen tijde de meldingsplicht conform de Erfgoedwet.

4.10 Bedrijven en milieuzonering

Zowel de ruimtelijke ordening als het milieubeleid stellen zich ten doel een goede kwaliteit van het leefmilieu te handhaven en te bevorderen. Om te komen tot een ruimtelijk relevante toetsing van bedrijfsvestigingen op milieuhygiënische aspecten wordt het begrip milieuzonering gehanteerd. Onder milieuzonering wordt verstaan het waar nodig zorgen voor een voldoende ruimtelijke scheiding tussen enerzijds bedrijven of overige milieubelastende functies en anderzijds milieugevoelige functies zoals woningen. Bij de planontwikkeling dient rekening gehouden te worden met milieuzoneringen om zodoende de kwaliteit van het woon- en leefmilieu te handhaven en te bevorderen en daarnaast bedrijven voldoende zekerheid te bieden zodat zij hun activiteiten duurzaam binnen aanvaardbare voorwaarden kunnen uitvoeren. Bij de milieuzonering wordt gebruik gemaakt van de door de Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG) opgestelde publicatie *Bedrijven en milieuzonering*⁷.

Doorwerking plangebied

In onderstaande tabel is aangegeven op welk adres een bedrijf is gelegen, wat voor soort bedrijf het is, de aan te houden afstand tot aan de ontwikkeling (vanuit de VNG lijst) en de werkelijke afstand.

Tabel 4.1 Relevante bedrijven in en nabij plangebied Dorpsstraat 82 te Loosbroek

Adres	Soort bedrijf ⁸	Categorie	Geur	Stof	Geluid	Gevaar	Werkelijke afstand ⁹
Dorpsstraat 82	Elektronicabedrijf	2	0	0	30	0	22 m
Dorpsstraat 80	Rundveehouderij	3.1	30	30	100	50	31 m
Dorpsstraat 69	Rundveehouderij	3.1	30	30	50	10	81 m

Motivatie elektrotechnisch bedrijf Dorpsstraat 82

De milieubelasting van het nieuw te vestigen bedrijf is naar aard en omvang lager. Een agrarisch bedrijf is minimaal een categorie 3.1 bedrijf (grondgebonden agrarische bedrijvigheid is toegestaan ter plaatse van de functieaanduiding 'agrarisch bedrijf'. Het elektrotechnische bedrijf is te kwalificeren als een bedrijf in milieucategorie 2. Het nieuwe bedrijf is naar aard minder belastend voor de omgeving dan het

⁷ 'Bedrijven en Milieuzonering', Uitgave VNG, Den Haag, 2009.

⁸ Conform de informatie op web.bvb.brabant.nl.

⁹ Bouwvlak - bouwvlak

bestaande bedrijf. Tevens wordt het bedrijf qua omvang kleiner; het agrarisch bouwperceel is groter dan het gewenste bouwperceel voor het elektrotechnische bedrijf. De bedrijfsfunctie is qua aard, omvang en optredende milieueffecten lager.

Aangezien een bedrijfsbestemming wordt gerealiseerd ten oosten van een als burgerwoning aan te merken pand, is het van belang te bekijken in hoeverre deze de beoogde woning beïnvloedt. De afstand tussen de bedrijfsbebouwing van het elektrotechnisch bedrijf en de woning bedraagt 22 meter. Het elektrotechnische bedrijf is te kwalificeren als een bedrijf in milieucategorie 2 met een grootste richtafstand tot gevoelige bestemmingen van 30 meter voor het aspect geluid (elektrotechnische industrie n.e.g. met SBI-code 293). Er wordt derhalve niet zonder meer voldaan aan de richtafstand. Daarom is een nader onderzoek naar geluid afkomstig van deze inrichting op de woning gedaan (zie paragraaf 4.2 en de bijlagen voor het onderzoek). Hieruit volgt dat er geen verslechtering optreedt ten opzichte van de huidige situatie. Aangezien de grootste geluidsbelasting van het bedrijf veroorzaakt wordt door de verkeersaantrekkende werking en het laden/lossen, wordt vastgesteld dat de ontsluiting van het bedrijf aan de zuidoostkant van het perceel moet plaatsvinden, zodat de verkeersstromen van en naar het bedrijf niet over de inrit van/naar de Ruimte-voor-Ruimte woning mogen worden afgewikkeld. Dit is planologisch gezien een verantwoorde manier om eventuele hinder in te kaderen. Verder wordt voorgesteld om aan het elektrotechnisch bedrijf een specifieke aanduiding ('bedrijf') te koppelen, waardoor geregeld is dat andere categorie 2 bedrijven niet zondermeer mogelijk zijn op de locatie. Kortom: er kan met de resultaten uit het akoestisch onderzoek en de specifieke planregeling voor het bedrijf, worden gesteld dat sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat ter plaatse van de Ruimte-voor-ruimte woning en overige woningen in de omgeving.

Motivatatie agrarisch bedrijf Dorpsstraat 80

In paragraaf 4.11 'Geurhinder' wordt ingegaan op het aspect 'Geur' (voor- en achtergrondbelasting) voor de aanwezige veehouderijen in de omgeving in relatie tot de initiatieven aan Dorpsstraat 82. Geconcludeerd kan worden dat sprake is van een goed woon- en leefklimaat. Hierdoor kan ook geconcludeerd worden dat het aspect 'bedrijven en milieuzonering' niet zorgt voor belemmeringen.

4.11 Geurhinder

Op 1 januari 2007 is de Wet geurhinder en veehouderij (Wgv) in werking getreden. Deze wet vormt het toetsingskader voor vergunningen op grond van de Wet milieubeheer, waar het gaat om geurhinder veroorzaakt door het houden van dieren. Daarnaast is de wet van belang in verband met de zogenoemde 'omgekeerde werking' in het kader van de ruimtelijke ordening. De Wgv kent een aantal standaardnormen. Daarnaast hebben gemeenten de mogelijkheid gekregen om binnen een wettelijk bepaalde bandbreedte van deze standaardnormen af te wijken. Op deze wijze kan de gemeente een geurhinderbeleid vaststellen, dat is afgestemd op de plaatselijke situatie.

De gemeente Bernheze beschikt over eigen geurbeleid. Het geurbeleid is afgestemd op de aard en het gebruik van deze gebieden. Ook de mogelijke groei van veehouderijen is meegewogen in het beleid. Het geurbeleid biedt bescherming tegen de overlast van geur op de plaatsen waar de meeste bewoners zijn. Het geeft ook groeimogelijkheden voor veehouderijen waar ruimte is. Daarnaast worden ruimtelijke ontwikkelingen, zoals woningbouw, mogelijk gemaakt.

Doorwerking plangebied

Voorgrondbelasting

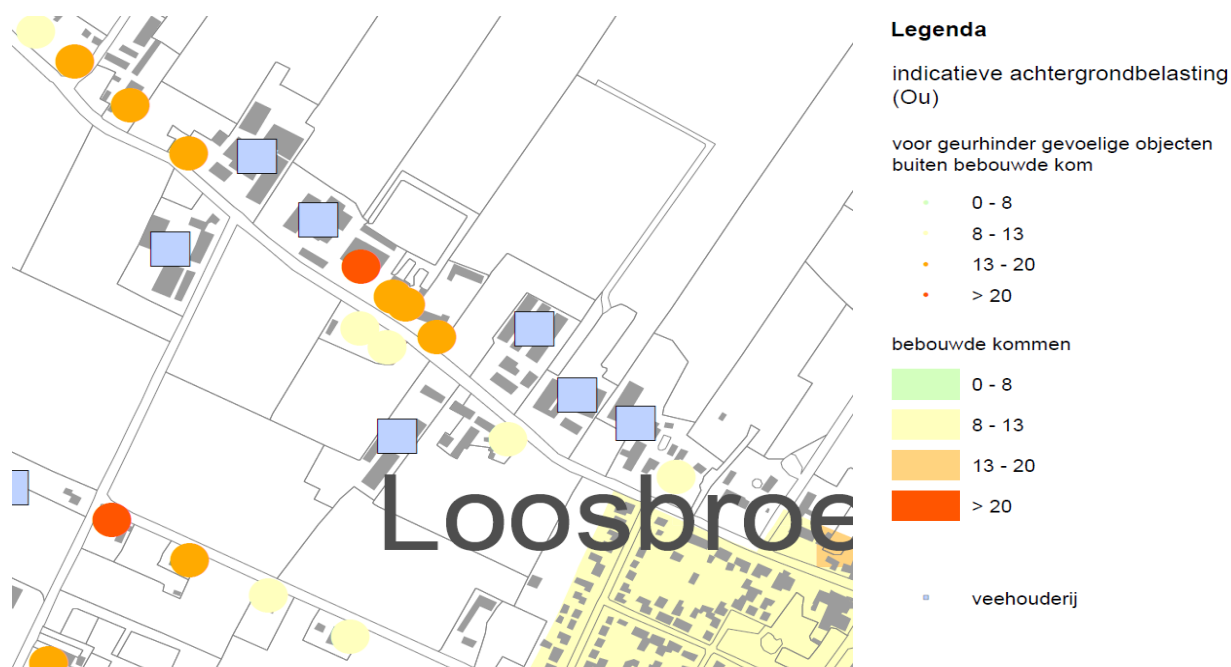
De situering van beide woningen wijzigt niet ten opzichte van de huidige situatie. Enkel de functie 'Agrarisch bedrijf' wijzigt gedeeltelijk naar 'Bedrijf' voor de boerderij uit 1904 en bijbehorende bedrijfsgebouwen en naar 'Wonen' voor de boerderij welke in 2013 is bijgebouwd. De woning uit 2013 welke wordt gewijzigd naar een woonfunctie ligt op ruim voldoende afstand van omliggende veehouderijen, waardoor deze niet in hun bedrijfsmogelijkheden belemmerd worden. De woning uit 1904 blijft een bedrijfs-woning in de toekomstige situatie en vormt dus geen belemmering voor de aanwezige veehouderijen in de omgeving.

Achtergrondbelasting

De indicatieve achtergrondbelasting voor de omgeving Dorpsstraat is aangegeven in figuur 4.7 (peiljaar 2013). In de kaart zijn diverse veehouderijen meegenomen. De veehouderijen aan Dorpsstraat 82 en 84 zijn inmiddels beëindigd en/of de milieuvergunningen zullen hiervan ingetrokken worden. De rechten van Dorpsstraat 78 zijn van rechtswege vervallen, dus ook deze locatie betreft geen veehouderij meer. Tot slot is de vergunning van de veehouderij gelegen aan Dorpsstraat 69 gewijzigd in 2014. Dit resulteert in een daling van 5.332 OU/e. Rekening houdend met deze wijzigingen sinds 2013 kan geconcludeerd worden dat het redelijke woon- en leefklimaat (gele stippen) verbeterd is en er wellicht zelfs sprake is van een goed woon- en leefklimaat.

De beleidsregel ruimtelijke ontwikkelingen en geurhinder gemeente Bernheze geeft aan dat voor bedrijventerreinen en buitengebied aan ruimtelijke ontwikkelingen meegewerkt kan worden als de achtergrondbelasting tussen de 0 en 20 OU/e ligt. Bij een dergelijke geurbelasting is sprake van een 'voldoende' woon- en leefklimaat.

Gelet op vorenstaande vormt het aspect 'geurhinder' voor Dorpsstraat 82 en omliggende veehouderijen geen belemmering.



Figuur 4.7: Achtergrondbelasting omgeving Dorpsstraat (Bron: Gemeente Bernheze)

4.12 Verkeer en parkeren

Parkeren

Voor het aantal parkeerplaatsen is een berekening gemaakt met gebruik van kengetallen uit de Parkeernormennota van gemeente Bernheze. Voor de vrijstaande koopwoning dient voor het buitengebied met 2,0 parkeerplaatsen rekening te worden gehouden. Voor het elektrotechnisch bedrijf wordt aangehaakt bij de categorie 'Loods, opslag, transportbedrijf' (0,9 per 100 m² bvo), oftewel ($8,52 \times 0,9 = 7,66$) 8 parkeerplaatsen. Ook een agrarisch bedrijf valt binnen deze categorie. Aangezien een deel van de bedrijfsbebouwing gesloopt wordt, kan ook gesteld worden dat een reductie plaatsvindt in het aantal benodigde parkeerplaatsen. Beide locaties beschikken over voldoende ruimte om de benodigde parkeerplaatsen te realiseren.

Verkeersafwikkeling

Met het elektrotechnisch bedrijf een toename van verkeer van circa 24 bewegingen gerealiseerd per etmaal. Daarbij zal door het verdwijnen van de mogelijkheid om ter plaatse een agrarisch bedrijf te vestigen, de verkeersbelasting die een dergelijk bedrijf met zich meebrengt (grote vracht- en bulkwagens op tijdstippen in de vroege ochtend, avond of nacht) verdwijnen. Door de inrit voor de privéwoning (zie paragraaf 2.3.2) te scheiden van de inrit voor het bedrijf (deze ligt ten oosten van de kortgevelboerderij), worden de verkeersbewegingen van en naar het perceel gesplitst.

Doorwerking plangebied

Er ontstaan geen belemmeringen omtrent verkeer en parkeren ten aanzien van de beoogde ontwikkeling.

4.13 Kabels en leidingen

In het plangebied en in de directe omgeving van het plangebied liggen geen kabels of leidingen die planologisch relevant zijn. Er zijn uit dit oogpunt derhalve geen belemmeringen voor het initiatief aan Dorpsstraat 82 te Loosbroek.

5. JURIDISCHE TOELICHTING

5.1 Inleiding

In deze paragraaf wordt toegelicht welke nieuwe bestemmingen of wijzigingen zijn opgenomen voor de betreffende locaties en waarom.

Het bestemmingsplan is een juridisch plan dat bindend is voor de burgers en voor de overheid. De aanleiding van het opstellen van dit bestemmingsplan is dat initiatiefnemer voornemens is om een woon-mantelzorgcomplex te realiseren. Hierdoor past het plan niet rechtstreeks binnen de kaders van het geldende bestemmingsplan 'Buitengebied Bernheze'.

Voor de regels geldt dat wordt aangesloten bij de regels uit het geldende bestemmingsplan 'Buitengebied Bernheze', dat op 26 juni 2012 is vastgesteld. Het bestemmingsplan voldoet aan de Standaard Vergelijkbare BestemmingsPlannen 2012 (SVBP 2012). De regels zijn hier op kleine onderdelen op aangepast.

5.2 Systematiek van de regels

Het bestemmingsplan bestaat uit de juridisch bindende regels en verbeelding en gaat vergezeld van een toelichting.

De regels bevatten het juridisch instrumentarium voor het regelen van het gebruik van de gronden, bepalingen omtrent de toegelaten bebouwing, regelingen betreffende het gebruik van aanwezige en/of op te richten bouwwerken.

De verbeelding heeft een ondersteunende rol voor toepassing van de regels alsmede de functie van visualisering van de bestemmingen. Op de verbeelding worden de bestemmingen weergegeven, met daarbij de harde randvoorwaarden. De verbeelding vormt samen met de regels het voor de burgers bindende deel van het bestemmingsplan.

De toelichting heeft geen bindende werking; de toelichting maakt juridisch ook geen onderdeel uit van het bestemmingsplan, maar heeft wel een belangrijke functie bij de weergave en onderbouwing van het plan en ook bij de uitleg van bepaalde bestemmingen en regels.

Hieronder wordt de systematiek, opbouw en indeling van de regels kort toegelicht.

De regels van het plan bestaan uit vier hoofdstukken, waarin achtereenvolgens de inleidende regels, de bestemmingsregels, de algemene regels en de overgangs- en slotregels aan de orde komen.

Hoofdstuk 1: Inleidende regels

In artikel 1 wordt een omschrijving van de in de regels gehanteerde begrippen gegeven. Artikel 2 geeft de meet- en rekenwijze aan:

- *Begrippen*: In deze regels zijn omschrijvingen gegeven van de in het bestemmingsplan gebruikte begrippen. Deze worden opgenomen om interpretatieverschillen te voorkomen. Begrippen zijn alleen nodig voor begrippen die gebruikt worden in de regels en die tot verwarring kunnen leiden of voor meerdere uitleg vatbaar zijn.
- *Wijze van meten*: Om op een eenduidige manier afstanden, oppervlakten en inhoud van gebouwen en/of bouwwerken, geen gebouwen zijnde, te bepalen wordt in de wijze van meten uitleg gegeven wat onder de diverse begrippen wordt verstaan. Ten aanzien van de wijze van meten op de verbeelding (plankaart) geldt steeds dat het hart van een lijn moet worden aangehouden.

Hoofdstuk 2: Bestemmingsregels

In het tweede hoofdstuk komt de bestemming aan de orde. De opbouw van de bestemming ziet er als volgt uit:

Bestemmingsomschrijving: de omschrijving van de doeleinden. Hierbij gaat het in beginsel om een beschrijving van de aan de grond toegekende functie.

- *Bouwregels*: in de bouwregels worden voor alle bouwwerken de van toepassing zijnde bebouwingsregels geregeld. Waar en met welke maatvoering mag worden gebouwd, wordt hier vastgelegd. Indien mogelijk wordt verwezen naar bouwvlakken en aanduidingen op de verbeelding (plankaart).
- *Nadere eisen*: in deze regel wordt een opsomming gegeven van de regels waaraan burgemeester en wethouders nadere eisen kunnen stellen. Alleen daar waar het wenselijk is om bij de vergunningverlening sturend te kunnen optreden, heeft de bevoegdheid tot het stellen van nadere eisen toegevoegde waarde. De bevoegdheid tot het stellen van nadere eisen dient objectief begrensd te zijn en duidelijke criteria te bevatten.
- *Afwijken van de bouwregels*: Burgemeester en wethouders kunnen door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning, bepaalde oppervlaktematen van bijgebouwen en herbouw van een woning buiten het bouwvlak, die conform de bouwregels niet zijn toegestaan, toch toestaan. De criteria, die bij toepassing van deze bevoegdheid in acht moeten worden genomen, zijn aangegeven.
- *Specifieke gebruiksregels*: in deze regel is aangegeven welke vormen van gebruik in ieder geval strijdig zijn met de bestemming. Daarbij zijn niet alle mogelijke strijdige gebruiksvormen genoemd, maar alleen die, waarvan het niet op voorhand duidelijk is dat deze in strijd zijn met de bestemming. Het gaat hierbij in feite om een aanvulling op de in de bestemmingsomschrijving genoemde doeleinden.

- *Afwijken van de gebruiksregels:* Het bevoegd gezag kan door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning, bepaalde vormen van gebruik, die conform de bestemmingsomschrijving niet zijn toegestaan, toch toestaan. De criteria, die bij toepassing van deze bevoegdheid in acht moeten worden genomen, zijn aangegeven.

Hoofdstuk 3: Algemene regels

In het derde hoofdstuk zijn de regels opgenomen met een algemeen karakter. Ze gelden dus voor het gehele plan. De algemene regels zijn (evenals de inleidende regels) van belang voor een juiste interpretatie van de bestemmingsregels.

- *Anti-dubbeltelregel:* deze regel is opgenomen om te voorkomen dat, wanneer volgens een bestemmingsplan bepaalde gebouwen en bouwwerken niet meer dan een bepaald deel van een bouwperceel mogen beslaan, het opengebleven terrein nog eens meetelt bij het toestaan van een ander gebouw of bouwwerk, waaraan een soortgelijke eis wordt gesteld.
- *Algemene aanduidingsregels:* in deze regels zijn regels behorende bij de gebiedsaanduidingen 'milieuzone – boringsvrije zone' en 'wetgevingzone – woonwerkontwikkelingsgebied' opgenomen.
- *Algemene afwijkingsregels:* in deze regel is aan het bevoegd gezag de bevoegdheid gegeven om af te wijken van bepaalde, in het bestemmingsplan geregelde, onderwerpen. De criteria, die bij toepassing van de afwijkingsbevoegdheid in acht moeten worden genomen, zijn aangegeven.
- *Algemene wijzigingsregels:* in deze regel is aan burgemeester en wethouders de bevoegdheid gegeven het plan te wijzigen. Het gaat hier om wijzigingsbevoegdheden met een algemene strekking. De criteria, die bij toepassing van de wijzigingsbevoegdheid in acht moeten worden genomen, zijn aangegeven.
- *Overige regels:* in dit artikel is een voorrangregeling ten aanzien van de verschillende bestemmingen in het plan opgenomen en is aangegeven op welke wijze in het plan wordt verwezen naar wettelijke regelingen.

Hoofdstuk 4: Overgangs- en slotregels

In het laatste hoofdstuk zijn respectievelijk het overgangsrecht en de slotregel opgenomen:

- *Overgangsrecht:* bouwwerken welke op het moment van inwerkingtreding van het bestemmingsplan bestaan (of waarvoor een bouwvergunning is aangevraagd) mogen blijven bestaan, ook al is er strijd met de bebouwingsregels. Het overgangsrecht houdt niet in dat het bestaand, illegaal opgerichte, bouwwerk legaal wordt, noch brengt het met zich mee dat voor een dergelijk bouwwerk als-nog een bouwvergunning kan worden verleend. Burgemeester en wethouders kunnen in beginsel dus nog gewoon gebruik maken van hun handhavingsbevoegdheid.
Het gebruik van de grond en opstallen, dat afwijkt van de regels op het moment van inwerkingtreding van het plan mag eveneens worden voortgezet.
Een hardheidsclausule is opgenomen zodat Het bevoegd gezag kan afwijken van het overgangsrecht voor gebruik.
- *Slotregel:* deze regel geeft aan op welke manier de regels kunnen worden aangehaald.

5.3 Toelichting op het bestemmingsplan

Overeenkomstig de systematiek van het bestemmingsplan 'Buitengebied Bernheze' is in het gehele plangebied één hoofdbestemming opgenomen: Agrarisch met waarden – Landschappelijke, cultuurhistorische en/ of abiotische waarden. Binnen de bestemming zijn de functies in het plangebied gedifferentieerd.

Agrarisch gebied

Het achterste perceelsgedeelte (noordelijk deel), waar het huidige agrarisch bouwvlak wordt geamoveerd, heeft geen specifieke aanduiding gekregen. Dit is beoogd als een regulier agrarisch perceel, waarbij de volgende doeleinden met bijbehorende voorzieningen zijn toegestaan:

- het behoud, bescherming en/of herstel van de aanwezige landschappelijke en ecologische waarden;
- behoud, herstel en ontwikkeling van de aanwezige droge en natte natuurwaarden, waaronder beekherstel;
- behoud, herstel en ontwikkeling van de cultuurhistorische waarden;
- behoud van landschapselementen;
- instandhouding van de typerende geologie/geomorfologie;
- agrarisch grondgebruik;
- water en waterhuishoudkundige doeleinden;
- groenvoorzieningen;
- extensieve dagrecreatie;
- doeleinden van openbaar nut.

Binnen dit perceelsgedeelte is geen bouwvlak opgenomen en zijn derhalve uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, toegestaan. Tijdelijke teeltondersteunende voorzieningen zijn toegestaan middels een afwijkingsbevoegdheid.

Bedrijf

Op het zuidoostelijk perceelsgedeelte is een kleinschalig elektrotechnisch bedrijf aanwezig, dat als zodanig wordt bestemd. Hiertoe is de aanduiding 'bedrijf' opgenomen. Er is uitsluitend een elektrotechnisch bedrijf toegestaan met maximaal 426 m² bedrijfsgebouwen; andere bedrijfstvormen zijn niet rechtstreeks toegestaan. De ontsluiting van het bedrijf dient aan de zuidoostkant van het perceel plaats te vinden. Hiertoe is de aanduiding 'ontsluiting' op de verbeelding opgenomen. Aan het gebruik ten behoeve van het elektrotechnisch bedrijf is de verplichting gekoppeld, dat de landschappelijke inpassing zoals opgenomen in de bijlage en beschreven in deze toelichting, tijdig dient te worden gerealiseerd en in stand moet worden gehouden.

Daarnaast is één bedrijfswoning toegestaan op het perceel. Dit betreft de bedrijfswoning in de kortgevelboerderij, die is aangeduid met de aanduiding 'cultuurhistorie'. De bedrijfsgebouwen, bedrijfswoning en bijgebouwen bij de bedrijfswoning dienen binnen het opgenomen bouwvlak te worden gerealiseerd. In de regels is de toegestane maatvoering per type bebouwing aangegeven. Voor de cultuurhistorisch waardevolle kortgevelboerderij gelden specifieke bouwregels met een sloopvergunningplicht.

Wonen

Het zuidwestelijk perceelsgedeelte is voorzien van de aanduiding 'wonen' ten behoeve van de ruimte-voor-ruimtewoning met bijbehorende bouwwerken en erf. Een klein gedeelte van de resterende voormalige agrarische bebouwing is eveneens voorzien van deze aanduiding. Er is maximaal één woning toegestaan. De maatvoering voor de woning, bijgebouwen en overige bouwwerken is voorgeschreven in de regels. Gebouwen dienen binnen het opgenomen bouwvlak te worden gerealiseerd. Bij de woning is een aan huis gebonden beroep onder voorwaarden toegestaan.

6. HAALBAARHEID

Dit hoofdstuk wordt de haalbaarheid van het bestemmingsplan aangetoond. De ontwikkeling 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

6.1.1 Uitvoerbaarheid

De kosten die gemaakt worden bij de uitvoering van de ontwikkeling zijn voor rekening van de initiatiefnemer. De ontwikkeling heeft voor de gemeente geen negatieve financiële gevolgen. De ontwikkeling is hiermee financieel uitvoerbaar.

6.1.2 Kostenverhaal

Wanneer met een omgevingsvergunning 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.

Aangezien in voorliggend geval het kostenverhaal is vastgelegd door middel van een anterieure overeenkomst tussen gemeente en initiatiefnemer, kan de vaststelling van een exploitatieplan achterwege blijven. Onderdeel van deze overeenkomst zal het verhalen van planschade zijn.

6.2 Maatschappelijk

Het ontwerpbestemmingsplan 'Dorpsstraat 82 Loosbroek' is ingevolge artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening vanaf 14 december 2017 gedurende zes weken ter visie gelegd, waarbij gelegenheid is geboden tot het indienen van zienswijzen. Er zijn geen zienswijzen ingediend en het plan is ongewijzigd aan de Raad ter vaststelling aangeboden.

