

**BESTEMMINGSPLAN
MAXEND 48 NISTELRODE
GEMEENTE BERNHEZE**

Ontwerp

Crijns Rentmeesters BV

Witvrouwenbergweg 12

5711 CN Someren

T: 0493 – 47 17 77

F: 0493 – 47 28 88

E: info@crijns-rentmeesters.nl

I: www.crijns-rentmeesters.nl

Crijns Rentmeesters bv

M.W.A. van den Heuvel

December 2016

PLANGEGEVENS

Naam bestemmingsplan:	Maxend 48 Nistelrode
IMRO idn	NL.IMRO.1721.BPMaxend48-ow01
Versie voorontwerp	Februari 2016
Versie ontwerp	December 2016
Versie vastgesteld	-
Opgesteld door	M. van den Heuvel
Tweede contactpersoon	B. Göertz

INHOUD

1. INLEIDING	7
1.1 Aanleiding	7
1.2 Doel van het bestemmingsplan	8
2. HUIDIGE EN BEOOGDE SITUATIE	9
2.1 Huidige situatie plangebied	9
2.1.1 Begrenzing van het plangebied	9
2.1.2 Inrichting van het plangebied	9
2.1.3 Vigerend bestemmingsplan	10
2.2 Beoogde situatie plangebied	11
2.2.1 Planbeschrijving	11
2.2.2 Stedenbouwkundige inpassing	12
2.2.3 Randvoorwaarden	13
2.2.4 Landschappelijke inpassing	14
2.2.5 Ontsluiting en parkeren	15
3. BELEIDSKADER	16
3.1 Rijksbeleid	16
3.1.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte	16
3.1.2 Ladder duurzame verstedelijking	16
3.2 Provinciaal beleid	17
3.2.1 Structuurvisie Ruimtelijke Ordening	17
3.2.2 Verordening ruimte 2014 (per 15-7-2015)	17
3.2.3 Beleidsregel Ruimte voor Ruimte 2006	21
3.3 Gemeentelijk beleid	24
3.3.1 Bestemmingsplan 'Buitengebied Bernheze'	24
3.3.2 Woonvisie 2016 – 2021, Creatief naar een nieuw evenwicht	24
3.3.3 Structuurvisie Bernheze	25
3.3.4 Gebiedsvisie Nistelrode	26
4. MILIEUASPECTEN	28
4.1 Bodem	28
4.2 Wegverkeerslawaaï	28
4.3 Luchtkwaliteit	28
4.4 Externe veiligheid	29
4.4.1 Inleiding	29
4.4.2 Besluit externe veiligheid inrichtingen	29
4.4.3 Vervoer gevaarlijke stoffen	30
4.4.4 Beoordeling van het plangebied	30
4.5 Wet geurhinder en veehouderij	31
4.5.1 Inleiding	31
4.5.2 Artikel 14 Wgv	32
4.5.3 Gemeentelijk beleid	32
4.5.4 Veehouderijen in omgeving	32
4.5.5 Woon- en leefklimaat	35
4.5.6 Ontwikkelingsmogelijkheden omliggende veehouderijbedrijven	36
4.6 Bedrijven en milieuzonering	36

4.7	Water	37
4.7.1	Inleiding	37
4.7.2	Relevant beleid	38
4.7.3	Principes waterschap Aa en Maas	39
4.7.4	Gemeentelijk beleid	41
4.7.5	Bodemgebruik en grondwater	41
4.7.6	Hydrologisch neutraal bouwen	42
4.7.7	Kwaliteit van te lozen en infiltreren hemelwater	43
4.7.8	Huishoudelijk afvalwater	43
5.	NATUUR, CULTUURHISTORIE EN ARCHEOLOGIE	44
5.1	Natuur en ecologie	44
5.1.1	Natuurbeschermingswet 1998 en Vogel- en Habitatrichtlijnen	44
5.1.2	Natuurnetwerk Nederland	44
5.2	Cultuurhistorie	45
5.3	Archeologie	46
6.	JURIDISCHE VORMGEVING	48
6.1	Inleiding	48
6.2	Toelichting op de analoge verbeelding	48
6.3	Algemene toelichting op de regels	48
6.4	Toelichting op de bestemmingen	49
6.4.1	Agrarisch met waarden – Landschappelijke, cultuurhistorische en/of abiotische waarden	49
6.4.2	Waarde – Archeologie 3	49
6.4.3	Waterstaat – Beschermingszone watergang	49
7.	UITVOERBAARHEID	50
7.1	Economische uitvoerbaarheid	50
7.2	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	50
8.	OVERLEG INSPRAAK ZIENSWIJZEN EN PROCEDURE	51
8.1	Inpraak	51
8.2	Zienswijzen	51
8.3	Procedure	51

Bijlagen:

1. Rekenresultaten geluidbelasting Wet geluidhinder

1. INLEIDING

1.1 Aanleiding

Het doel van onderhavig bestemmingsplan is herontwikkeling van de locatie Maxend 48 te Nistelrode, gemeente Bernheze, hierna plangebied genoemd. Initiatiefnemer van de beoogde herontwikkeling betreft de heer M.L.M. van de Wetering. Het plangebied is in het vigerende bestemmingsplan 'Buitengebied Bernheze' bestemd als 'Agrarisch met waarden – Landschappelijke, cultuurhistorische en/of abiotische waarden', met een 'bouwvlak' en de aanduiding 'intensieve veehouderij'. Initiatiefnemer voert ter plaatse thans een intensief veehouderijbedrijf in de vorm van een varkenshouderij met een akkerbouwtak. Verderop in onderhavige toelichting wordt met 'intensieve veehouderij' tevens de akkerbouwtak bedoeld.

Initiatiefnemer is voornemens de intensieve veehouderij ter plaatse te saneren in het kader van de provinciale regeling 'Ruimte voor Ruimte'. In samenhang met de sanering wordt ter plaatse van de huidige stallen, gelegen achter de bedrijfswoning, een tweetal Ruimte voor Ruimte woningen beoogd. De huidige bedrijfswoning zal daarmee worden omgezet naar reguliere burgerwoning. Navolgende figuur geeft de ligging van het plangebied weer.



Figuur 1: Ligging plangebied en omgeving

De beoogde herontwikkeling in het kader van de regeling 'Ruimte voor Ruimte' is binnen de vigerende bestemmingsplanregels niet mogelijk. Derhalve dient het vigerende bestemmingsplan ter plaatse te worden herzien. Door het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Bernheze is per brief d.d. 15 juli 2015 aangegeven in principe en onder voorwaarden medewerking te verlenen aan de beoogde herontwikkeling van het plangebied.

1.2 Doel van het bestemmingsplan

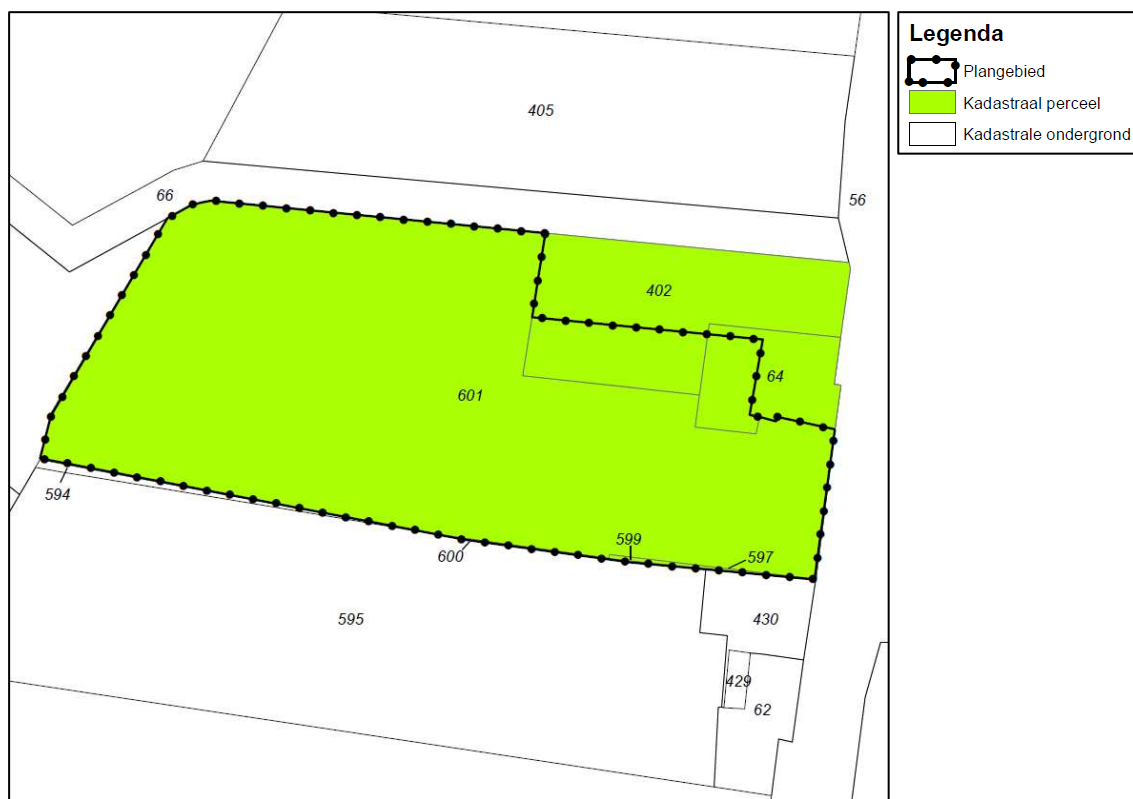
Dit bestemmingsplan maakt de sanering van de intensieve veehouderij met akkerbouwtak ter plaatse van het plangebied aan Maxend 48 te Nistelrode mogelijk, waarbij tevens de bedrijfswoning wordt omgezet naar burgerwoning en een tweetal Ruimte voor Ruimte woningen wordt opgericht. De bouwtitels Ruimte voor Ruimte worden gegenereerd uit de sanering van de intensieve veehouderij ter plaatse. Onderhavige toelichting dient als motivering bij de te doorlopen planologische procedure. De regels en verbeelding vormen het juridisch bindende deel van het bestemmingsplan.

2. HUIDIGE EN BEOOGDE SITUATIE

2.1 Huidige situatie plangebied

2.1.1 Begrenzing van het plangebied

Het plangebied is gelegen aan Maxend 48, ten zuiden van de kern Nistelrode, in het buitengebied van de gemeente Bernheze. Het plangebied bestaat uit een zestal kadastrale percelen, te weten: gemeente Nistelrode, sectie K, nummer 64 (ged.), 402 (ged.), 597, 599, 600 en 601. De broer van initiatiefnemer is woonachtig in de woning Maxend 46 en is eigenaar van de percelen K 64 en K 402. Het plangebied omvat niet de volledige kadastrale percelen, maar enkel het agrarisch bouwvlak voor de intensieve veehouderij. Het plangebied kent daarmee een oppervlakte van 9.680 m². In navolgende figuur is een kadastraal overzicht weergegeven, waarbij de betreffende percelen groen zijn gearceerd en het plangebied is omkaderd.



Figuur 2: Kadastraal overzicht plangebied

De percelen 597 en 599 behoren tot de aangrenzende bedrijfsbestemming ten zuiden van het plangebied. Daar deze binnen het agrarisch bouwvlak vallen, worden deze eveneens in onderhavig bestemmingsplan meegenomen als zijnde 'plangebied'.

2.1.2 Inrichting van het plangebied

Het plangebied aan Maxend 48 te Nistelrode is thans in gebruik voor de intensieve veehouderij. Ter plaatse is sprake van een bedrijfswoning, bestaande uit de helft van een langgevelboerderij. Tevens is

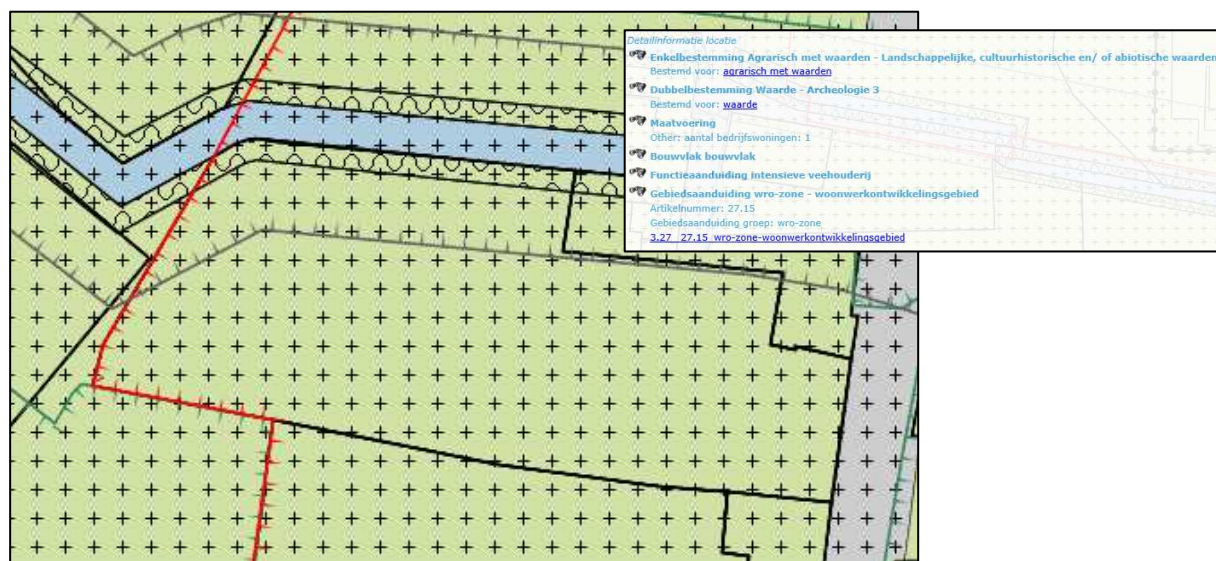
sprake van bedrijfsgebouwen met een oppervlakte van 2.786 m², inclusief een schuur met een oppervlakte van 400 m², welke in gebruik is voor de stalling van landbouwmachines en werktuigen voor de akkerbouw. Navolgend is een aantal foto's weergegeven van het plangebied in de huidige situatie.



Figuur 3: Foto's huidige situatie plangebied

2.1.3 Vigerend bestemmingsplan

Ter plaatse van het plangebied is het bestemmingsplan 'Buitengebied Bernheze' het vigerende bestemmingsplan. Navolgende figuur betreft een uitsnede van het vigerende bestemmingsplan.



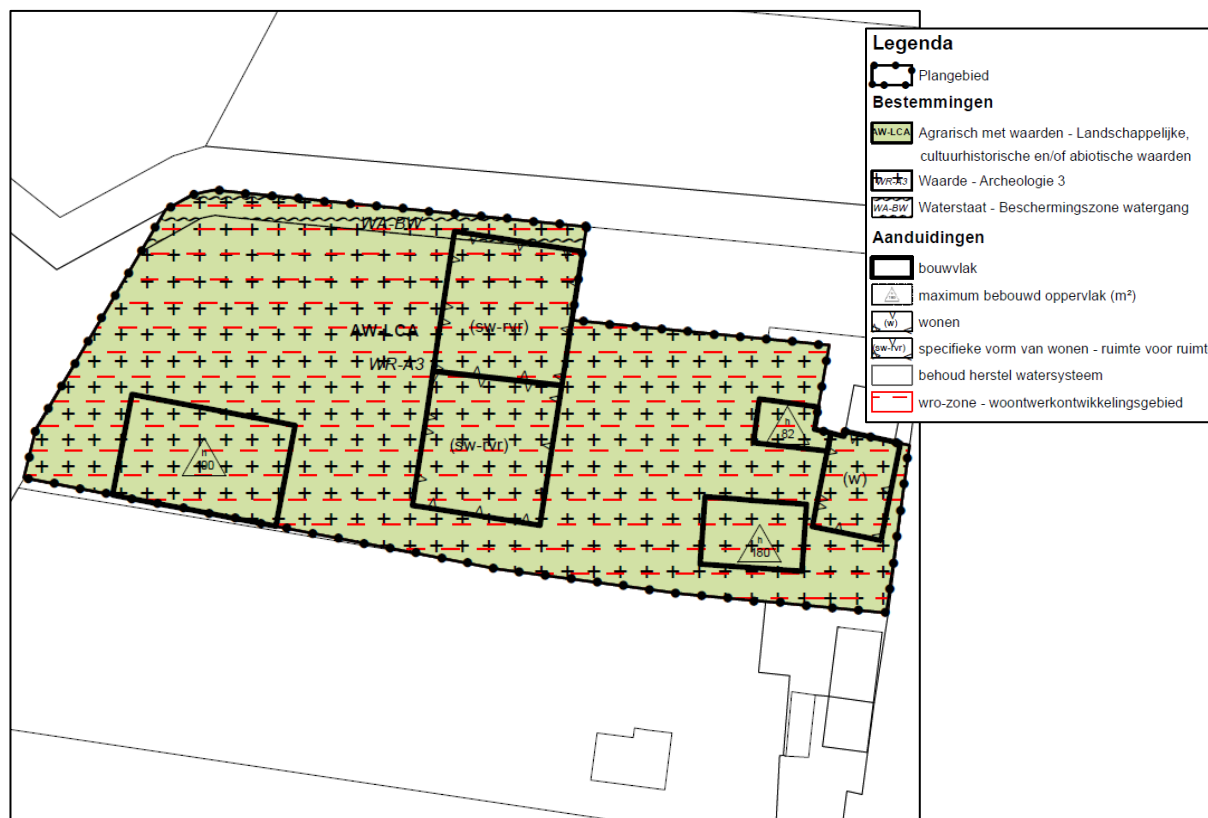
Figuur 4: Uitsnede vigerend bestemmingsplan ter plaatse van plangebied

Het plangebied is in het vigerende bestemmingsplan bestemd als 'Agrarisch met waarden – Landschappelijke, cultuurhistorische en/of abiotische waarden, met de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 3'. Aan het plangebied is tevens een 'bouwwijk' toegekend, evenals de aanduidingen 'aantal bedrijfswoningen – 1', 'intensieve veehouderij' en 'wro-zone – woonwerkontwikkelingsgebied'. Ter plaatse wordt derhalve een intensieve veehouderij toegestaan met bijbehorende bedrijfsgebouwen en een bedrijfswoning met daar bij behorende bijgebouwen.

2.2 Beoogde situatie plangebied

2.2.1 Planbeschrijving

De beoogde herontwikkeling ziet op de sanering van de intensieve veehouderij ter plaatse van het plangebied Maxend 48 te Nistelrode. In samenhang met de sanering van de veehouderij wordt een tweetal Ruimte voor Ruimte woningen beoogd en wordt de huidige bedrijfswoning omgezet naar burgerwoning. De bouwtitels Ruimte voor Ruimte worden gegenereerd uit de sanering van de eigen intensieve veehouderij. In navolgende figuur is de beoogde planologische situatie weergegeven. De verbeelding op schaal hoort tevens bij onderhavig bestemmingsplan.

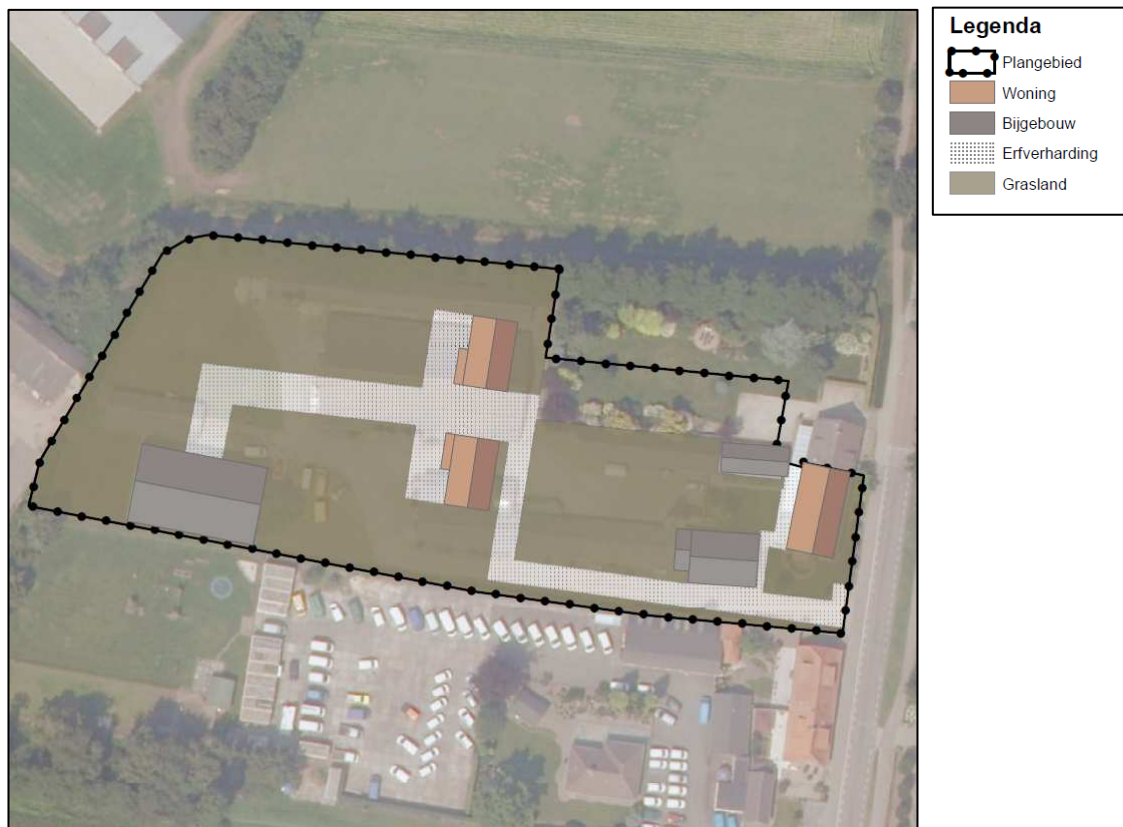


Figuur 5: Beoogde planologische situatie na herontwikkeling

Binnen het huidige agrarische bouwvlak is thans een bijgebouw gelegen behorende bij de aangrenzende woonbestemming Maxend 46. Dit bijgebouw met een oppervlakte van circa 82 m² blijft met de beoogde herontwikkeling behouden als zijnde bijgebouw bij Maxend 46 en wordt planologisch verankerd middels de aanduiding 'bijgebouw'.

2.2.2 Stedenbouwkundige inpassing

Met de beoogde herontwikkeling wordt 2.206 m² aan stallen in gebruik voor de intensieve veehouderij gesaneerd. In samenhang met de sanering wordt een tweetal Ruimte voor Ruimte woningen opgericht en wordt de bedrijfswoning omgezet naar burgerwoning. De huidige schuur met een oppervlakte van 400 m², welke in gebruik is voor de stalling van landbouwmachines en werktuigen voor de akkerbouwtak, blijft met de beoogde herontwikkeling behouden als zijnde bijgebouwen bij de Ruimte voor Ruimte woningen. Daarbij wordt een bijgebouw bij de naar burgerwoning om te zetten bedrijfswoning met een oppervlakte van 180 m² behouden. Dit bijgebouw betreft het voorste gedeelte van het eerste bedrijfsgebouw en is thans in gebruik als garage. Navolgende figuur betreft een indicatieve schets van het plangebied na herontwikkeling. Het bijgebouw behorende bij het buurperceel is hierbij tevens weergegeven.



Figuur 6: Indicatieve schets plangebied na herontwikkeling

Met de beoogde herontwikkeling zal middels de beoogde twee Ruimte voor Ruimte woningen in de tweede lijn, een soort 'erf' ontstaan binnen het plangebied. De woningen worden alle drie ontsloten middels één ontsluitingsweg aan Maxend, waarmee een besloten erf ontstaat. De landschappelijke inpassing van de individuele erven wordt op elkaar afgestemd. Het geheel krijgt een besloten karakter waardoor een aantrekkelijk en groen intern woonmilieu ontstaat.

Met de sanering van de intensieve veehouderij en de oprichting van de twee Ruimte voor Ruimte woningen wordt een grote bijdrage geleverd aan de kwaliteitsverbetering binnen de bebouwingsconcentratie 'Maxend en Kantje', in het buitengebied van de gemeente Bernheze. Door het vervallen van de geurcontour wordt de weg vrij gemaakt voor ontwikkelingsmogelijkheden ten noorden van het plangebied. Ingespeeld wordt daarmee ook op het beoogde sfeerbeeld ter plaatse zoals aangegeven in de 'Gebiedsvisie Nistelrode', waarmee in samenhang met de beoogde herontwikkeling van het plangebied, een heldere dorpsentree kan worden gecreëerd richting de kern Nistelrode.

2.2.3 Randvoorwaarden

De huidige bedrijfswoning wordt omgezet naar burgerwoning. De voorzijde van de eerste stal is tevens in gebruik als zijnde garage en zal over een oppervlakte van circa 180 m² behouden blijven. De overige stallen, met een oppervlakte van circa 2.206 m² zullen met de beoogde herontwikkeling worden gesaneerd. Ten aanzien van de bestaande, te handhaven bebouwing gelden de bestaande inhouds- en oppervlaktematen.

De beoogde Ruimte voor Ruimte woningen mogen ieder een inhoud hebben van maximaal 1.000 m³. Conform het principebesluit van het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Bernheze, blijft de huidige schuur met een oppervlakte van 400 m² behouden als zijnde bijgebouwen bij de Ruimte voor Ruimte woningen. Derhalve wordt per Ruimte voor Ruimte woning 200 m² aan bijgebouwen toegestaan. Ten aanzien van deze bijgebouwen gelden de bestaande maten als maximum maten. Ten behoeve van de beoogde Ruimte voor Ruimte woningen gelden navolgende randvoorwaarden:

- De hoofdgebouwen mogen een inhoud kennen van maximaal 1.000 m³;
- De goothoogte van de hoofdgebouwen bedraagt maximaal 4 meter;
- De bouwhoogte van de hoofdgebouwen bedraagt maximaal 10 meter;
- De afstand van de hoofdgebouwen tot de zijdelingse perceelsgrenzen bedraagt minimaal 5 meter;
- De bijgebouwen mogen een oppervlakte hebben van maximaal 200 m².

De genoemde randvoorwaarden zijn tevens vastgelegd in de regels behorende bij onderhavig bestemmingsplan.

Binnen het plangebied is tevens een bijgebouw gevestigd, behorende bij de aangrenzende woonbestemming Maxend 46. Dit bijgebouw met een oppervlakte van circa 82 m² blijft met de beoogde herontwikkeling eveneens behouden in de huidige vorm.

2.2.4 Landschappelijke inpassing

Nieuwe bebouwing dient landschappelijk te worden ingepast. Het plangebied bevat een forse landschappelijke inpassing. De bomenrijen ten noorden en ten westen van het plangebied blijven met de beoogde herontwikkeling behouden, evenals de hoge hagen ten zuiden van het plangebied ter afscheiding met de aangrenzende bedrijfsbestemming.

De beoogde Ruimte voor Ruimte woningen zullen worden gesitueerd ter plaatse van de huidige stallen. Met de beoogde herontwikkeling zullen deze woningen dan ook nog verder worden ingepast middels erfafscheidingen tussen de Ruimte voor Ruimte woningen en tevens ter afscheiding naar de huidige bedrijfswoning toe. De erfafscheidingen zullen bestaan uit knip- en scheerhagen bestaande uit streekeigen beplanting als beukenhagen. Tevens zal een aantal hoogstamfruitbomen wordt ingeplant in de vorm van streekeigen bomen als appel, peer, kers of noot. In navolgende figuur is de beoogde landschappelijke inpassing indicatief weergegeven.



Figuur 7: Landschappelijke inpassing

De landschappelijke inpassing van het plangebied is verankerd in de regels van onderhavig bestemmingsplan.

2.2.5 Ontsluiting en parkeren

Het plangebied is thans ontsloten aan Maxend. Links van de huidige bedrijfswoning is sprake van een oprit welke leidt naar zowel de bedrijfswoning als de bedrijfsgebouwen. Na de beoogde herontwikkeling zal deze oprit dienst blijven doen als zijnde ontsluiting van zowel de naar burgerwoning om te zetten bedrijfswoning als de twee achtergelegen Ruimte voor Ruimte woningen.

Met de beoogde herontwikkeling wordt een intensieve veehouderij gesaneerd, waarbij alle vervoersbewegingen ten behoeve van deze veehouderij komen te vervallen. Het aantal vervoersbewegingen van zwaardere voertuigen over Maxend zal daarmee dan ook aanzienlijk afnemen. De toevoeging van twee woningen zal een beperkte toename van het aantal vervoersbewegingen voor personenvervoer tot gevolg hebben. Twee nieuwe woningen met daar bij behorende vervoersbewegingen vormen geen belemmeringen voor de straat Maxend.

Parkeren dient plaats te vinden op eigen terrein. Per Ruimte voor Ruimte woning zullen minimaal twee parkeerplaatsen (exclusief garage) op eigen terrein worden gerealiseerd. Het plangebied biedt hiertoe voldoende ruimte. Deze parkeernorm is tevens verankerd in de regels van onderhavig bestemmingsplan.

3. BELEIDSKADER

3.1 Rijksbeleid

3.1.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

Op 13 maart 2012 is door de minister van Infrastructuur en Milieu het vaststellingsbesluit zoals bedoeld in de Wet ruimtelijke ordening (Wro) van de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) ondertekend. Daarmee is het nieuwe ruimtelijke en mobiliteitsbeleid zoals uiteengezet in de SVIR van kracht geworden. Deze structuurvisie geeft een totaalbeeld van het ruimtelijk en mobiliteitsbeleid op rijksniveau. De SVIR vervangt de Nota Ruimte, de Structuurvisie Randstad 2040, de Nota Mobiliteit, de MobiliteitsAanpak en de Structuurvisie voor de Snelwegomgeving. Het hoofdthema van de SVIR is: "Nederland concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig". De structuurvisie geeft een visie voor Nederland tot het jaar 2040. Er zijn in de structuurvisie drie hoofddoelen opgenomen om Nederland concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig te houden voor de middellange termijn (2028). Deze doelen zijn:

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

Voor een aanpak die Nederland concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig maakt, is een nieuwe aanpak in het ruimtelijk en mobiliteitsbeleid geformuleerd. Het Rijk laat de ruimtelijke ordening meer over aan gemeenten en provincies ('decentraal, tenzij...') en werkt aan eenvoudigere regelgeving. Het Rijk kiest voor een selectievere inzet van rijksbeleid op slechts 13 nationale belangen. Buiten deze belangen hebben decentrale overheden beleidsvrijheid. De verantwoordelijkheid voor de afstemming tussen verstedelijking en groene ruimte op regionale schaal laat het Rijk over aan de provincies.

Voor een goed werkende woningmarkt blijft het Rijk de Rijksdoelstellingen voor heel Nederland benoemen. Deze doelstellingen zijn: de zorg voor voldoende omvang, kwaliteit en differentiatie van de woningvoorraad. De programmering van verstedelijking wordt overgelaten aan provincies en (samenwerkende) gemeenten. Gemeenten zorgen voor de (boven)lokale afstemming van woningbouwprogrammering, binnen de provinciale kaders, en uitvoering van de woningbouwprogramma's.

De beoogde herontwikkeling heeft geen betrekking op de geformuleerde nationale belangen.

3.1.2 Ladder duurzame verstedelijking

Sinds 1 oktober 2012 is het op grond van artikel 3.1.6, tweede lid, Bro, verplicht om in het geval dat een bestemmingsplan een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, in de toelichting de zogenoemde ladder voor duurzame verstedelijking op te nemen. In de 'Handreiking Ladder voor duurzame verstedelijking' wordt opgemerkt dat bij de regeling 'Ruimte voor Ruimte' geen sprake is van extra stedelijke ontwikkeling, omdat aan de oprichting van een Ruimte voor Ruimte woning sloop

van bebouwing is voorafgegaan. Toepassing van de ladder is derhalve voor onderhavige ontwikkeling niet nodig.

3.2 Provinciaal beleid

3.2.1 Structuurvisie Ruimtelijke Ordening

Provinciale Staten hebben op 7 februari 2014 de partiële herziening 2014 van de Structuurvisie Ruimtelijke Ordening 2010 vastgesteld. Sinds de vaststelling in 2010 hebben Provinciale Staten diverse besluiten genomen die een verandering brengen in de provinciale rol en sturing, of van provinciaal beleid. Deze besluiten zijn vertaald in de 'Structuurvisie RO 2010 – partiële herziening 2014'. Provinciale Staten hebben niet een geheel nieuwe visie opgesteld, omdat de bestaande structuurvisie recentelijk is vastgesteld en de visie en sturingsfilosofie voor het overgrote deel nog actueel zijn. Onder andere de 'Transitie van stad en platteland, een nieuwe koers', het intrekken van de reconstructie- en gebiedsplannen en de 'transitie naar een zorgvuldige veehouderij 2020' zijn verwerkt in de partiële herziening.

De kwaliteiten binnen de provincie Noord-Brabant zijn sturend bij de te maken ruimtelijke keuzes. Deze ruimtelijke keuzes zijn van provinciaal belang en zijn geformuleerd als:

- het versterken van regionale contrasten tussen klei, zand en veenontginningen;
- ontwikkeling van een vitaal en divers platteland;
- het creëren en behouden van een robuust water en natuursysteem;
- het realiseren van een betere waterveiligheid door preventie;
- de koppeling van waterberging en droogtebestrijding;
- het geven van ruimte voor duurzame energie;
- de concentratie van verstedelijking;
- het ontwikkelen van een sterk stedelijk netwerk: Brabantstad;
- het creëren van groene geleidingszones tussen steden;
- het ontwikkelen van goed bereikbare recreatieve voorzieningen;
- het ontwikkelen van economische kennisclusters;
- internationale bereikbaarheid;
- de beleefbaarheid van stad en land vanaf de hoofdinfrastructuur.

De Structuurvisie Ruimtelijke Ordening wordt nader uitgewerkt in de Verordening ruimte. De Verordening ruimte is één van de uitvoeringsinstrumenten voor de provincie Noord-Brabant om genoemde doelen te realiseren.

3.2.2 Verordening ruimte 2014 (per 15-7-2015)

3.2.2.1 Inleiding

De Verordening ruimte is een planologische verordening waarin eisen gesteld worden aan de door de gemeente op te stellen bestemmingsplannen en beheersverordeningen en vormt een direct toetsingskader voor bouw aanvragen.

Provinciale Staten van Noord-Brabant hebben in hun vergadering van 10 juli 2015 de Verordening ruimte 2014 opnieuw vastgesteld. In deze verordening zijn alle vastgestelde wijzigingen van regels en

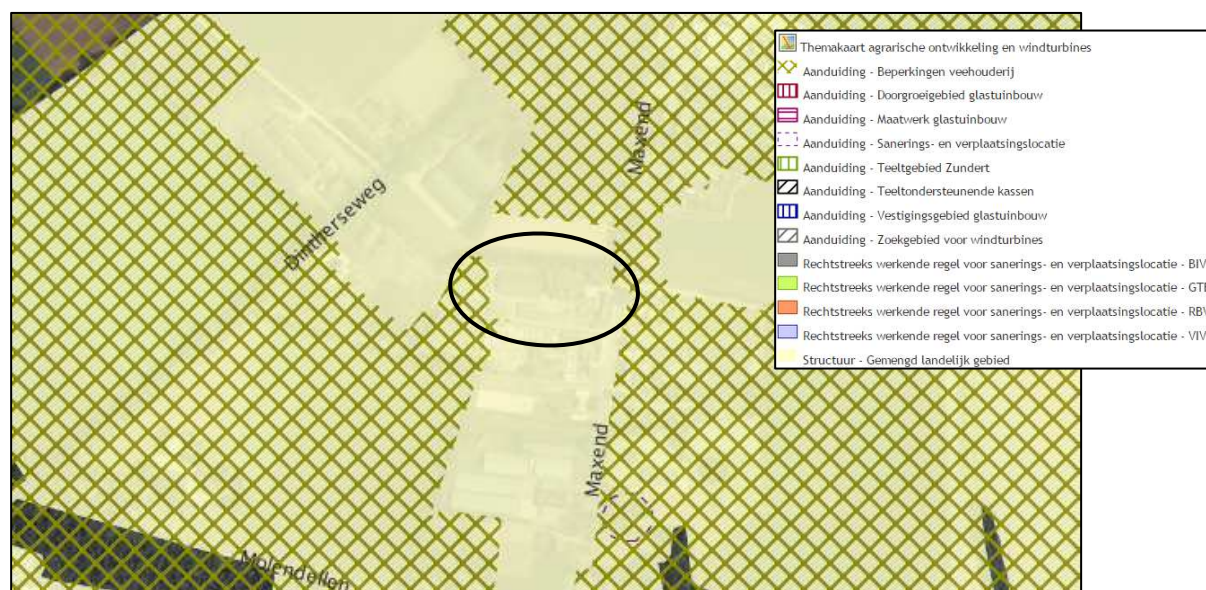
kaarten verwerkt na vaststelling op van de Verordening ruimte 2014, inclusief de wijzigingen vanwege het in procedure gebrachte ontwerp 'Wijziging Verordening ruimte 2014, veegronde regels 2'. De wijzigingen zijn beleidsarm en zijn hoofdzakelijk technisch van aard. Op 15 juli 2015 is de Verordening ruimte 2014 (per 15-7-2015) in werking getreden. Sinds de vaststelling op 10 juli 2015 zijn er enkele kaartaanpassingen geweest, welke zijn doorgevoerd in de geconsolideerde versie per 1 januari 2016. In deze geconsolideerde versie zijn geen wijzigingen in de regels van de Verordening ruimte geweest.

De Verordening ruimte bevat onder andere de volgende onderwerpen:

- bevordering van de ruimtelijke kwaliteit;
- stedelijke ontwikkeling;
- agrarische ontwikkeling en windturbines;
- water;
- natuur en landschap;
- cultuurhistorie.

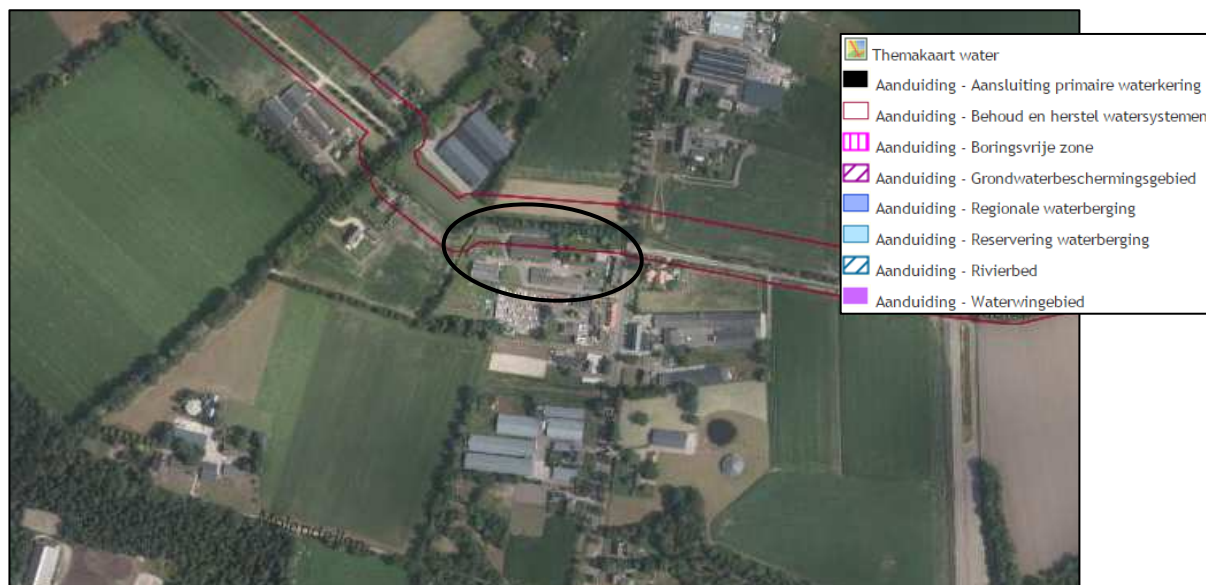
3.2.2.2 Aanduidingen plangebied

Navolgend wordt ingegaan op de ligging van het plangebied in de Verordening ruimte 2014 (per 15-7-2015) met de daarbij behorende regels.



Figuur 8: Aanduiding plangebied in Verordening ruimte, themakaart 'agrarische ontwikkeling en windturbines'

Het plangebied is in de Verordening ruimte 2014 (per 15-7-2015) aangewezen als gelegen binnen het 'Gemengd landelijk gebied'. Binnen een 'Gemengd landelijk gebied' wordt een gemengde plattelandseconomie nagestreefd. Verderop in deze subparagraaf worden de voor de beoogde herontwikkeling relevante regels voor het 'Gemengd landelijk gebied' nader toegelicht.



Figuur 9: Aanduiding plangebied in Verordening ruimte, themakaart 'water'

Het plangebied grenst aan de aanduiding 'Behoud en herstel watersystemen', op zowel de themakaart 'water' als op de themakaart 'natuur en landschap'. Deze aanduiding dient voor het behoud, beheer en herstel van watersystemen waarbij het gebied een breedte heeft van ten minste 25 meter. Ter plaatse is een A-watergang van Waterschap Aa en Maas gelegen. Met de beoogde herontwikkeling wordt de agrarische bedrijfsbebouwing gesaneerd, waarvoor in de plaats twee nieuwe woningen zullen worden opgericht. De oppervlakte bebouwing zal met de beoogde herontwikkeling afnemen en de beoogde bebouwing wordt verder van de watergang gesitueerd dan de bebouwing in de huidige situatie. De beoogde herontwikkeling heeft daarmee geen negatief effect op deze aangrenzende watergang. Niettemin blijft de vigerende dubbelbestemming 'Waterstaat – Beschermingszone watergang' gehandhaafd, ten behoeve van de bescherming van het watersysteem.

Het plangebied is op de overige themakaarten niet aangeduid.

3.2.2.3 Artikel 3, Bevordering ruimtelijke kwaliteit

De provincie Noord-Brabant wil de ruimtelijke kwaliteit van Brabant bevorderen. In het algemeen houdt ruimtelijke kwaliteit in dat gebruikers van een gebied rekening houden met het karakter, de grootte en de functie ervan. Iedere ontwikkeling moet passen in de omgeving. De omgeving bestaat uit zowel aanwezige waarden als uit omliggende functies.

In de Verordening ruimte zijn regels opgenomen voor de bevordering van de ruimtelijke kwaliteit. Sommige regels zijn gericht op bescherming, zoals natuur-, landschappelijke en cultuurhistorische waarden. Daarnaast wil de provincie ook ruimtelijke kwaliteit ontwikkelen, bijvoorbeeld door ontwikkelruimte te bieden in het buitengebied, op voorwaarde dat dit bijdraagt aan de versterking van de ruimtelijke kwaliteit. De provincie vraagt gemeenten om het principe van zorgvuldig ruimtegebruik toe te passen. Het doel hierbij is om bestaand bebouwd gebied zo goed mogelijk te benutten. Pas als dat niet kan, wordt gezocht naar de beste plek in het buitengebied om nieuwe ruimte te gebruiken. Daarnaast wil de provincie verouderde locaties in stedelijk gebied opnieuw invullen en ongewenste functies in het buitengebied saneren. Indien uitbreiding van het stedelijk gebied ten koste gaat van het

buitengebied, stelt de provincie als voorwaarde dat de uitbreiding gepaard gaat met een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit elders in het buitengebied: de 'rood-met-groen-koppeling'.

In de Verordening ruimte is uitdrukkelijk bepaald dat bij Ruimte voor Ruimte ontwikkelingen geen toepassing hoeft te worden gegeven aan de regel dat een bestaande locatie moet worden gebruikt (artikel 3.1, tweede lid onder a). Ook is bepaald dat Ruimte voor Ruimte ontwikkelingen reeds bijdragen aan een investering in het landschap. In dat verband is artikel 3.2 van de Verordening ruimte dan ook niet van toepassing voor de beoogde Ruimte voor Ruimte woningen. Andersom wordt echter ook de voormalige agrarische bedrijfswoning omgezet in een burgerwoning. Voor de omzetting van bedrijfswoning naar burgerwoning wordt kwaliteitsverbetering van het landschap vereist.

In de gemeentelijke 'Beleidsregel landschappelijke kwaliteitsverbetering' d.d. 14 maart 2013 is aangegeven dat de waarde van een agrarisch bouwvlak wordt getaxeerd op € 20,-/m², waarbij de waarde van de ondergrond bij een agrarische bedrijfswoning wordt getaxeerd op € 100,-/m², tot een maximum van 1.000 m². Het huidige agrarische bouwvlak kent een oppervlakte van 9.680 m², inclusief bedrijfswoning met bijbehorende bijgebouwen.

In de beoogde situatie zal de voormalige agrarische bedrijfswoning worden omgezet naar een burgerwoning met een bouwvlak ter grootte van 279 m² en twee bijgebouwen met een oppervlakte van in totaal 262 m² (180 m² behorende bij Maxend 48 en 82 m² behorende bij Maxend 46). De waarde van een woningbouwkwavel wordt op grond van de gemeentelijke beleidsregeling getaxeerd op € 250,-/m². De waarde van bijgebouwen in het buitengebied wordt getaxeerd op € 35,-/m². Agrarisch onbebouwde grond wordt getaxeerd op € 6,-/m².

In zowel de provinciale als de gemeentelijke beleidsregel wordt een basisinspanning van 20% van de waardevermeerdering van de grond redelijk geacht. In navolgende tabel is de berekening voor de te leveren tegenprestatie inzichtelijk gemaakt. De ondergrond van de Ruimte voor Ruimte kavels inclusief daar bij behorende bijgebouwen, wordt zowel in de huidige als de beoogde situatie buiten beschouwing gelaten.

Berekening tegenprestatie kwaliteitsverbetering			
	m ²	waarde/m ²	waarde
Agrarisch bouwvlak	6999	€ 20,00	€ 139.980,00
Ondergrond bedrijfswoning	541	€ 100,00	€ 54.100,00
Ondergrond RvR	2140	€ -	€ -
Totaal oud	9680		€ 194.080,00
Wonen bouwvlak	279	€ 250,00	€ 69.750,00
Bijgebouwen buitengebied	262	€ 35,00	€ 9.170,00
Agrarisch onbebouwd	6999	€ 6,00	€ 41.994,00
Ondergrond RvR	2140	€ -	€ -
Totaal nieuw	9680		€ 120.914,00
Bestemmingswinst			€ -73.166,00

Tabel 1: Berekening tegenprestatie

Als gevolg van de beoogde herontwikkeling zal sprake zijn van bestemmingsverlies. In het kader van de landschapsinvesteringsregeling wordt dan ook geen tegenprestatie vereist.

Niettemin zal initiatiefnemer het plangebied met de beoogde herontwikkeling landschappelijk inpassen en de agrarische bedrijfsgebouwen en erfverharding saneren. De beoogde landschappelijke inpassing is reeds nader toegelicht in paragraaf 2.2.4 van onderhavige toelichting. De landschappelijke inpassing en de te saneren bebouwing en erfverharding zijn tevens verankerd in de regels van onderhavig bestemmingsplan. De planologisch-juridische mogelijkheden voor een agrarisch bedrijf ter plaatse met bijbehorende bebouwing en milieubelasting worden met de beoogde herontwikkeling derhalve weggenomen. Door de sanering van de bebouwing en erfverharding, de beoogde landschappelijke inpassing en de sanering van de milieuocontour ter plaatse, zal sprake zijn van een aanzienlijke kwaliteitsverbetering van het landschap.

3.2.2.4 Artikel 7.7, Wonen in Gemengd landelijk gebied

In de Verordening ruimte 2014 (per 15-7-2015) is bepaald dat in een gemengd landelijk gebied nieuwbouw van bedrijfs- of burgerwoningen is uitgesloten.

Artikel 7.7, vierde lid van de verordening bepaalt echter dat kan worden voorzien in het gebruik van een voormalige bedrijfswoning als burgerwoning, mits is verzekerd dat er geen splitsing in meerdere woonfuncties plaatsvindt, en mits overtollige bebouwing wordt gesloopt. Met de beoogde herontwikkeling worden alle stallen in gebruik voor de intensieve veehouderij gesloopt. De naar burgerwoning om te zetten bedrijfswoning zal niet worden gesplitst in meerdere wooneenheden. Omzetting van de bedrijfswoning Maxend 48 naar burgerwoning wordt derhalve middels artikel 7.7, vierde lid Verordening ruimte mogelijk gemaakt.

Artikel 7.8 van de verordening bepaalt dat eveneens kan worden afgeweken van het verbod voor nieuwbouw van woningen binnen het gemengd landelijk gebied, indien voldaan wordt aan de voorwaarden uit de Beleidsregel Ruimte voor Ruimte 2006. Woningbouw met gebruikmaking van deze regeling is mogelijk binnen bebouwingsconcentraties. Het plangebied is gelegen binnen de bebouwingsconcentratie 'Maxend en Kantje'. De ligging van het plangebied binnen de bebouwingsconcentratie wordt in paragraaf 3.3.4 nader toegelicht. De beoogde Ruimte voor Ruimte woningen binnen de bebouwingsconcentratie is een passende ontwikkeling binnen het 'Gemengd landelijk gebied'.

3.2.3 Beleidsregel Ruimte voor Ruimte 2006

De regeling 'Ruimte voor Ruimte' is verankerd in de Verordening ruimte 2014 (per 15-7-2015) van de provincie Noord-Brabant. De regeling heeft tot doel dat de ruimtelijke kwaliteit verbeterd wordt door – zo nodig in afwijking van de programmering voor de woningbouw of in afwijking van de regel dat geen burgerwoningen mogen worden toegevoegd aan het buitengebied - 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. Onderhavig initiatief is gebaseerd op toepassing van de regeling 'Ruimte voor Ruimte'. Voorwaarde voor het bouwen van een woning met toepassing van de regeling 'Ruimte voor Ruimte' is dat in ruil voor de realisatie van een woning, de sloop van agrarische bedrijfsgebouwen plaatsvindt in samenhang met de inlevering van de milieurechten van de agrarische

activiteiten. Per woning dient te worden aangetoond dat ten minste 1.000 m² agrarische bedrijfsgebouwen zijn gesloopt en dat op de desbetreffende locatie milieuwinst is bereikt. Deze milieuwinst bestaat uit het intrekken van de milieuvergunning en het inleveren van minimaal 3.500 kg fosfaatrechten per Ruimte voor Ruimte woning. Deze voorwaarden worden navolgend punt voor punt besproken en toegelicht met betrekking tot het plangebied aan Maxend 48 te Nistelrode. Ter plaatse wordt 2.206 m² aan stallen gesloopt welke thans in gebruik zijn voor de intensieve veehouderij, wordt de milieuvergunning ingetrokken en worden voldoende rechten doorgehaald. Ter plaatse worden twee Ruimte voor Ruimte woningen opgericht, binnen het huidige agrarische bouwvlak.

- **De bouw van een woning is toegestaan als sloop plaatsvindt van agrarische bedrijfsgebouwen met een gezamenlijke oppervlakte van tenminste 1.000 m²; er geldt een ondergrens van tenminste 200 m² voor saldering:**

Met de beoogde herontwikkeling wordt de intensieve veehouderij ter plaatse gesaneerd. Er zal 2.206 m² aan stallen in gebruik voor de intensieve veehouderij worden gesloopt. Ter plaatse worden twee Ruimte voor Ruimte woningen beoogd.

- **De bouw van de woningen mag uitsluitend binnen de bebouwde kom plaatsvinden dan wel binnen een kernrandzone of een bebouwingscluster en dienen bovendien zoveel mogelijk aan te sluiten op de bestaande bebouwing. Tevens kan een locatie worden benut die in het kader van een structuurvisiePlus door Gedeputeerde Staten als geschikt voor woningbouw is aanvaard:**

Het plangebied is gelegen binnen de bebouwingsconcentratie 'Maxend en Kantje', in het buitengebied van de gemeente Bernheze. De beoogde woningen worden ingepast binnen de bebouwingsconcentratie.

- **De bouw van de woningen dient te passen binnen de ruimtelijke structuur van de gemeente:**

De beoogde Ruimte voor Ruimte woningen zijn passend binnen de ruimtelijke structuur van de gemeente Bernheze. De woningen in de omgeving betreffen voornamelijk (voormalige) agrarische bedrijfswoningen, gelegen op ruime percelen. Ruime woningbouwkavels in het kader van de regeling 'Ruimte voor Ruimte' zijn dan ook passend binnen de ruimtelijke structuur in de omgeving.

- **Bouw van een woning in de Groene Hoofdstructuur is niet toegestaan:**

Met de inwerkingtreding van de Verordening ruimte is de Groene Hoofdstructuur komen te vervallen. Het plangebied is aangewezen als gelegen binnen het 'Gemengd landelijk gebied'. Woningbouw in het kader van de provinciale regeling 'Ruimte voor Ruimte' is onder voorwaarden mogelijk binnen het 'Gemengd landelijk gebied'.

- **Cultuurhistorische, landschappelijke en ecologische waarden moeten behouden dan wel versterkt worden. De milieuhygiënische en waterhuishoudkundige situatie ter plaatse moet zoveel mogelijk verbeterd worden:**

Met de beoogde herontwikkeling gaan geen cultuurhistorische, landschappelijke en ecologische waarden verloren. Door de sanering van de intensieve veehouderij ter plaatse, wordt de

milieuhygiënische en waterhuishoudkundige situatie verbeterd. In hoofdstuk 4 en 5 van onderhavige toelichting worden deze aspecten nader toegelicht.

- **Voor zover het gaat om de extra beleidsruimte die beschikbaar is gesteld in het kader van de reconstructie zandgronden ('Pact van Brakkenstein', maart 2000) worden de extra te realiseren woningen buiten het gemeentelijke woningbouwprogramma gelaten:**

De extra woningen komen niet ten laste van het gemeentelijke contingent maar worden ontwikkeld in het kader van de provinciale regeling 'Ruimte voor Ruimte'.

- **De agrarische ontwikkelingsmogelijkheden van bedrijven in de nabijheid van de woningen worden niet beknot:**

De agrarische bedrijven in de omgeving hebben geen negatieve invloed op het leefklimaat ter plaatse van het plangebied. Ook worden de agrarische bedrijven door de herontwikkeling niet beknot in hun ontwikkelingsmogelijkheden. In paragraaf 4.5 wordt het aspect geur nader toegelicht.

- **Een goede landschappelijke en architectonische inpassing van de woningen in de omgeving dient gewaarborgd te zijn door middel van een beeldkwaliteitplan dan wel een vergelijkbaar instrument:**

De beoogde woningen zullen qua beeldkwaliteit ingepast worden in de omgeving. Het plangebied is thans landschappelijk goed ingepast. Initiatiefnemer is voornemens deze aanwezige landschapselementen zo veel als mogelijk te behouden en duurzaam te onderhouden. De landschappelijke inpassing is tevens verankerd in de regels van onderhavig bestemmingsplan. In paragraaf 2.2 is de landschappelijk en architectonische inpassing nader toegelicht.

- **De te slopen bedrijfsgebouwen mogen geen bijzondere cultuurhistorische waarde hebben:**
De te slopen bedrijfsgebouwen hebben geen cultuurhistorische waarden.

- **Zeker gesteld moet zijn dat de realisering van de woningen plaatsvindt in samenhang met de sloop van agrarische bedrijfsgebouwen en met de inlevering van de milieurechten van de agrarische activiteit ter plaatse. Per woning dient te worden aangetoond dat tenminste 1.000 m² agrarische bedrijfsgebouwen zijn gesloopt en milieuwinst op de desbetreffende locatie is bereikt:**

De oprichting van de beoogde Ruimte voor Ruimte woningen vindt plaats in samenhang met de sloop van de stallen ter plaatse. Ter plaatse wordt 2.206 m² aan stallen gesloopt welke in gebruik zijn voor te intensieve veehouderij. Voldoende dierrechten zullen worden doorgehaald en de milieuvergunning wordt ingetrokken.

- **Zeker gesteld moet zijn dat op de plaats van de te slopen bedrijfsgebouwen geen nieuwe bedrijfsgebouwen kunnen worden opgericht en dat aan de voormalige agrarische bedrijfslocatie een passende andere bestemming wordt toegekend. Van het eerste vereiste kan worden afgeweken in het belang van de reconstructie zandgronden:**

Met de beoogde herontwikkeling wordt de agrarische bestemming met bedrijfswoning omgezet naar drie woonbestemmingen ten behoeve van de naar burgerwoning om te zetten bedrijfswoning en de twee Ruimte voor Ruimte woningen. Het bouwvlak ter plaatse zal worden opgeheven.

Derhalve is zeker gesteld dat op de plaats van de te slopen bedrijfsgebouwen geen nieuwe bedrijfsgebouwen kunnen worden opgericht.

- **Planologische medewerking wordt niet verleend als in redelijkheid langs andere wijze tot sanering van de bedrijfsgebouwen kan worden gekomen:**

In ruil voor de sanering van een intensief veehouderijbedrijf wordt de mogelijkheid geboden Ruimte voor Ruimte woningen te realiseren. De woningbouwmogelijkheid maakt de sanering van de intensieve veehouderij aan Maxend 48 te Nistelrode financieel mogelijk. Langs enige andere wijze kan niet tot sanering worden gekomen.

3.3 Gemeentelijk beleid

3.3.1 Bestemmingsplan 'Buitengebied Bernheze'

Het vigerende bestemmingsplan voor het plangebied betreft het bestemmingsplan 'Buitengebied Bernheze' van de gemeente Bernheze. Dit bestemmingsplan is door de gemeenteraad vastgesteld op 26 juni 2012. Het bestemmingsplan voorziet niet in de beoogde herontwikkeling van het plangebied in het kader van de regeling 'Ruimte voor Ruimte'. Het bestemmingsplan biedt geen mogelijkheden om de beoogde ontwikkeling binnenplannen te realiseren. Derhalve is onderhavig bestemmingsplan opgesteld om de beoogde herontwikkeling mogelijk te maken.

3.3.2 Woonvisie 2016 – 2021, Creatief naar een nieuw evenwicht

De gemeente Bernheze heeft op 14 juli 2016 de 'Woonvisie 2016 – 2021, Creatief naar een nieuw evenwicht' vastgesteld. In de woonvisie is aangegeven dat de gemeente in de komende vijf jaar nog steeds woningen zal toevoegen, maar daarbij vooral te kijken naar de woningbehoefte en de woonwensen die er zijn. In de nieuwe woonvisie wordt toegespitst op vier speerpunten:

1. Inspelen op woonwensen, door onder andere:
 - a. Maximaal 900 woningen toe te voegen aan de voorraad de komende 5 jaar;
 - b. Minimaal 5% van de nieuwbouwplannen te reserveren voor CPO en vrije kavels.
2. Betaalbaar wonen, voor wie dat nodig heeft, door onder andere:
 - a. De toevoeging van 200 sociale huurwoningen;
 - b. Het behouden van voldoende sociale huurwoningen voor de mensen met de laagste inkomens.
3. Onbezorgd wonen, door onder andere:
 - a. Mantelzorgmogelijkheden uit te breiden;
 - b. Zorgen voor passende huisvesting voor de zorgdoelgroepen.
4. Een duurzame woningvoorraad, door onder andere:
 - a. In te zetten op een gemiddeld energielabel-B van de huurvoorraad;
 - b. Bouwers te stimuleren om nu al de EPC norm 0 te hanteren.

Met de beoogde herontwikkeling wordt een tweetal vrije kavels in het kader van de regeling 'Ruimte voor Ruimte' toegevoegd. Ingespeeld wordt daarmee op de woonwens van de particulier. Met de aanvragen van de omgevingsvergunningen voor de activiteit bouwen zal tevens aandacht worden besteed aan het duurzaam bouwen van de woningen.

3.3.3 Structuurvisie Bernheze

De gemeenteraad van 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.

Toepassing van de regeling Ruimte voor Ruimte is op grond van deze regeling mogelijk binnen het zoekgebied dat door de gemeenteraad is aangewezen bij raadsbesluit van 9 juli 2009. Dit betreffen de extensiveringsgebieden overig en specifiek aangewezen bebouwingsconcentraties. 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.”*

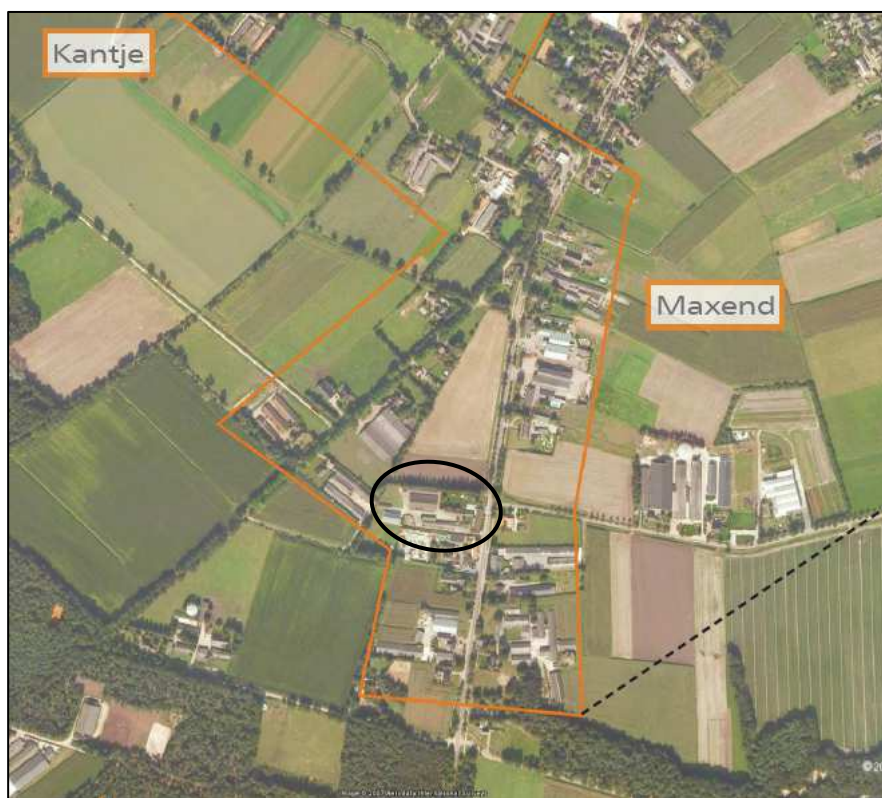
“Belangrijke randvoorwaarde voor de verruimde mogelijkheden is een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit in brede zin. Een voorbeeld hiervan is sloop van bebouwing als compensatie voor verruimde mogelijkheden al dan niet in combinatie met Rood voor groen, het behoud van cultuurhistorisch waardevolle 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.”

Het plangebied is gelegen binnen een woonwerkontwikkelingsgebied en is gelegen binnen de bebouwingsconcentratie 'Maxend en Kantje'. De sanering van een intensieve veehouderij binnen de bebouwingsconcentratie, met in samenhang de toevoeging van een tweetal Ruimte voor Ruimte woningen, is een passende ontwikkeling ter plaatse. In paragraaf 3.3.4 wordt de bebouwingsconcentratie nader toegelicht.

3.3.4 Gebiedsvisie Nistelrode

In 2007 heeft de gemeente Bernheze gebiedsvisies opgesteld voor de dorpen binnen de gemeente Bernheze. De voornaamste doelstelling van deze visies is het schetsen van een ruimtelijk, functioneel en beleidsmatig kader om te kunnen anticiperen op toekomstige ontwikkelingen binnen de aangegeven kernrandzones. Belangrijk daarbij is de kwaliteitswinst die gemaakt wordt ten opzichte van de huidige situatie.

Het plangebied Maxend 48 is in de Gebiedsvisie Nistelrode gelegen binnen bebouwingsconcentratie 'Maxend en Kantje'. Navolgende figuur geeft een beeld van de ligging van het plangebied binnen de bebouwingsconcentratie.



Figuur 10: Uitsnede kaart 'Gebiedsvisie Nistelrode', bebouwingsconcentratie 'Maxend en Kantje' met plangebied in zwarte cirkel

Maxend en Kantje zijn twee linten aan de zuidwestzijde van Nistelrode en strekken zich deels uit over een dekzandrug. De linten zijn op sommige plaatsen intensief bebouwd. Het gebied rond beide linten oogt groen en er is mooie laanbeplanting aanwezig. In het zuiden liggen stuifduinen, bosgebieden en houtwallen. Vanaf Maxend is echter geen zicht op het open gebied in het oosten. Het zuidelijke deel heeft geen laanbeplanting waardoor structuur ontbreekt.

Het lint is bebouwd met intensieve (agrarische) bedrijvigheid die bovendien dicht op de weg staat. Een heldere dorpsentree ontbreekt. Gesteld wordt dat ten noorden van het plangebied mogelijkheden bestaan voor nieuwe ontwikkelingen, om zo een heldere dorpsentree te creëren. De hoeveelheid 'rood' dient binnen de bebouwingsconcentratie over het geheel genomen gelijk te blijven maar kan beter verspreid worden opgenomen in het landschap. In navolgende figuur is het sfeerbeeld van de bebouwingsconcentratie weergegeven.



Figuur 11: Uitsnede kaart 'Sfeerbeeld inclusief context', bebouwingsconcentratie 'Maxend en Kantje' met plangebied in zwart cirkel

Met de beoogde herontwikkeling wordt de intensieve veehouderij ter plaatse gesaneerd. In samenhang daarmee wordt de huidige bedrijfswoning omgezet naar burgerwoning en wordt een tweetal Ruimte voor Ruimte woningen opgericht ter plaatse van de huidige stallen. Met de sanering van de ontsierende agrarische bedrijfsgebouwen zal sprake zijn van aanzienlijke kwaliteitsverbetering van het landschap. De oppervlakte bebouwing neemt aanzienlijk af. Met de oprichting van de twee Ruimte voor Ruimte woningen binnen het plangebied wordt eveneens aangesloten op de ontwikkelingsmogelijkheden ten noorden van het plangebied, waarmee een heldere dorpsentree wordt beoogd. De beoogde herontwikkeling is derhalve passend binnen het beoogde sfeerbeeld van de bebouwingsconcentratie 'Maxend en Kantje'.

4. MILIEUASPECTEN

4.1 Bodem

Voorafgaand aan het volgen van een ruimtelijke procedure dient te worden nagegaan of de aanwezige bodemkwaliteit past bij het huidige of toekomstige gebruik. Het belangrijkste uitgangspunt hierbij is dat eventueel aanwezige bodemverontreinigingen geen onaanvaardbare risico's opleveren voor de gebruikers van de bodem en dat de bodemkwaliteit niet verslechtert door grondverzet. Ten behoeve van de oprichting van de Ruimte voor Ruimte woningen zal bodemonderzoek plaats dienen te vinden. Ter plaatse is thans nog sprake van agrarische bedrijfsgebouwen. Bodemonderzoek zal plaatsvinden in het kader van de sanering van de intensieve veehouderij, waarna vóór verlening van de omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen van een woning aangetoond dient te zijn dat ter plaatse geen sprake is van bodemverontreiniging.

4.2 Wegverkeerslawaaï

Bij de ontwikkeling van nieuwe ruimtelijke woonfuncties is het noodzakelijk inzicht te verkrijgen in de mogelijke geluidshinder in het kader van de Wet geluidhinder. Langs alle wegen, woonerven en wegen met een maximumsnelheid van 30 kilometer per uur daargelaten, zijn geluidzones aanwezig waarbinnen de geluidhinder getoetst dient te worden. Met de beoogde herontwikkeling wordt een tweetal geluidgevoelige objecten opgericht. Deze woningen worden echter beoogd achter de huidige langgevelboerderij en zijn tevens dermate ver gelegen van de straat, dat kan worden gesteld dat altijd voldaan kan worden aan de vereisten in de Wet geluidhinder.

Door Tritium Advies bv is ten behoeve van de twee beoogde woningen thans een summiere berekening uitgevoerd van de geluidbelasting ter plaatse van de woningen. Deze berekening is uitgevoerd op basis van de door de gemeente Bernheze aangeleverd gegevens (aangeleverd d.d. 22 juni 2016). Hierbij is de 'worst-case-scenario' berekend, waarbij geen rekening is gehouden met de afscherming in de vorm van de aanwezige langgevelboerderij. Het (tussen)resultaat geeft aan dat sprake is van een L_{den} van 49,2 dB, exclusief correctie artikel 110g Wgh. Een correctie van 5 dB mag worden toegepast, waarmee het eindresultaat uit komt op een maximale geluidgevelbelasting L_{den} van 44 dB. Ten gevolge van het wegverkeer op de weg Maxend blijft de geluidbelasting op de gevels van de beoogde twee woningen ruimschoots onder de voorkeursgrenswaarde van 48 dB. Voldaan wordt daarmee aan de voorwaarden van de Wet geluidhinder. De rekenresultaten van het onderzoek zijn als bijlage bij onderhavige toelichting gevoegd.

4.3 Luchtkwaliteit

Op 15 november 2007 is de Wet luchtkwaliteit in werking getreden. De wet vervangt het Besluit Luchtkwaliteit 2005. Met de Wet luchtkwaliteit en de bijbehorende bepalingen en hulpmiddelen wil de overheid zowel de verbetering van de luchtkwaliteit bewerkstelligen als ook de gewenste ontwikkelingen in de ruimtelijke ordening doorgang laten vinden. De Wet luchtkwaliteit voorziet onder meer in een gebiedsgerichte aanpak van de luchtkwaliteit via het Nationaal Samenwerkingsprogramma (NSL). Binnen het NSL werken het Rijk, de provincies en gemeenten samen om de

Europese eisen voor luchtkwaliteit te realiseren. Het NSL is op 1 augustus 2009 in werking getreden. De programma-aanpak zorgt voor een flexibele koppeling tussen ruimtelijke activiteiten en milieugevolgen. Van bepaalde projecten met getalsmatige grenzen is vastgesteld dat deze 'niet in betekenende mate' (NIBM) bijdragen aan de luchtverontreiniging als de 3% grens niet wordt overschreden.

In de 'Regeling niet in betekenende mate bijdragen' wordt aangegeven op welke manier snel kan worden vastgesteld of de bijdrage van een nieuwbouwproject op de luchtkwaliteit valt onder de term 'niet in betekenende mate'. De regeling geeft een harde omschrijving van het aantal gevallen. Voor woningbouw geldt bij 1 ontsluitingsweg een aantal van 1.500 nieuwe woningen netto. Bij twee ontsluitingswegen geldt een aantal van 3.000 woningen netto.

Met de beoogde herontwikkeling wordt een intensief veehouderijbedrijf gesaneerd, waardoor de uitstoot fijnstof ter plaatse afneemt. In samenhang met de sanering zal een tweetal Ruimte voor Ruimte woningen worden opgericht. Aangezien het plan slechts de bouw van twee nieuwe woningen mogelijk maakt, in samenhang met de sanering van een intensieve veehouderij, kan worden gesteld dat dit plan onder het begrip NIBM valt en de luchtkwaliteit niet verder hoeft te worden onderzocht.

4.4 Externe veiligheid

4.4.1 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.

4.4.2 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.

4.4.3 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.

4.4.4 Beoordeling van het plangebied

Bedrijven

Navolgende figuur betreft een uitsnede van de risicokaart van de provincie Noord-Brabant.



Figuur 12: Risicokaart Brabant, met in de zwarte cirkel de ligging van het plangebied

Aan Dintherseweg 14, 23 en 27 (ruim 600 meter ten zuidwesten van het plangebied) zijn bovengrondse propaantanken gelegen. Het plangebied is gelegen op voldoende afstand van deze propaantanken.

Aan Kantje 1 (ruim 500 meter ten noorden van het plangebied) is een autobedrijf met servicestation gevestigd met een LPG-vulpunt, LPG-reservoir en LPG-afleverinstallatie. De risicoafstand op basis van het plaatsgebonden risico bedraagt respectievelijk 45 meter, 25 meter en 15 meter. De risicoafstand op basis van het groepsrisico bedraagt 150 meter. Met een afstand van ruim 500 meter is het plangebied gelegen op voldoende afstand tot het risico-object ter plaatse.

Vervoer gevaarlijke stoffen

Op het grondgebied van de gemeente Bernheze bevindt zich geen spoortracé. Dit aspect is dus niet van toepassing. In de omgeving van het plangebied bevindt zich geen waterweg waarover transport van gevaarlijke stoffen plaatsvindt. Dit aspect is dus evenmin van toepassing.

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. Met een afstand van circa 1.375 meter tot deze snelweg, is het plangebied gelegen op dermate grote afstand van deze route, dat beïnvloeding normaliter niet plaats kan vinden.

Hoogspanningslijnen en buisleidingen

In de omgeving van het plangebied zijn geen hoogspanningslijnen of buisleidingen aanwezig.

4.5 Wet geurhinder en veehouderij

4.5.1 Inleiding

Op 1 januari 2007 is de Wet geurhinder en veehouderij in werking getreden. De Wet geurhinder en veehouderij heeft tot doel het beschermen van mens en milieu tegen de negatieve effecten van de geurbelasting, onder andere als gevolg van emissies door bedrijven. Ook wordt aan de hand van deze wet beoordeeld of de bouw van woningen in het plangebied geen belemmering vormt voor de omliggende agrarische bedrijven. De Wet geurhinder en veehouderij geeft normen voor de geurbelasting die een veehouderij mag veroorzaken op een geurgevoelig object, bijvoorbeeld een woning. Deze wet wordt dan ook voornamelijk gebruikt om de geurbelasting veroorzaakt door veehouderijen te beoordelen bij de vergunningverlening. Indirect heeft de Wgv ook consequenties voor de totstandkoming van geurgevoelige objecten. Die doorwerking van de geurregeling naar de ruimtelijke ordening wordt de 'omgekeerde werking' genoemd. Een geurnorm beoogt namelijk mensen te beschermen tegen overmatige geurhinder. Omgekeerd moet een bevoegd gezag dan ook niet toestaan dat mensen zichzelf blootstellen aan die overmatige hinder, bijvoorbeeld door zich in de directe nabijheid van een veehouderij te vestigen.

Bij besluitvorming omtrent de ontwikkeling van de nieuwe Ruimte voor Ruimte woning ter plaatse van het plangebied dient in het kader van het aspect 'geur' antwoord gegeven te worden op de vragen:

- Is ter plaatse een goed woon- en verblijfsklimaat gegarandeerd? (belang geurgevoelig object).
- Wordt niet iemand onevenredig in zijn belangen geschaad? (belangen veehouderij en derden).

4.5.2 Artikel 14 Wgv

In afwijking van de in de Wet geurhinder en veehouderij gestelde geurnormen voor de voorgrondbelasting, geldt op basis van artikel 14 Wgv een vaste afstand tussen een veehouderij en een woning die op of na 10 maart 2000 is gebouwd:

- a. op een kavel die op dat tijdstip in gebruik was als veehouderij,
- b. in samenhang met het geheel of gedeeltelijk buiten werking stellen van de veehouderij, en
- c. in samenhang met de sloop van de bedrijfsgebouwen die onderdeel hebben uitgemaakt van de veehouderij,

ten minste 100 meter indien de woning binnen de bebouwde kom is gelegen en ten minste 50 meter indien de woning buiten de bebouwde kom is gelegen. De bedrijfswoning maakte altijd al deel uit van de veehouderij. De beoogde Ruimte voor Ruimte woningen worden opgericht op het huidige bouwvlak, ter plaatse van de huidige stallen in gebruik voor de intensieve veehouderij. Voor de naar burgerwoning om te zetten bedrijfswoning en voor de beoogde Ruimte voor Ruimte woningen geldt derhalve een vaste afstand van 50 meter tot een veehouderij.

Op basis van artikel 14 Wgv geldt een vaste afstand van 50 meter tussen veehouderijen en Ruimte voor Ruimte woningen. Derhalve dient ten opzichte van het plangebied een vaste afstand te worden aangehouden van 50 meter ten opzichte van veehouderijen.

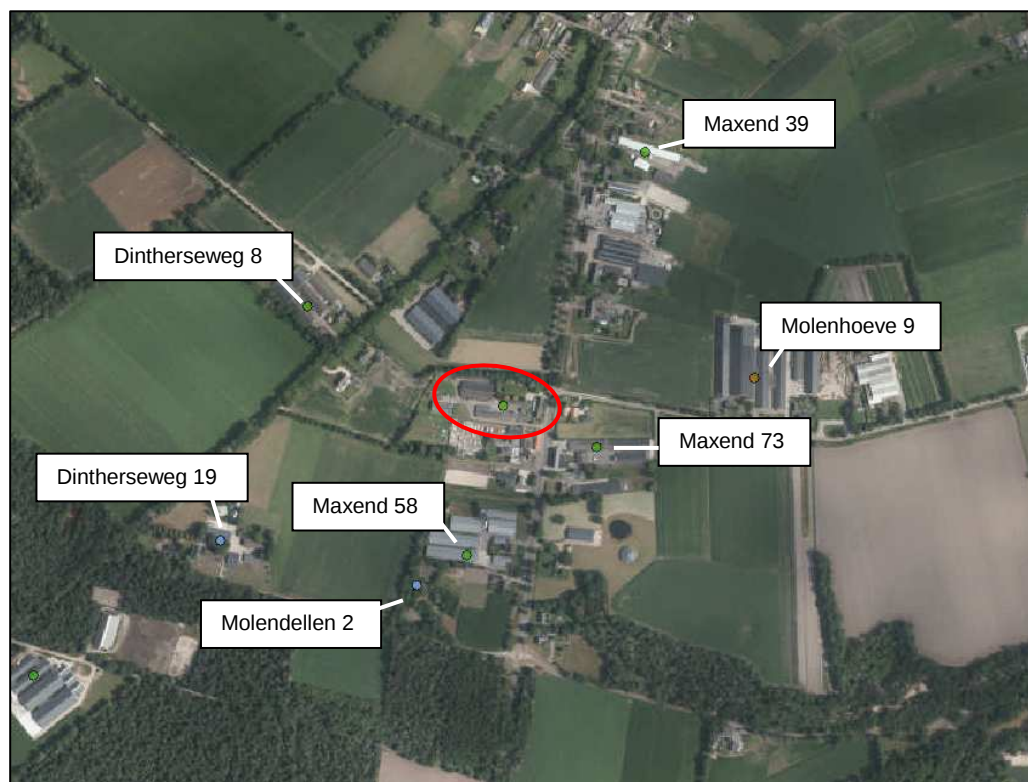
4.5.3 Gemeentelijk beleid

De gemeente Bernheze heeft bij raadsbesluit van 12 december 2013 de 'verordening geurhinder en veehouderij gemeente Bernheze 2013', de 'beleidregel ruimtelijke ontwikkeling en geurhinder gemeente Bernheze 2013' en 'geurgebiedsvisie 2013' vastgesteld. Het beleid heeft betrekking op het beschermen van burgers tegen geurhinder, daarbij veehouderijen niet onnodig beperken en het mogelijk maken van gewenste ruimtelijke ontwikkelingen.

Bij vergunningverlening geldt voor de voorgrondbelasting een geurnorm van 3 oue/m³ voor bestaande woongebieden. De gemeenteraad heeft een geurnorm van 8 oue/m³ vastgesteld voor bestaande bedrijventerreinen in de bebouwde kom, extensiveringsgebieden rondom kernen, extensiveringsgebieden natuur en woonwerkontwikkelingsgebieden. Voor overige gebieden geldt een geurnorm van 10 oue/m³. Voor bebouwingsconcentraties in verwevingsgebieden is opgenomen dat artikel 4 van toepassing is verklaard. In dit artikel is een vaste afstand opgenomen die in acht moet worden genomen van 50 meter binnen de bebouwde kom respectievelijk 25 meter buiten de bebouwde kom voor veehouderijen waar dieren worden gehouden waarvoor niet bij ministeriële regeling een geuremissiefactor is vastgesteld.

4.5.4 Veehouderijen in omgeving

In de omgeving van het plangebied is een aantal agrarische bedrijven gevestigd. In navolgende figuur is de ligging van deze veehouderijen ten opzichte van het plangebied weergegeven. Ter plaatse van het plangebied is thans de veehouderij nog zichtbaar.



Figuur 13: Ligging veehouderijbedrijven in omgeving met in rode cirkel het plangebied

Op deze veehouderijen zijn navolgende dieren aantallen vergund:

5388 VG, Dintherseweg 8, NISTELRODE

Beschikingsdatum: 30-10-2012
RAV-tabelversie: RAV 2011-2

Stalgroepen

Dier cat	Omschrijving	RAV code	2e RAV code	Emissie punt	NH3fac (kg/jr/dierpl)	Aantal dieren	NH3 emis (kg/jr)	MVE	NGE tot	Geur Emis (Ou/s)	PM10 Emis (kg/jr)	
A2	zoogkoeien ouder dan 2 jaar	A2		bedrijf	5,30	29	154	0	7	0	2	
A3	vrouwelijk jongvee tot 2 jaar	A3		bedrijf	3,90	3	12	0	1	0	0	
D1.1	biggenopfok (gespeende biggen)	D1.1.3.1		bedrijf	0,13	1143	149	52	50	6172,20	64	
D1.1	biggenopfok (gespeende biggen)	D1.1.100.2		bedrijf	0,75	196	147	18	9	1528,80	15	
D1.1	biggenopfok (gespeende biggen)	D1.1.100.1		bedrijf	0,60	1114	668	101	49	8689,20	82	
D1.3	guste en dragende zeugen	D1.3.12.4		bedrijf	0,63	260	164	62	68	728	9	
D1.3	guste en dragende zeugen	D1.3.1		bedrijf	2,40	130	312	31	34	2431	23	
D2.	dekberen, 7 maanden en ouder	D2.100		bedrijf	5,50	1	6	1	0	18,70	0	
D3.	vleesvarkens, opfokberen van ca. 25 kg tot 7 maanden, opfokzeugen van ca. 25 kg tot eerste dekking	D3.1.1		bedrijf		3	95	285	95	4	2185	15
D3.	vleesvarkens, opfokberen van ca. 25 kg tot 7 maanden, opfokzeugen van ca. 25 kg tot eerste dekking	D3.2.15.4.2		bedrijf	0,53	16	8	11	1	56	0	
					Totale	2987	1905	371	223	21808,90	210	

Figuur 14: Vergunde dieren aantallen Dintherseweg 8 (Bron: Web BVB provincie Noord-Brabant)

5388 VG, Dintherseweg 19, NISTELRODE

Beschikingsdatum: 06-06-2014
RAV-tabelversie: RAV 2013-1

Stalgroepen

Dier cat	Omschrijving	RAV code	2e RAV code	Emissie punt	NH3fac (kg/jr/ dierpl)	Aantal dieren	NH3 emis (kg/jr)	MVE	NGE tot	Geur Emis (Ou/s)	PM10 Emis (kg/jr)	
A2	zoogkoeien ouder dan 2 jaar	A2		bedrijf	5,30	16	85	0	4	0	1	
D3.	vleesvarkens, opfokberen van ca. 25 kg tot 7 maanden, opfokzeugen van ca. 25 kg tot eerste dekking	D3.1.1		bedrijf		3	341	1023	341	15	7843	52
D3.	vleesvarkens, opfokberen van ca. 25 kg tot 7 maanden, opfokzeugen van ca. 25 kg tot eerste dekking	D3.100.1		bedrijf	2,50	219	548	219	10	5037	34	
					Totale	576	1656	560	29	12880	87	

Figuur 15: Vergunde dieren aantallen Dintherseweg 19 (Bron: Web BVB provincie Noord-Brabant)

5388 TV, Maxend 39, NISTELRODE

Beschikingsdatum: 01-11-2005
RAV-tabelversie: RAV 2004-1

Stalgroepen

Dier cat	Omschrijving	RAV code	2e RAV code	Emissie punt	NH3fac (kg/jr/dierpl)	Aantal dieren	NH3 emis (kg/jr)	MVE	NGE tot	Geur Emis (Ou/s)	PM10 Emis (kg/jr)
A2	zoogkoeien ouder dan 2 jaar	A2		bedrijf	5,30	25	133	0	6	0	2
A3	vrouwelijk jongvee tot 2 jaar	A3		bedrijf	3,90	20	78	0	5	0	1
C3	opfokgelten en afmestlammeren van 0 tot en met 60 dagen	C3		bedrijf	0,20	300	60	0	2	1710	3
D1.1	biggenopfok (gespeende biggen)	D1.1.15.1		bedrijf	0,60	714	428	65	0	5569,20	53
D1.2	kraamzeugen (incl. biggen tot spenen)	D1.2.12		bedrijf	2,40	149	358	65	39	4157,10	24
D1.2	kraamzeugen (incl. biggen tot spenen)	D1.2.17		bedrijf	8,30	51	423	34	13	1422,90	8
D2	dekberen, 7 maanden en ouder	D2.4		bedrijf	5,50	1	6	1	0	18,70	0
D3	vleesvarkens, opfokberen van ca. 25 kg tot 7 maanden, opfokzeugen van ca. 25 kg tot eerste dekking	D3.2.1.1		bedrijf	3	167	501	167	7	3841	26
K3	volwassen pony's (3 jaar en ouder)	K3		bedrijf	3,10	3	9	0	4	0	0
Totale						1430	1996	332	76	16718,90	117

Figuur 16: Vergunde dieraantallen Maxend 39 (Bron: Web BVB provincie Noord-Brabant)

5388 TX, Maxend 58, NISTELRODE

Beschikingsdatum: 02-06-2010
RAV-tabelversie: RAV 2009-1

Stalgroepen

Dier cat	Omschrijving	RAV code	2e RAV code	Emissie punt	NH3fac (kg/jr/dierpl)	Aantal dieren	NH3 emis (kg/jr)	MVE	NGE tot	Geur Emis (Ou/s)	PM10 Emis (kg/jr)
D1.1	biggenopfok (gespeende biggen)	D1.1.13		bedrijf	0,20	1600	320	73	0	8640	90
D1.2	kraamzeugen (incl. biggen tot spenen)	D1.2.16		bedrijf	2,90	40	116	17	10	1116	6
D1.2	kraamzeugen (incl. biggen tot spenen)	D1.2.100		bedrijf	8,30	76	631	51	20	2120,40	12
D1.3	guste en dragende zeugen	D1.3.6		bedrijf	1,30	402	523	96	105	4140,60	28
D2	dekberen, 7 maanden en ouder	D2.1		bedrijf	1,70	2	3	1	1	25,40	0
D3	vleesvarkens, opfokberen van ca. 25 kg tot 7 maanden, opfokzeugen van ca. 25 kg tot eerste dekking	D3.100.2		bedrijf	3,50	81	284	81	4	1863	12
D3	vleesvarkens, opfokberen van ca. 25 kg tot 7 maanden, opfokzeugen van ca. 25 kg tot eerste dekking	D3.2.8.2		bedrijf	1,10	9	10	6	0	114,30	1
Totale						2210	1887	325	140	18019,70	149

Figuur 17: Vergunde dieraantallen Maxend 58 (Bron: Web BVB provincie Noord-Brabant)

5388 TW, Maxend 73, NISTELRODE

Beschikingsdatum: 03-10-2011
RAV-tabelversie: RAV 2011-1

Stalgroepen

Dier cat	Omschrijving	RAV code	2e RAV code	Emissie punt	NH3fac (kg/jr/dierpl)	Aantal dieren	NH3 emis (kg/jr)	MVE	NGE tot	Geur Emis (Ou/s)	PM10 Emis (kg/jr)
E4	ouderdieren van vleeskuikens	E4.4.3		bedrijf	0,4350	15195	6610	338	79	14131,35	653
Totale						15195	6610	338	79	14131,35	653

Figuur 18: Vergunde dieraantallen Maxend 73 (Bron: Web BVB provincie Noord-Brabant)

5388 TZ, Molendellen 2, NISTELRODE

Beschikingsdatum: 06-12-2006
RAV-tabelversie: RAV 2007-1

Stalgroepen

Dier cat	Omschrijving	RAV code	2e RAV code	Emissie punt	NH3fac (kg/jr/dierpl)	Aantal dieren	NH3 emis (kg/jr)	MVE	NGE tot	Geur Emis (Ou/s)	PM10 Emis (kg/jr)
A1	melk- en kalfkoeien ouder dan 2 jaar	A1.6.1		bedrijf	9,50	16	152	0	19	0	2
A3	vrouwelijk jongvee tot 2 jaar	A3		bedrijf	3,90	4	16	0	1	0	0
K1	volwassen paarden (3 jaar en ouder)	K1		bedrijf	5	2	10	0	3	0	0
Totale						22	178	0	23	0	2

Figuur 19: Vergunde dieraantallen Molendellen 2 (Bron: Web BVB provincie Noord-Brabant)

5388 TT, Molenhoeve 9, NISTELRODE

Beschikingsdatum: 02-01-2014
RAV-tabelversie: RAV 2012-1

Stalgroepen

Dier cat	Omschrijving	RAV code	2e RAV code	Emissie punt	NH3fac (kg/jr/ dierpl)	Aantal dieren	NH3 emis (kg/jr)	MVE	NGE tot	Geur Emis (Ou/s)	PM10 Emis (kg/jr)
D1.1	biggenopfok (gespeende biggen)	D1.1.3.2		bedrijf	0,16	1408	225	64	0	7603,20	79
D1.1	biggenopfok (gespeende biggen)	D1.1.3.1		bedrijf	0,13	3992	519	181	0	21556,80	224
D1.2	kraamzeugen (incl. biggen tot spenen)	D1.2.100		bedrijf	8,30	348	2888	232	91	9709,20	56
D1.3	guste en dragende zeugen	D1.3.11		bedrijf	0,21	856	180	204	223	11213,60	97
D1.3	guste en dragende zeugen	D1.3.100		bedrijf	4,20	504	2117	168	131	9424,80	88
D2.	dekberen, 7 maanden en ouder	D2.100		bedrijf	5,50	6	33	4	2	112,20	1
D3.	vleesvarkens, opfokberen van ca. 25 kg tot 7 maanden, opfokzeugen van ca. 25 kg tot eerste dekking	D3.2.14.2		bedrijf	0,18	550	99	393	24	8855	54
Totale						7664	6061	1246	471	68474,80	599

Figuur 20: Vergunde dieraantallen Molenhoeve 9 (Bron: Web BVB provincie Noord-Brabant)

De meest dicht bij het plangebied gelegen veehouderij betreft de veehouderij aan Maxend 73. Op grond van artikel 14 Wgv dient een afstand van ten minste 50 meter aangehouden te worden tot deze veehouderij. Deze veehouderij is gelegen op een afstand van 50 meter tot de huidige bedrijfswoning. De beoogde Ruimte voor Ruimte woningen zijn gelegen op grotere afstand van deze veehouderij. Deze veehouderij is dan ook in het kader van de Wet geurhinder en veehouderij geen belemmering voor de beoogde herontwikkeling.

4.5.5 Woon- en leefklimaat

Ter plaatse van het plangebied dient sprake te zijn van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. Ten behoeve van de bepaling van het woon- en leefklimaat ter plaatse van het plangebied dient de achtergrondbelasting berekend te worden. Onder de achtergrondbelasting wordt de geurbelasting als gevolg van de veelheid aan veehouderijen in de omgeving van een geurgevoelig object verstaan. De achtergrondbelasting wordt berekend met het programma V-Stacks gebied. De XY-coördinaten van de geurgevoelige objecten betreffen hierbij de hoekpunten van het gehele plangebied. Ten behoeve van de berekening van de achtergrondbelasting dienen de veehouderijen binnen een straal van 2 kilometer rondom de onderzoekslocatie beoordeeld te worden. Hiertoe zijn alle bedrijven in de gemeente Bernheze ingevoerd. De invoergegevens van deze bedrijven voor het programma V-Stacks gebied zijn afkomstig uit de database van het Bestand Veehouderijbedrijven van de provincie Noord-Brabant (uitvoer 27 januari 2016). Aangezien sprake is van een berekening van de huidige situatie is de maximaal vergunbare emissie voor de bedrijven gelijk gesteld aan de vergunde emissie in de bestaande situatie. In deze berekening is de emissie van het eigen bedrijf, vooruitlopend op de intrekking van de milieuvergunning, op 0 gezet. Navolgend zijn de resultaten van de berekening van achtergrondbelasting weergegeven.

Berekende ruwheid: 0,35 m

Meteo station: Eindhoven

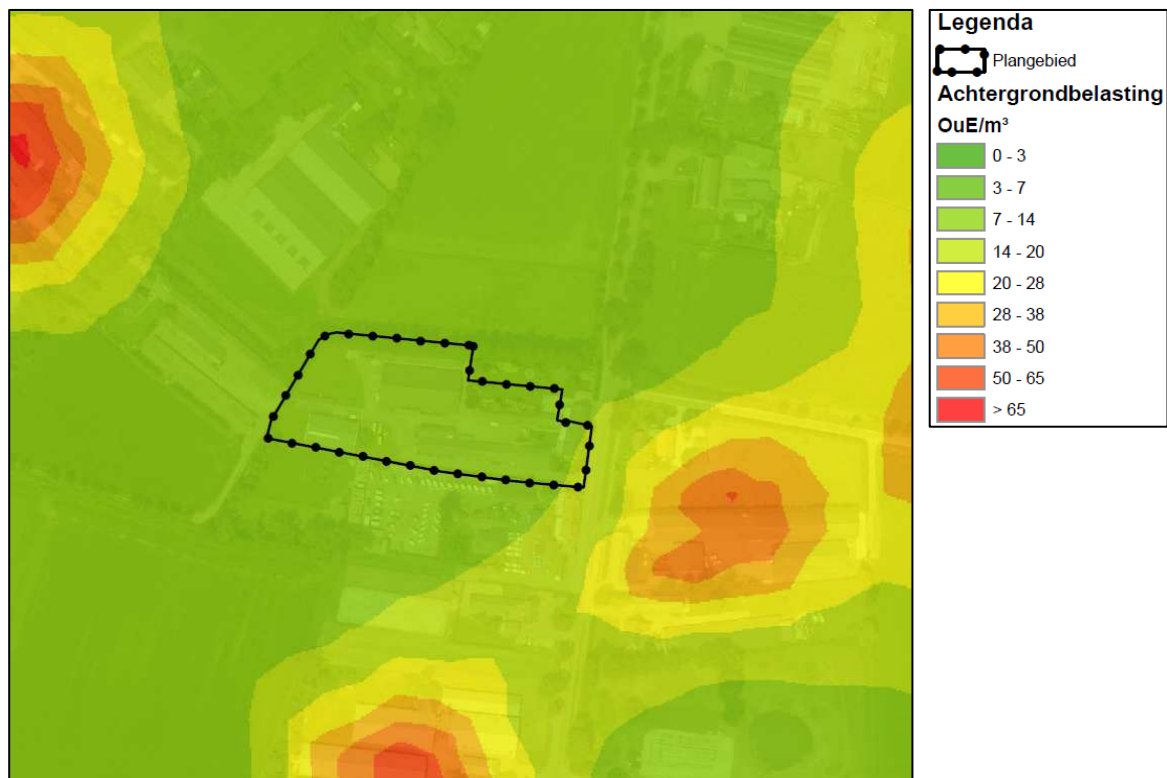
Rekenuren: 25 %

Rasterpunt linksonder x: 166060 m

Rasterpunt linksonder y: 410990 m

Gebied lengte (x): 1000 m , Aantal gridpunten: 50

Gebied breedte (y): 1000 m , Aantal gridpunten: 50



Figuur 21: Achtergrondbelasting ter plaatse van plangebied

Ter plaatse van het plangebied is, na sanering van de intensieve veehouderij aan Maxend 48, sprake van een achtergrondbelasting van 7 – 14 oue/m³. Gesteld kan daarmee worden dat sprake is van een goed woon- en leefklimaat. Beoogde herontwikkeling is in het kader van de achtergrondbelasting derhalve geen bezwaar.

4.5.6 Ontwikkelingsmogelijkheden omliggende veehouderijbedrijven

De herontwikkeling van het plangebied mag de toekomstige ontwikkelingsmogelijkheden van omliggende veehouderijen niet belemmeren. Tussen de veehouderijen in de omgeving en het plangebied zijn reeds enkele geurgevoelige objecten gelegen die de veehouderijen reeds belemmeren. De omliggende veehouderijen liggen daarmee reeds op slot. De beoogde herontwikkeling van het plangebied belemmert de omliggende veehouderijen daarmee dan ook niet meer in de ontwikkelingsmogelijkheden dan thans het geval is.

4.6 Bedrijven en milieuzonering

Bij een ruimtelijke ontwikkeling dient rekening te worden gehouden met milieuzoneringen van bestaande bedrijven om zodoende de kwaliteit van het leefmilieu te handhaven en te bevorderen. Bij de milieuzonering wordt gebruik gemaakt van de door de Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG) opgestelde Lijst van Bedrijfsactiviteiten uit de handreiking "Bedrijven en milieuzonering". Hierin wordt per bedrijfssoort aangegeven van welke milieu-invloed (in de vorm van geur, stof, geluid en gevaar) kan worden uitgegaan en welke indicatieve afstand hierbij (minimaal) in acht wordt genomen. De richtafstanden gelden tussen de grens van de bestemming en de uiterste grens van de gevel van een milieugevoelige functie die volgens het bestemmingsplan of via vergunning vrij bouwen mogelijk

is. De richtafstanden zijn afgestemd op twee omgevingstypen: 'rustige woonwijk' en 'gemengd gebied'. Het plangebied aan Maxend kan getypeerd worden als 'gemengd gebied'. Het kan in dergelijke gebieden gaan om bestaande gebieden met functiemenging en om gebieden waar bewust functiemenging wordt nagestreefd, bijvoorbeeld om een grotere levendigheid tot stand te brengen. Ook lintbebouwing in het buitengebied met overwegend agrarische en andere bedrijvigheid wordt hieronder verstaan. De richtafstanden in de VNG-publicatie kunnen in 'gemengd gebied', zonder dat dit ten koste gaat van het woon- en leefklimaat, met één afstandsstap verlaagd worden.

In de omgeving van het plangebied is een tweetal niet-agrarische bedrijven gevestigd. Navolgend wordt nader ingegaan op deze bedrijven.

Dintherseweg 9

Aan Dintherseweg 9 te Nistelrode is sprake van een caravanstalling en opslagruimte. Dit bedrijf valt binnen de milieucategorie 2, waarvoor in een gemengd gebied een afstand aangehouden dient te worden van ten minste 10 meter tot een gevoelig object. Het plangebied is gelegen op een afstand van meer dan 10 meter en is derhalve geen bezwaar.

Maxend 50B

Aan Maxend 50B is een autohandelsbedrijf gevestigd. Dit bedrijf valt binnen de milieucategorie 2, waarvoor in een gemengd gebied een afstand van ten minste 10 meter aangehouden dient te worden tot een gevoelig object. Het plangebied grenst direct aan deze bedrijfsbestemming. De meest dicht bij het bedrijf gelegen Ruimte voor Ruimte woning wordt echter beoogd op een afstand van circa 15 meter uit de perceelsgrens. Daarbij is tussen het plangebied en het bedrijf aan Maxend 50B thans sprake van een forse erfbeplanting, waarmee enige hinder eveneens wordt voorkomen.

De beoogde herontwikkeling van het plangebied is in het kader van Bedrijven en milieuzonering geen bezwaar.

4.7 Water

4.7.1 Inleiding

Het doel van de watertoets is te waarborgen dat waterhuishoudkundige doelstellingen expliciet en op evenwichtige wijze in beschouwing worden genomen bij alle waterhuishoudkundig relevante plannen en besluiten. De watertoets is in het leven geroepen omdat met name het waterbeleid een wezenlijk andere oriëntatie heeft gekregen: van reageren naar anticiperen. Water heeft een aantal specifieke kwantitatieve en kwalitatieve eigenschappen waar de ruimtelijke ordening rekening mee moet houden. Een watertoets maakt de mogelijke negatieve invloeden van de initiatieven binnen het plangebied inzichtelijk. Tevens geeft de watertoets oplossingsrichtingen aan waarmee mogelijk optredende negatieve invloeden beperkt of ongedaan gemaakt kunnen worden. Het waterschap heeft een aantal principes gedestilleerd, die van belang zijn als vertrekpunt van het overleg tussen initiatiefnemer en waterbeheerder.

Het plangebied valt onder het beheer van Waterschap Aa en Maas. In deze paragraaf worden de algemene uitgangspunten voor de waterparagraaf bij een ruimtelijke ontwikkeling toegelicht.

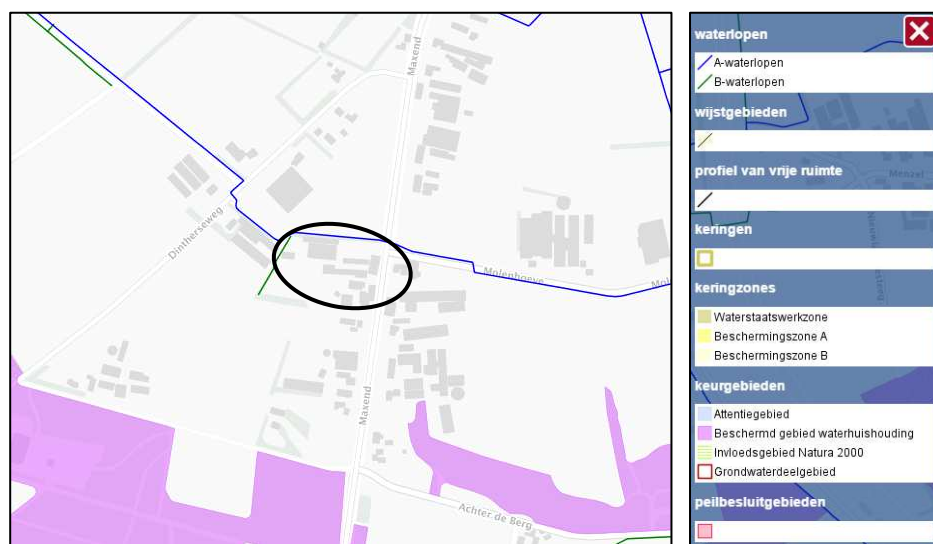
4.7.2 Relevant beleid

4.7.2.1 Waterbeheerplan

Het waterbeheerplan van het waterschap is gericht op het streven naar een duurzame situatie op de lange termijn. Het beheer van de waterketen komt in beeld naast het tegemoet komen aan de wensen vanuit het bestaande grond- en watergebruik. In het waterbeheerplan wordt op hoofdlijnen aangegeven wat het waterschap de komende jaren gaat doen om het streefbeeld te bereiken, zoals verwoord in de nota Visie op water. De huidige situatie is daarbij het uitgangspunt. Een nadere invulling voor de beleidslijnen voor gebieden is niet opgenomen in het waterbeheerplan. Een gebiedsgerichte uitwerking dient plaats te vinden in nauwe samenwerking met betrokken partijen in een gebied. Afspraken over de door te voeren maatregelen kunnen worden vastgelegd in overeenkomsten.

4.7.2.2 Keur

Voor waterhuishoudkundige ingrepen in het plangebied is de Keur Waterschap Aa en Maas van toepassing. De Keur is een waterschapsverordening die gebods- en verbodsbepalingen bevat met betrekking tot ingrepen die consequenties hebben voor de waterhuishouding en het waterbeheer. Op grond van de Keur is het onder andere verboden om handelingen te verrichten waardoor het onderhoud, aanvoer, afvoer en/of berging van water kan worden belemmerd, zonder een ontheffing van het waterschap. Het plangebied is niet gelegen binnen een keurbeschermingsgebied. Ten noorden van het plangebied is wel een A-waterloop gelegen, en ten westen van het plangebied is een B-waterloop gelegen. Navolgende figuur is een uitsnede weergegeven van de Keurkaart van Waterschap Aa en Maas.



Figuur 22: Uitsnede Keurkaart Waterschap Aa en Maas

De beoogde herontwikkeling zal geen negatief effect hebben op de aangrenzende waterlopen. Met de beoogde herontwikkeling wordt een intensieve veehouderij gesaneerd, waarbij de oppervlakte verharding aanzienlijk zal afnemen.

4.7.3 Principes waterschap Aa en Maas

4.7.3.1 Principes van het waterschap

Bij ruimtelijke ontwikkelingen, waaronder ver- en nieuwbouwplannen, hanteert het waterschap een aantal uitgangspunten ten aanzien van het duurzaam omgaan met water, die van belang zijn als vertrekpunt van het overleg tussen initiatiefnemer en waterbeheerder. Bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen dient de initiatiefnemer hier invulling aan te geven. Waterschap Aa en Maas hanteert onderstaande principes:

- wateroverlastvrij bestemmen;
- gescheiden houden van vuil en schoon hemelwater;
- doorlopen van de afwegingsstappen hergebruik-infiltratie-buffering-afvoer;
- hydrologisch neutraal ontwikkelen;
- water als kans;
- meervoudig ruimtegebruik;
- voorkomen van vervuiling;
- waterschapsbelangen;

Deze uitgangspunten worden hierna puntsgewijs toegelicht.

4.7.3.2 Wateroverlastvrij bestemmen

Bij de locatiekeuze voor nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen dient rekening te worden gehouden met de norm uit het Nationaal Bestuursakkoord Water (NBW). In eerste instantie zal bij de locatiekeuze van een ontwikkeling gezocht moeten worden naar een plek 'die hoog en droog genoeg' is. Mocht dit echter niet mogelijk of wenselijk zijn, dan zal in de compenserende of mitigerende sfeer gezocht moeten worden naar maatregelen die het gewenste beschermingsniveau tegen wateroverlast helpen realiseren. Liever nog dan mitigeren of compenseren, wordt bij voorkeur gebouwd op locaties die als gevolg van hun ligging nu al voldoen aan de NBW-norm voor de toekomstige functie.

4.7.3.3 Gescheiden houden van vuil en schoon hemelwater

Het streefbeeld is het afvoeren van het vuile water via de riolering en het binnen het plangebied verwerken van het schone hemelwater. Afhankelijk van de omstandigheden ter plaatse kan een compromis gesloten worden, waarbij de minimale inzet (in bestaand bebouwd gebied) is om het vuile en het schone water gescheiden aan te bieden op het (reeds aanwezige) gemengde rioolstelsel. Het waterschap gaat echter niet akkoord met de aanleg van nieuwe gemengde rioolstelsels.

4.7.3.4 Doorlopen van de afwegingsstappen: 'hergebruik-infiltratie-buffering-afvoer'

In aansluiting op het landelijke beleid (NW4, WB21) hanteert het waterschap het beleid dat bij nieuwe plannen altijd onderzocht dient te worden hoe omgegaan kan worden met het schone hemelwater. Hierbij worden de afwegingsstappen 'hergebruik-infiltratie-buffering-afvoer' (afgeleid van de trits 'vasthouden-bergen-afvoeren') doorlopen. Hergebruik van hemelwater wordt voornamelijk overwogen bij grootschalige voorzieningen als scholen, kantoorgebouwen en dergelijke. Voor particuliere woningen wordt dit, ook gezien de landelijke ervaringen met grijswatersystemen, niet gestimuleerd. Binnen grondwaterbeschermingsgebieden kunnen door de grondwaterbeheerder (provincie) aanvullende kwalitatieve eisen gesteld worden in de Provinciale Milieu Verordening. Ook kan een vergunning nodig zijn van de grondwaterbeheerder.

4.7.3.5 Hydrologisch neutraal ontwikkelen

Nieuwe ontwikkelingen dienen te voldoen aan het principe van hydrologisch neutraal ontwikkelen, waarbij de hydrologische situatie minimaal gelijk moet blijven aan de uitgangssituatie. Hierbij mag de natuurlijke GHG (Gemiddeld Hoogste Grondwaterstand) niet verlaagd worden en mag bijvoorbeeld bij transformatie van landelijk naar bebouwd gebied de oorspronkelijke landelijke afvoer in de normale situatie niet overschreden worden. Het waterpeil sluit aan bij optimale grondwaterstanden en in poldergebieden worden seizoensfluctuaties toegestaan.

4.7.3.6 Water als kans

'Water' wordt door stedenbouwkundigen bij inrichtingsvraagstukken vaak benaderd als een probleem ('er moet ook ruimte voor water gecreëerd worden, en m² zijn duur'). Dat is erg jammer, want het aspect water kan ook een meerwaarde geven aan het plan, bijvoorbeeld door gebruik te maken van de belevingswaarde van water. Zo is wonen aan het water erg gewild, een mooie waterpartij met bijbehorend groen wordt door vele inwoners gewaardeerd etcetera.

4.7.3.7 Meervoudig ruimtegebruik

'Er moet ruimte voor water gecreëerd worden, en m² zijn duur'. Maar door bij de inrichting van een plangebied ruimte voor twee of meer doeleinden te gebruiken, is het 'verlies' van m² als gevolg van de toegenomen ruimtevraag vanuit water te beperken. Zo is het in bepaalde gevallen mogelijk om het flauwe talud ook te gebruiken als onderhoudsstrook. Flauwe taluds geven veel ruimte voor buffering van water, maar zijn ook te gebruiken voor recreatieve doeleinden (bijvoorbeeld een fietspad dat af en toe niet te gebruiken is).

4.7.3.8 Voorkomen van vervuiling

Bij de inrichting, het bouwen en het beheer van gebieden wordt het milieu belast. Vanuit de wettelijke taak ten aanzien van het waterkwaliteitsbeheer streeft het waterschap ernaar om nieuwe bronnen van verontreiniging zoveel mogelijk te voorkomen. Deze bronaanpak is ook verwoord in het Emissiebeheersplan. Het waterschap besteedt hier reeds aandacht aan in de fase van de watertoets, zodat dit aspect als randvoorwaarde kan worden meegenomen in het verdere ontwerpproces.

4.7.3.9 Waterschapsbelangen

Er zijn 'waterschapsbelangen' met een ruimtelijke component. Dit betreft het volgende:

- ruimteclaims voor waterberging
- ruimteclaims voor de aanleg van natte EVZ's en beekherstel
- aanwezigheid en ligging watersysteem
- aanwezigheid en ligging waterkeringen
- aanwezigheid en ligging van infrastructuur en ruimteclaims ten behoeve van de afvalwaterketen in beheer van het waterschap.

Indien deze belangen een rol spelen in het ruimtelijke plan dan zou hieraan in de toelichting, de regels en de verbeelding aandacht besteed moeten worden.

4.7.3.10 Beleidsregel Hydrologische uitgangspunten bij de Keurregels voor afvoeren van hemelwater, Brabantse waterschappen

De drie Brabantse waterschappen, Aa en Maas, De Dommel en Brabantse Delta hanteren sinds 1 maart 2015 dezelfde (beleids)uitgangspunten voor het beoordelen van plannen waarbij het verhard

oppervlak toeneemt. Deze (beleids)uitgangspunten zijn geformuleerd in de 'Beleidsregel Hydrologische uitgangspunten bij de Keurregels voor afvoeren van hemelwater, Brabantse waterschappen'.

Bij een toename en afkoppelen van het verhard oppervlak geldt het uitgangspunt dat plannen zoveel mogelijk hydrologisch neutraal worden uitgevoerd. De waterschappen maken bij het beoordelen van plannen met een toegenomen verhard oppervlak onderscheid tussen grote en kleine plannen. Hoewel er relatief veel kleine plannen zijn, veroorzaken deze op deelstroomgebiedsniveau nauwelijks een toename van de maatgevende afvoer. Het waterschap maakt grofweg onderscheid in projecten met een toename van verhard oppervlak van maximaal 2.000 m², 2.000 m² tot 10.000 m² en meer dan 10.000 m².

Onderhavig bestemmingsplan voorziet in de sanering van een intensieve veehouderij in samenhang met de oprichting van een tweetal Ruimte voor Ruimte woningen. Ter plaatse zal 2.206 m² aan stallen worden gesaneerd. Per Ruimte voor Ruimte woning wordt een nieuw verhard oppervlak verwacht van circa 300 m², bestaande uit het hoofdgebouw en erfverharding. De bijgebouwen bij de woningen zijn reeds aanwezig in de vorm van de te handhaven schuur achter op het terrein. De oppervlakte verharding zal met de beoogde herontwikkeling afnemen.

Op basis van artikel 15 van de 'Algemene regels Keur 2015' geldt voor een ontwikkeling met een toename van verhard oppervlakte < 2.000 m² een vrijstelling van het verbod, zoals bedoeld in artikel 3.6 van de Keur, voor het afvoeren van hemelwater via toename verhard oppervlak of door afkoppelen van verhard oppervlak, naar een oppervlaktewaterlichaam.

Op basis van de Keur en de 'Beleidsregel Hydrologische uitgangspunten bij de Keurregels voor afvoeren van hemelwater, Brabantse waterschappen' wordt geen compensatie vereist voor plannen met een toename van verhard oppervlak van minder dan 2.000 m². Het hemelwater afkomstig van het verhard oppervlak mag naar bestaand oppervlaktewater worden afgevoerd. Op vrijwillige basis is de aanleg van een infiltratievoorziening toegestaan, mits daarbij in voldoende mate met de omgeving rekening gehouden wordt en geen wateroverlast op eigen terrein of bij derden ontstaat.

4.7.4 Gemeentelijk beleid

In verband met voorkomende wateroverlast binnen de gemeente Bernheze wordt door de gemeente eveneens een compensatie verlangd voor het bergen van hemelwater bij een nieuw verhard oppervlak beneden de 2.000 m². De bergingsbehoefte wordt daarbij bepaald op basis van 60 mm. per m². Ter plaatse van het plangebied wordt circa 600 m² aan nieuwe verharding beoogd, bestaande uit twee hoofdgebouwen en erfverharding. De bijgebouwen behorende bij deze woningen zijn reeds aanwezig. Ten behoeve van de beoogde nieuwe 600 m² verharding geldt een bergingsopgave van $(600 * 0,06)$ 36 m³. Per woning zal zorg worden gedragen voor een berging van 18 m³.

4.7.5 Bodemgebruik en grondwater

Het plangebied bestaat uit laarpodzolgronden, bestaande uit leemarm en zwak lemig fijn zand (cHn21). De maaiveldhoogte ter plaatse van het plangebied bedraagt circa 9,4 meter boven NAP.

Binnen het plangebied vindt geen grondwateronttrekking plaats. De gemiddelde hoogste grondwaterstand (GHG) ter plaatse bedraagt tussen de 60 en 100 centimeter beneden maaiveld.

4.7.6 Hydrologisch neutraal bouwen

Hydrologisch neutraal ontwikkelen (HNO) houdt in dat een ontwikkeling niet leidt tot een hydrologische achteruitgang zowel in als buiten het plangebied. Ook mogen er geen hydrologische knelpunten ontstaan voor huidige en vastgelegde toekomstige landgebruikfuncties. Dit geldt zowel voor het plan als het daaromheen gelegen gebied, waar de ingrepen hydrologische invloed kunnen hebben. Concreet betekent dit dat:

- de afvoer uit het gebied niet groter is dan in de referentiesituatie;
- de omvang van grondwataanvulling binnen het plangebied gelijk blijft of toeneemt;
- de grond- en oppervlaktewaterstanden in de omgeving gelijk blijven, of verbeteren voor de huidige en toekomstige landgebruikfuncties;
- de (grond)waterstanden in het plangebied aansluiten op de (nieuwe) functie(s) van het plangebied zelf;
- het plangebied zo wordt ingericht dat de hydrologische gevolgen van vastgestelde toekomstige ontwikkelingen in de omgeving, niet leiden tot knelpunten (grondwater) binnen het plangebied.

Ter plaatse van het plangebied zal 2.206 m² aan stallen worden gesaneerd. Per Ruimte voor Ruimte woning wordt een nieuw verhard oppervlak verwacht van circa 300 m², bestaande uit een hoofdgebouw en erfverharding. De bijgebouwen zijn reeds aanwezig in de vorm van de te handhaven schuur achter op het terrein.

In de huidige situatie is sprake van circa 6.075 m² aan verharding, bestaande uit bedrijfswoning, bijgebouw, bedrijfsgebouwen en een grote oppervlakte erfverharding. Na de beoogde herontwikkeling zal sprake zijn van circa 3.000 m² aan verhard oppervlak bestaande uit reguliere burgerwoning, twee Ruimte voor Ruimte woningen, bijgebouwen en erfverharding. Derhalve zal het oppervlak met de beoogde herontwikkeling aanzienlijk afnemen.

Op basis van gemeentelijke voorwaarden wordt echter voor de nieuwe verharding een compensatie verlangd voor het bergen van hemelwater. Ten behoeve van de beoogde nieuwe 600 m² geldt een bergingsopgave van 36 m³. Per woning zal zorg worden gedragen voor de berging van 18 m³. In de nieuwe situatie zal de infiltratie worden bewerkstelligd door het schone hemelwater af te voeren naar een (ondergronds) infiltratie transportriool. Vanuit dit transportriool zal het water in eerste instantie zoveel mogelijk infiltreren in de ondergrond. Op het moment dat de capaciteit van het transportriool volledig is benut, zal deze het water afvoeren op een laagte achter op het terrein: een wadi. Beide woningen zullen zorg dragen voor de berging van 18 m³. Per woning wordt derhalve een infiltratie transportriool beoogd met beiden een wadi. De infiltratievoorzieningen worden zodanig gedimensioneerd dat er een voldoende dynamische berging bij een extreme regenval zal plaatsvinden. In het grootste deel van het jaar zal het water echter in de infiltratiebuizen in de bodem infiltreren. De infiltratievoorzieningen dienen boven GHG gerealiseerd te worden.

Indien bij de bouw van de woningen niet (enkel) gekozen wordt voor een infiltratietransportriool en een wadi, kan in plaats daarvan of daarnaast gebruik worden gemaakt van andere maatregelen. Een

mogelijkheid voor infiltreren van hemelwater is het opvangen in infiltratiekragen of grindkoffers. Voorbeelden van manieren van infiltreren zijn weergegeven in navolgende figuur.



Figuur 23: Voorbeelden van infiltratiemogelijkheden

4.7.7 Kwaliteit van te lozen en infiltreren hemelwater

Om de kwaliteit van het hemelwater te garanderen dienen onderdelen welke met regenwater in aanraking kunnen komen, te worden vervaardigd of te bestaan uit niet-uitloogbare bouwmaterialen zoals kunststoffen of gecoat staal of aluminium (in plaats van zink, lood of asfalt etcetera). Door het gebruik van niet-uitloogende materialen komen geen verhoogde concentraties verontreinigende stoffen (DuBo-maatregelen) voor in het te infiltreren water. In de nieuwe situatie wordt alleen het huishoudelijk afvalwater geloosd op de riolering. Het schoon hemelwater wordt afgekoppeld en wordt overwegend geïnfiltreerd in de bodem. Enkel schoon regenwater mag worden geïnfiltreerd. Infiltratie van afgekoppelde verhardingen zoals opritten, parkeerplaatsen en terrassen mag niet verontreinigd zijn met chemische bestrijdingsmiddelen, olie, agressieve reinigingsmiddelen of andere verontreinigende stoffen.

4.7.8 Huishoudelijk afvalwater

Aan Maxend is thans sprake van een rioleringsstelsel. De beoogde Ruimte voor Ruimte woningen worden dusdanig ver van de straat gesitueerd, dat aansluiting op de bestaande riolering aan Maxend kan leiden tot problemen. Derhalve zal ten behoeve van de twee beoogde Ruimte voor Ruimte woningen een minigemaal met put (drukriolering) worden geplaatst binnen het plangebied. Afspraken aangaande het rioleringsstelsel zijn vastgelegd middels de gesloten anterieure overeenkomst tussen gemeente en initiatiefnemer.

5. NATUUR, CULTUURHISTORIE EN ARCHEOLOGIE

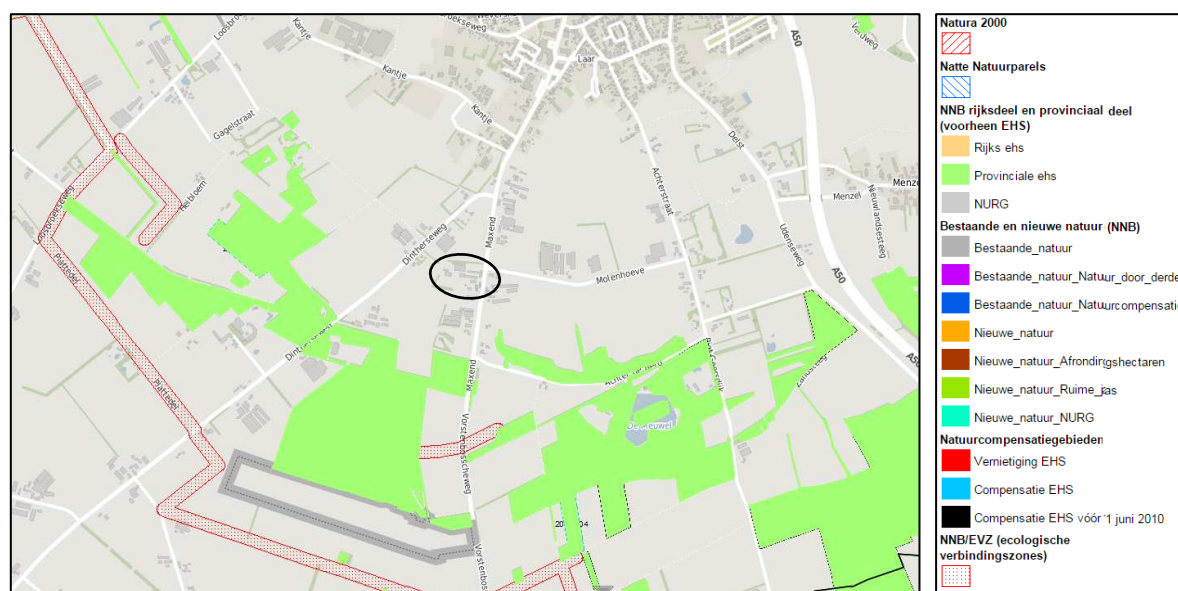
5.1 Natuur en ecologie

5.1.1 Natuurbeschermingswet 1998 en Vogel- en Habitatrichtlijnen

De Vogel- en Habitatrichtlijn is bedoeld ter bescherming van bedreigde levensgemeenschappen van planten en dieren en bedreigde soorten van planten en dieren en hun leefgebieden. Voor wat betreft de soortenbescherming zijn de Vogel- en Habitatrichtlijn geïmplementeerd in de Flora- en faunawet. Ten aanzien van de gebiedsbescherming is het de bedoeling dat plannen en projecten eenduidig en integraal worden getoetst op hun invloed op de te beschermen natuurwaarden in deze Vogel- en Habitatrichtlijngebieden. Het dichtstbijzijnde Vogel- of Habitatrichtlijngebied betreft het Habitatrichtlijngebied 'Vlijmens Ven, Moerputten & Bossche broek' (NL9801049), gelegen op een afstand van circa 15 kilometer van het plangebied. Met de beoogde herontwikkeling wordt een intensieve veehouderij gesaneerd, waarvoor een tweetal Ruimte voor Ruimte woningen in de plaats komen. De vergunning voor het houden van dieren wordt ingetrokken. De ontwikkeling levert derhalve geen belemmeringen op in het kader van de Vogel- en Habitatrichtlijn. De ontwikkeling heeft enkel een positief effect op het gebied door het verdwijnen van de ammoniakdepositie.

5.1.2 Natuurnetwerk Nederland

Het Natuurnetwerk Nederland is het Nederlands netwerk van bestaande en nieuw aan te leggen natuurgebieden. In de wet heet dit de Ecologische Hoofdstructuur (EHS). Het netwerk moet natuurgebieden beter verbinden met elkaar en met het omringende agrarisch gebied. Het plangebied is niet gelegen in het Natuurnetwerk Nederland. Navolgende figuur geeft een uitsnede van de kaart met het Natuurnetwerk Nederland voor de omgeving van het plangebied.



Figuur 24: Uitsnede kaart Natuurnetwerk Nederland voor de omgeving van het plangebied

Het plangebied is wel gelegen in de nabijheid van de 'Provinciale ehs'. De beoogde herontwikkeling geeft geen negatief effect op deze ehs.

5.1.2.1 Flora- en faunawet

De Flora- en faunawet heeft tot doel in het wild levende planten en dieren te beschermen met het oog op de instandhouding van soorten. Om de instandhouding van de wettelijk beschermde soorten te waarborgen, moeten negatieve effecten op die instandhouding voorkomen worden. Welke soorten beschermd zijn, staat in de Flora- en faunawet en diverse besluiten en regelingen ter uitwerking daarvan. Beschermde soorten kunnen overal voorkomen. Bij de totstandkoming van een nieuw bestemmingsplan waarbij functies gewijzigd worden, moet worden voorkomen dat conflicten met Flora- en faunawet ontstaan en dient dus vooraf een beoordeling in het kader van de Flora- en faunawet plaats te vinden.

Met de beoogde herontwikkeling wordt de intensieve veehouderij ter plaatse van het plangebied gesaneerd. In samenhang met de sanering wordt een tweetal Ruimte voor Ruimte woningen opgericht ter plaatse van de huidige stallen. In (oudere) varkensstallen kunnen vleermuizen voorkomen. Alle soorten vleermuizen zijn zwaar beschermde soorten in het kader van de Flora- en faunawet en in het kader van de Habitatrichtlijn. Verblijfplaatsen voor vleermuizen kunnen worden gevonden in spouwmuren, achter betimmering, daklijsten of onder dakpannen. Bij de planning van sloop van de voormalige agrarische bedrijfsgebouwen dient rekening gehouden te worden met de mogelijkheid van aanwezigheid van vleermuizen. Derhalve zijn de meest gunstige tijden voor slopen: van half september tot eind oktober (tijdens een warmere periode) of van eind maart tot en met april (tijdens een warmere periode). Voorafgaand aan de sloop van de stallen zullen deze stallen onaantrekkelijk gemaakt worden voor vestiging van de vleermuizen voor de winterslaap. Dit gebeurt door het verwijderen van ramen en deuren, waardoor tocht optreedt. De sloopwerkzaamheden dienen te gebeuren door middel van strippen van het pand. Door het toepassen van deze methode hebben eventueel aanwezige vleermuizen de kans een ander onderkomen te zoeken. Bij sloop van de stallen zal derhalve geen sprake (meer) zijn van de aanwezigheid van vleermuizen.

De Ruimte voor Ruimte woningen worden opgericht ter plaatse van de huidige veehouderij. Ter plaatse kan geen sprake zijn van de aanwezigheid van flora- en faunasoorten.

De beoogde herontwikkeling is derhalve in het kader van de Flora- en faunawet geen bezwaar.

5.2 Cultuurhistorie

De occupatie binnen de gemeente Bernheze is ontstaan op de rand van de beekdalen en de hoger gelegen zandgronden. In de periode tussen de 15^e en 18^e eeuw werden ten behoeve van de landbouw, woeste gronden ontgonnen grenzend aan de beekdalen. Vanaf het midden van de 19^e eeuw heeft grootschalige heideontginning tot forse uitbreiding van de landbouwgronden geleid. Voor de ontwikkeling van de nederzettingen binnen de gemeente Bernheze is met name de ligging aan belangrijke doorgaande routes tussen grotere plaatsen in de omgeving van belang. De oorspronkelijke dorpslinten die aan deze routes zijn ontstaan zijn waardevol als historische structuur. Daarnaast liggen in het buitengebied ook enkele bebouwingsconcentraties die cultuurhistorisch van belang zijn.

Binnen de gemeente Bernheze is de kern Heesch de hoofdkern en tevens de grootste kern. Heesch is gelegen op de overgang van de Peelhorst in het oosten, de jonge ontginningen in het zuiden en het

dekzandlandschap in het noorden. Cultuurhistorisch waardevolle elementen in de kern zijn met name de oude dorpslinten. Rondom de kern liggen daarnaast ook nog enkele historische groenstructuren.

Nistelrode maakt deel uit van een reeks van oude ontginningen op de Peelhorst, die langs de Peelrandbreuk gelegen zijn. De ruimtelijke structuur van Nistelrode wordt bepaald door lintbebouwing in een noord-zuidrichting, evenwijdig aan de Peelrandbreuk. Kenmerkend voor de ruimtelijke structuur zijn de buurtschappen Menzel, Donzel, Kantje en Maxend, die met Nistelrode zijn verbonden door een aaneengesloten lint van voornamelijk agrarische bebouwing. De historische linten die min of meer parallel aan de Peelrandbreuk lopen, hebben net als enkele landwegen ten westen van het dorp en enkele groenstructuren in het buitengebied, cultuurhistorische waarden.

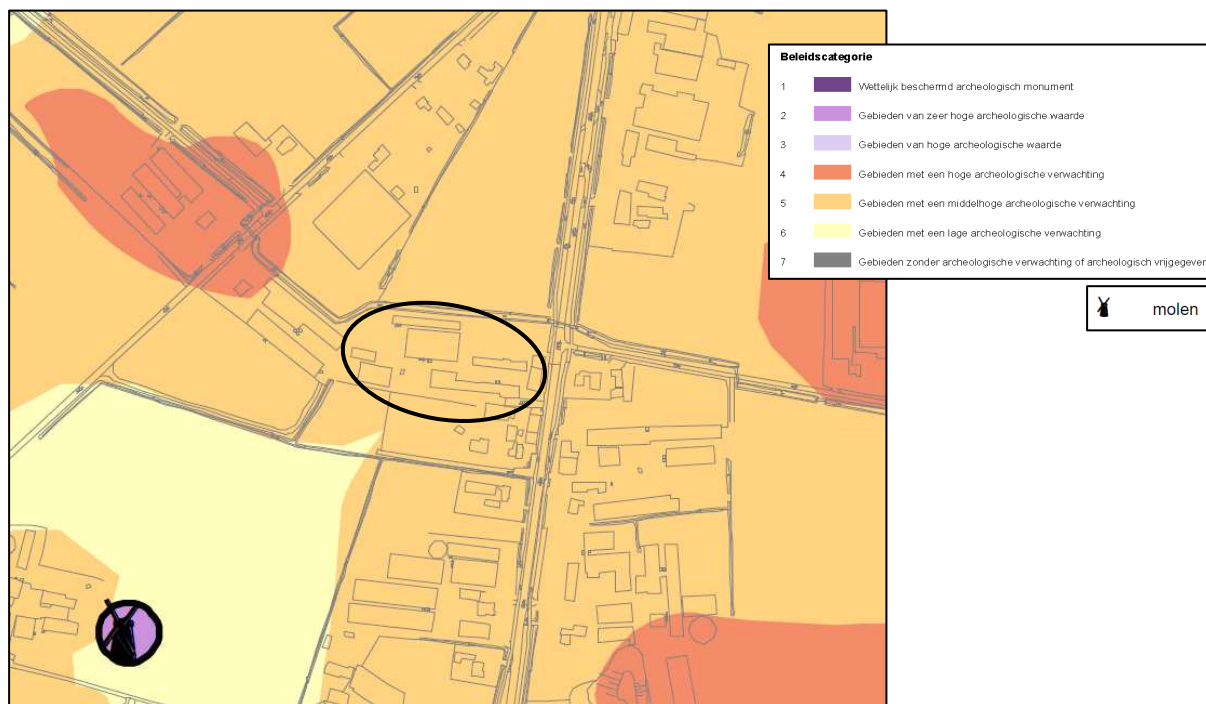
Het plangebied is gelegen aan Maxend. Op de provinciale Cultuurhistorische Waardenkaart is deze straat weergegeven als een geografische lijn van redelijk hoge waarde. De beoogde herontwikkeling zal geen invloed hebben op deze geografische lijn.

In de omgeving van het plangebied is geen cultuurhistorische bebouwing gelegen.

5.3 Archeologie

De Wet op de archeologische monumentenzorg is op 1 september 2007 in werking getreden. In deze wet is onder meer opgenomen dat er bij bouwwerkzaamheden met een oppervlakte van meer dan 100 m² op locaties die zijn gelegen in een gebied dat is aangeduid met middelhoge- of hoge archeologische verwachtingswaarden, archeologisch onderzoek moet worden uitgevoerd. Voorkomen moet worden dat archeologische waarden verloren gaan. Als uitgangspunt wordt gehanteerd dat archeologische waarden in situ bewaard moeten blijven. Dat wil zeggen, dat er naar 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.

De gemeente Bernheze heeft ervoor gekozen om in het kader van de Wet op de archeologische monumentenzorg en de nieuwe Wet ruimtelijke ordening een eigen gemeentelijk archeologiebeleid te formuleren. Dit archeologiebeleid is op 3 februari 2011 door de gemeenteraad vastgesteld en bestaat uit de 'Nota Archeologiebeleid gemeente Bernheze' en de 'Archeologische Verwachtings- en Beleidsadvieskaart Gemeente Bernheze'. Op basis van deze documenten, is de gemeente Bernheze in staat om op verantwoorde wijze een archeologiebeleid te implementeren. Met dit beleid wordt een juiste balans gevonden tussen een goede omgang met het archeologisch erfgoed en andere maatschappelijke belangen die bij planontwikkelingen moeten worden gewogen. Navolgende figuur betreft een uitsnede van de 'Archeologische Verwachtings- en Beleidsadvieskaart Gemeente Bernheze' waarop het plangebied is aangeduid.



Figuur 25: Uitsnede van de 'Archeologische Verwachtings- en Beleidsadvieskaart Gemeente Bernheze'.

Het plangebied is aangeduid als gelegen in een gebied met een middelhoge archeologische verwachting, categorie 5. Ter plaatse geldt een onderzoeksplicht naar eventueel aanwezige archeologische waarden bij een verstoringsdiepte van dieper dan 40 centimeter beneden maaiveld over een oppervlakte van meer dan 2.500 m². Indien deze ondergrens niet wordt overschreden, wordt archeologisch onderzoek niet noodzakelijk geacht. Aan het plangebied is in het vigerende bestemmingsplan de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 3' toegekend, waarbij deze vereiste is verankerd.

Ter plaatse van het plangebied wordt een intensieve veehouderij gesaneerd. In samenhang daarmee wordt een tweetal Ruimte voor Ruimte woningen beoogd, ter plaatse van de huidige veehouderij. Onder de huidige stallen is thans sprake van mestputten, waarbij de verstoringsdiepte reeds dieper is dan 40 centimeter beneden maaiveld. Ook wordt de ondergrens van 2.500 m² niet overschreden. Een archeologisch onderzoek wordt dan ook niet noodzakelijk geacht. Middels onderhavig bestemmingsplan is deze dubbelbestemming overgenomen op de verbeelding en in de regels, waarbij eventueel aanwezige waarden ook in de toekomst behouden 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.

6. JURIDISCHE VORMGEVING

6.1 Inleiding

Een bestemmingsplan is een planologische regeling die zowel de burger als de overheid rechtstreeks bindt. De regels en verbeelding dienen als één geheel te worden beschouwd en kunnen niet los van elkaar worden gezien. De toelichting op de regels en verbeelding is niet juridisch bindend, maar biedt wel inzicht in de belangenafweging die tot de aanwijzing van bestemmingen heeft geleid. Bovendien draagt de toelichting bij aan de planinterpretatie.

6.2 Toelichting op de analoge verbeelding

De verbeelding heeft een belangrijke rol bij het bepalen van de gebruiks- en bebouwingsmogelijkheden in het plangebied. Daartoe zijn op de verbeelding onder meer bestemmingsvlakken, functie-aanduidingen en bouwvlakken opgenomen.

De analoge verbeelding bestaat uit een planverbeelding, getekend op een digitale kadastrale ondergrond, schaal 1:1.000. De bestemming 'Agrarisch met waarden – Landschappelijke, cultuurhistorische en/of abiotische waarden' is aangegeven, evenals de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 3' en 'Waterstaat – Beschermingszone watergang'. Op de verbeelding is een plangrens en zijn bouwvlakken opgenomen, de functieaanduidingen 'specifieke vorm van wonen – ruimte voor ruimte' en 'wonen' en de gebiedsaanduiding 'wetgevingszone – woonwerkontwikkelingsgebied'.

6.3 Algemene toelichting op de regels

De opbouw van de regels is gelijk aan Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen 2012. De opbouw is als volgt:

- Betekenisafspraken (Hoofdstuk 1 Inleidende bepalingen);
- De gebruiks- en bouwregels per bestemming (Hoofdstuk 2 Bestemmingen);
- Algemene regels (Hoofdstuk 3 Aanvullende regels);
- Overige regels (Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels).

Een bestemmingsartikel (Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels) wordt uit de volgende leden in deze volgorde opgebouwd:

- Bestemmingsomschrijving;
- Bouwregels;
- Nadere eisen;
- Specifieke gebruiksregels;
- Afwijking van de gebruiksregels;
- Omgevingsvergunning voor het aanleggen.

De specifieke afwijkingsbevoegdheden en wijzigingsbevoegdheden zijn zoveel mogelijk per bestemming opgenomen. Hierdoor wordt direct per bestemming inzicht geboden in de eventuele afwijkingsmogelijkheden en de toegankelijkheid van het bestemmingsplan bevorderd.

6.4 Toelichting op de bestemmingen

6.4.1 Agrarisch met waarden – Landschappelijke, cultuurhistorische en/of abiotische waarden

De voor 'Agrarisch met waarden – Landschappelijke, cultuurhistorische en/of abiotische waarden' aangewezen gronden zijn bestemd voor het behoud, bescherming en/of herstel van de aanwezige landschappelijke, ecologische, cultuurhistorische en natuurwaarden, agrarisch grondgebruik, burgerbewoning ter plaatse van de aanduiding 'wonen', een Ruimte voor Ruimte woning ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen – ruimte voor ruimte', water en waterhuishoudkundige doeleinden, groenvoorzieningen, extensieve dagrecreatie en doeleinden van openbaar nut. Per aanduiding 'specifieke vorm van wonen – ruimte voor ruimte' wordt een Ruimte voor Ruimte woning toegestaan met een inhoud van maximaal 1.000 m³ en 200 m² aan bijgebouwen.

6.4.2 Waarde – Archeologie 3

De voor 'Waarde – Archeologie 3' aangewezen gronden zijn mede bestemd voor de bescherming en veiligstelling van gronden van archeologische waarde en gronden met een hoge archeologische verwachtingswaarde. Voor het bouwen van bouwwerken met een oppervlakte groter dan 2.500 m² en dieper dan 40 centimeter beneden maaiveld, dient de aanvrager een rapport te overleggen waarin de archeologische waarden van de gronden die blijkens de aanvraag zullen worden verstoord, naar oordeel van de vergunningverlener in voldoende mate zijn vastgesteld, waarbij advies wordt ingewonnen van een senior-archeoloog over de aard van het uit te voeren onderzoek. Indien uit het rapport blijkt dat ter plaatse archeologische waarden zullen of kunnen worden verstoord, kunnen door de vergunningverlener voorwaarden worden verbonden aan de omgevingsvergunning voor het bouwen.

6.4.3 Waterstaat – Beschermingszone watergang

De voor 'Waterstaat – Beschermingszone watergang' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomen bestemming, met voorrang mede bestemd voor de bescherming en het onderhoud van de in deze zone gelegen dan wel aangrenzende watergang. Op de voor 'Waterstaat – Beschermingszone watergang' aangewezen gronden mag niet worden gebouwd.

7. UITVOERBAARHEID

7.1 Economische uitvoerbaarheid

Op 1 juli 2008 is samen met de Wet ruimtelijke ordening (Wro) de Grondexploitatiewet (Grexbet) in werking getreden. In deze Grexbet is bepaald dat een gemeente bij het vaststellen van een planologische maatregel dat mogelijkheden biedt voor de bouw van één of meer hoofdgebouwen, verplicht is maatregelen te hebben genomen die verzekeren dat de kosten die gepaard gaan met de ontwikkeling van de locatie worden verhaald op de initiatiefnemer van het plan. Voor de ontwikkeling van dit plan is er sprake van een particulier initiatief. De gemeente Bernheze zal in het kader van het bepaalde in de Grexbet daarom alle door de gemeente te maken kosten verhalen op de initiatiefnemer. Dit wordt met de initiatiefnemer kortgesloten middels een anterieure overeenkomst. In deze overeenkomst zijn onder andere de verplichtingen van initiatiefnemer met betrekking tot het planschadeverhaal opgenomen.

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

7.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Het bestemmingsplan zal conform de wettelijke vereisten kenbaar worden gemaakt. Naar aanleiding van zienswijzen op het bestemmingsplan zal een heroverweging op deze onderdelen plaatsvinden en kan besloten worden dit bestemmingsplan op een aantal punten gewijzigd vast te stellen.

8. OVERLEG INSPRAAK ZIENSWIJZEN EN PROCEDURE

8.1 Inspraak

In de Gemeentewet is bepaald dat de gemeenteraad een inspraakverordening dient vast te stellen waarin geregeld wordt op welke wijze ingezetenen en andere belanghebbenden bij de voorbereiding van een bestemmingsplan worden betrokken. In de inspraakverordening is aangegeven dat inspraak wordt verleend wanneer dit wettelijk verplicht is. Daarnaast kan elk bestuursorgaan ten aanzien van zijn eigen bevoegdheden besluiten of inspraak wordt verleend.

8.2 Zienswijzen

Het ontwerpbestemmingsplan zal voor de zienswijzentermijn ter inzage worden gelegd voor een termijn van zes weken.

8.3 Procedure

De bestemmingsplanprocedure conform de Wro wordt beschreven in afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht. In de Wro zijn hierop nog enkele wijzigingen beschreven. Samengevat is de bestemmingsplanprocedure als volgt:

- het ontwerpbestemmingsplan ligt gedurende 6 weken ter inzage;
- gedurende deze periode kan een ieder schriftelijke of mondelinge zienswijzen naar voren brengen aan de gemeenteraad;
- binnen twaalf weken na de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan stelt de gemeenteraad het bestemmingsplan vast;
- de vaststelling van het bestemmingsplan dient binnen twee weken na de vaststelling bekend gemaakt te worden behoudens de hieronder genoemde uitzonderingen;
 - Gedeputeerde Staten of de Inspecteur van VROM hebben een zienswijze ingediend en deze zienswijze is niet of niet volledige door de gemeenteraad meegenomen in het vastgestelde bestemmingsplan.
 - De gemeenteraad heeft bij de vaststelling van het bestemmingsplan ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan - met uitzondering van het overnemen van de zienswijzen van Gedeputeerde Staten of de inspecteur van VROM wijzigingen aangebracht.

Is één van bovenstaande twee gevallen aan de orde, dan mag het besluit tot vaststelling van het bestemmingsplan pas bekend worden gemaakt nadat zes weken zijn verstreken. Het bestemmingsplan wordt dan voor zes weken ter inzage gelegd waartegen beroep kan worden ingesteld.

Wanneer er geen beroep wordt ingesteld, dan treedt het bestemmingsplan in werking en wordt het bestemmingsplan onherroepelijk. Wanneer een beroep aanhangig is gemaakt treedt het bestemmingsplan in werking maar wordt (vooralsnog) niet onherroepelijk. Bij het instellen van een voorlopige voorziening kan het bestemmingsplan worden geschorst en treedt dan niet in werking.