

Ruimtelijke onderbouwing

Vorstenbosseweg 9

Gemeente Bernheze

Ruimtelijke onderbouwing

Vorstenbosseweg 9

Gemeente Bernheze

Datum:

26 februari 2015

Projectgegevens:

ROB01-0253112-02C

Inhoud

1	Inleiding	2
1.1	Aanleiding	2
1.2	Plangebied	2
1.3	Leeswijzer	3
2	Planbeschrijving	4
2.1	Het initiatief	4
2.2	Regeling in vastgesteld bestemmingsplan	5
2.3	Beroepsprocedure	6
3	Motivering nieuw raadsbesluit	8
3.1	Algemeen	8
3.2	Milieuaspecten	8
3.3	Beleidskader	16
3.4	Borging in bestemmingsplan	18

Bijlage:

- Rapport geur Vorstenbosseweg 9 Heeswijk-Dinther, De Roever Omgevingsadvies, 24 februari 2015

1 Inleiding

1.1 Aanleiding

De gemeenteraad van Bernheze heeft op 26 juni 2012 het bestemmingsplan 'Buitengebied Bernheze' vastgesteld. Een aantal appellanten heeft beroep ingesteld tegen het door de gemeenteraad vastgestelde bestemmingsplan. De ABRvS heeft op 10 september 2014 uitspraak gedaan (201208940/1/R3) en heeft een aantal onderdelen van het bestemmingsplan vernietigd. Daarbij heeft de Afdeling - met toepassing van artikel 8:72, vierde en vijfde lid, van de Algemene wet bestuursrecht (Awb) - de gemeenteraad opgedragen om binnen 26 weken na verzending van de uitspraak voor een 19-tal onderdelen een nieuw besluit te nemen. De ABRvS heeft daarbij bepaald dat het door de raad te nemen nieuwe besluit niet overeenkomstig Afdeling 3.4 van de Awb hoeft te worden voorbereid. Er hoeft dus geen ontwerpbestemmingsplan ter visie te worden gelegd: de raad mag direct een nieuw bestemmingsplan vaststellen voor de betreffende locaties.

Eén van de onderdelen waarvoor de gemeenteraad een nieuw besluit dient te nemen, is de planregeling voor de Petrushoeve op het perceel Vorstenbosseweg 9. In het ontwerpbestemmingsplan was aan het bouwvlak op dit perceel een aanduiding toegekend die ter plaatse een ambachtelijke kaas- en zuivelmakerij toestond. Bij vaststelling van het plan zijn, overeenkomstig de feitelijke situatie, mogelijkheden opgenomen voor een bed en breakfast, een culinair educatiecentrum en detailhandel in streekproducten. Deze aanpassing was echter niet opgenomen in de lijst van wijzigen behorende bij het raadsbesluit. De ABRvS heeft geoordeeld dat de extra mogelijkheden daarom niet zijn begrepen in het vaststellingsbesluit, waardoor het plan is vastgesteld in strijd met het rechtszekerheidsbeginsel. Om die reden is de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - ambachtelijke kaas en zuivelboerderij/bed en breakfast/culinair educatiecentrum en detailhandel in streekproducten' vernietigd.

Voorliggende ruimtelijke onderbouwing bevat een motivering ter onderbouwing van het door de gemeenteraad nieuw vast te stellen bestemmingsplan. De ABRvS heeft de aanduiding voor het perceel Vorstenbosseweg vernietigd op formele gronden, aangezien het gepubliceerde vastgestelde plan niet in overeenstemming was met het vaststellingsbesluit. In deze onderbouwing wordt met name ingegaan op de inhoudelijke bezwaren die appellant heeft tegen de betreffende aanduiding.

1.2 Plangebied

Het plangebied waar deze ruimtelijke onderbouwing betrekking op heeft, betreft het bouwvlak op het perceel Vorstenbosseweg 9, waaraan in het bestemmingsplan 'Buitengebied Bernheze' de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - ambachtelijke kaas en zuivelboerderij/bed en breakfast/culinair educatiecentrum en detailhandel in streekproducten' was toegekend. Het perceel ligt aan de noordzijde van de Vorstenbosseweg, op circa 1,5 kilometer ten westen van Vorstenbosch en circa 2 kilometer ten oosten van Heeswijk-Dinther.

1.3 Leeswijzer

Hoofdstuk 2 van deze ruimtelijke onderbouwing bevat de planbeschrijving. In dat hoofdstuk wordt ingegaan op het initiatief, op de wijze waarop het initiatief in het door de gemeenteraad vastgestelde bestemmingsplan was bestemd en op de gevolgen van de uitspraak van de ABRvS. In hoofdstuk 3 is de aanvullende motivering opgenomen, op basis waarvan de gemeenteraad een nieuw bestemmingsplan kan vaststellen voor het perceel Vorstenbosseweg 9.

2 Planbeschrijving

2.1 Het initiatief

Algemeen

Op het perceel Vorstenbosseweg 9 in Heeswijk-Dinther bevindt zich de Petrushoeve. De Petrushoeve is een ambachtelijke kaas-/zuivelmakerij waar diverse nevenactiviteiten plaatsvinden. De Petrushoeve heeft zich ontwikkeld tot culinair kennis- en adviescentrum voor de ontwikkeling en promotie van streekgebonden producten en biedt onder andere de mogelijkheid voor vergaderingen, overnachtingen (bed en breakfast) en culinaire workshops. Op het perceel bevinden zich de voormalige boerderij (aan de straatzijde), met daarachter een oude hoeve waarin de kaas- en zuivelmakerij en een kleinschalige landgoedwinkel zijn gesitueerd. Daarnaast bevinden zich op het perceel een kas en een kruiden- en groentetuin. Op de eerste verdieping van de voormalige boerderij zijn een (bedrijfs)woning en vier bed & breakfastkamers aanwezig. In de zuivel- en kaasmakerij, waar twee fulltime krachten werkzaam zijn, wordt ongeveer 100.000 liter melk per jaar verwerkt, die afkomstig is van een nabij gelegen melkrundveehouderij. De producten die worden vervaardigd, worden aan circa 30 winkels in de omgeving geleverd en worden ook vanuit de eigen landgoedwinkel verkocht. Het noordoostelijk deel van het perceel is ingericht als parkeerterrein.



Luchtfoto Petrushoeve, met in zwart het bouwvlak zoals opgenomen in het bestemmingsplan 'Buitengebied Bernheze'

In het bestemmingsplan 'Buitengebied' van 1998 was het perceel bestemd als 'Agrarisch gebied' met de medebestemming 'Bedrijfsdoeleinden' en de aanduiding 'traditioneel ambachtelijke zuivel/kaasboerderij'. Bij besluit van 25 maart 2009 is vrijstelling van dit bestemmingsplan verleend op basis van artikel 19 lid 1 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening. Op grond van die vrijstelling is ter plaatse een kaas-/zuivelmakerij met kenniscentrum (research- en developmentruimte) toegestaan. Daarnaast zijn kleinschalige recreatieve voorzieningen (een bed en breakfast van beperkte grootte, kookworkshops) en een landgoedwinkel toegestaan.

Het vrijstellingsbesluit en de op basis daarvan verleende bouwvergunningen zijn door een uitspraak van de rechtbank 's-Hertogenbosch op 27 oktober 2011 vernietigd. De rechtbank heeft geoordeeld dat geen sprake was van een deugdelijke motivering, met name omdat de kaas- en zuivelmakerij in het gewijzigde bouwplan aanzienlijk kleiner was dan in het oorspronkelijke bouwplan waarvoor de vrijstelling en bouwvergunning was verleend. Hiermee werd de hoofdactiviteit van de Petrushoeve verkleind, waardoor de verleende vrijstelling voor het aangepaste bouwplan geen gelding meer had. Feitelijk had voor het gewijzigde bouwplan een nieuwe vrijstelling moeten worden verleend.

2.2 Regeling in vastgesteld bestemmingsplan

Het perceel Vorstenbosseweg 9 is in het door de gemeenteraad vastgestelde bestemmingsplan 'Buitengebied Bernheze' bestemd als 'Agrarisch'. In het ontwerpbestemmingsplan was aan het bouwvlak op het perceel Vorstenbosseweg 9 de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - ambachtelijke kaas en zuivelboerderij' toegekend. Bij vaststelling van het bestemmingsplan is - zonder dat dat in de lijst van wijzigingen was benoemd - deze aanduiding aangepast in 'specifieke vorm van bedrijf - ambachtelijke kaas en zuivelboerderij/bed en breakfast/culinair educatiecentrum en detailhandel in streekproducten'. Ter plaatse van deze aanduiding zijn de genoemde activiteiten toegestaan. De bedrijfsbebouwing mag op grond van de planregels een oppervlakte hebben van maximaal 1.060 m² en een maximale goot- en bouwhoogte van 3,5 respectievelijk 9 meter. Hoewel het de intentie was om het aantal kamers voor de bed en breakfast te maximeren op 4 stuks, is in het vastgestelde bestemmingsplan geen maximum aantal kamers vastgelegd. Op het perceel is geen aanduiding 'maximum aantal bedrijfswoningen' opgenomen. De bestaande bedrijfswoning op de verdieping van de voormalige boerderij is daardoor abusievelijk niet positief bestemd.



Uitsnede bestemmingsplan 'Buitengebied Bernheze'

De bouwmogelijkheden op het perceel zijn in het nieuwe bestemmingsplan teruggebracht ten opzichte van de bouwmogelijkheden van het vigerende bestemmingsplan 'Buitengebied' uit 1998. Dat bestemmingsplan stond op het perceel namelijk 1.435 m² bebouwd oppervlak toe. De toegelaten 1.060 m² bebouwing is afgestemd op de feitelijk aanwezige bebouwing (960 m²) met een beperkte extra oppervlakte van 100 m² ten behoeve van de realisering van een research- en developmentruimte. De vorm van het bouwvlak is gewijzigd ten opzichte van het vigerende bestemmingsplan: het bouwvlak is aan de noordzijde verkleind en in westelijke richting vergroot, zodat de beoogde research- en developmentruimte kan worden gerealiseerd aan de westzijde van de reeds aanwezige bebouwing.



Bouwvlak uit voorheen geldende bestemmingsplan 'Buitengebied' (1998)

2.3 Beroepsprocedure

Een omwonende van de Petrushoeve heeft beroep ingesteld tegen het vastgestelde bestemmingsplan 'Buitengebied Bernheze'. Appellant heeft betoogd dat in het vastgestelde bestemmingsplan ten onrechte de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - ambachtelijke kaas en zuivelboerderij/bed en breakfast/culinair educatiecentrum en detailhandel in streekproducten' is toegekend aan de Petrushoeve. Appellant heeft aangegeven dat hij, vooral vanwege de in het bestemmingsplan toegelaten bed en breakfast, vreest dat de Petrushoeve gevolgen heeft voor de bedrijfsvoering van de intensieve veehouderij die hij exploiteert op korte afstand van de Petrushoeve, aan de overzijde van de Vorstenbosseweg. De afstand tussen het bouwvlak van de Petrushoeve en het bouwvlak van de intensieve veehouderij bedraagt circa 75 meter.

De ABRvS heeft - zonder een inhoudelijk oordeel te geven over het beroep - geoordeeld dat het beroep gegrond is omdat de wijziging van de aanduiding niet is opgenomen in de lijst van wijzigingen en daarmee niet in het vaststellingsbesluit is begrepen.

Hiermee heeft de Afdeling aangesloten bij de overweging die eerder heeft geleid tot toekenning van een voorlopige voorziening waardoor de aanduiding reeds was geschorst (uitspraak 201208940/2/R3, 27 december 2012). De Afdeling heeft aanleiding gezien om met toepassing van artikel 8:72, vierde en vijfde lid, van de Awb, de raad op te dragen om binnen 26 weken een nieuw plan vast te stellen met inachtneming van de uitspraak. Het door de raad te nemen nieuwe besluit behoeft niet overeenkomstig afdeling 3.4 van de Awb te worden voorbereid.

3 Motivering nieuw raadsbesluit

3.1 Algemeen

Naar aanleiding van de uitspraak van de ABRvS van 10 september 2014 aangaande het bestemmingsplan 'Buitengebied Bernheze' is de situatie aan de Vorstenbosseweg 9 opnieuw bezien. Geconcludeerd is dat de functies zoals toegestaan in het vastgestelde bestemmingsplan 'Buitengebied Bernheze', nog altijd als passend op deze locatie worden gezien. Op de Petrushoeve worden traditionele, aan de agrarische sector verbonden activiteiten (in de vorm van een ambachtelijke kaas- en zuivelmakerij) gecombineerd met diverse nevenfuncties, waaronder een bed en breakfast, vergaderaccommodatie en een landgoedwinkel waar streekkeigen producten worden verkocht. Dergelijke bedrijvigheid past zowel in ruimtelijk als functioneel opzicht op de locatie aan de Vorstenbosseweg. De functies zijn in de huidige situatie al op het perceel aanwezig en de bestemmingsregeling die in het vastgestelde plan was opgenomen, was (onder meer voor wat betreft de maximaal toegestane bedrijfsoppervlakte) toegesneden op de feitelijke situatie.

In de uitspraak van de ABRvS is niet inhoudelijk ingegaan op de bezwaren die appellante heeft tegen de bestemming die aan de Petrushoeve was toegekend. Deze bezwaren waren met name gericht tegen de mogelijke belemmeringen die appellante zou ondervinden voor de uitoefening van zijn intensieve veehouderij aan de Vorstenbosseweg 6b en tegen de mogelijkheden die ter plaatse van de Petrushoeve zouden ontstaan voor 'reguliere' horeca, bijvoorbeeld door het organiseren van (bruilofts)feesten. In de volgende paragrafen wordt ingegaan op deze aspecten en wordt de bestemmingsregeling voor de Petrushoeve aanvullend gemotiveerd.

3.2 Milieuaspecten

Met betrekking tot de inpasbaarheid van de bedrijfsactiviteiten van de Petrushoeve dienen diverse milieuaspecten te worden beoordeeld. Daarbij dient enerzijds te worden bepaald in hoeverre de activiteiten van de Petrushoeve hinder kunnen veroorzaken naar de omgeving. Anderzijds moet in beeld worden gebracht of de extra functies die op de Petrushoeve worden toegestaan, een belemmering kunnen vormen voor de (agrarische) bedrijfsactiviteiten in de omgeving van het plangebied. Hierna wordt aandacht besteed aan de relevante milieuaspecten.

3.2.1 Geluidhinder

De bedrijfsactiviteiten die plaatsvinden op de Petrushoeve zijn op grond van de Wet geluidhinder niet geluidgevoelig. Dit geldt zowel voor de activiteiten die plaatsvinden rond de kaas- en zuivelmakerij (inclusief de research- en developmentruimte) als voor de landgoedwinkel, de vergaderaccommodatie en de bed and breakfast. Omdat de nieuwe activiteiten die worden toegelaten niet geluidgevoelig zijn, is een akoestisch onderzoek niet noodzakelijk. Op basis hiervan zijn er geen belemmeringen om de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - ambachtelijke kaas en zuivelboerderij/bed en breakfast/culinair educatiecentrum en detailhandel in streekproducten' aan het bouwvlak toe te kennen.

Omdat de gebouwen waarin de bedrijfsactiviteiten plaatsvinden niet geluidgevoelig zijn, worden de activiteiten van de omliggende agrarische bedrijven uit akoestisch oogpunt niet getoetst op deze gebouwen. Eventuele nieuwbouw van bedrijfsgebouwen op een andere locatie binnen het bouwvlak levert dus geen beperkingen op voor de bedrijven in de omgeving.

De bestaande bedrijfswoning, die is gesitueerd op de verdieping van de voormalige boerderij, is wel een geluidgevoelig object. Er wordt echter niet voorzien in herbouw of verplaatsing van deze woning. Op grond van de regels van het bestemmingsplan 'Buitengebied Bernheze' is herbouw van de bestaande bedrijfswoning slechts toegestaan op de huidige locatie (zijnde de voormalige boerderij aan de voorzijde van het perceel). Verplaatsing van de woning richting de omringende agrarische bedrijven, waardoor de bedrijfsvoering van deze bedrijven eventueel zou kunnen worden ingeperkt, is dus niet rechtstreeks mogelijk.

3.2.2 Geurhinder

Algemeen

De Wet geurhinder en veehouderij (Wgv) is het toetsingskader voor geurhinder vanuit dierenverblijven van veehouderijen. De Wgv geeft normen voor de geurbelasting die een veehouderij mag veroorzaken op een geurgevoelig object of - voor diercategorieën waarvoor geen geurremissiefactor is vastgesteld - vaste afstanden die moeten worden aangehouden tussen veehouderijen en geurgevoelige objecten. Gemeenten hebben de vrijheid om door middel van het vaststellen van een geurverordening binnen een wettelijk bepaalde bandbreedte soepelere of strengere normen te stellen. Op 12 december 2013 heeft de gemeenteraad de 'Verordening geurhinder en veehouderij Bernheze 2013' en de bijbehorende 'Geurgebiedsvisie 2013' vastgesteld. De geurverordening is een actualisatie van de eerder (in 2008/2009) vastgestelde verordening. Het doel van de actualisatie was om het aantal geurgehinderden verder te laten afnemen en aan te sluiten bij het nieuwe bestemmingsplan 'Buitengebied Bernheze'. Gelijktijdig heeft de gemeenteraad de 'Beleidsregel ruimtelijke ontwikkelingen en geurhinder gemeente Bernheze 2013' vastgesteld.

In de geurverordening 2013 is voor geurgevoelige objecten binnen verschillende gebieden een maximale geurbelasting gesteld. Het perceel Vorstenbosseweg 9 valt volgens de kaart behorende bij de verordening binnen de zone 'overig buitengebied', waarvoor een norm voor de voorgrondbelasting van 10 ouE/m^3 geldt. In de 'Beleidsregel ruimtelijke ontwikkelingen en geurhinder' is bepaald dat - als vertaling van het criterium 'een aanvaardbaar woon- en leefklimaat' - voor het aspect cumulatieve geurhinder in het buitengebied sprake is van een voldoende woon- en leefklimaat als de achtergrondbelasting minder bedraagt dan 20 ouE/m^3 . Als de achtergrondbelasting meer bedraagt dan 20 ouE/m^3 is er in beginsel geen sprake van een 'aanvaardbaar woon- en leefklimaat'. Van deze toetswaarde kan gemotiveerd worden afgeweken, bijvoorbeeld als concreet zicht is op verbetering van de achtergrondbelasting of als vanwege het gebruik weinig hinder is te verwachten of deze acceptabel wordt geacht.

Toetsing Petrushoeve

De normen die voortvloeien uit de Wgv en de gemeentelijke geurverordening zijn in de eerste plaats van belang voor het verlenen van omgevingsvergunningen voor veehouderijen. Bij ruimtelijke ontwikkelingen in de nabijheid van veehouderijen dienen de normen echter ook in ogenschouw te worden genomen.

In het kader van deze ‘omgekeerde werking’ zijn er twee relevante partijen: enerzijds de veehouderij en anderzijds het (toekomstige) geurgevoelige object. Bij de beoordeling moeten de volgende belangen in ogenschouw worden genomen:

- a Is ter plaatse een aanvaardbaar woon- en verblijfsklimaat gegarandeerd (belang geurgevoelig object)?
- b Wordt iemand onevenredig in zijn belangen geschaad (belangen veehouderij)?

Op grond van artikel 1 van de Wet geurhinder en veehouderij (Wgv) is een geurgevoelig object een:

gebouw, bestemd voor en blijkens aard, indeling en inrichting geschikt om te worden gebruikt voor menselijk wonen of menselijk verblijf en die daarvoor permanent of een daarmee vergelijkbare wijze van gebruik, wordt gebruikt. Onder ‘gebouw, bestemd voor menselijk wonen of menselijk verblijf’ wordt verstaan een gebouw dat op grond van het bestemmingsplan (of het inpassingsplan, de beheersverordening, of een omgevingsvergunning) mag worden gebruikt voor menselijk wonen of menselijk verblijf.

Conform de Wgv moeten dus niet alleen woningen, maar ook andere gebouwen die zijn ingericht en bestemd voor menselijk verblijf (bijvoorbeeld kantoren en bedrijfshallen) worden aangemerkt als geurgevoelig object. Een bed & breakfast is ingericht voor het verblijf van mensen gedurende het hele jaar en kan dus permanent (zij het door wisselende bezoekers) worden gebruikt. Uit jurisprudentie blijkt dat een bed & breakfast moet worden aangemerkt als een geurgevoelig object. Veehouderijen in de omgeving van de bed & breakfast worden voor wat betreft de geurbelasting dus getoetst ter plaatse van de bed & breakfast. Voor veehouderijen waarvoor de bed & breakfast het dichtstbijzijnde geurgevoelige object zou worden, zou dus sprake kunnen zijn van een belemmering voor de bedrijfsvoering.

Geuronderzoek

Om te bepalen of er uit oogpunt van geurhinder belemmeringen zijn voor het toelaten van een bed & breakfast op het perceel Vorstenbosseweg 9 is geuronderzoek verricht.¹ In het onderzoek zijn zowel de voorgrondbelasting van de dichtstbijzijnde veehouderij (Vorstenbosseweg 6b) als de achtergrondbelasting (van alle veehouderijen tezamen) in beeld gebracht.

Belang veehouderij

Uit de berekeningen blijkt dat de bestaande bedrijfswoning op het perceel van de Petrushoeve binnen de geurcontour van 10 ouE/m³ van de veehouderij Vorstenbosseweg 6b ligt, waardoor sprake is van een overbelaste situatie. De voorgrondbelasting ter plaatse van de bedrijfswoning bedraagt circa 11 ouE/m³. Omdat sprake is van een overbelaste situatie, is een verdere toename van de geurbelasting ter plaatse van, of in de richting van, het perceel Vorstenbosseweg 9 op grond van de Wgv niet mogelijk. Omdat de bed & breakfastkamers in hetzelfde pand zijn gesitueerd als de woning, leveren zij geen extra beperkingen op voor de huidige bedrijfsvoering en voor de ontwikkelingsmogelijkheden van de intensieve veehouderijen. Het agrarische bedrijf aan de Vorstenbosseweg 6b wordt door het toestaan van de bed & breakfast dus niet in zijn bedrijfsvoering beperkt.

1 Rapport geur Vorstenbosseweg 9 Heeswijk-Dinther, De Roever Omgevingsadvies, 24 februari 2015

Belang geurgevoelig object

Ter plaatse van de bedrijfswoning en de bed & breakfast bedraagt de voorgrondbelasting maximaal 11 ouE/m³. Hiermee is sprake van een beperkte verhoging ten opzichte van de belasting van 10 ouE/m³ die ingevolge de gemeentelijke geurverordening geldt voor een geurgevoelig object in het buitengebied. Op grond van de tabellen zoals opgenomen in de Handreiking bij de Wet geurhinder een veehouderij (zie ook paragraaf 3.4 van het onderzoek) komt een voorgrondbelasting van 10-14 ouE/m³ in een concentratiegebied overeen met een 'tamelijk slecht' woon- en leefklimaat. Uit de kaarten waarop de achtergrondbelasting in beeld is gebracht, blijkt dat ook de achtergrondbelasting ter plaatse van de bedrijfswoning/bed & breakfast wordt gekwalificeerd als 'tamelijk slecht'. Dit komt op grond van de tabellen zoals opgenomen in de Handreiking bij de Wet geurhinder een veehouderij (zie ook paragraaf 3.4 van het onderzoek) overeen met een achtergrondbelasting tussen de 20-28 ouE/m³. Hiermee wordt de norm voor de achtergrondbelasting zoals opgenomen in de 'Beleidsregel ruimtelijke ontwikkelingen en geurhinder' (20 ouE/m³, wat overeenkomt met een 'matig woon- en leefklimaat') overschreden.

Zowel voor wat betreft de voorgrondbelasting (11 in plaats van 10 ouE/m³) als voor wat betreft de achtergrondbelasting (20-28 in plaats van 20 ouE/m³) is dus sprake van een overschrijding van de normen/streefwaarden uit het gemeentelijk geurbeleid. Deze overschrijding levert echter geen belemmeringen op voor het toestaan van de bed & breakfast. Binnen het plangebied is weliswaar sprake van een 'tamelijk slecht' woon- en leefklimaat, maar dat is voor een bed & breakfast in het agrarisch gebied acceptabel. Hoewel de bed & breakfast permanent (het hele jaar door) kan worden gebruikt, is immers steeds sprake van wisselende gasten, die slechts enkele nachten in de bed & breakfast verblijven. Gezien de ligging van de Petrushoeve in het agrarisch gebied is enige geurhinder inherent aan een verblijf in de bed & breakfast. De bed & breakfast is weliswaar een geurgevoelig object, maar voor dit object is, vanwege het kortdurende verblijf en de wisselende personen die in het object verblijven, een mindere mate van bescherming aanvaardbaar dan voor woningen. Het woon- en leefklimaat ter plaatse moet worden aangemerkt als 'tamelijk slecht', wat één trede minder goed is dan het 'matige' woon- en leefklimaat dat op grond van de gemeentelijke geurverordening (10 ouE/m³ voorgrondbelasting) en de 'Beleidsregel ruimtelijke ontwikkelingen en geurhinder' (20 ouE/m³ achtergrondbelasting) wordt geaccepteerd. Op grond van bovenstaande overwegingen is de bed & breakfast ter plaatse toelaatbaar geacht.

Borging in het bestemmingsplan

Hoewel in de huidige situatie al sprake is van een overbelaste situatie (en de geurhinder in de richting van de Petrushoeve dus niet meer kan toenemen), moet in het bestemmingsplan worden geborgd dat de geurgevoelige objecten niet 'opschuiven' in de richting van de veehouderij. Dit is van belang in verband met de bescherming van het woon- en leefklimaat: de huidige voorgrondbelasting van 11 ouE/m³ is immers al hoger dan de 10 ouE/m³ die geldt ingevolge de gemeentelijke geurverordening, waardoor verplaatsing van geurgevoelige objecten in de richting van de bepalende veehouderij niet wenselijk is. Anderzijds biedt de Wgv ook aan veehouderijen waar sprake is van een overbelaste situatie nog mogelijkheden voor een toename van het aantal dieren. Op grond van artikel 3 lid 4 van de Wgv dienen in dat geval geurbelastingsreducerende maatregelen te worden getroffen, waarbij de overschrijding van de geurnorm op het geurgevoelige object met de helft moet worden teruggebracht. Als een geur-

gevoelig object dicht bij een veehouderij wordt gerealiseerd dan nu het geval is, zou een veehouderij kunnen worden belemmerd. Om die reden is in het bestemmingsplan een aanduiding 'milieuzone – geurzone' opgenomen voor alle gronden binnen de 11 ouE/m³ contour (zijnde de huidige maximale geurbelasting op de bedrijfswoning). Ter plaatse van deze aanduiding zijn geen geurgevoelige objecten toegestaan. Hierdoor kunnen de bedrijfswoning en de bed & breakfast niet 'opschuiven' in de richting van de bepalende veehouderij.

3.2.3 Bedrijven en milieuzonering

Om te bepalen welke bedrijfsactiviteiten uit oogpunt van milieuhinder kunnen worden toegestaan, kan gebruik worden gemaakt van de systematiek van de VNG-brochure 'Bedrijven en milieuzonering' (editie 2009). In de brochure is een bedrijvenlijst opgenomen, die informatie geeft over de milieukeurmerken van verschillende typen bedrijven. In de lijst is op basis van een aantal factoren (waaronder geluid, geur en gevaar) een indicatie gegeven van de afstand tussen bedrijven en hindergevoelige functies waarmee gemeenten bij ruimtelijke ontwikkelingen rekening kunnen houden. Op basis van de indicatieve afstanden zijn de bedrijven op de bedrijvenlijst in de VNG-handreiking ingedeeld in milieucategorieën die variëren van 1 (indicatieve afstand van 10 meter) tot 6 (indicatieve afstand van 1.500 meter).

In de VNG-brochure worden twee omgevingstypen onderscheiden, namelijk 'rustige woonwijk'/'rustig buitengebied' en 'gemengd gebied'. De richtafstanden uit de VNG-brochure zijn afgestemd op de omgevingskwaliteit zoals die wordt nagestreefd in een rustige woonwijk of een vergelijkbaar omgevingstype. De indicatieve afstanden uit de bedrijvenlijst zijn de afstanden die moeten worden aangehouden tot de gevels van woningen in een 'rustige woonwijk'. Voor woningen in een 'gemengd gebied' mag de indicatieve afstand worden gecorrigeerd en kan de afstand met één trede worden verlaagd, zonder dat dit ten koste gaat van het woon- en leefklimaat.

Indicatieve afstanden vanwege Petrushoeve

De Petrushoeve is, overeenkomstig het vigerende bestemmingsplan 'Buitengebied' (1998), deels in gebruik als ambachtelijke kaas- en zuivelmakerij. De activiteiten van de kaas- en zuivelmakerij vinden in pandig plaats en leveren, mede vanwege het ambachtelijke karakter van de werkzaamheden, niet of nauwelijks hinder op voor de omgeving. De activiteiten die enige hinder kunnen veroorzaken zijn de aanvoer van melk van een nabijgelegen rundveehouderij en de afvoer van kaas en zuivel richting verkooppunten in de omgeving. De (vracht)verkeersbewegingen die hiermee gepaard gaan, gaan echter volledig op in het verkeersbeeld ter plaatse en zijn vergelijkbaar met - zo niet minder dan - de verkeersbewegingen die gepaard gaan met een 'regulier' agrarisch bedrijf. De activiteiten van de kaas- en zuivelmakerij zijn qua milieubelasting goed inpasbaar op de locatie aan de Vorstenbosseweg en zijn daarom zowel in het vigerende bestemmingsplan 'Buitengebied' als in het nieuwe bestemmingsplan 'Buitengebied Bernheze' positief bestemd.

De (neven)activiteiten op het perceel Vorstenbosseweg 9 zijn divers, maar vallen volgens de bedrijvenlijst in de VNG-brochure in de lichtste milieucategorieën. De bed & breakfastkamers, vergaderaccommodatie en kookworkshops passen binnen de bedrijfsactiviteit 'hotels en pensions met keukens, conferentieoord en congrescentra' (SBI-code 5510). De landgoedwinkel valt in de categorie 'detailhandel voor zover niet elders genoemd' (SBI-code 47). Beide bedrijfsactiviteiten vallen volgens de bedrijvenlijst van de VNG-brochure in milieucategorie 1,

waarvoor een indicatieve afstand van 10 meter geldt tot de gevel van een woning in een 'rustige woonwijk/rustig buitengebied'.

De activiteiten van de Petrushoeve blijven overigens beperkt tot kookworkshops, vergaderaccommodatie en bed & breakfast. Andere activiteiten, waaronder zelfstandige horeca (bijvoorbeeld in de vorm van een restaurant) worden niet toegestaan op deze locatie.

De verspreid liggende lintbebouwing aan de Vorstenbosseweg bestaat hoofdzakelijk uit agrarische bedrijven (waaronder intensieve veehouderijen), afgewisseld met een aantal woonpercelen. Volgens de VNG-brochure kan lintbebouwing in het buitengebied met overwegend agrarische en andere bedrijvigheid niet als 'rustige woonwijk/rustig buitengebied', maar als 'gemengd gebied' worden beschouwd. De indicatieve afstand van 10 meter die geldt voor activiteiten in milieucategorie 1 kan in een 'gemengd gebied' worden teruggebracht tot een afstand van 0 meter. De afstand van het bouwvlak op het perceel Vorstenbosseweg 9 tot de dichtstbijzijnde (bedrijfs)woning in de omgeving (de woning Vorstenbosseweg 6b) bedraagt circa 120 meter. Hiermee wordt ruimschoots voldaan aan de richtafstand uit de VNG-brochure. Omdat het merendeel van de activiteiten in pandig plaatsvindt, is hinder vanwege deze activiteiten naar de woningen in de omgeving, mede gezien de grote afstand, niet te verwachten. De parkeerplaats is bovendien gesitueerd aan de oostzijde van het perceel, zodat de afstand tot de woning Vorstenbosseweg 6b zo groot mogelijk is. Gezien de ruime afstand van de parkeerplaats tot de woning (circa 190 meter) is ook vanwege het parkeren van bezoekers van de Petrushoeve geen hinder te verwachten.

3.2.4 Verkeer en parkeren

Het uitgangspunt is dat de parkeerbehoefte volledig op eigen terrein wordt opgevangen. Om de parkeerbehoefte van een initiatief te kunnen bepalen, hanteert de gemeente Bernheze de Parkeernormennota Bernheze, die op 24 mei 2012 is vastgesteld door de gemeenteraad. In het geval van een nieuw initiatief wordt de parkeereis bepaald op basis van de parkeernormen zoals vastgelegd in de nota. Per functie zijn parkeergetallen opgenomen, die zijn gedifferentieerd naar functie en locatie (centrum, binnen bebouwde kom of buiten bebouwde kom).

In de parkeernormennota zijn de functies 'bed & breakfast' en 'ambachtelijke kaas- en zuivelmakerij' niet specifiek opgenomen. Gezien de gemixte aard van de activiteiten en daarmee samenhangende parkeerbehoefte kan voor het bepalen van de parkeernorm worden aangesloten bij de normen die gelden voor bedrijfsfuncties, waarbij de norm varieert van de lichtste voor een loods, opslag of transportbedrijf van 0,9 parkeerplaatsen per 100 m² bvo tot de 'zwaarste' functie 3,3 parkeerplaatsen per 100 m² bvo voor commerciële dienstverlening.

Er is sprake van een beperkt aantal werknemers, waardoor de vergelijking kan worden gemaakt met een opslagbedrijf. Anderzijds trekken de workshops en vergaderaccommodatie wel relatief veel bezoekers waardoor voor de parkeernorm voor het commerciële gedeelte aansluiting kan worden gezocht bij de functie 'commerciële dienstverlening'. Het totale oppervlakte bebouwing bedraagt 1.060 m², deze is ook in de regels van het bestemmingsplan vastgelegd. Uitgaande van deze oppervlakte en de zwaarste norm hanterend van 3,3 parkeerplaatsen per 100 m² bvo, zijn voor de locatie 35 parkeerplaatsen benodigd.

Op het terrein van zijn 50 parkeerplaatsen gerealiseerd. Hiermee wordt voorzien in voldoende parkeergelegenheid om op eigen terrein volledig in de parkeerbehoefte te voorzien.

3.2.5 Overige milieu- en planologische aspecten

De overige milieu – en planologische aspecten zijn in het kader van de verwerking van het initiatief in het bestemmingsplan ‘Buitengebied Bernheze’ reeds onderzocht. Deze staan verder ook niet ter discussie, voor de volledigheid zijn ze hier wel benoemd.

Bodem

Bij een bestemmingswijziging dient nader onderzoek te worden gedaan naar de geschiktheid van de bodem. Aangezien de bed & breakfast wordt gerealiseerd in bestaande bebouwing welke al geschikt is ten behoeve van verblijf is een onderzoek naar de bodem niet uitgevoerd.

Externe veiligheid

Externe veiligheid betreft het risico dat aan bepaalde activiteiten is verbonden voor niet bij de activiteit betrokken personen. Het externe veiligheidsbeleid richt zich op het beheersen van risicovolle bedrijfsactiviteiten en van risicovol transport. Het gaat daarbij om de bescherming van individuele burgers en groepen tegen ongevallen met gevaarlijke stoffen.

In en rond het plangebied zijn, volgens de risicokaart van de Provincie Noord-Brabant, geen inrichtingen of leidingen gelegen die van invloed kunnen zijn op het plangebied. Geconcludeerd kan worden dat er uit het oogpunt van externe veiligheid geen belemmeringen zijn voor de beoogde ontwikkeling.

Luchtkwaliteit

Hoofdstuk 5 van de Wet milieubeheer bevat de regelgeving op het gebied van luchtkwaliteit. In de Wet milieubeheer zijn luchtkwaliteitseisen opgenomen voor diverse verontreinigende stoffen, waaronder stikstofdioxide (NO₂) en fijn stof (PM₁₀). In artikel 5.16 van de Wet milieubeheer is vastgelegd dat bestuursorganen bevoegdheden (zoals het vaststellen van een bestemmingsplan) mogen uitoefenen wanneer sprake is van één of meer van de volgende gevallen:

- a er is geen sprake van een (dreigende) overschrijding van de grenswaarden;
- b de concentratie van de desbetreffende stoffen in de buitenlucht verbetert of blijft tenminste gelijk;
- c het plan draagt ‘niet in betekenende mate’ bij aan de concentratie van de desbetreffende stoffen in de buitenlucht;
- d de ontwikkeling is opgenomen in een vastgesteld programma, zoals het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL).

Het aantal verkeersbewegingen vanwege het initiatief is in het kader van luchtkwaliteit zeer beperkt. Het plan draagt derhalve ‘niet in betekenende mate’ bij aan de concentratie van de desbetreffende stoffen in de buitenlucht. Uit oogpunt van luchtkwaliteit zijn er geen belemmeringen voor de beoogde ontwikkeling.

Water

Bij elke ruimtelijke ontwikkeling is de opstelling van een waterparagraaf verplicht gesteld, mede in relatie tot de watertoets.

In deze paragraaf wordt verwoord hoe er in het plan met de aspecten water en ruimte rekening wordt gehouden, in relatie tot enerzijds het waterbeleid en anderzijds de waterhuishouding.

Het plangebied valt onder het beheer van Waterschap Aa en Maas. De doelen van het waterschap voor de periode van 2010 tot 2015 staan beschreven in het waterbeheerplan “Werken met water voor nu en later” en zijn gericht op een veilig en bewoonbaar beheergebied, voldoende water, schoon water en natuurlijk en recreatief water. 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.

In aansluiting op het landelijke beleid hanteert het Waterschap het beleid dat bij nieuwe plannen onderzocht dient te worden hoe omgegaan wordt met het schone hemelwater. Hierbij worden de afwegingsstappen ‘hergebruik - infiltratie - buffering - afvoer’ doorlopen, waarbij het Waterschap adviseert en toetst op hydrologische effecten. Het uitgangspunt is om ontwikkelingen hydrologisch neutraal uit te voeren.

In het nieuwe bestemmingsplan wordt de hoeveelheid m² beperkt ten opzichte de oude situatie. Qua waterhuishouding zal er daardoor niet zoveel veranderen, behalve dat er sprake zal zijn van minder bebouwing. Dit betekent wel een lichte verbetering van de waterhuishoudkundige situatie.

Archeologie

Het plangebied is in het bestemmingsplan ‘Buitengebied Bernheze’ bestemd als ‘Waarde – Archeologie 2’. De voor deze bestemming aangewezen gronden zijn bestemd voor de bescherming en veiligstelling van gronden van archeologische waarde en gronden met een hoge archeologische verwachtingswaarde. Voor bouwwerken met een oppervlakte groter dan 250 m² en dieper dan 40 centimeter, dient onderzoek gedaan te worden naar de archeologische waarden van de gronden die zullen worden verstoord. Hiervan is geen sprake. Geconcludeerd kan worden dat er uit het oogpunt van archeologie geen belemmeringen zijn voor de beoogde ontwikkeling.

Flora en fauna

Het plangebied ligt niet of in nabijheid van de ecologische hoofdstructuur (EHS). Er is in dit geval dus geen sprake van directe aantasting van de EHS. Er zijn vanwege de EHS dus geen belemmeringen voor de beoogde ontwikkeling. De locatie ligt ook niet in of in de nabijheid van een Natura 2000-gebied. Er worden dan ook geen effecten op het Natura 2000-gebied verwacht. Op basis van de afstand en de beperkte invloed van de ruimtelijke ontwikkeling is er geen sprake van negatieve effecten op het Natura 2000-gebied. Een nader onderzoek (Voor- toets) vanuit de Natuurbeschermings- wet 1998 is dan ook niet aan de orde.

3.3 Beleidskader

3.3.1 Provinciaal beleid

Op 18 maart 2014 is de Verordening ruimte 2014 in werking getreden. Het perceel Vorstenbosseweg 9 ligt volgens de kaarten behorende bij de Verordening ruimte in het 'gemengd landelijk gebied'. Artikel 7.10 van de verordening bevat de regels omtrent de vestiging van niet-agrarische functies in het 'gemengd landelijk gebied'. Een bestemmingsplan dat is gelegen in 'gemengd landelijk gebied' kan voorzien in een vestiging van een niet-agrarische functie mits:

- a de totale omvang van het bouwperceel van de beoogde ontwikkeling ten hoogste 5.000 m² bedraagt;
- b dit bijdraagt en past binnen de beoogde ontwikkeling van gemengd landelijk gebied;;
- c is verzekerd dat overtollige bebouwing wordt gesloopt;
- d de beoogde ontwikkeling niet leidt tot een bedrijf, behorend tot de milieucategorie 3 of hoger;
- e de beoogde ontwikkeling niet leidt tot twee of meer zelfstandige bedrijven;
- f de beoogde ontwikkeling niet leidt tot een al dan niet zelfstandige kantoorvoorziening met een baliefunctie;
- g de beoogde ontwikkeling niet leidt tot al dan niet zelfstandige detailhandelsvoorziening met een verkoopvloeroppervlakte van meer dan 200 m²;
- h is aangetoond dat de ruimtelijke ontwikkeling ook op langere termijn past binnen de op grond van deze verordening toegestane omvang;
- i de beoogde activiteit niet leidt tot een grootschalige ontwikkeling.

Het bouwvlak dat in het bestemmingsplan 'Buitengebied Bernheze' is opgenomen voor het perceel Vorstenbosseweg 9 heeft een oppervlakte van circa 5.500 m². Hiervan mag echter slechts 1.060 m² worden bebouwd, terwijl op grond van het vigerende bestemmingsplan 'Buitengebied' 1.435 m² aan bebouwing was toegestaan. Het bestemmingsplan 'Buitengebied Bernheze' maakt – naast de bestaande bebouwing, die volledig in gebruik is ten behoeve van de activiteiten van de Petrushoeve – een kleine (maximaal 100 m²) research- en developmentruimte mogelijk, maar biedt geen extra uitbreidingsmogelijkheden van de bebouwing op het perceel. De bouw mogelijkheden zijn derhalve beperkt, waardoor extra versterking van het buitengebied wordt tegengegaan. Er is op het perceel geen sprake van overtollige bebouwing die voor sloop in aanmerking komt.

De nevenactiviteiten op het perceel Vorstenbosseweg 9 passen in ruimtelijk en functioneel opzicht binnen de beoogde ontwikkeling van het buitengebied van Bernheze. De Petrushoeve fungeert als kaas- en zuivelmakerij en heeft zich ontwikkeld tot culinair kennis- en adviescentrum voor de ontwikkeling en promotie van streekgebonden producten. De overige activiteiten (vergaderaccommodatie, bed & breakfast, kleinschalige landgoedwinkel) versterken het concept van de Petrushoeve als kennis- en adviescentrum en passen binnen het beleid voor het buitengebied, dat onder meer als uitgangspunt heeft om voormalige agrarische bedrijfslocaties te herontwikkelen op een manier die aansluit bij de kenmerken en waarden van het buitengebied. De activiteiten van de Petrushoeve, die hoofdzakelijk zijn gericht op de productie, promotie en verkoop van kaas, zuivel en overige streekeigen producten, worden dan ook gezien als een wenselijke herontwikkeling.

Ook de overige activiteiten (vergader ruimtes en bed & breakfast) zijn goed inpasbaar en passen binnen de beoogde ontwikkeling van het gebied.

Alle nevenactiviteiten vallen in milieucategorie 1. Door de activiteiten van de Petrushoeve positief te bestemmen, wordt recht gedaan aan de feitelijke situatie op het perceel. Er is geen sprake van een kantoorvoorziening met baliefunctie, een detailhandelsvoorziening groter dan 200 m² of een grootschalige ontwikkeling. Het initiatief past derhalve binnen het provinciaal beleid zoals opgenomen in de Verordening ruimte 2014.

3.3.2 Gemeentelijk beleid

Structuurvisie Bernheze

Op 11 februari 2010 heeft de gemeenteraad de Structuurvisie Bernheze vastgesteld. De structuurvisie geeft een samenhangend beeld van de gewenste ruimtelijke ontwikkeling van de gemeente. De structuurvisie is een visie op hoofdlijnen en vormt een toetsings- en inspiratiekader voor nieuwe ruimtelijke plannen. Om zo goed mogelijk bij de gemeentelijke doelstellingen aan te sluiten, is de structuurvisie opgedeeld in twee delen die qua globaliteit, flexibiliteit en planperiode sterk van elkaar verschillen.

Deel A: Ruimtelijk Casco

In deel A is vanuit een bondige analyse een visie geformuleerd op de gemeente. Deze visie bestaat uit het ontwikkelingskader (bestaand en nieuw beleid) en het droombeeld (mission statement) voor de lange termijn. Het Ruimtelijk Casco vormt het ontwikkelingskader voor de gemeente Bernheze. Deze beleidskaart bundelt het vigerende beleid en de visie op hoofdlijnen en biedt het kader voor concrete projecten en plannen. Het is een afwegingskader, maar tegelijkertijd ook een inspiratiekader voor ruimtelijke ontwikkelingen. Het Ruimtelijk Casco geeft richting zonder te spreken over een programma. Het geeft de mogelijkheden weer en is flexibel wat betreft de exacte invulling op de korte termijn.

Deel B: Uitvoeringsprogramma

In deel B zijn de ruimtelijke opgaven voor de korte en middellange termijn benoemd en zijn de meest geschikte locaties hiervoor aangewezen. Daarnaast is geformuleerd welke concrete projecten en plannen op korte termijn richting uitvoering worden gebracht en hoe deze gerealiseerd gaan worden. Het uitvoeringsprogramma wordt periodiek geactualiseerd en geeft daarmee steeds voor een bepaalde periode weer op welke wijze het droombeeld tot uitvoering wordt gebracht.

Visie op het buitengebied

De toekomstige ontwikkeling van de gemeente Bernheze vindt haar basis in twee kwaliteiten: enerzijds haar groene kwaliteiten, zowel in het grote middengebied, als in en rondom de kernen; anderzijds haar woonkwaliteiten, met een gevarieerd aanbod vanuit de vijf kernen. De visie is vooral gericht op het behoud van het bestaande, het karakteristieke landschap, de cultuurhistorische waardevolle elementen en het relatief grote voorzieningenaanbod dat zo kenmerkend is voor de gemeente. De bestaande kwaliteiten vormen het uitgangspunt voor veranderingen.

Bernheze wil de komende jaren nog steeds een groene gemeente zijn, met 'rust' en 'ruimte' als karaktertrekken daarbinnen. Daarvoor is het nodig dat er continu naar een balans gezocht wordt met betrekking tot die functies die Bernheze groen maken: de agrarische functies, de ecologische functies en de toeristisch-recreatieve functies.

In de nabije toekomst zal steeds duidelijker worden dat vervlechting van deze functies noodzakelijk is om het kwaliteitsniveau van de groene gemeente op peil te houden. Daarbij gaat het niet zozeer om 'meer', maar juist om 'meer variatie'. De kwaliteiten van de groene gemeente Bernheze zullen op deze wijze verder doorontwikkeld moeten worden. De agrarische sector blijft de drager van het landschap. Derhalve wordt ingezet op het behoud van de agrarische sector en het versneld leren omgaan met processen zoals schaalvergroting en verbreding. De aanwezige bedrijven krijgen de ruimte om zich binnen vooraf opgestelde kaders verder te ontwikkelen. Ook moet er ruimte worden geboden voor verbrede landbouw. Kleinschalige verblijfsrecreatie en/of andere activiteiten zijn een meerwaarde voor het gebied. Deze activiteiten vinden op natuurlijke wijze hun plek in het landschap, waardoor een mozaïek aan activiteiten ontstaat. De openheid van het landschap dient echter te allen tijde behouden te blijven.

De ontwikkeling van de Petrushoeve past binnen het gemeentelijk beleid, dat voor het buitengebied enerzijds inzet op behoud en versterking van de agrarische sector, maar anderzijds ruimte biedt voor verbrede landbouw. De combinatie van een kaas- en zuivelmakerij met een kennis- en adviescentrum voor de ontwikkeling en promotie van streekgebonden producten en een aantal nevenfuncties (vergaderaccommodatie, kleinschalige verblijfsrecreatie in de vorm van een bed & breakfast) past binnen het gemeentelijk beleid zoals vastgelegd in de Structuurvisie Bernheze. De activiteiten die plaatsvinden op het perceel Vorstenbosseweg 9 tasten de bestaande kwaliteiten van de omgeving niet aan.

3.4 Borging in bestemmingsplan

In de voorgaande paragrafen is gemotiveerd dat er geen belemmeringen zijn om de activiteiten van de Petrushoeve toe te staan in een bestemmingsplan. Om te waarborgen dat het bestemmingsplan niet méér ruimte biedt dan nu is beoogd, worden de volgende regels opgenomen in het bestemmingsplan:

Geurzone

- ter plaatse van de aanduiding milieuzone – geurzone', die wordt opgenomen voor de gronden binnen de $11 \text{ ou}_E/\text{m}^3$ contour van de veehouderij aan de Vorstenbosseweg 6b, worden geen geurgevoelige objecten toegestaan;

Bed & breakfast

- de situering van de bed & breakfast binnen het bouwvlak voor de Petrushoeve wordt vastgelegd door middel van een aanduiding 'bed & breakfast'. In de regels wordt bepaald dat alleen ter plaatse van deze aanduiding een bed & breakfast is toegestaan;
- er wordt een begrip opgenomen voor 'bed & breakfast' waarin de kleinschaligheid wordt geborgd en een relatie met de woonfunctie/bedrijfsfunctie van het perceel wordt gelegd. Hierdoor wordt voorkomen dat een hotel kan worden gerealiseerd;
- het aantal kamers voor de bed & breakfast wordt gemaximeerd op 4 stuks, waarbij in totaal maximaal 8 overnachtingsplekken worden toegestaan.

Bedrijfsactiviteiten

- de specificatie van de bedrijfsactiviteiten komt als volgt te luiden: 'specifieke vorm van bedrijf - ambachtelijke kaas en zuivelmakerij/bed en breakfast/culinair educatiecentrum en detailhandel in streekproducten';
- in de regels wordt bepaald dat een vergaderaccommodatie en/of horeca enkel zijn toegestaan ondergeschikt aan en ten dienste van de genoemde bedrijfsactiviteit;
- in de regels worden feesten en partijen worden uitgesloten.