BESTEMMINGSPLAN HEIDEWEG 4, LOOSBROEK

Opdrachtgever:	RW Groep BV
Projectnr:	VKL113
Datum:	10-11-2023

BESTEMMINGSPLAN HEIDEWEG 4, LOOSBROEK

Opdrachtgever:	RW Groep BV
Projectnr:	VKL113
Rapportnr:	OW01
Status	ontwerp
Datum:	10-11-2023

Opsteller:
RVHE

Verificatie:
HVG

Validatie
RVHE

T 088 - 33 66 333
F 088 - 33 66 099
E info@kragten.nl

ISO 9001
BUREAU VERITAS
Certification

Inhoudsopgave

Toelichting 5

Hoofdstuk 1 Inleiding 7
1.1 Aanleiding en doel 7
1.2 Ligging en kadastrale begrenzing 8
1.3 Vigerend bestemmingsplan 9

Hoofdstuk 2 Gebiedsanalyse 11
2.1 Bebouwing en functies 11
2.2 Ontsluiting 12
2.3 Groen en water 12

Hoofdstuk 3 Plan 13
3.1 Bebouwing en functies 13
3.2 Verkeer en parkeren 14
3.3 Groen en water 15

Hoofdstuk 4 Beleid 17
4.1 Nationaal niveau 17
4.2 Provinciaal niveau 18
4.3 Gemeentelijk niveau 21

Hoofdstuk 5 Uitvoeringsaspecten 23
5.1 Haalbaarheidsonderzoek 23
5.2 Beperkingen in verband met militair vliegveld Volkel 23

Hoofdstuk 6 Haalbaarheid 25
6.1 Kostenverhaal 25
6.2 Gemeentelijke grondexploitatie 25
6.3 Planschade 25

Hoofdstuk 7 Juridische aspecten 27
7.1 Algemeen 27
7.2 Planregels 27

Hoofdstuk 8 Procedure 29

Bijlagen bij de toelichting 31

Bijlage 1 Inrichtingsschets 31
Bijlage 2 Beplantingsplan 31
Bijlage 3 Haalbaarheidstoets 31
Bijlage 4 Historisch bodemonderzoek 31
Bijlage 5 Geuronderzoek 31

Regels 33

Hoofdstuk 1	Inleidende regels	35
Artikel 1	Begrippen	35
Artikel 2	Wijze van meten	40
Hoofdstuk 2	Bestemmingsregels	41
Artikel 3	Agrarisch	41
Artikel 4	Waarde - Archeologie 2	46
Artikel 5	Waarde - Archeologie 3	48
Hoofdstuk 3	Algemene regels	51
Artikel 6	Anti-dubbeltelregel	51
Artikel 7	Algemene afwijkingsregels	51
Artikel 8	Algemene wijzigingsregels	51
Artikel 9	Overige regels	52
Hoofdstuk 4	Overgangs- en slotregels	53
Artikel 10	Overgangsrecht	53
Artikel 11	Slotregel	53

Bijlagen bij de regels 55

Bijlage 1	Lijst van functieaanduidingen Agrarisch	55
Bijlage 2	Beplantingsplan	55

Toelichting

Hoofdstuk 1 Inleiding

Voorliggend rapport betreft het bestemmingsplan "Heideweg 4, Loosbroek" van de gemeente Bernheze.

1.1 Aanleiding en doel

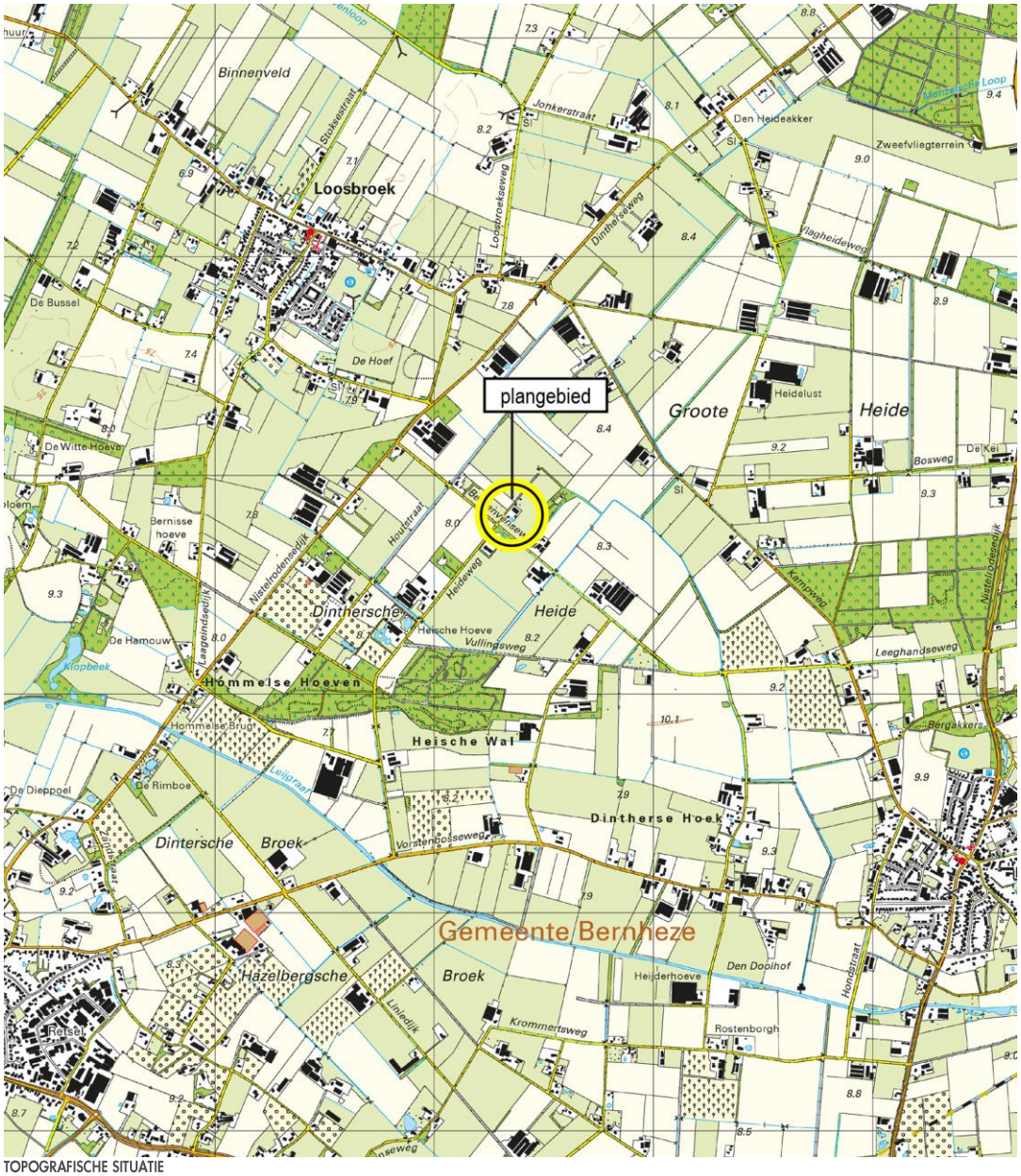
Op de locatie aan de Heideweg 4 is thans de bebouwing van een agrarisch bedrijf inclusief bijbehorende bedrijfswoning aanwezig. De initiatiefnemer is voornemens om op deze locatie het agrarische bedrijf te stoppen en een aannemersbedrijf te starten. Daarnaast blijft de thans aanwezige bedrijfswoning in gebruik.

Het initiatief kan niet worden gerealiseerd op basis van het vigerende bestemmingsplan "Buitengebied Bernheze", omdat binnen de bestemming 'Agrarisch' de functieaanduiding 'bedrijf' ontbreekt. De gemeente Bernheze heeft echter aangegeven onder voorwaarden medewerking te willen verlenen aan het initiatief door middel van een herziening van het bestemmingsplan.

Voorliggend bestemmingsplan bevat de ruimtelijke onderbouwing en regels voor de vestiging van een niet-agrarisch bedrijf aan de Heideweg 4 te Loosbroek.

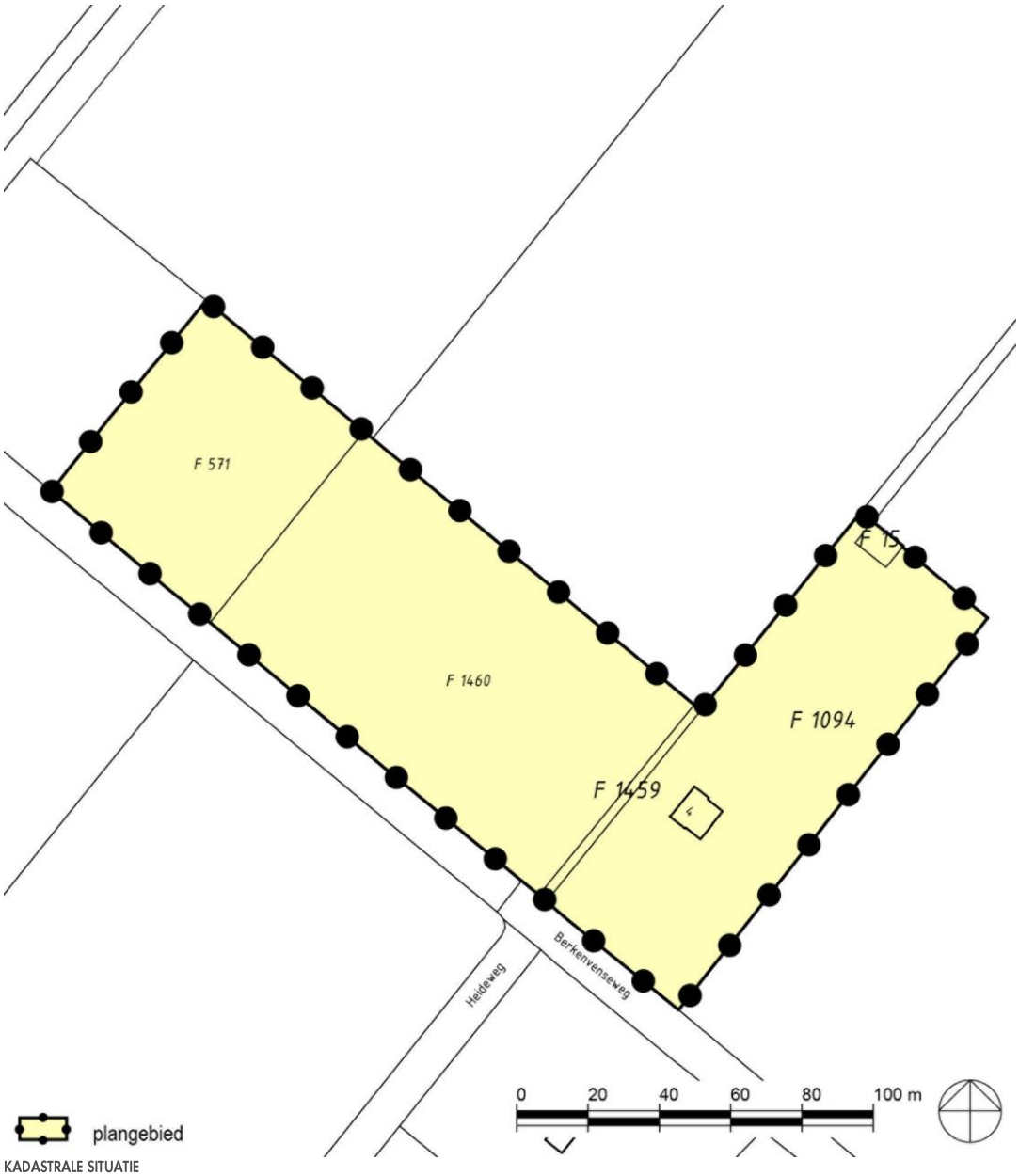
1.2 Ligging en kadastrale begrenzing

Onderstaande afbeelding geeft de topografische situatie weer.



TOPOGRAFISCHE SITUATIE

Onderstaande afbeelding geeft de kadastrale situatie weer. Tevens is de plangrens van voorliggend bestemmingsplan ingetekend.



KADASTRALE SITUATIE

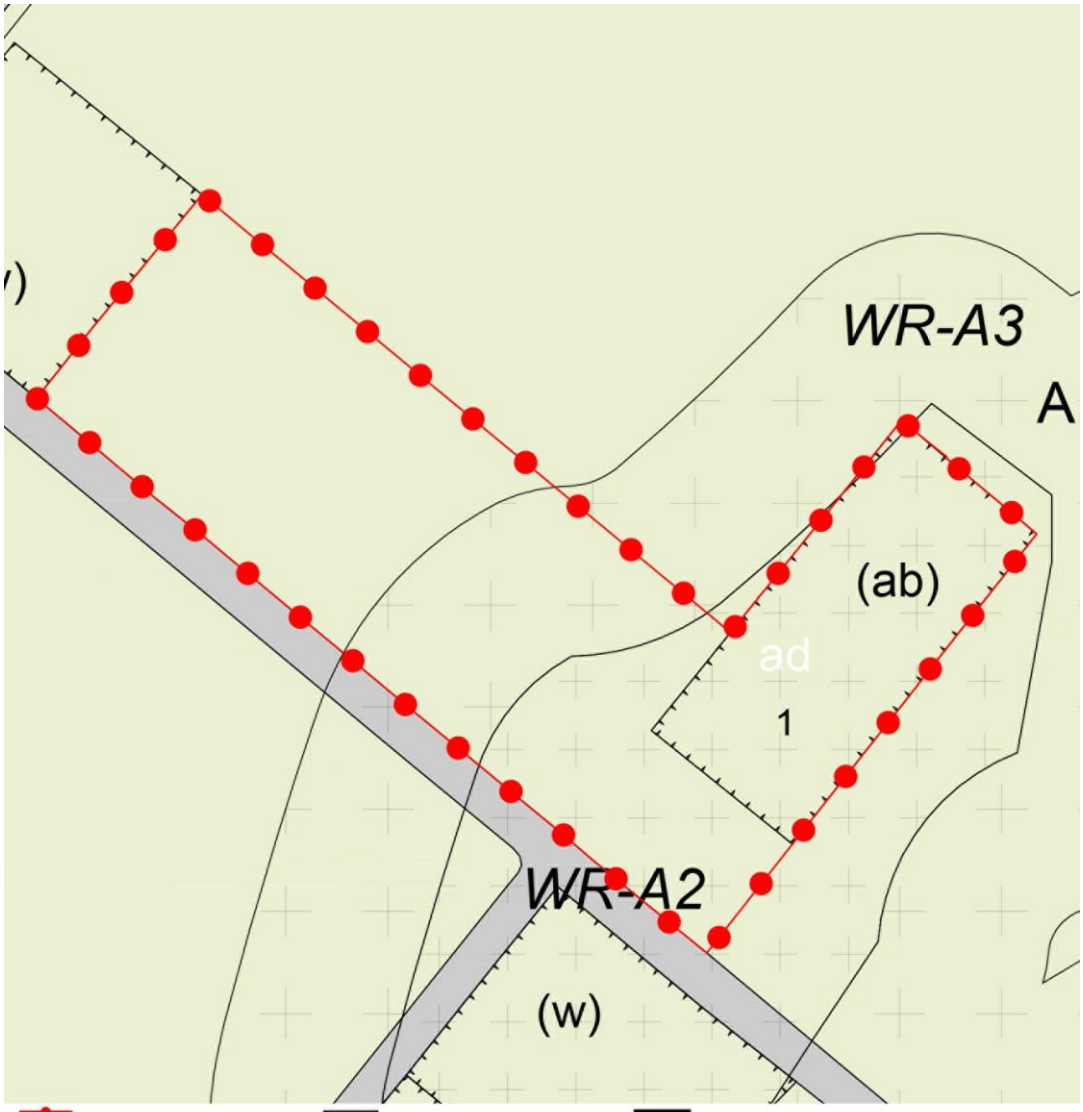
De gronden zijn kadastraal bekend gemeente Heeswijk-Dinther, sectie F, nummers 15, 571, 1094, 1459 en 1460. De oppervlakte van het plangebied bedraagt circa 23.735 m². De gronden zijn particulier in eigendom.

1.3 Vigerend bestemmingsplan

Ter plaatse van het projectgebied gelden de volgende bestemmingsplannen:

- "Buitengebied Bernheze", vastgesteld door de gemeenteraad d.d. 8 oktober 2014;
- ''BPL Teeltondersteunende voorzieningen gemeente Bernheze'', vastgesteld door de gemeenteraad d.d. 13 december 2018;
- ''Vrijkomende Agrarische bebouwing Bernheze 2018'', vastgesteld door de gemeenteraad d.d. 18 april 2019;

Onderstaande afbeelding geeft een uitsnede van de vigerende verbeelding van het bestemmingsplan "Buitengebied Bernheze". De ligging van het plangebied is aangegeven.



UITSNEDE VERBEELDING VIGEREND BESTEMMINGSPLAN

Ter plaatse van het plangebied geldt de bestemming 'Agrarisch'. De gronden zijn onder meer aangewezen voor agrarisch grondgebruik, nevenactiviteiten bij een agrarisch bedrijf en aan huis gebonden beroep in de bestaande aard en omvang, en water en waterhuishoudkundige doeleinden.

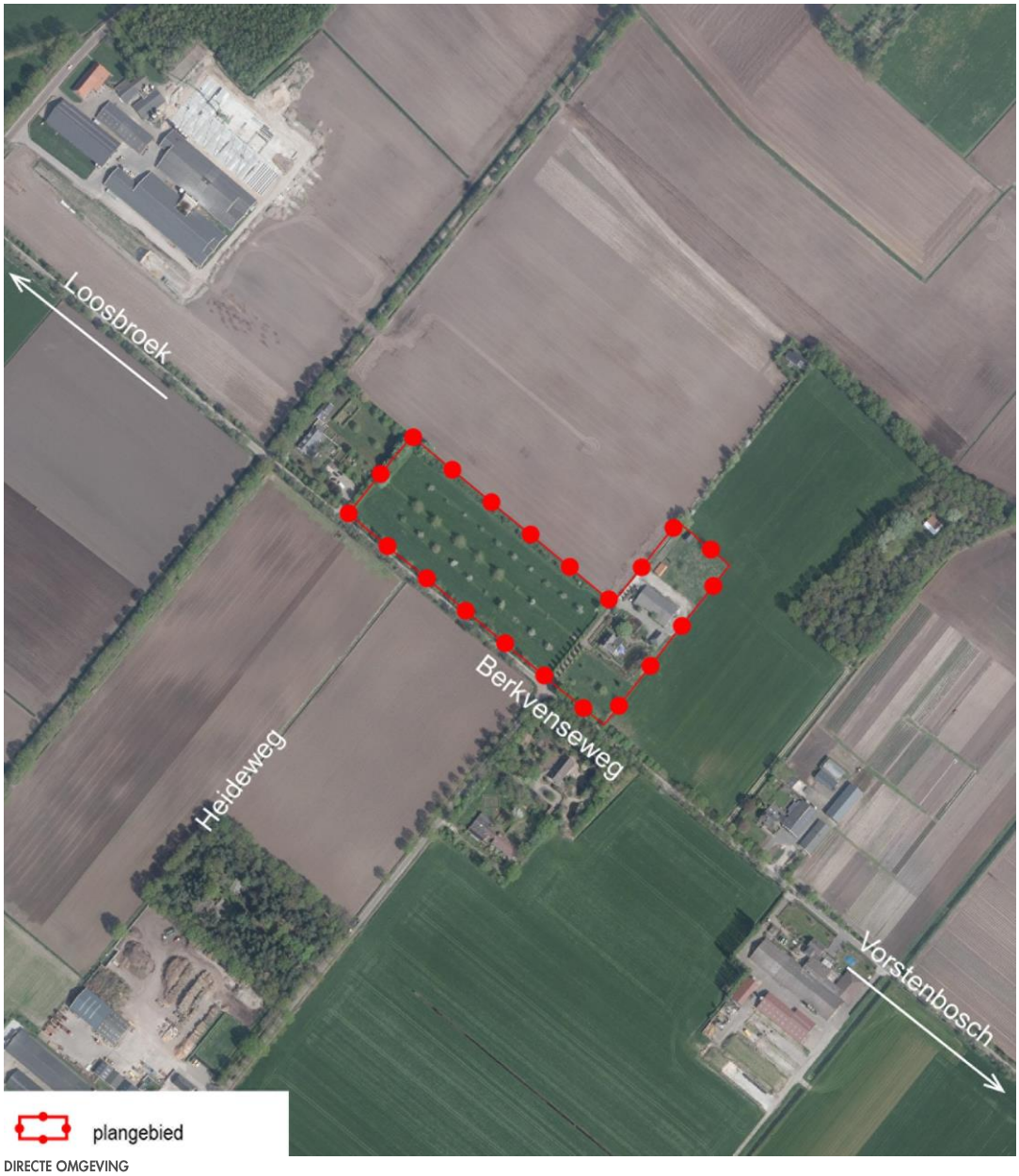
Het plangebied bevat een bouwvlak en de maatvoeringsaanduiding 'aantal bedrijfswoningen: 1'. Ter plaatse van deze aanduiding is één bedrijfswoning toegestaan. Daarnaast kent deze bestemming de functieaanduiding 'agrarisch bedrijf', ter plaatse van deze aanduiding is een grondgebonden agrarisch bedrijf toegestaan.

Tevens bevat het plangebied de dubbelbestemmingen 'Waarde - Archeologie 2' en 'Waarde - Archeologie 3'. Deze dubbelbestemmingen verplichten archeologisch onderzoek bij bodemingrepen van bepaalde omvang. Dit staat nader beschreven in hoofdstuk 5.

Conclusie
Onderhavig initiatief betreft de vestiging van een niet-agrarisch bedrijf binnen de bestemming 'Agrarisch'. Het initiatief kan niet worden gerealiseerd op basis van het vigerende bestemmingsplan, omdat binnen de bestemming 'Agrarisch' de functieaanduiding 'bedrijf' ontbreekt. Een herziening van het bestemmingsplan is derhalve noodzakelijk.

Hoofdstuk 2 Gebiedsanalyse

Dit hoofdstuk geeft een ruimtelijk-functionele analyse van het plangebied. Onderstaande afbeelding geeft de bestaande toestand van de directe omgeving en het plangebied weer.



DIRECTE OMGEVING

2.1 Bebouwing en functies

Het plangebied ligt in het buitengebied van de gemeente Bernheze, te midden van de drie kernen Heeswijk-Dinther, Vorstenbosch en Loosbroek.

De omgeving van het plangebied kenmerkt zich door de aanwezigheid van hoofdzakelijk agrarische bedrijven. Dit betreffen met name intensieve veehouderijen met veelal een grootschalig karakter. Verder bevinden zich in de omgeving ook enkele rundveehouderijen en boomkwekerijen.

Het plangebied is functioneel ingericht en in gebruik als agrarisch bedrijf. Daarnaast is op dit terrein één bedrijfswoning inclusief omringende tuin behorende bij het agrarische bedrijf en een drietal bijgebouwen (stallen en garages) aanwezig. Ten slotte kent het plangebied op de percelen F571 en F1460 een truffelgaard. Hier zal in paragraaf 2.3 nader op worden ingegaan.

2.2 Ontsluiting

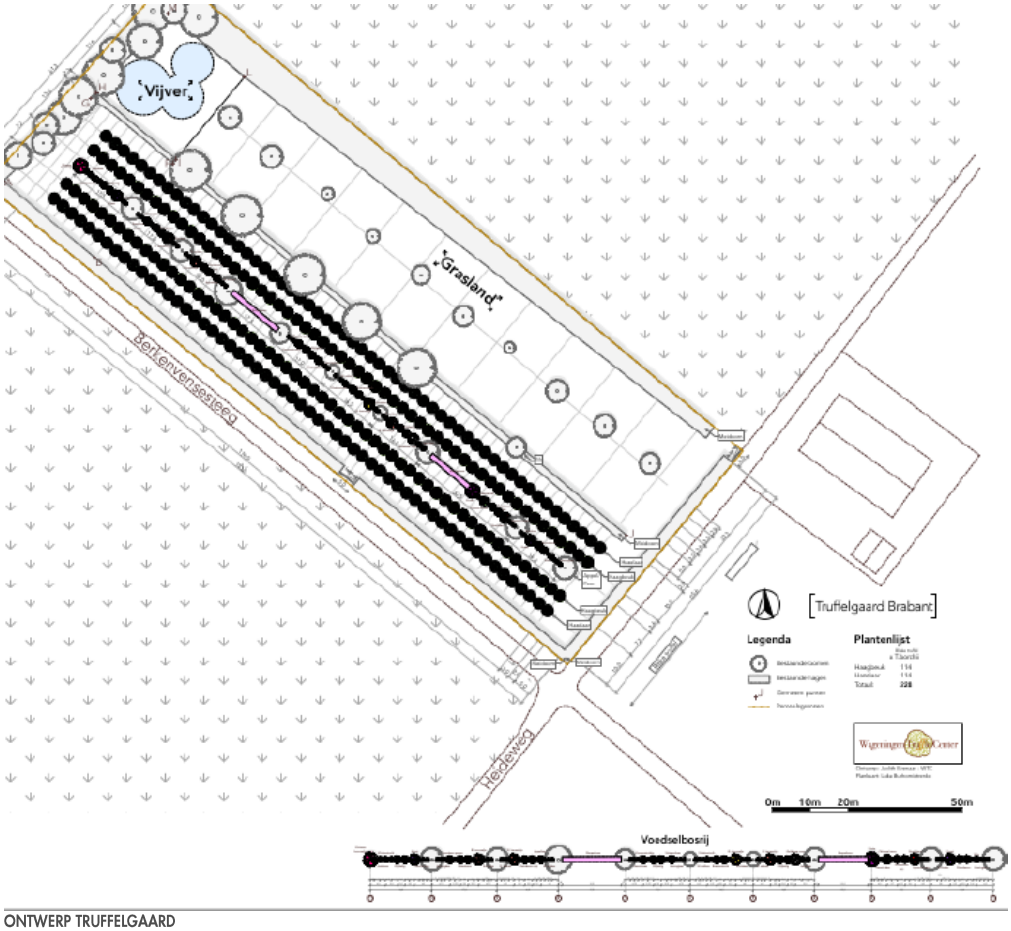
Onderhavig plan wordt in het huidige gebruik ontsloten, middels één ontsluiting, op de Berkvenseweg. Doordat deze ontsluiting in het verlengde van de Heideweg ligt, heeft het plangebied een adres behorende bij deze weg. De Berkvenseweg betreft een oost-westelijke verbindingsweg tussen de dorpskernen van Loosbroek en Vorstenbosch. De Heideweg betreft een dwarsverbinding (noord-zuid) tussen de Berkvenseweg en de Bosweg.

Beide wegen betreffen zogenoemde erftoegangswegen. Doordat in het buitengebied van Bernheze meer van deze wegen aanwezig zijn kan worden aangenomen dat beide wegen geen belangrijke ontsluitingsfunctie hebben. Hierdoor hebben deze wegen een relatief lage verkeersintensiteit.

2.3 Groen en water

Onderhavig plangebied is functioneel ingericht als agrarisch bedrijf en kent hierin voor het aspect groen een individueel ingerichte tuin. De agrarische bedrijfsbebouwing is hierin niet landschappelijk ingepast.

Daarnaast is, ter plaatse van de percelen F571 en F1460, een truffelgaard (voedselbos) gesitueerd (gerealiseerd in 2020 ten behoeve van deze planologische functiewijziging). Deze gaard is in 2020 ontworpen en in 2021 aangeplant met twee soorten hazelaars. Een paar maanden eerder is dit terrein bekalkt met 25 ton kalk. Bij de planten is in het plantgat extra kalk toegevoegd. In het noordwestelijke deel van de truffelgaard is tevens een vijver aanwezig. Onderstaande uitsnede geeft het ontwerp van de truffelgaard.



ONTWERP TRUFFELGAARD

Hoofdstuk 3 Plan

In dit hoofdstuk is de beschrijving van het plan opgenomen. Onderstaande afbeelding geeft de boogde toestand van het plangebied weer, zie ook bijlage 1.



INDICATIEVE INRICHTINGSSCHETS

3.1 Bebouwing en functies

3.1.1 Bebouwing

Onderhavige plangebied betreft een locatie die niet meer de omvang/opzet heeft om een economisch rendabel agrarisch bedrijf te exploiteren. De initiatiefnemer is daarom voornemens om op deze locatie een aannemersbedrijf met een kleine werkplaats en stalling van een aantal werkbussen en daarmee samenhangende activiteiten te vestigen.

De aanwezige bedrijfswoning zal worden betrokken door de initiatiefnemer. De 'privé' bouwwerken worden gebruikt als garage en achter op het terrein voor hobbyvee (à 125 m²). Het aanwezige bedrijfsgebouw zal volledig worden gebruikt voor het bedrijf, waarin stalling van de bus, aanhangers, materieel en dergelijke plaats zal vinden. Ook zal een kleine kantine en kantoor binnen dit bedrijfsgebouw worden gerealiseerd.

Achter het bedrijfsgebouw worden 2 à 3 containers geplaatst, voor afval van klein materieel. Deze containers worden onderverdeeld voor puin, hout en plastic en zullen eenmaal per week worden vervangen. Normaliter wordt op de werklocatie het afval meteen afgevoerd, maar voor sommige kleine opdrachten is een container op de werklocatie niet mogelijk en wordt dit afgevoerd naar de onderhavige locatie.

Middels onderhavig planvoornemen wordt geen verharding aangebracht of extra bedrijfsbebouwing gerealiseerd. Daarnaast is er geen overtollige bedrijfsbebouwing aanwezig.

Het perceel zal worden voorzien van een landschappelijke inpassing, die bestaat uit de aanleg van een groenstrook op de oostzijde van het perceel en de thans aangelegde truffelgaard aan de westzijde van het plangebied. Hiermee wordt het plangebied voldoende landschappelijk ingepast, dit is nader onderbouwd in paragraaf 4.3.2.

3.1.2 Functies

De bedrijfsactiviteiten op de locatie gaan bestaan uit stalling / opslag van materiaal en materieel; zoals steigers, aanhangers, gereedschappen (betonzaag, sloophamers) en dergelijke. Daarnaast is er binnen het bedrijfsgebouw een kantoor aanwezig voor de administratie, het maken van offertes en ontvangst van zakelijke bezoekers (circa 2 keer per week).

De activiteiten worden in de dagperiode tussen 07:00 en 19:00 uur uitgevoerd. Tijdens deze periode worden ook de containers vervangen en worden verbruiksartikelen geleverd (1 à 2 keer per week).

3.2 Verkeer en parkeren

3.2.1 Verkeer

De realisatie van onderhavig planvoornemen heeft invloed op de verkeersgeneratie. De digitale publicatie "ASVV 2012'' (CROW) bevat kencijfers voor de verkeersgeneratie van diverse functies. De gemeente Bernheze wordt aangeduid als weinig stedelijk gebied, waarin de locatie van het plangebied binnen de gemeente Bernheze tot 'buitengebied' behoort.

Oorspronkelijke situatie
In de oorspronkelijke situatie was er sprake van een agrarische bestemming. De verkeersaantrekkende werking is normaliter te bepalen aan de hand van de bedrijfswerkzaamheden. Voor een agrarische bedrijfsvoering zijn echter geen cijfers bekend. Het aantal verkeersbewegingen in de oorspronkelijke situatie is dan ook berekend op basis van een schatting. Gemiddeld kwamen er 6 vrachtwagens per week voor het transporteren van voer, dieren en mest. Dit leidde tot gemiddeld 12 verkeersbewegingen per week. Daarnaast kwamen er verschillende bezoekers (gemiddeld 4 per week) op locatie (dierenartsen, controleurs, etc.) die leidden tot een gemiddelde van 8 verkeersbewegingen per week. Ten slotte was de bedrijfswoning in gebruik ten behoeve van de agrarische bestemming. Deze woning (koop, vrijstaand) leidt tot gemiddeld 8,2 verkeersbewegingen per dag.

In totaal was er dus sprake van 77,4 verkeersbewegingen per week, ofwel 11 verkeersbewegingen per dag.

Nieuwe situatie
In de nieuwe situatie vestigt zich binnen het plangebied een aannemersbedrijf. Dit bedrijf valt, om de verkeersgeneratie te bepalen, onder het onderdeel bedrijf arbeidsextensief / bezoekersextensief. Daarnaast blijft de bedrijfswoning in gebruik ten behoeve van het aannemersbedrijf. De woning valt, om de verkeersgeneratie te bepalen, onder het onderdeel: koop, vrijstaand. In de onderstaande tabel is de berekening van de verkeersaantrekkende werking uiteengezet.

Onderdeel	**Verkeersgeneratie**	**Grootte/Aantal**	**Totaal**
Aannemersbedrijf	4,8 per 100 m² bvo	480 m²	23,0
Bedrijfswoning	8,2 per woning	1 woning	8,2
Totaal			**31,2**

Op basis bovenstaande tabel kan worden gesteld dat de nieuwe situatie gemiddeld zorgt voor 31 verkeersbewegingen per etmaal.

Conclusie
De verkeersaantrekkende werking van dit initiatief bedraagt, in een worst-case scenario, 20 verkeersbewegingen per etmaal. De Heideweg en de Berkvenseweg hebben nu nog een lage verkeersintensiteit. Dit betekent dat de verkeersafwikkeling van onderhavig plan zonder meer via de Heideweg, de Berkvenseweg en omliggende wegen kan plaatsvinden.

3.2.2 Ontsluiting

In de nieuwe situatie zal het plangebied gebruik blijven maken van de reeds bestaande inrit aan de Heideweg/Berkvenseweg. De capaciteit van de Heideweg, Berkvenseweg en omliggende straten is voldoende om het verkeer te kunnen verwerken.

3.2.3 Parkeren

Het voorzien in voldoende parkeerplaatsen is noodzakelijk voor goed functioneren van het initiatief en voorkomt overlast voor de omgeving. Het gemeentelijke parkeerbeleid is vastgelegd in de 'Parkeernormennota gemeente Bernheze', vastgesteld op 9 juli 2015. Met het parapluplan wordt een eenduidige parkeernorm systematisch vastgelegd in de regels van het bestemmingsplan. Van toepassing zijn minimaal de normen van 'Buiten de bebouwde kom'. Het aannemersbedrijf valt, om de parkeerbehoefte te bepalen, onder het onderdeel 'Loods, opslag, transportbedrijf'. De woning valt, om de parkeerbehoefte te bepalen, onder het onderdeel 'Meerpersoonswoning > 60 m²'. In de tabel hieronder is de berekening van de parkeerkencijfers per etmaal uiteengezet.

Onderdeel	**Parkeerkencijfers**	**Grootte/Aantal**	**Totaal**
Aannemersbedrijf	0,9 per 100 m² bvo	480 m²	4,3
Bedrijfswoning	2,0 per woning	1 woning	2,0
Totaal			**6,3**

In overeenstemming met de 'Parkeernormennota gemeente Bernheze' moeten er minstens 7 parkeerplaatsen gerealiseerd worden. Onderhavig planvoornemen voorziet in 8 parkeerplaatsen. Hiermee wordt voldaan aan de gemeentelijke parkeernormennota.

3.3 Groen en water

Onderhavig plangebied is momenteel functioneel ingericht als agrarisch bedrijf en zal hierin veranderen naar een niet-agrarisch bedrijf. De individueel ingerichte tuin en thans aangelegde truffelgaard (inclusief vijver) zullen hierin behouden blijven. Daarnaast wordt aan de oostzijde van het perceel een groenstrook aangebracht dat dient als de landschappelijke inpassing van het perceel.

Voor het planvoornemen is een beplantingsplan opgesteld, bijgevoegd als bijlage 2. De noodzaak tot het opstellen van dit beplantingsplan is nader toegelicht in paragraaf 4.3.2. In dit beplantingsplan wordt gedetailleerd ingegaan op de aan te planten soorten, oppervlakten en maatregelen, conform de 'Beleidsregel landschappelijke kwaliteitsverbetering van de gemeente Bernheze'.

Hoofdstuk 4 Beleid

In dit hoofdstuk wordt het plan getoetst aan het relevante vigerende beleid. Achtereenvolgens komt aan de orde het beleid op:

- nationaal niveau;
- provinciaal niveau;
- gemeentelijk niveau.

4.1 Nationaal niveau

4.1.1 Nationale Omgevingsvisie (NOVI)

Vooruitlopend op de inwerkingtreding van de Omgevingswet heeft het Rijk de Nationale Omgevingsvisie (NOVI) vastgesteld als opvolger van de SVIR. In dit strategisch beleidsdocument schetst de overheid een duurzaam perspectief voor de leefomgeving. Nederland staat de komende jaren voor grote opgaven: de bouw van 1 miljoen nieuwe woningen, duurzame energie opwekken, klimaatverandering, ende overgang naar een circulaire economie vragen meer ruimte dan er beschikbaar is. Daarom moeten er keuzes worden gemaakt om Nederland ook voor toekomstige generaties veilig, gezond en welvarend te houden. In dit licht zijn de NOVI de nationale belangen opnieuw gedefinieerd:

a. Bevorderen van een duurzame ontwikkeling van Nederland als geheel en van alle onderdelen van de fysieke leefomgeving
b. Realiseren van een goede leefomgevingskwaliteit
c. Waarborgen en versterken van grensoverschrijdende en internationale relaties
d. Waarborgen en bevorderen van een gezonde en veilige fysieke leefomgeving
e. Zorg dragen voor een woningvoorraad die aansluit op de woonbehoeften
f. Waarborgen en realiseren van een veilig robuust en duurzaam mobiliteitssysteem
g. In stand houden en ontwikkelen van de hoofdinfrastructuur voor mobiliteit
h. Waarborgen van een goede toegankelijkheid van de leefomgeving
i. Zorg dragen voor nationale veiligheid en ruimte bieden voor militaire activiteiten
j. Beperken van klimaatverandering
k. Realiseren van een betrouwbare, betaalbare en veilige energievoorziening die in 2050 CO2-arm is en de daarbij benodigde infrastructuur
l. Waarborgen van de hoofdinfrastructuur voor transport van stoffen via (buis)leidingen
m. Realiseren van een toekomstbestendige circulaire economie
n. Waarborgen van de waterveiligheid en de klimaatbestendigheid (inclusief vitale infrastructuur voor water en mobiliteit)
o. Waarborgen van een goede waterkwaliteit, duurzame drinkwatervoorziening en voldoende beschikbaarheid van zoetwater
p. Waarborgen en versterken van een aantrekkelijk ruimtelijk-economisch vestigingsklimaat
q. Realiseren en behouden van een kwalitatief hoogwaardige digitale connectiviteit
r. Ontwikkelen van een duurzame voedsel- en agroproductie
s. Behouden en versterken van cultureel erfgoed en landschappelijke en natuurlijke kwaliteiten van (inter)nationaal belang
t. Verbeteren en beschermen van natuur en biodiversiteit
u. Ontwikkelen van een duurzame visserij.

Analyse

Het voorgenomen initiatief is in lijn met de Omgevingsvisie en geeft invulling aan het realiseren van een goede leefomgevingskwaliteit en het waarborgen en bevorderen van een gezonde en veilige fysieke leefomgeving. Bij de planvorming wordt rekening gehouden met de diverse milieuaspecten, landschap, water, natuur en cultuurhistorie, geheel in lijn met de NOVI.

Conclusie

Het initiatief voldoet aan de 'Nationale Omgevingsvisie (NOVI)'

4.1.2 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) geeft een integraal kader voor het ruimtelijk beleid en mobiliteitsbeleid op rijksniveau, en is de 'kapstok' voor bestaand en nieuw rijksbeleid met ruimtelijke consequenties. In de SVIR worden de ambities van het Rijk tot 2040 geschetst, alsmede doelen, belangen en opgaven tot 2028. In de SVIR kiest het Rijk voor minder nationale belangen en eenvoudiger regelgeving.

De reeds ingezette trend om aan de provincies en gemeenten ruimte te laten inzake de ruimtelijke ontwikkelingen wordt versterkt in de SVIR. De SVIR bevat 13 nationale belangen die worden beschermd middels het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening. Het gaat onder meer om militaire objecten en terreinen, de grote rivieren en het Natuurnetwerk Nederland.

Voor onderhavig plan is het belang "Militaire terreinen en objecten" aan de orde. Dit belang is beschermd middels het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (zie paragraaf 4.1.3). Als aan dat besluit wordt voldaan, wordt tevens aan de SVIR voldaan.

4.1.3 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening

De in de SVIR opgenomen nationale belangen krijgen een wettelijke grondslag in het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro).

De werking van het Barro is naar plaats beperkt. Het plangebied ligt op minder dan 15 km van het militaire vliegveld Volkel. Derhalve gelden bepaalde hoogtebeperkingen. In paragraaf 5.2 vindt hiervan een nadere uitwerking plaats. Daaruit wordt geconcludeerd dat het bouwplan ruim onder de maximaal toegestane hoogte blijft. Het project vormt daardoor geen belemmering voor het nationale belang "Militaire terreinen en objecten".

Conclusie
Het project vormt geen belemmering voor de nationale belangen die middels het Barro beschermd zijn.

4.1.4 Besluit ruimtelijke ordening: Ladder voor Duurzame Verstedelijking

Met het doel de ruimte zorgvuldig en duurzaam te gebruiken, is de Ladder voor Duurzame Verstedelijking opgesteld. Deze is verankerd in artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening (versie 1 juli 2017). Bij nieuwe stedelijke ontwikkelingen moet worden aangetoond dat deze voorzien in een behoefte, en moet - in geval van de ontwikkeling buiten bestaand stedelijk gebied plaatsvindt - een motivering worden opgenomen waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien.

Het plan omvat een functiewijziging van een bestaand agrarisch bedrijf naar een niet-agrarisch bedrijf buiten het bestaand stedelijk gebied, zonder uitbreiding van het terrein en bebouwing. Het plan wordt daardoor niet als stedelijke ontwikkeling gezien. Een nadere toetsing aan de ladder voor duurzame verstedelijking is derhalve niet nodig.

Conclusie
Het initiatief voldoet aan het Besluit ruimtelijke ordening voor wat betreft het aspect Ladder voor Duurzame Verstedelijking.

4.2 Provinciaal niveau

Het provinciale ruimtelijk beleid is vastgelegd in de nota's:
- Omgevingsvisie Noord-Brabant;
- Interim Omgevingsverordening Noord-Brabant.

Het plan wordt aan deze nota's getoetst.

4.2.1 Omgevingsvisie Noord-Brabant

In voorbereiding op de inwerkingtreding van de Omgevingswet heeft de provincie de Omgevingsvisie Noord-Brabant vastgesteld (14 december 2018). Deze omgevingsvisie bevat de visie van het provinciale bestuur op de Brabantse leefomgeving van de toekomst (2050). Naar de uitgangspunten van de Omgevingswet zijn daarbij geen routes naar de gestelde doelen vastgelegd, omdat daarmee een beter samenspel en draagvlak kunnen ontstaan. De Omgevingsvisie zal onder meer de Structuurvisie Ruimtelijke Ordening gaan vervangen.

De Omgevingsvisie kent één basisopgave: "werken aan veiligheid, gezondheid en omgevingskwaliteit". Elke ruimtelijke ontwikkeling moet - ongeacht de omvang - hieraan bijdragen. In vier hoofdopgaven worden nadere accenten gelegd:
1. werken aan de Brabantse energietransitie;
2. werken aan een klimaatproof Brabant;
3. werken aan een slimme netwerkstad;
4. werken aan een concurrerende, duurzame economie.

Analyse
Onderhavig plan betreft de functieverandering van een agrarisch bedrijf naar een niet-agrarisch bedrijf. Deze relatief kleinschalige ontwikkeling draagt op de volgende wijze bij aan de 'grote' hoofdopgaven.

ad 1.	De energietransitie houdt enerzijds in het verminderen van het energieverbruik en anderzijds de verduurzaming van de energie. Onderhavig initiatief zorgt niet voor een verandering van het energieverbruik en betreft daarnaast ook geen bouwplan. Dit aspect is mede hierdoor niet van toepassing.
ad 2.	Eén van de onderdelen van een klimaatproof Brabant is het zorgen voor een klimaatbestendige en waterrobuuste inrichting. Onderhavig plan wordt gerealiseerd op een plek die hoog en droog genoeg is. Daarnaast betreft onderhavig initiatief geen bouwplan, waardoor dit aspect niet van toepassing is.
ad 3.	Een duurzame verstedelijking draagt bij aan het komen tot een slimme netwerkstad. Uitbreiding van het bestaand stedelijk gebied is alleen wenselijk vanuit kwalitatieve overwegingen en bij een concrete marktvraag. Dit initiatief gaat niet uit van een uitbreiding van het bestaand stedelijk gebied, daarnaast betreft onderhavig initiatief geen bouwplan. Dit aspect is hierdoor niet van toepassing.
ad 4.	Onderdeel van een concurrerende en duurzame economie is het voorzien in een aantrekkelijk vestigingsklimaat. Door het mogelijk maken van een niet-agrarisch bedrijf wordt een positieve bijdrage geleverd aan de leefomgeving en daarmee het vestigingsklimaat.

Conclusie
Het plan geeft invulling aan bij de opgaven van de Omgevingsvisie Noord-Brabant.

4.2.2 Interim Omgevingsverordening Noord-Brabant

De Interim Omgevingsverordening bevat de provinciale regels en randvoorwaarden met een bindende werking over de fysieke leefomgeving. Deze vloeien voort uit de in de Omgevingsvisie genoemde doelen. De Interim Omgevingsverordening is opgesteld naar de gedachtegang van de nieuwe Omgevingswet die naar verwachting op 1 januari 2024 in werking zal treden.

De Interim omgevingsverordening (IOV) heeft een opbouw naar de verschillende doelgroepen. Voor onderhavig plan zijn in beginsel uitsluitend de in hoofdstuk 3 opgenomen "Instructieregels aan gemeenten" aan de orde. De afdelingen in dat hoofdstuk zijn als volgt te onderscheiden (waarbij de volgorde is omgekeerd ten behoeve van vergroting van de toepasbaarheid):
- afdelingen 3.5 tot en met 3.7: de toedeling van functies;
- afdelingen 3.2 tot en met 3.4: de bescherming van gebiedskenmerken;
- afdeling 3.1: de basisprincipes voor een evenwichtige toedeling van functies.

4.2.2.1 De toedeling van functies

Onderhavig plan betreft de functieverandering van een agrarisch bedrijf naar een niet-agrarisch bedrijf in het 'Landelijk gebied'. Conform artikel 3.73 van de Interim Omgevingsverordening (IOV) is de vestiging van een niet-agrarische functie in het landelijk gebied toegestaan. Onderstaand is dit artikel overgenomen en wordt hieraan getoetst.

Artikel 3.73 vestiging niet-agrarische functie in landelijk gebied
Lid 1
Een bestemmingsplan van toepassing op Landelijk gebied kan voorzien in de vestiging van een niet-agrarische functie op een bestaand bouwperceel als aan de volgende voorwaarden is voldaan:

a. *de vestiging past binnen de ontwikkelingsrichting van het gebied waarbij de volgende aspecten zijn betrokken:*
    1. *een gebiedsgerichte benadering welke activiteiten en functies passen in de omgeving;*
    2. *welke effecten de mogelijke ontwikkeling heeft op andere aspecten, waaronder mobiliteit, agrarische ontwikkeling, leefbaarheid en leegstand elders;*
    3. *hoe de vestiging bijdraagt aan het versterken van de omgevingskwaliteit, waaronder een bijdrage aan de sloop van overtollig en leegstaand vastgoed in het Landelijk gebied.*
    Onderhavig planvoornemen dat voorziet in de vestiging van een aannemersbedrijf is passend binnen de directe omgeving, daar het niet hinderlijk is op zowel de naastgelegen woningen alsmede op de aangrenzende agrarische bedrijven. Daarnaast heeft onderhavig planvoornemen geen negatieve invloed op de mobiliteitsstromen, agrarische ontwikkeling, leefbaarheid en leegstand elders; omdat met de vestiging van dit bedrijf juist leegstand wordt tegengegaan en het bedrijf geen hinder geeft aan omliggende percelen. Onderhavig planvoornemen heeft geen invloed op het versterken dan wel verslechten van de omgevingskwaliteit.

b. *er vindt geen splitsing plaats van het bouwperceel;*
    Binnen onderhavig plangebied vindt geen splitsing van het bouwperceel plaats.

c. *overtollige bebouwing wordt gesloopt;*
    Onderhavig plangebied bevat geen overtollige bebouwing.

d. *de vestiging heeft geen betrekking op:*
    1. *een kantoor met baliefunctie;*
    2. *lawaaisport;*
    3. *mestbewerking.*
    Onderhavig planvoornemen zorgt niet voor een vestiging van de hierboven genoemde functies.

Lid 2
Het bestemmingsplan dat de vestiging mogelijk maakt, borgt dat de functie, ook op langere termijn, past binnen de ontwikkelingsrichting en stelt daartoe regels:

a. *over een bij de omgeving passende omvang en publieksaantrekkende werking;*
    Onderhavig planvoornemen vult de ruimte in die het agrarische bedrijf achterlaat. Dit zorgt ervoor dat deze locatie wordt ingevuld en verloedering wordt tegengegaan. Daarnaast leidt de verkeersaantrekkende werking van het initiatief niet tot ongewenste situaties. Dit is passend binnen de omgeving.

b. *welke specifieke gebruiksactiviteit is toegestaan;*
    Onderhavig planvoornemen betreft de vestiging van een aannemersbedrijf.

c. *dat opslag en stalling plaatsvindt in gebouwen;*
    Onderhavig planvoornemen voorziet in het gebruik van de bestaande loods als stallingslocatie voor de werktuigen en als opslag locatie voor spullen.

d. *dat de ontwikkeling verplaatst naar een passende locatie als deze niet langer past binnen de maximaal toegestane omvang.*
    Onderhavig planvoornemen houdt geen rekening met een mogelijke verhuizing van het bedrijf. Het bestemmingsvlak biedt voldoende ruimte voor een eventuele uitbreiding van het bedrijf.

Lid 3
Als een binnen de omgeving passende omvang geldt voor:

a. *bedrijvigheid, dat deze kleinschalig is en past binnen een gemengde omgeving waardoor het niet doelmatig is om deze te vestigen op een bedrijventerrein;*
    Onderhavig planvoornemen voorziet in een aannemersbedrijf dat past binnen de gemengde omgeving van de Heideweg, omdat een gemengde omgeving plaats biedt aan een diveristeit aan niet-agrarische bedrijven waaronder een aannemersbedrijf. Hierdoor is het niet noodzakelijk en doelmatig om deze te vestigen op een bedrijventerrein.

b. *een detailhandelsvoorziening, een omvang van het verkoopvloeroppervlak van ten hoogste 200 m^2;*
    Dit sublid is niet van toepassing, omdat het geen detailhandelsvoorziening betreft.

c. *een voorziening ten dienste van vrije-tijd en zorg, een omvang van de bebouwing van ten hoogste 1 hectare.*
    Dit sublid is niet van toepassing, omdat het geen voorziening ten dienste van vrije-tijd en zorg betreft.

4.2.2.2 De bescherming van gebiedskenmerken

Ter plaatse van het plangebied geldt het gebiedskenmerk 'stalderingsgebied'. Het artikel 3.52 IOV stelt regels aangaande de ontwikkeling van veehouderijen. Onderhavig plan omvat geen veehouderij. Er hoeft derhalve geen nadere toetsing plaats te vinden.

4.2.2.3 De basisprincipes voor een evenwichtige toedeling van functies

De voor het plan relevante basisprincipes voor een evenwichtige toedeling van functies zijn:

- zorgplicht voor een goede omgevingskwaliteit;
- kwaliteitsverbetering van het landschap.

Zorgplicht voor een goede omgevingskwaliteit
Om te komen tot een goede omgevingskwaliteit moet rekening gehouden worden met zorgvuldig ruimtegebruik, de waarden in het gebied (toepassing lagenbenadering) en meerwaardecreatie.

Er is sprake van zorgvuldig ruimtegebruik, omdat gebruik wordt gemaakt van de reeds bestaande opstallen. Daarnaast wordt de reeds bestaande bedrijfswoning behouden.
Het plan neemt een verrommelde situatie weg en leidt tot verbetering van de waterhuishouding in het gebied. Er is daarmee tevens een waardecreatie in het algemeen belang.

Kwaliteitsverbetering landschap
Conform artikel 3.9 IOV moeten ruimtelijke ontwikkelingen in landelijk gebied gepaard gaan met een kwaliteitsverbetering van het landschap. Dit beleid vindt zijn uitwerking in het gemeentelijke beleid. Voor onderhavig plan geldt derhalve de 'Beleidsregel landschappelijke kwaliteitsverbetering van de gemeente Bernheze'. In paragraaf 4.3.2 staat beschreven hoe aan dit gemeentelijk beleid wordt voldaan.

4.2.2.4 Conclusie

Het plan voldoet aan de Interim Omgevingsverordening Noord-Brabant.

4.3 Gemeentelijk niveau

4.3.1 Structuurvisie

Door de gemeente Bernheze is op 11 februari 2010 de Structuurvisie Bernheze vastgesteld. In de Structuurvisie Bernheze wordt de gewenste ruimtelijke ontwikkeling van de totale gemeente als een samenhangend geheel weergegeven. Een structuurvisie is een langetermijnvisie op hoofdlijnen en vormt het kader voor de beoordeling en afweging van nieuwe ruimtelijke plannen maar ook een toetsing van de voortgang van lopende plannen.

De Structuurvisie Bernheze is opgebouwd uit twee delen, het Ruimtelijk Casco dat een visie op hoofdlijnen geeft voor het complete gemeentelijke gebied en het Uitvoeringsprogramma, met een overzicht van de ruimtelijke opgaven en de uitwerking van deze opgaven. Het Uitvoeringsprogramma wordt periodiek bijgesteld aan de dan geldende actualiteiten.

Het plangebied valt volgens de kaart Ruimtelijk Casco binnen het 'open landschap'. Dit gebied, dat deels bestaat uit jonge ontginningen, kent een grootschalige, rationele verkaveling ten behoeve van de landbouw. Langs de wegen is plaatselijk opgaande beplanting aanwezig, maar verder wordt het gebied gekarakteriseerd door een grote mate van openheid. Tussen de dorpen is hier relatief weinig bebouwing aanwezig. Verdichting van het landschap moet zoveel mogelijk worden voorkomen. Vrijkomende gronden moeten voornamelijk worden aangewend voor de groei van duurzame bedrijven met een goed toekomstperspectief. Belangrijk is dat nieuwe ontwikkelingen goed passen binnen de aanwezige grootschalige openheid van het gebied.

In de huidige situatie heeft het plangebied een agrarische functie met bijbehorende bebouwing. Doordat deze bedrijfsvoering hier niet meer rendabel geacht wordt, wordt middels onderhavig plan een niet-agrarische functie (aannemersbedrijf) mogelijk gemaakt. Hierbij wordt gebruik gemaakt van de thans bestaande bebouwing. Hiermee wordt verdichting van het gebied voorkomen. Mede hierdoor past het initiatief binnen het Ruimtelijke Casco.

Conclusie
Het plan past binnen de kaders van de Structuurvisie Bernheze.

4.3.2 Beleidsregel landschappelijke kwaliteitsverbetering van de gemeente Bernheze

De kwaliteitsverbetering van het landschap dient conform de 'Beleidsregel landschappelijke kwaliteitsverbetering van de gemeente Bernheze' plaats te vinden. Voor het bepalen van de benodigde kwaliteitsverbetering is de categorie-indeling van ruimtelijke ontwikkelingen buiten bestaand stedelijk gebied van toepassing:

- categorie 1: geen ruimtelijke impact; geen tegenprestatie nodig;
- categorie 2: beperkte impact; landschappelijke inpassing volstaat;
- categorie 3: grote impact; landschappelijke inpassing én berekende kwaliteitsverbetering van het landschap, tezamen tenminste 20% van de waardevermeerdering van de grond bedragende.

Voorliggend initiatief betreft, conform provinciaal beleid, een categorie 3-ontwikkeling (omschakeling agrarisch bedrijf naar een niet-agrarisch bedrijf). De provincie eist bij een categorie 3-ontwikkeling normaliter dat sprake is van:

1. een goede landschappelijke inpassing van het perceel (basisinspanning);
2. een bijdrage aan de kwaliteitsverbetering van het landschap (extra inspanning).

Echter wordt binnen onderhavig planvoornemen gebruik gemaakt van de bestaande bebouwing en worden er geen mogelijkheden geboden om nieuwe bebouwing toe te voegen. Hieromtrent blijft de ruimtelijke impact beperkt. Het is dan ook te rechtvaardigen onderhavig planvoornemen te plaatsen in een lagere categorie (categorie 2-ontwikkeling), aansluitend bij de subcategorie:

''Wijziging bestemming agrarisch bedrijf in niet-agrarisch bedrijf, mits het bestemmingsvlak wordt verkleind tot maximaal 5000 m², overtollige voormalige bedrijfsbebouwing wordt gesloopt en maximaal 500 m² voormalige bedrijfsbebouwing resteert''.

Onderhavig plangebied voldoet aan alle eisen. Waarbij geen overtollige bebouwing gesloopt wordt, daar deze niet aanwezig is. Er dient alleen sprake te zijn van een goede landschappelijke inpassing zonder verdere financiële compensatie.

In paragraaf 3.3 is de gewenste landschappelijke inpassing geïntroduceerd. Bijlage 2 omvat het landschappelijke inpassingsplan. In dit beplantingsplan worden de gewenste soorten, oppervlakten en maatregelen nader omschreven. Dit landschappelijke inpassingsplan is daarnaast juridisch verankerd in de regels behorende bij dit bestemmingsplan.

4.3.3 Welstandsnota Bernheze

De gemeente Bernheze heeft in 2015 de 'Welstandsnota Bernheze' vastgesteld. De aanleiding van deze nieuwe welstandsnota is de wens om de regeldruk voor inwoners en bedrijven in Bernheze te verminderen. Voor enkele locaties blijft welstandstoezicht wel van toepassing. Dit geldt voor cultuurhistorische waardevolle gebieden die het bijzondere karakter van Bernheze bepalen. De welstandsregels voor reclame-uitingen blijven gelden om wildgroei aan reclames te voorkomen. Onderhavig plangebied ligt buiten de aangewezen gebieden binnen de welstandsnota en is daarmee welstandsvrij.

Hoofdstuk 5 Uitvoeringsaspecten

5.1 Haalbaarheidsonderzoek

Amitec BV uit Uden heeft een haalbaarheidsonderzoek uitgevoerd waarbij het plan is getoetst aan de wet- en regelgeving van de milieuplanologische aspecten milieu, waarden en water: rapport 'Haalbaarheidstoets (Milieu-onderbouwing) RW Groep BV, Project: Heideweg 4, Loosbroek (18 oktober 2023, 20.408-WRO.03). Het rapport is opgenomen als bijlage 3. In de rapportage wordt verwezen naar het historisch bodemonderzoek en het geuronderzoek. Deze onderzoeken zijn apart bijgevoegd als bijlagen 4 en 5.

Amitec concludeert dat uit de toetsing van de verschillende milieuaspecten, met betrekking tot de vestiging van een niet-agrarisch bedrijf (aannemersbedrijf) op de locatie aan de Heideweg 4 in Loosbroek, blijkt dat er vanuit milieutechnisch oogpunt geen belemmeringen te verwachten zijn.

5.2 Beperkingen in verband met militair vliegveld Volkel

Het plangebied ligt op relatief korte afstand van het militaire vliegveld Volkel. Voor een goed functioneren van het vliegveld zijn middels het Luchthavenbesluit Volkel en het Barro beperkingen gelegd op het gebruik van en het bouwen in de omgeving. De beperkingen zijn vervat in:

1. een geluidzonering;
2. een obstakelbeheergebied;
3. een radarverstoringsgebied;
4. een vogelbeheersgebied;
5. een risicogebied vanwege de opslag van munitie.

Ter plaatse van onderhavige locatie is alleen het radarverstoringsgebied van toepassing. Het plangebied valt buiten het bereik van de andere beperkingen die derhalve niet verder worden beschreven.

5.2.1 Radarverstoringsgebied

Het militaire vliegveld beschikt over een radarsysteem. Radarsystemen dienen 'vrij zicht' te hebben om goed te kunnen functioneren. Objecten in de omgeving kunnen leiden tot een verstoring van het radarbeeld. Het radarverstoringsgebied is vastgelegd in de Regeling algemene regels ruimtelijke ordening (Rarro) en wordt gevormd door een cirkel met een straal van 15 km gemeten vanaf de positie van de radar. De maximale hoogte van bouwwerken wordt hier bepaald door elke denkbeeldige rechte lijn die wordt getrokken vanaf het punt op de top van de radarantenne (49 meter boven NAP), oplopend met 0,25 graden tot een punt op 15 kilometer afstand op een hoogte van 114 meter boven NAP;

Het plangebied ligt op een afstand van 12.890 meter tot het radarsysteem, dus op minder dan 15 km. De hoogte van bouwwerken binnen het plangebied mag maximaal 105,24 meter boven NAP (ofwel 96,34 meter boven maaiveld) bedragen. De bouwwerken binnen het plangebied blijven onder deze hoogte.

Het project voldoet aan de voorwaarden van het radarverstoringsgebied.

Hoofdstuk 6 Haalbaarheid

6.1 Kostenverhaal

Artikel 6.12 lid 1 Wro verplicht de gemeente een exploitatieplan vast te stellen voor gronden waarop bepaalde bouwactiviteiten zijn voorgenomen, tenzij het kostenverhaal 'anderszins verzekerd' is (artikel 6.12 lid 2a Wro).

In artikel 6.2.1 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) zijn de bouwactiviteiten genoemd waarvoor het vaststellen van een exploitatieplan verplicht is. De in voorliggend bestemmingsplan opgenomen ontwikkelingen behoren niet tot de in het Bro genoemde bouwactiviteiten. Het vaststellen van een exploitatieplan is derhalve niet verplicht.

6.2 Gemeentelijke grondexploitatie

De gemeente heeft geen gronden in het plangebied in eigendom. Alle kosten en risico's van de planontwikkeling, -voorbereiding en -uitvoering zijn voor rekening van de initiatiefnemer. De gemeentelijke grondexploitatie wordt dus niet belast door voorliggend ruimtelijk plan. De financiële uitvoerbaarheid van het plan is hiermee aangetoond.

6.3 Planschade

De gemeente en de grondeigenaar hebben een planschadeverhaalsovereenkomst gesloten, waarin het aspect planschade juridisch is verzekerd.

Hoofdstuk 7 Juridische aspecten

7.1 Algemeen

In dit hoofdstuk wordt toegelicht op welke wijze het plan juridisch is vertaald. Deze juridische vertaling is bindend. Het bestemmingsplan bestaat uit:

- de toelichting;
- de planregels;
- de verbeelding.

De toelichting heeft geen juridisch bindende werking. De toelichting heeft wel een belangrijke functie voor de onderbouwing van het plan en ook bij de verklaring van de bestemmingen en planregels, en in het bijzonder ten aanzien van de regels inzake nadere eisen en afwijkingen.

De planregels vormen de juridische regels voor gebruik van de gronden, de toegelaten bebouwing en het gebruik van aanwezige en/of op te richten bouwwerken.

De verbeelding geeft de geografische ligging van de bestemmingen en aanduidingen weer. De verbeelding vormt samen met de planregels het juridisch bindende deel van het bestemmingsplan.

Het bestemmingsplan voldoet aan de Regeling standaarden ruimtelijke ordening 2012.

7.2 Planregels

De indeling van de planregels is als volgt.

Hoofdstuk 1 Inleidende regels
Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels
Hoofdstuk 3 Algemene regels
Hoofdstuk 4 Overgangsregels

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Begrippen (artikel 1)

In dit artikel zijn de begrippen die in de planregels worden gehanteerd gedefinieerd. Bij de toetsing aan het bestemmingsplan moet worden uitgegaan van de in dit artikel aan de betreffende begrippen toegekende betekenis.

Wijze van meten (artikel 2)

In dit artikel is aangegeven hoe de hoogte en andere maten, die bij het bouwen in acht genomen dienen te worden, gemeten moeten worden.

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Agrarisch (artikel 3)

De bestemming 'Agrarisch' is toegekend aan het hele plangebied. Middels de functieaanduiding 'bedrijf' is een niet-agrarisch bedrijf toegestaan. Voor de bouwregels gelden de door de gemeente aangegeven randvoorwaarden. In de bouwregels wordt een onderscheid gemaakt tussen hoofdgebouw, bijgebouwen en overkappingen/carports. Het hoofdgebouw mag uitsluitend worden gebouwd binnen het bouwvlak. De bijgebouwen mogen ook daarbuiten staan, maar moeten wel voldoen aan diverse situeringseisen. Ook zijn verschillende hoogte- en oppervlaktematen voorgeschreven.

Waarde - Archeologie 2 (artikel 4)

Een dubbelbestemming legt naast de geldende regels voor de aanwezige enkelbestemmingen extra regels op aan de bestemde gronden. Gronden met bijvoorbeeld een bestemming 'Agrarisch', en een dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 2', blijven bestemd voor alle doeleinden die mogelijk zijn gemaakt met 'Agrarisch'. Daarnaast zijn echter ook de regels van de dubbelbestemming Waarde - Archeologie 2 van toepassing. Binnen deze dubbelbestemming dient archeologisch bodemonderzoek uitgevoerd te worden bij initiatieven voor bouwwerken met een oppervlakte groter dan 250 m² en dieper dan 40 centimeter.

Waarde - Archeologie 3 (artikel 5)
Een dubbelbestemming legt naast de geldende regels voor de aanwezige enkelbestemmingen extra regels op aan de bestemde gronden. Gronden met bijvoorbeeld een bestemming 'Agrarisch', en een dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 3', blijven bestemd voor alle doeleinden die mogelijk zijn gemaakt met 'Agrarisch'. Daarnaast zijn echter ook de regels van de dubbelbestemming Waarde - Archeologie 3 van toepassing. Binnen deze dubbelbestemming dient archeologisch bodemonderzoek uitgevoerd te worden bij initiatieven voor bouwwerken met een oppervlakte groter dan 2.500 m^2 en dieper dan 40 centimeter.

Hoofdstuk 3 Algemene regels
Anti-dubbeltelregel (artikel 6)
In dit artikel is bepaald dat gronden, die al eens als berekeningsgrondslag voor bouwen hebben gediend, niet nogmaals als zodanig kunnen dienen.

Algemene afwijkingsregels (artikel 7)
In dit artikel is een aantal algemene afwijkingsmogelijkheden opgenomen. Deze afwijkingen betreffen onder meer het overschrijden van de maximaal toegestane maten, afmetingen en percentages.

Algemene wijzigingsregels (artikel 8)
Dit artikel bevat regels ten aanzien van algemene wijzigingsbevoegdheden.

Overige regels (artikel 9)
In dit artikel zijn regels opgenomen ten aanzien van de werking van de in dit bestemmingsplan opgenomen regels.

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels
Overgangsrecht (artikel 10)
Voor volgens de regels afwijkende bestaande *bebouwing* is voor de omvang, het onderhoud en de herbouw een overgangsregel opgenomen. Dit artikel bevat tevens een overgangsregel ten aanzien van het voortzetten van bestaand *gebruik* dat in strijd met het bestemmingsplan is.

Slotregel (artikel 11)
Hier wordt vermeld onder welke naam de regels van dit bestemmingsplan kunnen worden aangehaald.

Hoofdstuk 8 Procedure

Het bestemmingsplan doorloopt de gebruikelijke procedure. De voorziene procedurestappen zijn:

1. Overleg ex artikel 3.1.1 Bro
2. Terinzagelegging ontwerpbestemmingsplan
3. Vaststelling door gemeenteraad
4. Terinzagelegging vastgesteld bestemmingsplan

Bijlagen bij de toelichting

Bijlage 1 Inrichtingsschets

Bijlage 2 Beplantingsplan

Bijlage 3 Haalbaarheidstoets

Bijlage 4 Historisch bodemonderzoek

Bijlage 5 Geuronderzoek

Regels

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

In deze regels wordt verstaan onder:

1.1 plan

het bestemmingsplan Heideweg 4, Loosbroek met identificatienummer NL.IMRO.1721.BPheideweg4L-OW01 van de gemeente Bernheze.

1.2 bestemmingsplan

de geometrisch bepaalde planobjecten met de bijbehorende regels en de daarbij behorende bijlagen.

1.3 aan huis gebonden beroep

een dienstverlenend beroep, dat in of bij een woning wordt uitgeoefend, waarbij de woning de woonfunctie behoudt en dat een ruimtelijke uitwerking of uitstraling heeft, die met de woonfunctie in overeenstemming is.

1.4 aanduiding

een geometrisch bepaald vlak of figuur, waarmee gronden zijn aangeduid, waar ingevolge de regels, regels worden gesteld ten aanzien van het gebruik en/of het bebouwen van deze gronden.

1.5 aangebouwde bijgebouwen

een uitbreiding van het hoofdgebouw, die wat afmetingen betreft ondergeschikt is aan het hoofdgebouw.

1.6 achtergevellijn

de virtuele lijn die samenvalt met de bestaande achtergevel van een woning of hoofdgebouw en het bouwvlak waarop de woning of het hoofdgebouw zich bevindt.

1.7 agrarisch bedrijf

een bedrijf dat is gericht op het voortbrengen van producten door middel van het telen van gewassen (houtteelt daaronder begrepen) en/of het houden van dieren, met inbegrip van andere activiteiten van ondergeschikte betekenis.

Met dien verstande dat een gebruiksgerichte paardenhouderij (manege) niet als agrarisch bedrijf wordt aangemerkt.

1.8 bebouwing

één of meer gebouwen en/of bouwwerken geen gebouwen zijnde.

1.9 bebouwingscluster

een vlakvormige verzameling van gebouwen in het buitengebied, zoals aangegeven op de verbeelding.

1.10 bedrijf

een onderneming gericht op het produceren, bewerken, herstellen, installeren of inzamelen van goederen, alsmede verhuur, opslag en distributie van goederen.

1.11 bedrijfswoning

een woning in of bij een gebouw of op of bij een terrein, kennelijk slechts bedoeld voor (het huishouden van) een persoon wiens huisvesting daar gelet op de bestemming of het toegelaten gebruik van het gebouw of terrein, noodzakelijk is.

1.12 beekherstel

herstel van het natuurlijke watersysteem zodat de gebiedseigen kwaliteit van zowel het water, als de natuur wordt teruggebracht.

1.13 bestaand

a. bij bouwwerken: een bouwwerk dat op het moment van terinzagelegging van het ontwerp bestemmingsplan bestaat of wordt gebouwd, dan wel nadien kan worden gebouwd krachtens een omgevingsvergunning voor het bouwen, waarvoor de aanvraag voor het tijdstip van inwerkingtreding is ingediend, tenzij in de regels anders is bepaald;
b. bij gebruik: het gebruik dat op het moment van terinzagelegging van het ontwerp bestemmingsplan bestaat, tenzij in de regels anders is bepaald;

1.14 bijgebouw

een gebouw, dat in bouwkundig en visueel opzicht ondergeschikt is aan een op hetzelfde bouwperceel gelegen hoofdgebouw;

1.15 bouwen

het plaatsen, het geheel of gedeeltelijk oprichten, vernieuwen of veranderen en het vergroten van een bouwwerk, alsmede het geheel of gedeeltelijk oprichten, vernieuwen of veranderen van een standplaats.

1.16 bouwvlak

een geometrisch bepaald vlak, waarmee gronden zijn aangeduid, waar ingevolge de regels bepaalde gebouwen en bouwwerken geen gebouwen zijnde zijn toegelaten.

1.17 bouwwerk

elke constructie van enige omvang van hout, steen, metaal of ander materiaal, die hetzij direct hetzij indirect met de grond is verbonden, hetzij direct of indirect steun vindt in of op de grond.

1.18 burgerwoning

een woning, niet zijnde een bedrijfswoning.

1.19 caravan

een al dan niet uitklapbare wagen of voertuig, onder welke benaming ook aangeduid, die uitsluitend of in hoofdzaak dient of kan dienen tot woon-, dag-, of nachtverblijf van een of meer personen en die bestemd is om regelmatig en op normale wijze op de verkeerswegen, ook over grote afstanden, als een aanhangsel van een personenauto te worden voortbewogen. Ook indien deze wagen of dit voertuig wegens daaraan of daarbij aangebrachte wijzigingen of voorzieningen niet of niet meer geschikt is om te worden verreden, wordt hij voor de toepassing van dit plan aangemerkt als caravan.

1.20 carport/overkapping

een bouwwerk dat zowel feitelijk als in visueel ruimtelijke zin aan maximaal twee zijden, een gesloten, al dan niet eigen, wand kent.

1.21 cultuurhistorisch waardevol pand

rijks- en gemeentelijke monumenten, alsmede andere cultuurhistorisch waardevolle panden welke zijn vermeld in de 'Monumentenlijst Bernheze'.

1.22 dagrecreatie

bedrijfsmatige uitoefening van diensten op het gebied van recreatie, sport-, educatie of cultuur welke geheel of in overwegende mate in de open lucht worden aangeboden, met de daarbij behorende voorzieningen.

1.23 detailhandel

het bedrijfsmatig te koop aanbieden, waaronder begrepen de uitstalling ten verkoop, verkopen en/of leveren van goederen aan degene die deze goederen kopen voor eigen gebruik, verbruik of aanwending anders dan in de uitoefening van een beroeps- of bedrijfsactiviteit.

1.24 erf

het perceel of een gedeelte daarvan dat direct is gelegen bij een gebouw en dat in feitelijk opzicht is ingericht ten dienste van het gebruik van dat gebouw en blijkens de bestemming die aan de gronden is gegeven voor deze inrichting in aanmerking komt.

1.25 extensiveringsgebied

een gebied waar wonen of natuur het primaat heeft, waar uitbreiding, hervestiging, of nieuwvestiging van in ieder geval een intensief veehouderijbedrijf niet is toegestaan ingevolge de Reconstructiewet.

1.26 functietype

verzamelnaam voor het soort bebouwing en gebruik zoals die op grond van de 'Lijst met functieaanduidingen Agrarisch met waarden - Landschappelijke cultuurhistorische en/ of abiotische waarden' op bepaalde locatie van toepassing is.

1.27 gebouw

elk bouwwerk, dat een voor mensen toegankelijke, overdekte, geheel of gedeeltelijk met wanden omsloten ruimte vormt.

1.28 gebruik

het gebruiken, doen en laten gebruiken.

1.29 hoofdgebouw

een gebouw dat op een bouwperceel door zijn constructie of afmetingen als belangrijkste bouwwerk valt aan te merken.

1.30 kampeermiddel

een tent, tentwagen, kampeerauto, caravan of stacaravan ten behoeve van recreatief nachtverblijf;

1.31 kernrandzone

overgangsgebied naar het buitengebied, gelegen langs bestaand stedelijk gebied, met daarin relatief veel bebouwing op korte afstand van elkaar en met een ondergeschikte of afnemende agrarische functie.

1.32 lawaaisporten

een sportactiviteit waarbij motorisch of mechanisch geluid wordt geproduceerd dat zodanig is dat het omgevingsgeluid wordt overschreden, waaronder in ieder geval begrepen gildes, de autosport, motorsport, (model)vliegsport, de schietsport met behulp van vuurwapens, de jachtsport wordt hier niet onder begrepen.

1.33 milieucategorie

milieucategorie zoals omschreven in de VNG-publicatie Bedrijven en milieuzonering Den Haag, 2009.

1.34 milieuhygiënische uitvoerbaarheid

overkoepelend begrip voor milieuaspecten zoals geluid, bodem, geurhinder, luchtkwaliteit, externe veiligheid et cetera aan welke bijbehorende wettelijke kaders getoetst dient te worden, onder andere zodat omliggende bedrijven niet onnodig in hun bedrijfsvoering worden belemmerd.

1.35 nevenactiviteit

een bedrijfs- of beroepsmatige activiteit die in ruimtelijk, functioneel en inkomenswervend opzicht duidelijk ondergeschikt is aan de op de ingevolge dit bestemmingsplan toegestane hoofdfunctie op een bouwperceel. De nevengeschiktheid volgt in dit kader uit de afhankelijkheid van de hoofdfunctie.

1.36 niet-grondgebonden agrarisch bedrijf

een agrarisch bedrijf met een bedrijfsvoering die geheel of in overwegende mate in gebouwen plaatsvindt.

1.37 peil

a. voor bouwwerken, waarvan de hoofdtoegang onmiddellijk aan de weg grenst: de hoogte van die weg ter plaatse van de hoofdtoegang vermeerderd met maximaal 20 cm;
b. in andere gevallen: de hoogte van de weg ter plaatse van de toegang tot het gebouw vermeerderd met 2 cm per meter afstand van het gebouw tot die weg (hemelsbreed gemeten);
c. deze bepaling geldt niet voor bouwwerken geen gebouw zijnde; hiervoor wordt de hoogte gemeten vanaf het aansluitende maaiveld;

1.38 perceelsgrens

de kadastrale grens van een perceel.

1.39 permanente bewoning

het feitelijk bewonen van een verblijf als hoofdverblijf.

1.40 standplaats

een kavel, bestemd voor het plaatsen van een woonwagen, waarop voorzieningen aanwezig zijn die op het leidingnet van openbare nutsbedrijven, andere instellingen of van gemeenten kunnen worden aangesloten.

1.41 verhard

een verharding bestaande uit baksteen, tegels, beton en/of asfalt, alsmede daarmede vergelijkbare vaste/gesloten materialen.

1.42 voorgevelrooilijn

de virtuele lijn die samenvalt met de bestaande voorgevel van een woning of hoofdgebouw en het bouwvlak waarop de woning of het hoofdgebouw zich bevindt.

1.43 woning

een (gedeelte van een) gebouw dat dient voor de huisvesting van één huishouden;

1.44 woonunit

een gebouw bestaande uit één bouwlaag, geschikt en ingericht ten dienste van het tijdelijke woon-, dag- of nachtverblijf van één of meer personen.

Artikel 2 Wijze van meten

Bij toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten:

2.1 de afstand tot de zijdelingse bouwperceelgrens

tussen de zijdelingse grens van het bouwperceel en een bepaald punt van het bouwwerk, waar die afstand het kortst is;

2.2 de bouwhoogte van een bouwwerk

vanaf het peil tot aan het hoogste punt van een gebouw of van een bouwwerk geen gebouw zijnde, met uitzondering van ondergeschikte bouwonderdelen, zoals schoorstenen, antennes, en naar de aard daarmee gelijk te stellen bouwonderdelen;

2.3 de dakhelling

langs het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak;

2.4 de goothoogte van een bouwwerk

vanaf het peil tot aan de bovenkant van de goot c.q. de druiplijn, het boeibord of een daarmee gelijk te stellen constructiedeel;

2.5 de horizontale diepte van een gebouw

de diepte van een gebouw, gemeten loodrecht vanaf de gevel waaraan wordt gebouwd;

2.6 de inhoud van een bouwwerk

tussen de onderzijde van de begane grondvloer, de buitenzijde van de gevels (en/of het hart van de scheidsmuren) en de buitenzijde van daken en dakkapellen;

2.7 de oppervlakte van een bouwwerk

tussen de buitenwerkse gevelvlakken en/of het hart van de scheidingsmuren, neerwaarts geprojecteerd op het gemiddelde niveau van het afgewerkte bouwterrein ter plaatse van het bouwwerk;

2.8 de oppervlakte van een overkapping

tussen de buitenzijde van de afdekking van de overkapping, neerwaarts geprojecteerd op het gemiddelde niveau van het afgewerkte bouwterrein ter plaatse van de overkapping.

2.9 ondergeschikte bouwonderdelen

Bij toepassing van het bepaalde ten aanzien van het bouwen worden ondergeschikte bouwonderdelen, als plinten, pilasters, kozijnen, gevelversieringen, ventilatiekanalen, schoorstenen, liftschachten, gevel- en kroonlijsten, luifels, balkons en overstekende daken buiten beschouwing gelaten, mits de overschrijding niet meer dan 1 meter bedraagt.

2.10 meten

Bij toepassing van deze regels wordt gemeten tot of vanuit het hart van een lijn op de kaart en op de schaal waarin het plan is vastgesteld.

2.11 afstemming peil

Bij de afstemming met het peil, zoals omschreven in artikel 1.37, wordt bij nieuwe gebouwen de bovenkant van de afgewerkte beganegrondvloer aangehouden.

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Artikel 3 Agrarisch

3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Agrarisch' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. agrarisch grondgebruik;
b. bedrijfsfuncties (functietype 'bedrijf') ter plaatse aangeduid zoals opgenomen in de in Bijlage 1 opgenomen Lijst van functieaanduidingen Agrarisch en overeenkomstig de omschreven aard/ functie van de bebouwing in de 'Tabel functietype 'Bedrijf';
c. water en waterhuishoudkundige doeleinden;
d. groenvoorzieningen;
e. behoud van landschapselementen;
f. extensieve dagrecreatie;
g. doeleinden van openbaar nut;

een en ander met bijbehorende voorzieningen, zoals perceelsontsluitingen, onverharde wegen, kavelpaden en sloten.

3.2 Bouwregels

Op de voor 'Agrarisch' aangewezen gronden mogen uitsluitend gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd, die ten dienste staan van de bestemming, met dien verstande dat:

a. gebouwen worden uitsluitend opgericht binnen het bouwvlak;
b. buiten het bouwvlak zijn bouwwerken, geen gebouwen zijnde, uitgezonderd erfafscheidingen, toegestaan tot een maximale bouwhoogte van 2 meter;
c. de op het tijdstip van de terinzagelegging van het ontwerp bestemmingsplan bestaande bebouwing mag worden gehandhaafd, hersteld, vervangen en uitgebreid met inachtneming van het bepaalde in dit lid, met dien verstande dat wanneer de bestaande bebouwing en bestaande maatvoering afwijken van hetgeen in de hierna volgende regels is aangegeven, de afwijking niet mag worden vergroot. De voorgaande volzin is niet van toepassing op bouwwerken die weliswaar bestaan op het tijdstip van de terinzagelegging van het ontwerp van dit plan, doch zijn gebouwd in strijd met het toen geldende plan, daaronder begrepen de overgangsbepaling van dat plan;

3.2.1 Algemeen

Voor de op te richten bebouwing gelden (mede) de volgende regels:

a. per bouwvlak is ter plaatse van de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden' ten hoogste het op de verbeelding aangegeven aantal bedrijfswoningen toegestaan;
b. vervangende nieuwbouw van de (bedrijfs)woning, al dan niet in combinatie met vervanging van het overige deel van het hoofdgebouw waar de bedrijfswoning onderdeel van uitmaakt, is toegestaan binnen de bestaande fundamenten, tot een maximale inhoudsmaat van 750 m^3 danwel overeenkomstig de bestaande (grotere) inhoud.
c. in afwijking van het bepaalde in 3.2 onder b mogen permanente palen ten behoeve van vraatnetten/ hagelkappen of ter ondersteuning van bomen tot 4,5 meter hoog en teeltondersteunende voorzieningen, anders dan bouwwerken, geen gebouwen zijnde, met een tijdelijk karakter worden opgericht buiten het bouwvlak;
d. rijbakken zijn uitsluitend binnen een bouwvlak toegestaan.

3.2.2 Bedrijf

Voor de bouwwerken ten dienste van een bedrijf (functietype 'bedrijf') gelden de volgende eisen:

a. bedrijfsgebouwen:

goothoogte	3 m.
bouwhoogte	6 m.
bebouwd oppervlakte	500 m^2
afstand tot bestemming 'Verkeer'	min. 15 m.
afstand tot zijdelingse perceelsgrens	min. 5 m.
afstand tot voorgevelrooilijn	min. 2 m.

b. bedrijfswoningen inclusief aangebouwde bijgebouwen:

goothoogte	max. 6 m.
bouwhoogte	max. 10 m.
inhoud	max. 750 m^3
afstand tot de bestemming 'Verkeer'	min. 15 m.
afstand tot zijdelingse perceelsgrens	min. 5 m.
afstand bijgebouwen tot voorgevelrooilijn	min. 2 m.

c. vrijstaande bijgebouwen bij de bedrijfswoning:

goothoogte	max. 3 m.
bouwhoogte	max. 6 m.
gezamenlijke oppervlakte bijgebouwen	max. 125 m^2
afstand tot zijdelingse perceelsgrens	min. 5 m.
afstand tot bedrijfswoning	min. 3 m. en max. 20 m.
afstand tot voorgevelrooilijn	min. 2 m.

d. bouwwerken, geen gebouwen zijnde:

	bouwhoogte	gezamenlijke oppervlakte	aantal
erfafscheidingen	max. 2 m., vóór de voorgevelrooilijn max. 1 m.		
carport/ overkapping	max. 3 m.	max. 30 m^2	max. 2
vergistingssilo	max. 12 m.		
overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde	max. 6 m.		

3.3 Nadere eisen

Burgemeester en wethouders kunnen nadere eisen stellen aan de plaats en de afmetingen van de bebouwing ten behoeve van:

a. het straat- en bebouwingsbeeld;
b. de verkeersveiligheid;
c. het woonmilieu van de omgeving; dit betekent in ieder geval dat de gebruiksmogelijkheden van de omliggende gronden niet onevenredig worden beperkt;

3.4 Afwijken van de bouwregels

3.4.1 Algemeen

Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van:

a. het bepaalde in 3.2 voor een kleinere afstand tot de zijdelingse perceelsgrens, onder de voorwaarden dat:
   1. dit uit stedenbouwkundig oogpunt aanvaardbaar is;
   2. hierdoor de verkeersveiligheid niet wordt aangetast.
b. het bepaalde in 3.2 voor een gezamenlijke oppervlakte van vrijstaande bijgebouwen van maximaal 125 m^2. In geval van sloop van overtollige bebouwing (overmaat) mag maximaal 75% van het te slopen oppervlak worden vervangen tot een maximum oppervlakte van 500 m^2;

c. het bepaalde in 3.2 voor het oprichten van erfafscheidingen, waaronder mede worden begrepen terreinomheiningen en open hekwerken, buiten het bouwvlak tot een maximum hoogte van 2 m., onder de voorwaarde dat er geen onevenredige aantasting is van de open structuur van de omgeving;
d. het bepaalde in 3.2 onder b voor boomteelthekken met een hoogte van maximaal 4,5 m onder de voorwaarden dat:
    1. is gebleken dat de voorzieningen noodzakelijk zijn voor een doelmatige bedrijfsvoering van het agrarisch bedrijf;
e. het bepaalde in 3.2.1 onder b voor het oprichten van vervangende nieuwbouw buiten de bestaande fundamenten, onder de voorwaarden dat:
    1. de nieuwe locatie vanuit stedenbouwkundig en/of milieuhygiënisch oogpunt gewenst of toelaatbaar is:
    2. hierdoor de verkeersveiligheid niet wordt aangetast;
f. het bepaalde in 3.2.2 voor de uitbreiding van een niet-agrarisch bedrijf (functietype 'bedrijf'), onder de voorwaarden dat:
    1. de uitbreiding van de bedrijven op gronden zonder de gebiedsaanduiding 'wro-zone - woonwerkontwikkelingsgebied' maximaal 10% voor een niet-agrarisch bedrijf bedraagt, zoals opgenomen in de Staat van niet-agrarische bedrijven in Bijlage 1;
    2. de uitbreiding gepaard gaat met een aantoonbare en uitvoerbare fysieke verbetering van de aanwezige of potentiële kwaliteiten van bodem, water, natuur, landschap, of cultuurhistorie of van extensieve recreatieve mogelijkheden van het plangebied;
    3. de oppervlakte van het bouwvlak mag niet worden gewijzigd en bedraagt maximaal 5.000 m²;
    4. de ontwikkeling geen onevenredige hinder op het gebied van milieu, ecologie en archeologie oplevert;
    5. de uitbreiding qua situering aansluit op bestaande (en reeds geplande) infrastructuur;
    6. geen noodzaak is voor aanpassing van het wegennet wegens onvoldoende capaciteit;
    7. parkeren op eigen terrein zal plaatsvinden;
    8. uit een inrichtingsplan moet blijken dat een goede ruimtelijke uitstraling gewaarborgd is. Een landschappelijke inpassing met een oppervlakte van minimaal 10% van het bouwvlak is vereist;
g. het bepaalde in 3.2.2 voor een maximale goothoogte van 6 meter en een maximale bouwhoogte van 9 meter voor bedrijfsgebouwen, onder de voorwaarde dat:
    1. een doelmatige bedrijfsvoering deze grotere hoogte noodzakelijk maakt;
    2. er sprake is van een goede ruimtelijke uitstraling;

3.4.2 Aanvullend afwegingskader

Een in 3.4.1 genoemde omgevingsvergunning kan bovendien slechts worden verleend indien geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:
a. het straat- en bebouwingsbeeld;
b. de verkeersveiligheid;
c. het woon- en leefmilieu van de omgeving; dit betekent in ieder geval dat de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende percelen niet onevenredig mogen worden beperkt;
d. de waterhuishoudkundige situatie.

3.5 Specifieke gebruiksregels

3.5.1 Algemeen

Het gebruik van een woning voor een aan huis gebonden beroep is toegestaan, mits:
1. er maximaal 100 m² van het totale vloeroppervlak als zodanig in gebruik wordt genomen;
2. geen detailhandel plaatsvindt, uitgezonderd van ter plaatse vervaardigde producten**.**

3.5.2 Strijdig gebruik

Tot een met de bestemming strijdig gebruik, wordt gerekend het gebruik van de gronden en opstallen anders dan het toegestane gebruik op grond van het bepaalde in 3.1, waaronder in ieder geval wordt verstaan:
a. het gebruik van de gronden als standplaats voor kampeermiddelen, waaronder tevens caravans of woonunits ten behoeve van de bewoning door seizoensarbeiders of permanente bewoning;
b. het gebruik van de gronden als stort- of opslagplaats van al dan niet aan het gebruik onttrokken voorwerpen, stoffen en materialen, behoudens opslag die geschiedt in het kader van de normale bedrijfsvoering;
c. het gebruik van de gebouwen voor de huisvesting van seizoensarbeiders;
d. het gebruik van bedrijfsgebouwen (stallen) en bijgebouwen ten behoeve van bewoning;
e. het gebruik van recreatiewoningen ten behoeve van permanente bewoning;

f. het gebruik van de gronden voor de beoefening van lawaaisporten;
g. inrichtingen ex onderdeel D van bijlage 1 van het Bor (betreffende de zogenaamde 'grote lawaaimakers');
h. de aanleg van blijvende ondersteunende voorzieningen voor teelt van gewassen vrij van de grond;

3.5.3 Voorwaardelijke verplichting

Het gebruiken en het (doen) laten gebruiken van de gronden en gebouwen overeenkomstig de bestemming is alleen toegestaan, indien de landschappelijke inpassing ter plaatse van de functieaanduiding 'specifieke vorm van groen – landschappelijk inpassing' binnen maximaal 24 maanden na het onherroepelijk worden van het plan is aangelegd conform het inrichtingsplan en aldus in stand wordt gehouden. Onder inrichtingsplan wordt in deze planregels verstaan het landschappelijk inpassingsplan zoals opgenomen in bijlage 2 van deze regels.

3.6 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

3.6.1 Verbod

Het is verboden zonder een omgevingsvergunning de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren:
a. het rooien van houtgewas.

3.6.2 Uitzonderingen op verbod

Het in 3.6.1 vervatte verbod is niet van toepassing op werken en werkzaamheden die:
a. uitgevoerd worden binnen een op de verbeelding opgenomen bouwvlak;
b. het normale onderhoud en/of de normale exploitatie betreffen;
c. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van inwerkingtreding van dit bestemmingsplan.

3.6.3 Afwegingskader

Uitvoering van de in 3.6.1 genoemde werken of werkzaamheden is in strijd met de bestemming, indien daardoor dan wel door de daarvan (direct of indirect) te verwachten gevolgen een onevenredige aantasting van de waarden van deze gronden kan plaatsvinden.

3.6.4 Waarden

Onder de in 3.6.4 genoemde waarden worden verstaan:
a. ten aanzien van de in 3.6.1 onder a genoemde werken of werkzaamheden: de waarden van landschapselementen;

3.7 Wijzigingsbevoegdheid

3.7.1 Algemeen

Burgemeester en wethouders kunnen het plan wijzigen en:
a. het functietype 'bedrijf', wijzigen in het functietype 'wonen', onder de voorwaarden dat:
    1. ter plaatse alle bedrijfsactiviteiten zijn beëindigd;
    2. géén sprake is van een duurzame locatie intensieve veehouderij;
    3. het aantal woningen niet toeneemt;
    4. sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat;
    5. uit een ingesteld bodemonderzoek is gebleken dat de bodem geschikt is voor het beoogde gebruik;
    6. de regels in artikelen 3.2.7 (bestemmingsplan ''Buitengebied Bernheze'') en 8.2 in acht genomen worden;
    7. sprake is van een goede ruimtelijke uitstraling;
    8. een planschade verhaalovereenkomst met de gemeente wordt aangegaan;
    9. de wijziging gepaard gaat met een aantoonbare en uitvoerbare fysieke verbetering van de aanwezige of potentiële kwaliteiten van bodem, water, natuur, landschap, of cultuurhistorie of van extensieve recreatieve mogelijkheden van het plangebied;
b. voor het toestaan van omschakeling naar een andere bedrijfsfunctie (functietype 'bedrijf'), onder de voorwaarden dat:

1. de milieubelasting van het nieuw te vestigen bedrijf naar aard en omvang lager is, danwel gelijk is aan die van het bestaande bedrijf;
2. geen sprake is van uitbreiding van de bestaande bebouwing;
3. geen detailhandel plaatsvindt;
4. geen noodzaak is voor aanpassing van het wegennet wegens onvoldoende capaciteit;

3.7.2 Aanvullend afwegingskader

Een in 3.7.1 genoemde wijziging kan bovendien slechts worden vastgesteld mits geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:

a. het straat- en bebouwingsbeeld;
b. de milieusituatie; er dient sprake te zijn van een goede milieuhygiënische uitvoerbaarheid;
c. de verkeersveiligheid;
d. het woon- en leefmilieu van de omgeving; dit betekent in ieder geval dat de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende percelen niet onevenredig mogen worden beperkt;
e. de waterhuishoudkundige situatie.

Artikel 4 Waarde - Archeologie 2

4.1 Bestemmingsomschrijving

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.

4.2 Bouwregels

4.2.1 Omgevingsvergunning voor het bouwen

Voor het bouwen overeenkomstig de regels voor de andere op deze gronden voorkomende bestemmingen dient de aanvrager van een omgevingsvergunning voor het bouwen, voor bouwwerken met een oppervlakte groter dan 250 m^2 en dieper dan 40 centimeter, een rapport te overleggen waarin de archeologische waarden van de gronden die blijkens de aanvraag zullen worden verstoord, naar oordeel van de vergunningverlener in voldoende mate zijn vastgesteld, waarbij advies wordt ingewonnen van een senior-archeoloog over de aard van het uit te voeren onderzoek.

4.2.2 Voorwaarden

Indien uit het in 4.2.1 genoemde rapport blijkt dat de archeologische waarden van de gronden door het verlenen van de omgevingsvergunning voor het bouwen zullen of kunnen worden verstoord, kan de vergunningverlener één of meerdere van de volgende voorwaarden verbinden aan de omgevingsvergunning voor het bouwen:

a. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen, waardoor archeologische waarden in de bodem kunnen worden behouden;
b. de verplichting tot het doen van opgravingen;
c. de verplichting de werken of werkzaamheden die leiden tot de bodemverstoring, te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van archeologische monumentenzorg die voldoet aan door de vergunningverlener bij de vergunning te stellen kwalificaties.

4.2.3 Bouwverbod

Indien uit het in 4.2.1 genoemde rapport blijkt dat de archeologische waarden van de gronden door het verlenen van de omgevingsvergunning voor het bouwen zullen worden verstoord zonder dat het mogelijk is om deze door de in 4.2.2 genoemde voorwaarden veilig te stellen, dan wordt de vergunning geweigerd.

4.3 Omgevingsvergunning ten behoeve van het uitvoeren van werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden

4.3.1 Verbod

Het is verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning op de in 4.1 bedoelde gronden de volgende andere-werken uit te voeren:

a. het ophogen, egaliseren en ontginnen van gronden;
b. het bodemverlagen of afgraven van gronden;
c. het uitvoeren van grondbewerkingen dieper dan 0,40 m vanaf maaiveld;
d. het aanbrengen van diepwortelende beplantingen;
e. het aanleggen of verharden van wegen, rijwielpaden, banen of parkeergelegenheden en het aanbrengen van andere oppervlakteverhardingen;
f. het aanbrengen van ondergrondse of bovengrondse transport- energie- of telecommunicatieleidingen en de daarmee verband houdende constructies.

4.3.2 Verlening

Een omgevingsvergunning wordt slechts verleend, indien door de werken en/of werkzaamheden, dan wel door de daarvan (direct of indirect) te verwachten gevolgen de archeologische waarden niet onevenredig (kunnen) worden geschaad.

4.3.3 Uitzondering omgevingsvergunning

Het in 4.3.1 vervatte verbod is niet van toepassing, indien:

a. het gaat om onderhouds- en vervangingswerkzaamheden van bestaande bestratingen en beplantingen en werkzaamheden binnen bestaande tracés van kabels en leidingen;
b. er sprake is van bodemingrepen kleiner dan 250 m² en niet dieper dan 0,4 m vanaf het maaiveld;
c. op basis van bureauonderzoek, inventariserend of aanvullend archeologisch vooronderzoek is aangetoond dat op de betrokken locatie geen behoudenswaardige archeologische relicten aanwezig zijn;
d. de werken en werkzaamheden
    1. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van het plan;
    2. mogen worden uitgevoerd krachtens een reeds verleende vergunning;
e. de werken en werkzaamheden op aanvullend of definitief archeologisch onderzoek zijn gericht;
f. de werken en werkzaamheden het normale onderhoud en/of de normale exploitatie betreffen.

Artikel 5 Waarde - Archeologie 3

5.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waarde - Archeologie 3' aangewezen gronden zijn mede bestemd voor de bescherming en veiligstelling van gronden van archeologische waarde en gronden met een middelhoge archeologische verwachtingswaarde.

5.2 Bouwregels

5.2.1 Omgevingsvergunning voor het bouwen

Voor het bouwen overeenkomstig de regels voor de andere op deze gronden voorkomende bestemmingen dient de aanvrager van een omgevingsvergunning voor het bouwen, voor bouwwerken met een oppervlakte groter dan 2.500 m² en dieper dan 40 centimeter, een rapport te overleggen waarin de archeologische waarden van de gronden die blijkens de aanvraag zullen worden verstoord, naar oordeel van de vergunningverlener in voldoende mate zijn vastgesteld, waarbij advies wordt ingewonnen van een senior-archeoloog over de aard van het uit te voeren onderzoek.

5.2.2 Voorwaarden

Indien uit het in 5.2.1 genoemde rapport blijkt dat de archeologische waarden van de gronden door het verlenen van de omgevingsvergunning voor het bouwen zullen of kunnen worden verstoord, kan de vergunningverlener één of meerdere van de volgende voorwaarden verbinden aan de omgevingsvergunning voor het bouwen:

a. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen, waardoor archeologische waarden in de bodem kunnen worden behouden;
b. de verplichting tot het doen van opgravingen;
c. de verplichting de werken of werkzaamheden die leiden tot de bodemverstoring, te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van archeologische monumentenzorg die voldoet aan door de vergunningverlener bij de vergunning te stellen kwalificaties.

5.2.3 Bouwverbod

Indien uit het in 5.2.1 genoemde rapport blijkt dat de archeologische waarden van de gronden door het verlenen van de omgevingsvergunning voor het bouwen zullen worden verstoord zonder dat het mogelijk is om deze door de in 5.2.2 genoemde voorwaarden veilig te stellen, dan wordt de vergunning geweigerd.

5.3 Omgevingsvergunning ten behoeve van het uitvoeren van werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden

5.3.1 Verbod

Het is verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning op de in 5.1 bedoelde gronden de volgende andere-werken uit te voeren:

a. het ophogen, egaliseren en ontginnen van gronden;
b. het bodemverlagen of afgraven van gronden;
c. het uitvoeren van grondbewerkingen dieper dan 0,40 m vanaf maaiveld;
d. het aanbrengen van diepwortelende beplantingen;
e. het aanleggen of verharden van wegen, rijwielpaden, banen of parkeergelegenheden en het aanbrengen van andere oppervlakteverhardingen;
f. het aanbrengen van ondergrondse of bovengrondse transport- energie- of telecommunicatieleidingen en de daarmee verband houdende constructies.

5.3.2 Verlening

Een omgevingsvergunning wordt slechts verleend, indien door de werken en/of werkzaamheden, dan wel door de daarvan (direct of indirect) te verwachten gevolgen de archeologische waarden niet onevenredig (kunnen) worden geschaad.

5.3.3 Uitzondering omgevingsvergunning

Het in 5.3.1 vervatte verbod is niet van toepassing, indien:

a. het gaat om onderhouds- en vervangingswerkzaamheden van bestaande bestratingen en beplantingen en werkzaamheden binnen bestaande tracés van kabels en leidingen;
b. er sprake is van bodemingrepen kleiner dan 2.500 m² en niet dieper dan 0,4 m vanaf het maaiveld;
c. op basis van bureauonderzoek, inventariserend of aanvullend archeologisch vooronderzoek is aangetoond dat op de betrokken locatie geen behoudenswaardige archeologische relicten aanwezig zijn;
d. de werken en werkzaamheden
    1. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van het plan;
    2. mogen worden uitgevoerd krachtens een reeds verleende vergunning;
e. de werken en werkzaamheden op aanvullend of definitief archeologisch onderzoek zijn gericht;
f. de werken en werkzaamheden het normale onderhoud en/of de normale exploitatie betreffen.

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Artikel 6 Anti-dubbeltelregel

Grond die eenmaal in aanmerking is genomen bij het toestaan van een bouwplan waaraan uitvoering is gegeven of alsnog kan worden gegeven, blijft bij de beoordeling van latere bouwplannen buiten beschouwing.

Artikel 7 Algemene afwijkingsregels

7.1 Afwijkingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders kunnen een omgevingsvergunning verlenen:

a. voor het toestaan dat het beloop of het profiel van wegen of de aansluiting van wegen onderling in geringe mate wordt aangepast, indien de verkeersveiligheid en/of -intensiteit daartoe aanleiding geven;
b. van de planregels met het oog op de aanpassing aan de werkelijke afmetingen van het terrein, mits de structuur van het plan niet wordt aangepast, de belangen van derden in redelijkheid niet worden geschaad en de omgevingsvergunning gewenst en noodzakelijk wordt geacht voor de juiste verwezenlijking van het plan;
c. van de planregels ten aanzien van de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde en toestaan dat de bouwhoogte van kunstwerken en van zend-, ontvang- en/of sirenemasten wordt vergroot tot maximaal 40 m.;
d. van het bepaalde ten aanzien van de maximale bouwhoogte van gebouwen en toestaan dat de bouwhoogte van gebouwen wordt vergroot ten behoeve van plaatselijke verhogingen, zoals schoorstenen hoger dan 2,5 m., luchtkokers, liftkokers en lichtkappen;
e. van in het plan genoemde goothoogten, bouwhoogten, oppervlaktematen, mits:
    1. dit noodzakelijk is vanuit constructieve vereisten, architectonisch belang of oogpunt van duurzaamheid;
    2. de vergroting maximaal 10% bedraagt;
    3. de toegestane maximale inhoudsmaat niet wordt overschreden.

7.2 Afwegingskader

Een in 7.1 genoemde omgevingsvergunning kan slechts worden verleend indien geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:

a. het straat- en bebouwingsbeeld;
b. de milieusituatie;
c. de verkeersveiligheid;
d. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden;
e. de sociale veiligheid;
f. de externe veiligheid.

Artikel 8 Algemene wijzigingsregels

8.1 Wijzigingsbevoegdheid

8.1.1 Algemeen

Burgemeester en wethouders kunnen het plan wijzigen en:

a. nadere aanduidingen met betrekking tot de functie van de verbeelding verwijderen of wijzigen in een andere nader te bepalen aanduiding;
b. bestemmingsgrenzen met max. 5 m. verschuiven.

8.1.2 Afwegingskader

Ter beoordeling van de toelaatbaarheid van de in 8.1.1 genoemde wijzigingsregels vindt een evenredige belangenafweging plaats, waarbij betrokken worden:

a. de mate waarin waarden, die het plan beoogt te beschermen, kunnen worden geschaad;
b. de mate waarin de belangen van gebruikers en/of eigenaren van de aanliggende gronden worden geschaad;
c. de mate waarin de uitvoerbaarheid, waaronder begrepen de milieutechnische-, de waterhuishoudkundige-, de archeologische-, de ecologische-, de verkeerstechnische toelaatbaarheid en de stedenbouwkundige inpasbaarheid is aangetoond.

8.2 Algemene sloopregeling

8.2.1 Algemeen

Burgemeester en wethouders kunnen, conform het bepaalde in het artikel 3.6.1 het plan wijzigen en het functietype 'bedrijf' wijzigen in het functietype 'wonen', onder de voorwaarden dat:
a. bestaande bedrijfsgebouwen worden gesloopt, waarbij geldt dat 125 m² als bijgebouw bij de woning is toegestaan, met dien verstande dat wanneer de bestaande oppervlakte aan bedrijfsgebouwen meer bedraagt dan 125 m² ten hoogste 75% van deze meerdere oppervlakte behouden of vervangen mag worden tot een maximale gezamenlijke oppervlakte van 500 m²;
b. de gebouwen niet betrokken zijn geweest bij de ruimte-voor-ruimte-regeling, Regeling Beëindiging Veehouderijtakken of een andere regeling waarvoor een sloopvergoeding wordt ontvangen.

8.2.2 Specifieke bevoegdheid

De onder 8.2.1 bedoelde sloop van bestaande gebouwen, mag ook inhouden de sloop van bestaande gebouwen elders in het plangebied, met dien verstande dat de bestemming van het bouwperceel waar gesloopt wordt, gewijzigd wordt in de gebiedsbestemming, danwel het functietype 'wonen' met inachtneming van de wijzigingsbevoegdheid.

8.2.3 Aanvullend afwegingskader

Deze wijzigingsbevoegdheid is niet van toepassing op gebouwen, die weliswaar bestaan op het tijdstip van de inwerkingtreding van dit plan, doch zijn gebouwd in strijd met het daarvoor geldende plan, daaronder begrepen de overgangsbepaling van dat plan.

Artikel 9 Overige regels

9.1 Werking wettelijke regelingen

De wettelijke regelingen waarnaar in de regels van dit plan wordt verwezen, gelden zoals deze luiden op het moment van de inwerkingtreding van het plan.

9.2 Schema van volgorde dubbelbestemmingen

Waar een enkelbestemming samenvalt met een dubbelbestemming geldt primair het bepaalde ten aanzien van de dubbelbestemming.

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

Artikel 10 Overgangsrecht

10.1 Overgangsrecht bouwwerken

Een bouwwerk dat op het tijdstip van de inwerkingtreding van het plan aanwezig of in uitvoering is, danwel gebouwd kan worden krachtens een omgevingsvergunning voor het bouwen, en afwijkt van het plan, mag, mits deze afwijking naar aard en omvang niet wordt vergroot,

a. gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd;
b. na het teniet gaan ten gevolge van een calamiteit geheel worden vernieuwd of veranderd, mits de aanvraag van een omgevingsvergunning voor het bouwen wordt gedaan binnen twee jaar na de dag waarop het bouwwerk is teniet gegaan.

10.2 Omgevingsvergunning

Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in 10.1 voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in 10.1 met maximaal 10%.

10.3 Uitzondering op het overgangsrecht bouwwerken

Het bepaalde in 10.1 is niet van toepassing op bouwwerken die weliswaar bestaan op het tijdstip van de inwerkingtreding van het plan, maar zijn gebouwd zonder vergunning en in strijd met het daarvoor geldende plan, daaronder begrepen de overgangsregel van dat plan.

10.4 Overgangsrecht gebruik

Het gebruik van grond en bouwwerken dat bestond op het tijdstip van de inwerkingtreding van het plan en hiermee in strijd is, mag worden voortgezet naar die aard en omvang, behoudens voor zover uit de Vogel- en Habitatrichtlijnen (richtlijn 79/409/EEG van 2 april 1979 en richtlijn 92/43/EEG van 21 mei 1992) beperkingen voortvloeien ten aanzien van ten tijde van de inwerkingtreding van dit plan bestaand gebruik.

10.5 Strijdig gebruik

Het is verboden het met het plan strijdige gebruik, bedoeld in 10.4, te veranderen of te laten veranderen in een ander met het plan strijdig gebruik, tenzij door deze verandering de afwijking naar aard en omvang wordt verkleind.

10.6 Verboden gebruik

Indien het gebruik, bedoeld in 10.4, na het tijdstip van de inwerkingtreding van het plan voor een periode langer dan een jaar wordt onderbroken, is het verboden dit gebruik daarna te hervatten of te laten hervatten.

10.7 Uitzondering op het overgangsrecht gebruik

Het bepaalde in 10.4 is niet van toepassing op het gebruik dat reeds in strijd was met het voorheen geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsbepalingen van dat plan.

Artikel 11 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als:
Regels van het bestemmingsplan 'Heideweg 4, Loosbroek'

Bijlagen bij de regels

Bijlage 1 Lijst van functieaanduidingen Agrarisch

Bijlage 2 Beplantingsplan