

Bestemmingsplan “Loosbroekseweg 66 Nistelrode”

TOELICHTING

COLOFON:

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

Projectnummer: ROC.P2022.576.T

Versie: Concept: 21 december 2022
Ontwerp: 22 november 2023
Vaststelling:

Inhoudsopgave

HOOFDSTUK 1. INLEIDING	5
1.1 Achtergrond.....	5
1.2 Initiatieflocatie	6
1.3 Doel van het bestemmingsplan.....	7
1.4 Geldend bestemmingsplan.....	7
HOOFDSTUK 2 BESTAANDE SITUATIE.....	9
2.1 Ruimtelijke structuur.....	9
2.1.1 Ontstaansgeschiedenis.....	9
2.1.2 Bebouwingsstructuur	9
2.2 Functionele structuur	10
HOOFDSTUK 3 BELEIDSKADER.....	11
3.1 Rijksbeleid.....	11
3.2 Provinciaal beleid	12
3.2.1 Omgevingsvisie Noord Brabant.....	12
3.2.2. Interim Omgevingsverordening Noord-Brabant	13
3.3 Gemeentelijk beleid	17
3.3.1 Structuurvisie Buitengebied	17
3.3.2 Woonvisie 2022-2026.....	18
3.3.3 Archeologiebeleid Bernheze	19
3.3.4 Parkeerbeleidsplan Gemeente Bernheze.....	20
3.3.5 Verordening Fysieke Leefomgeving Bernheze 2021	20
3.3.6 Beleidsnotitie aanpak VAB Bernheze, Toe te passen beleidsregels.....	21
HOOFDSTUK 4 PLANBESCHRIJVING.....	22
4.1 Het initiatief.....	22
4.2 Passende bestemming.....	22
4.2.1 Inleiding.....	22
4.2.2 Motivering	22
4.2.3 Kwaliteitsverbetering	22

HOOFDSTUK 5 RUIMTELIJKE EN MILIEUHYGIENISCHE ASPECTEN	25
5.1 Haalbaarheid	25
5.1.1 Bodem	26
5.1.2 Bedrijven en milieuzonering.....	26
5.1.3 Wet geluidhinder.....	26
5.1.4 Wet Luchtkwaliteit	27
5.1.5 Wet natuurbescherming	27
5.1.6 Archeologie.....	27
5.1.7 Cultuurhistorie.....	28
5.1.8 Watertoets	28
5.1.9 Externe veiligheid	28
5.1.10 Geurhinder veehouderijen	29
5.1.11 Volksgezondheid	30
5.1.12 Spuitzone.....	30
5.1.13 Hoogspanningslijnen	30
5.2 M.e.r.-beoordeling	31
HOOFDSTUK 6 JURIDISCHE PLANBESCHRIJVING	32
6.1 Inleiding	32
6.2 Toelichting verbeelding	32
6.3 Toelichting regels	32
6.4 Toelichting bestemmingen.....	32
6.4.1 Agrarisch - Landbouwontwikkelingsgebied.....	32
6.4.2 Waarde-Archeologie 3.....	33
HOOFDSTUK 7 UITVOERBAARHEID	34
7.1 Economische uitvoerbaarheid.....	34
7.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid	34

SEPARATE BIJLAGEN:

1. Haalbaarheidstoets milieu-onderbouwing Project Loosbroekseweg 66, Nistelrode 2023: Amitec, d.d. 24 augustus 2023, kenmerk 22.416-WRO.02
2. Geuronderzoek: Amitec, d.d. 15 augustus 2023, kenmerk 22.927-GEUR.01
3. Historisch bodemonderzoek: Amitec, d.d. 15 december 2022, kenmerk 22.731-NEN.01
4. Verkennend en asbestonderzoek: Amitec, d.d. 24 augustus 2023, kenmerk 23.720-NEN.01
5. Landschappelijk inpassingsplan: Kragten, d.d. 5 september 2023, kenmerk BEH036

HOOFDSTUK 1. INLEIDING

1.1 Achtergrond

Aan **RO Connect** is opdracht verleend tot het opstellen van een bestemmingsplanherziening voor het wijzigen van de functieaanduiding agrarisch naar de functieaanduiding wonen op het perceel gelegen aan de Loosbroekseweg 66 in Nistelrode.

Het voorliggende bestemmingsplan betreft het juridisch/planologisch mogelijk maken deze functiewijziging op voornoemd perceel.

Op de locatie is sprake van een sanering van een agrarisch bedrijf op basis van de Regeling Beëindiging Veehouderijen, waar in 2011 gebruik van is gemaakt. In deze regeling is de voorwaarde opgenomen, dat op de locatie een passende bestemming wordt gelegd, die voorkomt dat de gesaneerde functie terugkomt. De initiatiefnemer heeft gekozen voor een woonbestemming. De onderhavige ontwikkeling vindt derhalve plaats binnen de grenzen van een bestaand bouwperceel: hergebruik van de bestaande bedrijfswoning als burgerwoning, na sanering van het agrarisch bedrijf.

Op 3 november 2022 heeft de gemeente Bernheze besloten in beginsel medewerking te verlenen aan het initiatief de functieaanduiding van agrarisch naar wonen te wijzigen.

1.2 Initiatieflocatie

De initiatieflocatie is gelegen aan de zuidwestzijde van de kern Nistelrode. Op onderstaande afbeelding is de ligging van de locatie aan de Loosbroekseweg 66 in Nistelrode weergegeven.



En meer in detail:



1.3 Doel van het bestemmingsplan

Dit bestemmingsplan betreft de functiewijziging van het perceel Nistelrodeseweg 66 in Nistelrode en heeft het opstellen van een eenduidige en uniforme juridische regeling voor het toegestane gebruik en de toegestane bebouwing binnen het plangebied tot doel.

Het bestemmingsplan “Nistelrodeseweg 66 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.

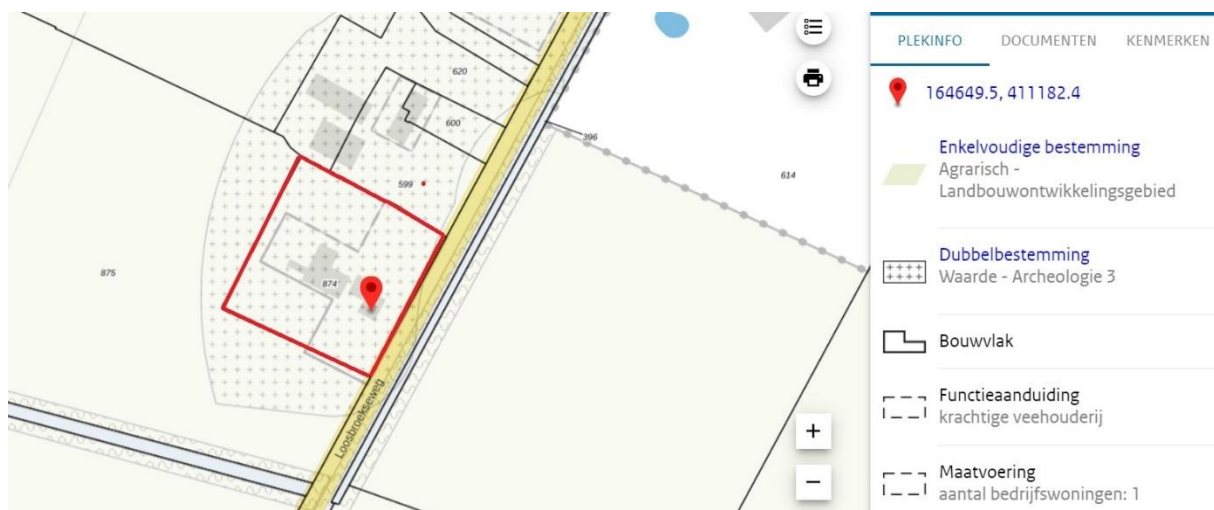
1.4 Geldend bestemmingsplan

Ter plaatse van het plangebied is het bestemmingsplan ‘Buitengebied Bernheze’ 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 - Landbouwontwikkelingsgebied” en de dubbelbestemming “Waarde - Archeologie 3”. Daarnaast is een aantal aanduidingen opgenomen:

- Bouwvlak
- Intensieve veehouderij
- Bedrijfswoning

Onderstaande afbeelding geeft een uitsnede van het vigerende bestemmingsplan weer.



Een burgerwoning 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. De functieaanduidingen 'intensieve veehouderij' en 'bedrijfswoning' zullen worden verwijderd en de functieaanduiding 'Wonen' zal worden toegevoegd.

Een bestemmingsplan moet gebaseerd zijn op een goede ruimtelijke onderbouwing, waarin alle relevante ruimtelijke, milieukundige en economische aspecten worden behandeld. Deze toelichting voorziet hierin.

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.

Bernheze en Uden hebben zich ontwikkeld van agrarische nederzettingen naar vestigingsplaatsen voor ondernemers, forensen en ambachtslieden en (met name Uden) heeft een regionale centrumfunctie met een krachtig centrum en gevarieerde horeca als belangrijke publiekstrekken. Nistelrode is een dorp onder de rook van het grotere Oss maar heeft een goed ontwikkeld centrum en goede voorzieningen.

Van oorsprong is Nistelrode een lintdorp en volgde het de hoger gelegen contouren van het landschap. Hierdoor was veilige en droge bewoning mogelijk. Vanuit de hogere gronden is de kern van het dorp op planmatige wijze richting het oosten uitgebreid. De hoofdstructuur is noord-zuid gericht. Deze ruimtelijke structuur van het landschap loopt parallel aan de aardkundige breuklijnen en bijbehorende natte zones van wijstgronden met uitwaaiende wegen "Driften en Dreven".

2.1.2 Bebouwingsstructuur

Voor de ontwikkeling van de nederzettingen in de gemeente Bernheze is voornamelijk de ligging aan belangrijke doorgaande routes tussen grotere plaatsen in de omgeving van belang. Zo ligt Heesch op de kruising van de routes 's-Hertogenbosch - Grave en Oss - Uden.

Met betrekking tot bebouwing komt naast de vijf kernen relatief veel bebouwing voor in het agrarische buitengebied. De bebouwing bestaat voor een deel uit verspreide boerderijen en burgerwoningen. De Loosbroekseweg is een lint met verspreide bebouwing.

2.2 Functionele structuur

De omgeving van het Loosbroekseweg 66 in Nistelrode wordt gekenmerkt als half open lint met afwisselend agrarische bedrijven en woningen.

Onderstaande afbeelding geeft een beeld van de functies in de directe omgeving.



Het initiatief betreft uitsluitend een wijziging van het gebruik van de bestaande bedrijfswoning naar een burgerwoning. De burgerwoning voegt zich goed in dit lint.

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 wijzigingen van de functie van een bestaande bedrijfswoning naar burgerwoning (na beëindiging van een agrarisch bedrijf) binnen een bestaand bouwperceel, 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 (ABRvS 28 juni 2017; ECLI:NL:RVS:2017:1724) 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 Loosbroekseweg 66 in Nistelrode één burgerwoning mogelijk (ter vervanging van een bestaande bedrijfswoning). 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.

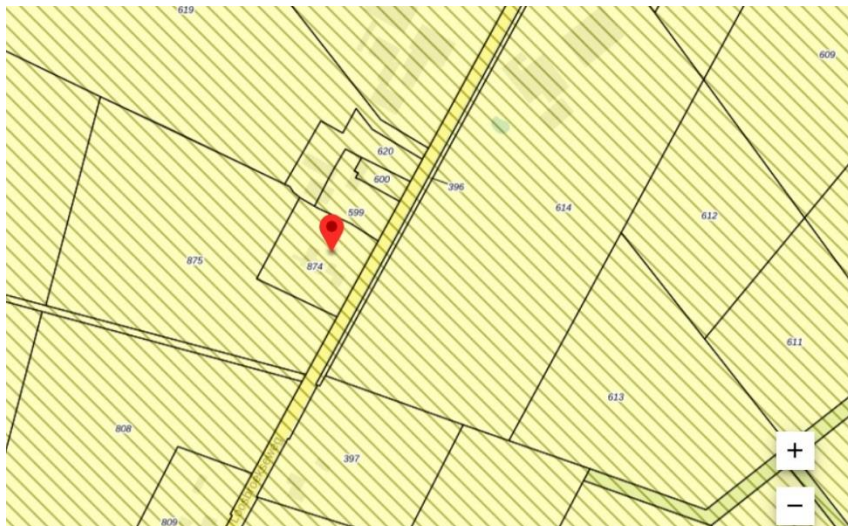
Het initiatief voldoet aan het tussendoel voor 2030 omdat aan alle milieu wet- en regelgeving wordt voldaan. Door een zorgvuldige inrichting van het plangebied wordt ook een positieve bijdrage geleverd aan de leefomgevingskwaliteit. Hiermee wordt een eerste stap gezet richting het einddoel van 2050. 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 (geconsolideerde versie 1 oktober 2022). 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 'Gemengd landelijk gebied' en 'Sanerings- en verplaatslocatie RBV', zie onderstaande afbeeldingen.



Gemengd landelijk gebied
Thema: bedrijven, landbouw, recreatie, voorzieningen
Gebiedsbegrenzing: exact

[Verwijzing 1](#)
[Verwijzing 2](#)
[Verwijzing 3](#)
[Verwijzing 4](#)
[Verwijzing 5](#)

Instructieregels voor gemeenten
Thema: instructieregels
Gebiedsbegrenzing: exact

Instructieregels voor waterschappen
Thema: instructieregels
Gebiedsbegrenzing: exact



Sanerings- en verplaatsingslocatie - RBV
Thema: landbouw
Gebiedsbegrenzing: exact

Instructieregels voor gemeenten
Thema: instructieregels
Gebiedsbegrenzing: exact

Instructieregels voor waterschappen
Thema: instructieregels
Gebiedsbegrenzing: exact

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. De onderhavige ontwikkeling vindt plaats binnen de grenzen van een bestaand bouwperceel: hergebruik van de bestaande bedrijfswoning als burgerwoning, na sanering van het agrarisch bedrijf.

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 deze situatie is meerwaarde gecreëerd door sanering van het agrarisch bedrijf. Voor deze locatie moet op basis van de regeling een passende bestemming worden gevonden. Dat is een burgerwoning ter plaatse van de voormalige bedrijfswoning. Het voormalige agrarische bouwblok wordt verkleind en krijgt hiertoe de functieaanduiding wonen. Hiermee zijn de voormalige veestallen en overige bedrijfsgebouwen gesloopt en wordt voorkomen dat zich hier een nieuwe intensieve veehouderij vestigt.

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.

Op de initiatieflocatie is sprake van sanering op basis van de Regeling Beëindiging Veehouderijen, waar in 2011 gebruik van is gemaakt. Dit betekent dat deze locatie mee heeft gedaan aan een regeling waarin de intensieve veehouderij is beëindigd, maar na een periode van 10 jaar weer

opgestart kan worden. Door de vorige eigenaar is er echter in 2011 voor gekozen om een woonlocatie te realiseren. Om die reden kan de locatie nu definitief 'bestemd' worden als een woonbestemming.

In het kader van de Regeling Beëindiging Veehouderijen heeft op de locatie reeds een kwaliteitsverbetering plaatsgevonden in de vorm van sloop van de veestallen en overige bedrijfsgebouwen. De op de onderstaande afbeelding aangeduide stallen (A, C, D, E en G) zijn gesloopt.



Deze sloop is gebeurd nog voordat de landschapsinvesteringsregeling in 2013 in werking trad. Bovendien wordt met dit bestemmingsplan de bestemming 'Agrarisch/Intensieve veehouderij' verwijderd, waardoor ook op de lange termijn is gewaarborgd dat geen nieuwe intensieve veehouderij zich op deze locatie meer zal vestigen.

Sanerings- en verplaatsingslocatie Agrarisch bedrijf (artikel 2.76)

Deze regel voorkomt dat opnieuw bebouwing wordt opgericht voor het type bedrijf dat eerder met subsidie is gesaneerd of verplaatst omdat er nog geen passende herbestemming in werking is getreden. Gebleken is dat er soms jaren verstrijken tussen de sanering en de aanpassing van het bestemmingsplan. Zolang een bestemmingsplan niet is aangepast, kan de functie eenvoudig opnieuw aangevraagd worden. Dat is niet wenselijk gelet op de inzet van publieke middelen bij de sanering.

Inrichtingsplan

Vanuit de provinciale Interim Omgevingsverordening geldt de eis dat er voldaan dient te worden aan de basisprincipes en daar hoort o.a. kwaliteitsverbetering van het landschap bij. Het onderhavige initiatief heeft een positief effect op de omgeving (sloop stallen en sanering van de agrarische functie).

Het hergebruik van een bestaande bedrijfswoning als burgerwoning (in het kader van de Regeling Beëindiging Veehouderijen) waarbij sloop van stallen heeft plaatsgevonden en de agrarische functie is beëindigd kan aangemerkt worden als een zogenaamde categorie 2 ontwikkeling: dat wil zeggen 'een relatief kleinschalige ontwikkeling met een beperkte impact op de omgeving'.

Tegenover een dergelijke ontwikkeling dient een goede landschappelijke inpassing op basis van een goedgekeurd landschapsplan en borging van uitvoering en beheer te staan.

Ten behoeve van deze ontwikkeling is een landschappelijk inpassingsplan gemaakt. Hier wordt hierna in paragraaf 4.2.3 nader op in gegaan.

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 dorps 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.

De structuurvisie is niet op perceelsniveau begrensd. Duidelijk is wel dat gebied rondom de Loosbroeksweg 66 Nistelrode is aangemerkt als 'Open landschap' (zie onderstaande uitsnede uit RuimtelijkePlannen en uit de Structuurvisie)





De structuurvisie zegt hierover het volgende:

Centraal in de gemeente is sprake van een open landschap. Dit gebied, dat deels bestaat uit jonge ontginningen, kent een grootschalige, rationele verkaveling ten behoeve van de landbouw.

Langs de wegen is plaatselijk opgaande beplanting aanwezig, maar verder wordt het gebied gekarakteriseerd door een grote mate van openheid. Hier is relatief weinig bebouwing los van de dorpen aanwezig. De grootschalige openheid voegt een kwaliteit toe aan het landschap en dient om die reden geconserveerd te worden. Verdichting van het landschap moet zoveel mogelijk worden voorkomen.

Het onderhavige initiatief betreft slechts een wijziging van het gebruik van de bestaande bedrijfswoning als burgerwoning. In het verleden zijn al veestallen en overige bedrijfsgebouwen gesloopt. Door het voorliggende plan wordt de openheid van gebied derhalve niet aangetast en vormt hiervoor geen belemmering.

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 is 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.

Volgens de Archeologische Beleidsadvieskaart (zie onderstaande afbeelding) ligt het plangebied in het buitengebied en is een middelhoge archeologische verwachtingswaarde aanwezig.



Afbeelding fragment beleidskaart

(bron: gemeentelijke archeologische beleidskaart)

Voor dit gebied geldt een onderzoeksplicht bij een verstoringsdiepte van meer dan 40 cm en een verstoringsoppervlakte van meer dan 2.500 m².

Het project omvat een gebruikswijziging, welke niet leidt tot sloop, uitbreiding van bebouwing of andere terreininrichting. De dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 3' blijft met onderhavig bestemmingsplan behouden, waarmee eventueel aanwezige waarden ook in de toekomst beschermd blijven. Mochten er tijdens de werkzaamheden binnen het plangebied toch archeologische waarden worden aangetroffen, dan geldt conform artikel 53 van de Monumentenwet uit 1988 (gewijzigd in 2007 met de Wet op de Archeologische Monumentenzorg) een meldingsplicht bij het bevoegd gezag, de gemeente Bernheze.

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 per bouwkvavel ruim voldoende ruimte aanwezig voor 2. De verplichting tot het aanleggen van de parkeervoorzieningen wordt middels een voorwaardelijke verplichting in de regels geborgd.

3.3.5 Verordening Fysieke Leefomgeving Bernheze 2021

De Omgevingswet zal per 1 januari 2024 in werking treden. Om de Omgevingswet in de praktijk uit te voeren, hebben overheden verschillende instrumenten tot hun beschikking, waaronder het omgevingsplan. Het omgevingsplan bevat alle regels over de fysieke leefomgeving die de gemeente stelt binnen haar grondgebied. Ter voorbereiding op het werken met het omgevingsplan, kunnen gemeenten er als tussenstap voor kiezen om een Verordening Fysieke Leefomgeving vast te laten stellen.

De gemeente heeft een Verordening Fysieke Leefomgeving vastgesteld op 7 oktober 2021.

De Verordening Fysieke Leefomgeving is een integratie van de regels over de fysieke leefomgeving uit diverse verordeningen van gemeente Bernheze. Dit is immers ook het criterium dat de Omgevingswet hanteert voor het opnemen van verordenende bepalingen in het omgevingsplan. Middels deze verordening wordt door de gemeente Bernheze nu alvast geanticipeerd op het werken met het omgevingsplan onder de Omgevingswet.

De Verordening Fysieke Leefomgeving bestaat uit een verschillende verordeningen en afzonderlijke regels met betrekking tot de fysieke leefomgeving. Verordeningen en regels die een ander motief hebben, zoals openbare orde en veiligheid, zijn daarom niet meegenomen in de integratie.

Aangezien de Omgevingswet aan de burgemeester als bestuursorgaan geen bevoegdheden toekent, zijn ook regels die de burgemeester bevoegdheden geeft niet in de Verordening Fysieke Leefomgeving opgenomen. Dit zijn vaak ook regels met het motief openbare orde en veiligheid en deze regels komen daardoor al niet voor integratie in aanmerking.

In de Verordening Fysieke Leefomgeving zijn de volgende verordeningen of onderdelen daarvan opgenomen:

1. Afvalstoffenverordening Bernheze 2019
2. Algemene Plaatselijke Verordening (APV) Bernheze 2021
3. Algemene Verordening Ondergrondse Infrastructuur (AVOI) van de Gemeente Bernheze 2018
4. Beheersverordening Begraafplaatsen gemeente Bernheze 2011
5. Bouwverordening gemeente Bernheze 2012
6. Erfgoedverordening Bernheze 2019
7. Marktverordening gemeente Bernheze 2013
8. Verordening Geurhinder en Veehouderij gemeente Bernheze 2013
9. Verordening naamgeving en nummering (adressen) Bernheze 2012

10. Verordening op het gebruik van standplaatsen voor woonwagens 1995

De verordeningen zijn beleidsneutraal geïntegreerd, behalve op het punt van:

- Begripsbepalingen en procedurele regels: Deze regels van de opgenomen verordeningen zijn zo veel mogelijk op elkaar afgestemd en vereenvoudigd;
- 'Quick wins': Het doorvoeren van wijzigingen die de leesbaarheid en toepasbaarheid van de verordeningen ten goede komen. Dit omvat het schrappen van overbodige regels, het herschrijven van slecht leesbare regels en het logisch ordenen van regels. Her en der zijn (ondergeschikte) inhoudelijke wijzigingen aangebracht.

Aangezien de verordening beleidsneutraal is opgesteld, brengt deze verordening geen wijzigingen in het overige in deze toelichting beschreven beleid. In deze toelichting wordt (via de bij deze toelichting gevoegde Haalbaarheidstoets) afzonderlijk aandacht besteed aan geur en erfgoed. Deze aspecten vormen geen belemmering voor deze ontwikkeling.

3.3.6 Beleidsnotitie aanpak VAB Bernheze, Toe te passen beleidsregels

Op 14 december 2017 is door de gemeenteraad de Beleidsnotitie aanpak VAB Bernheze, Toe te passen beleidsregels' vastgesteld. Uitgangspunt voor deze beleidsnotitie is het tegengaan van verrommeling van voormalige agrarische bedrijfslocaties in het buitengebied. Voorliggend initiatief sluit hier op aan.

Conclusie

De beoogde ontwikkeling past binnen het gemeentelijk beleid.

HOOFDSTUK 4 PLANBESCHRIJVING

4.1 Het initiatief

Initiatiefnemers wensen de aanwezige bedrijfslocatie op het perceel Loosbroekseweg 66 in Nistelrode om te zetten naar een woonbestemming. De veestallen en overige bedrijfsbebouwing zijn in het verleden reeds gesloopt. Het initiatief betreft derhalve uitsluitend een wijziging van het gebruik van de bestaande bedrijfswoning naar een burgerwoning.

De locatie is opgenomen binnen het werkingsgebied Sanerings- en verplaatsingslocatie agrarisch bedrijf. Hierdoor is het houden van vee en het oprichten van bebouwing ten behoeve van een veehouderij met ingang van 1 januari 2028 uitgesloten.

Bij het verlenen van subsidie in het kader van de Regeling Beëindiging Veehouderij, is de voorwaarde opgenomen dat op de locatie een passende bestemming wordt gelegd, die voorkomt dat de gesaneerde functie terugkomt.

4.2 Passende bestemming

4.2.1 Inleiding

De voorliggende ontwikkeling gaat uit van het wijzigen van het gebruik van de bestaande bedrijfswoning naar burgerwoning.

4.2.2 Motivering

In de brief van de gemeente van 3 november 2022 geeft de gemeente aan het wijzigen van de functieaanduiding agrarisch naar de functieaanduiding wonen voorstelbaar te vinden.

In de directe omgeving van het plangebied is reeds een aantal burgerwoningen aanwezig en een burgerwoning voegt zich derhalve goed in de omgeving.

Gelet op de omgeving en de omvang van het huidige perceel is een woonfunctie het meest passend.

4.2.3 Kwaliteitsverbetering

Vanuit de provinciale Interim Omgevingsverordening geldt de eis dat er voldaan dient te worden aan de basisprincipes en daar hoort o.a. kwaliteitsverbetering van het landschap bij. Het onderhavige initiatief heeft een positief effect op de omgeving (sloop stallen en sanering van de agrarische functie).

Het hergebruik van een bestaande bedrijfswoning als burgerwoning (in het kader van de Regeling Beëindiging Veehouderijen) waarbij sloop van stallen heeft plaatsgevonden en de agrarische functie is beëindigd kan aangemerkt worden als een zogenaamde categorie 2 ontwikkeling: dat wil zeggen 'een relatief kleinschalige ontwikkeling met een beperkte impact op de omgeving'.

Tegenover een dergelijke ontwikkeling dient een goede landschappelijke inpassing op basis van een goedgekeurd landschapsplan en borging van uitvoering en beheer te staan.

Uitgangspunten inrichtingsplan:

Om de ontwikkeling op het adres Loosbroekseweg 66 landschappelijk in te passen worden de volgende maatregelen genomen.

De bestaande fruitgaard op het noordelijke deel van het plangebied wordt uitgebreid richting de openbare weg. Hiertoe wordt een deel van de bestaande verharding verwijderd. Om voldoende parkeermogelijkheden te behouden wordt een deel van de bestaande haag verplaatst, zodat deze aansluit bij de haag bij de woning. Zo ontstaat een helder afgeschermd voortuin enerzijds en een fruitgaard met moestuin anderzijds. Met de uitbreiding van de fruitgaard wordt een zachte overgang gecreëerd van het erf naar het agrarisch landschap. Hierbij gaan geen doorzichten op het landschap verloren.

Ten westen van de woning wordt een deel van het verharde erf verwijderd en vervangen door gazon. De bestaande stalmuur zal worden weggehaald en de container die nu op het terrein staat verplaatst naar de zuidwestelijke hoek van het perceel. Deze container zal dienst doen als toekomstig verblijf voor de schapen die een deel van het grasland zullen begrazen. Als traditionele aanduiding van de perceelsgrens en als schaduwvormer voor het schapenverblijf wordt een prominente beuk op de hoek van het perceel geplaatst.

Onderstaande afbeeldingen geven een beeld van de bestaande en de nieuwe situatie:



Bestaande situatie



Legenda:

-  **Grens projectgebied**
-  **Grens bouwvlak**
-  **Bestaande woning**
-  **Bijgebouw**
-  **Bomen** gebiedseigen soort:
Beuk - *Fagus sylvatica*,
Stamomtrek op 1m 18-20cm
-  **Fruitbomen**, indicatief
- Overige elementen**
-  **Kas**
Afmeting:
Maximaal 4mx6m

Nieuwe situatie

In de regels is een voorwaardelijke verplichting opgenomen.

Het inrichtingsplan is als bijlage 5 bij deze toelichting gevoegd.

HOOFDSTUK 5 RUIMTELIJKE EN MILIEUHYGIENISCHE ASPECTEN

5.1 Haalbaarheid

Bij elke ruimtelijke ingreep is het noodzakelijk om in beeld te brengen wat de invloed is op een aantal omgevingsaspecten. Amitec BV uit Uden heeft voor het initiatief de milieuaspecten onderzocht en onderbouwd.

De rapportage “Haalbaarheidstoets milieu-onderbouwing Project Loosbroekseweg 66, Nistelrode 2023”, d.d. 24 augustus 2024, kenmerk 22.416-WRO.02, is integraal als bijlage bij deze toelichting gevoegd.

In de rapportage (Haalbaarheidstoets) wordt verwezen naar een notitie Geuronderzoek, d.d. 15 augustus 2023, kenmerk 22.927-GEUR.01 (bijlage 2 bij deze toelichting), een historisch bodemonderzoek, d.d. 15 december 2022, kenmerk 22.731-NEN.01 (bijlage 3 bij deze toelichting) en een Verkennend en Asbestonderzoek, d.d. 24 augustus 2024, kenmerk 23.720-NEN.01 (bijlage 4 bij deze toelichting).

In de haalbaarheidstoets gaat Amitec achtereenvolgens in op:

- Bodem
- Geluid
- Bedrijven en milieuzonering
- Luchtkwaliteit
- Stikstof
- Wet natuurbescherming
- Archeologie en cultuurhistorie
- Waterhuishouding
- Externe veiligheid
- Geurhinder veehouderijen
- Volksgezondheid in relatie tot veehouderijen
- Spuitzones gewasbescherming
- Hoogspanningslijnen

Conclusie

Amitec concludeert dat uit de toetsing van de verschillende aspecten blijkt, dat er geen belemmeringen te verwachten zijn voor de onderhavige ontwikkeling. Voor de uitgebreide beschrijving zij verwezen naar de bij deze toelichting gevoegde Haalbaarheidstoets. Onderstaand wordt kort de conclusies beschreven van de verschillende aspecten:

5.1.1 Bodem

Voor de locatie is een vooronderzoek cf. de NE57251 en verkennend cf. NEN5740/57072 uitgevoerd. Hieruit blijkt dat de locatie verdacht is op basis vanwege de (vroegere) bedrijfsactiviteiten, maar in het uitvoerende onderzoek zijn lichte verontreinigingen aangetroffen.

Op basis van de onderzoeken zijn ervan uit milieuhygiënisch oogpunt géén belemmeringen voor het huidige gebruik en voor de geplande ruimtelijke ontwikkeling.

Conclusie

De bodemkundige situatie vormt geen planologische belemmering voor het project.

5.1.2 Bedrijven en milieuzonering

Binnen het Bestemmingsplan Buitengebied Bernheze (08-10-2014) is de omgeving geraadpleegd op relevante bedrijvigheid. In de bijgevoegde Haalbaarheidstoets zijn de richtafstanden opgenomen tot deze bedrijvigheid en is de werkelijke afstand tot aan het bestemmingsvlak van het project weergegeven van de onderstaande adressen:

1. Loosbroekseweg 49 (iv, *beëindigd 07-10-2020*)
2. Loosbroekseweg 62 (iv)
3. Loosbroekseweg 49 (caravanopslag)

Uit genoemde tabel blijkt dat alleen voor het aspect geur, voor twee locaties, niet wordt voldaan aan richtwaarde. De overschrijding van het geuraspect van de Loosbroekseweg 49 is theoretisch, omdat het bedrijf is beëindigd. De bestemming is echter niet gewijzigd en om te voldoen aan *Stap 2* volgens de VNG handreiking, wordt geurhinder in §2.9 van de bij deze toelichting gevoegde haalbaarheidstoets (Geurhinder veehouderijen) nader beschouwd.

Conclusie

Praktisch gezien worden omliggende bedrijven niet beperkt in hun bedrijfsvoering, op basis van het feit dat het een bestaande woning gaat.

5.1.3 Wet geluidhinder

In het kader van de goede ruimtelijke ordening moet bij ontwikkelingen in de omgeving van wegen een zorgvuldige afweging met betrekking tot geluid plaatsvinden.

Wegverkeer

De wegen in de directe omgeving van het project betreffen allen wegen met een maximum rijsnelheid van 60 km/u. Het project omvat geen nieuw geluidgevoelige objecten, waardoor aannemelijk is dat de gevelbelasting voldoet aan de normen.

Een nadere toetsing aan het aspect wegverkeer is niet aan de orde.

Industrielawaai

Het project ligt niet binnen de invloedsfeer van een omliggend bedrijf.

Vliegverkeer

Het project ligt niet binnen de invloedsfeer van vliegbasis Volkel of Eindhoven.

Conclusie

Het aspect geluid vormt geen belemmering voor het project.

5.1.4 Wet Luchtkwaliteit

Van toepassing is de Wet luchtkwaliteit. Getoetst is of het project zelf, al niet in betekende mate, bijdraagt aan de luchtkwaliteit, zoals gesteld in het Besluit 'niet in betekende mate' (NIBM).

Conclusie

Uit de uitgevoerde berekeningen – zoals opgenomen in de bij deze toelichting gevoegde Haalbaarheidstoets – blijkt, dat ter plaatse van het project is sprake van een goed woon- en leefklimaat en vormt de luchtkwaliteit geen belemmering. Het project zelf valt onder de NIBM definitie.

5.1.5 Wet natuurbescherming

gebiedsbescherming

Normaliter moet ook bij ontwikkelingen buiten natuurgebieden het effect worden beoordeeld, de zogenaamde 'externe werking'. Het gaat dan met name om de stikstofdepositie. Conform de Wet natuurbescherming mag de stikstofdepositie op Natura 2000-gebieden niet toenemen. Er geldt dan ook een grenswaarde van 0,00 mol/hectare/jaar.

Voor het project is een notitie (kenm. 22.416-006A) opgesteld voor de aanleg- en gebruiksfase. Deze notitie is in bijlage 2 bij de bij deze toelichting gevoegd Haalbaarheidstoets opgenomen. Hieruit kan geconcludeerd worden dat significant negatieve effecten kunnen worden uitgesloten én dat geen vergunning ingevolge de Wet natuurbescherming nodig is.

soortenbescherming

Het project omvat een gebruikswijziging, welke niet leidt tot sloop, uitbreiding van bebouwing of andere terreininrichting. Er worden dus geen, zover deze aanwezig kunnen zijn, waarden geschaad. Daarmee is de ruimtelijke functiewijziging aan de Loosbroekseweg 66 Nistelrode uitvoerbaar is, zoals bepaald in de Wro (art. 3.1.6 Bro).

De beoogde ruimtelijke ingreep leidt niet tot overtreding van verbodsbepalingen omtrent soortenbescherming en gebiedsbescherming in het kader van de Wet natuurbescherming. Indien er kapwerkzaamheden zijn voorzien aan de bomen geldt mogelijk een meldingsplicht. Tijdens de uitvoering van de werkzaamheden dient rekening te worden gehouden met de (mogelijke) aanwezigheid van zoogdieren en algemene broedvogels (in het kader van algemene zorgplicht). Voor deze soorten dienen maatregelen te worden getroffen om effecten te voorkomen.

De beoogde ruimtelijke ingreep leidt niet tot aantasting van beschermde natuurwaarden (soortbescherming, gebiedsbescherming en houtopstanden). Conform de Wet natuurbescherming (art. 1.11) is te allen tijde sprake van zorgplicht.

Conclusie

Het aspect natuur vormt geen planologische belemmering voor het project.

5.1.6 Archeologie

Volgens de Archeologische Beleidsadvieskaart ligt het plangebied in het buitengebied en is een middelhoge archeologische verwachtingswaarde aanwezig. Voor dit gebied geldt een onderzoeksplicht bij een verstoringsdiepte van meer dan 40 cm en een verstoringsoppervlakte van meer dan 2.500 m².

Het project omvat een gebruikswijziging, welke niet leidt tot sloop, uitbreiding van bebouwing of andere terreininrichting. De dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 3' blijft met onderhavig

bestemmingsplan behouden, waarmee eventueel aanwezige waarden ook in de toekomst beschermd blijven.

5.1.7 Cultuurhistorie

Volgens de Cultuurhistoriekaart van de gemeente Bernheze ligt de locatie niet in een gebied met de cultuurhistorische aanduiding.

Het plangebied is gelegen aan de Loosbroekseweg, welke -volgens de Cultuurhistoriekaart- een geografische lijn (oud wegtracé) vormt met redelijk hoge waarde. De beoogde herontwikkeling zal geen invloed hebben op deze geografische lijn.

In de omgeving van het plangebied (zuidelijke) is een locatie aangeduid als 'overige historische bouwkunst', waarop de beoogde herontwikkeling geen invloed heeft.

Uit het provinciaal Cultuurhistorische Waardenkaart (CHW)⁴ blijkt dat er op, of direct rondom, de projectlocatie geen provinciaal cultuurhistorisch belang aanwezig is.

Conclusie

Het project beïnvloedt geen archeologische of cultuurhistorische waarden.

5.1.8 Watertoets

Het project omvat geen verdere verharding van het plangebied, maar betreft een gebruikswijziging. Het hemelwater is reeds afgekoppeld en wordt plaatselijk verwerkt.

Afvalwater

In de openbare weg ten oosten van het plangebied ligt een (druk)rioolstelsel. Het afvalwater wordt afgevoerd naar het riool van de Loosbroekseweg. De gemeentelijke riolering voert het water af naar de rioolwaterzuiveringsinstallatie (RWZI). Dit betreft een bestaande situatie

Hemelwater

Hemelwater wordt niet op het riool geloosd, maar naar een bestaande voorziening gebracht. Gezien het een bestaande situatie is, kan gesteld worden dat het terrein voldoende mogelijkheden biedt voor de verwerking van hemelwater op het eigen terrein.

Het hemelwater wordt momenteel in putten opgevangen en naar kavelsloten geleid, waar het kan infiltreren in de bodem.

Conclusie

De waterhuishouding van het project verandert niet en vormt geen belemmering voor de beoogde ruimtelijke wijziging.

5.1.9 Externe veiligheid

In de bij deze toelichting gevoegde Haalbaarheidstoets wordt uitgebreid ingegaan op de diverse aspecten van externe veiligheid.

Beschouwing risicobronnen

Het transport van gevaarlijke stoffen moet primair via het hoofdwegennet plaatsvinden.

Woonkernen moeten hierbij vermeden worden. De grotere doorgaande wegen in de omgeving van het plangebied waarover dergelijke transporten kunnen plaatsvinden zijn de Provinciale weg N279

en de Rijksweg A50. De N279 ligt op circa 6,6 km afstand en valt daarmee buiten de scope voor het project.

Inrichting

Binnen een straal van 1.000 meter van het plangebied is geen risico-object gelegen.

Rijksweg A50

Ten oosten van het plangebied bevindt zich, op een afstand van ca. 3,5 km de rijksweg A50. De Rijksweg A50 maakt onderdeel uit van het landelijke Basisnetweg. In bijlage 1 van de Regeling Basisnet zijn de risicoplafonds weergegeven voor het plaatsgebonden risico (PR max.) en het groepsrisico (GR-plafond PR10-7).

Over deze transportweg worden onder andere gevaarlijke stoffen uit de categorie GT4 vervoerd. Het wegvak van de A50 ter hoogte van Nistelrode heeft wel een toxisch invloedsgebied (> 4000 m), die relevant is voor het plan. Gelet op de afstand tussen het plangebied en de rijksweg (ca. 3,5 km) A50 kan worden volstaan met het opstellen van een beperkte verantwoording van het groepsrisico conform de vereisten in art. 7 van het Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt). Vanwege de grote afstand van de bron tot het plangebied (> 200 meter) en het toxische scenario geeft de Veiligheidsregio hiervoor een standaard advies m.b.t. de (beperkte) verantwoording. Deze verantwoording is opgenomen in de bij deze toelichting gevoegde Haalbaarheidstoets.

Buisleidingen

Er zijn geen buisleidingen voor het transport van gevaarlijke stoffen met een risicocontour aanwezig, die van invloed is op het plangebied. Ten noordwesten, ruim 1,5 km is een gastransportleiding aanwezig.

Conclusie

Met de beschreven maatregelen is de veiligheid ter plaatse van de planlocatie voldoende geborgd en bestaan vanuit extern veiligheidsoogpunt geen bezwaren tegen de gewenste ontwikkeling.

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.

5.1.10 Geurhinder veehouderijen

De gemeenteraad heeft op 1 november 2021 de Verordening Fysieke Leefomgeving (hierna: VFL) vastgesteld. Hierin staan de regels die in Bernheze gelden voor bouwen, wonen, natuur, erfgoed, milieu, wegen en water. De VFL is een samenvoeging van een reeks bestaande verordeningen en een aantal regels uit de Algemene Plaatselijke Verordening (hierna: APV). Hiermee zijn alle regels voor ruimtelijke ontwikkeling in één verordening terug te vinden. De regels zijn niet gewijzigd, wel beter op elkaar afgestemd en vereenvoudigd.

De onderzoekslocatie is gelegen binnen het "Overgangsgebied". De maximale geurbelasting voor dit gebied bedraagt 10,0 ouE/m³. Volgens de atlas van de ODZOB is de kwaliteit van de leefomgeving ter plaatse van het project 'redelijk goed'

Voor het project is een geuronderzoek uitgevoerd (zie bijlage 2 bij deze toelichting), waarin het woon-/leefklimaat is onderzocht. Hieruit volgt op het plangebied een voorgrondbelasting van ten hoogste 5,7 OUE/m³ en een achtergrond-belasting van ten hoogste 14,5 OUE/m³, waardoor volgens de beleidsregel van de gemeente Bernheze sprake is van een voldoende geursituatie. Tevens wordt voldaan aan de provinciale regelgeving.

Conclusie

Het project vormt geen belemmering voor agrarische veehouderijen.

5.1.11 Volksgezondheid

De handreiking veehouderij en volksgezondheid 2.0 (versie april 2018) bevat een praktisch stappenplan om te beoordelen of nadere advisering vanuit de GGD wenselijk is. Dit stappenplan is doorlopen (zie de bij deze toelichting gevoegde Haalbaarheidstoets).

Conclusie

Uit het stappenplan (stap 3b) volgt dat een advies van de GGD nodig is. De gemeente moet een zorgvuldige afweging maken of sprake is van een aanvaardbaar volksgezondheidsrisico. Bij deze afweging dient het al dan niet inwinnen van GGD-advies betrokken te worden.

5.1.12 Spuitzone

Binnen 50 m zijn geen gronden aanwezig, waar spuitzones voor gewassen van toepassing zijn. Er is dus geen aanleiding om niet uit te gaan van een aanvaardbaar gezondheidsrisico.

5.1.13 Hoogspanningslijnen

In de omgeving van het plangebied bevinden zich geen hoogspanningslijnen. Gezien de afstand tot het plangebied (ca. 3,6 km) heeft dit geen invloed op de ontwikkeling en leidt niet tot een belemmering.

5.2 M.e.r.-beoordeling

Toetsingskader

De milieueffectrapportage (m.e.r.) is een hulpmiddel om bij diverse procedures het milieubelang een volwaardige plaats in de besluitvorming te geven. Een m.e.r. is verplicht bij de voorbereiding van plannen en besluiten over initiatieven en activiteiten van publieke en private partijen die belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu kunnen hebben.

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 MER 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.

De functiewijziging van agrarisch naar wonen binnen een bestaand bouwperceel wordt niet beschouwd als een stedelijk ontwikkelingsproject in de zin van het Besluit m.e.r..

Conclusie

Een vormvrije m.e.r.-beoordeling kan daarmee achterwege blijven.

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 - Landbouwontwikkelingsgebied en Waarde-Archeologie 3) en aanduidingen (Bouwvlak en Wonen).

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 - Landbouwontwikkelingsgebied

In deze gebieden wordt ruimte geboden voor de ontwikkeling van intensieve veehouderijen door hergebruik en omschakeling van bestaande agrarische bedrijven. In de LOG's liggen immers de

locaties met de beste ontwikkelingsmogelijkheden voor intensieve veehouderijbedrijven.

Nieuwvestiging van intensieve veehouderijen is niet toegestaan. De verschillen in de ontwikkelingsmogelijkheden voor intensieve veehouderijbedrijven tussen landbouwontwikkelingsgebieden en verwevingsgebieden zijn daarmee beperkt. Wel wil de gemeente de mogelijkheid open houden voor een bouwblokvergroting boven 1,5 hectare in de meest geschikte delen van de LOG's tot maximaal 2,5 hectare. Een mogelijke bouwblokvergroting is afhankelijk van de provinciale criteria.

Binnen de functieaanduiding Wonen is een burgerwoning toegestaan.

6.4.2 Waarde-Archeologie 3

De voor "Waarde - Archeologie 3" bestemde gronden zijn mede bestemd voor de bescherming en veiligstelling van archeologische waarden en gronden, met een middelhoge archeologische verwachtingswaarde.

HOOFDSTUK 7 UITVOERBAARHEID

7.1 Economische uitvoerbaarheid

Het verhaal van plankosten via een exploitatieplan is uitgangspunt in de Wet ruimtelijke ordening. In de wet is ook bepaald dat van een exploitatieplan kan worden afgezien als verhaal van kosten van de grondexploitatie over de in het plan begrepen gronden anderszins is verzekerd.

De voorgestane ontwikkeling aan Loosbroekseweg 66 in Nistelrode betreft een particulier initiatief. De met de ontwikkeling gepaard gaande kosten worden dan ook gedragen door de desbetreffende particuliere initiatiefnemer. Hiermee is de financiële haalbaarheid voor de gemeente gegarandeerd. Dit plan heeft geen financiële consequenties voor de gemeente.

De initiatiefnemers zullen voor vaststelling van onderhavig bestemmingsplan een anterieure overeenkomst met de gemeente Bernheze sluiten. Hierin zal tevens het verhaal van eventuele planschade op de initiatiefnemer worden geregeld. Kostenverhaal is hiermee 'anderszins' verzekerd.

CONCLUSIE

Het plan is financieel uitvoerbaar.

7.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Het bestemmingsplan zal conform artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening in vooroverleg gezonden worden naar de betreffende personen en instanties.

Hierna zal het ontwerpbestemmingsplan de procedure van artikel 3.8 en verder van de Wet ruimtelijke ordening doorlopen.

Het ontwerpbestemmingsplan zal gedurende zes weken ter visie worden gelegd, waarbij de mogelijkheid bestaat om zienswijzen in te dienen.

Omgevingsdialoog

Initiatiefnemers hebben het plan afgestemd met de directe burens. Dit heeft niet geleid tot opmerkingen die aanleiding gaven het plan aan te passen.