



Wijzigingsplan

'Dorpsstraat 84, Loosbroek'

2 september 2014

Gemeente Bernheze

Wijzigingsplan

‘Dorpsstraat 84, Loosbroek’

TOELICHTING

Status: vastgesteld

Gegevens opdrachtgever

Naam : B. van der Wijst, I. Biemans,
I. Steenbakkers-Van der Wijst, R. Steenbakkers

Adres : Dorpsstraat 84

Postcode : 5471 NA

Plaats : Loosbroek

Gegevens adviesbureau

Naam : Planomar

Contactpersoon : N. van de Goor

Adres : Obrechtstraat 3G

Postcode : 5344 AT

Plaats : Oss

Telefoon : 0412-648499

E-Mail : nvdgoor@planomar.nl

Internet : www.planomar.nl

Inhoudsopgave

1.	Inleiding.....	6
1.1	Aanleiding	6
1.2	Ligging en begrenzing	6
1.3	Vigerend bestemmingsplan	8
2.	Planbeschrijving	10
2.1	Toekomstige situatie	10
3.	Beleidskader	11
3.1	Rijksbeleid.....	11
3.2	Provinciaal beleid.....	12
3.3	Gemeentelijk beleid.....	18
4.	Milieu hygiënische aspecten	21
4.1	Algemeen.....	21
4.2	Akoestiek	21
4.3	Archeologie en cultuurhistorie	22
4.4	Bedrijven en milieuzonering	25
4.5	Bodem.....	26
4.6	Externe Veiligheid	26
4.7	Flora- en fauna.....	27
4.8	Geur	27
4.9	Kabels en leidingen	30
4.10	Luchtkwaliteit	30
4.11	Water	32
5.	Toelichting, verbeelding en regels	33
5.1	Algemeen.....	33
5.2	Toelichting op de regels.....	33
6.	Uitvoeringsaspecten.....	35
6.1	Economische uitvoerbaarheid	35
6.2	Overleg en maatschappelijke uitvoerbaarheid.....	35
7.	Bijlagen.....	37

1. Inleiding

1.1 Aanleiding

Dit wijzigingsplan is opgesteld om de langgevelwoonboerderij gelegen aan Dorpsstraat 84 te Loosbroek te splitsen in twee woningen. Hiervoor is op 27 september 2012 door de eigenaren bij de gemeente Bernheze een principeverzoek ingediend dat door de gemeente Bernheze bij brief van 19 februari 2013 positief is beantwoord. Het vigerende bestemmingsplan biedt de mogelijkheid om een en ander middels een wijzigingsplan planologisch te regelen. Kadastraal gezien is de langgevelwoonboerderij inclusief erf en bijgebouwen reeds op twee percelen gelegen, kadastraal bekend gemeente Heesch, sectie E, nummer 202 en nummer 203.



1.2 Ligging en begrenzing

Het plangebied is gelegen aan de noordzijde van de Dorpsstraat te Loosbroek, een doorgaande weg die Loosbroek verbindt met omliggende dorpen onder andere Vinkel en Nistelrode. Het plangebied bevindt zich op de grens van de bebouwde kom met het buitengebied: middenin een groene agrarische omgeving en tegelijkertijd niet ver van het dorpshart van Loosbroek.

Loosbroek is een relatief jonge ontginningskern, die in het open agrarische landschap in het westelijk deel van de gemeente ligt. Het dorp heeft een landschappelijk karakter en vrijwel het gehele dorp kent een sterke relatie met het buitengebied. Het landschap rond de kern wordt gekenmerkt door natte en jonge ontginningen met een rationele verkaveling.

Loosbroek bestaat uit een dorpslint (Dorpsstraat) dat in oost-westelijke richting loopt alsook een meer planmatig opgezette woonbuurt (ten zuiden van dit lint) welke doorsneden wordt door de doorgaande straten Krommedelseweg en Schaapsdijk – Koningsstraat. De groenstructuur in Loosbroek bestaat uit bomenrijen van verschillende soorten langs de doorgaande wegen en beplanting in de woonstraten.

De randen van het dorp en de doorgaande wegen sluiten aan op het landschappelijk karakter en hebben een passende inrichting. De woonstraten hebben een meer stedelijk karakter. De randen van de Dorpsstraat zijn zacht en vanaf het dorpslint bestaan met name in noordelijke richting, waar geen uitbreiding heeft plaatsgevonden, nog zichtlijnen naar het buitengebied. De bebouwingsstructuur van dit dorpslint kenmerkt zich door veelal kleinschalige bebouwing die door de zichtlijnen naar het buitengebied in een open structuur liggen.

De ligging en begrenzing van het plangebied zijn globaal weergegeven op onderstaande luchtfoto.

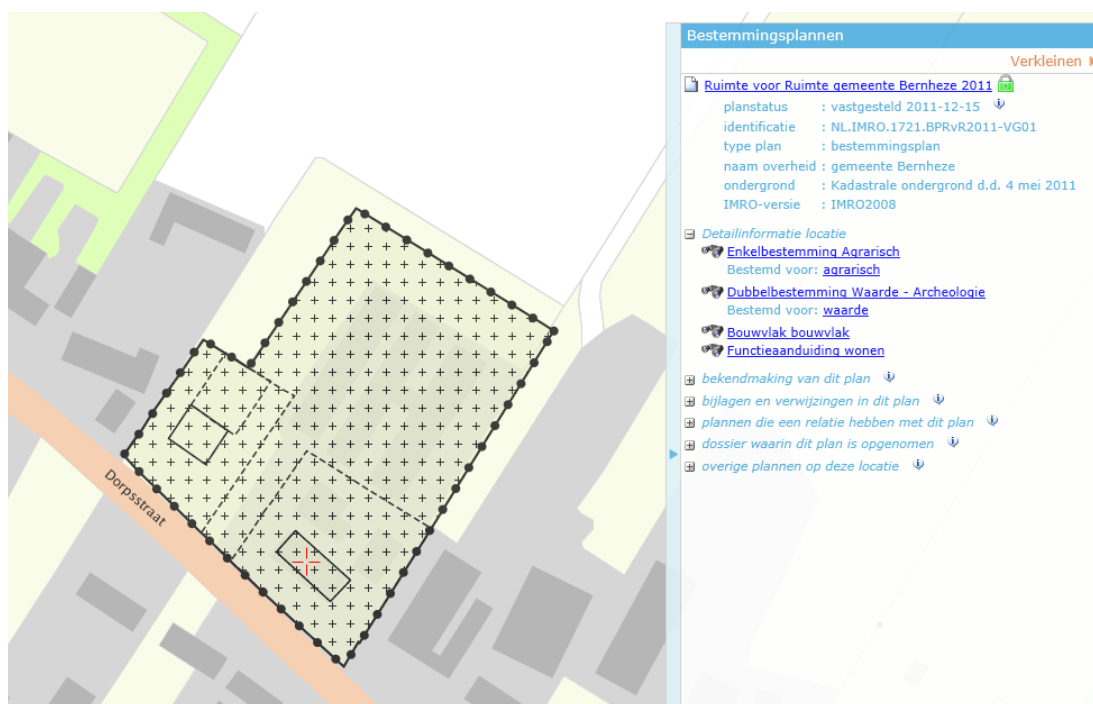


Het plangebied bestaat uit de percelen kadastraal bekend gemeente Heesch, sectie E, nummer 202 en nummer 203 die gezamenlijk een oppervlakte van 3509 m² hebben. Hieronder is het plangebied op de kadastrale ondergrond aangegeven.



1.3 Vigerend bestemmingsplan

Ter plaatse van Dorpsstraat 84 te Loosbroek vigeert het bestemmingsplan 'Ruimte voor Ruimte – gemeente Bernheze 2011', vastgesteld op 15 december 2011 door de gemeenteraad van Bernheze en onherroepelijk geworden op 21 maart 2013. De vigerende bestemming is 'Agrarisch' waarbij de functieaanduiding 'Wonen' (één wooneenheid) van toepassing is. Voor het hoofdgebouw is een bouwvlak opgenomen. Hieronder is een uitsnede van het vigerende bestemmingsplan ter hoogte van Dorpsstraat 84 te Loosbroek zoals gepubliceerd op www.ruimtelijkeplannen.nl weergegeven.



Artikel 3.7 van de regels bevat een wijzigingsbevoegdheid. Deze luidt als volgt:

Burgemeester en wethouders kunnen het plan wijzigen en de bestaande woning aan Dorpsstraat 84 splitsen in maximaal 2 woningen, onder de voorwaarden dat:

- a. na splitsing de woningen elk een minimale inhoud hebben van 450m²;
- b. bewoning aanvaardbaar is uit oogpunt van een gezond woon- en leefklimaat;
- c. omliggende bedrijven niet in hun bedrijfsvoering worden belemmerd;
- d. bijgebouwen bij de woning zijn toegestaan conform de maatvoering bij alle burgerwoningen zoals opgenomen in 3.2.2 (maximale oppervlakte van 200m² per woning, maximale goothoogte van 3m en maximale bouwhoogte van 6m);
- e. sprake is van sloop van overige niet cultuurhistorisch waardevolle bebouwing;
- f. sprake is van een goede ruimtelijke uitstraling;
- g. een planschadeverhaalsovereenkomst met de gemeente wordt aangegaan.

Dit wijzigingsplan onderbouwt dat en hoe aan deze voorwaarden wordt voldaan.

1.1 Leeswijzer

Deze toelichting van dit wijzigingsplan bevat 7 hoofdstukken. Na dit inleidende hoofdstuk zal in hoofdstuk 2 de toekomstige situatie meer gedetailleerd uiteengezet worden. In de hoofdstukken 3 en 4 komen het beleid en de randvoorwaarden die bij het opstellen van het wijzigingsplan in acht moeten worden genomen aan bod. Hoofdstuk 5 gaat in op de samenhang tussen de toelichting de verbeelding en de regels en geeft een toelichting op de regels. Daarna komt in hoofdstuk 6 de uitvoerbaarheid van het plan in beeld.

2. Planbeschrijving

2.1 Toekomstige situatie

2.1.1 Planbeschrijving

Het is de bedoeling om de reeds als woning in gebruik zijnde langgevelwoonboerderij aan Dorpsstraat 84 te Loosbroek te splitsen. Op die manier kan niet één gezin, maar kunnen hier twee gezinnen gehuisvest worden. Het object is ca. 1480 m³ groot. Na splitsing zullen er twee woningen van ca. 740 m³ ontstaan. De percelen waarop deze woningen gelegen zijn, zijn 1773 m² en 1736 m² groot. Momenteel zijn op beide percelen bijgebouwen aanwezig, deze passen binnen de bijgebouwenregeling zoals geformuleerd in artikel 3.2.2. van het vigerende bestemmingsplan (maximale oppervlakte van 200m² per woning, maximale goothoogte van 3m en maximale bouwhoogte van 6m). Op beide voornoemde percelen is niet meer bebouwing aanwezig dan de langgevelwoonboerderij en bijgebouwen zoals hierboven is aangegeven. Er is geen sprake van overtollige niet cultuurhistorisch waardevolle bebouwing die nog gesloopt dient te worden, al die bedoelde bebouwing is reeds in een eerder traject gesloopt.

2.1.2 Stedenbouw

De uiterlijke verschijningsvorm van het object is zodanig dat als het object planologisch is gesplitst voor de feitelijke splitsing geen wijzigingen aan de uiterlijke verschijningsvorm benodigd zijn. Met deze achtergrond in ogenschouw genomen heeft de gemeente Bernheze bij brief van 19 februari 2013 aangegeven dat zij uitgaan van een goede ruimtelijke uitstraling. Daar de huidige uiterlijke verschijningsvorm reeds eerder stedenbouwkundig is onderbouwd en door de gemeente akkoord bevonden behoeft dit aspect in dit wijzigingsplan geen nadere uiteenzetting.

2.1.3 Verkeer en parkeren

Vanaf 20 april 2012 gelden in de gemeente Bernheze de parkeernormen zoals opgenomen in de 'Parkeernormennota Gemeente Bernheze, 29 november 2011'. Op basis van deze nota dient wat betreft voorgestane woningsplitsing te worden voldaan aan realisatie en instandhouding van 2 parkeerplaatsen voor auto's per woning op eigen terrein. Hieraan wordt op dit moment reeds ruimschoots voldaan. De gemeente Bernheze geeft in voormelde nota ook normen aan wat betreft fietsparkeren. Wat betreft voorgestane locatie wordt uitgegaan van een fietsparkeernorm van 1 per kamer. Per woning zijn gemiddeld 4 (slaap)kamers aanwezig, wat inhoudt dat op eigen terrein 4 fietsen per woning geparkeerd moeten kunnen worden. Ook hieraan wordt op dit moment reeds ruimschoots voldaan.

3. Beleidskader

3.1 Rijksbeleid

3.1.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR)

De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte, vastgesteld op 14 maart 2012, volgt de Nota Ruimte op. In deze structuurvisie, die diverse rijksnota's vervangt, staan de plannen van het Rijk voor ruimte en mobiliteit. Er wordt aangegeven in welke infrastructuurprojecten het Rijk de komende tijd wil investeren en op welke wijze de bestaande infrastructuur beter benut kan worden. Provincies en gemeenten krijgen in de plannen meer bewegingsvrijheid op het gebied van ruimtelijke ordening.

Onder het motto 'Nederland concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig' streeft het kabinet tot 2028 (middellange termijn) naar de volgende drie hoofddoelstellingen:

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

Voor de drie rijksdoelen worden door het Rijk de onderwerpen van nationaal belang benoemd. Hiermee geeft het Rijk aan waarvoor het verantwoordelijk is en waarop het resultaten wil boeken. Het onderhavige wijzigingsplan kent geen gebieden of ontwikkelingen die relevant zijn met betrekking tot één van bovengenoemde onderwerpen.

3.1.2 Besluit en ministeriële regeling algemene regels ruimtelijke ordening (Barro, Rarro)/AMvB Ruimte

Het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening, eerste tranche (Barro) is vastgesteld op 22 augustus 2011; en is op 30 december 2011 in werking getreden. Het Barro wordt ook wel de AMvB Ruimte genoemd. Het Barro vloeit voort uit de ontwerp Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR). Het kabinet heeft in de genoemde SVIR vastgesteld dat voor een beperkt aantal onderwerpen de bevoegdheid om algemene regels te stellen moet worden ingezet. Het gaat daarbij om het beschermen van de nationale belangen. Deze algemene regels, vastgelegd in het Barro, werken zoveel mogelijk direct door op het niveau van de lokale besluitvorming. Slechts daar waar een directe doorwerking niet mogelijk is, is gekozen voor indirecte doorwerking via provinciaal medebewind.

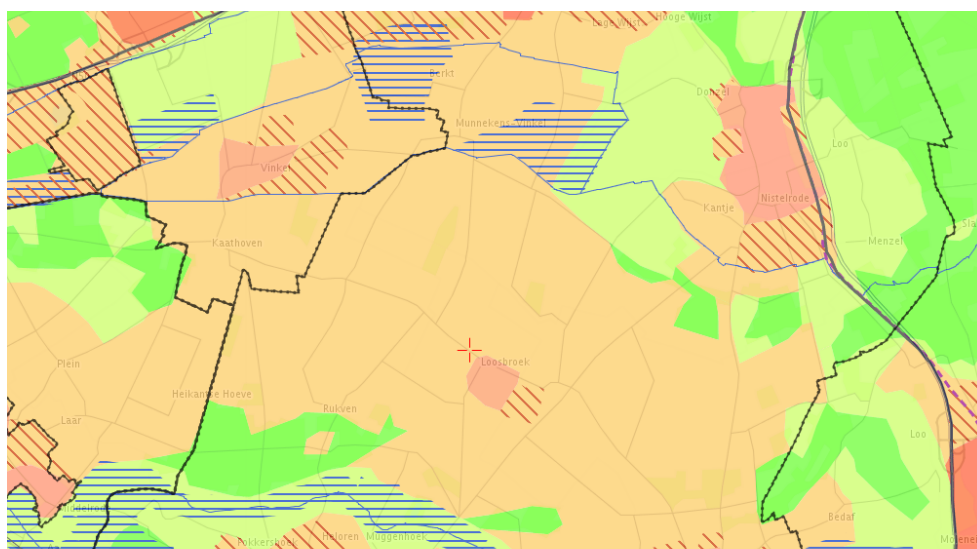
Het wetsvoorstel tot wijziging van de Wro (spoedwet Wro; TK 32 821) wordt, naar aanleiding van het Raad van State-advies over het Barro, eerste tranche, de wettelijke grondslag voor het provinciaal medebewind en ontheffingen verbeterd. Naar aanleiding van het advies van de Raad van State voorziet het Barro thans ook in een bij dit besluit behorende ministeriële regeling (Rarro). In deze regeling is de begrenzing opgenomen van de gebieden uit een aantal titels uit het Barro waarvoor een reservering of een vrijwaring geldt. De aanduiding van deze gebieden is opgenomen in het Barro. Ten aanzien van het onderhavige plangebied zijn er geen regels uit het Barro van toepassing, aangezien er bij de onderhavige ontwikkeling geen nationale belangen zijn gemoeid.

3.2 Provinciaal beleid

3.1.3 Structuurvisie ruimtelijke ordening Noord-Brabant

Op 1 oktober 2010 hebben Provinciale Staten de Structuurvisie ruimtelijke ordening Noord-Brabant vastgesteld. De structuurvisie is op 1 januari 2011 in werking getreden. De provincie Noord-Brabant geeft in de structuurvisie de hoofdlijnen van het ruimtelijk beleid tot 2025 (met een doorkijk naar 2040) weer. De visie is bindend voor het ruimtelijk handelen van de provincie. Het is de basis voor de wijze waarop de provincie de instrumenten inzet die de Wet ruimtelijke ordening (Wro) biedt. De visie geeft een ruimtelijke vertaling van de opgaven en doelen uit de Agenda van Brabant. Daarnaast ondersteunt de structuurvisie het beleid op andere provinciale beleidsterreinen, zoals het economisch-, mobiliteits-, sociaal-, cultureel-, milieu- en natuurbeleid.

Een deel van het provinciale beleid uit de vigerende beleidsstukken is nog steeds actueel en blijft ongewijzigd. Denk daarbij aan het principe van concentratie van verstedelijking, zuinig ruimtegebruik, verantwoord omgaan met de natuurlijke basis, het streven naar robuuste en aaneengeschaalde natuurgebieden en de concentratiegebieden voor glastuinbouw en intensieve veehouderijen.



De provincie beschouwt het hele landelijke gebied als een gebied waarbinnen een menging van functies aanwezig is: het gemengd landelijk gebied. Onderhavig plangebied is gelegen in het gemengd landelijk gebied. De mate van mening varieert daarbij van de gebieden waarbinnen meerdere functies in evenwicht naast elkaar bestaan tot gebieden waar de land- en tuinbouw de dominante functie is. De provincie maakt onderscheid tussen gemengde plattelandseconomie en primair agrarisch gebied. Onderhavige locatie wordt als gemengde plattelandseconomie getypeerd.

In de gemengde plattelandseconomie is naast ruimte voor de land- en tuinbouw ook ruimte voor de ontwikkeling van niet-agrarische functies, zoals toerisme, recreatie, kleinschalige bedrijvigheid, etcetera. Dit kan door verbreding van agrarische activiteiten maar ook als zelfstandige functies, men name op vrijkomende locaties.

Aangepaste structuurvisie ruimtelijke ordening Noord-Brabant

In de tijd dat dit wijzigingsplan is opgesteld heeft de provincie Noord-Brabant een aangepaste structuurvisie vastgesteld. Hieronder zal hierop ingegaan worden. Met name zullen de wijzigingen ten opzichte van het beleid van 2012 aangehaald worden.

De provincie Noord-Brabant heeft begin juli 2013 de huidige Structuurvisie Ruimtelijke Ontwikkeling Noord-Brabant (2010) gedeeltelijk herzien en vastgesteld. Deze partiële herziening richt zich alleen op het verwerken van besluitvorming die op provinciaal niveau al heeft plaatsgehad. De grootste wijzigingen ten opzichte van de vigerende provinciale structuurvisie hebben te maken met 'De transitie van stad en platteland, een nieuwe koers' en met 'Brabant als onderdeel van de top van de Europese kennis- en innovatieregio'. De provincie wil, meer dan voorheen, het denken en handelen van burgers en ondernemers vertrekpunt laten zijn voor ontwikkelingen. De overheid stuurt daarbij vanuit een heldere visie op randvoorwaarden, die burgers, ondernemers en hun organisaties invullen en realiseren. Maatschappelijke participatie wordt de focus, de overheid neemt het oplossen van maatschappelijke problemen niet over, maar ondersteunt deze. De provincie daagt burgers en ondernemers uit om bij te dragen aan een vitaal Brabant. Een onderdeel hiervan is de transitie naar een zorgvuldige veehouderij. Voor een top kennis- en innovatieregio op Europees niveau is onder andere een sterke agglomeratiekracht nodig. De provincie wil zich daarom meer gaan richten op het versterken van het stedelijk netwerk in Brabant (samen met alle overige betrokken partijen).

De aanpassingen aan de vigerende provinciale structuurvisie hebben geen invloed op voorliggende ontwikkeling. De conclusie die gesteld is op basis van de voormalige provinciale structuurvisie blijft ook bij inwerkingtreding van de provinciale structuurvisie 2014 onverkort van toepassing.

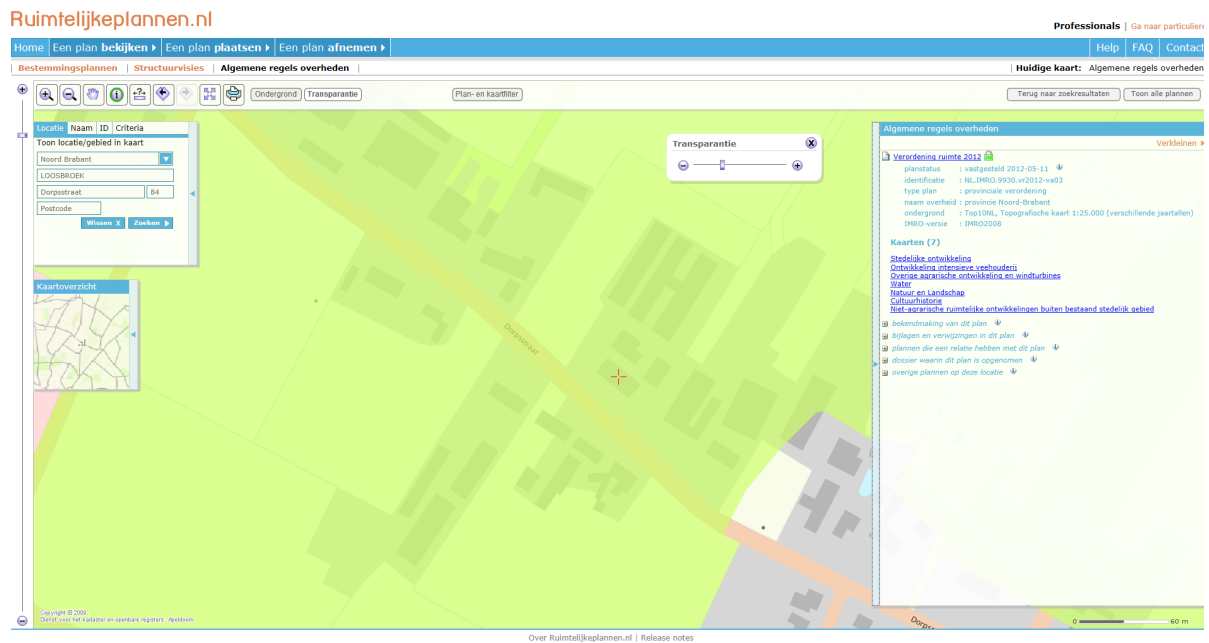
3.1.4 Verordening Ruimte 2012

Het beleid zoals opgenomen in de Structuurvisie ruimtelijke ordening Noord-Brabant is door de provincie Noord-Brabant vertaald in een provinciale planologische verordening. Een instrument waarmee provincies regels stellen waaraan gemeenten zich moeten houden bij het ontwikkelen van onder andere bestemmingsplannen. Door deze regels weten gemeenten al in een vroeg stadium waaraan ze toe zijn.

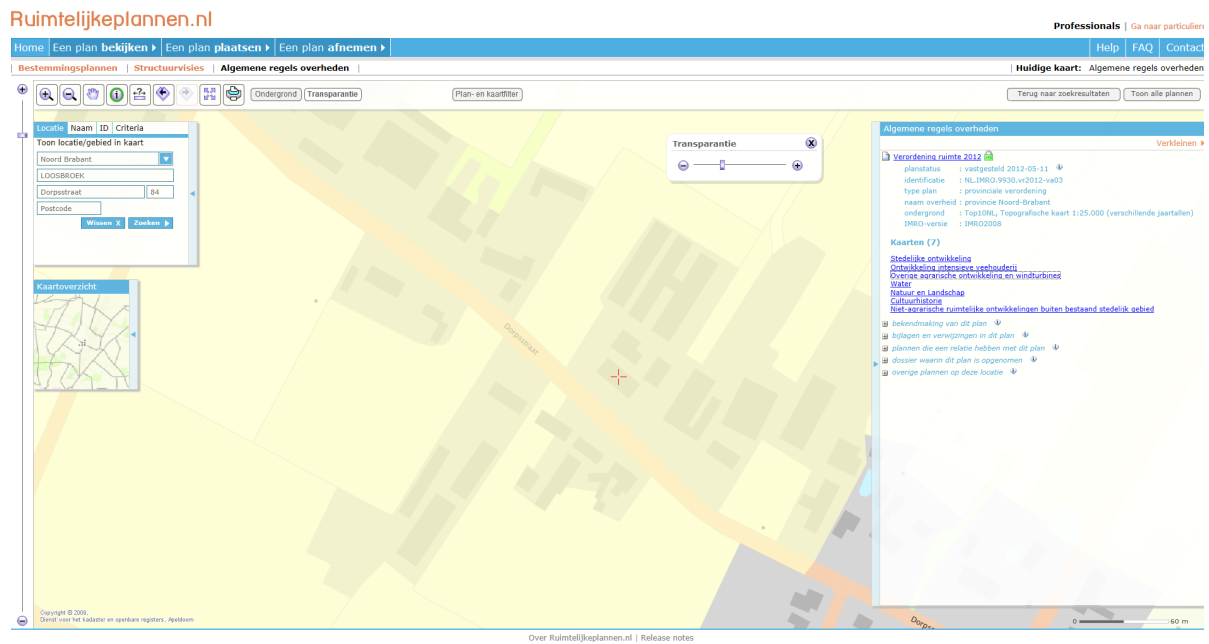
Door de provinciale staten van Noord-Brabant is op 11 mei 2012 de Verordening ruimte 2012 vastgesteld. Deze is op 1 juni 2012 in werking getreden. De Verordening ruimte 2012 regelt diverse ruimtelijke onderwerpen, welke op perceelniveau per onderwerp zijn begrensd en visueel op een kaart met verschillende kaartlagen zijn weergegeven. Hierdoor is voor ieder gebied in Noord-Brabant duidelijk welke regels er wat betreft provinciaal ruimtelijk beleid gelden.

Hieronder zullen uitsneden van de op voorgestane locatie van toepassing zijnde kaartlagen weergegeven worden.

Ontwikkeling intensieve veehouderij – Extensiveringsgebied



Overige agrarische ontwikkelingen & windturbines – Agrarisch gebied



Niet agrarische ontwikkelingen buiten bestaand stedelijk gebied

Home | Een plan bekijken | Een plan plaatsen | Een plan afnemen

Bestemmingsplannen | Structuurvisies | Algemene regels overheden

Huidige kaart: Algemene regels overheden

Terug naar zoekresultaten | Toon alle plannen

Ondergrond | Transparantie | Plan- en kaartfilter

Locatie Naam ID Criteria

Toon locatie/gebied in kaart

Noord-Brabant

LOOSBROEK

Dorpsstraat 84

Postcode

Wissen X Zoeken

Kaartoverzicht

Transparantie

Algemene regels overheden

Verordening ruimte 2012

planstatus : vastgesteld 2012-05-11

identificatie : NL.IMRO.9330.vr2012-va03

type plan : provinciale verordening

naam overheid : provincie Noord-Brabant

ondergrond : TopURL, Topografische kaart 1:25.000 (verschillende jaartallen)

IMRO-versie : IMRO2008

Kaarten (7)

Stedelijke ontwikkeling

Ontwikkeling intensieve veehouderij

Ontwikkeling agrarische ontwikkeling en windturbines

Water

Natuur en Landschap

Landbouw

Niet-agrarische ruimtelijke ontwikkelingen buiten bestaand stedelijk gebied

Bekendmaking van dit plan

Bijlagen en verwijzingen in dit plan

plannen die een relatie hebben met dit plan

dissectie waarin dit plan is opgenomen

overige plannen op deze locatie

Over Ruimtelijkeplannen.nl | Release notes

De ontwikkeling waar hier het hier om gaat betreft een splitsing van een langgevelwoonboerderij gelegen buiten het bestaand stedelijk gebied en in het agrarisch- en extensiveringsgebied. In de Verordening ruimte wordt een dergelijke ontwikkeling in dergelijk gebied aangemerkt als een niet-agrarische ontwikkeling buiten bestaand stedelijk gebied. In artikel 11.1 lid 3 van de Verordening ruimte wordt aangegeven dat een bestemmingsplan (een wijzigingsplan inbegrepen) kan voorzien in de vestiging van of de splitsing in meerdere woonfuncties in cultuurhistorisch waardevolle bebouwing (waaronder karakteristieke boerderijen) mits deze vestiging of splitsing mede is gericht op het behoud of herstel van deze bebouwing. Om welke cultuurhistorisch waardevolle bebouwing het gaat bepaalt de gemeente zelf bij de voorbereiding en vaststelling van het desbetreffende bestemmingsplan.

De langgevelwoonboerderij is in het vigerende bestemmingsplan niet als cultuurhistorisch waardevol object aangemerkt of als gemeentelijk of rijksmonument geregistreerd. Het gaat hier om een karakteristieke boerderij die men graag wil behouden. Hierbij geldt niet als enige argument dat oorspronkelijke langgevelboerderijen getypeerd worden als prototype van behoudenwaardige objecten. De langgevelwoonboerderij stamt uit ca. 1911 en is onderdeel van een ensemble van bebouwing stammend uit met name begin 20^e eeuw. Het ensemble bestaat onder andere uit twee andere boerderijen aan Dorpsstraat 74 (18^{de} en 19^{de} eeuw) en 76 (ca. 1920), een ambtswoning van het hoofd der school aan Dorpsstraat 46 (ca. 1930), een Rooms-Katholieke kerk aan Dorpsstraat 49 (1911-1915) en een Rooms-Katholieke pastorie aan Dorpsstraat 51 (ca. 1915). De langgevelwoonboerderij is deels in ere hersteld. De eigenaren hebben de intentie om de langgevelwoonboerderij als de splitsing planologisch mogelijk is gemaakt verder te herstellen. Daarbij gaat het in eerste instantie om het terugbrengen van de dakbedekking naar pannen en riet en het weer

terugbrengen oude staldeuren/luiken. Daarnaast wordt het door de splitsing mogelijk om de langgevelwoonboerderij goed te kunnen onderhouden. Een en ander doordat de langgevelwoonboerderij dan bewoond kan worden door twee families waardoor er meer financiële middelen hiervoor beschikbaar zijn (de kosten kunnen dan gedeeld worden). Foto's van het object met zijn authentieke details zijn als bijlage bij deze toelichting gevoegd.

De gemeente Bernheze heeft om de langgevelwoonboerderij te kunnen behouden hiertoe in het vigerende bestemmingsplan een wijzigingsbevoegdheid tot splitsing specifiek voor Dorpsstraat 84 te Loosbroek opgenomen. Hiermee heeft de provincie Noord-Brabant ingestemd.

Aangaande artikel 2.2 van de Verordening ruimte is het volgende van toepassing. In de toelichting van de Verordening ruimte wordt splitsing in het belang van behoud en herstel aangemerkt als een kwaliteitsverbeterende ingreep, de kosten hiervan kunnen onderdeel uitmaken van de landschapsinvesteringsregeling. Deze regeling is door de gemeente Bernheze in overleg met de provincie Noord-Brabant nader uitgewerkt. Een splitsing (van een grote woning) wordt hierin genoemd als een categorie 3 ontwikkeling: landschappelijke inpassing plus. Dit betekent dat 20% van de bestemmingswinst in kwaliteitsverbeterende elementen geïnvesteerd zou moeten worden. De berekende bestemmingswinst is echter nihil. Hierdoor is een basisinvestering voldoende. Deze betreft behoud door herstel en onderhoud van de langgevelwoonboerderij (eerder in deze toelichting reeds beschreven). Ook is de langgevelwoonboerderij landschappelijk ingepast. De percelen waarop de langgevelwoonboerderij staat is omzoomd met gebiedseigen beplanting. Onder andere is sprake van beukenhagen en een bosplantsoen. Daarnaast is aan de linkerzijde van de langgevelwoonboerderij sprake van een fruitboomgaard. Op de foto's die als bijlage bij deze toelichting zijn gevoegd is de landschappelijk inpassing goed te zien.

Verordening ruimte 2014

In de tijd dat dit wijzigingsplan is opgesteld heeft de provincie Noord-Brabant een aangepaste verordening vastgesteld. Hieronder zal hierop ingegaan worden. Met name zullen de wijzigingen ten opzichte van het beleid van 2012 aangehaald worden.

De provincie Noord-Brabant heeft net als voor de structuurvisie ruimtelijke ontwikkeling Noord-Brabant een herziene versie van de Verordening Ruimte 2012 vastgesteld. De Verordening ruimte 2014 is een verscherpte versie van de voormalige Verordening ruimte 2012. Zo is met name de structuur/opbouw van de regels aangepast (gebruiksvriendelijker), is er een integrale kaartlaag van toepassing en zijn er veranderingen doorgevoerd met betrekking tot veehouderijen en mestverwerking. Verder zijn de regels m.b.t. water minder strikt opgenomen, dit betekent echter niet dat hiermee geen rekening meer

gehouden hoeft te worden. De Provinciale Milieu Verordening die doorvertaald was in de Verordening ruimte 2012 is nog steeds onverkort van toepassing. In de Verordening ruimte 2014 ligt de locatie waarvoor de splitsing van toepassing is nog steeds binnen het 'gemengd landelijk gebied'. Aan de regels m.b.t. wonen in het gemengd landelijk gebied is aangaande splitsingen van woningen niets gewijzigd (art. 7.7 lid 3 onder b (en artikel 3.2)). In de overig van toepassing zijnde regels op onderhavig gebied zijn wel wijzigingen doorgevoerd, deze zijn echter op onderhavige ontwikkeling niet van toepassing.

Geconcludeerd kan worden dat de hierboven gestelde conclusie inzake de Verordening ruimte 2012 in relatie tot onderhavige ontwikkeling, zij het op basis van andere artikelen, nog steeds van toepassing is. Daarnaast wordt bij deze ontwikkeling alsmede in dit wijzigingsplan ook gevolg gegeven aan de in de Verordening ruimte 2014 van toepassing zijnde aanvullend opgenomen regels.

3.3 Gemeentelijk beleid

3.3.1 Structuurvisie Bernheze

De Structuurvisie Bernheze die op 11 februari 2010 door de gemeenteraad van Bernheze is vastgesteld geeft een samenhangend beeld van de gewenste ruimtelijke ontwikkeling van de hele gemeente tot het jaar 2015.

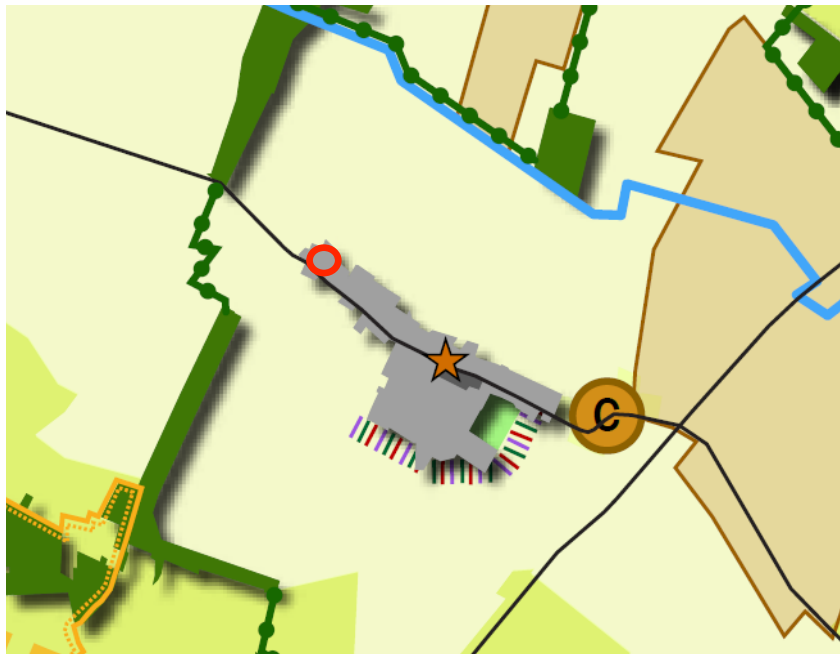
De gemeente Bernheze bevat vijf dorpskernen: Heesch, Heeswijk-Dinther, Nistelrode, Vorstenbosch en Loosbroek. Bernheze wil een gemeente met een dorps uitstraling blijven. Kleinschalige verstedelijking wil de gemeente niet uitsluiten, maar dient groen ingepast te zijn. Voor mensen die in de directe omgeving werken is de landelijke uitstraling van de gemeente een reden om naar een dorp te verhuizen. Bijna elk dorp heeft zijn eigen voorzieningenaanbod waardoor de afzonderlijke dorpen als zelfstandig benoemd kunnen worden.

Uitbreidingen hebben vooral plaatsgevonden rondom de bestaande dorpen. Deze zijn aan de kernranden opgerekt. De komende jaren wenst de gemeente de verstedelijking te concentreren in de gebieden rondom de dorpen en op de vrijkomende percelen in de dorpen zelf (inbreiding). Hierbij is het streven gericht op kwaliteit en in mindere mate op kwantiteit.

Wat betreft dorpsontwikkeling wordt ingezet op het behoud van de diversiteit van de kernen en linten. Het afwisselende karakter van kleinschalige bedrijvigheid, agrarisch gebruik en woningbouw zorgt dat het gebied dynamisch blijft. Om te voorkomen dat zowel senioren als jongeren de gemeente verlaten, wordt ingezet op kleinschalige woningbouw met passende woningtypen. Deze kwalitatieve woningbehoefte is leidend bij de locatiekeuze. Waardevolle doorzichten naar het buitengebied dienen behouden te blijven. In eventuele

nieuwe uitbreidingen komt het onderliggende landschap terug in het stedenbouwkundig ontwerp. Dit alles vraagt grote aandacht voor stedenbouwkundig ontwerp en beeldkwaliteit.

Plaatselijk kan ingezet worden op de realisatie van exclusieve woonbuurten. Ook hierbij wordt het onderliggende landschap als inspiratiebron gebruikt. Het landelijk wonen nabij een verstedelijkte omgeving is een kwaliteit van de gemeente. Wat grotere uitbreidingen zijn alleen gewenst aan de westzijde van de kern Heesch.



De te splitsen langgevelwoonboerderij ligt aan een bebouwingslint. De bebouwingsstructuur van het lint wordt door de splitsing niet aangetast. De groene open ruimten aan beide zijden van de langgevelwoonboerderij blijven in tact waardoor nog steeds van waardevolle doorzichten naar het buitengebied gesproken kan worden. De karakteristieke kwaliteiten van het landelijk gebied blijven dus ook met de splitsing behouden. Daarnaast wordt het door de splitsing mogelijk om een extra gezin in een dorp van de gemeente Bernheze te vestigen dat de vitaliteit van het dorp ten goede komt. Hiermee past de splitsing prima binnen de Structuurvisie Bernheze.

3.3.2 Wonen in Bernheze 2008-2015

In de beleidsnotitie 'Wonen in Bernheze 2008 – 2015' van de gemeente Bernheze, welke is vastgesteld door de gemeenteraad in december 2008 komt naar voren dat woningbouw gestimuleerd dient te worden. In de jaren (2007 en 2008) is er een kleine achterstand opgelopen met betrekking tot het opleveren van nieuwe woningen. Deze achterstand wordt in 2009 ingelopen, maar voor de periode 2010 – 2015 is voldoende ruimte aanwezig voor nieuwe woningbouwprojecten om het langjarig gemiddelde te handhaven. Door de bestaande langgevelwoonboerderij te splitsen wordt één extra woning mogelijk

gemaakt, dit past binnen de ruimte die de beleidsnotitie 'Wonen in Bernheze 2008 – 2015' biedt.

3.3.3 Gebiedsvisie Loosbroek

De gebiedsvisie vormt een ondersteunend document bij het nieuwe bestemmingsplan en is met name gericht op wijzigingsaspecten en vrijstellingen. De gebiedsvisie vormt tevens een toetsingskader voor onvoorziene initiatieven. De voornaamste doelstelling is het schetsen van een ruimtelijk, functioneel en beleidsmatig kader om te kunnen anticiperen op toekomstige ontwikkelingen binnen de aangegeven kernrandzones. Belangrijk daarbij is de kwaliteitswinst die gemaakt wordt ten opzichte van de huidige situatie.

In de gebiedsvisie zijn de kwaliteiten, knelpunten en kansen beschreven voor de kern. Kansen voor de kern bestaan voornamelijk uit:

- het behouden van de doorzichten naar het landschap;
- het versterken van de lintstructuur;
- een passend maat en schaal van bebouwing creëren;
- het toestaan van kleinschalige bedrijvigheid in voormalige agrarische bebouwing.

Door de bestaande langgevelwoonboerderij te splitsen wordt het bebouwingslint waaraan deze langgevelwoonboerderij ligt niet aangetast. De groene open ruimten aan beide zijden van de langgevelwoonboerderij blijven in tact waardoor de reeds aanwezige doorzichten naar het landschap behouden blijven. De huidige bebouwing van een passende maat en schaal blijft zoals deze is. Gelet op het voorgaande kan worden geconcludeerd dat de ontwikkeling aan de Dorpsstraat past binnen de uitgangspunten van de 'Gebiedsvisie Loosbroek'.

4. Milieu hygiënische aspecten

4.1 Algemeen

Het splitsen van de langgevelboerderij aan Dorpsstraat 84 te Loosbroek is een ogenschijnlijk kleinschalige planologische verandering. Toch is het bij elke ruimtelijke ingreep, hoe klein of groot ook, noodzakelijk om in beeld te brengen hoe hierbij omgegaan wordt met een spectrum aan milieu hygiënische aspecten. In dit hoofdstuk zal daarom per aspect aangegeven worden hoe ermee omgegaan wordt, dan wel hoe dit past binnen de huidige daarvoor bepaalde wet- en regelgeving.

4.2 Akoestiek

Beleidskader

De Wet geluidhinder geeft aan dat een akoestisch onderzoek moet worden uitgevoerd bij het voorbereiden van de vaststelling van een bestemmingsplan, indien het plan een geluidsgevoelig object mogelijk maakt binnen een geluidszone van een bestaande geluidsbron of indien het plan een nieuwe geluidsbron mogelijk maakt. De Wet geluidhinder bevat geluidsnormen en richtlijnen over de toelaatbaarheid van geluidsniveaus als gevolg van rail- en wegverkeerslawaaï, industrielawaai en luchtvaartlawaaï. Een woning wordt als geluidgevoelig object aangemerkt. Indien het de bedoeling is dat een geluidgevoelig object binnen een geluidszone opgericht/toegevoegd wordt moet om de geluidsbelasting op de woning te bepalen volgens de Wet geluidhinder akoestisch onderzoek worden uitgevoerd.

Consequenties

Het plangebied is gelegen aan een 30-km weg. Zie onderstaande foto:



Voor wegen die gelegen zijn binnen een woonerf en voor 30 km-wegen gelden geen geluidszones en hoeft volgens de Wet geluidhinder geen akoestisch onderzoek uitgevoerd te worden om te kunnen bepalen dat sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. Deze vrijstelling wordt gemotiveerd door het feit dat deze wegen meestal geen geluidsbelastingen veroorzaken boven de voorkeurswaarde.

De 30-km weg is een rustige straat voor alle verkeersdeelnemers tezamen. De weg is voorzien van asfalt. Ook is sprake van drempels op regelmatige afstand van elkaar waardoor vrachtverkeer zo min mogelijk gebruik zal maken van deze weg. Deze 30-km weg doet dus niet onder voor andere rustige 30-km woonstraten, wat leidt tot de conclusie dat er sprake is van een akoestisch aanvaardbaar woon- en leefklimaat.

4.3 Archeologie en cultuurhistorie

4.3.1 Archeologie

Beleidskader

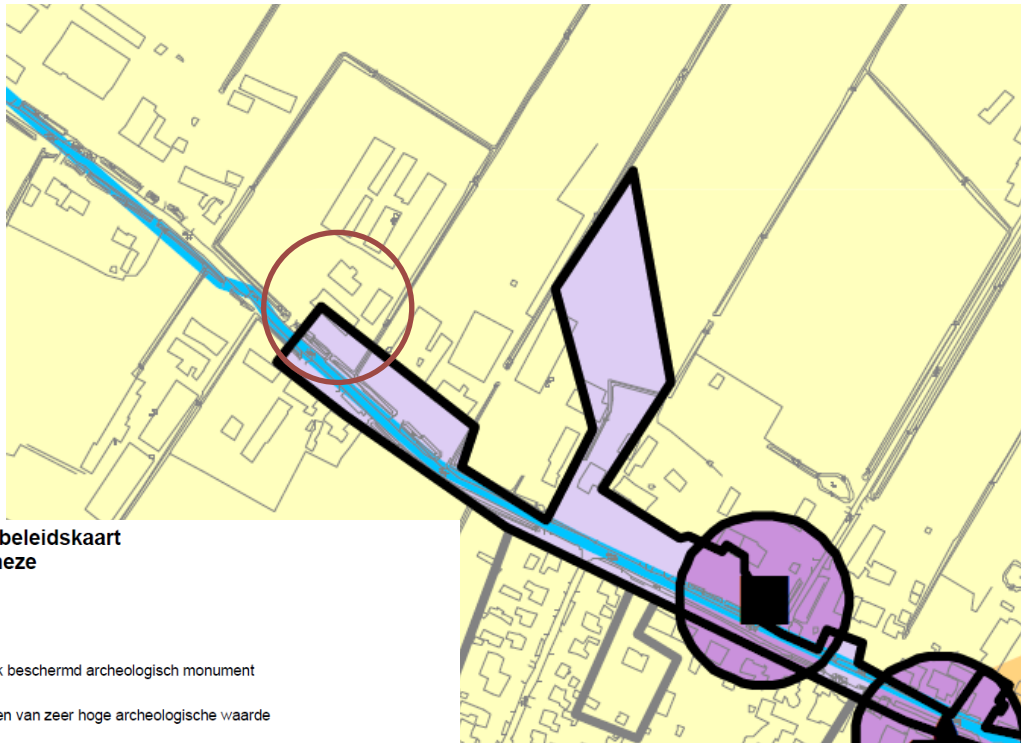
Sinds 1 september 2007 is de nieuwe Wet op de archeologische monumentenzorg (Wamz) van kracht. In deze herziening van de Monumentenwet van 1988 zijn de uitgangspunten van het Europese Verdrag van Valetta (Malta, 1992) voor Nederland nader uitgewerkt. De belangrijkste veranderingen betreffen:

- het streven naar behoud en bescherming van archeologische waarden in de bodem;
- de kosten van archeologische werkzaamheden komen in principe voor rekening van de initiatiefnemer van bodemversturende activiteiten (veroorzakerprincipe);
- de archeologische monumentenzorg wordt een geïntegreerd onderdeel van het ruimtelijke ordeningsproces.

De gemeente Bernheze heeft ervoor gekozen om in het kader van de Wet op de archeologische monumentenzorg (Wamz, 2007) en de nieuwe Wet ruimtelijke ordening (Wro, 2008) een eigen gemeentelijk archeologiebeleid te formuleren. Dit archeologiebeleid is op 3 februari 2011 door de gemeenteraad vastgesteld en bestaat uit de 'Nota Archeologiebeleid gemeente Bernheze' en de 'Archeologische Verwachtings- en Beleidsadvieskaart Gemeente Bernheze'.

Consequenties

Op basis van het hiervoor vermelde gemeentelijk archeologiebeleid kan aangegeven worden dat op onderhavige locatie een deel is aangemerkt als gebied van hoge archeologische waarde en een deel is aangemerkt als gebied met een lage archeologische verwachting. Onderstaande afbeelding is een uitsnede uit de 'Archeologische Beleidskaart Bernheze', met een rode cirkel is onderhavige locatie globaal aangeduid.



**Archeologische beleidskaart
Gemeente Bernheze**

Beleidscategorie

- | | | |
|---|---|---|
| 1 |  | Wettelijk beschermd archeologisch monument |
| 2 |  | Gebieden van zeer hoge archeologische waarde |
| 3 |  | Gebieden van hoge archeologische waarde |
| 4 |  | Gebieden met een hoge archeologische verwachting |
| 5 |  | Gebieden met een middelhoge archeologische verwachting |
| 6 |  | Gebieden met een lage archeologische verwachting |
| 7 |  | Gebieden zonder archeologische verwachting of archeologisch vrijgegeven |

Voor het deel dat aangemerkt is als gebied van hoge archeologische waarde geldt volgens het gemeentelijke archeologische beleid een onderzoekplicht bij een verstoringsdiepte van meer dan 40 centimeter en een verstoringsoppervlakte van 250 vierkante meter. Voor het deel dat is aangemerkt als gebied met een lage archeologische verwachting geldt geen onderzoekplicht. Omdat met dit wijzigingsplan niet meer dan 250 vierkante meter aan nieuwe bebouwing mogelijk wordt gemaakt is volgens het gemeentelijke archeologische beleid archeologisch onderzoek niet verplicht. We weten niet, of en zo ja welke archeologische waarden ter plaatse (nog) aanwezig zijn. Bij graafwerkzaamheden ten behoeve van verbouwing in de woonboerderij of in de tuin tussen de woonboerderij en de Dorpsstraat zal men attent moeten zijn op eventuele archeologische vondsten. Conform de Monumentenwet 1988 geldt een meldplicht met betrekking tot het aantreffen van archeologische waarden.

4.3.2 Cultuurhistorie

Beleidskader

Op 1 januari 2012 is de wet Modernisering monumentenzorg (MoMo) in werking getreden. Met deze wet wil de Rijksoverheid de monumentenzorg moderniseren. De drie pijlers van de MoMo zijn:

1. nieuwe bestemmingen voor oude gebouwen;
2. eenvoudige regelgeving voor eigenaren van monumenten;

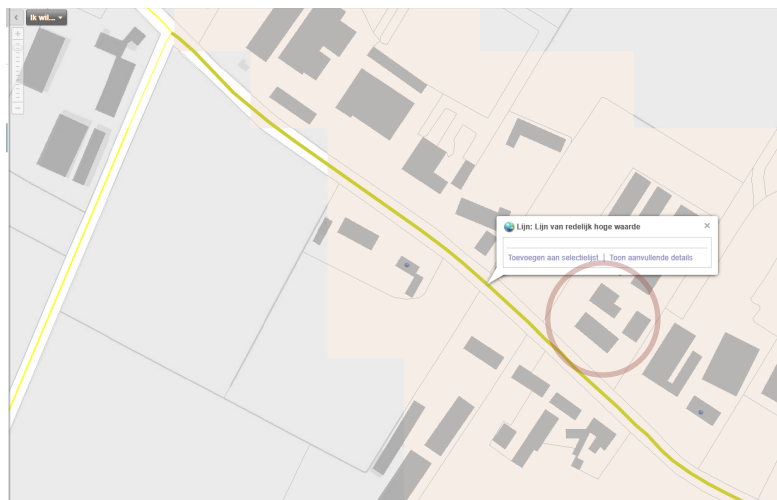
3. cultuurhistorie onderdeel van ruimtelijke plannen.

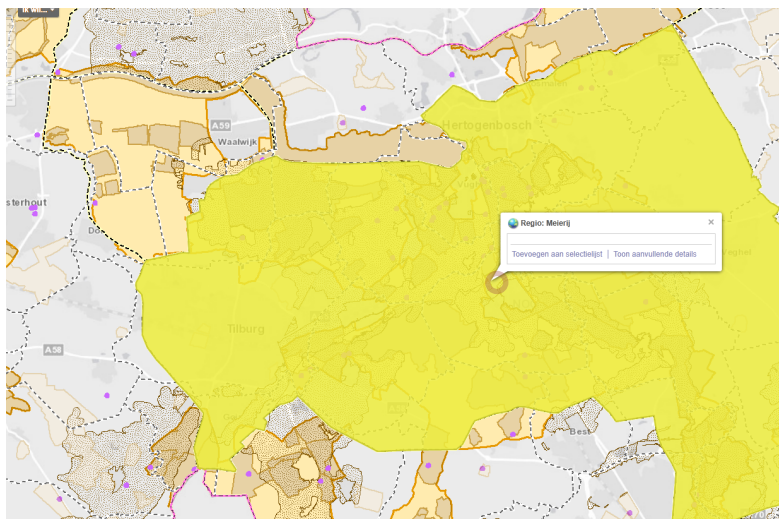
Wat betreft het opstellen van een ruimtelijk plan, onder andere een bestemmingsplan, is vooral punt 3 van toepassing. Hierbij gaat het erom dat de koppeling tussen erfgoed en ruimte versterkt wordt. Vanaf 1 januari 2012 dient voortaan in ieder bestemmingsplan (een wijzigingsplan inbegrepen) aangegeven te worden welke cultuurhistorische waarden (zoals monumenten en archeologische vindplaatsen) er in hun gemeente aanwezig zijn en hoe ze deze willen beschermen. Hierdoor kunnen burgers en belanghebbenden in een vroeg stadium aangeven of er cultureel erfgoed is dat bescherming verdient. Dit hoeft niet te wachten totdat iemand een vergunningaanvraag doet voor het gebied. Ook is het voor ontwikkelaars van tevoren duidelijk hoe de gemeente aanwezige cultuurhistorische waarden wil beschermen.

Consequenties

In de vorige paragraaf is reeds ingegaan op hoe omgegaan wordt met archeologie op onderhavige locatie. In paragraaf 3.1.4 wordt ingegaan op de waardevolle historiciteit van de langgevelwoonboerderij. Aan cultuurhistorie zal hieronder aandacht besteed worden.

De Provincie Noord-Brabant heeft een cultuurhistorische waardenkaart (CHW) vastgesteld (2010). Onderhavige locatie ligt op de provinciale cultuurhistorische waardenkaart in 'Regio Meierij' en ligt aan een 'Lijn van redelijk hoge waarde' (Dorpsstraat met oude lintbebouwing). Onderstaande afbeeldingen zijn uitsneden van de provinciale cultuurhistorische waardenkaart, met een rode cirkel is onderhavige locatie globaal aangeduid.





De gebiedsaanduiding 'Meierij' heeft geen gevolgen voor de splitsing van de langgevelwoonboerderij, andersom zijn er ook geen consequenties te noemen. De 'lijn van redelijk hoge waarde' (Dorpsstraat met oude lintbebouwing) waaraan de langgevelwoonboerderij gelegen is / onderdeel in vormt wordt door de splitsing niet aangetast. De splitsing zorgt er wel voor dat de langgevelwoonboerderij behouden blijft omdat er daardoor meer financiële middelen beschikbaar zijn om de langgevelwoonboerderij te onderhouden en in ere te herstellen. Dit komt ten goede aan de Dorpsstraat met oude lintbebouwing.

De gemeente Bernheze werkt op dit moment aan een gemeentelijke cultuurhistorische waardenkaart. Omdat deze nog niet beschikbaar is kan deze hier niet meegenomen worden.

4.4 Bedrijven en milieuzonering

Beleidskader

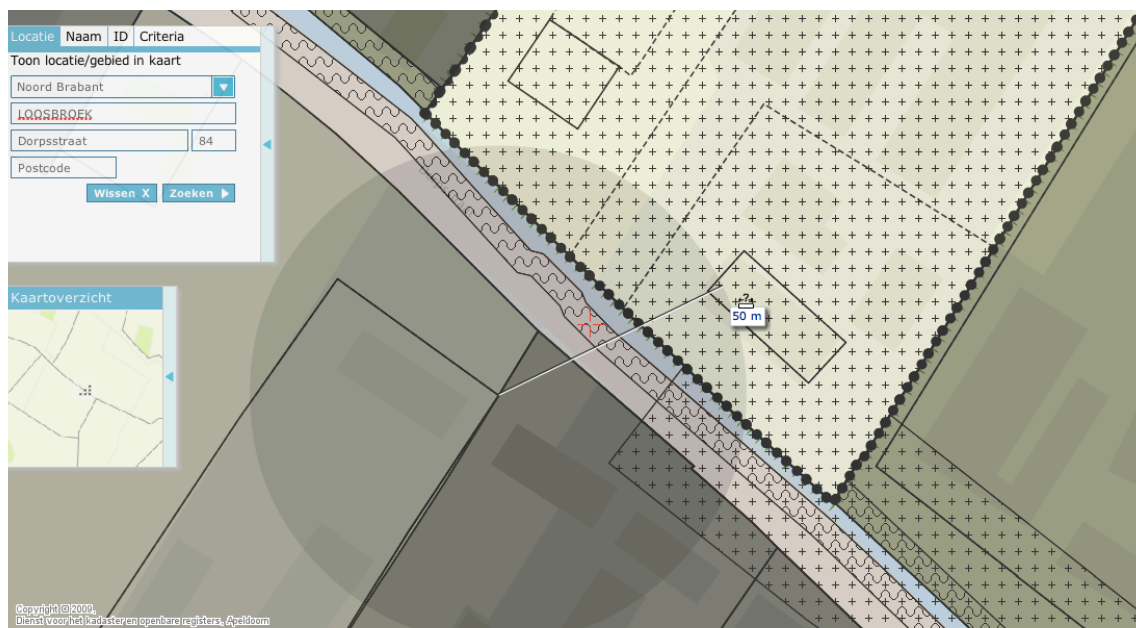
Voor de milieuzonering van bedrijven in ruimtelijke plannen geldt in het algemeen geen wettelijk kader. Wel is het in het kader van een goede ruimtelijke ordening van belang dat bij de aanwezigheid van bedrijven in de omgeving van milieugevoelige functies, zoals woningen:

- ter plaatse van de woningen een goed woon- en leefmilieu wordt gegarandeerd;
- rekening wordt gehouden met de bedrijfsvoering en milieuruimte van de betreffende bedrijven.

Consequenties

In de omgeving van Dorpsstraat 84 te Loosbroek is een veehouderij gevestigd (Dorpsstraat 69). Met deze veehouderij dient in het kader van een goede ruimtelijke ordening voor wat betreft bedrijven en milieuzonering rekening gehouden te worden. In dit geval gaat het om geur waarmee rekening gehouden dient te worden. Het gaat om het in acht nemen van een vaste afstand van 50 meter tussen het bouwblok van het bedrijf en het milieugevoelige object (bouwblok Dorpsstraat 84). Zie onderstaande afbeelding waarop deze afstand aangegeven is. Hieraan wordt net niet voldaan. Toch is sprake van een goed woon- en leefklimaat wat de woning aangaat en wordt de

veehouderij in haar bedrijfsvoering niet beperkt. Voor de nadere onderbouwing hiervan wordt verwezen naar paragraaf ... 'Geur'.



4.5 Bodem

Beleidskader

Vastgelegd is dat in bestemmingsplannen (en zo ook wijzigingsplannen) moet worden beschreven wat de bodemkwaliteit van het betreffende gebied is. Voor het betrekken van bodeminformatie bij het opstellen van bestemmingsplannen zijn enkele vragen relevant:

- is er bodemverontreiniging die de functiedoelen kan frustreren;
- zijn er gezondheids- of ecologische risico's en gebruiksbeperkingen voor de beoogde functies;
- wat zijn de mogelijkheden om er tijdig iets aan te doen in termen van resultaten, kosten en kostendragers.

Consequenties

Er is geen bodemonderzoek uitgevoerd daar de locatie reeds bestemd is om te wonen en er geen bestemmingswijziging plaatsvindt. Er is alleen sprake van het toestaan van twee wooneenheden in plaats van een wooneenheid. Aangenomen wordt dus dat de bodemgesteldheid geschikt is voor het doel waarvoor de grond nu en na inwerkingtreding van dit wijzigingsplan gebruikt wordt.

4.6 Externe Veiligheid

Beleidskader

Externe veiligheid betreft het risico dat aan bepaalde activiteiten verbonden is voor niet bij die activiteiten betrokken personen. Het externe veiligheidsbeleid richt zich op het voorkomen en beheersen van risicovolle bedrijfsactiviteiten en van risicovol transport (onder andere van gevaarlijke stoffen).

Het gaat daarbij om de bescherming van individuele burgers en groepen tegen ongevallen met gevaarlijke stoffen of omstandigheden. Risicobronnen kunnen onderscheiden worden in risicovolle inrichtingen (onder andere LPG-tankstations), vervoer van gevaarlijke stoffen en leidingen (onder andere aardgas, vloeibare brandstof en elektriciteit).

Om voldoende ruimte te scheppen tussen risicobron en de personen of objecten die risico lopen (kwetsbare of beperkt kwetsbare objecten) moeten vaak afstanden in acht worden genomen. Ook ontwikkelingsmogelijkheden die ingrijpen in de personendichtheid kunnen om onderzoek vragen.

Consequenties

In de omgeving van het plangebied zijn geen bedrijven gelegen die vanwege de opslag van gevaarlijke stoffen vallen onder het Besluit externe veiligheid inrichtingen. Ook op de projectlocatie zelf wordt het niet mogelijk gemaakt om gevaarlijke stoffen op te slaan. Derhalve zijn er geen belemmeringen te voorzien vanuit het omgevingsaspect externe veiligheid.

4.7 Flora- en fauna

Beleidskader

Ruimtelijke plannen dienen te worden beoordeeld op de uitvoerbaarheid in relatie tot actuele natuurwetgeving. Hierbij gaat het om de Natuurbeschermingswet 1998 en de Flora- en Faunawet. Er mogen geen ontwikkelingen plaatsvinden die op onoverkomelijke bezwaren stuiten door effecten op beschermde natuurgebieden en/of flora en fauna.

Consequenties

Doordat op voorgestane locatie geen sloop en/of nieuwbouw plaats zal vinden zullen de eventueel aanwezige flora en fauna en eventueel nabij gelegen natuurgebieden niet geschaad worden.

4.8 Geur

Beleidskader

De Wet geurhinder en veehouderij vormt vanaf 1 januari 2007 het toetsingskader voor de milieuvergunning, als het gaat om geurhinder vanwege dierenverblijven van veehouderijen. De Wet geurhinder en veehouderij geeft normen voor de geurbelasting die een veehouderij mag veroorzaken op een geurgevoelig object, bijvoorbeeld een

woning. De geurbelasting wordt berekend en getoetst met het verspreidingsmodel V-stacks vergunning. Dit geldt alleen voor dieren waarvoor geuremissiefactoren zijn opgenomen in de Regeling geurhinder en veehouderij. Voor dieren zonder geuremissiefactor gelden minimaal aan te houden afstanden.

De Wet geurhinder en veehouderij (Wvg) biedt de gemeente de mogelijkheid om een eigen geurhinderbeleid op te stellen. Door de gemeenteraad van Bernheze wordt binnenkort de verordening geurhinder en veehouderij 2013 en beleidsregel ruimtelijke ontwikkeling en geurhinder 2013 vastgesteld. Vooruitlopend hierop wordt het vast te stellen beleid hier alvast meegenomen.

Consequenties

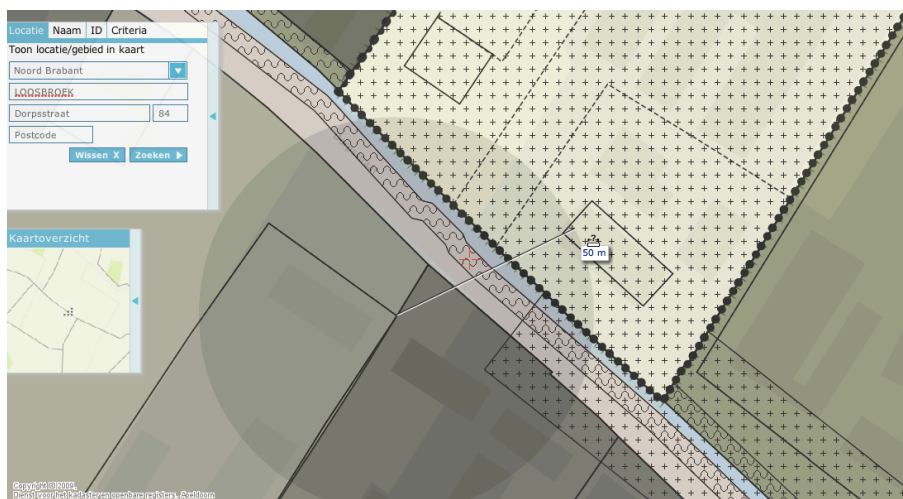
Bij de beoordeling of het woon- en leefklimaat ter plaatse van het plangebied acceptabel is, dient de geurbelasting veroorzaakt door de individuele bedrijven (voorgrondbelasting) en de geurbelasting van alle bedrijven samen (achtergrondbelasting) in beeld te worden gebracht.

Voorgrondbelasting

De te splitsen langgevelwoonboerderij aan Dorpsstraat 84 te Loosbroek ligt deels binnen de vaste geurcontour van de veehouderij aan Dorpsstraat 69 te Loosbroek. Deze vaste afstand bedraagt 50 meter. De langgevelwoonboerderij is nl. op kaart B-1 van de geurverordening gelegen in zone 'bebouwde kommen; woon-werk ontwikkelingsgebieden' (het met blauw aangeduide gebied op onderstaande afbeelding).



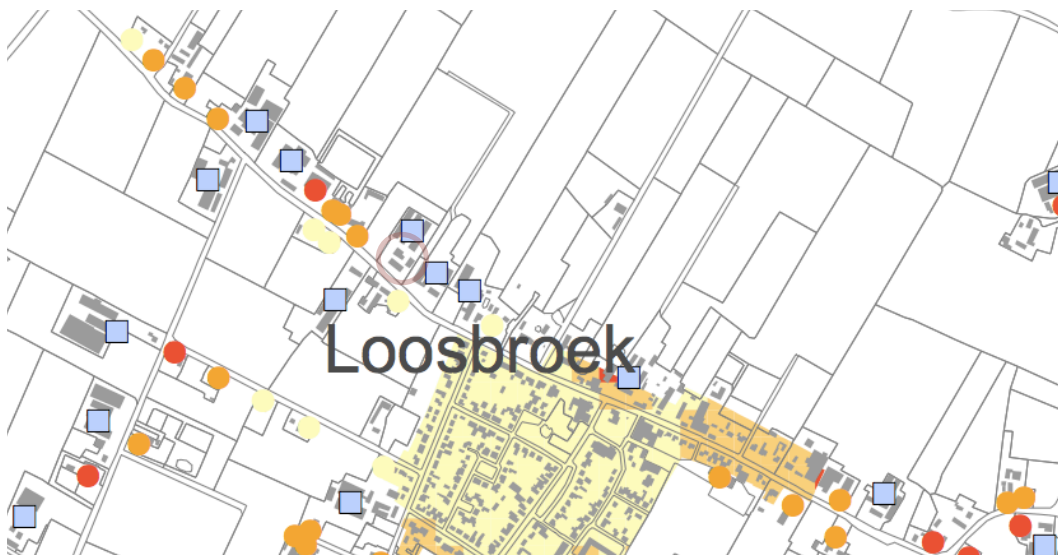
Op onderstaande afbeelding is te zien dat de te splitsen woonboerderij aan Dorpsstraat 84 voor een klein deel binnen de vaste afstand van 50 meter van de veehouderij aan Dorpsstraat 69 te Loosbroek is gelegen.



Het toestaan van geurgevoelige bebouwing binnen deze contour is niet toegestaan, tenzij de belangen van het agrarisch bedrijf daardoor niet worden geschaad (omgekeerde werking). Omdat in de bestaande situatie in de directe omgeving bij het agrarisch bedrijf dichtbij gelegen al geurgevoelige objecten (woningen) aanwezig zijn (o.a. de te splitsen woonboerderij die nu 1 wooneenheid betreft), wordt de veehouderij niet in haar belang geschaad.

Achtergrondbelasting

De achtergrondbelasting, zoals aangegeven op de kaart aangeduid als bijlage 8 'indicatieve achtergrondbelasting' bij de geurverordening 2013 laat zien dat in de omgeving van de langgevelwoonboerderij aan Dorpsstraat 84 te Loosbroek uitgegaan kan worden van een achtergrondbelasting tussen 8-20 ouE. Zie onderstaande afbeelding en legenda.



indicatieve achtergrondbelasting (Ou)

voor geurhinder gevoelige objecten
buiten bebouwde kom

- 0 - 8
- 8 - 13
- 13 - 20
- > 20

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 ouE ligt. Bij een dergelijke geurbelasting is sprake van een 'voldoende' woon- en leefklimaat.

Gelet op vorenstaande vormt de geurhinder van agrarische bedrijven in de omgeving van het plangebied geen belemmering voor het splitsen van de langgevelwoonboerderij aan Dorpsstraat 84 te Loosbroek.

4.9 Kabels en leidingen

Naar verwachting zijn in de directe omgeving van de projectlocatie geen kabels en leidingen aanwezig die belemmering vormen voor de spitsing. In het vigerende bestemmingsplan worden geen kabels- en leidingen beschermd. Het bestemmingsplan is vastgesteld in 2011 en daarmee redelijk recent. In dit wijzigingsplan zullen daarom ook geen kabels- en leidingen beschermd worden. Daarnaast zal door dit wijzigingsplan de grond niet meer of op een andere locatie geroerd worden dan nu mogelijk is. Mochten toch grondwerkzaamheden plaats gaan vinden dan zal te zijner tijd voorafgaand aan de werkzaamheden een KLIC-melding opgevraagd moeten worden bij de betrokken netwerk-/leidingbeheerders.

4.10 Luchtkwaliteit

Beleidskader

De wet van 11 oktober 2007 tot wijziging van de Wet milieubeheer (luchtkwaliteitseisen) is op 15 november 2007 in werking getreden. Het plan moet voldoen aan de eisen die daarin neergelegd zijn. Het gaat om het volgende:

De luchtkwaliteit hoeft (artikel 5.16 Wet milieubeheer) geen belemmering te vormen voor ruimtelijke ontwikkelingen als:

- er geen sprake is van een feitelijke of dreigende overschrijding van een grenswaarde;
- een plan of project niet in betekenende mate (NIBM) bijdraagt;
- een project per saldo niet tot een verslechtering van de luchtkwaliteit leidt;

- een project is opgenomen in een regionaal programma van maatregelen of in het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL) dat tevens voorziet in maatregelen om de luchtkwaliteit te verbeteren.

Concreet is in het Besluit NIBM vastgelegd in welke gevallen een ontwikkeling niet in betekenende mate bijdraagt aan de concentratie van een bepaald stof. Een ontwikkeling is NIBM als aannemelijk is gemaakt dat de ontwikkeling een toename van de concentratie veroorzaakt van maximaal 3%. De 3% grens wordt gedefinieerd als 3% van de grenswaarde voor de jaargemiddelde concentratie van fijn stof (PM10) of stikstofdioxide (NO₂). Dit komt overeen met 1,2 microgram/m³ voor zowel fijn stof en NO₂.

In de Regeling NIBM is een lijst met categorieën van gevallen (inrichtingen, kantoor- en woningbouwlocaties) opgenomen die sowieso niet in betekenende 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 gepland project NIBM bijdraagt, kan toetsing aan de grenswaarden voor luchtkwaliteit achterwege blijven. De regeling geeft concrete getallen voor plannen die gaan over bijvoorbeeld de bouw van woningen en/of kantoren. De grens voor woningbouwplannen ligt bij 1% op 500 woningen. Als er twee ontsluitingswegen zijn, mag een grens van 1.000 woningen worden gehanteerd.

Op 15 januari 2009 is het Besluit gevoelige bestemmingen (luchtkwaliteitseisen) in werking getreden die toeziet op het beschermen van bepaalde gevoelige groepen mensen (bijvoorbeeld kinderen, ouderen en zieken). De intentie van het Besluit gevoelige bestemmingen is dat bepaalde gebouwen (bijvoorbeeld scholen, kinderdagverblijven, bejaarden- en verzorgingstehuizen) niet meer worden gebouwd in gebieden waar de normen worden overschreden.

Consequenties

Plannen hebben pas een negatief effect op de luchtkwaliteit, zodra de verkeersgeneratie in geruime mate toeneemt. Een effect op de luchtkwaliteit hoeft pas aangetoond te worden als de bouw van 1.500 woningen of 66.667 m² kantooroppervlak en de daarmee gepaard gaande verkeersgeneratie plaatsvindt.

Onderhavige ontwikkeling heeft een veel lagere verkeersaantrekkende werking dan 1.500 nieuwe woningen of 66.667 m² nieuw kantooroppervlak. Hierdoor valt de toevoeging van één woning ruim onder de 3% grens voor PM10 of NO₂. De toevoeging draagt dan ook 'niet in betekenende mate' (NIBM) bij aan de luchtverontreiniging.

Gesteld kan worden dat de luchtkwaliteit voldoet aan de grenswaarden en dat de luchtkwaliteit verder geen belemmeringen vormt voor de te volgen procedure. Het plan voldoet aan de uitvoeringsregels uit het Besluit Nibm en de Regeling Nibm. Aanvullende berekeningen zijn in het kader van het aspect luchtkwaliteit niet aan de orde. Het aspect luchtkwaliteit levert derhalve geen beperking en/of belemmeringen op aan de splitsing.

4.11 Water

Beleidskader

De watertoets heeft als doel om water als ordenend principe een rol te laten spelen bij ruimtelijke plannen, door alle relevante waterhuishoudkundige aspecten vroegtijdig te betrekken bij de planvorming. De watertoets is vanaf november 2003 wettelijk verankerd. De leidraad van de watertoets is het doorlopen van de drietrapsstrategie voor de omgang met water: vasthouden, bergen, afvoeren. Ook waterkwaliteit, schaarste, verdroging en het tegengaan van verzilting kunnen relevante onderwerpen zijn waarmee rekening gehouden dient te worden.

Consequenties

Doordat de huidige situatie wat betreft verhard oppervlak van toepassing zal blijven ontstaat er geen nieuwe situatie in de zin van afvoer van hemelwater. Daarnaast is recentelijk in de omgeving een aanzienlijk verhard oppervlak verwijderd (bebouwing en verharding t.b.v. voormalig agrarisch bedrijf). Hierdoor is meer ruimte ontstaan voor rechtstreekse infiltratie van hemelwater in de bodem. Verder is aan de straatzijde ook een sloot aanwezig waarin hemelwater afgevoerd wordt. Huisvuilwater zal afgevoerd worden via de reeds aangelegde riolering.

5. Toelichting, verbeelding en regels

5.1 Algemeen

Dit wijzigingsplan bestaat uit een toelichting, regels en een verbeelding. De regels en de verbeelding tezamen bieden het juridische kader. Voor de regels en de verbeelding is naast aansluiting bij het moederplan ook aansluiting gezocht bij de SVBP2012. Dit betekent onder meer dat de opbouw van de regels standaard is.

Dit wijzigingsplan is opgesteld op basis van de wijzigingsbevoegdheid opgenomen in artikel 3.7 van het bestemmingsplan 'Ruimte voor Ruimte gemeente Bernheze 2011' (het moederplan).

5.2 Toelichting op de regels

Bij de regels van dit wijzigingsplan is aansluiting gezocht bij de bestemming Agrarisch en Waarde – Archeologie uit het moederplan. Verder zijn de relevante begrippen overgenomen, net als de wijze van meten en de relevante afwijkings- en wijzigingsbevoegdheden. Gelet op het feit dat dit bestemmingsplan slechts één bestemming kent, is er voor gekozen om de algemene regels uit het moederplan, voor zover relevant, op te nemen binnen de bestemming Agrarisch.

In de regels is de volgende opbouw terug te vinden:

Hoofdstuk 1: Inleidende regels

In dit hoofdstuk zijn de begrippen en de wijze van meten opgenomen.

Hoofdstuk 2: Bestemmingsregels

In dit hoofdstuk is de bestemming Agrarisch opgenomen net als de dubbelbestemming Waarde – Archeologie.

Agrarisch:

Binnen deze bestemming is agrarisch grondgebruik toegestaan. Tevens is een aanduiding 'wonen' opgenomen ter plaatse waarvan een burgerwoning is toegestaan. Middels de aanduiding maximum aantal wooneenheden is geregeld dat het maximum aantal burgerwoningen ter plaatse 2 is. Het artikel bevat voorts regels ten aanzien van bouwen, kent enkele specifieke gebruiksregels en afwijkingsmogelijkheden en wijzigingsbevoegdheden.

Waarde – Archeologie:

Middels deze dubbelbestemming worden mogelijk aanwezige archeologische waarden beschermd. Het artikel kent een bouwverbod en een verbod ten aanzien van werken en werkzaamheden. Aanvullend hierop kent het artikel mogelijkheden om hiervan, onder voorwaarden, af te wijken.

Hoofdstuk 3: Algemene regels

In dit hoofdstuk staat de anti- dubbelregel. Ook zijn er regels opgenomen betreffende de uitsluitende aanvullende werking van de bouwverordening en de toepasselijkheid van de wettelijke regelingen.

Hoofdstuk 4: Overgangs- en slotregel

In dit hoofdstuk staat allereerst het overgangsrecht. Dit is overgenomen uit het Besluit ruimtelijke ordening. In dit slotregel is aangegeven hoe de regels moeten worden aangehaald.

6. Uitvoeringsaspecten

6.1 Economische uitvoerbaarheid

Bij het opstellen van een bestemmingsplan (alsook een wijzigingsplan) dient op grond van artikel 3.1.6 lid 1 sub f van het Besluit ruimtelijke ordening onderzoek plaats te vinden naar de economische uitvoerbaarheid van het plan.

De huidige langgevelwoonboerderij is te groot en onderhoudsgevoelig qua financiën voor één gezin. Door de langgevelwoonboerderij te splitsen zijn meer financiële middelen beschikbaar om te voorzien in o.a. onderhoud van het pand.

Op grond van de grondexploitatiewet die per 1 juli 2008 in werking is getreden, worden overheden verplicht kosten te verhalen indien er sprake is van een bouwplan in de zin van artikel 6.2.1 van het Besluit ruimtelijke ordening. Daarvan is in dit geval sprake. Om aan deze eis te voldoen, is door de initiatiefnemer en de gemeente een exploitatieovereenkomst (anterieure overeenkomst) gesloten. Wat betreft planschade is een planschadeverhaalsovereenkomst tussen de gemeente en initiatiefnemers gesloten, zodat eventuele planschade voor rekening komt van de initiatiefnemers.

Uit bovenstaande blijkt dat het kostenverhaal anderszins is verzekerd (waardoor een exploitatieplan niet nodig is) en het plan economisch uitvoerbaar is.

6.2 Overleg en maatschappelijke uitvoerbaarheid

De procedures tot en met de vaststelling van een wijzigingsplan zijn door de wet geregeld (artikel 3.9a Wro).

Het Besluit ruimtelijke ordening (artikel 3.1.1) geeft aan dat burgemeester en wethouders bij de voorbereiding van een wijzigingsplan overleg voeren met de besturen van betrokken gemeenten en waterschappen en met die diensten van provincie en Rijk die betrokken zijn bij de zorg voor de ruimtelijke ordening of belast zijn met de behartiging van belangen welke in het plan in het geding zijn. Dit vooroverleg is ook in het kader van onderhavig wijzigingsplan gevoerd.

Naast het vooroverleg is er de gelegenheid om in het voortraject belanghebbenden te laten inspreken conform de gemeentelijke verordening. Hiervoor is door de gemeente Bernheze niet gekozen, meteen is het ontwerpwijzigingsplan ter inzage gelegd. Dit gebeurde gedurende 6 weken. In deze periode werd iedereen in de gelegenheid gesteld om (schriftelijk of mondeling) zijn of haar zienswijze op het ontwerpwijzigingsplan bij het college van burgemeester en wethouders kenbaar te maken.

De provincie Noord-Brabant heeft een zienswijze ingediend. Deze is via een brief van een beantwoording voorzien (zie bijlage). Het wijzigingsplan is hierop niet aangepast. Het wijzigingsplan is ongewijzigd door het college van burgemeester en wethouders op 2 september 2014 vastgesteld.

7. Bijlagen

Bijlage 1 – Foto's huidige langgevelwoonboerderij Dorpsstraat 84, Loosbroek

Bijlage 2 – Foto's vroegere langgevelwoonboerderij Dorpsstraat 84, Loosbroek

Bijlage 3 – Huidige landschappelijke inpassing langgevelwoonboerderij Dorpsstraat 84, Loosbroek

Bijlage 4 – Zienswijze Provincie Noord-Brabant + beantwoording