

**BESTEMMINGSPLAN
SCHAIJKSEDREEF 5-7 NISTELRODE
GEMEENTE BERNHEZE**

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

Vastgesteld: 3 juli 2014

PLANGEGEVENS

Naam bestemmingsplan:	Schaijksedreef 5-7 Nistelrode
IMRO idn	NL.IMRO.1721.BPSchaijksedr0507-vg01
Versie concept ontwerp	September 2013
Versie ontwerp	Januari 2014
Versie vastgesteld	3 juli 2014
Opgesteld door	M.W.A. van den Heuvel
Tweede contactpersoon	E. Cadée

INHOUD

1. INLEIDING	7
1.1 Aanleiding	7
1.2 Plangebied	7
1.3 Doel van het bestemmingsplan	9
1.4 Vigerend bestemmingsplan	9
1.5 Leeswijzer	11
2. PROJECTPROFIEL	13
2.1 Gebiedsbeschrijving	13
2.2 Huidige situatie plangebied	14
2.3 Toekomstige situatie plangebied	17
2.3.1 Inleiding	17
2.3.2 Beeldkwaliteit	18
2.3.3 Landschappelijke inpassing	19
2.3.4 Ontsluiting & parkeren	20
3. BELEIDSKADER	21
3.1 Rijksbeleid	21
3.1.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte	21
3.2 Provinciaal beleid	22
3.2.1 Transitie van stad en platteland	22
3.2.2 Structuurvisie Ruimtelijke Ordening	22
3.2.3 Verordening ruimte 2014	23
3.2.4 Beleidsregeling 'Ruimte voor Ruimte 2006'	30
3.3 Gemeentelijk beleid	32
3.3.1 Bestemmingsplan 'Buitengebied Bernheze'	32
3.3.2 Structuurvisie Bernheze	32
3.3.3 Woonvisie 2005 – 2015	33
3.3.4 Gebiedsvisie Nistelrode	33
4. MILIEUHYGIËNISCHE- EN PLANOLOGISCHE ASPECTEN	35
4.1 Water	35
4.1.1 Inleiding	35
4.1.2 Relevant beleid	35
4.1.3 Principes waterschap Aa en Maas	36
4.1.4 Bodemgebruik en grondwater	38
4.1.5 Hydrologisch neutraal bouwen	38
4.1.6 Hemelwaterafvoer na ontwikkeling	39
4.1.7 Kwaliteit van te lozen en infiltreren hemelwater	40
4.2 Natuur	40
4.2.1 Toets aan de Natura 2000 en de Vogel- en Habitatrichtlijnen	40
4.2.2 Flora- en fauna wet	41
4.3 Geurhinder	42
4.3.1 Inleiding	42
4.3.2 Activiteitenbesluit	43
4.3.3 Wet geurhinder en veehouderij	43
4.3.4 Voorgrondbelasting	44

4.3.5	Achtergrondbelasting	50
4.3.6	Ontwikkelingsmogelijkheden omliggende bedrijven	51
4.4	Geluid	51
4.5	Luchtkwaliteit	52
4.6	Bodemkwaliteit	52
4.7	Externe veiligheid	52
4.7.1	Inleiding	52
4.7.2	Bedrijven	53
4.7.3	Transport	53
4.7.4	Hoogspanningsleidingen	53
4.8	Archeologie	54
5.	JURIDISCHE VORMGEVING	57
5.1	Inleiding	57
5.2	Algemene toelichting verbeelding	57
5.3	Algemene toelichting regels	57
5.4	Toelichting bestemming	58
5.4.1	Agrarisch met waarden – Leefgebied struweelvogels	58
5.4.2	Waarde – Aardkundig waardevol gebied	58
5.4.3	Waarde – Archeologie 2	58
5.4.4	Waarde – Wijstgebied	58
6.	UITVOERBAARHEID	59
6.1	Economische uitvoerbaarheid en Grexwet	59
6.2	Economische gevolgen bestemmingsplan	59
7.	OVERLEG EN INSPRAAK	61
7.1	Inpraakprocedure	61
7.2	Overleg ex artikel 3.1.1. Bro	61
7.3	Zienswijzen	61

Bijlagen:

1. Principebesluit gemeente Bernheze, 16 mei 2013
2. Zienswijze Gedeputeerde Staten van de provincie Noord-Brabant, 16 april 2014

1. INLEIDING

1.1 AANLEIDING

Door de heer B.H.A. Pittens is aan Crijns Rentmeesters bv opdracht verleend tot het opstellen van het bestemmingsplan "Schaijksedreef 5-7 Nistelrode". De heer Pittens, hierna initiatiefnemer genoemd, is eigenaar van de locaties Schaijksedreef 5 en Schaijksedreef 7 te Nistelrode. Het plangebied was in het verleden in gebruik voor de veehouderij. Op de locatie Schaijksedreef 5 te Nistelrode is thans sprake van een bouwwerk ten behoeve van tijdelijke bewoning, welke tot begin 2012 bewoond is geweest door de ouders van initiatiefnemer. Voor deze tijdelijke bewoning is indertijd een overeenkomst aangegaan met de voormalige gemeente Nistelrode. Op de locatie Schaijksedreef 7 is de voormalige agrarische bedrijfswoning gelegen, behorende tot het voormalig agrarisch veehouderijbedrijf. De agrarische bedrijfsactiviteiten zijn inmiddels gestaakt. Initiatiefnemer is voornemens de locatie te herontwikkelen naar woonbestemmingen. Op de locatie Schaijksedreef 5 zal een woonbestemming worden toegekend middels de provinciale regeling 'Ruimte voor Ruimte'. Ten oosten van de bedrijfswoning Schaijksedreef 7 wordt een nieuwe woning opgericht, eveneens in het kader van de regeling 'Ruimte voor Ruimte'. In samenhang zullen de voormalige agrarische bedrijfsgebouwen worden gesaneerd en wordt het agrarisch bouwvlak opgeheven. De langgevelboerderij wordt hiermee omgezet in een burgerwoning.

Per brief d.d. 16 mei 2013 heeft het college van burgemeester en wethouders te kennen gegeven in principe bereid te zijn medewerking te verlenen aan het oprichten van de beoogde twee Ruimte voor Ruimte woningen en de omzetting van bedrijfswoning naar burgerwoning middels een partiële bestemmingsplanherziening. Om de beoogde herontwikkeling planologisch mogelijk te maken, dient het vigerende bestemmingsplan 'Buitengebied Bernheze' te worden herzien voor het plangebied Schaijksedreef 5-7 te Nistelrode.

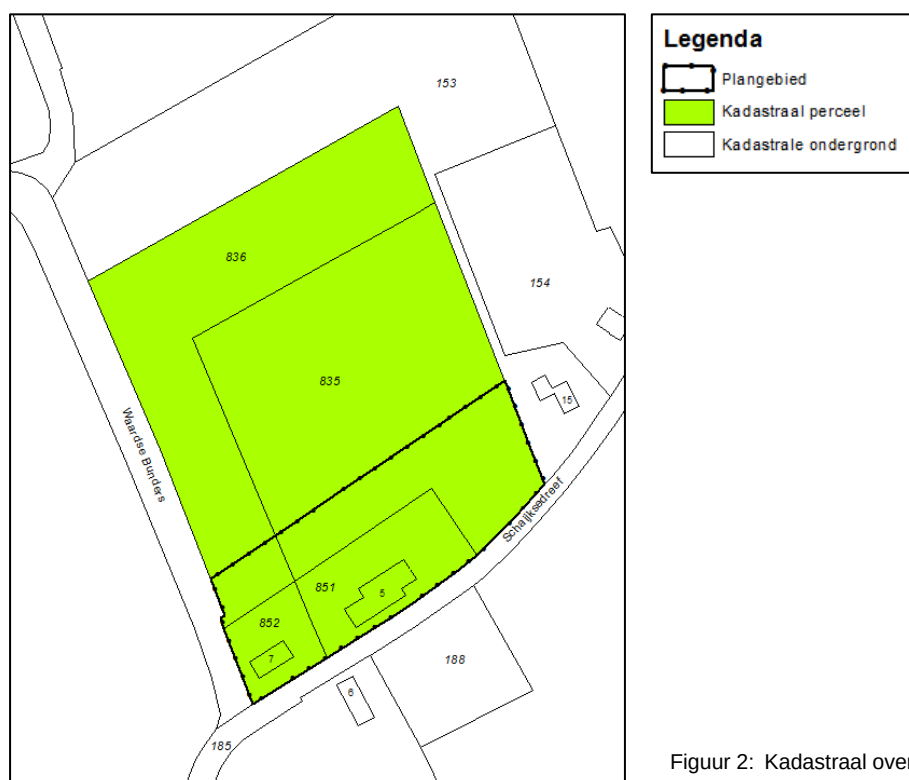
1.2 PLANGEBIED

Het plangebied Schaijksedreef 5-7 bestaat uit twee adressen; Schaijksedreef 5 en Schaijksedreef 7 te Nistelrode. Het plangebied Schaijksedreef 5-7 is gelegen ten oosten van de kern Nistelrode, gemeente Bernheze. Navolgende figuur betreft een luchtfoto van het plangebied en de directe omgeving hiervan.



Figuur 1: Luchtfoto plangebied met omgeving

Het plangebied bestaat uit vier kadastrale percelen, te weten: gemeente Nistelrode, sectie L, nummer 835 (gedeeltelijk), nummer 836 (gedeeltelijk), nummer 851 en nummer 852. Het plangebied kent een totale oppervlakte van 7.826 m². Navolgende figuur geeft een kadastraal overzicht van het plangebied, waarbij de percelen groen gearceerd zijn en het plangebied omkaderd is.



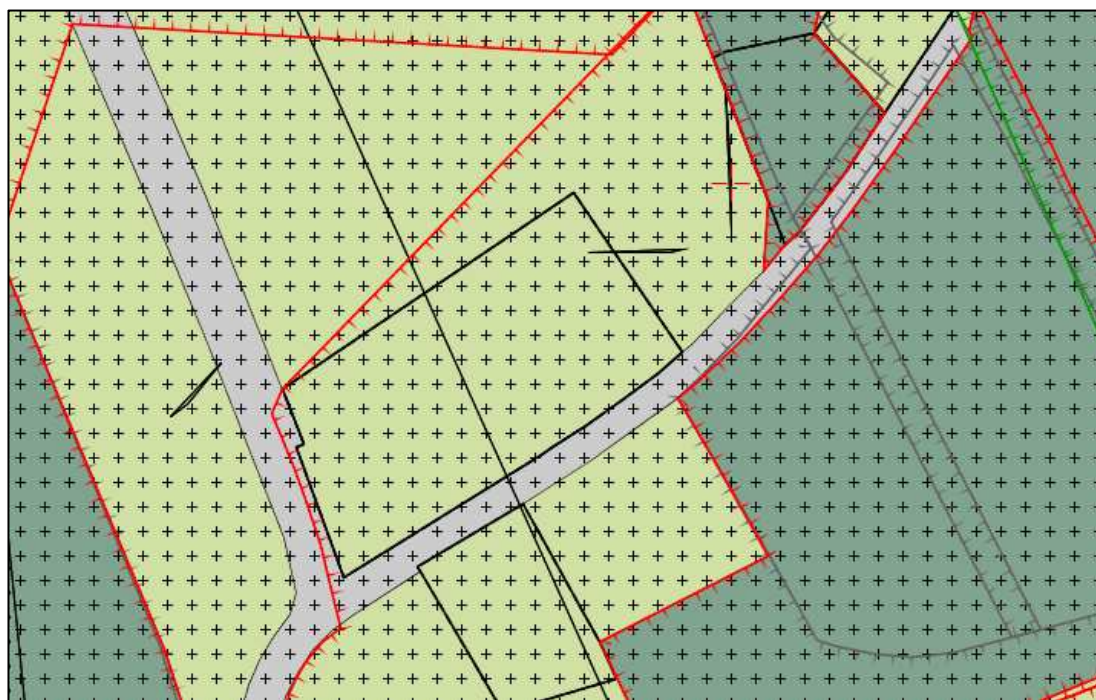
Figuur 2: Kadastraal overzicht plangebied

1.3 DOEL VAN HET BESTEMMINGSPLAN

Dit bestemmingsplan heeft de oprichting van twee Ruimte voor Ruimte woningen ten doel en het in samenhang hiermee de sanering van de voormalige agrarische bedrijfsgebouwen ter plaatse van het plangebied Schaijksedreef 5-7 te Nistelrode, gemeente Bernheze. De bedrijfswoning aan de Schaijksedreef 7 wordt hiermee omgezet naar een burgerwoning. De agrarische bedrijfsbestemming op deze locatie komt hiermee te vervallen.

1.4 VIGEREND BESTEMMINGSPLAN

Voor het plangebied Schaijksedreef 5-7 te Nistelrode is het bestemmingsplan “Buitengebied Bernheze” het vigerende bestemmingsplan. Dit bestemmingsplan is op 26 juni 2012 door de gemeenteraad vastgesteld. Het plangebied is in het vigerende bestemmingsplan bestemd met de enkelbestemming ‘Agrarisch met waarden – Leefgebied struweelvogels’, de dubbelbestemmingen ‘Waarde – Archeologie 2’, ‘Waarde – Wijstgebieden’ (gedeeltelijk) en ‘Waarde – Aardkundig waardevol gebied’ en kent de aanduidingen ‘bouwvlak’ (gedeeltelijk), ‘agrarisch bedrijf’ (gedeeltelijk), ‘reconstructiewetzone – extensiveringsgebied’, ‘groenblauwe mantel’, ‘wro-zone – woonwerkontwikkelingsgebied’, ‘milieuzone – 1000 m zone’. Ter plaatse is één bedrijfswoning toegestaan. Navolgende figuur betreft een uitsnede van het vigerende bestemmingsplan ter plaatse van het plangebied Schaijksedreef 5-7 Nistelrode.



Figuur 3: Vigerende bestemmingsplan ‘Buitengebied Bernheze’ met uitsnede van het plangebied

De voor ‘Agrarisch met waarden – Leefgebied struweelvogels’ aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. behoud, herstel en ontwikkeling van het aanwezige besloten of halfopen landschap met een kleinschalige percelering, houtwallen, ruige perceelsranden en slootkanten;
- b. behoud van landschapselementen, met in het bijzonder het behoud van de aanwezige landschapsstructuur binnen het bouwvlak ter plaatse van de aanduiding '**specifieke vorm van wonen - landgoed**';
- c. het behoud, bescherming en/of herstel van de aanwezige landschappelijke en ecologische waarden;
- d. instandhouding van de typerende geologie/ geomorfologie;
- e. agrarisch grondgebruik;
- f. de uitoefening van het agrarisch bedrijf, meer in het bijzonder:
 - 1. een intensief veehouderijbedrijf, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding '**intensieve veehouderij**' (functietype 'agrarisch bedrijf');
 - 2. een grondgebonden agrarisch bedrijf, ter plaatse van de aanduiding '**agrarisch bedrijf**' en tevens ter plaatse van de aanduiding '**intensieve veehouderij**' (functietype 'agrarisch bedrijf');
- g. bedrijfsfuncties (functietype 'bedrijf') ter plaatse aangeduid zoals opgenomen in de in Bijlage 5 opgenomen Lijst van functieaanduidingen Agrarisch met waarden - Leefgebied struweelvogels en overeenkomstig de omschreven aard/ functie van de bebouwing in de 'Tabel functietype 'Bedrijf';
- h. recreatieve functies (functietype 'recreatie') ter plaatse aangeduid zoals opgenomen in de in Bijlage 5 opgenomen Lijst van functieaanduidingen Agrarisch met waarden - Leefgebied struweelvogels en overeenkomstig de omschreven aard/ functie van de bebouwing in de 'Tabel functietype 'Recreatie';
- i. maatschappelijke functies (functietype 'maatschappelijk') ter plaatse aangeduid zoals opgenomen in de in Bijlage 5 opgenomen Lijst van functieaanduidingen Agrarisch met waarden - Leefgebied struweelvogels en overeenkomstig de omschreven aard/ functie van de bebouwing in de 'Tabel functietype 'Maatschappelijk';
- j. een burgerwoning, uitsluitend ter plaatse van de aanduidingen '**wonen**' of '**specifieke vorm van wonen - beperkte inhoudsmaat**' (functietype 'wonen');
- k. een landgoed ter plaatse van de aanduiding '**specifieke vorm van wonen - landgoed**' (functietype 'wonen');
- l. nevenactiviteiten bij een agrarisch bedrijf en aan huis gebonden beroep in de bestaande aard en omvang;
- m. het behoud, herstel of duurzame ontwikkeling van het watersysteem en de ecologische en landschappelijke waarden en kenmerken ter plaatse van de aanduiding '**groenblauwe mantel**';
- n. de verwezenlijking, het behoud en het beheer van een ecologische verbindingszone ter plaatse van de aanduiding '**wro-zone - ecologische verbindingszone**';
- o. de verwezenlijking en het behoud, beheer en herstel van watersystemen ter plaatse van de aanduiding '**behoud/ herstel watersysteem**';
- p. natuurontwikkeling ter plaatse van de aanduiding '**wro-zone - natuurontwikkelingsgebied**';
- q. recreatieontwikkeling ter plaatse van de aanduiding '**wro-zone - recreatie-ontwikkelingsgebied**';
- r. ontwikkeling van een aantrekkelijk en gevarieerd woon- en werkklimaat ter plaatse van de aanduiding '**wro-zone - woonwerkontwikkelingsgebied**';
- s. water en waterhuishoudkundige doeleinden;
- t. groenvoorzieningen;
- u. extensieve dagrecreatie;
- v. doeleinden van openbaar nut;
- w. tijdelijke teeltondersteunende voorzieningen zijn zowel ter plaatse van de aanduiding 'bouwvlak' als daar buiten toegestaan. Buiten de aanduiding 'bouwvlak' is dit echter uitsluitend toegestaan door middel van een omgevingsvergunning voor het afwijken van de bouwregels of een omgevingsvergunning voor werken en werkzaamheden;
- x. en sloten.

De beoogde herontwikkeling van het plangebied is binnen het vigerende bestemmingsplan niet mogelijk. Derhalve is een herziening van het vigerende bestemmingsplan noodzakelijk.

1.5 LEESWIJZER

In hoofdstuk 2 van onderhavige bestemmingsplantoelichting wordt het projectprofiel beschreven. In dit hoofdstuk wordt de huidige en de toekomstige situatie beschreven. In hoofdstuk 3 worden de relevante beleidskaders nader toegelicht. In hoofdstuk 4 wordt ingegaan op de milieuhygiënische- en planologische aspecten binnen het plangebied. In hoofdstuk 5 komt de juridische vormgeving van het plan aan de orde. In hoofdstuk 6 komt de uitvoerbaarheid van het project aan de orde. Tenslotte wordt in hoofdstuk 7 het overleg, de inspraak en procedure beschreven.

2.2 HUIDIGE SITUATIE PLANGEBIED

Het plangebied bestaat uit twee adressen, te weten: Schaijksedreef 5 en Schaijksedreef 7. Het plangebied is gelegen ten oosten van de kern Nistelrode en was in het verleden in gebruik voor de intensieve veehouderij. Ter plaatse van Schaijksedreef 5 is sprake van een bouwwerk ten behoeve van tijdelijke bewoning, daterend van omstreeks 1985. Dit bouwwerk is tot begin 2012 bewoond geweest. Voor deze tijdelijke bewoning is indertijd een overeenkomst aangegaan met de voormalige gemeente Nistelrode. In de huidige situatie is dit bouwwerk leegstaand. Ter plaatse van Schaijksedreef 7 is de voormalige bedrijfswoning gelegen. Binnen het plangebied is circa 900 m² aan bedrijfsgebouwen aanwezig. Navolgend is een aantal foto's weergegeven van het plangebied in de huidige situatie.



Figuur 5: Langgevelboerderij aan Schaijksedreef 7



Figuur 6: Huidig bouwwerk (bewoond tot 2012) aan Schaijksedreef 5



Figuur 7: Stal, in het verleden in gebruik voor de intensieve veehouderij. Wordt met de beoogde herontwikkeling gesaneerd



Figuur 8: Voormalige agrarische bedrijfsbebouwing. Wordt met de beoogde herontwikkeling gesaneerd



Figuur 9: Voormalige agrarische bedrijfsbebouwing. Wordt met de beoogde herontwikkeling gesaneerd

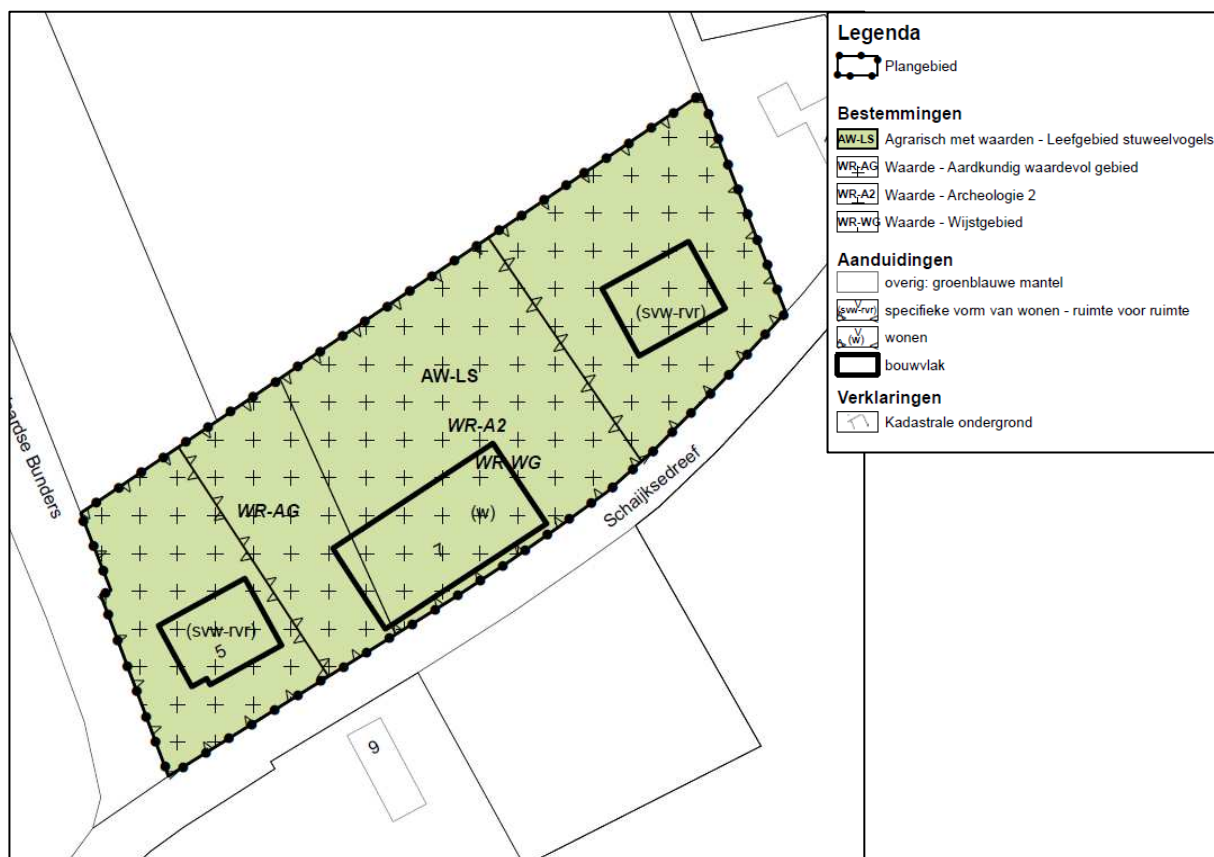


Figuur 10: Achterzijde langgevelboerderij, verbonden aan stallen voor hobbymatig houden van paarden. Gedeelte hiervan blijft met de beoogde herontwikkeling behouden

2.3 TOEKOMSTIGE SITUATIE PLANGEBIED

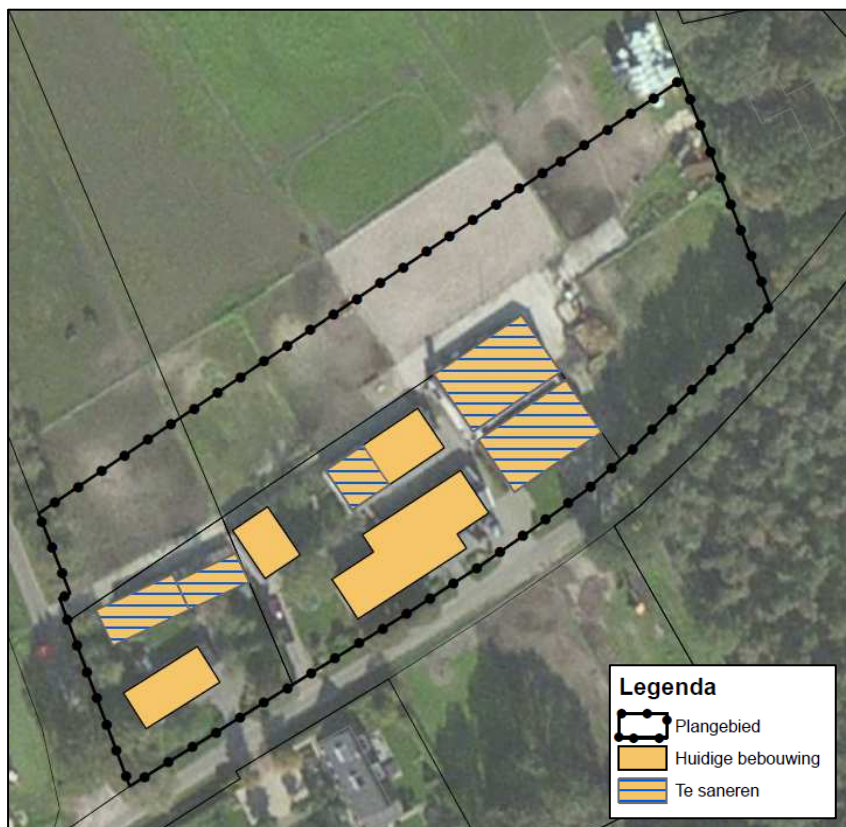
2.3.1 Inleiding

De beoogde herontwikkeling ter plaatse van het plangebied betreft de realisatie van twee Ruimte voor Ruimte woningen en de omzetting van de bedrijfswoning aan Schaijksedreef 7 naar burgerwoning. Eén Ruimte voor Ruimte woning wordt beoogd ten oosten van de langgevelboerderij en één wordt beoogd op de locatie Schaijksedreef 5. Deze Ruimte voor Ruimte woning dient ter vervanging van het thans aanwezige bouwwerk, welke tot 2012 bewoond is geweest. Navolgende figuur betreft een situatieschets van de beoogde situatie. De verbeelding op schaal maakt tevens onderdeel uit van onderhavig bestemmingsplan.



Figuur 11: Situatieschets beoogde situatie

In samenhang met de oprichting van de twee Ruimte voor Ruimte woningen wordt de intensieve veehouderij gesaneerd, waarmee 772 m² aan bebouwing zal worden gesloopt. In geval van sloop van overvloedige bebouwing mag maximaal 25% van het te slopen oppervlak worden vervangen ten behoeve van de gezamenlijke oppervlakte van vrijstaande bijgebouwen, tot een maximum van 200 m². Derhalve zal ter plaatse van de huidige bedrijfswoning welke met de beoogde herontwikkeling wordt omgezet naar burgerwoning, 200 m² bijgebouwen behouden blijven. Navolgende figuur geeft een overzicht van de thans aanwezige bebouwing, waarbij is aangegeven welke bebouwing met de beoogde herontwikkeling zal worden gesloopt.



Figuur 12: Te saneren bebouwing

2.3.2 Beeldkwaliteit

De gemeente Bernheze heeft een beeldkwaliteitsplan voor Ruimte voor Ruimte woningen opgesteld. Dit beeldkwaliteitsplan vervangt de welstandsnota voor de locaties waar de Ruimte voor Ruimte woningen worden gebouwd en is voor de welstandscommissie het toetsingskader bij het beoordelen van de beoogde Ruimte voor Ruimte woningen. De (particuliere) Ruimte voor Ruimte woningen betreffen vaak geen projectmatige maar individuele bouwplannen. Het buitengebied is het landschappelijk raamwerk waarbinnen de nieuwe woningen moeten passen. In de gemeente Bernheze is het landschapsbeeld rijk en gevarieerd. Er zijn ook verschillen in landschapstypen te vinden. Het fijnmazige en besloten landschap rond Heeswijk-Dinther wordt gevolgd door een open en weids landschap rond Loosbroek. De dynamiek die dit oplevert is het kenmerk van het buitengebied in de gemeente Bernheze. De verschillende ruimtelijke eenheden en functies zijn opgehangen aan het wegenpatroon. Dit wegenpatroon loopt soms slingerend met vele vertakkingen door het landschap. De gemeente Bernheze heeft voor de bebouwingsconcentraties een karakterschets opgesteld waaruit het volgende blijkt:

- er is een mix van functies aanwezig;
- de verschillende functies zijn 'opgehangen' aan de wegenstructuur;
- de functies hebben groene randen waardoor groene kamers ontstaan;
- er zijn doorzichten op onbebouwde plekken in clusters en kernranden;
- de groene randen in kernranden verzachten de overgang naar het dorp;
- de bebouwingsclusters gaan op in het landschap;
- de woningen hebben een lage goot en grote kap;
- de woningen hebben een landelijke uitstraling met vaak een agrarische achtergrond;
- woningen zijn gebouwd met natuurlijke materialen als baksteen, hout, pannen en riet.

De maximale inhoud van de te realiseren Ruimte voor Ruimte woningen bedraagt 1.000 m³, inclusief aangebouwde bijgebouwen. De totale oppervlakte van vrijstaande bijgebouwen bij de Ruimte voor Ruimte woningen bedraagt maximaal 100 m².

De inpassing van de beoogde Ruimte voor Ruimte woningen is binnen de kwaliteiten van het landschap mogelijk. Er dienen hier enkele ontwerputgangspunten gehanteerd te worden. De woningen bestaan uit een lage onderbouw met grote kap. De perceelsgrenzen moeten groen worden ingepast. Ondanks de verschillende landschapstypen zijn woningen altijd groen ingepakt. Dit levert de groene bebouwingsclusters en kernranden op. De woningen spelen zo een rol in het groen afbakenen van de groene kamers. De bebouwingsconcentratie Loo bestaat uit voornamelijk (voormalige) agrarische (bedrijfs)woningen en kent daarmee een agrarisch karakter. De beoogde Ruimte voor Ruimte woningen dienen passend te zijn binnen de reeds bestaande bebouwing en zullen dan ook worden opgericht als boerderijtype.

Een woning van het woningtype boerderij heeft een ruime opzet en bestaat uit een enkelvoudige massa. Het gebouw is gericht op functioneel en agrarisch gebruik. Het gebouw heeft een landelijke uitstraling, waarbij de hoofdvorm bestaat uit één laag met een grote kap. Een boerderij is gelegen aan de straat en heeft een rechthoekig grondvlak met mogelijke ondergeschikte uit- en aanbouwen. Het gebouw is rustig vormgegeven en heeft een sobere detaillering.

De terreinindeling is rationeel. De erfinrichting bestaat uit stoepen, weide, groentetuin en hagen. Er is sprake van een clustering met bijgebouwen om een erf. De bijgebouwen staan dichtbij de hoofdbebouwing. Navolgende figuur geeft een beeld van mogelijke verschijningsvormen van het woontype boerderij.



Figuur 13: Voorbeeld Ruimte voor Ruimte woningen als zijnde boerderij

2.3.3 Landschappelijke inpassing

Nieuwe bebouwing dient op een goede wijze landschappelijk ingepast te worden in de bestaande landschaps- en bebouwingsstructuur. De groene inrichting van de Ruimte voor Ruimte woningen zal aansluiten bij het bestaande landschapstype. Het plangebied aan de Schaijksedreef is gelegen op circa 80 meter afstand van de bossen van Maashorst. Het plangebied is daarmee gelegen in een groene omgeving. Middels groen rondom en handhaving van bestaande landschapselementen zullen de woningen landschappelijk worden ingepast in de omgeving.

Tussen de woningen zal sprake zijn van erfafscheiding in de vorm van knip- en scheerhagen. Hier kan gewerkt worden met streekeigen beplanting zoals beukenhagen. Deze hagen zullen een dikte hebben van circa 1,5 meter en een hoogte van 1 meter aan de voorzijde, oplopend tot 1,5 tot 2 meter aan de achterzijde.

Ten oosten van de huidige langgevelboerderij zal een kleine dierenweide worden gesitueerd, omzoomd door een halfhoge knip- en scheerhaag. Binnen het plangebied zullen eveneens enkele hoogstamfruitbomen worden aangeplant. Deze kunnen bestaan uit bijvoorbeeld kers, peer of appel. In de regels van onderhavig bestemmingsplan is de aanleg en instandhouding van de landschappelijke inpassing vastgelegd. In navolgende figuur is de beoogde landschappelijke inpassing van het plangebied weergegeven.



Figuur 14: Landschappelijke inpassing plangebied

2.3.4 Ontsluiting & parkeren

De beoogde Ruimte voor Ruimte woning in het oosten van het plangebied zal worden ontsloten aan de Schaijksedreef. De beoogde Ruimte voor Ruimte woning in het westen van het plangebied zal aan de Schaijksedreef dan wel aan de Waardse Bunders worden ontsloten. Bij de inrichting van de toekomstige bebouwing dient parkeren op eigen terrein plaats te vinden. Bij de beoogde Ruimte voor Ruimte woningen zullen minimaal twee parkeerplaatsen (exclusief garage) op eigen terrein worden gerealiseerd. Ten behoeve van de te behouden langgevelboerderij is thans voldoende ruimte voor parkeren op eigen terrein.

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 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 cultuurhistorische waarden behouden zijn.

In de SVIR is een nieuwe aanpak in het ruimtelijk en mobiliteitsbeleid geformuleerd. Het Rijk laat de ruimtelijke ordening meer over aan gemeenten en provincies (middels het motto 'decentraal, tenzij...') en werkt aan eenvoudiger 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.

Het plangebied wordt herontwikkeld met toepassing van de provinciale regeling 'Ruimte voor Ruimte'. Met de toepassing van de regeling 'Ruimte voor Ruimte' wordt meer ruimte voor ontwikkelingen geboden in een gebied met een multifunctioneel karakter. De herontwikkeling is passend binnen het beleidskader van de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte.

3.2 PROVINCIAAL BELEID

3.2.1 Transitie van stad en platteland

Op 9 december 2011 is door Provinciale Staten van de provincie Noord-Brabant het beleidsdocument “De transitie van stad en platteland, een nieuwe koers” vastgesteld. In dit document is door Provinciale Staten een tussenbalans opgemaakt van de veranderingen van het landelijke gebied door toepassing van de reconstructie en het Programma Landelijk Gebied. Met dit koersdocument is de visie, de strategie en een begin van de tactiek voor het landelijke gebied opnieuw gedefinieerd. Er zijn drie hoofdlijnen die de richting van de gewenste ontwikkeling aangegeven. Deze richtlijnen zijn:

- Brabant als multifunctioneel landschap;
- Productie van kwaliteit en toegevoegde waarde in plaats van bulk;
- Een andere sturingsfilosofie.

In het beleidsdocument wordt dit per thema nader uiteengezet. Dit betreft de thema's ‘Samenhang als uitgangspunt’, ‘Economie’, ‘Natuur, landschap en water’, en ‘Leefbaarheid en gezondheid’. Algemeen speerpunt in de visie is het zoeken naar meer participatie en naar lokale oplossingen, waardoor passende oplossingen kunnen worden gevonden. De provincie wil ruimte geven aan particulier initiatief en bedrijfsleven. De beoogde herontwikkeling sluit hierop aan.

3.2.2 Structuurvisie Ruimtelijke Ordening

Op 1 oktober 2010 heeft Provinciale Staten van Noord-Brabant de Structuurvisie Ruimtelijke Ordening (SVRO) vastgesteld. Deze structuurvisie Ruimtelijke Ordening is op 1 januari 2011 in werking getreden. De Structuurvisie Ruimtelijke Ordening geeft de hoofdlijnen van het provinciale ruimtelijke beleid tot 2025 weer, met een doorkijk tot het jaar 2040. Samen met de Verordening ruimte vervangt de Structuurvisie Ruimtelijke Ordening de interimstructuurvisie, de paraplunota, de uitwerkingsplannen van het streekplan en het beleidsdeel van de reconstructieplannen. Ook is de visie op het landschap verwerkt in de Structuurvisie Ruimtelijke Ordening. 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 leefbaarheid van stad en land vanaf de hoofdinfrastructuur.

De Verordening ruimte is één van de uitvoeringsinstrumenten voor de provincie Noord-Brabant om bovenstaande doelen te realiseren. In de Verordening ruimte worden kaderstellende elementen uit het provinciaal beleid vertaald in regels die van toepassing zijn op de gemeentelijke bestemmingsplannen. De Structuurvisie Ruimtelijke Ordening wordt nader uitgewerkt in de Verordening ruimte. Deze Verordening wordt hierna besproken.

Provinciale Staten hebben op 7 februari 2014 de partiële herziening 2014 van de Structuurvisie RO 2010 vastgesteld. Sinds de vaststelling in 2010 hebben PS 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 anderen 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.

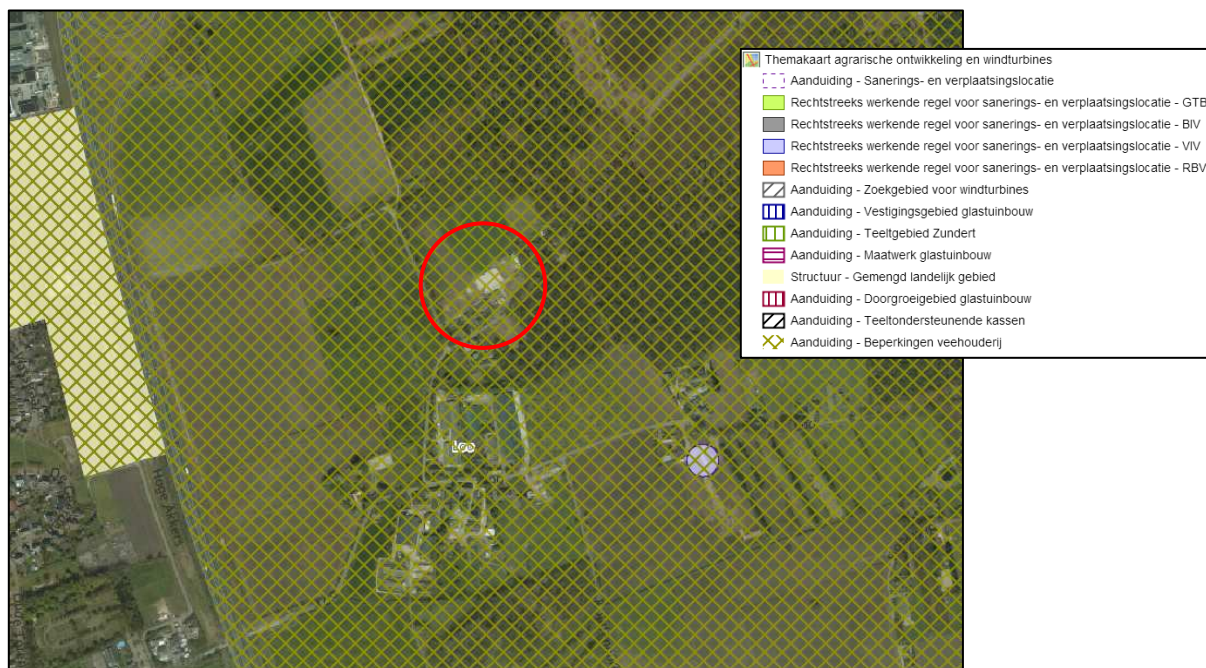
3.2.3 Verordening ruimte 2014

Op 7 februari 2014 hebben Provinciale Staten van Noord-Brabant de Verordening ruimte 2014 (hierna de Verordening) vastgesteld. Deze Verordening is op 19 maart 2014 in werking getreden. De Verordening betreft een actualisering van de Verordening ruimte Noord-Brabant 2012. Deze planologische Verordening stelt eisen aan door de gemeenten in Noord-Brabant op te stellen bestemmingsplannen en andere planologische maatregelen en vormt een toetsingskader voor vergunningaanvragen.

De onderwerpen die in de Verordening ruimte staan, komen uit de provinciale Structuurvisie Ruimtelijke Ordening. Daarin staat welke belangen de provincie wil behartigen en hoe ze dat wil doen. De Verordening is daarbij één van de manieren om die provinciale belangen veilig te stellen. De Verordening bevat in grote lijnen de volgende onderwerpen:

- Bevordering van ruimtelijke kwaliteit;
- Stedelijke ontwikkeling;
- Ecologische hoofdstructuur;
- Water;
- Groenblauwe mantel;
- Aardkunde en cultuurhistorie;
- Agrarisch gebied;
- Intensieve veehouderij;
- Glastuinbouw;
- Niet-agrarische ruimtelijke ontwikkelingen buiten bestaand stedelijk gebied;
- Regionaal ruimtelijk overleg;
- Bevoegdheden van Gedeputeerde Staten.

Navolgende figuren geven een overzicht van de aanduiding van het plangebied in de Verordening ruimte 2014.



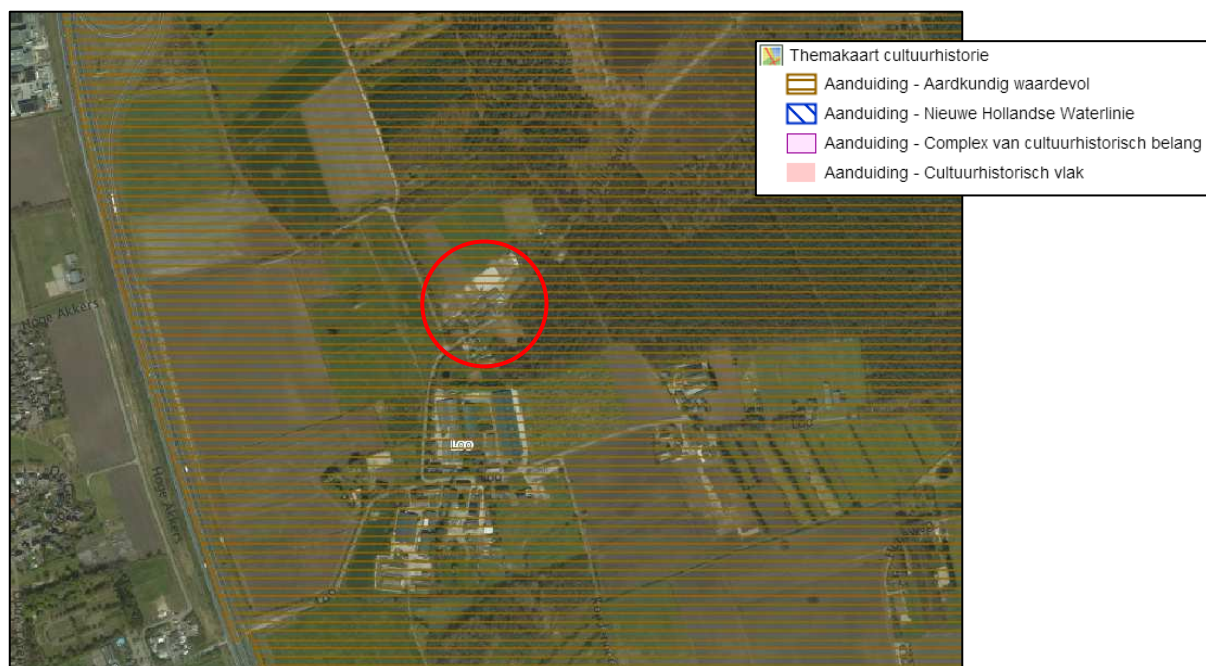
Figuur 15: Aanwijzing plangebied in de Verordening ruimte “agrarische ontwikkeling en windturbines”

Het plangebied kent in de Verordening ruimte 2014 de aanduiding ‘Beperkingen veehouderij’. Herontwikkeling van het plangebied in het kader van de regeling ‘Ruimte voor Ruimte’, waarbij het voormalige agrarische bedrijf wordt gesaneerd, is een passende ontwikkeling binnen de aanduiding ‘Beperkingen veehouderij’.



Figuur 16: Aanwijzing plangebied in de Verordening ruimte “natuur en landschap”

Het plangebied aan de Schaijksedreef is aangewezen als gelegen binnen de ‘Groenblauwe mantel’. De beoogde herontwikkeling van het plangebied in het kader van de regeling ‘Ruimte voor Ruimte’ is mogelijk binnen de Groenblauwe mantel.



Figuur 17: Aanwijzing plangebied in de Verordening ruimte "cultuurhistorie"

Het plangebied kent in de Verordening ruimte de aanduiding 'Aardkundig waardevol'. Een bestemmingsplan dat is gelegen in een aardkundig waardevol gebied, strekt mede tot het behoud, herstel of de duurzame ontwikkeling van de aardkundige waarden en kenmerken van het gebied en stelt tevens regels ter bescherming van de aardkundige waarden en kenmerken van het gebied. De voorwaarden voor het aardkundig waardevolle gebied zijn verankerd in de regels van de dubbelbestemming 'Waarde – Aardkundig waardevol gebied'.

Het plangebied is in de Verordening ruimte niet aangewezen als gelegen in een vestigingsgebied voor glastuinbouw, een doorgroeigebied voor de glastuinbouw of een zoekgebied voor windturbines. Het plangebied is ook niet aangewezen als gelegen in een waterwingebied of in een boringsvrije zone.

Bevordering van de ruimtelijke kwaliteit

In de Verordening ruimte zijn regels opgenomen voor de bevordering van de ruimtelijke kwaliteit. Twee principes staan hierbij centraal. Dit betreft het principe van zuinig ruimtegebruik en het principe van kwaliteitsverbetering van het landschap. Toepassing van het principe van zuinig ruimtegebruik betekent dat bij er voor nieuwe ontwikkelingen eerst gekeken moet worden naar de mogelijkheden voor intensivering of hergebruik binnen bestaand stedelijk gebied. Nieuw ruimtebeslag moet zoveel mogelijk voorkomen worden. Het tweede principe betreft de kwaliteitsverbetering van het landschap. Sinds 1 juli 2005 kent het provinciaal ruimtelijk beleid de rood-met-groen-koppeling. Dit houdt in dat, wanneer uitbreiding van het stedelijk ruimtebeslag ten koste van het buitengebied onontkoombaar is, die uitbreiding gepaard gaat met een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit elders in het buitengebied.

Onder een kwaliteitsverbetering worden alle projecten begrepen die zijn gericht op een aantoonbare en uitvoerbare verbetering van structuren of waarden op het vlak van water, natuur, landschap of cultuurhistorie. Het verdient de voorkeur de landschappelijke kwaliteitsverbetering op eigen perceel te

laten plaatsvinden. Wanneer dit niet mogelijk is, dan moet het compensatiebedrag worden gestort in het gemeentelijk landschapsfonds.

In de Structuurvisie ruimtelijke ordening en de Verordening ruimte is de rood-met-groen-koppeling vertaald in het principe van 'kwaliteitsverbetering van het landschap'. De 'Handreiking Kwaliteitsverbetering van het landschap, De rood-met-groen koppeling' van de provincie Noord-Brabant biedt informatie om invulling te geven aan het principe van kwaliteitsverbetering van het landschap.

Met de beoogde herontwikkeling wordt een voormalige agrarische bedrijfswoning omgezet in een burgerwoning en worden twee Ruimte voor Ruimte woningen opgericht binnen het plangebied. In de Verordening ruimte is uitdrukkelijk bepaald dat met toepassing van de Ruimte voor Ruimteregeling reeds bijgedragen wordt aan het vereiste van een investering in het landschap in verband waarmee artikel 3.2 Verordening ruimte 2014 inzake de kwaliteitsverbetering van het landschap dan ook niet van toepassing wordt verklaard. Voor de omzetting van bedrijfswoning naar burgerwoning is kwaliteitsverbetering van het landschap vereist.

In de gemeentelijke 'Beleidsregel landschappelijke kwaliteitsverbetering' d.d. 13 december 2012 is aangegeven dat de waarde van een agrarisch bouwvlak wordt getaxeerd op een € 20,-/m², waarbij de waarde van de ondergrond bij een agrarische bedrijfswoning wordt getaxeerd op € 100,-/m² bouwvlak, tot een maximum van 1.000 m². Het huidige bouwvlak, inclusief bedrijfswoning, kent een oppervlakte van 5.633 m². De overige grond binnen het plangebied met een oppervlakte van 2.193 m² kent een waarde van € 6,-/m².

In de beoogde situatie zal de voormalige agrarische bedrijfswoning worden omgezet naar een burgerwoning met een bouwvlak ter grootte van 713 m². Volgens de gemeentelijke beleidsregels wordt de ondergrond van een woningbouwkwartier gewaardeerd op € 250,-/m² bouwvlak. Ter plaatse wordt 200 m² aan bijgebouwen toegestaan en wordt het overige gewaardeerd als 'tuin'. De waarde van bijgebouwen in het buitengebied wordt gewaardeerd op € 35,-/m². De waarde van de tuin wordt gestaffeld. De eerste 1.000 m² buiten het bouwvlak kent een waarde van € 125,-/m², de volgende 1.000 m² op € 25,-/m² en de overige meters op € 10,-/m². Met een oppervlakte van 3.104 m² zal de tuin een waarde kennen van € 161.040,-.

In zowel de handreiking van de provincie als in 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.

Berekening tegenprestatie kwaliteitsverbetering			
	m ²	waarde/m ²	waarde
Agrarisch onbebouwd	2193	€ 6.00	€ 13,158.00
Agrarische bedrijfswoning	1000	€ 100.00	€ 100,000.00
Agrarisch bouwvlak	4633	€ 20.00	€ 92,660.00
Totaal oud	7826		€ 205,818.00
Ruimte voor Ruimte 5	1616	N.v.t.	€ -
Ruimte voor Ruimte ongenummerd	2193	N.v.t.	€ -
Wonen bouwvlak	713	€ 250.00	€ 178,250.00
Bijbehorend bouwwerk	200	€ 35.00	€ 7,000.00
Tuin	3104		€ 161,040.00
Totaal nieuw	7826		€ 346,290.00
Bestemmingswinst			€ 140,472.00
Inspanning voor kwaliteitsverbetering			€ 28,094.40
Bestemmingswinst		€ 140,472.00	
Minimale basisinspanning	20%		

Figuur 18: Berekening tegenprestatie kwaliteitsverbetering

Ter plaatse van het plangebied zal sprake zijn van een bestemmingsplanwinst als gevolg van bestemmingsplanherziening van € 140.472,-. Een compensatie van € 28.094,40 zal dan ook aangetoond moeten worden.

Binnen het plangebied aan de Schaijksedreef wordt een kwaliteitsverbetering toegepast in de vorm van sanering van voormalige agrarische bedrijfsgebouwen en erfverharding en landschappelijke inpassing van de langgevelboerderij.

Met de beoogde herontwikkeling zal initiatiefnemer 772 m² aan voormalige agrarische bedrijfsgebouwen saneren. Sloop van bebouwing kost circa € 25,-/m². De sloop van de voormalige agrarische bedrijfsgebouwen brengt daarmee een investering met zich mee van € 19.300,-.

Met de beoogde herontwikkeling zal initiatiefnemer eveneens 550 m² aan erfverharding saneren. Het verwijderen van erfverharding kost circa € 5,-/m² en brengt daarmee een investering met zich mee van € 2.750,-.

De beoogde woningen zullen landschappelijk worden ingepast, wat eveneens bijdraagt aan de kwaliteitsverbetering van het plangebied en het omliggende landschap. Ter plaatse zullen knip- en scheerhagen worden aangeplant, evenals enkele hoogstamfruitbomen. Navolgende figuur geeft een beeld van de beoogde landschappelijke inpassing.



Figuur 19: Landschappelijke inpassing plangebied

Het landschappelijk inpassen van de Ruimte voor Ruimte woningen is verplicht in het kader van 8.6 van de Verordening ruimte 2014. Derhalve worden de kosten voor landschappelijke inpassing van de Ruimte voor Ruimte woningen niet meegenomen in de berekening van de waarde van de kwaliteitsverbetering conform artikel 3.2 van de verordening. In navolgende figuur is de beoogde landschappelijke inpassing weergegeven waarbij de landschapselementen welke worden meegenomen in het kader van de landschapsinvesteringsregeling, zijn uitgelicht.



Figuur 20: Landschappelijke inpassing in het kader van de landschapsinvesteringsregeling (artikel 3.2 Verordening ruimte 2014)

Navolgend is een tabel opgenomen met de te realiseren kwaliteitsverbeteringen ter plaatse van de langgevelboerderij en de bijbehorende kosten. De waarde van de kwaliteitsverbetering is afgeleid van de Vergoedingsystematiek en vergoedingsgrondslagen bij het Groen Blauw Stimuleringskader Noord-Brabant (Gedeputeerde Staten van Noord-Brabant; 16 december 2008). In de handreiking 'Kwaliteitsverbetering van het landschap' van de provincie Noord-Brabant wordt deze systematiek voorgesteld. De in te brengen kosten bestaan uit een vergoeding voor de aanleg en een vergoeding van het onderhoud. De trajectbegeleiding is als eenmalige kostenpost opgenomen. De in de tabel opgenomen benaming komt overeen met de legenda-eenheden van het landschappelijk inrichtingsplan.

Landschaps element	aantal	Lengte	Breedte	Oppervlakte in m²	Inhoud in m³	eenheid	Norm per eenheid st. incl. BTW	Vergoeding aanleg	Beheersbijdrage per eenheid (st.)	eenheid	Jaarlijkse vergoeding onderhoud	Totale vergoeding onderhoud	Trajectbegeleiding VC	Compensatie vergoeding totaal
L7 Knip- en scheerheg		165	1.5	247.5		4 st/m²	€ 1.61	€ 1.593.90	€ 1.18	m/jr	€ 194.70	€ 1.947.00		€ 3.540.90
L10 Hoogstamfruitboom	9					st.	€ 60.62	€ 545.58	€ 5.34		€ 48.06	€ 480.60		€ 1.026.18
Trajectbegeleiding													€ 1.500.00	€ 1.500.00
Totaal														€ 6.067.08

Figuur 21: Berekening waarde kwaliteitsverbetering

Met de beoogde sloop van gebouwen (€ 19.300,-), verwijderen van erfverharding (€ 2.750,-) en landschappelijke inpassing (€ 6.067,08) wordt voldaan aan de vereiste tegenprestatie van € 28.094,40 in het kader van de landschapsinvesteringsregeling zoals genoemd in artikel 3.2 van de Verordening ruimte 2014.

De kwaliteitsverbetering van het landschap wordt in de regels van onderhavig bestemmingsplan verankerd.

Regels voor wonen in de groenblauwe mantel

In artikel 6.7 eerste lid van de Verordening ruimte 2014 is bepaald dat nieuwbouw van een bedrijfs- of burgerwoning in de groenblauwe mantel uitgesloten is. Artikel 6.7 vierde lid bepaalt echter dat hiervan kan worden afgeweken ten behoeve van gebruik van een voormalige agrarische bedrijfswoning als burgerwoning, mits is verzekerd dat er geen splitsing in meerdere woonfuncties plaatsvindt en mits overtollige bebouwing wordt gesloopt. Met de beoogde herontwikkeling zal 772 m² aan overtollige bebouwing worden gesloopt. Tevens is in de regels van onderhavig bestemmingsplan geregeld dat ter plaatse slechts één woning wordt toegestaan. Omzetting van de voormalige agrarische bedrijfswoning naar een burgerwoning binnen het plangebied wordt derhalve mogelijk gemaakt binnen de regels van de Verordening ruimte 2014.

In artikel 6.8 Verordening ruimte 2014 is bepaald dat eveneens afgeweken kan worden van artikel 6.7 voor de oprichting van één of meer woningen in de groenblauwe mantel, indien wordt voldaan aan de regels uit de Beleidsregel Ruimte voor Ruimte 2006. Woningbouw met gebruikmaking van deze regeling is mogelijk binnen bebouwingsconcentraties en enkel indien de woningen landschappelijk worden ingepast en er geen sprake is van een aanzet voor stedelijke ontwikkeling. Het plangebied is gelegen binnen de bebouwingsconcentratie 'Loo' van de gemeente Bernheze. Met de beoogde herontwikkeling worden de Ruimte voor Ruimte woningen landschappelijk ingepast. Deze landschappelijke inpassing is eveneens verankerd in de regels van onderhavig bestemmingsplan en in een anterieure overeenkomst tussen gemeente en initiatiefnemer. De beoogde herontwikkeling

betreft slechts de oprichting van twee Ruimte voor Ruimte woningen: één ten oosten van de langgevelboerderij aan Schaijksedreef 7 en één ter plaatse van de locatie Schaijksedreef 5. Met de beoogde herontwikkeling wordt geen aanzet gedaan tot stedelijke ontwikkeling. In navolgende subparagraaf wordt toegelicht dat het plan voldoet aan de beleidsregeling 'Ruimte voor Ruimte 2006'. Het initiatief voldoet aan de voorwaarden zoals genoemd in artikel 6.8 Verordening ruimte 2014.

3.2.4 Beleidsregeling 'Ruimte voor Ruimte 2006'

In de Verordening ruimte 2014 van de provincie Noord-Brabant is de Beleidsregeling 'Ruimte voor Ruimte 2006' van toepassing verklaard. Deze 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.

De regeling 'Ruimte voor Ruimte' wordt navolgend per punt besproken met betrekking tot het plangebied Schaijksedreef 5-7 te Nistelrode.

- 1. 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 ter plaatse van het plangebied overtollige bebouwing in de vorm van voormalige agrarische bedrijfsgebouwen gesaneerd. Deze voormalige agrarische bedrijfsgebouwen worden niet ingezet in het kader van de regeling 'Ruimte voor Ruimte'. Voor de beoogde twee Ruimte voor Ruimte woningen zal initiatiefnemer bij een (of meerdere) stoppende agrariër(s) twee bouwtitels verwerven, waarbij wordt voldaan aan de Beleidsregels 'Ruimte voor Ruimte 2006'. De 'Bewijsstukkendossiers Ruimte voor Ruimte' worden als bijlage bij onderhavig bestemmingsplan gevoegd.

- 2. De bouw van de woningen mag uitsluitend binnen de bebouwde kom plaatsvinden dan wel binnen een kernrandzone of een bebouwingscluster en dient 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 Loo te Nistelrode, gemeente Bernheze. De beoogde Ruimte voor Ruimte woningen zullen aansluiten op de bestaande bebouwing binnen de bebouwingsconcentratie. In paragraaf 3.3.4 wordt nader ingegaan op de bebouwingsconcentratie.

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

De bouw van de woningen past binnen de ruimtelijke structuur van de bebouwingsconcentratie Loo. Het plangebied is gelegen in een groene omgeving waar nog enkele fraaie boerderijen aanwezig zijn. Binnen de bebouwingsconcentratie Loo wordt gestreefd naar omvorming van een

agrarisch cluster naar een wooncluster, waarbij alle intensieve agrarische bedrijven zullen stoppen.

4. De bouw van een woning in de Groene Hoofdstructuur is niet toegestaan

De Groene Hoofdstructuur is met de inwerkingtreding van de Verordening ruimte komen te vervallen.

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

Cultuurhistorische, landschappelijke en ecologische waarden worden met de beoogde ontwikkeling niet aangetast. Dit wordt uitgebreid toelicht in hoofdstuk 4 van onderhavige bestemmingsplantoelichting.

6. Voor zover het gaat om de extra beleidsruimte die beschikbaar is gesteld in het kader van de reconstructie zandgronden worden de extra te realiseren woningen buiten het gemeentelijk woningbouwprogramma gelaten

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

7. De agrarische ontwikkelingsmogelijkheden van bedrijven in de nabijheid van de woningen worden niet beknot

Agrarische bedrijven in de omgeving worden niet in hun ontwikkelingsmogelijkheden beknot. Dit wordt uitgebreid toegelicht in paragraaf 4.3 van onderhavige bestemmingsplantoelichting.

8. 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 nieuw op te richten woningen zullen qua beeldkwaliteit ingepast worden in de omgeving. De woningen zullen worden opgericht in een landelijke stijl, aansluitend bij de directe omgeving. In paragraaf 2.3.3 van onderhavige toelichting wordt nader ingegaan op de beeldkwaliteit van de beoogde Ruimte voor Ruimte woningen.

9. De te slopen bedrijfsgebouwen mogen geen bijzondere cultuurhistorische waarde hebben

In samenhang met de oprichting van de Ruimte voor Ruimte woningen zal initiatiefnemer bij de Ontwikkelingsmaatschappij Ruimte voor Ruimte of een (of meerdere) stoppende agrariër(s) twee bouwtitels verwerven, waarbij wordt voldaan aan de Beleidsregels 'Ruimte voor Ruimte 2006'. De te slopen bedrijfsgebouwen ter plaatse van het plangebied hebben geen bijzondere cultuurhistorische waarde.

10. 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

In samenhang met de oprichting van de Ruimte voor Ruimte woningen zal initiatiefnemer bij de Ontwikkelingsmaatschappij Ruimte voor Ruimte of een (of meerdere) stoppende agrariër(s) twee bouwtitels verwerven, waarbij wordt voldaan aan de Beleidsregels 'Ruimte voor Ruimte 2006'.

- 11. 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**

In samenhang met de oprichting van de Ruimte voor Ruimte woningen zal initiatiefnemer bij de Ontwikkelingsmaatschappij Ruimte voor Ruimte of een (of meerdere) stoppende agrariër(s) twee bouwtitels verwerven, waarbij wordt voldaan aan de Beleidsregels 'Ruimte voor Ruimte 2006'. Ter plaatse van het plangebied Schaijksedreef 5 en 7 wordt eveneens zeker gesteld dat ter plaatse geen nieuwe bedrijfsgebouwen worden opgericht middels de omzetting naar woonbestemmingen.

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

Met de beoogde herontwikkeling wordt ter plaatse van het plangebied overtollige bebouwing in de vorm van voormalige agrarische bedrijfsgebouwen gesaneerd. Deze voormalige agrarische bedrijfsgebouwen worden niet ingezet in het kader van de regeling 'Ruimte voor Ruimte'. Voor de beoogde twee Ruimte voor Ruimte woningen zal initiatiefnemer bij een (of meerdere) stoppende agrariër(s) twee bouwtitels verwerven, waarbij wordt voldaan aan de Beleidsregels 'Ruimte voor Ruimte 2006'. De 'Bewijsstukkendossiers Ruimte voor Ruimte' worden als bijlage bij onderhavig bestemmingsplan gevoegd.

3.3 GEMEENTELIJK BELEID

3.3.1 Bestemmingsplan 'Buitengebied Bernheze'

Ter plaatse van het plangebied is het bestemmingsplan 'Buitengebied Bernheze' van de gemeente Bernheze het vigerende bestemmingsplan. Dit bestemmingsplan is door de gemeenteraad vastgesteld op 26 juni 2012. Het bestemmingsplan voorziet niet in de ontwikkeling van de beoogde Ruimte voor Ruimte woningen binnen het plangebied. Het vigerende bestemmingsplan biedt geen mogelijkheden om de beoogde ontwikkeling binnenplannen te realiseren. Derhalve is onderhavig bestemmingsplan opgesteld om de beoogde Ruimte voor Ruimte woningen te kunnen realiseren.

3.3.2 Structuurvisie Bernheze

De gemeenteraad van de gemeente Bernheze heeft op 1 februari 2010 de Structuurvisie Bernheze vastgesteld. De Structuurvisie Bernheze geeft een samenhangend beeld van de gewenste ruimtelijke ontwikkeling van de hele gemeente. De structuurvisie is een visie op hoofdlijnen en vormt daarmee een belangrijk (toetsing)kader voor het initiëren, beoordelen, afwegen en vaststellen van nieuwe ruimtelijke plannen, zoals bestemmingsplannen en projecten. In de structuurvisie staan de belangrijkste ruimtelijke ontwikkelingen beschreven voor de komende jaren. Onderdeel van de Structuurvisie Bernheze 2010 is het Ruimtelijk Casco. Het Ruimtelijk Casco betreft het ontwikkelingskader voor de gemeente Bernheze en vormt een casco voor concrete projecten en

plannen. Het Ruimtelijk Casco bestaat uit een kaartbeeld en toelichting. Deze zijn nadrukkelijk aan elkaar gekoppeld. De gemeente Bernheze heeft de kwaliteiten binnen de gemeente geformuleerd. De gemeente Bernheze wil een gemeente met een dorpse uitstraling blijven. Kleinschalige verstedelijking wil de gemeente niet uitsluiten, maar deze verstedelijking dient groen ingepast te zijn. Het landelijk wonen nabij een verstedelijkte omgeving is een kwaliteit van de gemeente.

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." De ontwikkelingen binnen het plangebied zijn passend bij de omgeving qua aard en schaal.

3.3.3 Woonvisie 2005 – 2015

De gemeente Bernheze heeft haar woonbeleid vastgelegd in de 'Woonvisie 2005-2015'. Het hoofddoel van het woonbeleid van de gemeente Bernheze is het voorzien in de eigen woningbehoefte. Onderdeel van het voorzien in de eigen woningbehoefte is strategische nieuwbouw in de vorm van particulier opdrachtgeverschap en consumentgerichte ontwikkeling. Onderdeel hiervan is het betrekken van de consumenten bij het ontwerp- en bouwproces. De beoogde herontwikkeling van het plangebied sluit aan op het streven van de gemeente Bernheze naar consumentgerichte ontwikkeling. Op de beoogde Ruimte voor Ruimte kavels binnen het plangebied kunnen door particulieren naar eigen inzicht, in overeenstemming met de stedenbouwkundige en beeldkwaliteitseisen van de gemeente Bernheze, twee woningen worden opgericht.

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 Schaijksedreef 5-7 te Nistelrode is in de Gebiedsvisie Nistelrode gelegen binnen bebouwingsconcentratie Loo. In de Gebiedsvisie Nistelrode is als knelpunt opgenomen dat de stallencomplexen binnen de bebouwingsconcentratie vaak niet passend zijn qua maat, schaal en uitstraling en dat een aantal stallen in een slechte staat verkeert. Aangegeven is dat de omvorming naar een wooncluster voor de hand ligt wanneer agrarische bedrijven stoppen. Per saldo moet (met name door het verwijderen van stallen) de hoeveelheid 'rood' afnemen binnen de bebouwingsconcentratie. Navolgende figuur geeft een beeld van de huidige situatie binnen de bebouwingsconcentratie. Het plangebied is hierbij omcirkeld.



Figuur 22: Huidige beeld kernrandzone Loo uit de Gebiedsvisie Nistelrode

In de gebiedsvisie wordt de bebouwingsconcentratie Loo omschreven als buurtschap welke wordt gevormd door een cluster agrarische bedrijven. Loo is ontstaan vlakbij een natte dalvorm op de Peelhorst. Loo is gelegen in een groene omgeving met thans enkele fraaie oude boerderijen. Het is hoofdzakelijk een agrarisch gebied en vormt een toegang tot het bosrijke buitengebied van Nistelrode. De stallencomplexen binnen de bebouwingsconcentratie zijn vaak niet passend qua maat, schaal en uitstraling. Omvorming van een agrarisch cluster naar een wooncluster wordt als kans gezien binnen de bebouwingsconcentratie. Oude vervallen stallen kunnen worden gesloopt of omgevormd tot woonbebouwing. Gesteld wordt dat per saldo de hoeveelheid 'rood' moet afnemen, met name door de sloop van stallen. Onderhavig initiatief is een passende ontwikkeling binnen de bebouwingsconcentratie Loo, waarbij oude stallen worden gesaneerd en waarbij woningbouw mogelijk wordt gemaakt.

4. MILIEUHYGIËNISCHE- EN PLANOLOGISCHE ASPECTEN

4.1 WATER

4.1.1 Inleiding

In het kader van de watertoets, dient ieder ruimtelijk relevant plan een beschrijving van de gevolgen van het plan voor de waterhuishouding te bevatten. Het opnemen van een dergelijke beschrijving is vanaf 1 november 2003 wettelijk verplicht. Bij de watertoets gaat het om het hele proces van vroegtijdig informeren, adviseren, afwegen en uiteindelijk beoordelen van waterhuishoudkundige aspecten in ruimtelijke plannen en besluiten. In een bestemmingsplan resulteert de watertoets in een waterparagraaf. In een waterparagraaf moet door de initiatiefnemer worden aangegeven op welke wijze rekening is gehouden met het advies van de waterbeheerder. Het plangebied is gelegen in het beheergebied van Waterschap Aa en Maas.

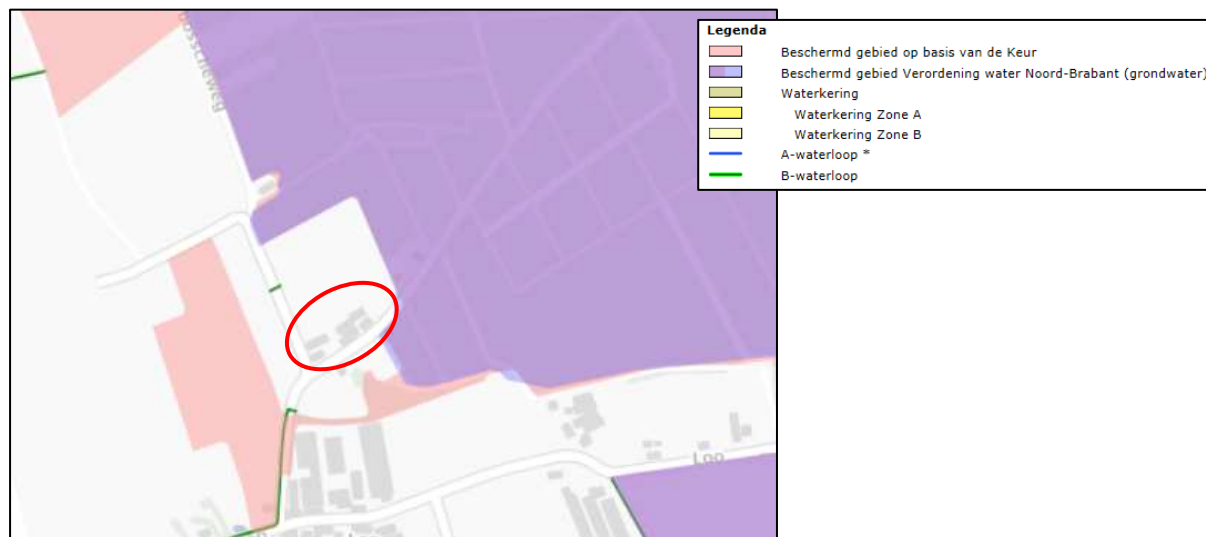
4.1.2 Relevant beleid

4.1.2.1 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 waterbeheer-plan. 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.

4.1.2.2 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 Schaijksedreef 5-7 is niet gelegen binnen een keurbeschermingsgebied, maar bevindt zich direct aansluitend aan een beschermd gebied op basis van de Verordening water van de provincie Noord-Brabant. De beschermde gebieden waterhuishouding zijn overgenomen uit de provinciale Verordening water. Hieronder valt de ecologische hoofdstructuur. Binnen de ecologische hoofdstructuur dienen waterhuishoudkundige maatregelen in het teken van verdrogingsbestrijding te staan.



Figuur 23: Keurkaart met in de cirkel het plangebied aan Schaijksedreef 5-7 te Nistelrode

Ter plaatse van het plangebied aan Schaijksedreef 5-7 te Nistelrode worden geen ingrepen gedaan met betrekking tot de waterhuishouding. De beoogde herontwikkeling heeft geen nadelige invloed op het beschermde gebied dat zich aansluitend aan het plangebied bevindt.

4.1.3 Principes waterschap Aa en Maas

4.1.3.1 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.

4.1.3.2 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.

4.1.3.3 Gescheiden houden van vuil water 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.

4.1.3.4 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.

4.1.3.5 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.

4.1.3.6 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.

4.1.3.7 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).

4.1.3.8 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.

4.1.3.9 Waterschapsbelangen

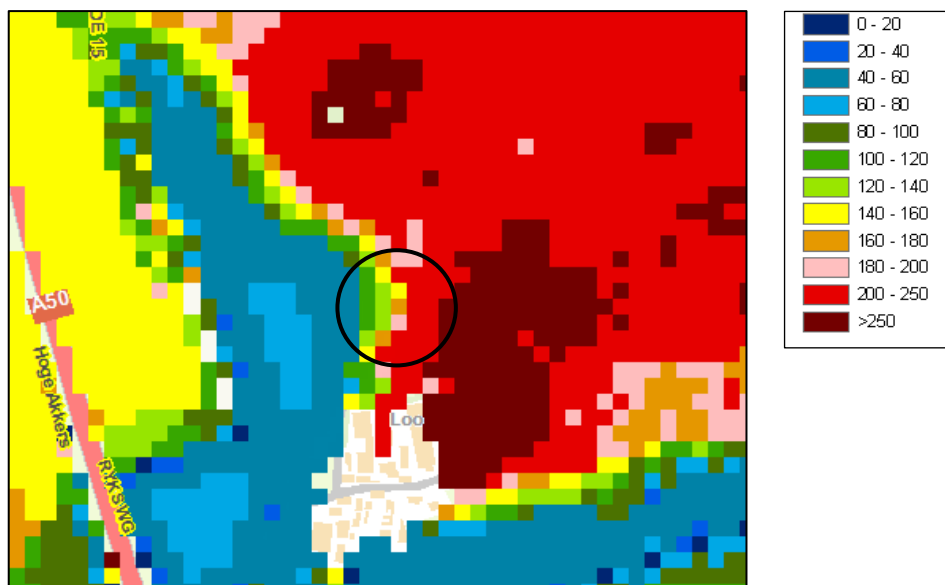
Er zijn 'waterschapsbelangen' met een ruimtelijke component. Dit betreft het volgende:

- 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.

4.1.4 Bodemgebruik en grondwater

Het plangebied bestaat gedeeltelijk uit een beekdallandschap, waarbij de bodem matig voedselrijk en vochtig tot nat is, en gedeeltelijk uit zandgronden waarbij de bodem voedselarm is en vochtig tot droog. De maaiveldhoogte ter plaatse van het plangebied bedraagt NAP + 16,5 meter. Binnen het plangebied vindt geen grondwateronttrekking plaats. De GHG ter plaatse van het plangebied bedraagt -180 -250 cm-mv. Aan de Schaijksedreef is sprake van sloten/greppels aan beide zijden van de straat. Navolgende figuur betreft een uitsnede van de wateratlas van de provincie Noord-Brabant met daarin de ligging van de GHG ter plaatse van het plangebied aan de Schaijksedreef.



Figuur 24: GHG ter plaatse van plangebied

4.1.5 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 grondwateraanvulling 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.

In de huidige situatie is sprake van circa 2.300 m² verhard oppervlak, bestaande uit circa 1.450 m² bebouwing en circa 850 m² erfverharding. Met de beoogde herontwikkeling zal 774 m² aan voormalige agrarische bedrijfsgebouwen worden gesaneerd. Tevens zal de erfverharding met de beoogde herontwikkeling aanzienlijk afnemen.

Voor de nieuw op te richten Ruimte voor Ruimte woningen wordt een verhard oppervlak verwacht van circa 350 m² per woning, bestaande uit 150 m² hoofdgebouw, 100 m² bijgebouwen en 100 m² erfverharding. Voor hydrologisch neutraal bouwen dient rekening gehouden met een berging van $T=10+10\%$. Met betrekking tot de landbouwkundige afvoer dient rekening te worden gehouden met 0,33 l/s/h. Met behulp van het toetsingsinstrumentarium HNO is een berekening uitgevoerd voor de compenserende berging voor nieuw verhard gebied. Daaruit blijkt dat de bijbehorende maatgevende berging voor het verhard oppervlak van 350 m² per woning 18 m³ bedraagt. Het waterschap hanteert het principe wateroverlast vrij bestemmen. Dit betekent dat niet alleen een bui van $T=10+10\%$ dient te kunnen worden geborgen, maar dat bij een bui van $T=100+10\%$ geen overlast voor derden ontstaat. De benodigde extra berging in een $T=100+10\%$ situatie bedraagt 7 m³.

4.1.6 Hemelwaterafvoer na ontwikkeling

In de beoogde situatie zal de infiltratie worden bewerkstelligd door het schone hemelwater via dakgoten en regenpijpen 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, voert deze het water af naar een nieuw aan te leggen infiltratieveld bij de beoogde woningen. Deze velden worden zodanig gedimensioneerd dat er een voldoende dynamische berging bij een extreme regenval ($T=100+10\%$) zal plaatsvinden. De velden zullen worden gesitueerd aan de achterzijde van de Ruimte voor Ruimte percelen. In het grootste deel van het jaar zal het water echter in de infiltratiebuizen in de bodem infiltreren. De infiltratievoorziening wordt voorzien van een noodoverloop naar het oppervlaktewater.

Indien bij de bouw van de woning niet (enkel) gekozen wordt voor infiltratieveld kan in plaats van of daarnaast gebruik gemaakt worden van andere maatregelen. Voorbeelden hiervan zijn het gebruik van infiltratiekratten, een regenton met overloop of het gebruik van een grindkoffer. Voorbeelden van manieren van infiltreren zijn weergegeven in navolgende figuur.



Figuur 25: Voorbeelden van infiltratiemogelijkheden

4.1.7 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 situaties wordt alleen het huishoudelijk afvalwater geloosd op de riolering. Het schoon hemelwater wordt afgekoppeld en wordt overwegend geïnfilteerd in de bodem. Het huishoudelijk afvalwater zal op de riolering worden geloosd. Enkel schoon regenwater mag worden geïnfilteerd. Infiltratie van afgekoppelde verhardingen zoals opritten, parkeerplaatsen en terrassen mag niet verontreinigd zijn met chemische bestrijdingsmiddelen, olie, agressieve reinigingsmiddelen of andere verontreinigende stoffen.

4.2 NATUUR

4.2.1 Toets aan de Natura 2000 en de Vogel- en Habitatrichtlijnen

Natura 2000 is het Europese netwerk van beschermde natuurgebieden in de Europese Unie. Dit netwerk verbindt bestaande natuurgebieden die vallen onder de Europese Vogelrichtlijn- of de Habitatrichtlijngebieden. 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. In de omgeving van het plangebied zijn geen Vogel- en Habitatrichtlijngebieden gelegen. Het dichtstbijzijnde gelegen Vogel- en Habitatrichtlijngebied betreft het gebied 'Uiterwaarden Waal' en is gelegen op een afstand van meer

dan 25 kilometer tot het plangebied. Dit gebied bevat relatief hooggelegen uiterwaarden. Het gaat om oude meanders en hun oeverlanden waar de rivier dwars doorheen is gegraven. De uiterwaarden vormen een heel belangrijk broedgebied voor soorten van natte, ruige graslanden (porseleinhoen, kwartelkoning). Het is daarnaast ook een belangrijk rust- en foerageergebied voor kleine zilverreiger, kleine zwaan, kolgans, grauwe gans, smient, tafeleend, etc.. In navolgende figuur is de ligging van het gebied 'Uiterwaarden Waal' ten opzichte van het plangebied weergegeven.



Figuur 26: Habitatrichtlijngebied Uiterwaarden Waal ten opzichte van het plangebied

Het plangebied is gelegen op een dermate grote afstand van het meest dichtbijgelegen Vogel- en Habitatrichtlijngebied, dat de beoogde herontwikkeling van het plangebied geen effect heeft op dit gebied.

4.2.2 Flora- en fauna wet

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 bestemmingsplan waarbij functies gewijzigd worden, moet worden voorkomen dat conflicten met de Flora- en faunawet ontstaan en dient dus vooraf een beoordeling in het kader van de Flora- en faunawet plaats te vinden.

Alle vogels zijn beschermd in het kader van de Flora- en faunawet. Voor het plangebied geldt dat alle (in functie zijnde) nesten alleen tijdens de broedperiode zijn beschermd. Voor het broedseizoen wordt geen standaardperiode gehanteerd in het kader van de Flora- en faunawet. Van belang is of een broedgeval aanwezig is, ongeacht de periode. Als richtlijn kan voor het plangebied een broedperiode

aangehouden worden van 15 maart tot en met 15 augustus. Het verdient aanbeveling buiten deze periode de werkzaamheden uit te voeren. Een ontheffingsaanvraag in het kader van de Flora- en Faunawet is dan niet noodzakelijk.

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 kunnen 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 de eventueel aanwezige vleermuizen de kans een ander onderkomen te zoeken. Als aanvullende maatregel zullen ruim voorafgaand aan de sloop twee vleermuizenkasten worden opgehangen op het erf, waar vleermuizen gebruik kunnen maken tijdens de zomerperiode en najaarsperiode.

4.3 GEURHINDER

4.3.1 Inleiding

In de directe nabijheid van het plangebied is een aantal agrarische bedrijven aanwezig. Deze omliggende veehouderijen mogen geen belemmerende werking hebben op de beoogde herontwikkeling. Navolgende figuur geeft een beeld van de ligging van deze bedrijven ten opzichte van het plangebied aan de Schaijksedreef te Nistelrode.



Figuur 27: Ligging veehouderijbedrijven in de omgeving van het plangebied

De vergunning voor de veehouderij aan Loo 37 is op 17 december 2013 geheel ingetrokken. Deze veehouderij wordt in onderhavige paragraaf dan ook niet nader toegelicht.

4.3.2 Activiteitenbesluit

Per 1 januari 2013 is het Activiteitenbesluit in werking getreden. Het Besluit landbouw milieubeheer, Besluit mestbassin milieubeheer, Besluit glastuinbouw milieubeheer, Lozingenbesluit open teelt en veehouderij en Lozingenbesluit bodembescherming zijn hiermee komen te vervallen. Veel veehouderijen vallen in hun geheel onder het Activiteitenbesluit. Dit geldt voor alle veehouderijen waar niet meer dieren worden gehouden dan:

- 1.200 vleesrunderen;
- 2.000 schapen of geiten;
- 3.750 gespeende biggen;
- 200 stuks melkrundvee (exclusief vrouwelijk jongvee);
- 340 stuks vrouwelijk jongvee (inclusief overig melkvee);
- 100 paarden;
- 50 overige landbouwhuisdieren;
- 750 zeugen;
- 2.000 vleesvarkens;
- 40.000 stuks pluimvee.

De Wet geurhinder en veehouderij (Wgv) en de Wet ammoniak en veehouderij (Wav) zijn voor deze bedrijven niet van toepassing. De eisen uit de Wgv en Wav zijn wel als voorschriften opgenomen in het Activiteitenbesluit. Er zijn echter twee verschillen met de Wgv:

- Als sprake is van een overschrijding van de geurbelasting is de toegestane geurbelasting bij het uitbreiden of wijzigen van de veehouderij het gemiddelde van de bestaande geurbelasting en de norm.
- Voor woningen bij een (voormalige) veehouderij en Ruimte voor Ruimte woningen welke worden gerealiseerd op een kavel die in gebruik was als veehouderij, geldt de minimumafstand van 50 of 100 meter. Dit leidt soms tot meer bescherming voor deze woningen dan tot naastgelegen burgerwoningen waar de norm voor de geurbelasting van toepassing is. Uit artikel 3.116, lid 3 van het Activiteitenbesluit volgt dat als de afstand tot een woning bij een (voormalige) veehouderij korter is dan de vereiste minimumafstand, maar wel aan de norm voor de geurbelasting wordt voldaan, de minimumafstand niet van toepassing is.

Bepaalde veehouderijen hebben daarbij tevens een omgevingsvergunning nodig. De Wet ammoniak en veehouderij en de Wet geurhinder en veehouderij zijn, naast het Activiteitenbesluit, tevens van toepassing op deze veehouderijen.

4.3.3 Wet geurhinder en veehouderij

De Wet geurhinder en veehouderij vormt vanaf 1 januari 2007 het toetsingskader voor vergunningverlening, als het gaat om geurhinder vanwege dierverblijven van veehouderijen. De Wet geurhinder en veehouderij geeft normen voor de geurbelasting die een veehouderij mag veroorzaken op een geurgevoelig object (bijvoorbeeld een woning). Voor de geurbelasting op geurgevoelige objecten gelden wettelijke geurnormen. Voor een concentratiegebied geldt een maximale geurbelasting van 3

odour units per kubieke meter lucht (oue/m³) binnen de bebouwde kom en een norm van 14 oue/m³ buiten de bebouwde kom.

Anders dan voorheen is het mogelijk maatwerk te leveren, niet per bedrijf of object, maar per gebied. Zo kunnen oplossingen worden gezocht voor de spanning tussen het voortbestaan/de ontwikkeling van veehouderijen en de ontwikkeling van dorpskernen of recreatie. De gemeente kan zo een balans vinden tussen de gewenste ruimte voor de veehouderijen enerzijds en de bescherming van gevoelige objecten anderzijds. De gemeente Bernheze heeft bij raadsbesluit van 12 december 2013 de 'verordening geurhinder en veehouderij gemeente Bernheze 2013', de 'beleidsregel 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.

Er geldt 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 lucht. 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. Ter plaatse van het plangebied geldt een norm van 8 oue/m³.

4.3.4 Voorgrondbelasting

Met de voorgrondbelasting wordt de geurbelasting van een individuele veehouderij bedoeld en wel van die veehouderij welke de meeste geur op het geurgevoelige object veroorzaakt, hetzij omdat het een grote veehouderij betreft, hetzij omdat de veehouderij dicht bij het geurgevoelige object is gelegen.

Op de veehouderijen aan Loo 22 en Loo 24 worden enkel dieren gehouden waarvoor bij ministeriële regeling geen geuremissiefactor is vastgesteld. Derhalve dient een minimale afstand van 25 aangehouden te worden tot een geurgevoelig object in het buitengebied. Deze veehouderijen zijn gelegen op een afstand van ruim 200 meter tot het plangebied en vormen daarmee geen belemmering voor de beoogde herontwikkeling.

Op de veehouderij aan Loo 33 te Nistelrode zijn navolgende dieraantallen vergund:

5388 SB, Loo 33, NISTELRODE

Beschikingsdatum: 19-04-2004
RAV-tabelversie: RAV 2003-1

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)
A4	vleeskalveren van 0 tot 8 maanden	A4.2		bedrijf	2,50	518	1295	518	75	18440,80	17
A4	vleeskalveren van 0 tot 8 maanden	A5		bedrijf	2,50	469	1173	469	68	16696,40	15
Totalen						987	2468	987	143	35137,20	32

Figuur 28: Milieuvergunningen bedrijven gelegen aan Loo 33 te Nistelrode

In beginsel dient de emissie van een bedrijf te worden berekend vanaf de hoek van het agrarische bouwvlak van een veehouderij. In de berekeningen is de dichtstbijzijnde gelegen grens van het bouwvlak van het bedrijf als emissiepunt ingevoerd. Navolgende figuur geeft voor de het bedrijf aan Loo 33 het ingevoerde emissiepunt weer.



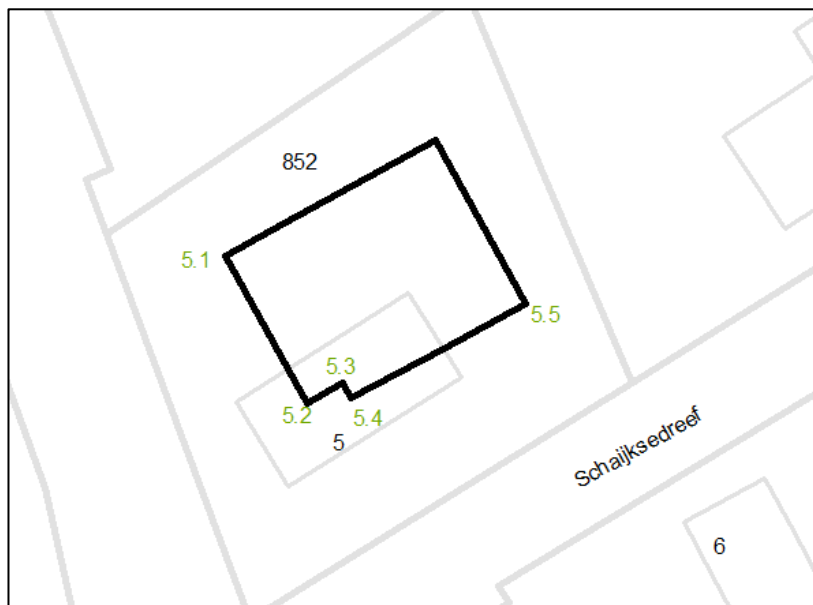
Figuur 29: Gehanteerd emissiepunt veehouderij Loo 33 Nistelrode

De voorgrondbelasting afkomstig van het bedrijf aan Loo 33 is berekend ten opzichte van de voorgevels van de beoogde woningen en de dichtst bij het bedrijf gelegen woning, te weten Schaijksedreef 6. Navolgende figuur betreft een uitsnede van de topografische kaart waarin de ligging van de gehanteerde depositiepunten zijn weergegeven.



Figuur 30: Verbeelding met daarop gehanteerde depositiepunten weergegeven

Navolgende figuur geeft het bouwvlak voor de beoogde nieuwe woning aan Schaijksedreef 5 weer en de hierbij gehanteerde depositiepunten.



Figuur 31: Gehanteerde depositiepunten voor beoogde woning aan Schaijksedreef 5

Navolgend is de berekening weergegeven van de geurbelasting afkomstig van de veehouderij Loo 33.

Brongegevens:

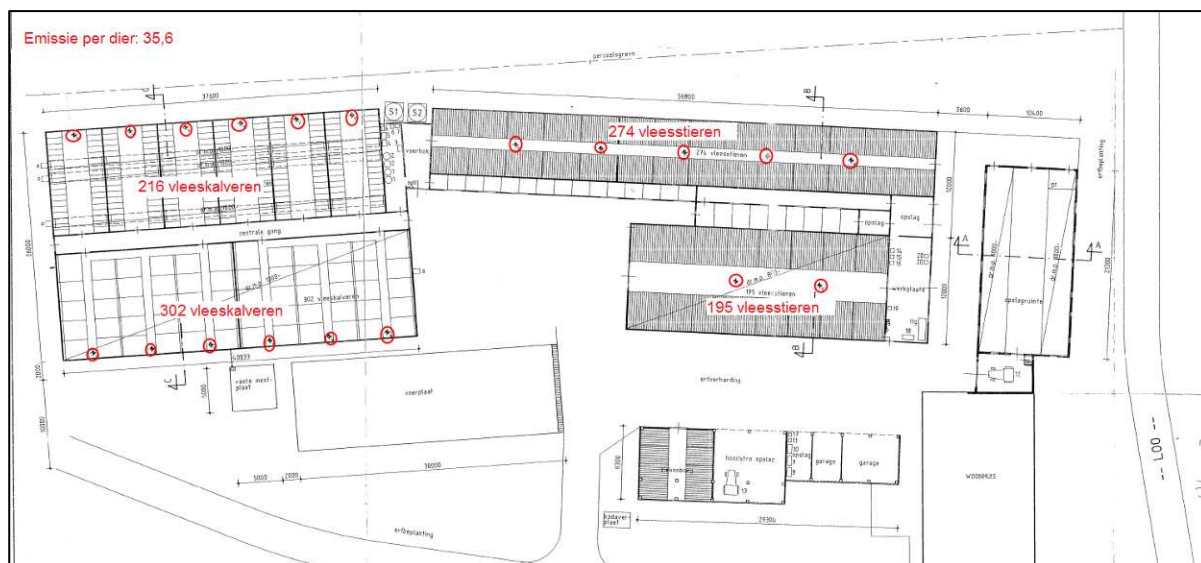
Volg nr.	BronID	X-coord.	Y-coord.	EP Hoogte	Gem.geb. hoogte	EP Diam.	EP Uittr. snelh.	E-Aanvraag
1	Hoek bouwvlak 33	168 176	413 366	6,0	6,0	0,50	4,00	35 137

Geur gevoelige locaties:

Volgnr	GGLID	Xcoördinaat	Ycoördinaat	Geurnorm	Geurbelasting
2	Hoek RvR woning	168 255	413 509	8,0	12,2
3	RvR woning nr 5.1	168 155	413 463	8,0	21,2
4	RvR woning nr 5.2	168 161	413 451	8,0	25,5
5	RvR woning nr 5.3	168 164	413 453	8,0	26,0
6	RvR woning nr 5.4	168 165	413 452	8,0	26,7
7	RvR woning nr 5.5	168 179	413 459	8,0	27,3
8	Woning nr. 6	168 201	413 425	8,0	45,7

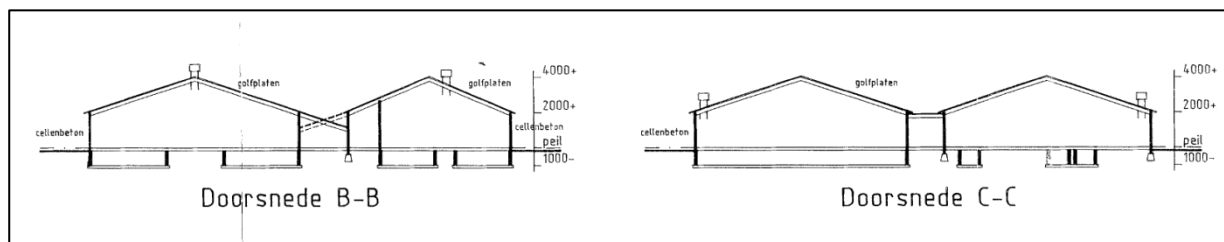
Uit voorgaande berekening blijkt dat de geurbelasting afkomstig van de veehouderij Loo 33 op de het plangebied aan Schaijksedreef 5-7 te hoog is. Uit de berekening blijkt echter ook dat er reeds sprake is van een overbelaste situatie op de bestaande woning aan Schaijksedreef 6, gelegen tussen de veehouderij aan Loo 33 en het plangebied. De geurbelasting op deze woning bedraagt bij projectie van de emissie op de hoek van het bouwvlak 45,7 oue/m³. Omdat de locatie Loo 33 hiermee reeds 'op slot' staat door de aanwezigheid van de burgerwoning gelegen aan de Schaijksedreef 6, dient niet de hoek van het bouwvlak als uitgangspunt te worden genomen, maar de daadwerkelijke emissie van het

bedrijf. Navolgende figuur geeft een beeld van de emissiepunten van het bedrijf en het aantal dieren per stal.



Figuur 32: Emissiepunten en dieren voor het bedrijf aan Loo 33 te Nistelrode

Navolgende figuur geeft een beeld van de hoogte van de stallen en de emissiepunten.

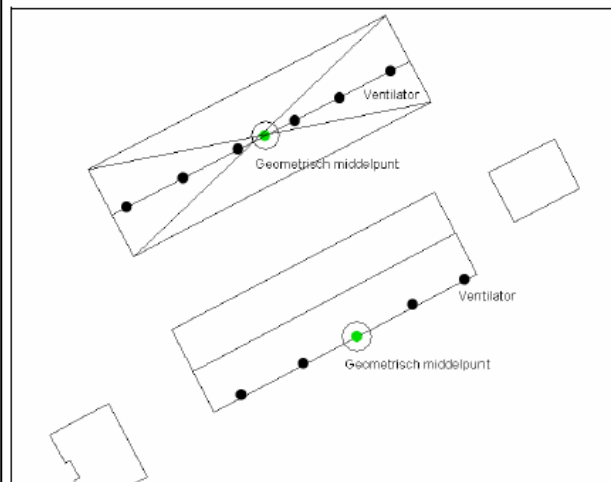


Figuur 33: Doorsneden stallen waarin vleeskalveren en vleesstieren gehouden worden

In de handleiding V-Stacks Vergunning is opgenomen op welke manier de huidige emissie van een bedrijf moet worden berekend. Navolgende figuur geeft een uitsnede uit deze handleiding waaruit blijkt dat het middelpunt van de ventilatoren als uitgangspunt moet worden genomen.

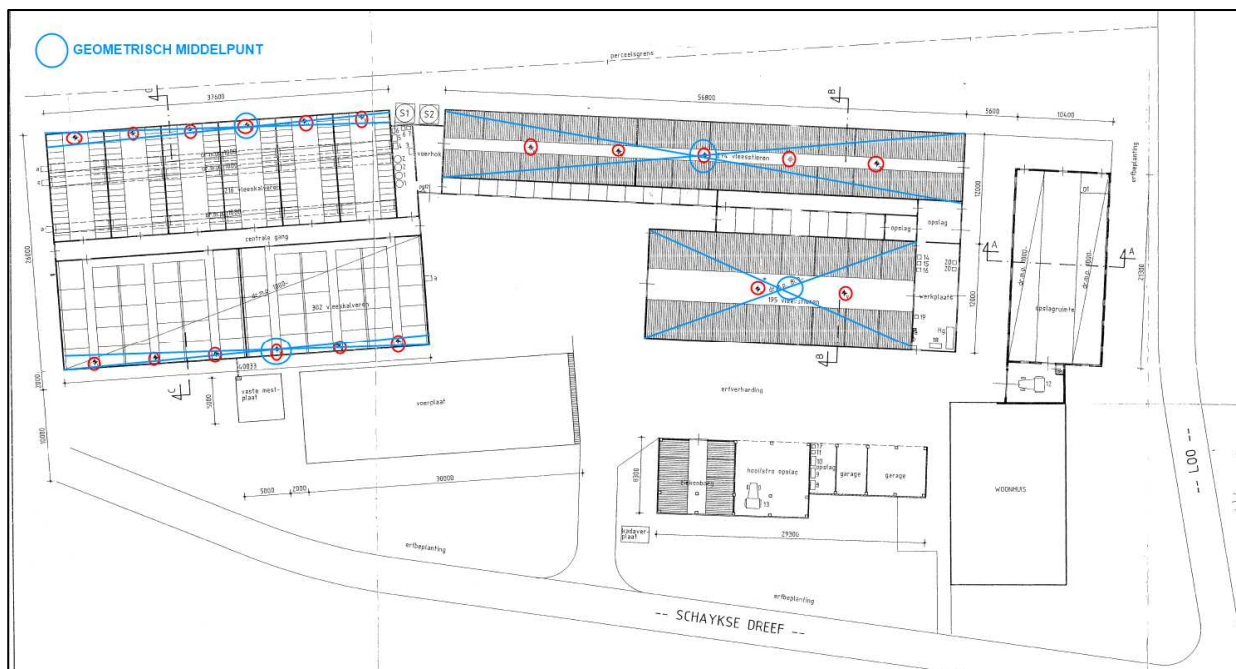
Verspreidliggende ventilatoren

Bij mechanische ventilatie waarbij de ventilatoren verspreid over het dak zijn gelegen (verspreidliggende emissiepunten), wordt het geometrisch middelpunt van de ventilatoren gekozen als emissiepunt. In figuur 2 zijn twee voorbeelden weergegeven.



Figuur 34: Voorbeelden voor hanteren geometrisch middelpunt van ventilatoren

Navolgende figuur geeft een beeld van toepassing van dit geometrisch middelpunt voor de locatie Loo 33.



Figuur 35: Gehanteerde geometrisch middelpunten van ventilatoren voor locatie Loo 33

Ter plaatse van het plangebied Schaijksedreef 5-7 worden twee nieuwe woningen beoogd. Dit betreft de beoogde Ruimte voor Ruimte woning ten oosten van de huidige langgevelboerderij en de Ruimte voor Ruimte woning aan Schaijksedreef 5.

Navolgende figuur geeft de V-Stacks berekening weer voor de geurbelasting bij werkelijke huidige situatie van het bedrijf Loo 33.

Brongegevens:

Volgnr	BronID	X-coord.	Y-coord.	EP Hoogte	Gem.geb . hoogte	EP Diam.	EP Uittr. snelh.	E- Aanvraag
1	Emissiepunt stal B1	168 168	413 280	4,4	3,0	0,50	4,00	9 755
2	Emissiepunt stal B2	168 155	413 267	5,0	3,0	0,50	4,00	6 942
3	Emissiepunt stal C1	168 167	413 330	3,0	3,0	0,50	4,00	7 690
4	Emissiepunt stal C2	168 142	413 324	3,0	3,0	0,50	4,00	10 751

Geur gevoelige locaties:

Volgnr	GGLID	Xcoördinaat	Ycoördinaat	Geurnorm	Geurbelasting
5	Hoek RvR woning	168 255	413 509	8,0	7,4
6	RvR woning nr 5.1	168 155	413 463	8,0	12,3
7	RvR woning nr 5.2	168 161	413 451	8,0	13,9
8	RvR woning nr 5.3	168 164	413 453	8,0	13,7
9	RvR woning nr 5.4	168 165	413 452	8,0	14,0
10	RvR woning nr 5.5	168 179	413 459	8,0	12,7

De voorgrondbelasting op de beoogde Ruimte voor Ruimte woning in het oosten van het plangebied bedraagt 7,4 oue/m³ en voldoet hiermee aan de gestelde norm van 8 oue/m³. Deze Ruimte voor Ruimte woning is in het kader van de voorgrondbelasting dan ook geen bezwaar.

De voorgrondbelasting op de beoogde Ruimte voor Ruimte woning in het westen van het plangebied is hoger dan de door de gemeente gestelde norm van 8 oue/m³. Op grond van de 'oude lijn jurisprudentie' was bouwen binnen een geurcontour niet mogelijk. De huidige lijn in jurisprudentie is dat bouwen binnen een geurcontour mogelijk is als voldoende inzichtelijk is gemaakt dat een aanvaardbaar woon- en leefklimaat kan worden gerealiseerd. Als de geurhinder groter is dan de norm uit de Wgv volgt niet per se dat er geen sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. Zie bijvoorbeeld ABRvS nr. 200900801/1/R3 van 7 oktober 2009, ABRvS nr. 200807852/1/R2 van 6 januari 2010 en ABRvS nr. 200901407/1/R2 van 13 januari 2010. De veehouderij mag echter niet in haar belangen worden geschaad. Het belang van de veehouderij wordt niet geschaad als binnen de geurcontour al geurgevoelige objecten liggen en het nieuw geurgevoelig object niet dichterbij de veehouderij komt te staan. Bouwen binnen de geurcontour is niet mogelijk indien er geen andere geurgevoelige objecten binnen de contour liggen. Bouwen binnen de contour schaadt dan de belangen van de veehouderij.

De gemeente Bernheze geeft in haar gebiedsvisie geurhinder en veehouderij eveneens aan dat de oprichting van een woning binnen een geurcontour mogelijk is indien andere woningen op een kortere afstand van de veehouderijen liggen dan de beoogde woning, mits ter plaatse sprake is van een acceptabel woon- en leefklimaat.

Met de beoogde herontwikkeling worden geen geurgevoelige objecten dichterbij de veehouderij gesitueerd. Binnen de geurcontour vanaf de veehouderij zijn thans burgerwoningen gelegen. Derhalve wordt de veehouderij Loo 33 met de beoogde herontwikkeling niet in haar belangen geschaad. In het kader van de achtergrondbelasting is ter plaatse sprake van een 'goed woon- en leefklimaat'. Het aspect achtergrondbelasting wordt nader toegelicht in navolgende subparagraaf.

4.3.5 Achtergrondbelasting

De geurbelasting ten gevolge van meerdere intensieve veehouderijen in de omgeving vormt de achtergrondbelasting. De achtergrondbelasting bepaalt het leefklimaat op een locatie. De achtergrondbelasting wordt berekend met V-Stacks gebied. Ten behoeve van de berekening van de achtergrondbelasting dienen de veehouderijen binnen een straal van 2 kilometer rondom de onderzoekslocatie beoordeeld te worden. 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. De volgende uitgangspunten zijn hierbij genomen:

Berekende ruwheid: 0,38 m

Meteo station: Eindhoven

Rekenuren: 10 %

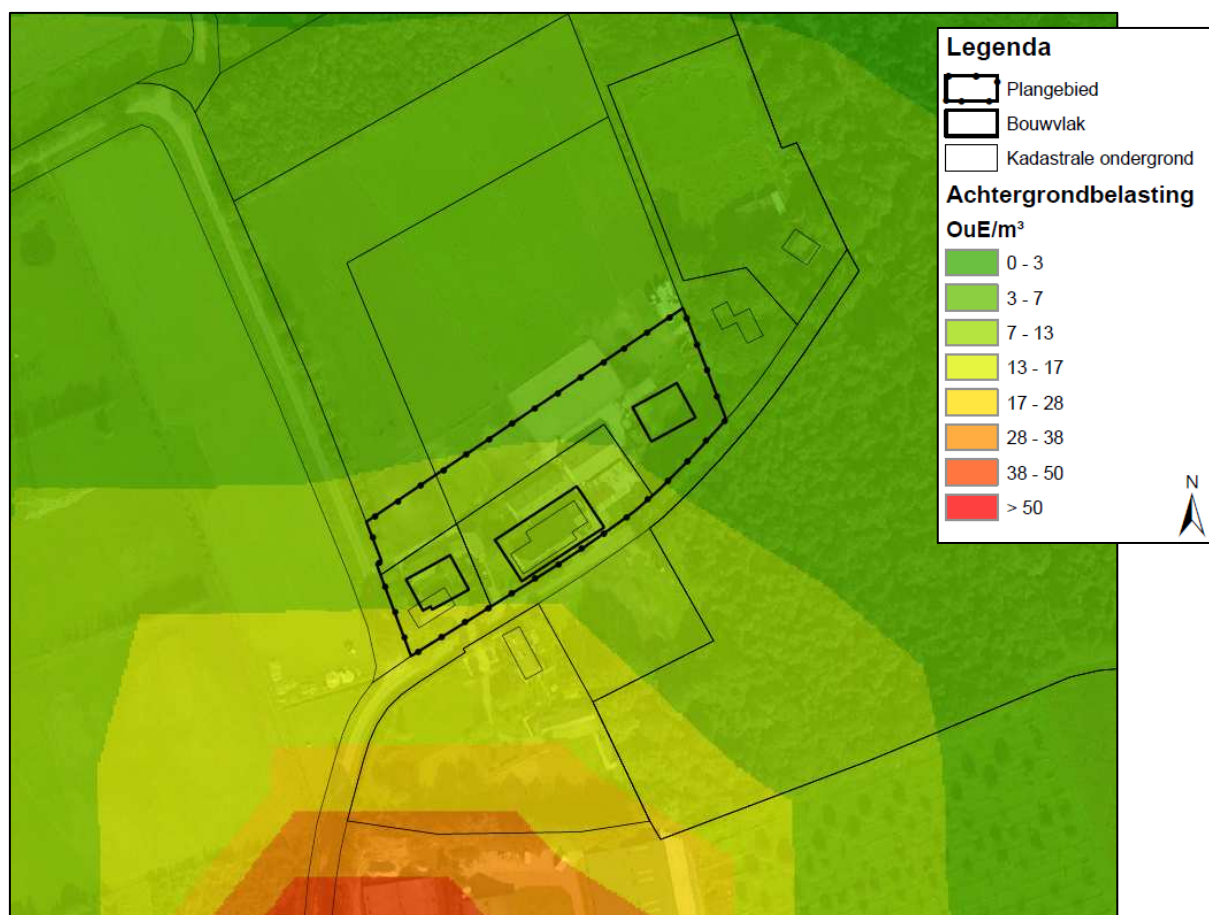
Rasterpunt linksonder x: 165969 m

Rasterpunt linksonder y: 411248 m

Gebied lengte (x): 5000 m , Aantal gridpunten: 50

Gebied breedte (y): 5000 m , Aantal gridpunten: 50

Navolgende figuur geeft het resultaat weer van de berekende achtergrondbelasting:



Figuur 36: Achtergrondbelasting ter plaatse van het plangebied

ReceptID	X-coor	Y-coor	Geurbelasting [OU/m ³]
1001 (RvR woning)	168255	413509	6.641
1002 (RvR woning nr 5.1)	168155	413463	10.738
1003 (RvR woning nr 5.2)	168161	413451	11.98
1004 (RvR woning nr 5.3)	168164	413453	11.745
1005 (RvR woning nr 5.4)	168165	413452	11.799
1006 (RvR woning nr 5.5)	168179	413459	10.805

De achtergrondbelasting ter plaatse van de beoogde Ruimte voor Ruimte woning in het oosten van het plangebied bedraagt 6,6 oue/m³. De achtergrondbelasting ter plaatse van de beoogde Ruimte voor Ruimte woning aan Schaijksedreef 5 bedraagt 10,7 tot 12 oue/m³. In navolgende tabel is de streefwaarde van de achtergrondbelasting weergegeven zoals opgenomen in de gemeentelijke geurverordening.

	Bebouwde kom Woonkernen, Nieuwe woongebieden	Hinderpercentage	Bedrijventerreinen Buitengebied	Hinderpercentage
Goed (streefwaarde)	0 – 8	0 – 10%	0 – 13	0 – 15%
Voldoende	8 - 13	10 – 15%	13 - 20	15 – 20%
Onvoldoende	13 of meer	➤ 15%	20 of meer	➤ 20%

Figuur 37: Streef- en toetswaarden voor de achtergrondbelasting. Bron: 'Gebiedsvisie geurhinder en veehouderij 2013', gemeente Bernheze

De gemeente Bernheze stelt dat in het buitengebied met een achtergrondbelasting van 0 tot 13 oue/m³ sprake is van een 'goed woon- en leefklimaat'. Gesteld kan worden dat ter plaatse van het plangebied sprake is van een 'goed woon- en leefklimaat'. De beoogde herontwikkeling is in het kader van de achtergrondbelasting geen bezwaar.

4.3.6 Ontwikkelingsmogelijkheden omliggende bedrijven

Herontwikkeling van het plangebied mag de toekomstige ontwikkelingsmogelijkheden van omliggende veehouderijen niet belemmeren. De omliggende veehouderijen worden echter al belemmerd in hun ontwikkelingsmogelijkheden door de aanwezigheid van enkele burgerwoningen, zoals de woning aan Schaijksedreef 6 te Nistelrode. Herontwikkeling van het plangebied belemmert de ontwikkelingsmogelijkheden van omliggende bedrijven dus niet.

4.4 GELUID

Bij de ontwikkeling van nieuwe ruimtelijke woonfuncties is het noodzakelijk inzicht te verkrijgen in de mogelijke geluidshinder in het kader van de Wet geluidshinder. Langs alle wegen, woonerven en wegen met een maximumsnelheid van 30 kilometer per uur daargelaten, zijn geluidzones aanwezig waarbinnen de geluidshinder getoetst dient te worden. Het plangebied is gelegen aan de Schaijksedreef. De Schaijksedreef loopt over in de Nistelrooise Baan, welke gelegen is in de bossen

van de Maashorst. Naast enkele vervoersbewegingen van initiatiefnemer en de bewoners van Schaijksedreef 15, zal ter plaatse nauwelijks sprake zijn van gemotoriseerd verkeer. Ook de Waardse Bunders betreft een doodlopende straat, waarbij nauwelijks sprake is van gemotoriseerd verkeer. Derhalve wordt een akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï niet noodzakelijk geacht.

4.5 LUCHTKWALITEIT

Op 15 november 2007 is de Wet luchtkwaliteit in werking getreden. De wet vervangt het Besluit Luchtkwaliteit 2005. Met de nieuwe Wet luchtkwaliteit en de bijbehorende bepalingen en hulpmiddelen wil de overheid zowel de verbetering van de luchtkwaliteit bewerkstelligen als ook de gewenste ontwikkelingen in 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 betekende mate' (NIBM) bijdragen aan de luchtverontreiniging als de 3% grens niet wordt overschreden.

In de 'Regeling niet in betekende 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 betekende 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. Aangezien het plan de oprichting van slechts twee nieuwe woningen voorziet en de sloop van overtollige bebouwing, kan worden gesteld dat dit plan onder het begrip NIBM valt en de luchtkwaliteit niet verder hoeft te worden onderzocht.

4.6 BODEMKWALITEIT

Een bodemonderzoek is conform de NEN 5740 benodigd ten behoeve van het verkrijgen van een omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen voor het oprichten van nieuwe woning(en). Indien uit het bodemonderzoek blijkt dat er sprake is van een verontreiniging die het beoogde gebruik niet toestaat, is een sanering noodzakelijk voordat gebouwd kan worden. Bij de aanvraag van de omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen zal een bodemonderzoek worden overgelegd.

4.7 EXTERNE VEILIGHEID

4.7.1 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;
- Vervoer van gevaarlijke stoffen (per spoor, over de weg, het water);

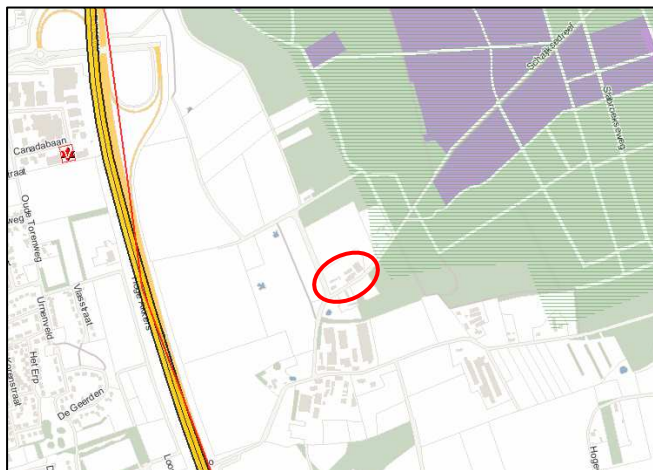
- Hoogspanningslijnen.

4.7.2 Bedrijven

Het plangebied is op de risicokaart van de Provincie Noord-Brabant niet aangewezen als gelegen in een risicogebied van een bedrijf met betrekking tot de externe veiligheid. Het meest dichtbijgelegen risico-object betreft Cafferata Vuurwerk BV, gelegen aan Canadabaan 8. Dit bedrijf is gelegen op een afstand van circa 700 meter tot het plangebied. Het plangebied is niet gelegen binnen de risicocontour van dit bedrijf.

4.7.3 Transport

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. In de directe omgeving van het plangebied is de Rijksweg A50 gelegen. Met een afstand van circa 430 meter tot het plangebied zal deze Rijksweg geen onacceptabele consequenties hebben voor de veiligheid op het plangebied. Het plangebied aan de Schaijksedreef is gelegen in de directe nabijheid van de bossen van de Maashorst. Een eventuele natuurbrand is op de risicokaart opgenomen als potentieel gevaar voor de veiligheid van omwonenden. Woningen, dorpen en vakantieparken in die gebieden kunnen door de brand worden bedreigd. Het plangebied ligt op circa 80 meter afstand van de bosrand. De veiligheid van (toekomstige) bewoners zal niet onacceptabel negatief beïnvloed worden. De beoogde herontwikkeling van het plangebied wordt daarmee niet belemmerd door externe veiligheidsaspecten. Navolgende figuur betreft een uitsnede van de Risicokaart externe veiligheid van de provincie Noord-Brabant waarop het plangebied is aangeduid.



Figuur 38: Uitsnede risicokaart externe veiligheid provincie Noord-Brabant met plangebied in de cirkel

4.7.4 Hoogspanningsleidingen

Op een afstand van circa 130 meter ten westen van het plangebied bevindt zich de hoogspanningslijn Oss-Uden met een sterkte van 150 kilovolt. Voor hoogspanningslijnen gelden geen risicoafstanden, maar indicatieve zones. De indicatieve zone voor de hoogspanningsleiding ten westen van het plangebied bedraagt 80 meter aan weerszijden (bron: RIVM). Het plangebied is op

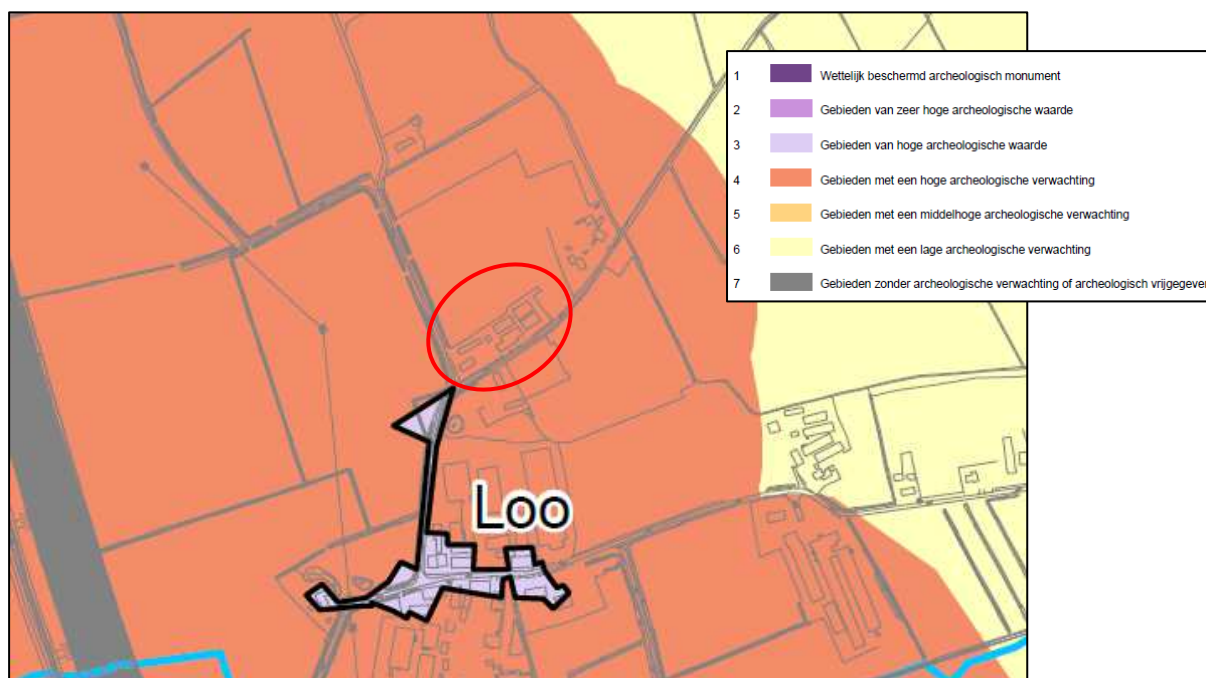
een afstand van circa 130 meter ruimschoots buiten het invloedsgebied van de hoogspanningslijn gelegen.

Geconcludeerd kan worden dat er vanuit het oogpunt van externe veiligheid vanwege transport van gevaarlijke stoffen geen belemmeringen bestaan voor een goed woon- en leefmilieu.

4.8 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.



Figuur 39: Uitsnede Archeologische beleidskaart gemeente Bernheze

Het plangebied is aangeduid als gelegen in een gebied met een hoge archeologische verwachting. Bij ontwikkeling in dit gebied dient aangetoond te worden dat geen schade wordt toegebracht aan eventuele aanwezige archeologische waarden. Om te waarborgen dat geen archeologische waarden verloren gaan met de ontwikkeling wordt de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 2' gehandhaafd met daarin een vergunningenstelsel voor het voorkomen van bodemingrepen zonder een omgevingsvergunning. De omgevingsvergunning kan slechts worden verkregen nadat zeker gesteld is dat geen archeologische waarden verloren gaan met de beoogde ontwikkeling. Indien bij de uitvoeringsfase van de sloop-, bouw-, sanerings- of graafwerkzaamheden wel archeologische resten aan het licht komen, geldt een wettelijke meldplicht.

5. JURIDISCHE VORMGEVING

5.1 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.

5.2 ALGEMENE TOELICHTING VERBEELDING

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

5.3 ALGEMENE TOELICHTING 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.

5.4 TOELICHTING BESTEMMING

5.4.1 Agrarisch met waarden – Leefgebied struweelvogels

De voor bestemming 'Agrarisch met waarden – Leefgebied struweelvogels' aangewezen gronden zijn onder anderen bestemd voor behoud, herstel en ontwikkeling van het aanwezige besloten of halfopen landschap met een kleinschalige percelering, houtwallen, ruige perceelsranden en slootkanten, voor het behoud van landschapselementen, agrarisch grondgebruik, verkeersvoorzieningen, water en waterhuishoudkundige doeleinden, groenvoorzieningen en extensieve dagrecreatie. De gronden zijn tevens bestemd voor een burgerwoning ter plaatse van de aanduiding 'wonen' en een Ruimte voor Ruimte woning ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen – ruimte voor ruimte'. Ter plaatse van het plangebied wordt één burgerwoning en twee Ruimte voor Ruimte woningen beoogd. Een Ruimte voor Ruimte woning mag een inhoud hebben van maximaal 1.000 m³, inclusief aangebouwde bijgebouwen, en vrijstaande bijgebouwen met een oppervlakte van maximaal 100 m².

5.4.2 Waarde – Aardkundig waardevol gebied

De voor 'Waarde – Aardkundig waardevol gebied' aangewezen gronden zijn tevens bestemd voor behoud en bescherming van de aan het gebied toegekende aardkundige waarden zoals dalglooiingen, steilranden en bodemovergangen.

5.4.3 Waarde – Archeologie 2

De voor 'Waarde – Archeologie 2' aangewezen gronden zijn mede bestemd voor de bescherming en veiligstelling van gronden van archeologische waarde en gronden met een hoge archeologische verwachtingswaarde. Bij het bouwen van bouwwerken met een oppervlakte groter dan 250 m² en dieper dan 40 centimeter, dient een rapport te worden overlegd waarin de archeologische waarden van de gronden 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.

5.4.4 Waarde – Wijstgebied

De voor 'Waarde – Wijstgebied' aangewezen gronden zijn mede bestemd voor het behoud en herstel van de wijstgronden, zijnde besloten landschapsbeeld, door de aanwezigheid van bosjes, elzensingels en knotwilgen met de aanwezigheid van kleine slootjes in de singels.

6. UITVOERBAARHEID

6.1 ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID EN GREXWET

Op 1 juli 2008 is samen met de Wet ruimtelijke ordening (Wro) de Grondexploitatiewet (Grexxwet) in werking getreden. In deze Grexxwet 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 Grexxwet 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.

6.2 ECONOMISCHE GEVOLGEN BESTEMMINGSPLAN

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. OVERLEG EN INSPRAAK

7.1 INSPRAAKPROCEDURE

In de Gemeentewet is bepaald dat de gemeenteraad een inspraak verordening dient vast te stellen waarin geregeld wordt op welke wijze ingezetenen en andere belanghebbenden bij de voorbereiding van een bestemmingsplan worden betrokken. Onderhavig initiatief betreft het toepassen van bestaand provinciaal beleid. Derhalve zal geen inspraak worden verleend.

7.2 OVERLEG EX ARTIKEL 3.1.1. BRO

Artikel 3.1.1 van het Besluit op de ruimtelijke ordening (Bro) geeft aan dat bij de voorbereiding van een bestemmingsplan burgemeester en wethouders overleg met de besturen van bij het plan betrokken waterschappen plegen. Waar nodig plegen zij tevens overleg met besturen van andere gemeenten, met de provincie, de inspecteur voor de ruimtelijke ordening en met eventuele andere diensten van Rijk en provincie die belast zijn met de behartiging van belangen die in het plan in het geding zijn.

De provincie Noord-Brabant en Waterschap Aa en Maas zijn in het kader van dit bestemmingsplan betrokken in het vooroverleg. Het waterschap heeft in het kader van het vooroverleg te kennen gegeven in te kunnen stemmen met het bestemmingsplan. Verzocht is daarbij echter alsnog aandacht te besteden aan de mogelijkheid tot het realiseren van een kelder. Dit in het kader van de ligging van het plangebied in een wijstgebied. Naar aanleiding van deze vooroverlegreactie is in de regels van onderhavig bestemmingsplan verankerd dat ondergrondse bouwwerken tot maximaal 1,5 meter beneden maaiveld zijn toegestaan. Het bevoegd gezag kan bij omgevingsvergunning hiervan afwijken voor het toestaan van ondergronds bouwen tot 3 meter, mits is verzekerd dat er geen waarden van het wijstgebied verloren gaan.

7.3 ZIENSWIJZEN

Het ontwerpbestemmingsplan 'Schaijksedreef 5 – 7 Nistelrode' heeft van 13 maart 2014 tot en met 24 april voor eenieder ter inzage gelegen. Op grond van artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening hebben Gedeputeerde Staten van de provincie Noord-Brabant tegen het ontwerpbestemmingsplan een zienswijze ingediend (kenmerk C2145250/3562071, d.d. 16 april 2014). GS constateren strijdigheid met de Verordening ruimte 2014 ten aanzien van het thema kwaliteitsverbetering van het landschap. Voor de omzetting van de bestaande bedrijfswoning naar een woonbestemming wordt kwaliteitsverbetering van het landschap vereist. Aan de kwaliteitsverbetering conform deze afspraken en de zekerstelling van kwaliteitsverbeterende maatregelen werd in het ontwerpbestemmingsplan geen invulling gegeven. Daarnaast constateerden GS strijdigheid met artikel 6.7 vierde lid van de Verordening ruimte 2014 ten aanzien van een goede landschappelijke inpassing van de beoogde Ruimte voor Ruimte woningen.

Naar aanleiding van de door GS ingediende zienswijze op het ontwerpbestemmingsplan is onderhavig bestemmingsplan aangevuld. Invulling is gegeven aan de kwaliteitsverbetering van het landschap, artikel 3.2 van de Verordening ruimte. 20% van de bestemmingsplanwinst zal worden geïnvesteerd in

het landschap middels de sloop van voormalige agrarische bedrijfsgebouwen en middels de landschappelijke inpassing van het plangebied. In paragraaf 2.3.3 en paragraaf 3.2.3 van onderhavig bestemmingsplan wordt de landschappelijke inpassing nader toegelicht. Deze landschappelijke inpassing wordt verankerd in de regels van onderhavig bestemmingsplan. Derhalve wordt met de beoogde herontwikkeling alsnog voldaan aan de regels van de Verordening ruimte 2014.