

Bestemmingsplan “Hofsteeg ong. (tegenover 3) Nistelrode”

TOELICHTING

COLOFON:

Opdrachtnemer: **RO Connect**
Mr. O. Truschel

Projectnummer: ROC.B2018.278.T

Versie: Concept: 30 oktober 2019
Ontwerp: 30 mei 2023
Vastgesteld:

Inhoudsopgave

HOOFDSTUK 1. INLEIDING	6
1.1 Achtergrond	6
1.2 Plangebied	7
1.3 Doel van het bestemmingsplan	8
1.4 Geldend bestemmingsplan	8
HOOFDSTUK 2 BESTAANDE SITUATIE	10
2.1 Ruimtelijke structuur	10
2.1.1 Ontstaansgeschiedenis	10
2.1.2 Bebouwingsstructuur	10
2.2 Functionele structuur	12
HOOFDSTUK 3 BELEIDSKADER	13
3.1 Rijksbeleid	13
3.2 Provinciaal beleid	14
3.2.1 Omgevingsvisie Noord Brabant	14
3.2.2. Interim Omgevingsverordening Noord-Brabant	15
3.2.3 Omgevingsverordening Noord-Brabant	19
3.3 Gemeentelijk beleid	27
3.3.1 Structuurvisie Buitengebied	27
3.3.2 Gebiedsvisie Bebouwingsconcentraties (13 september 2021)	29
3.3.2 Woonvisie 2022-2026	30
3.3.3 Archeologiebeleid Bernheze	30
3.3.4 Parkeerbeleidsplan Gemeente Bernheze	30
3.3.5 Verordening Fysieke Leefomgeving Bernheze 2021	30
HOOFDSTUK 4 PLANBESCHRIJVING	33
4.1 Ligging plangebied	33
4.2 Stedenbouwkundige inpassing	34
4.2.1 Inleiding	34
4.2.2 Kavel	34
4.2.3 Bebouwing/beeldkwaliteit/landschappelijke inpassing	35

HOOFDSTUK 5 RUIMTELIJKE EN MILIEUHYGIENISCHE ASPECTEN	43
5.1 Water	43
5.2 Natuur	46
5.3 Archeologie/Cultuurhistorie	58
5.4 Bodem	61
5.5 Geluid	62
5.6 Luchtkwaliteit	63
5.7 Externe veiligheid	64
5.8 Bedrijven en milieuzonering	69
5.9 Geurhinder	71
5.10 Hoogspanningslijnen	74
5.11 Spuitzones	75
5.12 Volksgezondheid i.r.t. veehouderijen	75
5.13 Stikstof	77
5.14 M.e.r.-beoordeling	81
HOOFDSTUK 6 JURIDISCHE PLANBESCHRIJVING	83
6.1 Inleiding	83
6.2 Toelichting verbeelding	83
6.3 Toelichting regels	83
6.4 Toelichting bestemmingen	84
6.4.1 Agrarisch met waarde	84
6.4.2 Waarde-Archeologie 2	84
HOOFDSTUK 7 UITVOERBAARHEID	85
7.1 Economische uitvoerbaarheid	85
7.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid	85

SEPARATE BIJLAGEN:

1. Archeologisch bureau- en verkennend booronderzoek: Econsultancy, d.d. 13 mei 2019, rapportnummer 6324.002
2. Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï: Econsultancy, d.d. 20 november 2018, rapportnummer 6324.005
3. Quicksan flora en fauna: Econsultancy, d.d. 28 november 2018, rapportnummer 6324.003
4. Oplegnotitie diverse onderzoeken: Econsultancy, d.d. 14 november 2019, rapportnummer 6234

5. Verkennend bodemonderzoek: Econsultancy, d.d. 30 november 2018, rapportnummer 6324.001
6. Watertoets: Econsultancy, d.d. 10 december 2018, rapportnummer 6324.004
7. Nader dassenonderzoek: Econsultancy, d.d. 7 juni 2019, rapportnummer 6324.009
8. Mitigatieplan Nistelrode, Hofsteeg: Sab Adviseurs, d.d. 30 september 2019, projectnummer 190320
9. Landschappelijke inpassing: Langenhuizen Hoveniers, d.d. 13 februari 2020, tekeningnummer BP.1194-02
10. Onderzoek stikstofdepositie: Sab adviseurs, d.d. 1 december 2022, projectnummer 190310 met bijlagen
11. Advies externe veiligheid: Veiligheidsregio, d.d. 15 januari 2020
12. Overeenkomst bouwtitel ruimte voor ruimte
13. Brief tbv omgevingsdialoog

HOOFDSTUK 1. INLEIDING

1.1 Achtergrond

Aan **RO Connect** is opdracht verleend tot het opstellen van een bestemmingsplanherziening voor het oprichten van een ruimte-voor-ruimte woning voor het perceel gelegen aan de Hofsteeg ongenummerd (tegenover 3) te Nistelrode. Het perceel is momenteel onbebouwd.

Het voorliggende bestemmingsplan betreft het juridisch/planologisch mogelijk maken van het oprichten van de woning op voornoemd perceel, in het kader van de Ruimte-voor-Ruimteregeling.

Deze regeling heeft tot doel dat de ruimtelijke kwaliteit verbeterd wordt door de bouw van woningen op passende locaties toe te staan, in ruil voor de sloop van agrarische bedrijfsgebouwen die in gebruik zijn of waren voor de intensieve veehouderij.

De initiatiefnemer heeft geen eigen intensieve veehouderijbedrijf dat gesaneerd kan worden in samenhang met de ontwikkeling van de ruimte voor ruimtewoningen.

Voorwaarde voor de ontwikkeling van de ruimte-voor ruimte-woning is dan ook dat er aankoop van een bouwtitel Ruimte voor Ruimte plaats vindt.

De herbestemming van de locatie Hofsteeg ongenummerd, zal plaats dienen te vinden door middel van een partiële herziening van het bestemmingsplan 'Buitengebied' van de gemeente Bernheze.

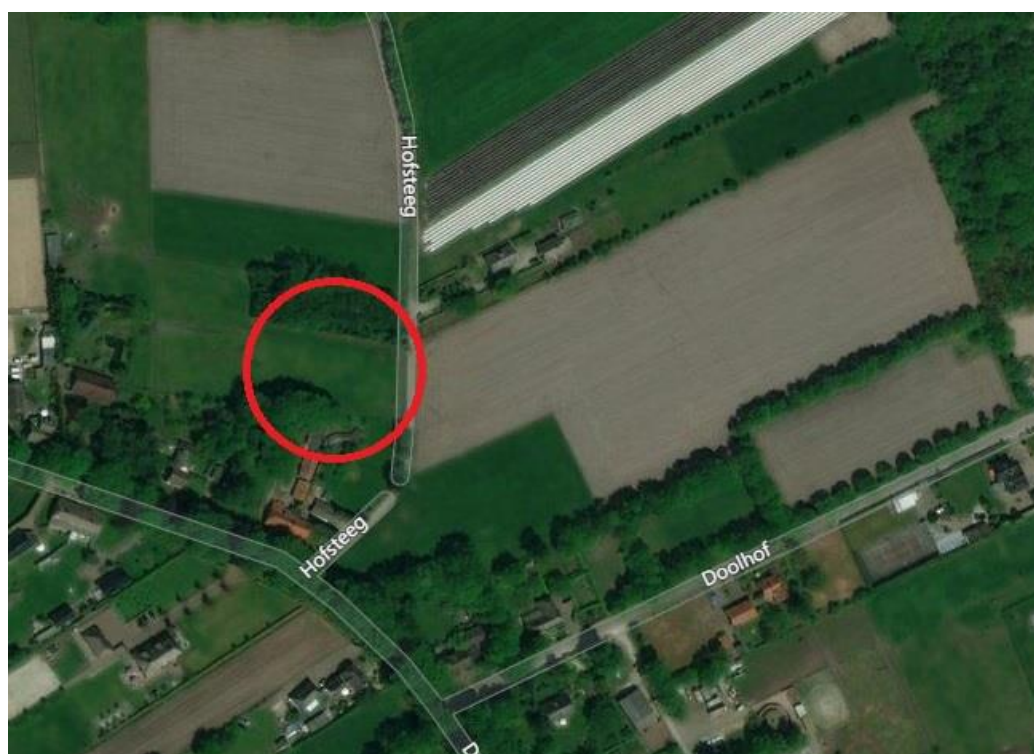
Op 5 december 2017 heeft de gemeente Bernheze besloten in beginsel medewerking te verlenen aan het initiatief om een ruimte-voor-ruimtewoning te realiseren binnen het plangebied.

1.2 Plangebied

Het plangebied is gelegen aan de noordwestzijde van de kern Nistelrode. Op onderstaande afbeelding is de ligging van de locatie aan de Hofsteeg ongenummerd weergegeven.



En meer in detail:



1.3 Doel van het bestemmingsplan

Dit bestemmingsplan heeft de herontwikkeling van de Hofsteeg ongenummerd (tegenover 3) te Nistelrode en het opstellen van een eenduidige en uniforme juridische regeling voor het toegestane gebruik en de toegestane bebouwing binnen het plangebied tot doel.

Het bestemmingsplan “Hofsteeg ong. (tegenover 3) Nistelrode” bestaat uit planregels, een verbeelding en een toelichting.

De onderhavige toelichting dient als motivering bij de te volgen procedure. De uitgevoerde onderzoeken zijn als separate bijlagen bij deze toelichting gevoegd.

1.4 Geldend bestemmingsplan

Ter plaatse van het plangebied is het bestemmingsplan ‘Buitengebied’ van de gemeente Bernheze het vigerende bestemmingsplan. Dit bestemmingsplan is door de gemeenteraad gewijzigd vastgesteld op 26 juni 2012.

Op basis van dit bestemmingsplan heeft het onderhavige perceel de Enkelbestemming Agrarisch met waarden - Leefgebied dassen’, de dubbelbestemming Waarde - Archeologie 2 en de Gebiedsaanduiding Groenblauwe mantel en wro-zone - woonwerkontwikkelingsgebied. Onderstaande afbeelding geeft een uitsnede van het vigerende bestemmingsplan weer.



De bouw van (burger)woning is op basis van het vigerende bestemmingsplan Buitengebied niet toegestaan. Dit betekent dat een herziening van het bestemmingsplan noodzakelijk is.

In deze herziening zal de vigerende bestemming op de planlocatie blijven bestaan. Ten behoeve van de ruimte voor ruimtewoning worden aan deze bestemming een aantal aanduidingen toegevoegd, te weten 'specifieke vorm van wonen – ruimte voor ruimte' en 'bouwvlak'.

HOOFDSTUK 2 BESTAANDE SITUATIE

2.1 Ruimtelijke structuur

2.1.1 Ontstaansgeschiedenis

Diverse geologische processen in het verre en het nabije verleden hebben een grote invloed gehad op de verschijningsvorm van het huidige landschap en de bebouwingsstructuur in de gemeente Bernheze. De occupatiegeschiedenis en ontwikkeling van de gemeente hangen vervolgens weer nauw samen met de waarden die van oorsprong aanwezig zijn.

Geomorfologische kenmerken en de aanwezigheid van water zijn van grote invloed geweest op de ontwikkeling van de kernen binnen de gemeente.

Door tektonische bewegingen zijn er breuken in de aardkorst ontstaan, waarbij delen ten opzichte van elkaar in verticale richting verschoven. Hierdoor ontstonden er hoger en lagergelegen gebieden: horsten en slenken. De gemeente Bernheze ligt precies op zo'n grensgebied.

De eerste occupatie is ontstaan op de rand van de beekdalen en de hoger gelegen zandgronden. In de periode tussen de 15e en de 18e eeuw werden aangrenzend aan de beekdalen woeste gronden ontgonnen ten behoeve van de landbouw. Vanaf het midden van de 19e eeuw heeft grootschalige heideontginning geleid tot forse uitbreiding van de landbouwgronden.

Nistelrode is gelegen op de overgang tussen de Peelhorst en de Peelrandbreuk en maakt deel uit van een reeks oude ontginningen. De structuur wordt bepaald door de noord-zuid gerichte lintbebouwing en de karakteristieke driehoekige pleintjes. Het dorp heeft relatief veel historische bebouwing. De omgeving wordt gekenmerkt door verschillende landschapstypen die direct gekoppeld zijn aan de natuurlijke onderlaag; oude akkercomplexen, natte graslanden, bos en heide wisselen elkaar af. Typerend voor Nistelrode zijn verder de buurtschappen Menzel, Donzel, Kantje en Maxend die verbonden zijn met de kern door middel van agrarische lintbebouwing. In het westen ligt de laaggelegen dekzandvlakte die zorgt voor de afvoer van het zogenaamde 'wijstwater'. Wijstwater bestaat uit water dat langs ondoorlaatbare lagen in de Peelhorst ondergronds afvloeit en langs de Peelrandbreuken opgestuwd wordt. De autosnelweg A50 vormt momenteel een harde grens aan de oostzijde.

2.1.2 Bebouwingsstructuur

Rondom Nistelrode zijn diverse gebieden als kernrandzone aangemerkt.

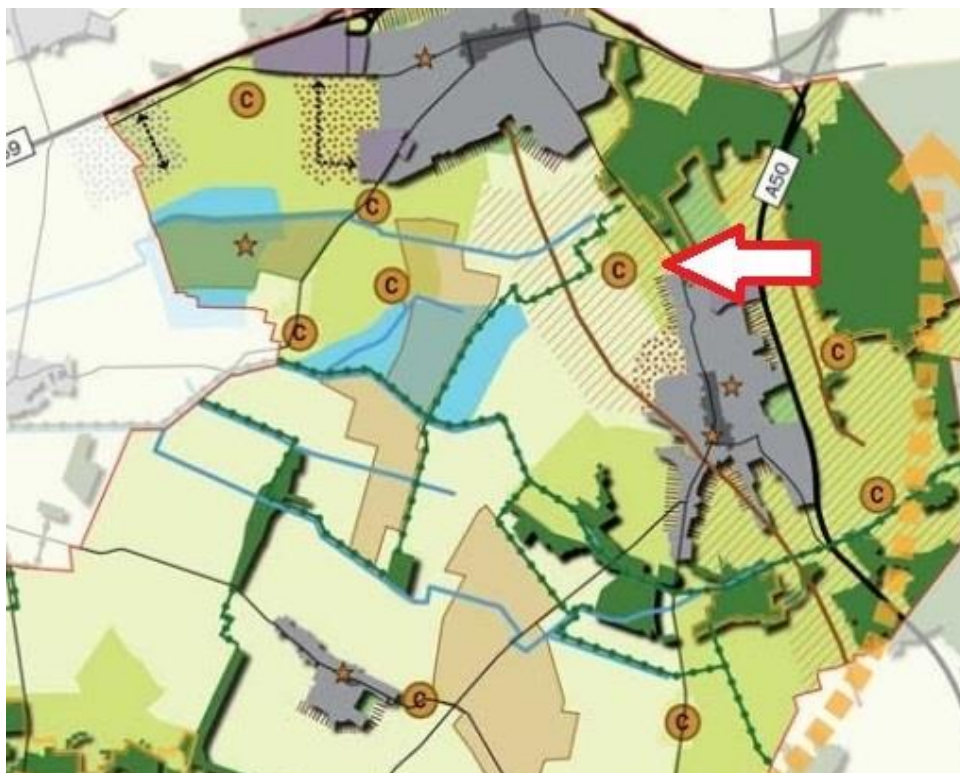
In verband met de ligging van de locaties en de werkbaarheid is er een aantal gebieden in onderlinge samenhang bestudeerd.

De kernrandzones en hun ligging rondom Nistelrode zijn op de afbeelding hieronder weergegeven.



Hieruit blijkt dat het perceel Hofsteeg ongenummerd (tegenover 3) te Nistelrode gelegen in een kernrandzone/bebouwingscluster.

Ook op basis van de gemeentelijke structuurvisie is de initiatieflocatie gelegen binnen een bebouwingsconcentratie. (Zie onderstaande afbeelding van de kaart van de structuurvisie).



2.2 Functionele structuur

De omgeving van het perceel Hofsteeg ongenummerd wordt gekenmerkt door openheid afgewisseld met hoofdzakelijk burgerwoningen. Het initiatief voegt zich goed in de omgeving. Onderstaande afbeelding geeft een beeld van de functies in de directe omgeving.



HOOFDSTUK 3 BELEIDSKADER

3.1 Rijksbeleid

Nationale Omgevingsvisie (NOVI)

Op 11 september 2020 zijn de Nationale Omgevingsvisie en bijbehorende Uitvoeringsagenda vastgesteld door de Tweede Kamer. Deze geven richting aan een duurzaam perspectief voor onze fysieke leefomgeving met een perspectief tot 2050. Er zijn 21 nationale belangen vermeld. Daarbij gelden deze vier prioriteiten:

1. Ruimte voor klimaatadaptatie en energietransitie
2. Duurzaam economisch groeipotentieel
3. Sterke en gezonde steden en regio's
4. Toekomstbestendige ontwikkeling van het landelijke gebied.

De druk op de fysieke leefomgeving in Nederland is zo groot, dat belangen soms botsen. Het streven vanuit de NOVI is combinaties te maken en win-win situaties te creëren. Soms zijn er scherpe keuzes nodig en moeten belangen worden afgewogen. Hiertoe gebruikt de NOVI drie afwegingsprincipes:

1. Combinaties van functies gaan voor enkelvoudige functies: In het verleden is scheiding van functies vaak te rigide gehanteerd. Met de NOVI wordt gezocht naar maximale combinatiemogelijkheden tussen functies, gericht op een efficiënt en zorgvuldig gebruik van de ruimte;
2. Kenmerken en identiteit van een gebied staan centraal: wat de optimale balans is tussen bescherming en ontwikkeling, tussen concurrentiekracht en leefbaarheid, verschilt van gebied tot gebied. Sommige opgaven en belangen wegen in het ene gebied zwaarder dan in het andere;
3. Afwentelen wordt voorkomen: het is van belang dat de leefomgeving zoveel mogelijk voorziet in mogelijkheden en behoeften van de huidige generatie van inwoners zonder dat dit ten koste gaat van die van toekomstige generaties

Conclusie

Het toevoegen van één extra woning betreft een kleinschalig ruimtelijk plan en raakt geen nationale belangen.

Ladder Duurzame Verstedelijking

In de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte wordt de ladder voor duurzame verstedelijking geïntroduceerd. De Ladder voor duurzame verstedelijking (Ladder) is een instrument voor efficiënt ruimtegebruik. Het bevoegd gezag moet voldoen aan een motiveringsvereiste als nieuwe stedelijke ontwikkelingen planologisch mogelijk worden gemaakt.

Deze ladder is per 1 oktober 2012 als motiveringseis in het Besluit ruimtelijke ordening opgenomen. Op 1 juli 2017 is het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) gewijzigd, waarbij een nieuwe Laddersystematiek geldt.

De ladder is kaderstellend voor alle juridisch verbindende ruimtelijke plannen van de decentrale overheden. Hieronder vallen dus ook de bestemmingsplannen. Toepassing van de ladder is verplicht voor opgaven, die nieuwe stedelijke ontwikkelingen, gebaseerd op een regionale behoefte, mogelijk maken.

Uit de 'overzichtsuitspraak' van de ABRvS blijkt dat wanneer een ruimtelijk besluit voorziet in meer dan 11 woningen die gelet op hun onderlinge afstand als één woningbouwlocatie is aan te merken, deze ontwikkeling in beginsel als een stedelijke ontwikkeling dient te worden aangemerkt. Het onderhavig bestemmingsplan maakt ter plaatse van het plangebied aan de Hofsteeg één mogelijk. Gelet hierop voorziet onderhavig bestemmingsplan niet in een 'stedelijke ontwikkeling'. De Ladder voor duurzame verstedelijking behoeft niet te worden doorlopen.

Conclusie

De beoogde herontwikkeling heeft geen betrekking op de geformuleerde nationale belangen. Het rijksbeleid vormt geen belemmering voor het onderhavige initiatief. Onderhavig initiatief heeft geen betrekking op een stedelijke ontwikkeling. Toepassing van de ladder is om die reden dan ook niet nodig.

3.2 Provinciaal beleid

3.2.1 Omgevingsvisie Noord Brabant

De provincie Noord-Brabant heeft op 14 december 2018 de omgevingsvisie Noord-Brabant vastgesteld. De omgevingsvisie vindt zijn legitimatie in de Omgevingswet. Vanzelfsprekend staan de achterliggende doelen van de Omgevingswet dan ook centraal in de positiebepaling van de Brabantse Omgevingsvisie. Onder het motto 'eenvoudig beter', doelt de Omgevingswet op meer inzichtelijkheid, en een grotere voorspelbaarheid en gebruiksgemak van het Omgevingsrecht. Ook beoogt de wet meer bestuurlijke afwegingsruimte en een meer samenhangende benadering van de fysieke leefomgeving in beleid, besluitvorming en regelgeving. Het doel van de omgevingsvisie is om de kwaliteit van de leefomgeving voor alle Brabanders te verbeteren.

In de visie is voor verschillende programma's de ambitie geformuleerd hoe de Brabantse leefomgeving er in 2050 uit moet zien. Daarbij zijn mobiliserende tussendoelen gesteld voor 2030 om het einddoel te kunnen bereiken. De uitwerking in programma's is een opgave die de visie volgt en die in opeenvolgende bestuursperiodes de opdracht en ruimte geeft om dat met eigen accenten in te vullen.

Het belangrijkste programma dat hier een rol speelt is 'omgevingskwaliteit'. Het Brabantse doel voor 2050 in dit programma is: 'Brabant heeft een goede leefomgevingskwaliteit doordat wij op alle aspecten beter presteren dan wettelijk als minimumniveau is bepaald. Brabant staat met zijn TOP-landschap van oude en nieuwe landschappen in de top 5 van Europa. De biodiversiteit binnen en buiten de natuurgebieden is op orde, de lucht- en waterkwaliteit voldoet en de bodem is vitaal.'

Het tussendoel voor 2030 in dit programma is: 'Brabant heeft een aanvaardbare leefomgevingskwaliteit doordat wij voor alle aspecten voldoen aan de wettelijke normen. Natuurgebieden zijn ingericht, de afname van biodiversiteit is naar een positieve trend omgebogen, waardevolle cultuurhistorische landschappen zijn behouden en er is breed draagvlak voor de nieuwe energie- en klimaatadaptieve landschappen door de ontwerpende aanpak.'

Deze basisopgave is veelomvattend en gaat over milieuaspecten zoals een schone bodem, schoon water (ondergrond) en schone lucht. Maar ook om landschappelijke- en cultuurhistorische aantrekkelijkheid, een goede woon- en werkomgeving met een aantrekkelijk aanbod aan voorzieningen, stilte en een natuurrijke omgeving, waarin biodiversiteit en recreatie hand in hand gaan.

Het initiatief voldoet aan het tussendoel voor 2030 omdat aan alle milieu wet- en regelgeving wordt voldaan. Door een zorgvuldige inrichting van het plangebied wordt ook een positieve bijdrage geleverd aan de leefomgevingskwaliteit. Hiermee wordt een eerste stap gezet richting het einddoel van 2050. Het initiatief past dus binnen de Omgevingsvisie voor Noord-Brabant.

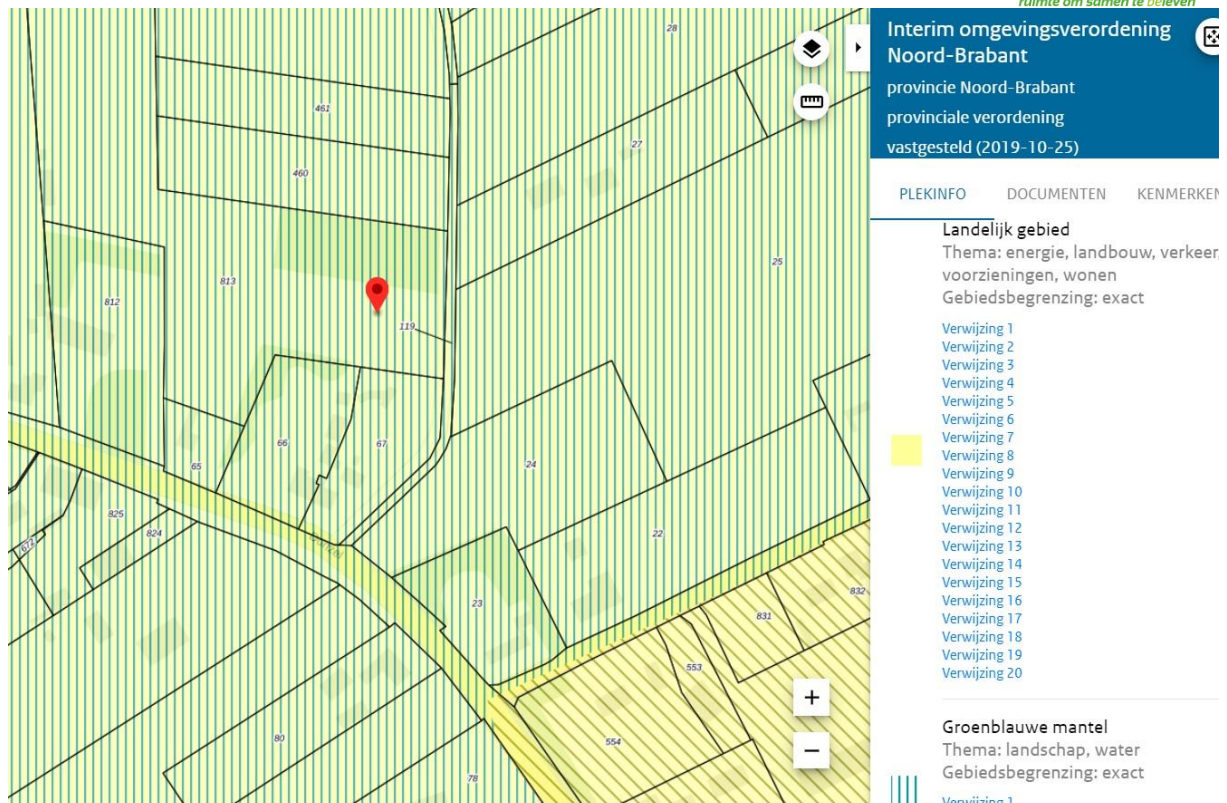
3.2.2. Interim Omgevingsverordening Noord-Brabant

De Interim omgevingsverordening (lov) betreft een samenvoeging van verschillende regelingen op provinciaal niveau met betrekking tot de fysieke leefomgeving. Dit betekent dat de regels betrekking hebben op milieu, natuur, ruimtelijke ordening, water, bodem en wegen. De lov is daarbij een eerste stap op weg naar een definitieve omgevingsverordening, die op grond van de op handen zijnde Omgevingswet moet worden vastgesteld en die verplicht is voor provincies

De lov is op 25 oktober 2019 door Provinciale Staten vastgesteld en is op 5 november 2019 in werking getreden. Inmiddels is de lov diverse malen aangepast en geactualiseerd. Uitgegaan is van de geconsolideerde versie van 31 maart 2023.

De lov is opgesteld vanuit een doelgroepenbenadering. Dit is ook het systeem dat de Omgevingswet, en de daaronder liggende wetgeving, hanteert. Dit betekent dat de regels in de lov zijn gegroepeerd in hoofdstukken waarbij de doelgroep van de regel, de zogenaamde normadressaat, leidend is. Regels waar gemeenten bij vaststelling van een bestemmingsplan rekening mee moeten houden zijn opgenomen in hoofdstuk 3. Deze regels zijn in de vorm van instructieregels opgenomen waarbij de verschillende niveaus zijn opgedeeld in meerdere afdelingen.

Voor elke ruimtelijke ontwikkeling geldt dat toepassing moet worden gegeven aan de basisprincipes voor een evenwichtige toedeling van functies. Voor het overige dient getoetst te worden aan de regels die van toepassing zijn op het werkingsgebied waar een plangebied in is gelegen. In dit geval is het plangebied gelegen binnen de aanduidingen 'landelijk gebied' en 'groenblauwe mantel', zie afbeelding.



Hierna wordt achtereenvolgens aan de relevante artikelen van de lov getoetst.

Basisprincipes voor een evenwichtige toedeling van functies (paragraaf 3.1.2)

Onder een evenwichtige toedeling van functies wordt verstaan dat invulling wordt gegeven aan een goede omgevingskwaliteit met een veilige, gezonde leefomgeving. Hiervoor moet rekening worden gehouden met:

- zorgvuldig ruimtegebruik;
- de waarden in een gebied door toepassing van de lagenbenadering;
- meerwaardecreatie.

Deze aspecten zijn in de lov nader uitgewerkt in de artikel 3.6 t/m 3.8. Daarnaast geldt voor ontwikkelingen in het landelijk gebied ook dat er sprake moet zijn van kwaliteitsverbetering (zie artikel 3.9). Deze artikelen worden hieronder nader toegelicht.

Zorgvuldig ruimtegebruik (artikel. 3.6)

Conform artikel 3.6 houdt zorgvuldig ruimtegebruik in dat in beginsel gebruik wordt gemaakt van een bestaand ruimtebeslag. Een bestaand ruimtebeslag is gelegen binnen het werkingsgebied 'Stedelijk gebied' of een bestaand bouwperceel. Wanneer er sprake is van een stedelijke ontwikkeling dient toepassing te worden gegeven aan artikel 3.1.6, tweede lid, van het Besluit ruimtelijke ordening (ladder voor duurzame verstedelijking). Alle gebouwen, bijbehorende bouwwerken en ander permanente voorzieningen dienen te worden geconcentreerd binnen een bouwperceel. In paragraaf 3.2.1 is getoetst aan Ladder duurzame verstedelijking.

Voor ruimte voor ruimtewoningen is in artikel 3.80 lov bepaald, dat dit planologisch aanvaardbaar is in een bebouwingsconcentratie. Zoals in paragraaf 2.1.2 van deze toelichting aangegeven, is hiervan sprake.

Toepassing van de lagenbenadering (artikel 3.7)

De toepassing van de lagenbenadering omvat het effect van de ontwikkeling op verschillende lagen. Hierbij dient onderzocht te worden wat de effecten zijn op: - de ondergrond - de netwerklaag - de bovenste laag Met het effect op de ondergrond worden o.a. de aspecten bodem, grondwater en archeologische waarden bedoeld. De netwerklaag omvat aspecten zoals infrastructuur, natuurnetwerk, energienetwerk, waterwegen waaronder een goede, multimodale afwikkeling van het personen- en goederenvervoer. In de beschouwing van de bovenste laag dienen aspecten zoals cultuurhistorische en landschappelijke waarden, de omvang van de functie en de bebouwing, de effecten op bestaande en toekomstige functies, de effecten op volksgezondheid, veiligheid en milieu aan bod te komen. Hierbij dient te worden gekeken naar het verleden, heden en toekomst. De beoogde ontwikkeling mag geen negatieve effecten hebben op de waarden in de omgeving en dient ook in de toekomst geen beperkingen op te leveren voor de omgeving. De toetsing van de gevolgen van het initiatief op bovengenoemde aspecten is uitgebreid uiteengezet in hoofdstuk 5 van deze toelichting.

Meerwaardecreatie (artikel 3.8)

Het aspect meerwaardecreatie omvat een evenwichtige benadering van de economische, ecologische en sociale aspecten die in een gebied en bij een ontwikkeling zijn betrokken. Het biedt de mogelijkheid om opgaven en ontwikkelingen te combineren, waardoor er meerwaarde ontstaat. Daarnaast ontstaat een bijdrage aan andere opgaven en belangen dan die rechtstreeks met de ontwikkeling gemoeid zijn. In dit bestemmingsplan wordt meerwaarde gecreëerd door de sloop van de agrarische bedrijfsgebouwen en het inleveren van milieurechten (ruimte voor ruimte). Daarnaast is een plan opgesteld voor de landschappelijke inpassing van de ruimte voor ruimtewoning.

Kwaliteitsverbetering (artikel 3.9)

Een bestemmingsplan in landelijk gebied moet gepaard gaan met een fysieke verbetering van het landschap. Daarnaast moet worden aangetoond hoe deze fysieke verbetering financieel, juridisch en feitelijk wordt verzekerd. Een verbetering kan o.a. bestaan uit een landschappelijke inpassing, behoud of herstel van cultuurhistorisch waardevolle bebouwing of terreinen, het slopen van bebouwing of aanleggen van extensieve recreatieve mogelijkheden. Deze vormen van kwaliteitsverbetering moeten worden geborgd in het bestemmingsplan. Over de exacte invulling van de kwaliteitsverbetering zijn in het regionaal ruimtelijk overleg tussen gemeenten en provincie afspraken gemaakt. In paragraaf 4.2.3 van deze toelichting is een nadere toelichting gegeven op de landschappelijke inpassing van de ruimte voor ruimtewoning.

Ruimte-voor-ruimte (artikel 3.79)

In artikel 3.79 zijn regels opgenomen voor ontwikkelingen met betrekking tot Ruimte-voor-Ruimte. Hierna worden deze regels weergegeven, waarbij per onderdeel (cursief) is aangegeven hoe onderhavig initiatief hieraan kan voldoen.

1. Een bestemmingsplan van toepassing op Landelijk gebied kan voorzien in één of meerdere ruimte-voor-ruimtekavels in Stedelijk gebied of Landelijk gebied als deze ontwikkeling:
 - a. Door of vanwege de Ontwikkelingsmaatschappij plaatsvindt, gelet op de in het verleden behaalde aanzienlijke winst van omgevingskwaliteit;
 - *De ruimte voor ruimte kavel wordt gerealiseerd middels de aankoop van een bouwtitel bij de Ontwikkelingsmaatschappij ruimte voor ruimte. Deze zijn ontwikkeld door of vanwege de Ontwikkelingsmaatschappij ruimte voor ruimte gelet op de in het verleden behaalde aanzienlijke milieu- en ruimtelijke kwaliteitswinst.*
 - b. Op een aanvaardbare locatie plaatsvindt als bedoeld in artikel 3.78, met als doel omgevingskwaliteit, derde lid;
 - *Het perceel is gelegen in een door de gemeente aangewezen bebouwingsconcentratie*
 - c. Past binnen de ontwikkelingsrichting van het gebied:
 - *In de gemeentelijke structuurvisie is de visie op bebouwingsconcentraties gegeven. Hiervoor zij verwezen naar paragraaf 3.3.1 van deze toelichting. Daarnaast zij verwezen naar de verantwoording zoals verwoord in paragraaf 3.2.3 van deze toelichting. Geconcludeerd kan worden dat de voorgestane ontwikkeling past binnen deze ontwikkelingsrichting.*
2. Als uit door Gedeputeerde Staten bijgehouden gegevens blijkt dat de in het verleden gedane investering in omgevingskwaliteit is terugverdiend, is het eerste lid niet meer van toepassing.
3. Bij de toepassing van dit artikel zijn de volgende bepalingen niet van toepassing:
 - a. artikel 3.6 Zorgvuldig ruimtegebruik, onder a;
 - b. artikel 3.9 Kwaliteitsverbetering landschap; en
 - c. artikel 3.68 Wonen in Landelijk gebied, eerste Lid, onder a.
 - *Hierboven is hier reeds op ingegaan.*

Op grond van de lov kan een Ruimte voor Ruimte-woning worden opgericht direct aansluitend aan een bebouwingsconcentratie.

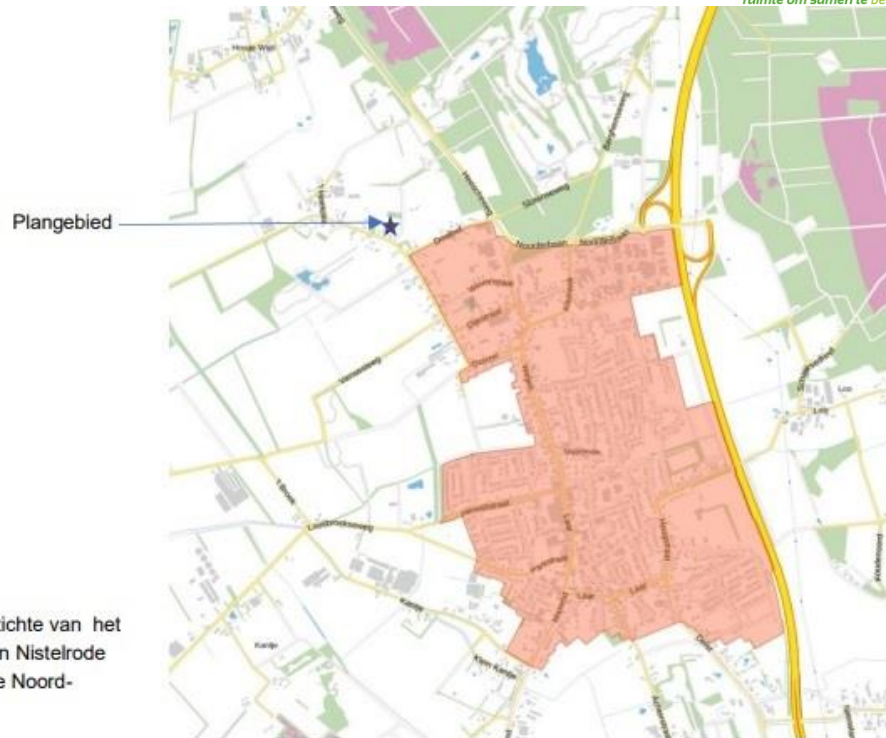
Het moet hierbij gaan om een logische afronding van de bebouwingsconcentratie en een aanvaardbare plek. Dat betekent dat de ontwikkeling de bebouwingsconcentratie moet versterken/verbeteren dus een meerwaarde voor de bebouwingsconcentratie.

Daarnaast moet sprake zijn van een positieve bijdrage aan de omgevingskwaliteit.

Verantwoording:

De Omgevingsverordening Noord-Brabant bevat alle provinciale regels voor de fysieke leefomgeving. De verordening zorgt voor kaderstellende doorvertaling van de omgevingsvisie en het vigerende provinciaal beleid. Met deze regels kan de provincie een opdracht geven aan gemeenten over onderwerpen die zij in het bestemmingsplan moeten opnemen of aan het waterschap over de manier waarop ze hun taken uitvoeren. Het onderhavige plangebied ligt – volgens de omgevingsverordening - in het gebiedstype landelijk gebied.

Afbeelding
Ligging plangebied ten opzichte van het stedelijk gebied van de kern Nistelrode volgens de Omgevingsvisie Noord-Brabant.



Het plangebied betreft een overgangsgebied van bestaand stedelijk gebied van de kern Nistelrode naar het landelijk gebied. In dit overgangsgebied komt relatief veel bebouwing voor. De panden langs de Doolhof en de Donzel e.o. zijn op relatief korte afstand van elkaar gesitueerd. De functies van deze panden variëren van wonen, niet-agrarische tot agrarische bedrijven. Het accent verschuift in de loop der jaren meer en meer naar wonen. Het plangebied ligt in de rand van de buurtschap Donzel. De afstand van het plangebied tot het stedelijk gebied van Nistelrode bedraagt hemelsbreed slechts circa 150 meter.

In de Omgevingsverordening zijn onder meer instructieregels opgenomen, die gemeenten moeten toepassen in bestemmingsplannen. De instructieregels richten zich – naast enkele algemene basisprincipes - op:

- a. een evenwichtige toedeling van functies (in plaats van het bestemmen van ontwikkelingen). Dit betekent dat de regels ook vanuit functies (van gebieden) zijn opgebouwd;
- b. een goede omgevingskwaliteit, inclusief een veilige en gezonde leefomgeving (in plaats van een goede ruimtelijke kwaliteit);

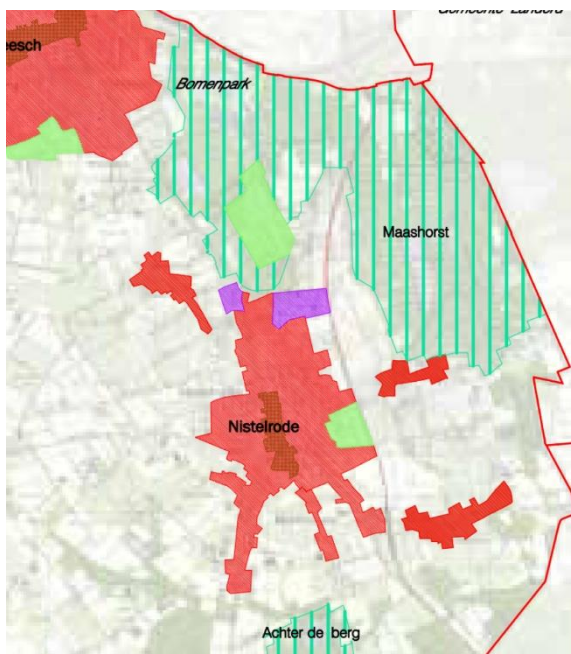
In Artikel 5 van deze verordening worden diverse regels gesteld ten aanzien van een beoogde ontwikkeling. Deze regels hebben onder betrekking op basisprincipes voor een evenwichtige toedeling van functies, zorgplicht voor een goede omgevingskwaliteit, zorgvuldig ruimtegebruik, toepassing van de lagenbenadering, meerwaardecreatie, kwaliteitsverbetering landschap, ontwikkeling met Rood voor Groen. Bij toepassing van deze regels geldt, dat te allen tijde een zorgplicht geldt voor een goede omgevingskwaliteit. Daarbij moet voldaan worden aan de volgende voorwaarden:

19 Bestemmingsplan Hofsteeg ong. (tegenover 3) Nistelrode Toelichting

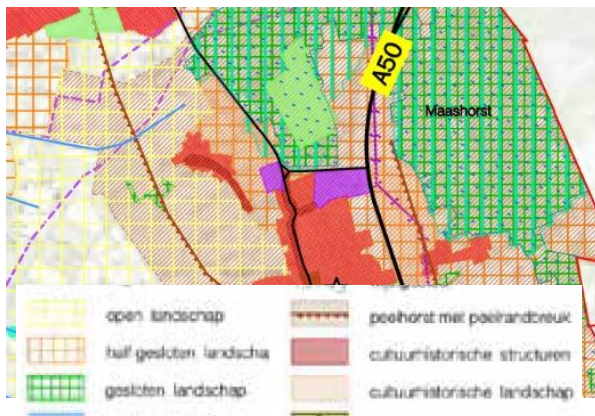
- a. er dient sprake te zijn van een aanzienlijke winst van de omgevingskwaliteit;
- b. de ruimte-voor-ruimte kavel ligt op een planologisch aanvaardbare locatie in een bebouwingsconcentratie;
- c. de ontwikkeling van de locatie een logische afronding geeft van stedelijk gebied, bebouwd gebied of een bebouwingsconcentratie;
- d. een goede landschappelijke inpassing van de te bouwen woning is verzekerd;
- e. er geen sprake is van (een aanzet voor) een stedelijke ontwikkeling behoudens in geval de locatie ligt binnen Verstedelijking afweegbaar.

De voorgenomen ontwikkeling van het onderhavig plangebied aan de Hofsteeg voldoet aan deze criteria. Dit kan als volgt worden beargumenteerd.

Structuurvisie Bernheze



In het gemeentelijk beleid, zoals vastgelegd in de Structuurvisie Bernheze, maakt het plangebied onderdeel uit van het stedelijk gebied. De gehele buurtschap langs de Donzel en aansluitende landwegen is als zodanig aangewezen (zie nevenstaande afbeelding). Het plangebied ligt aan de oostrand van deze buurtschap.



Afbeelding: uitsneden vanuit de Structuurvisie Bernheze

In de beleidskaart is het gebied ten oosten van de Donzel aangemerkt als een halfgesloten en cultuurhistorisch landschap. Het plangebied sluit direct aan op de buurtschap Donzel. Opgemerkt wordt, dat de gemeentelijke structuurvisie en daarmee vorenstaande uitsneden van het beleid zijn ontwikkeld op basis van de door de provincie gewenste zogenaamde “lagenbenadering”.

In de provinciale omgevingsvisie is het stedelijk gebied van Nistelrode ruimer. De begrenzing daarvan bestaat uit de Doolhof en de Donzel. Dit heeft echter voor de positie van de buurtschap en daarmee van het plangebied Hofsteeg geen wezenlijke invloed. Wel blijkt, dat het plangebied gedeeltelijk ligt in de door de gemeente aangewezen bebouwingsconcentratie. Hiermee wordt voldaan aan één van de voornoemde voorwaarden van de provinciale omgevingsvisie.

Nadere analyse buurtschap Donzel e.o.

In aanvulling op de vorenstaande constatering kan worden aangetoond, dat met de ontwikkeling van de bebouwing op het plangebied een logische afronding van de buurtschap naar het aangrenzend cultuurhistorisch waardevol landschap wordt verkregen. Er ontstaat een duurzame grens c.q. overgang.



*Afbeelding
bestaande situatie in buurtschap Donzel
e.o.*



*Afbeelding
Schematische weergave occupatie
landschap*

In het historisch bebouwingspatroon het accent ligt op de Donzel. Hier is er nu sprake van een langgerekt bebouwingslint. Karakteristiek voor het ontwikkelingspatroon is, dat ook langs de haaks op de Donzel staande landwegen bebouwing is ontwikkeld. Zoals uit deze afbeelding blijkt is deze bebouwing terug te vinden langs het zuidwestelijk deel van het Hoekske, langs de Hofsteeg en langs de Doolhof. Het merendeel van de bebouwing heeft inmiddels een woonfunctie. Opvallend is, dat langs de Heescheweg geen wezenlijke ontwikkeling heeft voorgedaan. De bebouwing is hier beperkt gebleven tot enkele individuele complexen.

*Afbeelding
Impressie buurtschap ter hoogte van
kruising Hofsteeg*



Afbeelding
Overwegend wonen en afwisseling
bebouwing en open ruimten



Afbeelding
impressie 't Hoekske. Open inrichting
bebouwing domineert het
landschapsbeeld.



In het landschapsbeeld en ontwikkelingspatroon van de buurtschap zijn de kruisende straten nadrukkelijk betrokken. Het straatbeeld van het Hoekske en de Hofsteeg heeft een meer open karakter door het ontbreken van laanbomen. De bebouwing en overige verticale landschapselementen zijn bepalend voor de ruimtelijke beleving.

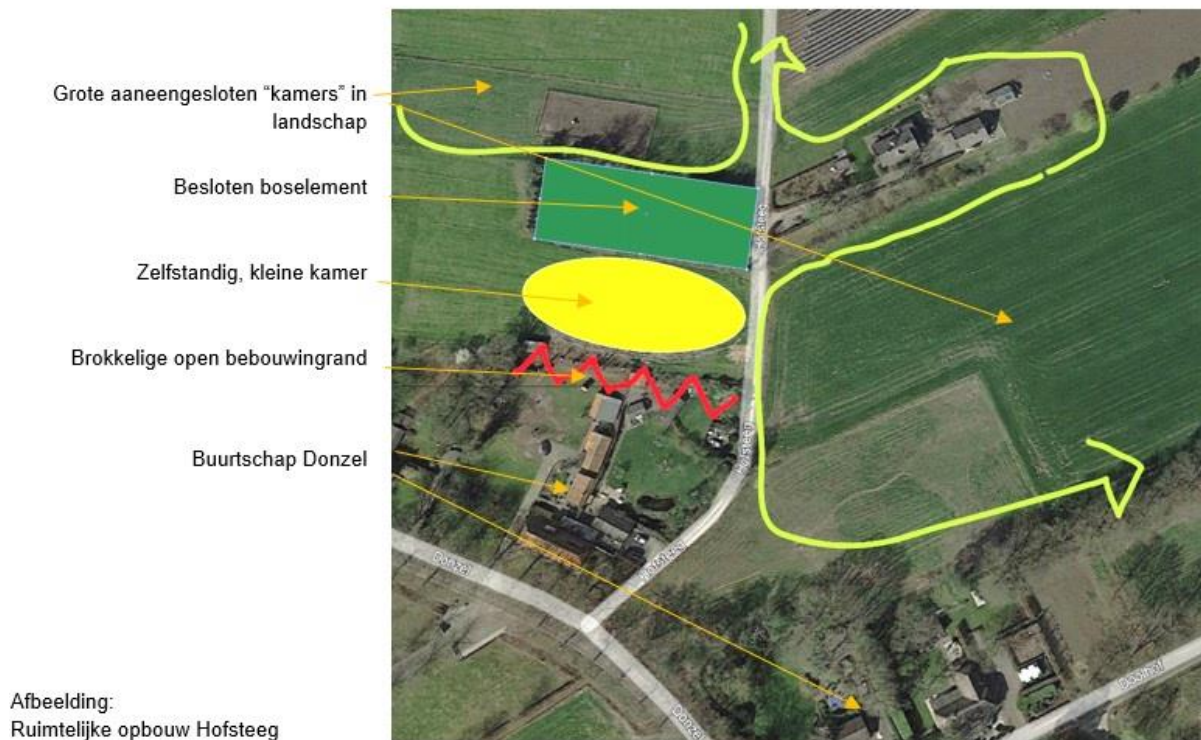
Boselement
Agrarisch bedrijf
Achter- en zijtuinen
met bebouwing

Afbeelding
Beeld opbouw Hofsteeg

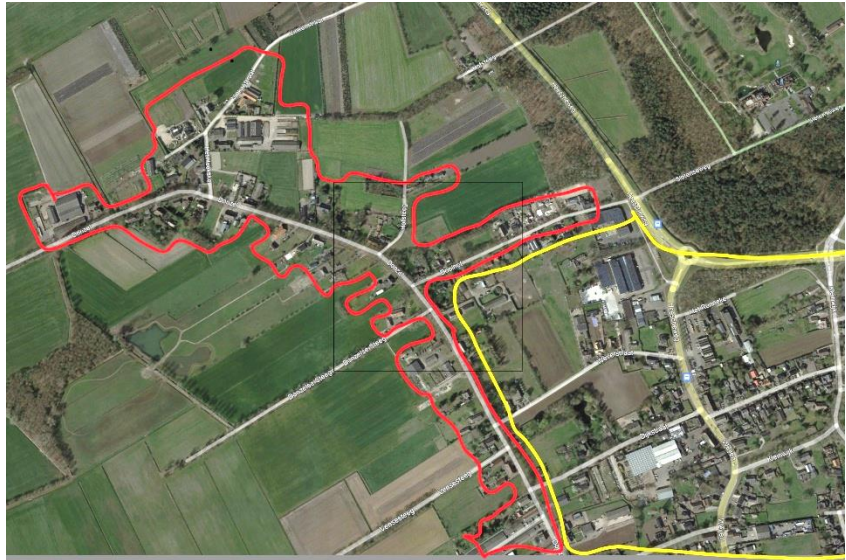


De Hofsteeg sluit eveneens aan op de Donzel. Het landschapsbeeld wordt bepaald door een boselement en een tegenoverliggende woning/agrarisch bedrijfspand. De bebouwing langs de Donzel grenst met de achtertuin aan op dit perceel. Het bebouwingsbeeld van deze rand is door de bijgebouwen en de meer open inrichting brokkelig. Het landschap ten oosten van de Hofsteeg tussen de Donzel en het pand Hofsteeg 3 is relatief groot en aaneengesloten. Dit landschap maakt duidelijk deel uit van een groter geheel.

Tussen het boselement en de tuinen van de woonpercelen langs de Donzel resteert een in omvang beperkt perceel. Dit perceel maakt in de ruimtelijke beleving geen deel uit van het landschapsbeeld. Het vormt min of meer een zelfstandige ruimte. Door deze vorm, ligging en begrenzing van tuinen en het boselement zijn voorts de landbouwkundige waarden beperkt. Deze waardering is op de navolgende afbeelding weergegeven.



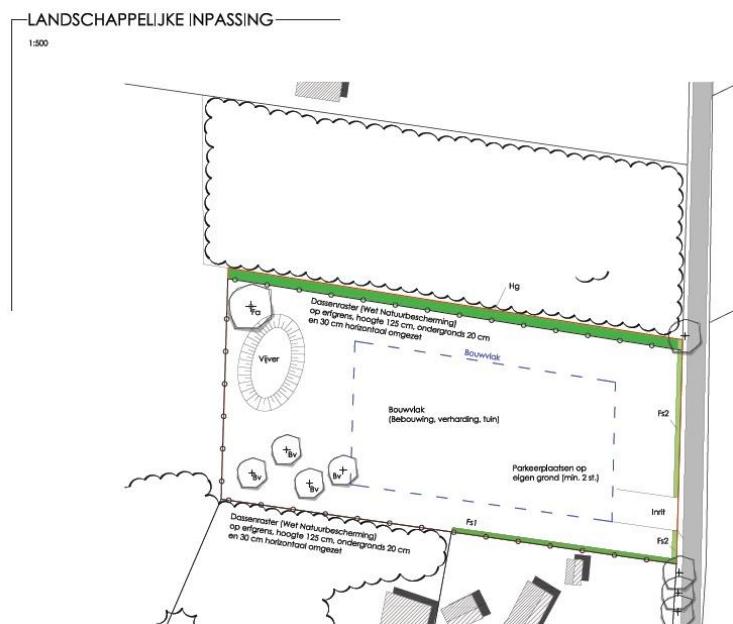
De tussen het bosperceel en de Donzel gelegen ruimte i.c. het onderhavig plangebied - vormt een open ruimtelijk zelfstandig perceel. De ruimtelijke beleving wordt nu vooral bepaald door het boselement aan de noordzijde en de brokkelige zuidrand (onder meer veroorzaakt door de aanwezige bebouwing en het ontbreken van beplanting). Door deze ligging en opbouw kan het perceel als onderdeel van de buurtschap worden gezien en staat het los van het aangrenzende landschap



*Afbeelding begrenzing
buurtschap Donzel e.o.*

Op vorenstaande afbeelding is de afbakening van de buurtschap weergegeven. Het aangrenzend landschapsbeeld vormt aan alle zijden een grote aaneengesloten eenheid. Het onderhavig plangebied aan de Hofsteeg vormt – zoals gemotiveerd – een onderdeel van de buurtschap. De noordgrens van de buurtschap wordt hier gevormd door het pand Hofsteeg 3 en het beselement.

Dit ontwikkeling van dit perceel kan -mits op een zorgvuldige wijze ingepast- de beleving van kernrand versterken. Het streven is om het beselement ruimtelijk als een gesloten, groen blok te verbinden met de percelen langs de Duizel. Dit leidt tot een grotere rust in de landschappelijke beleving. Dit groene blok schermt tevens de nu brokkelige kernrand van dit landschapsbeeld af. Met andere woorden, er ontstaat een grotere eenheid met een duurzame rand naar het landelijk gebied.



*Afbeelding
Landschappelijke inrichting gericht op creëren samenhang tussen woonpercelen en beselement.*

Met de ontwikkeling van de tuin op het perceel wordt- zoals gezegd - de ruimtelijke eenheid tussen het bosperceel en de tuinen langs de Donzel versterkt. De natuurlijke inrichting van het ontwikkelde landschapsplan versterkt in zekere zin de natuurwaarden van het bosclement. Met de verwezenlijking van het plan ontstaat een grote ruimtelijke eenheid langs de Hofsteeg. De verticale groenelementen vormen ruimtelijk een sterk, samenhangend geheel.

In deze opzet ontstaat een groen kader waarbinnen ruimte is voor de bouw van één vrijstaande woning. De nieuwe woning wordt hierdoor afdoende afgeschermd ten opzichte van het aangrenzend open landschapsbeeld. Met andere woorden, het halfopen karakter van het landschap blijft behouden en er ontstaat conform de provinciale omgevingsvisie een logische afronding van de buurtschap Donzel.

Er is geen sprake van (een aanzet voor) stedelijke ontwikkeling omdat het gaat om de oprichting van een opzichzelfstaande ontwikkeling van één ruimte-voor-ruimtetwoning binnen een bestaand bebouwingslint. Het gaat nadrukkelijk niet om een uitbreiding van een bebouwingslint en het geeft geen precedent om nog meer woningen toe te staan. Het aangrenzend landschap vormt in de nieuwe situatie een evenwichtig aaneengesloten geheel.

Conclusie

De beoogde ontwikkeling past binnen de kaders en randvoorwaarden van het provinciaal beleid:

- a. *er is sprake van een aanzienlijke winst van de omgevingskwaliteit;*
- b. *de ruimte-voor-ruimtekwel ligt op een planologisch aanvaardbare locatie in een bebouwingsconcentratie;*
- c. *de ontwikkeling van de locatie geeft een logische afronding van een bebouwingsconcentratie;*
- d. *een goede landschappelijke inpassing van de te bouwen woning is verzekerd;*
- e. *er is geen sprake van (een aanzet voor) een stedelijke ontwikkeling.*

3.3 Gemeentelijk beleid

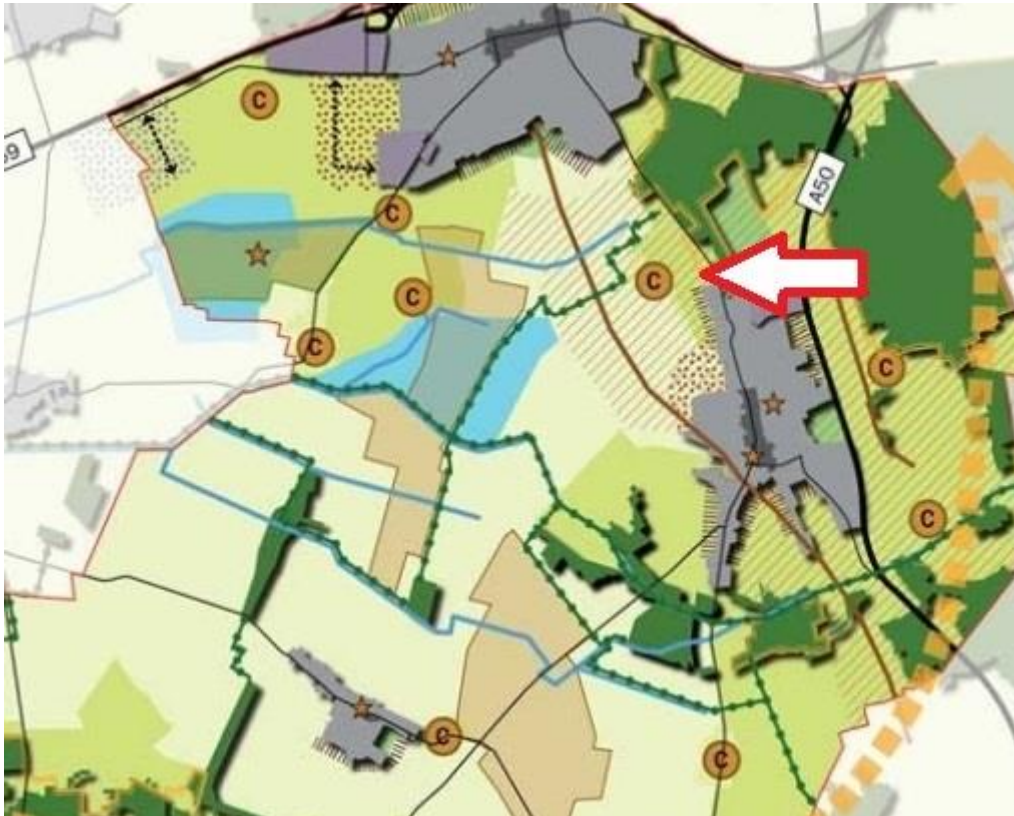
3.3.1 Structuurvisie Buitengebied

De gemeenteraad van de gemeente Bernheze heeft op 1 februari 2010 de Structuurvisie Bernheze vastgesteld. De Structuurvisie Bernheze geeft een samenhangend beeld van de gewenste ruimtelijke ontwikkeling van de hele gemeente. De structuurvisie is een visie op hoofdlijnen en vormt daarmee een belangrijk (toetsing)kader voor het initiëren, beoordelen, afwegen en vaststellen van nieuwe ruimtelijke plannen, zoals bestemmingsplannen en projecten.

In de structuurvisie staan de belangrijkste ruimtelijke ontwikkelingen beschreven voor de komende jaren. Onderdeel van de Structuurvisie Bernheze 2010 is het Ruimtelijk Casco. Het Ruimtelijk Casco betreft het ontwikkelingskader voor de gemeente Bernheze en vormt een casco voor concrete projecten en plannen. Het Ruimtelijk Casco bestaat uit een kaartbeeld en toelichting. Deze zijn nadrukkelijk aan elkaar gekoppeld. De gemeente Bernheze heeft de kwaliteiten binnen de gemeente geformuleerd. De gemeente Bernheze wil een gemeente met een dorpse uitstraling

blijven. Kleinschalige verstedelijking wil de gemeente niet uitsluiten, maar deze verstedelijking dient groen ingepast te zijn. Het landelijk wonen nabij een verstedelijkte omgeving is een kwaliteit van de gemeente.

In de Structuurvisie Bernheze is de initiatieflocatie aangeduid als Bebouwingsconcentratie (zie onderstaande afbeelding):



In de Structuurvisie Bernheze is een toelichting op bebouwingsconcentraties opgenomen. Deze toelichting luidt als volgt:

De oorspronkelijke dorpslinten, die aan de oude routes zijn ontstaan, zijn waardevol als historische structuur. Deze zijn uitgegroeid tot een kern of zijn beperkt gebleven tot een bebouwingscluster. Strategie voor de bebouwingsclusters is het hergebruik van voormalige agrarische bedrijfslocaties voor niet-agrarische functies alsmede (beperkte) toevoeging van nieuw bouwvolume.

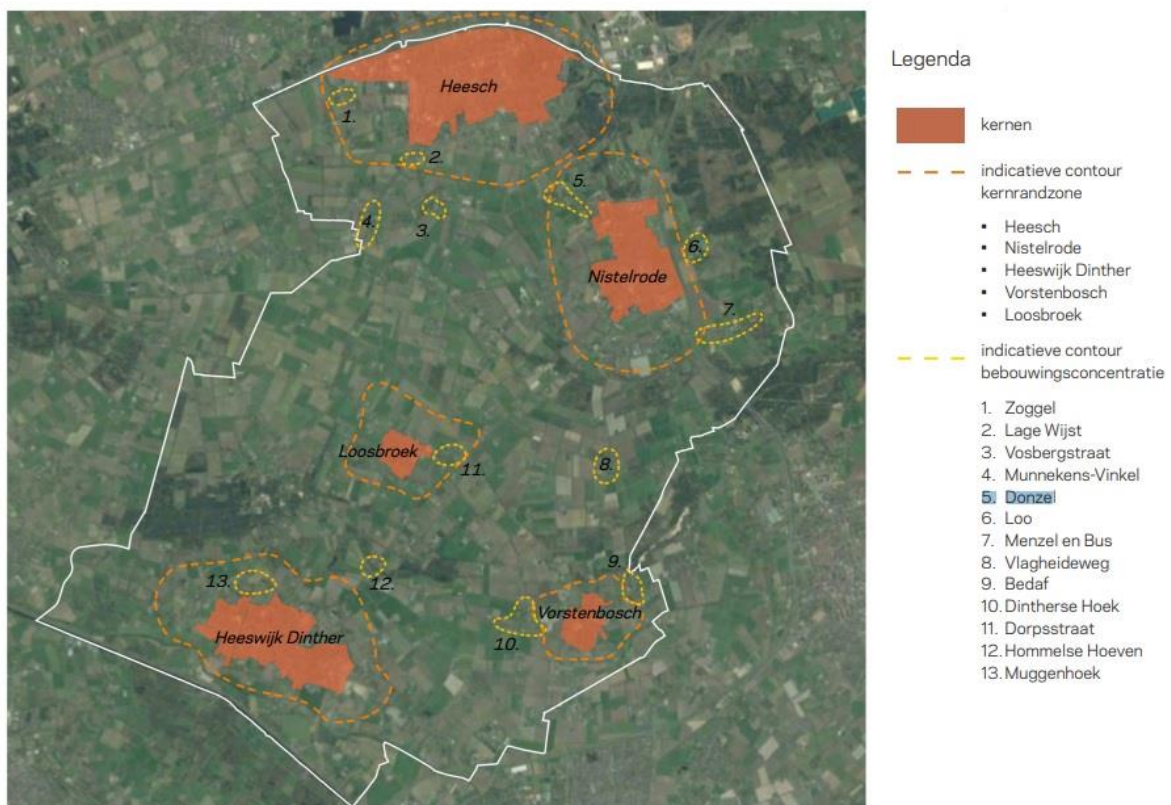
“Belangrijke randvoorwaarde voor de verruimde mogelijkheden is een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit in brede zin. Een voorbeeld hiervan is sloop van bebouwing als compensatie voor verruimde mogelijkheden al dan niet in combinatie met Rood voor groen, het behoud van cultuurhistorisch waardevolle bebouwing of een versterking van natuur- en landschapswaarden in de omgeving. Verdichting van de bebouwingsclusters is dus in bepaalde gevallen toegestaan, indien dit tot een ruimtelijke verbetering leidt. Ook door verdunning kunnen bebouwingsclusters in kwalitatieve zin worden versterkt, doordat de open relaties met het landschap worden hersteld. De bestaande waardevolle doorzichten naar het buitengebied dienen gehandhaafd te blijven.

Nieuwbouw dient qua maat en schaal passend te zijn in de omgeving. De ontwikkelingen binnen het plangebied zijn passend bij de omgeving qua aard en schaal.

3.3.2 Gebiedsvisie Bebouwingsconcentraties (13 september 2021)

Op 13 september 2021 heeft de gemeente een nieuwe gebiedsvisie vastgesteld voor de bebouwingsconcentraties. Het betreft een toetsingskader voor ontwikkelingen in het buitengebied. Zo ook voor ruimte-voor-ruimte-initiatieven.

In de gebiedsvisie is – onder andere - een aantal bebouwingsconcentraties benoemd. Deze zijn op onderstaande afbeelding weergegeven.



Over bebouwingsconcentratie “Donzel” zegt de gebiedsvisie het volgende:

5.5 DONZEL

Algemene beschrijving

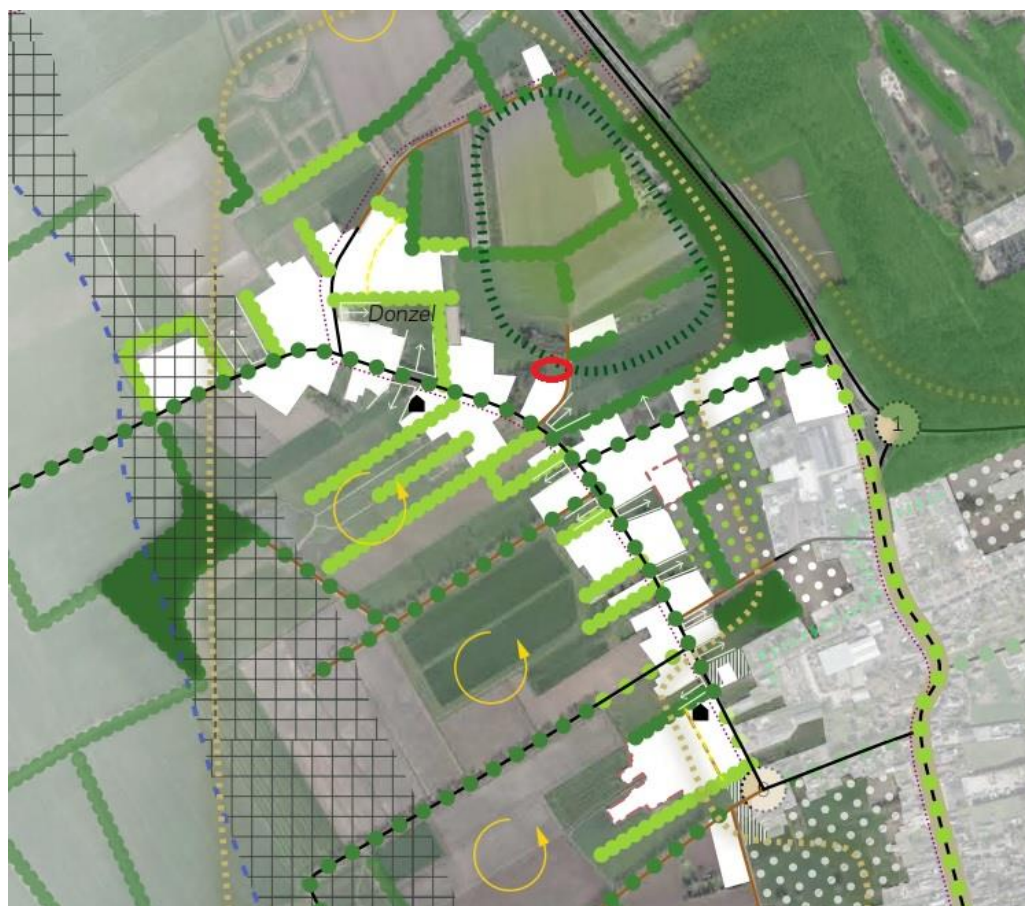
Ten westen van Nistelrode ligt parallel aan de Heescheweg de buurtschap Donzel. De buurtschap wordt hoofdzakelijk gevormd door de straat Donzel met haaks daarop een aantal straten in de richting van Nistelrode, zoals de Dijkstraat, Weverstraat, Doolhof, Hofsteeg en Vinkenstraat, en een aantal straten richting het landelijke gebied, zoals de Vensesteeg en Donzelse Steeg. Donzel is een straat met een profiel waar auto's in tegengestelde richting elkaar kunnen passeren wanneer zij gebruik maken van de fietssuggestiestroken.

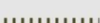
De buurtschap ligt ten oosten van de Peelrandbreuk op de overgang van de nattere gronden naar de drogere gronden. In noordwestelijke richting van de buurtschap gaat dit

over in een historische es en de bos- en heidegebieden van de Maashorst. Meer ten westen van de buurtschap ligt de kern Nistelrode.

Karakteristiek

Onderstaande afbeelding uit de gebiedsvisie geeft de karakteristiek aan van de bebouwingsconcentratie Donzel:



Groenstructuur	
	Boscomplex
	Laan & dreef
	Houtwal & houtsingel
	Waardevolle open ruimte
Reliëf	
	Peelrandbreuk
	Wijstgrond
	Historische es / akker
	Steilrand
	Kansrijke landschappelijke zone

Het landschap rond de Peelrandbreuk en haar wijstgronden is uniek. Het is vormend voor de ligging en het karakter van Donzel. De beleving van de overgang naar de nattere gronden ten westen van Donzel wil de gemeente daarom versterken.

Verantwoording

Het plangebied betreft een overgangsgebied van bestaand stedelijk gebied van de kern Nistelrode naar het landelijk gebied. In dit overgangsgebied komt relatief veel bebouwing voor. De panden langs de Doolhof en de Donzel e.o. zijn op relatief korte afstand van elkaar gesitueerd. De functies van deze panden variëren van wonen, niet-agrarische tot agrarische bedrijven. Het accent verschuift in de loop der jaren meer en meer naar wonen. Het plangebied ligt in de rand van de buurtschap Donzel.

In aanvulling op de vorenstaande constatering kan worden aangetoond, dat met de ontwikkeling van de bebouwing op het plangebied een logische afronding van de buurtschap naar het aangrenzend cultuurhistorisch waardevol landschap wordt verkregen. Er ontstaat een duurzame grens c.q. overgang.

Afbeelding
bestaande situatie in buurtschap Donzel e.o.



Afbeelding
Schematische weergave occupatie landschap



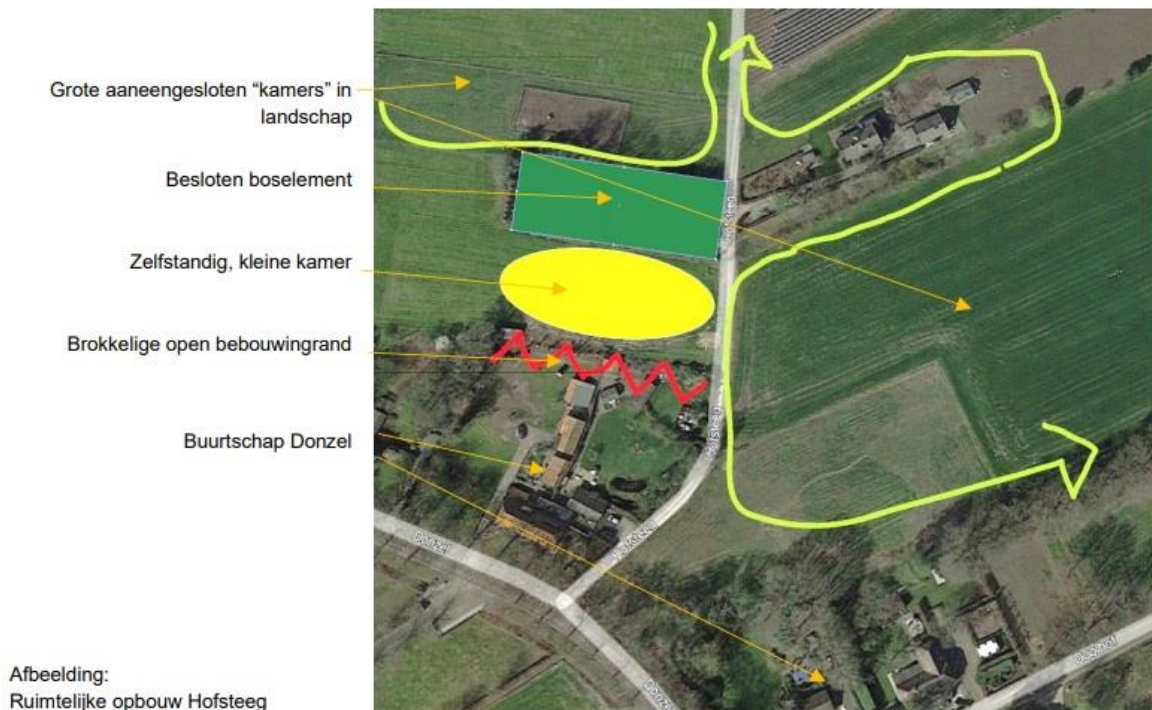
In het historisch bebouwingspatroon het accent ligt op de Donzel. Hier is er nu sprake van een langgerekt bebouwingslint. Karakteristiek voor het ontwikkelingspatroon is, dat ook langs de haaks op de Donzel staande landwegen bebouwing is ontwikkeld. Zoals uit deze afbeelding blijkt is deze bebouwing terug te vinden langs het zuidwestelijk deel van het Hoekske, langs de Hofsteeg en langs de Doolhof. Het merendeel van de bebouwing heeft inmiddels een woonfunctie.

Opvallend is, dat langs de Heescheweg geen wezenlijke ontwikkeling heeft voorgedaan. De bebouwing is hier beperkt gebleven tot enkele individuele complexen. In het landschapsbeeld en ontwikkelingspatroon van de buurtschap zijn de kruisende straten nadrukkelijk betrokken. Het straatbeeld van het Hoekske en de Hofsteeg heeft een meer open karakter door het ontbreken van laanbomen. De bebouwing en overige verticale landschapselementen zijn bepalend voor de ruimtelijke beleving.



De Hofsteeg sluit eveneens aan op de Donzel. Het landschapsbeeld wordt bepaald door een bouselement en een tegenoverliggende woning/agrarisch bedrijfspand. De bebouwing langs de Donzel grenst met de achtertuin aan op dit perceel. Het bebouwingsbeeld van deze rand is door de bijgebouwen en de meer open inrichting brokkelig. Het landschap ten oosten van de Hofsteeg tussen de Donzel en het pand Hofsteeg 3 is relatief groot en aaneengesloten. Dit landschap maakt duidelijk deel uit van een groter geheel.

Tussen het bouselement en de tuinen van de woonpercelen langs de Donzel resteert een in omvang beperkt perceel. Dit perceel maakt in de ruimtelijke beleving geen deel uit van het landschapsbeeld. Het vormt min of meer een zelfstandige ruimte. Door deze vorm, ligging en begrenzing van tuinen en het bouselement zijn voorts de landbouwkundige waarden beperkt. Deze waardering is op de navolgende afbeelding weergegeven.



De tussen het bosperceel en de Donzel gelegen ruimte i.c. het onderhavig plangebied - vormt een open ruimtelijk zelfstandig perceel. De ruimtelijke beleving wordt nu vooral bepaald door het bosclement aan de noordzijde en de brokkelige zuidrand (onder meer veroorzaakt door de aanwezige bebouwing en het ontbreken van beplanting). Door deze ligging en opbouw kan het perceel als onderdeel van de buurtschap worden gezien en staat het los van het aangrenzende landschap.



Op vorenstaande afbeelding is de afbakening van de buurtschap weergegeven. Het aangrenzend landschapsbeeld vormt aan alle zijden een grote aaneengesloten eenheid. Het onderhavig plangebied aan de Hofsteeg vormt – zoals gemotiveerd – een onderdeel van de buurtschap. De noordgrens van de buurtschap wordt hier gevormd door het pand Hofsteeg 3 en het bosclement.

Dit ontwikkeling van dit perceel kan de beleving van kernrand versterken. Het streven is om het bosclement ruimtelijk als een gesloten, groen blok te verbinden met de percelen langs de Duizel. Dit leidt tot een grotere rust in de landschappelijke beleving. Dit groene blok schermt tevens de nu brokkelige kernrand van dit landschapsbeeld af. Met andere woorden, er ontstaat een grotere eenheid met een duurzame rand naar het landelijk gebied.

Met de ontwikkeling van de tuin op het perceel wordt de ruimtelijke eenheid tussen het bosperceel en de tuinen langs de Donzel versterkt. De natuurlijke inrichting van het ontwikkelde landschapsplan versterkt in zekere zin de natuurwaarden van het bosclement. Met de verwezenlijking van het plan ontstaat een grote ruimtelijke eenheid langs de Hofsteeg. De verticale groenelementen vormen ruimtelijk een sterk, samenhangend geheel. In deze opzet ontstaat een groen kader waarbinnen ruimte is voor de bouw van één vrijstaande woning.

De nieuwe woning wordt hierdoor afdoende afgeschermd ten opzichte van het aangrenzend open landschapsbeeld. Met andere woorden, het halfopen karakter van het landschap blijft behouden en er ontstaat conform de provinciale omgevingsvisie een logische afronding van de buurtschap Donzel. Er is geen sprake van (een aanzet voor) stedelijke ontwikkeling omdat het gaat om de oprichting van een opzichzelfstaande ontwikkeling van één ruimte-voor-ruimtewoning binnen een bestaand bebouwingslint. Het gaat nadrukkelijk niet om een uitbreiding van een bebouwingslint en het geeft geen precedent om nog meer woningen toe te staan. Het aangrenzend landschap vormt in de nieuwe situatie een evenwichtig aaneengesloten geheel.

3.3.2 Woonvisie 2022-2026

Op 16 december 2021 heeft de gemeenteraad de woonvisie 2022-2026 vastgesteld. Met deze visie werkt de gemeente aan de ambitie dat iedereen goed moet kunnen wonen in de gemeente. In het Bestuursprogramma “Samen door” heeft de gemeente haar beeld en visie op het wonen verwoord: “Samen door”. Dit betekent in het algemeen dat de gemeente haar doelen samen met de gemeenteraad, burgers, ondernemers en maatschappelijke partners willen bereiken. “Samen door” betekent ook dat de gemeente mogelijkheden en initiatieven in de Bernhezer samenleving willen stimuleren.

De raad heeft een duidelijke woningbouwopgave geformuleerd, waarbij sterk ingezet wordt op betaalbaarheid.

Naast doelen als voortzetten actief woningbouwbeleid, blijven bouwen in alle kernen en speciale aandacht voor senioren op de woningmarkt door bestaande woningen levensloopgeschikt te maken, blijft individueel particulier opdrachtgeverschap prominent op de agenda staan van de gemeente. Evenals ruimte voor inbreidingslocatie.

In de Woonvisie is ook aangegeven dat de gemeente steviger de regie wil voeren op de programmering en aantallen te realiseren woningen.

Het voorliggende plan is uitgebreid met de gemeente besproken. Geconcludeerd kan worden dat het voorliggende plan past binnen het beleidskader wonen.

3.3.3 Archeologiebeleid Bernheze

De gemeente Bernheze heeft beleid geformuleerd ten aanzien van archeologie. Met dit beleid dient rekening te worden gehouden bij het opstellen van bestemmingsplannen.

In paragraaf 5.3 van deze toelichting wordt hier uitgebreid op in gegaan.

3.3.4 Parkeerbeleidsplan Gemeente Bernheze

Het Parkeerbeleidsplan Gemeente Bernheze (vastgesteld 9 juli 2015) schrijft voor, dat bij nieuwe woningen wordt geparkeerd op eigen terrein. Volgens de parkeernormen moet er rekening worden gehouden met 2 parkeerplaatsen per woning.

Binnen het plangebied is voldoende ruimte aanwezig voor 2 parkeerplaatsen.

Conclusie

De beoogde ontwikkeling past binnen het gemeentelijk beleid.

HOOFDSTUK 4 PLANBESCHRIJVING

4.1 Ligging plangebied

Het plangebied is gelegen ten noordwesten van de kern Nistelrode, in een van de door de gemeente aangewezen bebouwingsconcentraties, vlak bij de kern Nistelrode.

Onderstaande afbeelding geeft een overzicht van de ligging van het plangebied ten opzichte van haar omgeving en de kern Nistelrode.



Binnen het plangebied is nu geen bebouwing aanwezig. Onderstaande afbeelding geeft een indicatie van de ligging van het plangebied.



4.2 Stedenbouwkundige inpassing

4.2.1 Inleiding

De voorliggende ontwikkeling gaat uit van het realiseren van 1 ruimte voor ruimtewoning in de vorm van een vrijstaande woning op het perceel Hofsteeg ongenummerd tegenover nummer 3 te Nistelrode.

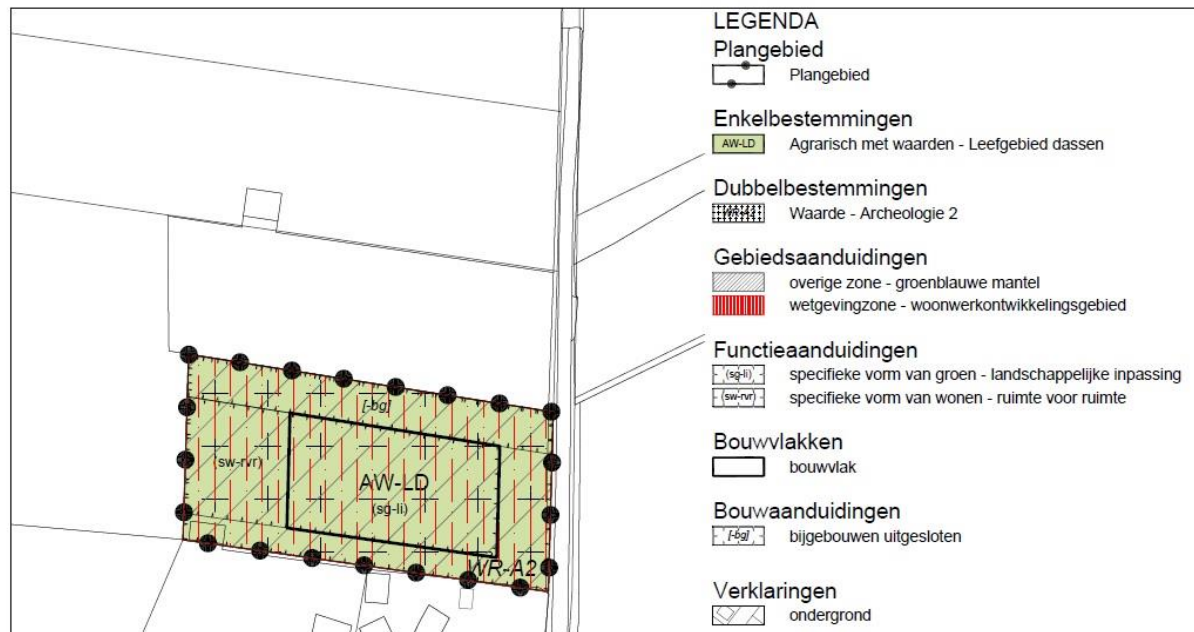
4.2.2 Kavel

Op basis van het Beeldkwaliteitsplan Ruimte voor Ruimte en de door de gemeente geformuleerde stedenbouwkundige randvoorwaarden dient de kavel aan de volgende randvoorwaarden te voldoen:

- De woning staat op ruime afstand van de straat op minimaal 10 meter van de voorste perceelsgrens;
- Een strook van 8 meter van de noordelijke perceelsgrens wordt vrijgehouden van bebouwing (hoofdgebouw en bijgebouw) om zicht vanaf de weg langs het groen te behouden;
- De woning staat vrij op het perceel op minimaal 5 meter vanaf de zuidelijke perceelsgrens;
- Bijgebouwen worden achter de voorgevel gesitueerd;
- De massa van de woning dient zich te voegen in de landelooie omgeving, lage goot maximaal 4,5 meter en forse kap met een nok van maximaal 9 meter;
- Parkeren dient op eigen terrein te worden voorzien met minimaal 2 parkeerplaatsen;

- Verder dient aangesloten te worden op de regels Ruimte voor Ruimte, zoals landschappelijke inpassing etc.

Dit heeft geleid tot de volgende verbeelding, waarbij het bouwvlak is ingetekend conform de stedenbouwkundige randvoorwaarden. Aan de noordzijde is een strook aangegeven waarbinnen geen bijgebouwen zijn toegestaan.



4.2.3 Bebouwing/beeldkwaliteit/landschappelijke inpassing

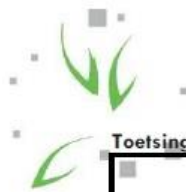
Omdat de Ruimte voor Ruimte woningen op grote percelen staan en een grote inhoudsmaat hebben en in een groene omgeving staan zijn er twee woningtypes mogelijk; dit zijn boerderijen en landhuizen.

Boerderij-criteria algemeen

Op basis van het genomen principebesluit door de gemeente Bernheze, is een woning van het type 'boerderij' toegestaan op de onderhavige locatie.

Dit betekent in algemene zin:

- Ruime opzet.
- Enkelvoudige massa.
- Gericht op functioneel en agrarisch gebruik.
- Landelijke uitstraling.



Toetsingstabel Boerderij

Beoordelingsaspecten			Toetsing
Hoofdaspecten	Type bebouwing	Grote vrijstaande woning of twee-onder-een kapwoning (niet geschakeld), inhoud max 1.000 m ³ en kavel ca. 1.000 m ²	Streng
	Plaatsing, situering, oriëntatie	Op korte tot middelgrote afstand van de weg. Voorgevel 5 tot 20 meter uit de voorste perceelsgrens.	Streng
	Massaopbouw	1 laag met kap, dakhelling > 45° Lage goot 3 tot 3,5 meter.	Streng
	Gevelopbouw	Eenvoudig en evenwichtig	Regulier
	Materiaalgebruik (hoofdvlakken)	Baksteen en pannendak of riet, incidenteel kunnen hout, golfplaat of moderne materialen worden toegepast mits dit het totaalbeeld een hogere esthetische kwaliteit oplevert	Regulier
	Kleurgebruik (hoofdvlakken)	Gedekte kleuren in naturel of aarde tinten	Regulier
Deelaspecten	Samenstelling massa	Enkelvoudig	Regulier
	Gevelindeling	Traditioneel	Regulier
	Plasticiteit gevel	Beperkt en ondergeschikt	Soepel
Detailaspecten	Materiaalgebruik (onderdelen)	Kozijnen: hout of houtgelijkend materialen	Soepel
	Kleurgebruik (onderdelen)	Ondergeschikte delen: verschillende materiaalgebruik mogelijk Passend bij het pallet van de hoofdvakken	Soepel
	Detailering	Eenvoudig/sober	Soepel
Specifieke aspecten	Bebouwingscluster / kernrandzone	Het boerderijtype is toegestaan in een kernrandzone en in een bebouwingscluster	Regulier
	Bijgebouwen	Gesitueerd nabij hoofdgebouw. Geen dakkapellen. Voldaan moet worden aan de bijgebouwenregeling.	Soepel
	Erfafscheidingen	Erfafscheiding bestaat uit hagen en erfbeplanting.	Regulier
	Tuin	Functioneel erf met stoepen en een grindstrook tegen opspattend regenwater. Rationele indeling. Elementen als moestuin, siertuin en boomgaard of hakhoutbosje met inheemse soorten worden gescheiden door hagen	Niet

Gedeelte uit Beeldkwaliteitsplan Ruimte voor Ruimte Bernheze

In het Beeldkwaliteitsplan Ruimte voor Ruimte woningen van de gemeente Bernheze is voor wat betreft het type 'boerderij' bepaald, dat het moet gaan om een 'Grote vrijstaande woning (of twee-onder-een kapwoning)'.

Voor het welstandstype 'boerderij' gelden op basis van het beeldkwaliteitsplan Ruimte voor Ruimte de navolgende specifieke toetsingsvoorwaarden:

Hoofdaspecten

Type bebouwing	Grote (vrijstaande woning), inhoud max. 1.000m ³ en kavel circa 1.000m ²	Strenge toetsing
Plaatsing/situering	Op korte tot middelgrote afstand van de weg. Voorgevel 5 tot 20m ¹ uit de voorste perceelsgrens	Strenge toetsing
Massaopbouw	1 tot 1 ½ laag met kap, dakhelling >45°, lage goot 3 tot 3,5m ¹	Strenge toetsing
Gevelopbouw	Eenvoudig en evenwichtig	Reguliere toetsing

Materiaalgebruik (hoofdvlakken)	Baksteen en pannendak of riet. Incidenteel kunnen hout, golfplaat of andere moderne materialen worden toegepast, mits dit het totaalbeeld een hogere esthetische kwaliteit oplevert	Reguliere toetsing
Kleurgebruik (hoofdvlakken)	Gedekte kleuren in naturel of aardetinten	Reguliere toetsing

Deelaspecten

Samenstelling massa	Enkelvoudig	Reguliere toetsing
Gevelindeling	Traditioneel	Reguliere toetsing
Plasticiteit gevel	Beperkt en ondergeschikt	Soepele toetsing

Detailaspecten

Materiaal gebruik (onderdelen)	Kozijnen: hout of houtgelijkend materiaal. Ondergeschikte delen: verschillend materiaal gebruik mogelijk	Soepele toetsing
Kleurgebruik (onderdelen)	Passend bij het pallet van de hoofdvlakken	Soepele toetsing
Detailering	Eenvoudig/sober	Soepele toetsing

Specifieke aspecten

Bebouwingscluster/ kernrandzone	Het boerderijtype is toegestaan in een kernrandzone en in een bebouwingscluster	Reguliere toetsing
Bijgebouwen	Gesitueerd nabij hoofdgebouw. Geen dakkapellen. Er moet voldaan worden aan de algemeen geldende bijgebouwenregeling	Soepele toetsing
Erfafscheidingen	De erfafscheiding bestaat uit hagen en erfbeplanting	Reguliere toetsing
Tuin	Een functioneel erf met stoepen en een grindstrook tegen opspatten van regenwater. Rationele indeling. Elementen als moestuin, siertuin en boomgaard of hakhoutbosje met inheemse soorten worden gescheiden door hagen	Geen toetsing

De bovenstaande uitgangspunten zullen worden gehanteerd bij het ontwerp van de woning.

Landschappelijke inpassing

Daarnaast zal de woning landschappelijk worden ingepast overeenkomstig onderstaand inrichtingsplan.

Bestaande situatie:



AANWEZIGE BEPLANTING

Beplanting A:

O.a. *Betula pendula*, *Picea*, *Acer pseudoplatanus*, *Quercus robur*

Beplanting B:

O.a. *Acer pseudoplatanus*, *Fagus sylvatica*, *Corylus avellana*, *Aesculus hippocastanum*

Bp *Betula pendula*

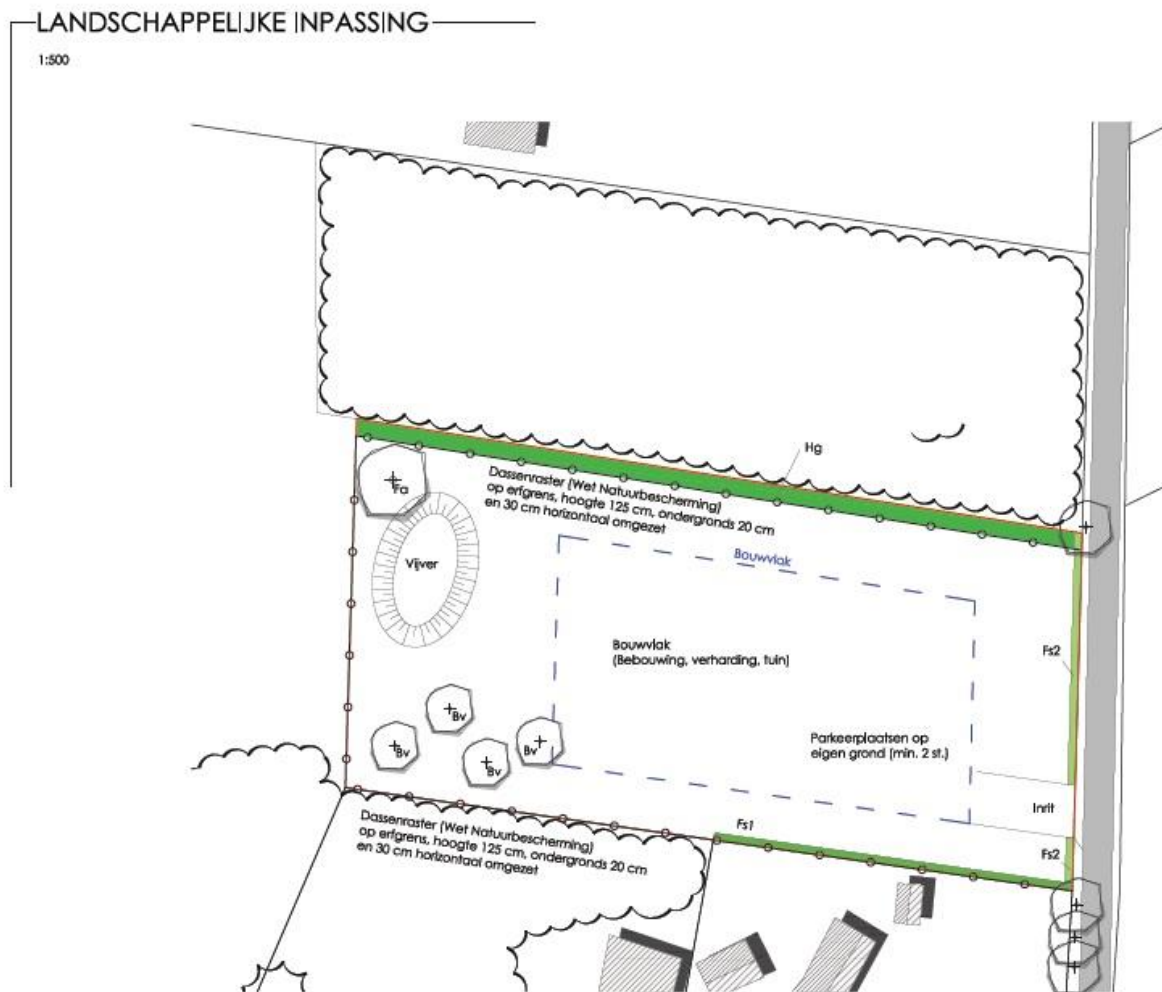
Sa *Salix alba* (knotvorm)

Ae *Aesculus hippocastanum*

LANDSCHAP

De kavel bevindt zich in het landschapstype 'Landschap van de Peelhorst' volgens het LOP Buitengebied Bernheze, die de overgang vormt van Maashorst. Verder ingezoomd ligt het oude bebouwingslint 'Donzel' op de hoge, oostelijke kant van de breuk. Het zandpad Hofsteeg is een zijweg van dit bebouwingslint richting de achterliggende oude bouwlanden. Typerend voor dit landschap is het kleinschalig karakter met oude boerderijen en onregelmatige verkaveling. Dit landschap gaat over in het lager gelegen Broek, aan de westelijke kant van de breuk.

Nieuwe situatie/landschappelijke inpassing:



BEPLANTING:

Hagen:

- Fs1 Fagus sylvatica, hoogte 150-200 cm, 2,5 st p/m1, lengte: 35 m1
 Fs2 Fagus sylvatica, hoogte 80-100 cm, 4 st p/m1, lengte 28,5 m1
 Hg Losse haag (buiten dassenraster),
 hoogte 100-125 cm, dubbele rij, 3 st p/m1, lengte 70 m1, soorten:
 Crataegus monogyna, Euonymus europaeus, cornus sanguinea

Boomvormen:

- Bv Boomvorm, boommaat minimaal 16/18
 Soorten: Malis sylvestris, Pyrus pyraster, Cydonia oblonga,
 Mespilus germanica, Castanea sativa, Juglans regia
 Fa Fagus sylvatica 'Atropunicea' boommaat minimaal 16/18

VERKEER:

- Parkeerplaatsen op eigen grond (min. 2 st.)
- Een nieuwe inrit aan de Hofsteeg

WATERBERGING

Natuurlijke vijver of wadi als verlaging in het terrein, oppervlakte ca. 120 m2
 Aansluiting hemelwaterafvoer woning en verharding, minimaal 18 m3

OVERZICHT LANDSCHAPPELIJKE INPASSING

	huidig	nieuw	verschil
Boomvormen	0 st.	5 st.	+ 5 st.
Hagen	0 m ¹	133,5 m ¹	+ 133,5 m ¹
Bosplantsoen	0 m ²	0 m ²	0 m ²
Akker/grasland	2418 m ²	0 m	- 2418 m ²
Bouwvlak	0 m ²	861 m ²	+ 861 m ²
Overig tuin	0 m ²	1458 m ²	+ 1458 m ²

Met de stedenbouwkundige opzet is expliciet rekening gehouden met de ambities zoals verwoord in de Gebiedsvisie bebouwingsconcentraties. De landschappelijke inpassing is vervolgens verankerd in de regels van dit bestemmingsplan:

Artikel 6 Algemene gebruiksregels

6.1 Algemeen

Het is verboden gronden te gebruiken in strijd met de bestemming.

6.2 Voorwaardelijke verplichting landschappelijke inpassing

Het gebruiken en het (doen) laten gebruiken van de gronden en gebouwen ter plaatse van de aanduiding 'Specifieke vorm van groen – landschappelijke inpassing' conform de aanduiding 'Specifieke vorm van wonen – ruimte voor ruimte' is alleen toegestaan, indien de landschappelijke inpassing binnen maximaal 24 maanden na het onherroepelijk worden van

dit bestemmingsplan is aangelegd conform het inrichtingsplan en aldus in stand wordt gehouden.

Onder inrichtingsplan wordt in deze planregels verstaan het landschappelijk inpassingsplan, zoals opgenomen in de bijlage 1 bij deze regels, met als kenmerk “Landschappelijke inpassing”.

HOOFDSTUK 5 RUIMTELIJKE EN MILIEUHYGIENISCHE ASPECTEN

Bij elke ruimtelijke ingreep is het noodzakelijk om in beeld te brengen wat de invloed is op een aantal omgevingsaspecten.

In dit hoofdstuk wordt per aspect weergegeven wat deze invloed is en of deze invloed acceptabel is. Met andere woorden of voldaan wordt aan de van toepassing zijnde wet- en regelgeving.

Achtereenvolgens zal worden ingegaan op:

- Water
- Natuur
- Archeologie/Cultuurhistorie
- Bodem
- Geluid
- Luchtkwaliteit
- Externe veiligheid
- Bedrijven en milieuzonering
- Hoogspanningslijnen
- Spuitzones
- Volksgezondheid i.r.t. veehouderijen
- Geurhinder
- Stikstof
- M.E.R.-beoordeling

Per aspect zal geconcludeerd worden wat de impact is van de voorgestane ontwikkeling.

5.1 Water

Door Econsultancy is een Rapportage watertoets opgesteld. De notitie, d.d. 10 december 2018, rapportnummer 6324.004 is integraal als bijlage bij deze toelichting opgenomen.

De watertoets is uitgevoerd in het kader van een bestemmingsplanwijziging. In deze rapportage is beschreven op welke wijze rekening is gehouden met de waterhuishoudkundige aspecten en het beleid van de waterbeheerders (waterschap Aa en Maas en de gemeente Bernheze).

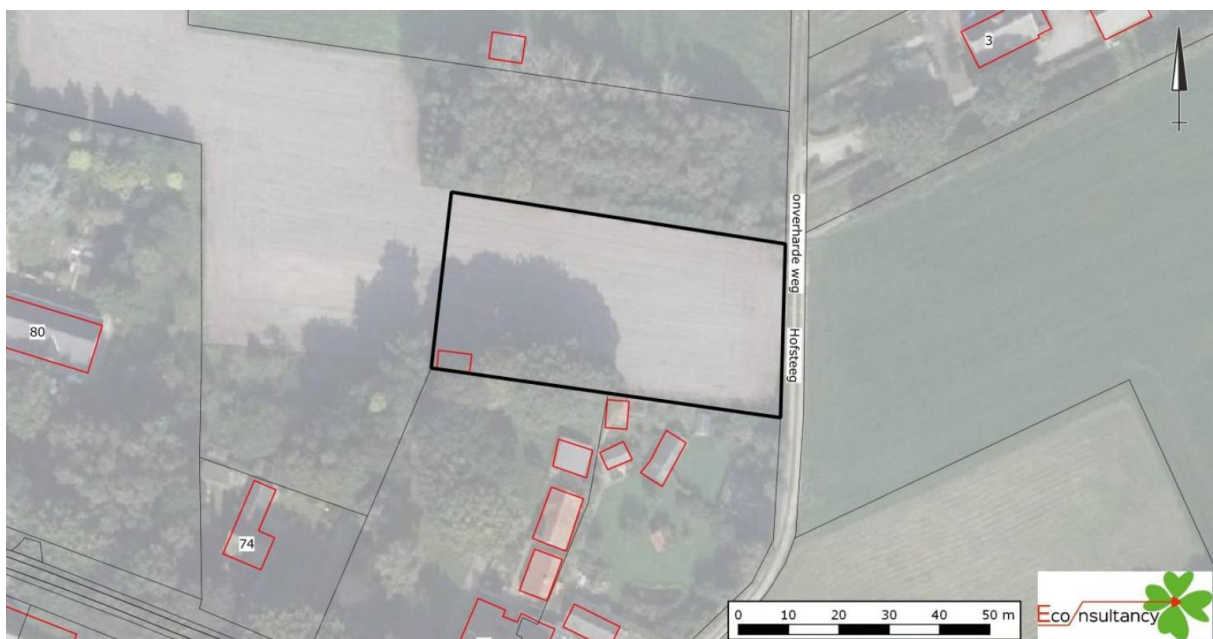
De watertoets is géén aparte procedure, maar is een traject dat geïntegreerd is in de procedure van het ruimtelijk plan of besluit. Uitgangspunt van de watertoets is dat een ruimtelijk besluit of plan geen slechtere waterhuishoudkundige situatie oplevert dan in het bestaande beleid is vastgelegd.

Met het opstellen van de watertoets wordt beoogd dat water expliciet en op evenwichtige wijze in beschouwing wordt genomen. Concreet betekent dit dat onderzocht moet worden hoe in het toekomstige plan op een duurzame wijze kan worden omgegaan met hemelwater. Uiteindelijk moet het resultaat zijn dat een nieuw plan/project, dan wel een wijziging hiervan, hydrologisch neutraal is, of -indien mogelijk- een verbetering met zich meebrengt. In een zogenaamde "waterparagraaf" (onderdeel toelichting bestemmingsplan) wordt daarbij met name de wijze waarop de afvoer van hemelwater van daken en verhardingen plaats zal vinden, in de toelichting van het bestemmingsplan vastgelegd. De onderhavige watertoets ligt hieraan ten grondslag.

Verhard oppervlak

De planlocatie is voor zover bekend altijd in agrarisch gebruik en onbebouwd geweest.

De initiatiefnemer is voornemens de locatie te herontwikkelen. De herontwikkeling voorziet in de bouw van een woning en de inrichting van het perceel met een terras en parkeerplaatsen. Er wordt uit gegaan dat de planlocatie in de toekomstige situatie voor circa 25 % verhard zal worden.



Ten aanzien van het toekomstig verhard oppervlak wordt voornamelijk uitgegaan van een oppervlak van $\pm 575 \text{ m}^2$ (met inbegrip van bijgebouwen, erf verharding en/of bestrating). Ten opzichte van de huidige situatie zal ten aanzien van de ontwikkeling het verhard oppervlak dan ook toenemen met 575 m^2 .

Waterbergingsopgave

Uitgaande van het toekomstig verhard oppervlak en het hemelwaterbeleid van de gemeente Bernheze bedraagt wateropgave voor het plan 35 m^3 ($575 \text{ m}^2 \times 0,06 \text{ m}$).

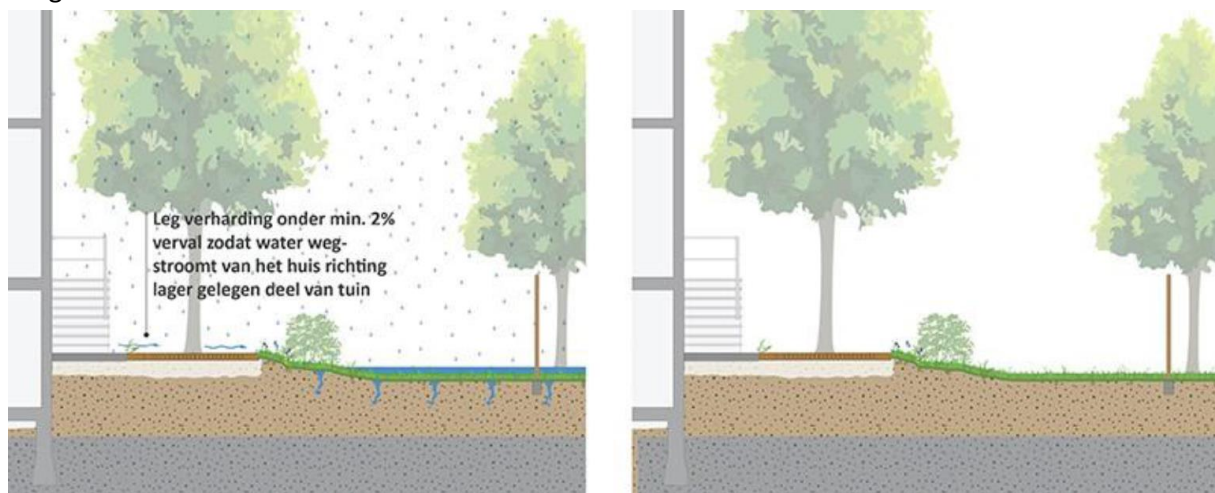
Hemelwaterafvoersysteem

In de toekomstige situatie zal het schone hemelwater (zogenaamde hemelwaterafvoer; HWA) niet direct op het vuilwater (zogenaamde droogweerafvoer; DWA) worden aangesloten maar separaat binnen het plangebied worden verwerkt.

Dit betekent dat bij de verdere planuitwerking water expliciet en op evenwichtige wijze in beschouwing wordt genomen en dat hemelwater op een duurzame wijze wordt verwerkt. De ontwikkeling zal daarmee hydrologisch neutraal zijn.

Om inzicht te krijgen in het ruimtebeslag die bij een (potentiële) voorziening hoort, is een voorbeeld uitgewerkt waarbij hemelwater wordt geborgen in een laagte in de tuin. In een tuin kan zonder hinder tijdelijk water geborgen worden in lager gelegen onverharde delen. Na een heftige bui zal water even blijven staan en geleidelijk wegzakken. Het is aan te raden om de dieper gelegen delen van de tuin op enige afstand van de bebouwingen te realiseren. Hiermee wordt wateroverlast en schade in de toekomst voorkomen.

Bij een verlaging van 0,3 m is circa 180 m² tuinoppervlak benodigd om de totale wateropgave van 35 m³ te kunnen bergen. Hierbij is tevens uitgegaan van een relatief geleidelijk maaiveldverloop en een talud van 1 op 4. Het planvoornemen voorziet in voldoende ruimte om de wateropgave volledig te bergen.



Figuur Verbeelding laagte in de tuin

Riolering

Ten aanzien van de toekomstige situatie zal de ontwikkeling zorgen voor een toename in het aanbod van vuilwater op het riool.

Voor de berekening van het toekomstige aanbod en eventuele toename hierin, is voor de berekening uitgegaan van een gemiddeld verbruik van 120 liter per dag geproduceerd per IE. Voor de toekomstige woning wordt uitgegaan van een gemiddelde bezetting van 2,5 bewoners. Dit betekent dat er dus $2,5 \times 120 \text{ liter} = 300 \text{ liter}$ per dag per woning wordt geloosd. Dit komt overeen met een aanbod c.q. toename van circa 0,3 m³/dag. De berekening is gebaseerd op basis van aannames en betreft derhalve een indicatie van hoeveelheden.

CONCLUSIE

Op basis van de randvoorwaarden en uitgangspunten is de ontwikkeling in zowel ruimte als tijd waterneutraal uit te voeren. Er worden dan ook vanuit het oogpunt van de waterhuishouding geen belemmering verwacht ten aanzien van de bestemmingswijziging en de uitvoering van het plan.

5.2 Natuur

Door Econsultancy is een quickscan flora en fauna uitgevoerd. Het rapport, d.d. 28 november 2018, nummer 6324.003 is als bijlage bij deze toelichting opgenomen.

De quickscan flora en fauna is uitgevoerd in het kader van een bestemmingsplanwijziging en heeft als doel in te schatten of er op de onderzoekslocatie planten- en diersoorten aanwezig of te verwachten zijn, die volgens de Wet natuurbescherming een beschermde status hebben en die mogelijk negatieve invloed kunnen ondervinden door de voorgenomen ingreep. Tevens is beoordeeld of de voorgenomen ingreep invloed kan hebben op Natura 2000-gebieden, houtopstanden die middels de Wet natuurbescherming zijn beschermd, of op gebieden die deel uitmaken van het Natuurnetwerk Nederland.

Toetsing aan gebiedsbescherming

Natura 2000-gebieden

De onderzoekslocatie is niet gelegen binnen de grenzen, of in de directe nabijheid van een gebied dat aangewezen is als Natura 2000. Het meest nabijgelegen Natura 2000-gebied, Rijntakken, bevindt zich op circa 16 kilometer afstand ten noordwesten van de onderzoekslocatie.

Natuurnetwerk Nederland

De onderzoekslocatie maakt geen deel uit van het Natuurnetwerk. De onderzoekslocatie ligt echter wel in de nabijheid van een gebied, behorend tot het Natuurnetwerk Nederland. Het meest nabijgelegen gebied bevindt zich circa 300 meter ten oosten van de onderzoekslocatie. Het betreft droog bos met productie. Daarin ligt ook het natuurbeheertype kruiden- en faunarijk grasland. Circa 450 meter ten noordwesten van de locatie bevindt zich het natuurbeheertype hoogstamboomgaard. Daarnaast ligt evenals het natuurbeheertype kruiden- en faunarijk grasland.

Door de voorgenomen plannen op de onderzoekslocatie zullen de wezenlijke kenmerken en waarden van het Natuurnetwerk Nederland niet worden aangetast, mits geluid- en lichttoename niet zal toenemen in de richting van het Natuurnetwerk Nederland. Vervolgonderzoek in het kader van het Natuurnetwerk Nederland wordt niet noodzakelijk geacht.

Toetsing aan soortenbescherming

Voor een uitgebreide beschrijving wordt verwezen naar de bij deze toelichting opgenomen rapportage van Econsultancy, d.d. 28 november 2018, rapportnummer 6324.003.

Samengevat kan het volgende worden gesteld:

Soortgroep		Geschikt habitat	Ingreep verstorend	Nader onderzoek	Ontheffings-aanvraag	Bijzonderheden / opmerkingen*
Broedvogels	algemeen	ja	ja	nee	nee	het verwijderen van nestgelegenheden buiten het broedseizoen uitvoeren of voorafgaand aan de werkzaamheden een broedvogel inspectie uitvoeren
	jaarrond beschermd	mogelijk	ja	nee	nee	buiten de kwetsbare periode werken of vooraf aan de werkzaamheden een broedvogelinspectie uitvoeren
Vleermuizen	verblijfplaatsen	nee	nee	nee	nee	-
	foerageergebied	ja	mogelijk	nee	nee	-
	vliegroutes	mogelijk	mogelijk	nee	nee	rekening houden met verlichting tijdens werkzaamheden en ingebruikname
Grondgebonden zoogdieren	marterachtigen	ja	mogelijk	nee	nee	potentiële verblijfplaatsen van bunzing, wezel en/of hermelijn aanwezig. Werkzaamheden volgens ecologisch werkprotocol en buiten de kwetsbare periode uitvoeren. Buiten de kwetsbare periode nieuwe verblijfplaatsen aanbieden en bestaande verblijfplaatsen buiten de kwetsbare periode verwijderen.
	steenmarter	ja	mogelijk	nee	nee	potentiële verblijfplaatsen van steenmarter aanwezig. Werkzaamheden volgens ecologisch werkprotocol en buiten de kwetsbare periode uitvoeren. Buiten de kwetsbare periode nieuwe verblijfplaatsen aanbieden en bestaande verblijfplaatsen buiten de kwetsbare periode verwijderen.
	das	ja	mogelijk	ja	mogelijk	potentiële verblijfplaats van das aanwezig
	algemene soorten	ja	mogelijk	nee	nee	aandacht voor zorgplicht ten aanzien van ree, konijn, vos, egel en diverse muizensoorten

Amfibieën	alpenwatersalamander	minimaal	mogelijk	nee	nee	aandacht voor zorgplicht ten aanzien van de alpenwatersalamander
	algemene soorten	minimaal	mogelijk	nee	nee	aandacht voor zorgplicht ten aanzien van algemene soorten zoals gewone pad, kleine watersalamander, basteraadkikker en bruine kikker
Reptielen		nee	nee	nee	nee	-
Vissen		nee	nee	nee	nee	-
Libellen en dagvlinders		nee	nee	nee	nee	-
Overige ongewervelden		nee	nee	nee	nee	-
Vaatplanten		nee	nee	nee	nee	-
Gebiedsbescherming		Gebied aanwezig	Ingrep verstrend	Nader onderzoek	Vergunning-plicht	
Natura 2000		16 km	nee	nee	nee	-
Natuurnetwerk Nederland		0,3 km	nee	nee	nee	-
Houtopstanden		nee	nee	nee	nee	-

VOORLOPIGE CONCLUSIE

De Das

Op basis van de onderhavige quickscan flora en fauna dient voor uitvoering van de bouw middels aanvullend onderzoek meer duidelijkheid te worden verkregen omtrent de aan- of afwezigheid van verblijfplaatsen van de das rondom de onderzoekslocatie.

Marterachtigen

Ten aanzien van de bunzing, steenmarter, hermelijn en wezel wordt er geadviseerd om met behulp van een **ecologisch werkprotocol**.

AANVULLEND ONDERZOEK

Dassen

Het plangebied betreft een akker waar maïs op wordt verbouwd. Ten noorden van het plangebied bevindt zich een bosperceel, hierbij gedefinieerd als de onderzoekslocatie voor onderhevig onderzoek. Ten oosten van het plangebied bevindt zich een grindpad met aan de overzijde akkerland. Ten westen van het plangebied bevindt zich tevens akkerland. Ten zuiden van het plangebied bevindt zich een woonhuis met siertuin. Zie onderstaande afbeelding:



Figuur 1. Luchtfoto ligging onderzoekslocatie en plangebied.

ONDERZOEK

Het aanvullend onderzoek naar de das is uitgevoerd om vooraf aan de werkzaamheden de functie van de planlocatie voor de das in beeld te krijgen. Om te bepalen of de das gebruik maakt van de onderzoekslocatie is conform het Kennisdocument Das (BIJ12, versie 1.0, juli 2017), 2x een periode van 2 weken onderzoek uitgevoerd (tabel I). Tijdens de eerste 2 weken van dit onderzoek kon worden vastgesteld of de potentiële burcht in gebruik is.

Vervolgens is in een 2 weken durend onderzoek in de kraamperiode onderzocht of de locatie in gebruik is als voortplantingsburcht. Hiervoor zijn per onderzoeksperiode twee wildcamera ingezet. Tijdens het plaatsen van de camera's tijdens de eerste en tweede onderzoeksperiode is tevens de omgeving onderzocht op de aanwezigheid van eventuele nieuwe dassenpijpen en is gezocht naar sporen als wissels, prenten, latrines, mest- en snuitputjes.

RESULTATEN

Op de onderzoekslocatie is in de periode 7 t/m 21 december 2018 meerdere waarnemingen van de das gedaan. In de twee weken durende periode is de das op 10 dagen waargenomen, wat indiceert dat de das regelmatig gebruik van de burcht maakt (zie onderstaande afbeelding). Op alle beelden is slecht een enkele das waargenomen, waardoor het niet duidelijk is of er meerdere dassen van de burcht gebruik maakt. Naast de das zijn er in deze periode tevens waarnemingen gedaan van een merel, konijn, gaai, buizerd, vos, en koolmees.



In de onderzoeksperiode 1 t/m 15 mei 2019 is de das niet meer waargenomen, echter zijn er op de onderzoekslocatie meerdere waarnemingen van een volwassen vos met minstens 6 jongen gedaan. In de twee weken durende periode hebben de camera's op 4 verschillende pijpen van de burcht verspreid over de onderzoekslocatie gestaan en op alle beelden zijn de jonge vossen waargenomen, wat indiceert dat de gehele burcht in gebruik is door de vossenfamilie (zie onderstaande afbeelding).

Hoewel het mogelijk is dat de das en vos gedeeltelijk gebruik kunnen maken van de dassenburcht, indiceert het ontbreken van waarnemingen van de das gedurende deze periode dat de das (tijdelijk) niet aanwezig is in de burcht. **Tevens sluiten deze beelden uit dat de burcht voor de das de functie van voortplantingsburcht heeft.**



VOORLOPIGE CONCLUSIE

Op de planlocatie zelf zijn geen vluchtpijpen van de das aanwezig. Aan de noordelijke rand van de planlocatie is één pijp aanwezig, welke in vervallen staat verkeerd en hoogstwaarschijnlijk niet meer in gebruik is.

In het bosperceel direct ten noorden van de planlocatie zijn actieve pijpen aanwezig. Uit de onderzoeksresultaten is gebleken dat de das de burcht wel gebruik maakt van de burcht, maar dat de das niet het gehele jaar aanwezig is. Tevens is er uitgesloten dat de burcht voor de das een voortplantingsfunctie heeft. De burcht op de onderzoekslocatie heeft derhalve hoogstwaarschijnlijk enkel de functie van bijburcht.

Als gevolg van de voorgenomen plannen zullen geen pijpen verloren gaan, echter kunnen de werkzaamheden en de realisatie van een Ruimte-voor-Ruimte woning een verstorend effect kunnen hebben op de das.

De initiatiefnemer is voornemens het gehele bosperceel in de toekomstige situatie te behouden en een duurzame barrière tussen de planlocatie en de bospassage te realiseren. De benodigde mitigerende maatregelen zullen worden vastgelegd in een mitigatieplan.

De functionaliteit van de bijburcht van de das moet voor, tijdens en na uitvoer van de geplande activiteiten gegarandeerd kunnen worden door het treffen van mitigerende maatregelen. Deze maatregelen zullen worden opgenomen in een mitigatieplan.

MITIGATIEPLAN

Sab Adviseurs heeft een mitigatieplan opgesteld. Het plan, d.d. 30 september 2019, projectnummer 190320, is integraal als bijlage bij deze toelichting gevoegd.

Met de voorgenomen plannen en zonder aanvullende maatregelen bestaat de mogelijkheid dat de betreffende soorten verstoord worden in hun kwetsbare periode en daardoor hun verblijfplaats en/of nestlocatie verlaten. Daarnaast kunnen enkele rustplaatsen van kleine marterachtigen verloren gaan. In dat geval is sprake van een overtreding van de Wet natuurbescherming. Met mitigerende maatregelen is het echter mogelijk verstooring te voorkomen en daardoor de Wet natuurbescherming niet te overtreden. Deze mitigerende maatregelen worden in onderstaand mitigatieplan beschreven.

Effect van de geplande ruimtelijke ingreep

Dassen

In- en nabij het plangebied zijn functies aanwezig van de das. Het betreft een vaste rust- en verblijfplaats in het bosperceel ten noorden van het plangebied in de vorm van een bijburcht en functioneel foerageergebied op het plangebied. De bijburcht heeft geen voortplantingsfunctie voor de das. In de voorgenomen herontwikkeling vindt geen verplaatsing of vernietiging van een vaste rust- en verblijfplaats plaats, echter kunnen de werkzaamheden en de toekomstige realisatie van de Ruimte-voor-Ruimte woning een versturend effect op de aanwezige das hebben.

Steenuil

Ten zuiden van het plangebied is een steenuilenkast waargenomen. Het is niet met zekerheid vastgesteld of de kast in gebruik is. In de nieuwe situatie is het leefgebied echter nog steeds functioneel voor een eventueel broedpaar. Een broedend steenuil paar is echter wel gevoelig voor verstooring, waardoor werkzaamheden in de broedperiode een negatief effect kunnen hebben.

Kleine marterachtigen

In het plangebied zijn meerdere potentiële verblijfplaatsen van kleine marterachtigen waargenomen. In de directe omgeving zijn echter voldoende alternatieve potentiële verblijfplaatsen aanwezig, waardoor de functionele leefomgeving niet significant negatief beïnvloed hoeft te worden door de voorgenomen plannen. Indien de dieren echter aanwezig zijn in de verblijfplaats in het plangebied tijdens de werkzaamheden kunnen de dieren echter wel verstoord, verwond of gedood worden.

Alle bovengenoemde effecten zijn te voorkomen door voldoende mitigerende maatregelen te nemen. Met de goede maatregelen kan verstooring, verwonding of doding van beschermde soorten voorkomen worden en wordt de functionele leefomgeving niet significant negatief beïnvloed, waardoor een ontheffing Wet natuurbescherming niet noodzakelijk is.

Mitigerende maatregelen

Das

Dassenraster

De bijburcht van de das ligt in het kleine bosperceel wat direct grenst aan het plangebied. Om te zorgen dat er zowel in de aanlegfase en in de gebruiksfase geen verstoring van de burcht is, is het belangrijk dat er een duurzame barrière tussen het woonperceel en het bosperceel komt. Op deze manier kunnen de dassen niet per ongeluk op het woonperceel (of bouwperceel) terecht komen en daar verwond raken en kun-nen ook bewoners en eventuele honden van bewoners minder makkelijk bij de dassenburcht komen.

Dassen zijn erg goede gravers en kunnen met gemak onder een normaal hekwerk doorgraven. Om een duurzame barrière te maken dient er daarom een dassenraster gerealiseerd te worden. Dit is een hekwerk waarvan het raster doorloopt tot onder de grond en afbuigt richting de dassenburcht. Dit maakt het zeer moeilijk voor de das om onder het hekwerk door te graven. In onderstaand figuur staat een voorbeeld weergegeven van een dassenraster.



Omdat het woonperceel nog makkelijk toegankelijk moet blijven voor de bewoners, is het niet realistisch het dassenraster volledig rondom het woonperceel te plaatsen. Eén van de belangrijkste foerageergebieden voor de das zal de rest van de maisakker ten westen van het plangebied zijn. Het is dus voornamelijk belangrijk om de dassen vanuit de burcht richting de akker te begeleiden en te zorgen dat de das op de terugweg naar de burcht niet gevangen raakt binnen het dassenraster. Om hier voor te zorgen wordt geadviseerd het dassenraster volledig om de noord-, west-, en zuidkant van het woonperceel te plaatsen. Indien mogelijk moet het raster ook nog een deel van de oostkant van het perceel afschermen indien de das vanuit het oosten richting de burcht gaat. Het is wel toegestaan een opening in het dassenraster te houden aan de oostkant van het woonperceel zodat er een oprit gemaakt kan worden voor de bewoners. De das heeft ten slotte geen reden zich op het woonperceel te bevinden, maar kan hier wel per ongeluk terecht komen. Op onderstaande figuur staat aangegeven waar de dassenrasters geplaatst dienen te worden en waar het optioneel geplaatst kan worden.



Werken buiten de kwetsbare periode

Een hoofdburcht van een das wordt jaarrond gebruikt door de das waardoor werkzaamheden bij een dergelijke burcht zo veel mogelijk vermeden moeten worden. De burcht bij het plangebied is echter een bijburcht. Uit het aanvullende dassenonderzoek (Econsultancy, 2019) blijkt dat de burcht in de voortplantingsperiode niet gebruikt wordt. In het najaar wordt de burcht wel gebruikt. Om verstoring van de burcht te minimaliseren dienen de verstorende werkzaamheden zo veel mogelijk plaats te vinden in de periode dat de burcht niet gebruikt wordt. De periode waarin de das het minst verstoring zal ervaren is in de periode januari tot en met augustus.

Indien voor de bouw van een woning geheid moet worden, dient dit in deze periode te gebeuren. De aanleg van het dassenraster dient ook in de minst kwetsbare periode te gebeuren. Overige werkzaamheden, zoals de overige bouw van de woning en de aanleg van buitenvoorzieningen, brengen over het algemeen minder hevige geluids- en trilling verstoring met zich mee. Deze werkzaamheden hoeven daarom niet per sé in de minst kwetsbare periode te gebeuren. Wel is het van belang dat het dassenraster al gerealiseerd is, voordat de andere werkzaamheden van start gaan. Dit om te voorkomen dat de das het bouwterrein betreedt en zichzelf hier kan verwonden.

Steenuil

Ten zuiden van het plangebied bevindt zich een steenuilenkast. Het is niet uitgesloten dat deze kast gebruikt wordt om te broeden. Indien zich in de kast een steenuil broedpaar bevindt, zijn deze erg gevoelig voor verstoring door geluid en trilling. De broedperiode van de steenuil loopt van februari t/m juli. Indien voor de bouw van de woning geheid moet worden, dient dit buiten deze periode te

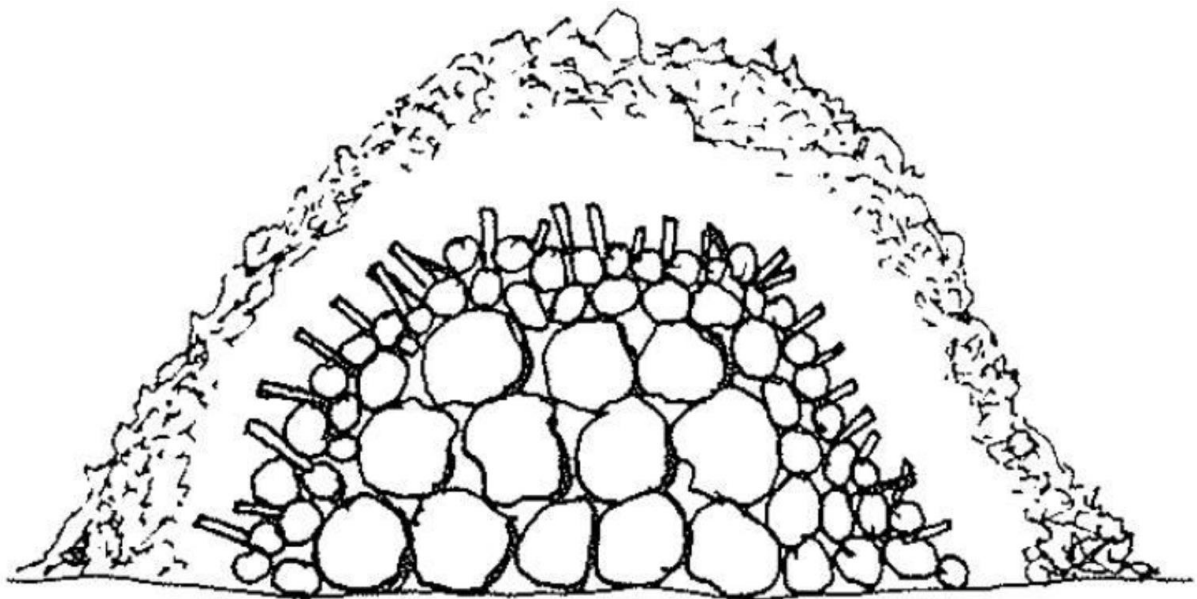
gebeuren. Dit is een andere periode dan de kwetsbare periode van de das. Onderstaand wordt weergegeven welke periode de werkzaamheden uitgevoerd kunnen worden met inachtneming van de kwetsbare perioden van de verschillende soorten.

Kleine marterachtigen

Alternatieve verblijfplaatsen aanbieden

Door de voorgenomen plannen gaan een aantal potentiële verblijfplaatsen van de kleine marterachtigen verloren. Kleine marterachtigen hebben altijd meerdere verblijfplaatsen binnen hun territorium. Om er zeker van te zijn dat er te allen tijde voldoende verblijfplaatsen in de omgeving aanwezig zijn. Dient een marterhoop gerealiseerd te worden.

Een marterhoop bestaat een bodem van dun materiaal zoals takjes, riet of gras. Daarop komt een kern, bestaande uit gestapelde stammen en dikke takken van mini-maal een meter hoog. In de holten die ontstaan worden vervolgens takken en twijgen gestoken. Zo wordt voorkomen dat de stapel snel inzakt. Vervolgens wordt de marterhoop voorzien van een isolerende laag riet of hooi, van minimaal een halve meter dik. Deze laag wordt idealiter jaarlijks aangevuld om de isolatiewaarde te behouden. Onderhoudsvriendelijker is het om de marterhoop te voorzien van een nestkast of bij-voorbeeld betonnen U-elementen voorzien van hooi. De marterhoop is minimaal één meter hoog, twee meter breed en drie meter lang. Onderstaand is een schets van een marterhoop te vinden.



Kleine marterachtigen maken vaak gebruik van randzones om zich te verplaatsen. De marterhoop dient aangebracht te worden in de bosrand van één van de omliggende kleine bospercelen.

Planning mitigerende maatregelen

In bovenstaande hoofdstukken is per soort beschreven welke maatregelen getroffen dienen te worden en wanneer bouwactiviteiten en realisaties van maatregelen plaats mogen vinden. Het is van belang dat de maatregelen in de goede volgorde en in de goede perioden gebeuren. De volgorde van de maatregelen en activiteiten is als volgt:

1. Plaatsen marterhoop in omgeving (jaarrond mogelijk).
2. Bouwrijp maken van het plangebied (oktober t/m half maart).
3. Plaatsen van het dassenraster (januari t/m half augustus).
4. Eventueel heien (januari of augustus).
5. Overige bouwwerkzaamheden (jaarrond wanneer maatregelen zijn getroffen).

Onderstaand is schematisch weergegeven wat de geschikte perioden voor het uitvoeren van mitigerende maatregelen en het realiseren van de voorgenomen plannen zijn. Tevens zijn de kwetsbare perioden van de verschillende soorten weergegeven.

	Jan	Feb	Mrt	Apr	Mei	Jun	Jul	Aug	Sep	Okt	Nov	Dec
Activiteiten												
Eventuele heiwerkzaamheden	■	■						■	■			
Overige werkzaamheden (voor plaatsing dassenraster)	■	■	■	■	■	■	■	■				
Overige werkzaamheden (na plaatsing dassenraster)	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■
Maatregelen												
Bouwrijp maken (ongeschikt maken voor marters)	■	■	■	■							■	■
Plaatsen dassenraster	■	■	■	■	■	■	■	■				
Plaatsen marterhoop	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■
Kwetsbare periodes												
Voortplantingsperiode steenuil		■	■	■	■	■	■	■				
Kraamtijd kleine marterachtigen				■	■	■	■	■	■			
Gebruik bijburcht das (schatting)									■	■	■	■

Blauw: Periode waarin werkzaamheden mogen plaatsvinden

Groen: Geschikte periode voor het realiseren van de mitigerende maatregelen.

Rood: kwetsbare periodes, waarin mitigerende maatregelen en ruimtelijke activiteiten, niet of zo min mogelijk uitgevoerd mogen worden

CONCLUSIE

Indien de werkzaamheden en de realisatie van de Ruimte-voor-Ruimte woning conform het mitigatieplan worden uitgevoerd, wordt verstoring ten opzichte van de das, steenuil en kleine marterachtigen voorkomen en wordt een ontheffing niet noodzakelijk geacht. Het aspect natuur vormt alsdan geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling.

5.3 Archeologie/Cultuurhistorie

Archeologie

In 1992 is het Verdrag van Valletta door de landen van de Europese Unie waaronder Nederland ondertekend. Dit verdrag verplicht de Europese overheden tot het beschermen van archeologisch erfgoed.

Hierbij wordt als uitgangspunt gehanteerd dat archeologische waarden in situ bewaard moeten blijven. Dat wil zeggen, dat ernaar gestreefd moet worden om de waarden op de locatie te behouden. Als dit niet mogelijk blijkt, bijvoorbeeld bij realisatie van bouwplannen, dan moeten de waarden worden opgegraven en ex situ worden bewaard.

Door Econsultancy is een archeologisch bureauonderzoek en verkennend booronderzoek uitgevoerd. Het rapport, d.d. 13 mei 2019, kenmerk 6324.002 is integraal als bijlage bij deze toelichting gevoegd.

Het archeologisch onderzoek is noodzakelijk om te bepalen of er archeologische waarden aanwezig zijn binnen het plangebied en of deze door de voorgenomen bodemingrepen kunnen worden aangetast. Binnen het kader van de Erfgoedwet (juli 2016), voortvloeiend uit het Verdrag van Malta uit 1992, is men verplicht voorafgaand archeologisch onderzoek uit te voeren. Het onderzoek is uitgevoerd in het kader van de Bouwverordening, alsmede een bestemmingsplanherziening.

Doel van het bureauonderzoek is een gespecificeerde archeologische verwachting voor het plangebied op te stellen. Dit wordt uitgevoerd door middel van het verwerven van informatie, aan de hand van bestaande bronnen, over bekende en verwachte archeologische waarden.

Het inventariserend veldonderzoek (IVO-overig, verkennende fase) heeft tot doel de in het bureauonderzoek opgestelde gespecificeerde archeologische verwachting aan te vullen en te toetsen door middel van boringen.

Het veldonderzoek is erop gericht om inzicht te krijgen in de geologische en bodemkundige opbouw binnen het plangebied.

Tevens zullen, indien mogelijk, kansrijke en kansarme zones worden geïdentificeerd. Met de resultaten van het archeologisch onderzoek kan worden vastgesteld of binnen het plangebied archeologische waarden aanwezig (kunnen) zijn en of vervolgonderzoek dan wel plan-aanpassing noodzakelijk is.

Gespecificeerde archeologische verwachting

De gespecificeerde archeologische verwachting is met name gebaseerd op de gunstige landschappelijke ligging vanwege het kleine aantal eerder uitgevoerde onderzoeken binnen het

onderzoeksgebied. De verwachting voor het Paleolithicum en Mesolithicum is laag, vanwege de grote afstand tot stromend water gedurende deze periodes. De verwachting vanaf het Neolithicum tot en met de Nieuwe tijd is hoog, vanwege de hogere ligging op de peelhorst.

Conclusie bureauonderzoek

De gespecificeerde archeologische verwachting is met name gebaseerd op de gunstige landschappelijke ligging vanwege het kleine aantal eerder uitgevoerde onderzoeken binnen het onderzoeksgebied. De verwachting voor het Paleolithicum en Mesolithicum is laag, vanwege de grote afstand tot stromend water gedurende deze periodes. De verwachting vanaf het Neolithicum tot en met de Nieuwe tijd is hoog, vanwege de hogere ligging op de peelhorst.

Gezien de in dit bureauonderzoek opgestelde archeologische verwachting is binnen het plangebied vervolgonderzoek noodzakelijk om deze te toetsen. Het vervolgonderzoek kan het beste worden uitgevoerd in de vorm van een Inventariserend veldonderzoek, verkennend booronderzoek.

Resultaten inventariserend veldonderzoek

Tijdens het veldonderzoek is gebleken dat het archeologisch niveau, namelijk de top van het dekzand, in het plangebied ongestoord aanwezig is. De gespecificeerde archeologische verwachting wordt behouden.

Advies Econsultancy

Het bureauonderzoek toonde aan dat er zich mogelijk archeologische waarden in het plangebied zouden kunnen bevinden. In het bijzonder verhoogt de ligging op de hooggelegen Peelhorst de kans daarop. Daarom is aansluitend een inventariserend veldonderzoek in de vorm van een verkennend booronderzoek uitgevoerd.

De gespecificeerde archeologische verwachting is met name gebaseerd op de gunstige landschappelijke ligging vanwege het kleine aantal eerder uitgevoerde onderzoeken binnen het onderzoeksgebied. De verwachting voor het Paleolithicum en Mesolithicum is laag, vanwege de grote afstand tot stromend water gedurende deze periodes. De verwachting vanaf het Neolithicum tot en met de Nieuwe tijd is hoog, vanwege de hogere ligging op de Peelhorst.

De aangetroffen bodemopbouw komt overeen met de verwachting op basis van het bureau onderzoek. In alle boringen is sprake van een deel van een podzolprofiel in dekzand. In één boring zijn onder het dekzand rivierafzettingen aangetroffen, die vallen onder de Formatie van Beegden. Op de podzolprofielen is een plaggendek aangetroffen, met een dikte tussen de 35 en 75 cm. Het archeologisch niveau, wat wordt verwacht in de top van het dekzand, is intact.

De gespecificeerde archeologische verwachting, zoals die is weergegeven tijdens het bureau onderzoek, wordt behouden. Op basis van het behoud van een hoge trefkans blijft de kans reëel dat archeologische resten binnen het plangebied aanwezig zijn.

In het plangebied, waar nog archeologische waarden worden verwacht, adviseert Econsultancy een dubbelbestemming archeologie waarbij de mogelijke archeologische waarden in situ worden bewaard. Hiertoe dienen beschermende regels in het bestemmingsplan te worden opgenomen. Op

basis van boring 2 kan de top van het dekzand vanaf 35 cm onder maaiveld verwacht worden. Daarom wordt aangeraden om bodemingrepen te beperken tot de eerste 30 cm onder maaiveld. Mocht het niet mogelijk zijn om de archeologische waarden in situ te behouden, dan adviseert Econsultancy om een karterend en waarderend proefsleuvenonderzoek uit te voeren gericht op alle periodes.

Bij een proefsleuvenonderzoek dienen verspreid over het plangebied sleuven gegraven te worden met als doel om eventuele archeologische waarden te karteren en waarderen. Voor dit onderzoek dient een door de bevoegde overheid goedgekeurd Programma van eisen te zijn opgesteld waarin is vastgelegd waaraan het onderzoek moet voldoen.

Advies Monumentenhuis Brabant

Het advies en de rapportage van Econsultancy zijn voorgelegd aan het Monumentenhuis Brabant (adviseur gemeente). Het Monumentenhuis komt tot de volgende conclusie:

*Met het advies, zoals gegeven door het onderzoeksbedrijf, kan worden ingestemd met de volgende kanttekening. Het advies tot het uitvoeren van een proefsleuvenonderzoek als behoud in situ niet mogelijk blijkt, is correct op basis van de archeologische monumentencyclus. **Echter voor de realisatie van één woning lijkt dit toch een te zware belasting. In dit geval zou het plangebied voor de voorgenomen ontwikkeling kunnen worden vrijgegeven.** De dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 2' dient o.i. wel in het bestemmingsplan overgenomen te worden voor eventuele toekomstige grootschaliger ontwikkelingen. Monumentenhuis Brabant adviseert, in het gemeentelijk selectiebesluit op te nemen, dat de voorziene planontwikkeling mag plaatsvinden onder voorwaarden. Bij eventuele toevalsvondsten dient hiervan melding te worden gedaan conform art. 5.10 van de Erfgoedwet, die vanaf 1 juli 2016 van kracht is.*

Cultuurhistorie

Algemeen

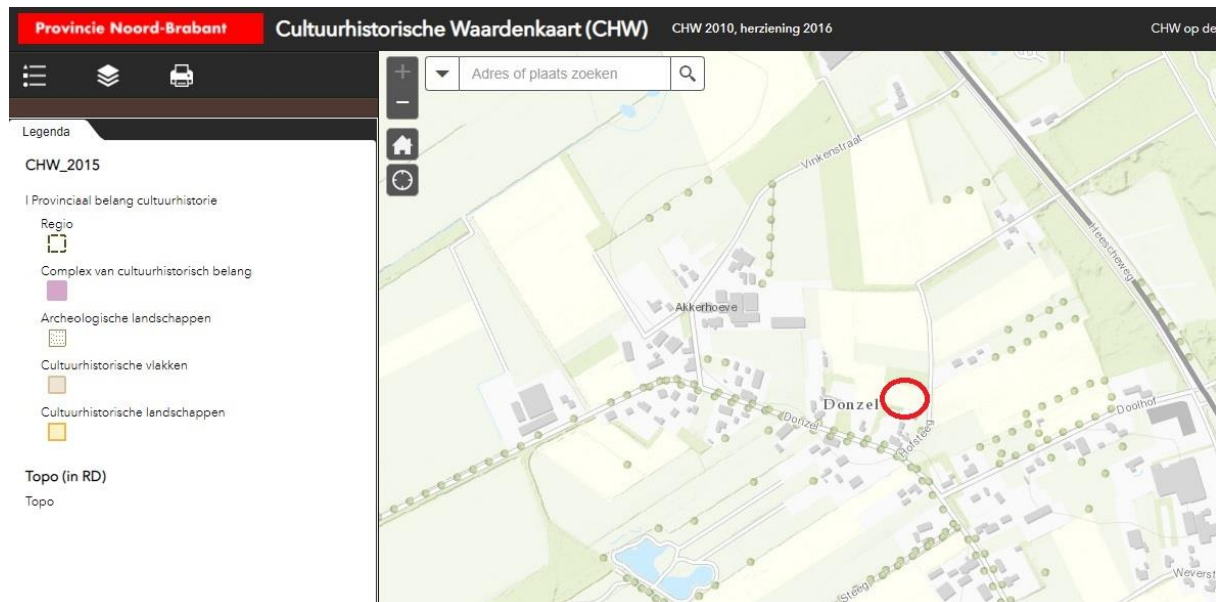
Onder de noemer Modernisering Monumentenzorg (MoMo) heeft het Rijk in 2009 een aanzet gegeven voor een goede afweging van het belang van de cultuurhistorie in de ruimtelijke ordening. Gepleit wordt voor een verantwoorde verankering van de integrale cultuurhistorie in structuurvisies, bestemmingsplannen en milieueffectrapportages. Het voornaamste doel hiervan is om het cultuurhistorische karakter van Nederland op gebiedsniveau te behouden en te versterken. Op 5 juli 2011 is een wijziging van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) gepubliceerd. Vanaf 1 januari 2012 moet ieder nieuw bestemmingsplan een analyse cultuurhistorische waarden bevatten. In aansluiting op vaststelling van de Wet tot wijziging van de Monumentenwet 1988 en de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht in mei 2011 zijn op 17 juni 2011 in het Bro, het Besluit omgevingsrecht (Bor) en het Besluit archeologische monumentenzorg (Bamz) aangepast. Door een wijziging van het Bro moeten cultuurhistorische waarden voortaan vooraf in het proces van ruimtelijke ordening worden meegenomen, met name bij de voorbereiding en vaststelling van bestemmingsplannen.

Provinciaal beleid

In de provincie Noord-Brabant dienen in het kader van het behoud van waardevolle en

cultuurhistorische elementen en archeologische vindplaatsen, bestemmingsplannen te worden getoetst aan de provinciale Cultuurhistorische Waardenkaart (CHW). Hierop staan de bepalende cultuurhistorische elementen.

Onderstaand een afbeelding van de Cultuurhistorische waardenkaart:



Onderzoek

Uit deze kaart blijkt, dat binnen het plangebied geen cultuurhistorisch waardevolle objecten zijn gelegen, noch sprake is van een cultuurhistorisch waardevol landschap.

CONCLUSIE

Het aspect archeologie vormt geen belemmering voor de ontwikkeling. Nader onderzoek is niet nodig. Ook cultuurhistorie vormt geen belemmering voor het voorliggende initiatief.

5.4 Bodem

Door Econsultancy is een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd voor de initiatieflocatie. Het verkennend bodemonderzoek heeft tot doel met een relatief geringe onderzoeksinspanning vast te stellen of op de onderzoekslocatie een grond- en/of grondwaterverontreiniging aanwezig is, teneinde te bepalen of er milieuhygiënische belemmeringen zijn voor de bestemmingsplanwijziging alsmede de voorgenomen nieuwbouw op de onderzoekslocatie.

Het vooronderzoek is verricht conform de NEN 5725:2009 "Bodem - Landbodemonderzoek - Strategie voor het uitvoeren van vooronderzoek bij verkennend en nader onderzoek". Het bodemonderzoek is uitgevoerd conform de NEN 5740+A1:2016 "Bodem - Landbodemonderzoek - Strategie voor het uitvoeren van verkennend bodemonderzoek - Onderzoek naar de milieuhygiënische kwaliteit van bodem en grond".

Het veldwerk en de bemonstering zijn verricht onder certificaat op grond van de BRL SIKB 2000 "Veldwerk bij milieuhygiënisch bodem- en waterbodemonderzoek", protocollen 2001 en 2002. De analyseresultaten zijn getoetst aan het toetsingskader uit de Circulaire bodemsanering en aan de

achtergrondwaarden voor grond uit de Regeling bodemkwaliteit (bijlage B, tabel 1).

Het onderzoeksrapport, d.d. 30 november 2018, met als nummer 6324.001, is integraal als bijlage bij deze toelichting opgenomen.

Samenvatting

Vooronderzoek

Op basis van het vooronderzoek is geconcludeerd dat de onderzoekslocatie onderzocht dient te worden volgens de strategie "onverdacht, niet lijnvormig" (ONV-NL). Bij onverdachte locaties luidt de onderzoekshypothese dat de bodem niet verontreinigd is.

Veldonderzoek

De bodem bestaat voornamelijk uit matig siltig, matig fijn tot matig grof zand. De bovengrond is bovendien zwak humeus en lokaal zwak grindhoudend. De ondergrond is plaatselijk zwak siltig en zwak tot matig grindig.

In het opgeboorde materiaal zijn zintuiglijk geen verontreinigingen waargenomen.

Er zijn op basis van het vooronderzoek, tijdens de terreininspectie en bij de uitvoering van de veldwerkzaamheden geen aanwijzingen gevonden, die aanleiding geven een asbestverontreiniging op de locatie te verwachten.

In de bovengrond zijn geen verontreinigingen geconstateerd. In de ondergrond zijn eveneens geen verontreinigingen geconstateerd.

Het grondwater is licht verontreinigd met zink. Deze metaalverontreiniging is hoogstwaarschijnlijk, te relateren aan regionaal verhoogde achtergrondconcentraties van metaal in het grondwater.

CONCLUSIE

Gelet op het regionale karakter van de lichte zinkverontreiniging in het grondwater en het ontbreken van verontreinigingen in de grond kan de onderzoekslocatie als "onverdacht" ten opzichte van haar omgeving worden beschouwd.

Er zijn ook geen aanwijzingen gevonden die aanleiding geven een asbestverontreiniging op de locatie te verwachten, waardoor nader onderzoek naar asbest in bodem/puin niet hoeft te worden uitgevoerd.

Er bestaan met betrekking tot de milieuhygiënische kwaliteit van de bodem dan ook géén belemmeringen voor de nieuwbouw op de onderzoekslocatie.

5.5 Geluid

Ingevolge de Wet geluidhinder moet de geluidbelasting vanwege een weg worden bepaald door middel van een akoestisch onderzoek. Niet alleen wordt hiermee uitsluitend verkregen over de te verwachten geluidsbelasting over 10 jaar maar ook of en met welke planologische maatregelen eventueel nog wel kan worden voldaan aan de voorkeursgrenswaarde. Het resultaat van dit

onderzoek, betrekking hebbende op de verkeersintensiteit en het wegdek van alle wegen met een geluidszone die strekt over de planlocatie, wordt getoetst aan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB.

Econsultancy heeft een akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï uitgevoerd in het kader van de voorgenomen realisatie van een nieuwbouwwoning aan de Hofsteeg te Nistelrode.

De rapportage, d.d. 20 november 2018, kenmerk 6324.005 is integraal als bijlage bij deze toelichting opgenomen.

Berekeningsresultaten

De berekeningen zijn verricht aan de hand van het Reken- en meetvoorschrift geluid 2012 en met behulp van het programma Geomilieu, versie 4.41. Alle resultaten zijn inclusief een aftrek conform artikel 110g van de Wet geluidhinder weergegeven, tenzij expliciet anders vermeld. De berekende geluidsbelasting voor de woning is in tabel 4.1 beknopt weergegeven, de volledige berekeningsresultaten zijn in bijlage 3 van de rapportage opgenomen.

Tabel Geluidsbelasting t.g.v. het wegverkeer (L_{DEN} [dB])		
adres	Donzel	Doolhof
Nieuwe Woning Hofsteeg	39	26

De geluidsbelasting op de nieuw te bouwen woning bedraagt maximaal 39 dB. Er vindt geen overschrijding van de ten hoogste toelaatbare geluidsbelasting van 48 dB plaats.

CONCLUSIE

Er gelden, rekening houdend met de bestaande rooilijn, vanuit akoestisch oogpunt geen belemmeringen voor de realisatie van het plan.

5.6 Luchtkwaliteit

Op 15 november 2007 is de Wet luchtkwaliteit in werking getreden ter vervanging van het Besluit luchtkwaliteit 2005. De nieuwe Wet luchtkwaliteit ziet op een actualisatie van de luchtkwaliteitseisen, zoals opgenomen in hoofdstuk 5, titel 5.2, van de Wet milieubeheer.

Het project zelf biedt geen mogelijkheden om overschrijdingen teniet te doen, noch staat het project het bereiken van de algemene doelstelling voor luchtkwaliteit in de weg. Voor projecten van geringe omvang geldt bovendien op grond van jurisprudentie van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State en op grond van het Besluit niet in betekenende mate (NIBM) dat hiervoor geen afzonderlijke luchtkwaliteit toets nodig is. Dit is het geval als aannemelijk is dat een project een toename van de concentratie van fijn stof (PM₁₀) of stikstofdioxide (NO₂) veroorzaakt die niet meer bedraagt dan 3% van de jaargemiddelde concentratie van die stof.

In de ministeriële Regeling niet in betekenende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen) van 31 oktober 2007 worden enkele concrete projecten of activiteiten genoemd waarbij het voorgaande in ieder

geval van toepassing is en waarvoor dus geen specifieke luchtkwaliteit toets hoeft te worden uitgevoerd. Dit geldt bijvoorbeeld voor kantoorlocaties met een bruto vloeroppervlak van minder dan 100.000 m² of woningbouwprojecten van niet meer dan 1.500 woningen.

Goede ruimtelijke ordening

Het Besluit gevoelige bestemmingen benadrukt het belang van een 'goede ruimtelijke ordening', maar is geen volledige invulling daarvan voor het aspect luchtkwaliteit. Het Besluit dekt niet alle gevoelige situaties. Zo gaat het Besluit niet over bijvoorbeeld woningen en drukke binnenstedelijke wegen. Ook zegt het Besluit niets over gezondheidseffecten beneden de grenswaarden. Daarom blijft het belangrijk om de blootstelling aan luchtverontreiniging een plek te geven in de onderbouwing van een goede ruimtelijke ordening.

Beoordeling

Het plan voorziet in de realisatie van één vrijstaande woning. Geconcludeerd kan worden dat het plan 'niet in betekenende mate' bijdraagt. Hiermee wordt voldaan aan artikel 5.16 lid c van de Wet milieubeheer. De luchtkwaliteitseisen leveren derhalve geen belemmeringen op voor dit bestemmingsplan.

Het plan wordt niet aangemerkt als een luchtkwaliteit gevoelige bestemming. Met behulp van de NSL-monitoringstool is beoordeeld of er langs de Heescheweg sprake is van een (dreigende) normover-schrijding. In de volgende tabel zijn voor de jaren 2016, 2020 en 2030 voor de relevante stoffen de resultaten weergegeven.

Tabel Resultaten jaren 2016, 2020 en 2030 langs de Heescheweg

stoffen	2016	2020	2030
NO ₂ concentratie	20,7 µg/m ³	15,9 µg/m ³	11,0 µg/m ³
PM ₁₀ concentratie	19,4 µg/m ³	19,9 µg/m ³	16,8 µg/m ³
PM ₁₀ overschrijdingsdagen	7,1 dagen	7,5 dagen	6,0 dagen
PM _{2,5} concentratie	12,0 µg/m ³	12,3 µg/m ³	9,7 µg/m ³

Uit de resultaten blijkt dat er geen sprake is van een (dreigende) normoverschrijding. Geconcludeerd wordt dat er geen belemmeringen zijn voor het aspect luchtkwaliteit.

CONCLUSIE

Onderhavig plan voorziet in een enkele woning. Gezien de beperkte omvang hiervan draagt deze "niet in betekenende mate" bij aan de verslechtering van de luchtkwaliteit. Een Luchtkwaliteitonderzoek is derhalve niet nodig. Het plan is niet in strijd met de Wet luchtkwaliteitseisen.

5.7 Externe veiligheid

Inleiding

Onder externe veiligheid verstaat men het beheersen van risico's die direct of indirect voortvloeien uit de opslag, de productie, het gebruik en het vervoer van gevaarlijke stoffen. Het risico is daarbij gedefinieerd als 'de kans op overlijden' voor personen. De aanwezige risico's zijn zeer afhankelijk van

het brontype. De relevante typen zijn: bedrijven en vervoer van gevaarlijke stoffen over wegen, spoor, water of leidingen.

Besluit externe veiligheid inrichtingen

Op 27 oktober 2004 is het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) in werking getreden. Met het besluit wordt beoogd een wettelijke grondslag te geven aan het externe veiligheidsbeleid rondom risicovolle inrichtingen. Het doel van het besluit is de risico's waaraan burgers in hun leefomgeving worden blootgesteld vanwege risicovolle inrichtingen tot een aanvaardbaar minimum te beperken. Op basis van het Bevi geldt voor het plaatsgebonden risico (PR) rondom een risicovolle inrichting een grenswaarde voor kwetsbare objecten en een richtwaarde voor beperkt kwetsbare objecten. Het plaatsgebonden risico is de berekende kans per jaar, dat een persoon overlijdt als rechtsreeks gevolg van een ongeval bij een risicobron, aangenomen dat hij op die plaats permanent en onbeschermd verblijft. Het plaatsgebonden risico wordt gebruikt bij de toetsing of een risicovolle activiteit op een bepaalde plek mag plaatsvinden en wat in de directe omgeving ervan gebouwd mag worden. Deze richtwaarden liggen op een niveau van 10^{-6} per jaar. Bij de vaststelling van een bestemmingsplan moet aan deze normen worden voldaan. Het Bevi bevat geen norm voor het groepsrisico (GR). Wel geldt op basis van het Bevi een verantwoordingsplicht voor het groepsrisico in het invloedsgebied rondom de inrichting. De in het externe veiligheidsbeleid gehanteerde richtwaarde voor het GR geldt hierbij als oriëntatiewaarde.

Beleidsvisie externe veiligheid

De gemeenten Lith, Maasdonk, Bernheze en Landerd hebben de Beleidsvisie externe veiligheid opgesteld met als doel het verduidelijken en nader invullen van het beleidsthema externe veiligheid. De centrale ambitie is dat de gemeenten streven naar het optimaliseren van externe veiligheid in de gemeenten. Deze ambitie is uitgewerkt in 6 deelambities:

1. In ruimtelijke plannen de bestaande veiligheidssituatie zoveel mogelijk te optimaliseren en te beheren en het ontstaan van nieuwe externe veiligheidsknelpunten te vermijden.
2. Dit wordt bereikt door allereerst de signalering van EV-relevante situaties te verbeteren door het maken van een signaleringskaart.
3. De externe veiligheidsrisico's van het transport van gevaarlijke stoffen te onderzoeken en bij ruimtelijke- of verkeersbesluiten rekening te houden met deze risico's. Daar waar de provincie of de Rijksoverheid beheerder is van de transportassen, volgen de gemeenten de ontwikkelingen op het gebied van risico-inventarisatie en wet- en regelgeving actief.
4. Zorg te dragen voor actuele en adequate milieu-, bouw- en gebruiksvergunningen bij risicovolle bedrijven;
5. Zorg te dragen voor adequaat toezicht en handhaving van risicovolle bedrijven;
6. Optimaal voorbereid te zijn op calamiteiten en rampen bij situaties waar de externe (on-) veiligheid aanwezig is

Vervoer gevaarlijke stoffen

Bij de risiconormering voor het vervoer van gevaarlijke stoffen zijn twee verschillende kansen voor het PR verwerkt: de kans dat er daadwerkelijk een zwaar ongeval of ramp plaatsvindt, zoals het ontsnappen van een gevaarlijke stof en de kans dat een persoon daadwerkelijk overlijdt als gevolg van dit zware ongeval of de ramp. Bij een plaatsgebonden risico van 10^{-6} is de kans dat er daadwerkelijk een zwaar ongeval plaatsvindt 1 op de miljoen. Binnen het nationaal veiligheidsbeleid

wordt dit risico als grenswaarde aangemerkt voor de vestiging van kwetsbare objecten. Aan deze normstelling dient voldaan te worden.

Het groepsrisico is de kans per jaar dat een groep van 10 of meer personen in de omgeving van de transportroute of de inrichting voor handelingen met gevaarlijke stoffen in één keer het (dodelijk) slachtoffer wordt van een ongeval. Het groepsrisico geeft de aandachtspunten aan waar zich mogelijk een ramp met veel slachtoffers kan voordoen en houdt daarmee rekening met de aard en dichtheid van de bebouwing in de nabijheid van de transportroute. In tegenstelling tot het plaatsgebonden risico geldt voor het groepsrisico geen grenswaarde maar een oriëntatiewaarde. Deze oriëntatiewaarde betreft een streefwaarde en heeft geen juridische status. Het overschrijden van de oriëntatiewaarde is mogelijk mits dit in de besluitvorming door het bevoegd gezag gemotiveerd wordt. Bij deze verantwoordingsplicht moet onder andere aandacht besteed worden aan bronmaatregelen, zelfredzaamheid, inzetbaarheid hulpdiensten en dergelijke. Een belangrijke adviserende taak hierin heeft de wettelijk aangewezen adviseur, de regionale brandweer.

Beoordeling van het plangebied

Bedrijven

Het besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) bevat veiligheidsnormen voor bedrijven die een risico vormen voor personen buiten het bedrijfsterrein. Het gaat daarbij onder meer om bedrijven die onder het BRZO vallen, LPG-tankstations, opslagplaatsen (PGS), ammoniakkoelinstallaties en spoorwegemplacements. Deze bedrijven verrichten soms risicovolle activiteiten dichtbij kwetsbare objecten en beperkt kwetsbare objecten. Daardoor ontstaan risico's voor mensen die in de buurt ervan wonen of werken. Het besluit wil die risico's beperken. Het verplicht gemeenten en provincies rekening te houden met externe veiligheid bij het verlenen van milieuvergunningen en het maken van bestemmingsplannen. Het bevoegd gezag kan op grond van het Bevi een veiligheidscontour vaststellen rond een gebied waar risicovolle inrichtingen liggen. Dit is de grens tot waar de risicocontouren (PR10-6) van bedrijven mogen uitbreiden. Binnen de contour wordt niet meer getoetst aan de grenswaarden voor het plaatsgebonden risico. Zo kan het bevoegd gezag ruimte reserveren voor de groei van risicovolle bedrijven. Binnen de veiligheidscontour is woningbouw, of de bouw of vestiging van andere kwetsbare objecten, niet toegestaan. Op die manier kan een veiligheidscontour worden ingezet om de ruimte van een nieuw bedrijventerrein te verdelen tussen een gebied bestemd voor risicovolle activiteiten en een gebied bestemd voor (beperkt) kwetsbare bestemmingen (zoals woningen).

In de volgende figuur is een uitsnede van de risicokaart van de provincie Noord-Brabant.



Figuur Uitsnede risicokaart Noord-Brabant

De beoogde ontwikkeling is niet gelegen binnen een te hanteren afstand tot een inrichting die is aangeduid op de kaart externe veiligheid van de provincie Noord-Brabant. Bovendien heeft de kleinschalige ontwikkeling, gesitueerd op verre afstand van bedrijven in het kader van Bevi geen invloed op het groepsrisico.

Transport

Vervoer over het spoor

Op het grondgebied van de gemeente Bernheze bevindt zich geen spoortracé. Dit aspect is dus niet van toepassing.

Vervoer over de weg

Het transport van gevaarlijke stoffen moet primair via het hoofdwegenet plaatsvinden. Woonkernen moeten hierbij vermeden worden. De grotere doorgaande weg in de omgeving van het plangebied waarover dergelijke transporten kunnen plaatsvinden is de Rijksweg A50. Deze is gelegen op circa 1,2 km afstand van het plangebied.

Vanwege de ligging van de planlocatie in het invloedsgebied van een risicobron waarvan een toxische wolk het maatgevende scenario is, dient een beperkte verantwoording van het groepsrisico plaats te vinden. Hierbij is de Veiligheidsregio om advies gevraagd. Het advies, d.d. 15 januari 2020, is verwerkt in de verantwoording en als bijlage bij deze toelichting gevoegd.

Scenario('s)

Het relevante scenario voor het plangebied i.r.t. het transport van gevaarlijke stoffen is het overdrijven van een toxische wolk. Door bijvoorbeeld een incident tijdens de verlading of door een mechanische impact op de tank ontstaat een gat waardoor in korte tijd een groot deel van de toxische stof vrijkomt en met de wind mee wordt verspreid.

De kans op een dergelijk ongeval is bijzonder klein. De gevolgen voor personen zijn afhankelijk van de concentratie en blootstellingstijd aan de stof.

Mogelijkheden tot bestrijdbaarheid van een calamiteit

Bij het scenario toxische wolk zal de brandweer proberen de toxische wolk neer te slaan. Bij een snelle verspreiding van de toxische wolk zal dit echter beperkt effect hebben. De bestrijdbaarheid wordt om deze reden als matig beoordeeld.

De mogelijkheden tot zelfredzaamheid

Zelfredzaamheid is het zichzelf kunnen onttrekken aan een dreigend gevaar. Het zelfredzame vermogen van personen is een belangrijke voorwaarde om grote aantallen slachtoffers bij een incident te voorkomen. De mogelijkheden voor zelfredzaamheid bestaan globaal uit schuilen binnen bebouwing en ontvluchten van het plangebied.

Mogelijkheden zelfredzaamheid

De mogelijkheden ten aanzien van de zelfredzaamheid zijn goed. Er worden geen niet- of verminderd zelfredzame mensen in het plangebied gehuisvest. De aanwezigen zijn normaal gesproken in staat om zelfstandig conform instructies bijvoorbeeld via NL-Alert te reageren. Het aantal mensen in het plangebied is beperkt.

Is het gebied voldoende ingericht om de zelfredzaamheid te kunnen faciliteren?

Behalve de vraag of zelfredding mogelijk is, zijn de fysieke eigenschappen van gebouwen en omgeving van invloed op de vraag of die zelfredding optimaal kan plaatsvinden.

Vanuit de hierboven geschetste mogelijkheden is het dus van belang, dat het plangebied:

- goed te alarmeren is;
- goed te schuilen is;
- goed te ontvluchten is.

Alarmering

In geval van een calamiteit zal NL-Alert worden ingezet. NL-Alert is een aanvullend alarmmiddel van de overheid voor de mobiele telefoon. Met NL-Alert kan de overheid mensen in de directe omgeving van een noodsituatie met een tekstbericht informeren. In het bericht staat specifiek wat er aan de hand is en wat je op dat moment het beste kunt doen.

Schuilmogelijkheden

Schuilen in de afgesloten bebouwing zal in beginsel de beste manier zijn om de calamiteit met het scenario toxische wolk te overleven. Schuilen voor een toxische wolk is mogelijk binnen de bebouwing op de planlocatie. Om veilig schuilen binnen de bebouwing mogelijk te maken dient de bebouwing aan bepaalde veiligheidseisen te voldoen. Als gevolg van energieprestatie-eisen zijn nieuwe woningen goed geïsoleerd en bieden daarom een goede bescherming. Eventuele aanwezige ventilatieopeningen moeten afgesloten kunnen worden.

Vluchtmogelijkheden

Mocht vluchten noodzakelijk zijn, dan is het plangebied naar meerdere zijden te ontvluchten. Ontvluchten kan in alle gevallen van de risicobron af.

Vervoer over water

In de omgeving van het plangebied bevindt zich geen waterweg waarover transport van gevaarlijke stoffen plaatsvindt. Dit aspect is dus evenmin van toepassing.

Buisleidingen

Bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen in de omgeving van bestaande transportleidingen voor gevaarlijke stoffen is het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb) van toepassing. In dit besluit is vastgelegd hoe gemeenten moeten omgaan met de externe veiligheid van buisleidingen bij het vaststellen van ruimtelijke besluiten. Ten westen van het plangebied ligt op circa 750 meter een tweetal landelijke hogedruk aardgastransportleidingen. Het grootste invloedsgebied van leidingen in Nederland bedraagt 620 meter. Er bestaat geen overlap met het invloedsgebied van de leidingen en het plangebied. Dit aspect is niet van toepassing.

CONCLUSIE

Er bestaat vanuit extern veiligheidsoogpunt geen bezwaar tegen de gewenste ontwikkeling. Er is geen reden voor nader advies. De veiligheidsregio ziet geen reden tot het geven van een nader advies ten aanzien van de zelfredzaamheid van personen binnen het plangebied en de bestrijdbaarheid van een ramp op de wegen.

5.8 Bedrijven en milieuzonering

Algemeen

Bij een ruimtelijke ontwikkeling dient rekening te worden gehouden met milieuzoneringen van bestaande en toekomstige bedrijven om zodoende de kwaliteit van het leefmilieu te handhaven en te bevorderen.

Milieuzonering zorgt ervoor dat nieuwe bedrijven een passende locatie in de nabijheid van woningen krijgen en dat nieuwe woningen op een verantwoorde afstand van bedrijven gesitueerd worden. Hiervoor wordt in het algemeen gebruikt gemaakt van de categorie-indeling op basis van de VNG-brochure "Bedrijven en milieuzonering" uit 2012. In deze brochure worden richtafstanden gegeven van functies op o.a. gevoelige bestemmingen.

Deze brochure kan ook omgekeerd worden toegepast. De bestaande bedrijven hebben invloed tot op een bepaalde afstand. Indien binnen die afstand de gevoeligheid verandert, heeft dat invloed op een bestaand bedrijf.

In het kader dit onderzoek wordt gezien welke bedrijven in de omgeving aanwezig zijn wiens invloedgebied reikt tot de nieuwe gevoelige bestemmingen. Voor zover dit van toepassing is dient vervolgens gezien te worden welke invloed er te verwachten is.

De bevindingen voor wat betreft de milieuzonering zijn hieronder opgenomen.

Beoordeling situatie

Het plangebied ligt in het bestemmingsplan Buitengebied Bernheze (geheel onherroepelijk, d.d. 08 oktober 2014). Op basis van de vigerende bestemmingen is onderstaande afbeelding opgesteld.



Uit bovenstaande afbeelding blijkt, dat er overwegend burgerwoningen in de nabijheid van het plangebied liggen en op enige afstand van de onderzoekslocatie een agrarisch bedrijf. Het is mogelijk dat deze activiteit hinder voor de beoogde ontwikkeling veroorzaakt of belemmerd wordt door de beoogde ontwikkeling.

Agrarisch bedrijf aan 'Hoekske

Op basis van het bestemmingsplan "Buitengebied" heeft deze locatie de bestemming "Agrarisch met waarden – leefgebied dassen" met functieaanduiding 'intensieve veehouderij'. Op het bedrijf zijn in ieder geval varkens en biggen aanwezig, als gevolg waarvan voor dit bedrijf op basis van de VNG-brochure een richtafstand van 200 meter aangehouden moet worden voor het aspect geur. Geur wordt in de volgende paragraaf behandeld.

De grootste afstand die vervolgens aangehouden moet worden ten opzichte van de nieuwe woonfunctie is 50 meter voor wat betreft geluid. De grens van het bouwvlak van het agrarisch bedrijf ten opzichte van het nieuwe woonfunctie bedraagt circa 200 meter. Bovendien zijn op veel kortere afstand van het bedrijf al bestaande woningen gelegen. De nieuwe woning zal het agrarisch bedrijf derhalve niet belemmeren in zijn bedrijfsvoering en andersom zal het agrarisch bedrijf (voor het aspect geluid) geen hinder veroorzaken richting de initiatieflocatie, waardoor een aanvaardbaar woon- en leefklimaat is gewaarborgd.

CONCLUSIE

De voorgenomen ontwikkeling zal het in de nabijheid gelegen agrarisch bedrijf niet belemmeren in de bedrijfsvoering en andersom geen hinder ondervinden van het bedrijf, waardoor een aanvaardbaar woon- en leefklimaat is gewaarborgd. Het aspect geur komt in de volgende paragraaf aan de orde.

5.9 Geurhinder

Algemeen

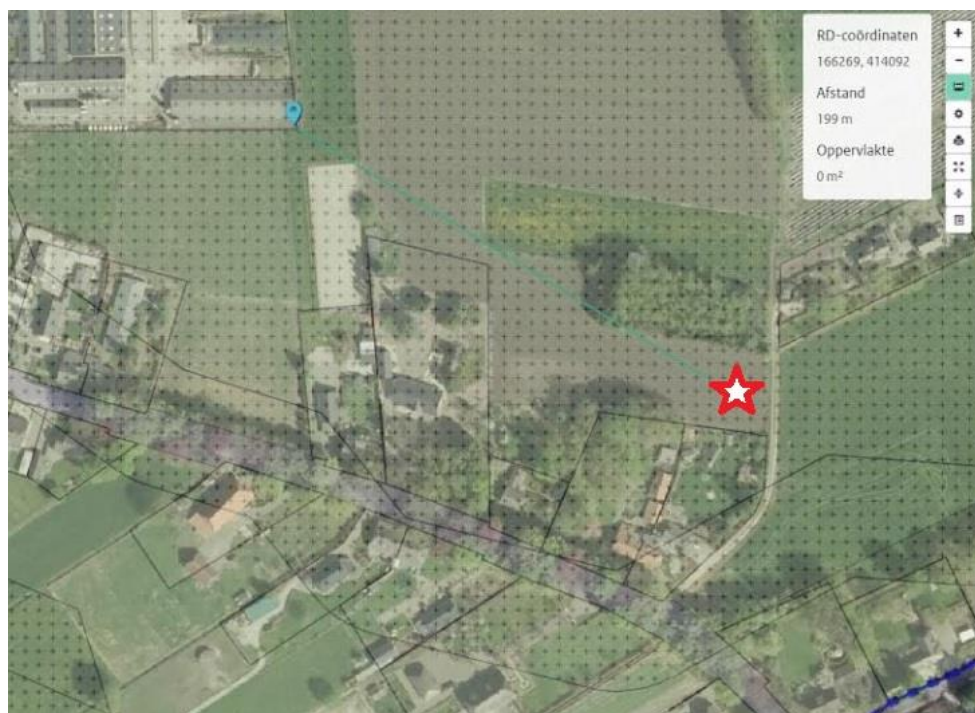
Bij ruimtelijke ontwikkelingen kan het aspect geurhinder van belang zijn. Er moet worden aangetoond dat het plan geen belemmering vormt voor agrarische bedrijven en dat er sprake is van een goed woon- en leefklimaat ter plaatse van het plan. In de verre omgeving van het plangebied is een aantal agrarische bedrijven aanwezig. De verder weg gelegen veehouderijen mogen geen belemmerende werking hebben op de beoogde herontwikkeling.

De Wet geurhinder en veehouderij vormt vanaf 1 januari 2007 het toetsingskader voor vergunningverlening, als het gaat om geurhinder vanwege dierverblijven van veehouderijen. De Wet geurhinder en veehouderij geeft normen voor de geurbelasting die een veehouderij mag veroorzaken op een geur-gevoelig object (bijvoorbeeld een woning). Voor de geurbelasting op geurgevoelige objecten gelden wettelijke geurnormen. Voor een concentratiegebied geldt een maximale geurbelasting van 3 odour units per kubieke meter lucht (ouE/m^3) binnen de bebouwde kom en een norm van $10 \text{ ouE}/\text{m}^3$ buiten de bebouwde kom. Anders dan voorheen is het mogelijk maatwerk te leveren, niet per bedrijf of object, maar per gebied. Zo kunnen oplossingen worden gezocht voor de spanning tussen het voortbestaan/de ontwikkeling van veehouderijen en de ontwikkeling van dorpskernen of recreatie. De gemeente kan zo een balans vinden tussen de gewenste ruimte voor de veehouderijen enerzijds en de bescherming van gevoelige objecten anderzijds. De gemeenteraad van de gemeente Bernheze heeft in december 2013 in aanvulling op de Wet geurhinder en veehouderij de 'Verordening geurhinder en veehouderij gemeente Bernheze 2013' vastgesteld.

Op basis van deze verordening gelden geen afwijkende normen ter plaatse van de onderzoekslocatie. Ter plaatse van het plangebied geldt een geurnorm van $8 \text{ ouE}/\text{m}^2$.

Beoordeling

Het plangebied ligt in het buitengebied nabij Nistelrode en in een extensiveringsgebied. Op circa 200 meter ligt dichtstbijzijnde veehouderij met een geuremissie.



Geurberekening

Generereerd op: 27-02-2019 met V-STACKS Vergunning versie 2010 (c) KEMA Nederland B.V.

Naam van de berekening: Nog niet bekend

Gemaakt op: 27-02-2019 11:58:33

Rekentijd: 0:00:04

Naam van het bedrijf: Hofsteeg Nistelrode

Berekende ruwheid: 0,33 m

Meteo station: Eindhoven

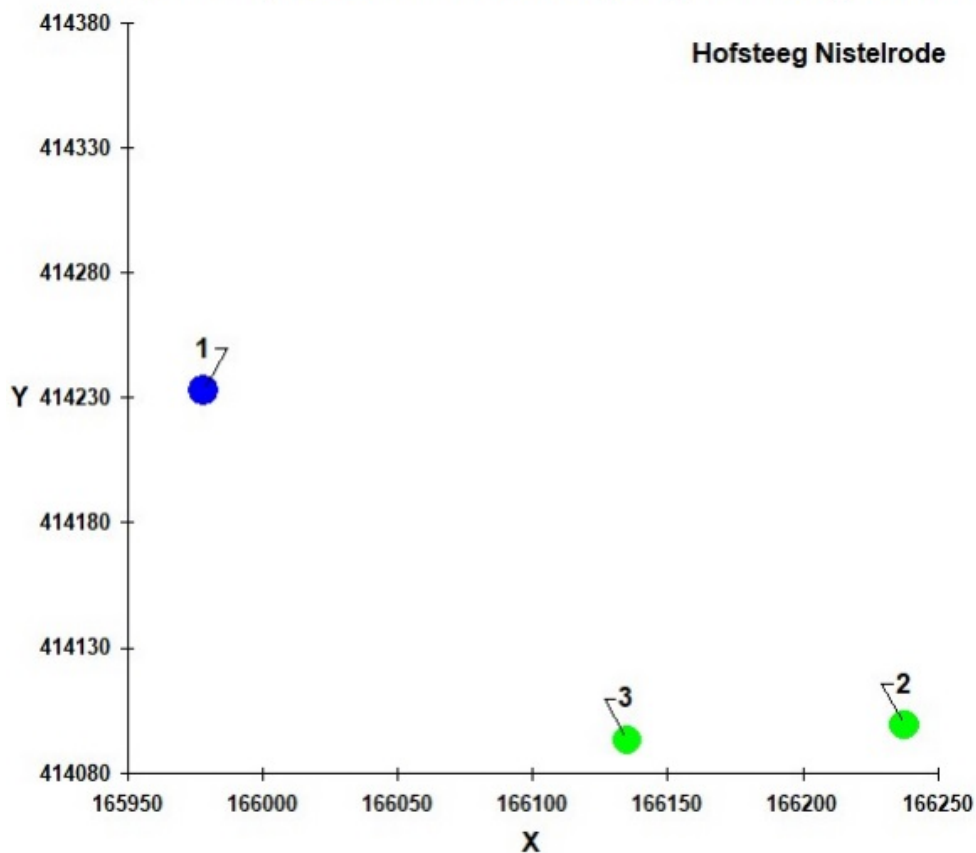
Brongegevens:

Volgnr.	BronID	X-coord.	Y-coord.	EP Hoogte	Gem.geb. hoogte	EP Diam.	EP Uittr. snelh.	E-Aanvraag
1	21654	165 978	414 233	6,0	6,0	0,50	4,00	10 190

Geur gevoelige locaties:

Volgnummer	GGLID	Xcoördinaat	Ycoördinaat	Geurnorm	Geurbelasting
2	Nieuwe GGO Hofsteeg	166 238	414 099	8,0	1,1
3	Bestaand Donzel 80	166 135	414 093	8,0	1,7

Gegenereerd op: 27-02-2019 met V-STACKS Vergunning versie 2010 (c) KEMA Nederland B.V.



De geurbelasting zal op de nieuwe woning niet de norm van 8 ouE/m³ overschrijden.

De woning aan de Donzel 80 heeft altijd een hogere geurbelasting dan op de nieuwe woning op de Hofsteeg.

CONCLUSIE

Geconcludeerd wordt dat er sprake is van een acceptabel woon- en leefklimaat. Het aspect geur levert geen belemmering voor het initiatief.

5.10 Hoogspanningslijnen

Bij het opstellen van ruimtelijke plannen moet rekening worden gehouden met de magneetvelden van bovengrondse hoogspanningslijnen. Hiervoor is beleid opgesteld. Het beleid voor bovengrondse hoogspanningslijnen is gebaseerd op het voorzorgprincipe.

Bij het opstellen van een bestemmingsplan kan het daarom soms noodzakelijk zijn een bepaalde afstand vrij te houden tussen gevoelige bestemmingen en bovengrondse hoogspanningslijnen. De internationale norm is dat voorkomen moet worden dat burgers worden blootgesteld aan magneetvelden van meer dan 100 μ Tesla. Deze norm wordt in Nederland op maaiveldniveau nergens overschreden.

Aanvullend hierop adviseert het rijk, vanuit het voorzorgprincipe, om zoveel als mogelijk te voorkomen dat er nieuwe situaties ontstaan waarbij kinderen (tot 15 jaar) langdurig worden blootgesteld aan magneetvelden van bovengrondse hoogspanningslijnen van meer dan 0,4 μ Tesla.

CONCLUSIE

De dichtstbijzijnde hoogspanningslijn ligt op circa 1,3 kilometer afstand van het plan. Er is geen sprake van relevante magneetvelden ten gevolge van bovengrondse hoogspanningslijnen

5.11 Spuitzones

Binnen 50 meter afstand (vuistregel voor spuitzones) zijn geen fruitboomgaarden of andere gewassen waar gewasbescherming noodzakelijk is aanwezig.

5.12 Volksgezondheid i.r.t. veehouderijen

Algemeen

In de Handreiking veehouderij en volksgezondheid 2.0 (versie mei 2018) is een stappenplan opgenomen om te beoordelen of er knelpunten worden gevonden voor een bestemmingsplan en of nadere advisering vanuit de GGD wenselijk is. Dit stappenplan is voor het te realiseren plan doorlopen.

1. Endotoxinen

Een veehouderij kan ten gevolge van blootstelling aan endotoxinen een effect hebben op de volksgezondheid. Endotoxinen zijn celwandresten van bacteriën die met name op de luchtwegen werken. Voor de beoordeling van endotoxinen is geen wettelijk kader vastgesteld. In het kader van een goede ruimtelijke ordening wordt een door de Gezondheidsraad voorgestelde advieswaarde van 30 EU/m³ gehanteerd. Afstanden, waarbinnen deze advieswaarde wordt overschreden, zijn te berekenen door middel van het endotoxine-toetsingskader.

Omdat endotoxinen zich met (fijn)stofdeeltjes naar de omgeving verspreiden, zijn in het toetsingskader voor veehouderijen met vleeskuikens, legkippen en vleesvarkens op basis van de fijnstofemissie afstanden bepaald die een te hoge blootstelling aan endotoxinen zullen voorkomen. Wat betreft mogelijke cumulatieve effecten wordt in het toetsingskader endotoxinen bij de beoordeling van individuele initiatieven een omgevingsbewuste benadering geadviseerd.

Beoordeling

Het plangebied ligt buiten de richtafstanden die aangehouden moeten worden rondom de varkens- en pluimveehouderijen in de omgeving. Er is geen sprake van een verhoogd volksgezondheidsrisico.

Uit het VGO-2 onderzoek is gebleken dat zich in een straal van circa 2 km rond geitenbedrijven een verhoogd aantal gevallen van longontsteking voordoet. Binnen 2 km van het plangebied zijn geen geitenhouderijen gelegen. Er is geen sprake van een verhoogd volksgezondheidsrisico. Het aspect volksgezondheid in relatie tot veehouderijen vormt geen belemmering voor het plan.

2. Emissies

De realisatie van een enkele woning zal niet leiden tot relevante emissies van geur, fijnstof of ammoniak.

3. Geur, aanvaardbaarheid woon-/leefklimaat

Zie paragraaf 5.9. Geconcludeerd wordt dat er sprake is van een acceptabel woon- en leefklimaat en er wordt voldaan aan de minimaal te hanteren afstand. Daarnaast levert het plan geen onevenredige belemmeringen op voor de veehouderijen in de omgeving.

4. Veehouderij met meerdere diersoorten

Binnen 200 meter van het plangebied liggen geen varkensbedrijven of pluimveebedrijven. 5.5

5. Afstand t.o.v. geitenhouderij en/of pluimveebedrijven

Het plangebied ligt buiten de richtafstanden die aangehouden moeten worden rondom pluimveehouderijen in de omgeving. Uit het recente onderzoek Veehouderij en Gezondheid Omwonenden (VGO3)², uitgevoerd door het RIVM is tevens gebleken dat er geen sprake meer is van een statistisch significante associatie tussen een verhoogd risico op longontsteking en het wonen in de buurt van een pluimveehouderij.

Met betrekking tot geitenhouderijen bevestigt het VGO-3 het vastgestelde verhoogde risico uit eerdere studies. Binnen een straal van circa 2 kilometer rond geitenhouderijen is sprake van een verhoogd risico op longontsteking. Binnen een afstand van 2 kilometer van het plan liggen geen geitenhouderijen en worden geen verhoogde risico's verwacht met betrekking tot de volksgezondheid.

6. Mestbewerking of mestverwerking

Het plan betreft de bouw van een woning. Er zal geen mest bewerkt of verwerkt worden. Ook in de nabije omgeving vindt geen mestverwerking plaats.

7. Ongerustheid volksgezondheid omwonenden

Gezien de realisatie van één woning voorzien wij geen ongerustheid over de volksgezondheid. Ook zijn er bij ons geen gevallen van ongerustheid bekend bij de omwonenden.

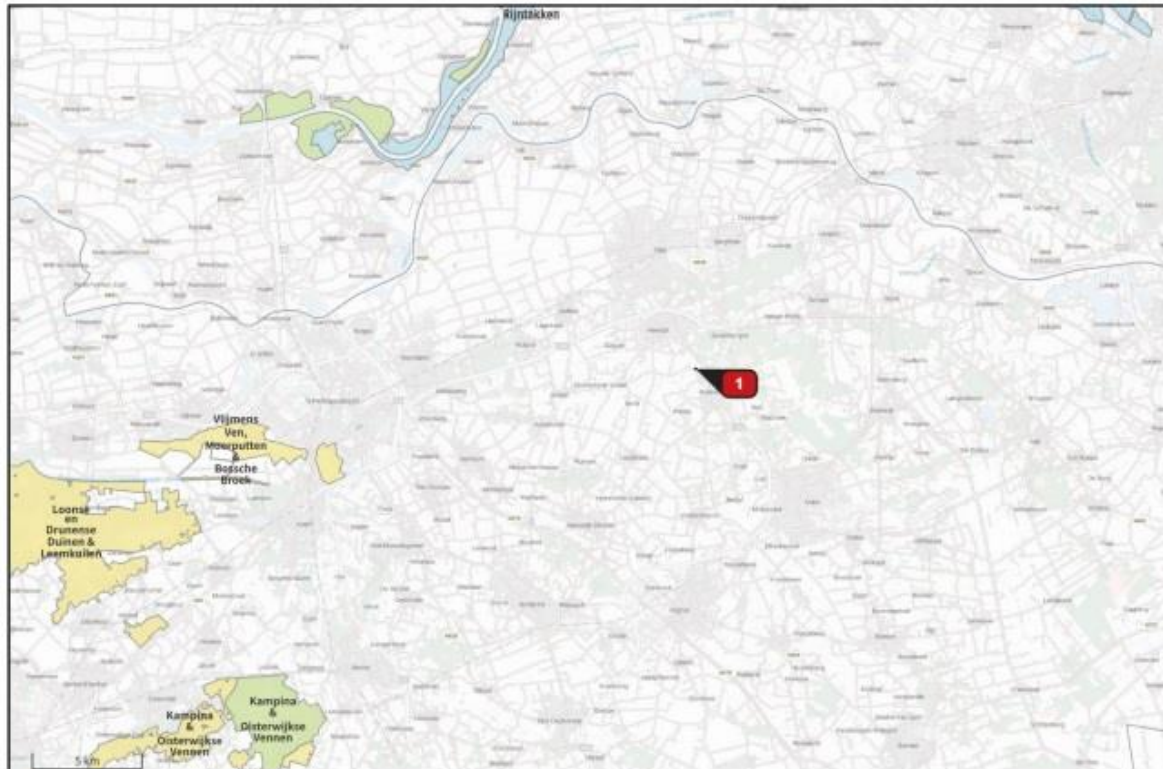
CONCLUSIE

Na het doorlopen van het stappenplan kan worden geconcludeerd dat er geen knelpunten worden gevonden in de opgestelde plannen. Tevens wordt verondersteld dat een advisering door de GGD niet nodig is. Het aspect volksgezondheid vormt geen belemmering voor het initiatief.

5.13 Stikstof

Ten behoeve van de realisatie en het gebruik van de nieuwe woning is de stikstofuitstoot inzichtelijk gemaakt. De locatie waar de nieuwe bebouwing is gepland ligt op ongeveer 20 kilometer nabij Natura 2000-gebieden 'Vlijmense Ven, Moerputten en Bossche Broek' en 'Kampina en Oisterwijkse

Vennen'. In onderstaande figuur is de ligging van het plangebied ten opzichte van de Natura 2000-gebieden weergegeven. Het rapport, d.d. 1 december 2022, kenmerk 190310, inclusief de bijlagen, is integraal toegevoegd als bijlage van deze toelichting.



Situering ontwikkellocatie ten opzichte van Natura 2000-gebieden

Het betreft de volgende dichtstbijzijnde Natura 2000-gebieden met de bijbehorende afstanden tot de ontwikkellocatie:

- Rijntakken circa 16 kilometer
- Vlijmens Ven, Moerputten & Bossche Broek circa 17 kilometer
- Kampina & Oisterwijkse Vennen circa 23 kilometer

Het projectgebied betreft een momenteel onbebouwd perceel dat gebruikt wordt als grasland voor beweiding. In het kader van een worst-case scenario wordt in het navolgende onderzoek aangenomen dat er in de huidige situatie geen relevante stikstofemissie naar de lucht plaatsvindt.

Onderzoeksgegevens

Aanlegfase

Het plan voorziet in de realisatie van één woning. De start van de aanlegfase zal in 2023 plaatsvinden. Daarom is in dit onderzoek uitgegaan van rekenjaar 2023. Ten behoeve van de aanlegfase voor het plangebied vinden een aantal relevante stikstofemissies naar de lucht plaats. Deze stikstofemissies worden veroorzaakt door mobiele werktuigen en bouwverkeer ten behoeve van het project en worden in onderstaande paragrafen beschreven. In bijlage 1 bij de bij deze toelichting gevoegde rapportage is de Aerius export van de aanlegfase bijgevoegd.

Mobiele werktuigen

Voor de aanleg zal gebruik worden gemaakt van mobiele werktuigen. Door de aannemer is een overzicht gemaakt van de te gebruiken machines, inclusief gebruikstijden. De bouwfase duurt circa 26 weken. Onderstaande tabel geeft een overzicht van het groot materieel en het te verwachten dieselverbruik in deze periode.

Overzicht inzet groot materieel

Voertuig	Vermogen in kW	Leeftijd	Bedrijfsduur/jaar	Brandstofverbruik (liters/jaar)
Graafmachine	135	stage IIIB	ca. 100	ca. 1.600
Mobiele kraan	300	stage IIIB	ca. 60	ca. 1.300
Betonpomp	300	stage IIIB	ca. 20	ca. 320

Bouwverkeer

Ten behoeve van de aan- en afvoer van bouwmaterialen en het personeel ter plaatse vindt van en naar de ontwikkellocatie werkverkeer plaats. Gemiddeld per jaar komen er 2 busjes (lichtverkeer) en 1 vrachtwagen per dag naar het plangebied, dat zijn respectievelijk circa 4 en 2 bewegingen. Het bouwverkeer is gemodelleerd vanuit de ontwikkellocatie tot aan het kruispunt Hofsteeg/Donzel. Hierna is het aan- en afrijdende verkeer door zijn snelheid en rij- en stopgedrag nog niet dan wel niet meer te onderscheiden van het overige verkeer dat zich op de betrokken weg bevindt en derhalve opgenomen in het heersende verkeersbeeld.

Toekomstige situatie, gebruiksfase

Het plan voorziet in de realisatie van één woning. De voor stikstofdepositie relevante bronnen voor dit plan in de gebruiksfase betreffen de stookinstallaties van de te realiseren nieuwbouw en de aantrekkende verkeersbewegingen ten gevolge van het plan. Deze worden in onderstaande paragrafen beschreven. In bijlage 2 van de bij deze toelichting gevoegde rapportage is de Aerius export van de gebruiksfase bijgevoegd. De nieuwbouw is op zijn vroegst in 2023 gereed. Daarom is in dit onderzoek uitgegaan van rekenjaar 2023 voor de gebruiksfase.

Stookinstallaties

De nieuwbouw krijgt geen aansluiting op het gastransportnet (Wet voortgang energietransitie, 01-07-2018) en is haardloos verwarmd. Er vindt derhalve geen stikstofdepositie naar de lucht plaats ten gevolge van stikstof emitterende stookinstallaties. De stikstofdepositie voor de gebruiksfase betreft voor dit plan enkel de stikstofdepositie door de verkeersgeneratie.

Verkeer

Aan de hand van CROW, ASVV 2021, d.d. oktober 2021, is de verkeersgeneratie bepaald. Op basis van de omgevingsadressendichtheid (CBS, 2020) wordt de stedelijkheidsgraad van een gemeente vastgesteld. De gemeente Bernheze wordt geclassificeerd als 'weinig stedelijk'. Onderhavige locatie wordt beschouwd als 'buitengebied'. Onderstaande tabel geeft de verkeersgeneratie weer van de beoogde nieuwbouw waarbij het getal naar boven is afgerond. Zo wordt de worst-case situatie berekend.

Berekening verkeersgeneratie per etmaal

kenmerk	aantal	kencijfer	per	verkeersgeneratie gemiddeld
Vrijstaand huis	1	8,2	woning	8,2
<i>totaal afgerond</i>	<i>1</i>			<i>10</i>

Bovenop de hierboven beschreven verkeersgeneratie wordt gerekend met een aantrekkende werking voor middelzwaar vrachtverkeer van 1% van de totale verkeersgeneratie. In dit geval betreft dit, naar boven afgerond, gemiddeld per jaar 1 middelzware vrachtverkeerbeweging per etmaal.

Het verkeer is gemodelleerd vanaf de nieuwbouw tot aan het kruispunt Hofsteeg/ Donzel. Hierna is het aan- en afrijdende verkeer door zijn snelheid en rij- en stopgedrag nog niet dan wel niet meer te onderscheiden van het overige verkeer dat zich op de betrokken weg bevindt en derhalve opgenomen in het heersende verkeersbeeld.

Onderzoeksresultaten

Aanlegfase

Onderstaande figuur geeft een uitsnede van de Aerius-berekening van de aanlegfase weer.



Resultaatblad Aerius aanlegfase

Uit de uitgevoerde berekeningen van de aanlegfase blijkt dat er geen resultaten zijn voor de projectberekening en situatieberekening onder het Wnb registratieset. Daarmee kunnen significant negatieve effecten op Natura 2000-gebieden worden uitgesloten.

Gebruiksfase

Onderstaande figuur geeft een uitsnede van de Aerius-berekening van de gebruiksfase weer.



Resultaatblad Aerius gebruiksfase

Uit de uitgevoerde berekeningen van de gebruiksfase blijkt dat er geen resultaten zijn voor de projectberekening en situatieberekening onder het Wnb registratieset. Daarmee kunnen significant negatieve effecten op Natura 2000-gebieden worden uitgesloten.

CONCLUSIE

Geconcludeerd wordt dat zowel voor de aanlegfase als voor de gebruiksfase blijkt dat de nu gehanteerde grenswaarde van de stikstofdepositie van 0,00 mol/ha/j niet wordt overschreden. Er zijn geen belemmeringen voor het aspect stikstof voor zowel de aanlegfase als de gebruiksfase.

Er is geen vergunning ten behoeve van de Wet natuurbescherming nodig.

5.14 M.e.r.-beoordeling

Toetsingskader

Behalve aan de uitvoeringsaspecten bedoeld in de Awb en het Bro dient ook te worden getoetst aan het Besluit m.e.r. Per 1 april 2011 is het Besluit m.e.r. gewijzigd. De belangrijkste aanleidingen hiervoor zijn de modernisering van de m.e.r. wetgeving in 2010 en de uitspraak van het Europese Hof van 15 oktober 2009. (HvJ EG 15 oktober 2009, zaak C-255/08 – Commissie vs. Nederland).

Uit deze uitspraak volgt dat de omvang van een project niet het enige criterium mag zijn om wel of geen m.e.r.-(beoordeling) uit te voeren.

Ook als een project onder de drempelwaarde uit lijst C en D zit, kan een project belangrijke nadelige gevolgen hebben, als het bijvoorbeeld in of nabij een kwetsbaar natuurgebied ligt.

Gemeenten en provincies moeten daarom per 1 april van 2011 ook bij kleine bouwprojecten beoordelen of een m.e.r.-beoordeling nodig is.

Achterliggende gedachte hierbij is dat ook kleine projecten het milieu relatief zwaar kunnen belasten en ook bij kleine projecten van geval tot geval moet worden beoordeeld of een m.e.r. nodig is. Een m.e.r.-beoordeling is een toets van het bevoegd gezag om te beoordelen of bij een project belangrijke nadelige milieugevolgen kunnen optreden.

Wanneer uit de toets blijkt dat er belangrijke nadelige milieugevolgen kunnen optreden moet er een m.e.r.-procedure worden doorlopen. Met andere woorden dan is het opstellen van een m.e.r. nodig.

Beoordeling noodzakelijkheid m.e.r.-beoordeling

Met het plan wordt één nieuwbouwwoning mogelijk gemaakt. Het realiseren van een woning valt onder onderdeel D (Stedelijke ontwikkeling, categorie D.11.2) van de bijlage bij het Besluit m.e.r. Aangezien het gaat om het realiseren van slechts 1 woning, wordt dit niet gezien als een stedelijk ontwikkelingsproject in de zin van het Besluit m.e.r. Een aanmeldnotitie is derhalve niet noodzakelijk.

Naast een beoordeling conform het Besluit m.e.r. dient de EEG-richtlijn in acht te worden genomen. Het plan ligt niet in of nabij een gevoelig gebied. Een belangrijk nadelig milieugevolg kan gezien de kenmerken, de situering van het plan en de in de notitie opgenomen milieueffecten, worden uitgesloten. Geconcludeerd wordt dat een m.e.r.-beoordeling voor het plan niet aan de orde is.

CONCLUSIE

Zoals beschreven in de voorafgaande alinea's zijn er geen 'belangrijke nadelige milieugevolgen' te verwachten en daarom is het niet noodzakelijk een m.e.r.-beoordeling uit te voeren.

HOOFDSTUK 6 JURIDISCHE PLANBESCHRIJVING

6.1 Inleiding

Een bestemmingsplan is een zogenaamd bindend plan. Dat wil zeggen dat het bindend is voor zowel de overheid als voor de burgers.

Regels (voorschriften) en verbeelding (de plankaart) zijn onlosmakelijk met elkaar verbonden. De toelichting is niet juridisch bindend, maar moet zoals de naam al zegt worden gezien als een nadere toelichting op de regels en de verbeelding. Bovendien geeft het inzicht in de afweging die tot het bepalen van de bestemmingen heeft geleid.

6.2 Toelichting verbeelding

De verbeelding is getekend op een kadastrale ondergrond, schaal 1:1.000. Op de verbeelding is een aantal bestemmingen (Agrarisch met waarden – leefgebied dassen en Waarde-Archeologie 2) en aanduidingen (Bouwvlak en Specifieke vorm van wonen – ruimte voor ruimte).

6.3 Toelichting regels

De planregels zijn verdeeld in vier hoofdstukken. Hoofdstuk 1 geeft de inleidende regels met daarin de begrippen en de wijze van meten. In hoofdstuk 2 zijn de bestemmingsplanregels weergegeven. In dit hoofdstuk worden de op de verbeelding opgenomen bestemmingen geregeld. In hoofdstuk 3 zijn algemene regels opgenomen waaronder de anti-dubbeltelbepaling en algemene regels voor afwijken bij omgevingsvergunning. In hoofdstuk 4 zijn de overgangsregels en is de slotregel opgenomen.

Een bestemmingsartikel is als volgt opgebouwd:

- Bestemmingsomschrijving
- Bouwregels
- Nadere eisen
- Afwijking van de bouwregels
- Specifieke gebruiksregels
- Afwijking van de gebruiksregels
- Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden
- Wijzigingsbevoegdheden

6.4 Toelichting bestemmingen

6.4.1 Agrarisch met waarde

De voor “Agrarisch met waarden – Leefgebied dassen” aangewezen gronden zijn bestemd voor agrarisch grondgebruik. Burgerwoningen zijn toegestaan ter plaatse van de aanduiding “Specifieke vorm van wonen – ruimte voor ruimte”.

De woning die ter plaatse van de aanduiding “specifieke vorm van wonen – ruimte voor ruimte” – binnen het bouwvlak - mag worden opgericht, moet als ‘vrijstaand’ worden opgericht. Deze woning mag een inhoud hebben van maximaal 1.000 m³. Bij de woning zijn bijgebouwen toegestaan met een oppervlakte van maximaal 100 m². Deze mogen ook uitsluitend binnen het bouwvlak, binnen de aanduiding “Specifieke vorm van wonen – ruimte voor ruimte” worden opgericht.

6.4.2 Waarde-Archeologie 2

De voor “Waarde - Archeologie 2” bestemde gronden zijn mede bestemd voor de bescherming en veiligstelling van archeologische waarden en gronden, met een hoge archeologische verwachtingswaarde.

HOOFDSTUK 7 UITVOERBAARHEID

7.1 Economische uitvoerbaarheid

Onderhavig bestemmingsplan is opgesteld naar aanleiding van een verzoek van initiatiefnemers voor herontwikkeling van hun locatie in het kader van de regeling Ruimte voor Ruimte. De locatie voor dit individuele verzoek wordt in onderhavig bestemmingsplan herbestemd.

De initiatiefnemers zijn zich ervan bewust dat alle kosten die gemaakt worden in of ten behoeve van de procedure en de uitvoering voor rekening van de initiatiefnemers komen. Dit betreft onder meer de kosten voor de benodigde onderzoeken, de kosten voor het opstellen het bestemmingsplan en de legeskosten die voldaan dienen te worden.

De initiatiefnemers zullen voor vaststelling van onderhavig bestemmingsplan een anterieure overeenkomst met de gemeente Bernheze sluiten. Door de initiatiefnemers wordt tevens een planschadeverhaalsovereenkomst gesloten met de gemeente Bernheze waarin is bepaald dat de initiatiefnemer de eventuele kosten voor planschade voor zijn rekening neemt.

CONCLUSIE

Het plan is financieel uitvoerbaar.

7.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Het bestemmingsplan zal de wettelijke procedure doorlopen en conform de wettelijke vereisten kenbaar worden gemaakt. Eventuele reacties en/of zienswijzen zullen worden beoordeeld en afgewogen. Op onderdelen kan in dat geval besloten worden het onderhavige bestemmingsplan te wijzigen.

Omgevingsdialoog

Initiatiefnemer heeft een omgevingsdialoog gevoerd. Bij omwonenden (zie onderstaande afbeelding) heeft initiatiefnemer een brief met toelichting op zijn initiatief en een afbeelding van het toekomstige bouwvlak afgegeven. De betreffende brief is als bijlage bij deze toelichting gevoegd.



Als reactie op de brief zijn wat aanvullende vragen gekomen, die initiatiefnemer heeft beantwoord. Ook heeft initiatiefnemer aangegeven met de omwonenden opnieuw in gesprek te zullen gaan op het moment dat er meer duidelijkheid bestaat over de status van het bestemmingsplan en het ontwerp van de woning en inrichting van de gronden.

Insprekers hebben aangegeven dit te waarderen. Er zijn geen concrete bezwaren tegen het plan geuit. De omgevingsdialog heeft derhalve niet geleid tot aanpassing van de plannen.