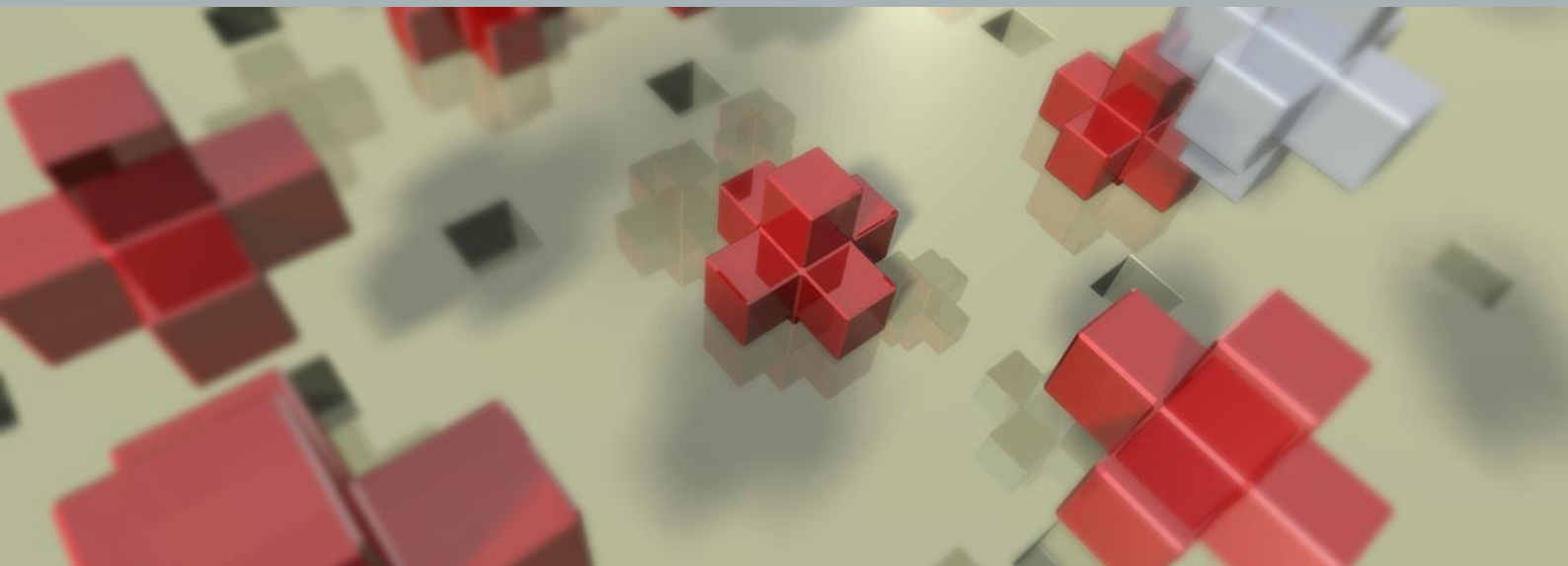


Bestemmingsplan
Koffiestraat 15 en omgeving, Heeswijk-Dinther
Gemeente Bernheze
Vastgesteld



Bestemmingsplan
Koffiestraat 15 en omgeving, Heeswijk-Dinther
Gemeente Bernheze
Vastgesteld

Rapportnummer: 211x08894_2

IMRO-identificatienummer NL.IMRO.1721.BPKoffiestraat15-vg01

Datum: 13 augustus 2019

Contactpersoon opdrachtgever: De heer Wijnen, de heer De Kock

Projectteam BRO: Marijn Hartgerink, Noud van der Heijden

Concept: april 2018

Voorontwerp: --

Ontwerp: april 2018, juni 2018, februari 2019

Vastgesteld: 27 juni 2019

Kaft: Abstract 1

Trefwoorden: --

Beknopte inhoud: --

BRO
Hoofdvestiging
Bosscheweg 107
5282 WV Boxtel
T +31 (0)411 850 400
E info@bro.nl

Toelichting

Inhoudsopgave

pagina

1. INLEIDING	3
1.1 Aanleiding	3
1.2 Ligging en begrenzing plangebied	3
1.3 Geldend bestemmingsplan	5
1.4 Leeswijzer	6
2. PLANBESCHRIJVING	7
2.1 Huidige situatie	7
2.2 Voorgenomen ontwikkeling	9
3. BELEIDSTOETS	16
3.1 Inleiding	16
3.2 Rijksbeleid	16
3.3 Provinciaal beleid	18
3.4 Gemeentelijk beleid	22
4. MILIEUHYGIËNISCHE EN PLANOLOGISCHE VERANTWOORDING	27
4.1 Inleiding	27
4.2 Archeologie en cultuurhistorie	27
4.3 Natuurbescherming	29
4.4 Waterparagraaf	30
4.5 Bodem	32
4.6 Bedrijven en milieuzonering	33
4.7 Akoestiek	36
4.8 Geur	38
4.9 Verkeer en parkeren	41
4.10 Luchtkwaliteit	42
4.11 Externe veiligheid	43
4.12 Kabels en leidingen	44
4.13 Volksgezondheid	44
4.14 M.E.R.-plicht	45
5. JURIDISCHE PLANOPZET	46
5.1 Algemene opzet	46
5.2 Toelichting op de verbeelding	46
5.3 Toelichting op de bestemmingen	47

5.4 Toelichting op de overige regels	47
6. ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID	49
7. MAATSCHAPPELIJKE UITVOERBAARHEID	50
7.1 Vooroverleg	50
7.2 Procedure	50
7.3 Beroep	51
SEPARATE BIJLAGEN	
Bijlage 1: Archeologisch onderzoek	
Bijlage 2: Flora en fauna quickscan	
Bijlage 3: Waterparagraaf	
Bijlage 4: Bodemonderzoek	
Bijlage 5: Geuronderzoek	
Bijlage 6: Landschappelijke inpassing Koffiestraat ongenummerd en Landschappelijke inpassing Koffiestraat 15	
Bijlage 7: Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï	
Bijlage 8: Akoestisch onderzoek industrielawaai	
Bijlage 9: Omgevingsdialoog	
Bijlage 10: Nota van Zienswijzen	

1. INLEIDING

1.1 Aanleiding

Familie Van Wijnen, eigenaar van de percelen aan de Koffiestraat 15 en Koffiestraat ongenummerd, is voornemens deze locatie te herontwikkelen. Het plan bestaat uit de volgende onderdelen:

- Verplaatsen van de bedrijfswoning;
- Mantelzorg in bijgebouw;
- Slopen en herbouwen van bedrijfsgebouwen;
- Bestaande huisvesting van 24 arbeidsmigranten (op basis van gedoogbeschikking) omzetten naar de permanente huisvesting van 35 arbeidsmigranten en waarbij de geldende functie 'horeca en recreatie' komt te vervallen.
- Omzetten van een gedeelte van het bedrijfsperceel naar agrarische grond (verkleinen van bestemmingsvlak);
- Landschappelijke inpassing/kwaliteitsverbetering.

Ter plaatse van deze locatie is bestemmingsplan 'Buitengebied Bernheze' het geldende bestemmingsplan. Hierin hebben de percelen de bestemming 'Agrarisch met waarden – Landschappelijke, cultuurhistorische en/of abiotische waarden' met de functieaanduidingen 'specifieke vorm van bedrijf – horeca en recreatie' en 'specifieke vorm van bedrijf – elektronicaverkoop en reparatie.' De voorgenomen ontwikkeling is niet mogelijk op basis van het geldende bestemmingsplan.

Het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Bernheze heeft op 27 juni 2017 besloten om medewerking te verlenen aan dit initiatief en de huisvesting van 64 arbeidsmigranten. In afwijking van het principebesluit kiest de nieuwe eigenaar nadrukkelijk voor een lager aantal huisvestingplaatsen (35) in relatie tot de passendheid van deze functie in de bestaande omgeving. Middels een bestemmingsplanprocedure wordt het plan juridisch geborgd en uitvoerbaar gemaakt. Om de procedure te kunnen doorlopen dient een bestemmingsplan te worden opgesteld. In het bestemmingsplan dient aangetoond te worden dat het initiatief op de verschillende relevante onderdelen haalbaar is. Onderliggend rapport betreft het bestemmingsplan om de procedure te doorlopen.

1.2 Ligging en begrenzing plangebied

Het plangebied beslaat een totale oppervlakte van bijna 3 hectare en ligt in het buitengebied van Bernheze tussen de kern Heeswijk-Dinther en de beek de Leijgraaf. Het plangebied bestaat in principe uit twee locaties: Koffiestraat 15 en Koffiestraat ongenummerd.

- Koffiestraat 15 staat kadastraal bekend als gemeente Heeswijk, sectie E en nummers 2901, 2544 en 2837. De percelen hebben een oppervlakte van circa 23.810 m².
- Koffiestraat ongenummerd staat kadastraal bekend als gemeente Heeswijk, sectie E en nummers 2902 en 2543. Deze locatie heeft een oppervlakte van circa 4.815 m².

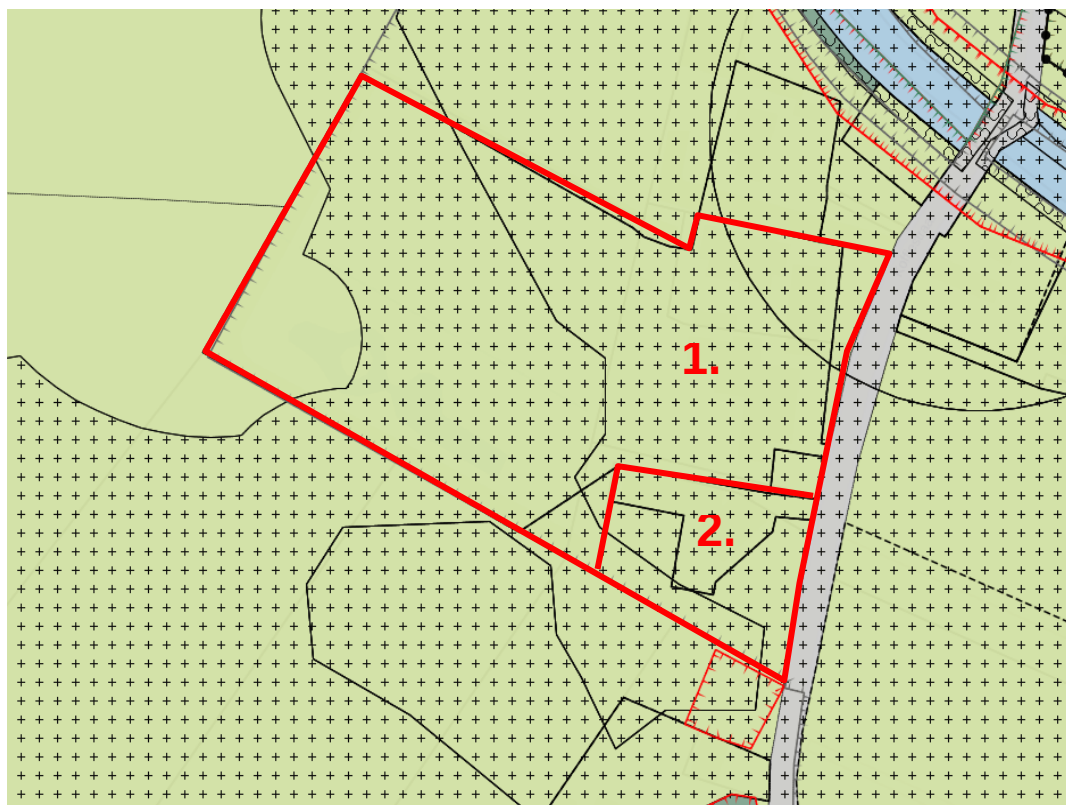
Het plangebied heeft een totale oppervlakte van circa. 3 hectare. De ligging en begrenzing van het plangebied is indicatief weergegeven op de figuur 1.1. De exacte begrenzing volgt uit de verbeelding.



Figuur 1.1: Overzicht van het plangebied met beide locaties (Bron: Google Kaarten 2016)

1.3 Geldend bestemmingsplan

Voor het plangebied is bestemmingsplan 'Buitengebied Bernheze' het geldende juridische kader. Dit bestemmingsplan is vastgesteld door de gemeenteraad van Bernheze op 26 juni 2012. Binnen het bestemmingsplan 'Buitengebied Bernheze' heeft het plangebied de volgende relevante bestemmingen:



Figuur 1.2: Bestemmingsplan beide locaties (Bron: ruimtelijkeplannen.nl)

Ter plaatse van Koffiestraat 15 (1):

- Agrarisch met waarden – Landschappelijke, cultuurhistorische en/ of abiotische waarden
- Functieaanduiding specifieke vorm van bedrijf – horeca en recreatie;
- Waarde – archeologie 3;
- Gebiedsaanduiding wro zone – woonwerkontwikkelingsgebied.

Op het perceel is een zeer ruim opgezet bouwvlak aanwezig met de functieaanduiding specifieke vorm van bedrijf – horeca en recreatie. De bestemming voorziet daarmee in de exploitatie van een horeca en recreatiebedrijf. Binnen het bouwvlak mag een bedrijfswoning aanwezig zijn. De dubbelbestemming 'Waarde – archeologie 3' beschermt eventueel aanwezige archeologische waarden binnen het perceel. In het bestemmingsplan is opgenomen dat maximaal 2.100m² aan bedrijfsbebouwing is toegestaan.

Ter plaatse van Koffiestraat ong (2):

- Agrarisch met waarden – Landschappelijke, cultuurhistorische en/ of abiotische waarden;
- Functieaanduiding specifieke vorm van bedrijf – elektronica-verkoop en reparatie;
- Waarde – archeologie 2;
- Gebiedsaanduiding wro zone – woonwerkontwikkelingsgebied

Op dit perceel is een bouwvlak met de functieaanduiding specifieke vorm van bedrijf – elektronica-verkoop en reparatie en is een bedrijfswoning niet toegestaan. Op het perceel is volgens het bestemmingsplan maximaal 700 m² aan bebouwing toegestaan. Een bedrijfswoning is niet toegestaan op dit perceel.

Binnen de kaders van het vigerende bestemmingsplan is onderhavige ontwikkeling niet mogelijk. Derhalve is een herziening van het bestemmingsplan noodzakelijk.

1.4 Leeswijzer

De toelichting bij dit bestemmingsplan bestaat uit 7 hoofdstukken. Na deze inleiding volgt een beschrijving van het plan in hoofdstuk 2. De beleidstoets is in hoofdstuk 3 van dit bestemmingsplan opgenomen. In hoofdstuk 4 worden alle relevante milieuonderwerpen behandeld en verantwoord. De juridische toelichting is in hoofdstuk 5 opgenomen en in hoofdstuk 6 is de economische uitvoerbaarheid beschreven. In hoofdstuk 7 is tenslotte de maatschappelijke haalbaarheid beschreven. Rapportages van uitgevoerde sectorale onderzoeken zijn als separate bijlage aan dit bestemmingsplan gevoegd.

2. PLANBESCHRIJVING

2.1 Huidige situatie

Omgeving plangebied

Het plangebied ligt net buiten de kern Heeswijk-Dinther. Heeswijk en Dinther zijn ontstaan op de oeverwal die tussen de beekdalen van de Aa en Leijgraaf is gelegen. Door uitbreiding van de bebouwing op aangrenzende akkers zijn de kernen Heeswijk en Dinther aan elkaar gegroeid. De structuur en het beeld van het landschap in de omgeving van het plangebied wordt in hoge mate bepaald door de manier waarop het landschap is ontgonnen. De directe omgeving van het plangebied bestaat uit een divers landschap van ruim opgezette landbouwgronden, de Leijgraaf, landschapselementen en verschillende bedrijven. Het plangebied ligt in een lint van agrarische bedrijven en woningen langs de Koffiestraat.

Binnen het plangebied wordt onderscheid gemaakt worden in Koffiestraat 15 en Koffiestraat ongenummerd. Van origine was hier sprake van één kavel/perceel, maar in de loop der tijd zijn beide percelen gescheiden van elkaar, zowel op kadastraal niveau als op gebruiksniveau.

Koffiestraat 15

Op deze locatie is een recreatief/toeristisch bedrijf aanwezig (hotel met restaurant). Naast de bedrijfsbebouwing is er een bedrijfswoning en enkele bijgebouwen aanwezig. Opvallend is dat de bedrijfswoning is geïntegreerd in de bedrijfsbebouwing. Naast de recreatieve functie zijn twee loodsen in gebruik voor opslag en geldt er een persoonsgebonden beschikking voor het huisvesten van 24 arbeidsmigranten in de bedrijfsbebouwing. De gezamenlijke oppervlakte aan bebouwing op dit perceel is ca. 2.257m². Familie Van Wijnen is momenteel woonachtig in de bedrijfswoning op de Koffiestraat 15. Op het achterliggende perceel is geen bebouwing aanwezig, dat gedeelte is in gebruik als (agrarisch) grasland.

Koffiestraat ongenummerd

Vanuit het recreatie/horecabedrijf is een aanverwante functie ontstaan gericht op elektronica ten behoeve van horeca en recreatie. Deze functie is verder ontwikkeld tot een volwaardige functie en van het horecabedrijf is gesplitst in een onafhankelijke functie, gevestigd op het perceel aan Koffiestraat ongenummerd, die direct tegen het perceel van koffiestraat 15 is gelegen. De bedrijfsactiviteiten richten zich op het verzorgen van licht, geluid en aankleding voor horecabedrijven, feesten en evenementen. Op de locatie zijn twee bedrijfsgebouwen aanwezig welke gebruikt worden voor de reparatie, opslag en verkoop van elektronica-apparatuur en aankleding voor horecabedrijven. De activiteiten vinden plaats in twee bedrijfsgebouwen met een oppervlakte van respectievelijk 425 m² en 300 m². Op deze locatie is geen bedrijfswoning aanwezig. Aan de noordzijde van de bedrijfsbebouwing zijn de gronden verhard en worden ze via een oprit ontsloten aan de Koffiestraat. Het perceel wordt omsloten door hoogopgaande beplanting (beukenhaag, bomen).

Koffiestraat ongenummerd:



Koffiestraat 15:



2.2 Voorgenomen ontwikkeling

In eerste instantie was sprake van de wens om een nieuw bedrijfsgebouw te realiseren op de locatie Koffiestraat ongenummerd. De wens heeft echter de bewoners en eigenaren aan het denken gezet en is zo uiteindelijk uitgebreid tot een gebiedsopgave die op beide percelen betrekking heeft. In feite heeft de voorgenomen ontwikkeling dan ook niet betrekking op een enkel initiatief, maar op een gebiedsontwikkeling. Deze facetten hebben allemaal een relatie met elkaar en zijn niet los van elkaar te zien.

1. Verplaatsen bedrijfswoning;
2. Toepassen van mantelzorg in een nieuw bijgebouw;
3. Slopen bedrijfsbebouwing en vergroot herbouwen;
4. Omschakelen horecabedrijf ten behoeve van de huisvesting van 35 arbeidsmigranten;
5. Loskoppelen achterste gedeelte van het perceel en in gebruik nemen als agrarische grond;
6. Landschappelijke inpassing/kwaliteitsverbetering.

De nieuwe situatie wordt op onderstaande figuur schematisch weergegeven, vervolgens wordt de ontwikkeling per onderdeel nader toegelicht.



Figuur 2.1: Schematische weergaven toekomstige situatie aan de Koffiestraat

Koffiestraat ongenummerd

Familie Van Wijnen is voornemens zich volledig te concentreren op het elektronicabedrijf met de daarbij horende activiteiten. Deze locatie wordt herontwikkeld om daar zo goed mogelijk vorm aan te kunnen geven.

Bedrijfsgebouw

Ten behoeve van de bedrijfsvoering van het elektronicabedrijf wordt de bestaande bedrijfsbebouwing gefaseerd gesloopt en daarvoor in de plaats wordt een nieuw bedrijfsgebouw gerealiseerd. Dat betekent dat eerst het ene gebouw wordt gesloopt en het nieuwe bedrijfsgebouw wordt gerealiseerd. Na realisatie wordt het andere gebouw gesloopt. Op die manier kan de bedrijfsvoering blijvend worden uitgevoerd en wordt inkomstenderving voorkomen. Het nieuwe gebouw krijgt een totale oppervlakte van 800 m² en zal gebruikt worden voor het elektronicabedrijf in de vorm van opslag, reparatie, verkoop, verhuur werkplaats, kantoor en kleinschalige bedrijvigheid. Het bedrijf heeft behoefte aan een vorm van flexibiliteit ten aanzien van het gebruik. Dat wil zeggen, het bedrijf heeft de laatste jaren een breder assortiment aan producten die een relatie hebben met horeca en evenementen. Denk aan decoratie en inrichting in de breedste vorm. De kleinschalige bedrijvigheid heeft een eigen behoefte aan ruimte, waardoor afzonderlijke ruimtes zijn ingetekend in de schuur. Het gaat hier om opslagcapaciteit en niet om het uitvoeren van werkzaamheden of activiteiten.

Bedrijfswoning

Op de locatie Koffiestraat ongenummerd wordt een nieuwe bedrijfswoning gerealiseerd. Daartoe wordt de bestaande bedrijfswoning op Koffiestraat 15 opgeheven. Bij de bedrijfswoning wordt een nieuw bijgebouw (maximaal 100m²) gerealiseerd. Het bijgebouw zal geschikt worden gemaakt voor mantelzorg. Wanneer mantelzorg niet meer noodzakelijk is, wordt deze opgeheven en wordt het gebouw weer gebruikt als bijgebouw.

Koffiestraat 15

Initiatiefnemer heeft de locatie Koffiestraat 15 recentelijk verkocht. In de huidige situatie is een persoonsgebonden beschikking aanwezig om huisvesting van arbeidsmigranten toe te staan. Door de verkoop van de locatie vervalt deze persoonsgebonden beschikking en zou de mogelijkheid voor het huisvesten van arbeidsmigranten komen te vervallen. Aangezien de horeca- en recreatieve activiteiten een minder goed economisch perspectief bieden en er een behoefte is aan goede huisvesting voor arbeidsmigranten in de regio is het logisch om deze locatie in te kunnen zetten voor die behoefte. Tenslotte is hier nu sprake van een hotelfunctie, waardoor de bestaande bebouwing en voorzieningen zich uitstekend lenen voor de huisvesting van arbeidsmigranten. Het college van Burgemeester en Wethouders heeft in haar principemedewerking het aantal te huisvesten arbeidsmigranten gemaximeerd op 64.

Huisvesting arbeidsmigranten

Op deze locatie wordt de horeca- en recreatiefunctie van de locatie omgezet naar de permanente huisvesting van arbeidsmigranten. In afstemming met de omgeving en de gemeente wordt de functieaanduiding 'specifieke vorm van bedrijf – horeca en recreatie' niet overgenomen in dit bestemmings-

plan, waardoor deze functie en bedrijfsactiviteiten in de toekomstige situatie komt te vervallen. Daarmee wordt duidelijkheid gecreëerd naar de omgeving en een mogelijke hinder vanuit de horeca en recreatie uitgesloten. De bestaande bebouwing blijft gehandhaafd en, wanneer nodig, verbouwd. In de huidige situatie is sprake van een strijdigheid ten aanzien van de oppervlakte aan bebouwing zoals opgenomen in het bestemmingsplan. De oppervlakte dient dan ook terug gebracht te worden tot 2.100 m² conform het vigerende bestemmingsplan. Het aantal arbeidsmigranten wordt gemaximeerd op een totaal aantal van 35, zodat dit in overeenstemming is met het de mogelijkheden van huisvesting in de huidige situatie en de omgeving niet onnodig wordt belast. Daarnaast wordt een goed woon- en leefklimaat en beheer ter plekke gewaarborgd door bijvoorbeeld verplicht te stellen dat een beheerder permanent aanwezig is (er is een overeenkomst gesloten met de familie Wijnen dat zij het toezicht verzorgen ter plaatse en bij mogelijk escalaties de uitvoerende partij Koflex inschakelen) en dat er een nachtregister wordt bijgehouden. Het beheer en toezicht is in de regels van dit bestemmingsplan geborgd.

De bestaande bedrijfswoning aan Koffiestraat 15 wordt opgeheven en gaat functioneel onderdeel vormen van de bedrijfsbebouwing. Het woongebouw is immers geïntegreerd in de bedrijfsbebouwing en zal daarom verbouwd worden tot verblijfsruimte voor de huisvesting van arbeidsmigranten.

Agrarisch perceel

Niet het hele horeca/recreatie perceel wordt ingezet voor de huisvesting van arbeidsmigranten. De ruimte die hiervoor wordt ingezet wordt teruggebracht tot nabij de bebouwing (percelen E1544, E2901). Het bouwvlak op het perceel E 2837 wordt als gevolg van deze ontwikkeling verwijderd en de functie van het perceel wordt gewijzigd naar agrarisch grondgebruik.

Ruimtelijke kwaliteit

De voorgestane ontwikkeling wordt aangegrepen om de ruimtelijke kwaliteit te verbeteren. Niet alleen in bebouwing (bijvoorbeeld vervanging van de bedrijfsbebouwing van Koffiestraat ongenummerd), maar ook in landschappelijk opzicht. Daarnaast dient vanuit provinciaal en gemeentelijk beleid het gebied landschappelijk te worden ingepast. Door deze ontwikkeling wordt de overgang naar en de kernkwaliteiten van het landelijk gebied benadrukt. Zowel de locatie Koffiestraat ongenummerd als Koffiestraat 15 wordt volgens een inrichtingsplan in de omgeving ingepast.

De inpassing en vormgeving van het perceel Koffiestraat ongenummerd is verbeeld in figuur 2.2. Hieronder zijn de ingrepen die uitgevoerd dienen te worden om de ruimtelijke kwaliteit te verbeteren beschreven.

1. Aanplant fruitbomen

De nieuw te bouwen woning en de loods worden anders op het perceel gepositioneerd dan de bestaande bebouwing. Om vanaf de Koffiestraat het zicht op het woonhuis en de loods te verzachten zullen vier fruitbomen aangeplant worden aan de zijgevel van de woning.

2. Niet gebiedseigen dennen verwijderen

Naast het bestaande bijgebouw staat een rij dennen. Dit is geen gebiedseigen soort in deze regio, daarom worden deze te verwijderd en vervangen door andere landschapselementen met gebiedseigen soorten. Op deze manier sluiten de landschapselementen binnen het plangebied aan bij het landschap in de omgeving.

3. *Aanplant lage haag*

De naastgelegen percelen hebben een lage haag aangeplant aan de voorzijde van het perceel. Dit geeft een groen en eenduidig beeld, daarnaast wordt hiermee gezorgd voor een goede overgang van privé naar openbaar. Door in het plangebied een dergelijke haag te realiseren wordt aansluiting gezocht met de omgeving. De haag is deels reeds aanwezig. Door de haag te snoeien op een hoogte van circa 1,20 meter behoudt het plangebied zijn ruimtelijke uitstraling.

4. *Aanplant hoge haag*

Aan de zijgevel van de woning zal een hoge haag aangeplant worden op de overgang van de voortuin naar de achtertuin. Deze haag zal op een hoogte van circa 2,20 meter gesnoeid worden. Hiermee wordt de privacy in de achtertuin gewaarborgd en krijgt de voortuin een groene uitstraling.

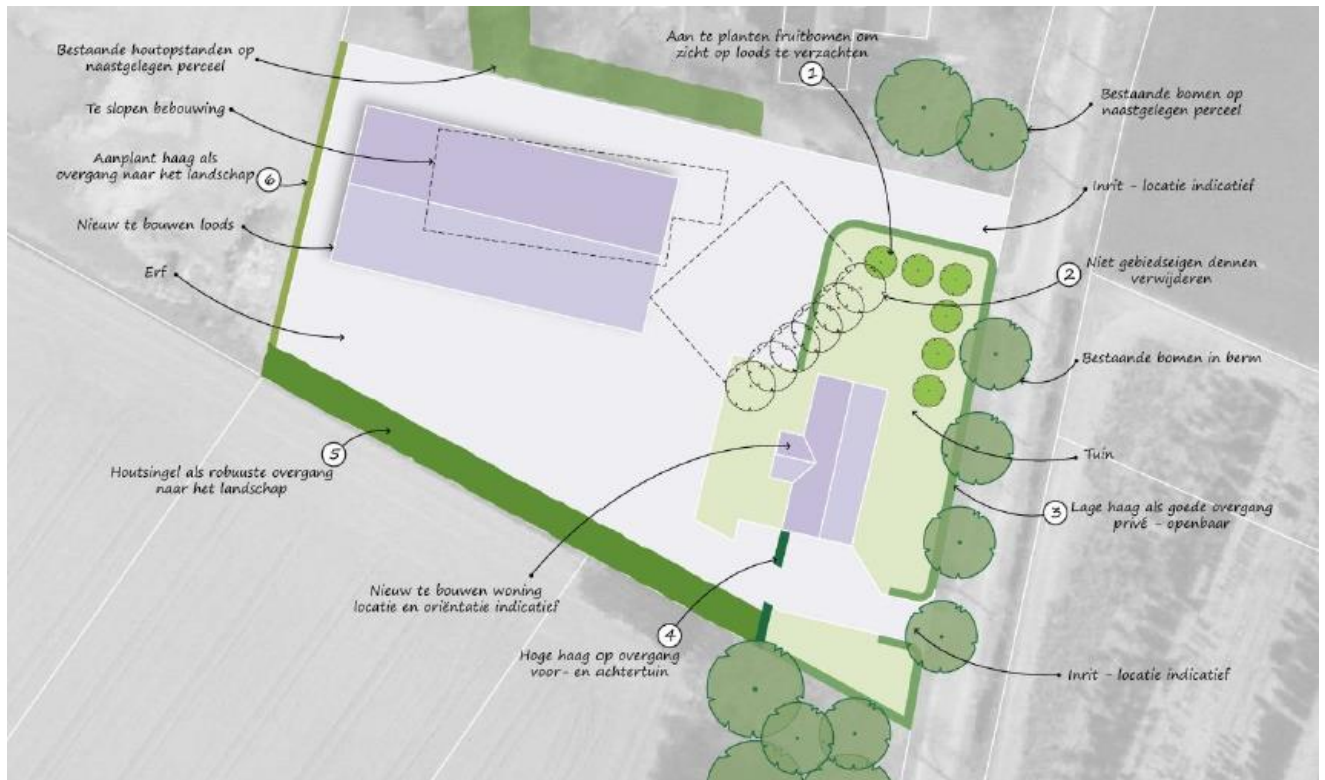
5. *Aanplant houtsingel*

Aan de zuidzijde van het plangebied wordt de overgang van het erf naar het landschap gemaakt. Hier wordt daarom een robuuster landschapselement voorgesteld in de vorm van een houtsingel. Dit landschapselement heeft een natuurlijke uitstraling en neemt de bebouwing binnen het plangebied voor een belangrijk deel uit het zicht. Daarnaast heeft de houtsingel ook een ecologische meerwaarde.

6. *Aanplant haag*

Aan de oostzijde van het plangebied wordt ook de overgang gemaakt naar het landschap. Hier is de ruimte om maatregelen te nemen echter beperkt. Daarom wordt gekozen voor de aanplant van een haag zodat het perceel ook aan deze zijde een groene uitstraling krijgt en de loods deels aan het zicht onttrokken wordt. Na aanplant van deze haag blijft het voor vrachtwagens mogelijk te manoeuvreren op het erf.

In onderstaande afbeelding is de toekomstige situatie weergegeven.



Figuur 2.2 Weergaven toekomstige situatie ter plaatse van Koffiestraat ongenummerd

Ter plaatse van Koffiestraat 15 wordt de oppervlakte aan bijgebouwen teruggebracht naar het, volgens het bestemmingsplan, toegestane oppervlak. Daarnaast komt een groot deel van het bouwvlak op deze locatie te vervallen waardoor de bebouwingsmogelijkheden worden beperkt, op deze manier wordt al een bepaalde kwaliteitsverbetering bereikt. Om tegemoet te komen aan de directe omgeving van de locatie is middels een inrichtingsschets inzicht gegeven in de beoogde ontwikkeling. De realisatie van de landschappelijke maatregelen conform de inrichtingsschets zijn geborgd in dit bestemmingsplan en tevens als bijlage bij dit bestemmingsplan opgenomen. De inpassing en vormgeving van het perceel Koffiestraat 15 is verbeeld in figuur 2.3.

Momenteel zijn verschillende 'rode' functies zoals parkeren en een groot terras voor de werkmigranten aan de straatzijde van de bebouwing gesitueerd. Dit geeft een enigszins rommelig beeld en tevens kunnen omwonenden mogelijk eerder overlast ervaren van deze functies. Om dit te voorkomen worden deze functies aan de straatzijde verwijderd en wordt de zone tussen de bebouwing en de straat groen ingericht. Daarnaast wordt de beukenhaag aan de straatzijde doorgezet worden zodat het plangebied een groen en eenduidig beeld krijgt. Dit groene beeld wordt versterkt door de instandhouding van de boomgroepen op de hoekpunten van het plangebied te borgen. De parkeerplaats is in de toekomstige situatie te bereiken via de bestaande inrit en er worden voldoende parkeerplaatsen gerealiseerd om aan de norm te voldoen (zie paragraaf 4.10).

Aan de noordzijde van het plangebied is een pad aanwezig ten behoeve van het recht van overpad voor het achtergelegen agrarisch perceel. Het pad is in de huidige situatie geheel bestraat met betontegels. Door de sloop van het bijgebouw ontstaat de mogelijkheid geven het pad te verbreden zodat het beter begaanbaar is voor de landbouwvoertuigen die het agrarisch perceel moeten kunnen bereiken. Wel wordt de mogelijkheid aangegrepen om de verharding te verwijderen en te vervangen door halfverharding of grasbetontegels zodat dit pad een landelijke uitstraling heeft die past bij het extensieve gebruik van dit pad. Dit pad zal nadrukkelijk alleen gebruikt worden voor het bereiken van het agrarisch perceel en is niet bedoeld voor het verkeer naar het achtererf van Koffiestraat 15. Om dit te waarborgen zal een poort geplaatst worden die enkel geopend wordt voor het agrarisch verkeer.

Aan de noordzijdezijde grenst het plangebied aan een woonperceel. Door het amoveren het bijgebouw krijgt dit woonperceel zicht op het erf van Koffiestraat 15. In de omgevingsdialog heeft een omwonende aangegeven graag te zien dat het zicht zomer en winter afgeschermd wordt door middel van een schutting. Hier wordt door de initiatiefnemer aan tegemoet gekomen. Naast de inrit naar het achtergelegen perceel zal een schutting gerealiseerd worden. De schutting zal gerealiseerd worden in hout.

In onderstaande afbeelding is de toekomstige situatie weergegeven.



Figuur 3.3 Weergaven toekomstige situatie ter plaatse van Koffiestraat 15

3. BELEIDSTOETS

3.1 Inleiding

In dit hoofdstuk is een toets van het plan aan de verschillende beleidsdocumenten beschreven. Als eerste wordt het plan getoetst aan de landelijke regels, vervolgens zijn de provinciale randvoorwaarden beschreven en hoe het plan zich daartoe verhoudt en tenslotte is het plan getoetst aan de gemeentelijke beleidsstukken.

3.2 Rijksbeleid

Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

In de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (vastgesteld op 13 maart 2012) staan de plannen van de Rijksoverheid voor ruimte en mobiliteit. Het Rijk stelt dat een aanpak dient te ontstaan waarmee Nederland concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig wordt gemaakt. Om dit te kunnen bewerkstelligen laat het Rijk de ruimtelijke ordening meer over aan de decentrale overheden (provincie en gemeenten) en komt de gebruiker centraal te staan.

Het Rijk blijft verantwoordelijk voor het systeem van ruimtelijke ordening. Daarnaast kan een Rijksverantwoordelijkheid aan de orde zijn indien:

- een onderwerp nationale baten en/of lasten heeft en de doorzettingsmacht van provincies en gemeenten overstijgt. Bijvoorbeeld ruimte voor militaire activiteiten en opgaven in de stedelijke regio's rondom de mainports, brainports, greenports en valleys;
- over een onderwerp internationale verplichtingen of afspraken zijn aangegaan. Bijvoorbeeld voor biodiversiteit, duurzame energie, watersysteemherstel of werelderfgoed;
- een onderwerp provincie- of landsgrensoverschrijdend is en ofwel een hoog afwentelrisico kent ofwel in beheer bij het Rijk is. Bijvoorbeeld de hoofdnetten van weg, spoor, water en energie, maar ook de bescherming van gezondheid van inwoners.

Het Rijk kiest drie doelen om Nederland concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig te houden voor de middellange termijn (2028):

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

Uit bovenstaande drie doelen zijn de dertien nationale belangen naar voren gekomen. Deze zijn geografisch weergegeven via de Nationale hoofdstructuur. Het plangebied is niet binnen een van de Nationale hoofdstructuren gelegen.

Conclusie

De SVIR heeft, gezien de aard en de beperkte omvang van het project, geen specifieke betekenis voor dit bestemmingsplan. Het project speelt zich af op lokaal niveau en er zijn geen nationale belangen in het geding.

Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)

Het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) geeft richtlijnen voor de inhoud van bestemmingsplannen voor zover het gaat om ruimtelijke ontwikkelingen van nationaal belang. In het SVIR wordt bepaald welke kaderstellende uitspraken zodanig zijn geformuleerd dat deze bedoeld zijn om beperkingen te stellen aan de ruimtelijke besluitvormingsmogelijkheden op lokaal niveau. Het Barro bevestigt in juridische zin die kaderstellende uitspraken.

De normering uit het Barro werkt zoveel mogelijk direct door op het niveau van de lokale besluitvorming. Bij besluitvorming over bestemmingsplannen moeten de regels worden gerespecteerd. Het merendeel van de regels legt beperkingen op, daarin is een gradatie te onderkennen. Deze zijn geformuleerd als een 'ja-mits', een 'ja, voor zover', een 'nee-tenzij', een 'nee-als' of een stringente 'nee' bepaling.

Conclusie

Zoals al in voorgaande paragraaf bij de SVIR is aangegeven, is er geen sprake van nationale belangen in het plangebied. Het Barro bevat daarom ook geen kaderstellende uitspraken voor het plangebied.

Ladder voor duurzame verstedelijking

Om zorgvuldig ruimtegebruik te bevorderen is per 1 oktober 2012 de ladder voor duurzame verstedelijking in het Besluit ruimtelijke ordening (artikel 3.1.6 Bro) opgenomen. De ladder ziet op een zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke en infrastructurele besluiten. De ladder is een motiveringsinstrument dat verplicht moet worden toegepast bij elk ruimtelijk besluit dat een 'nieuwe stedelijke ontwikkeling' mogelijk maakt. Wat er onder een nieuwe stedelijke ontwikkeling wordt verstaan, is in artikel 1.1.1 Bro bepaald: *“De ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen.”* Uit de jurisprudentie komt naar voren dat het wel een nieuwe stedelijke ontwikkeling van enige omvang moet zijn.¹

Per 1 juli 2017 is een gewijzigde Ladder in werking getreden. Hierin is de tekst van de Ladder teruggebracht naar de essentie, namelijk de noodzaak om aan te geven dat de voorgenomen nieuwe stedelijke ontwikkeling voorziet in een behoefte plus een motivering indien de stedelijke ontwikkeling niet binnen bestaand stedelijk gebied kan worden gerealiseerd: *“De toelichting bij een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, bevat een beschrijving van de behoefte aan die ontwikkeling, en, indien het bestemmingsplan die ontwikkeling mogelijk maakt buiten het bestaand*

¹ O.a. ABRS 1 juni 2016 (ECLI:NL:RVS:2016:1503), ABRS 18 februari 2015 (ECLI:NL:RVS:2015:428) en ABRS 24 augustus 2016 (ECLI:NL:RVS:2016:2319).

stedelijk gebied, een motivering waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien.” (Artikel 3.1.6 lid 2 Bro).

Conclusie

Dit plan voorziet in een gebiedsontwikkeling aan de Koffiestraat waarin sprake is van het verplaatsen van de bedrijfswoning; toepassen van mantelzorg in nieuw bijgebouw; bedrijfsbebouwing slopen en vergroot herbouwen; het omzetten van de horeca-bestemming voor de huisvesting arbeidsmigranten en het achterste gedeelte van het perceel loskoppelen en in gebruik nemen als agrarische grond.

De uitbreiding van de bedrijfsactiviteiten van het elektronicabedrijf is een beperkte uitbreiding die middels een binnenplanse mogelijkheid gerealiseerd kan worden. Derhalve is er geen sprake van een stedelijke ontwikkeling. De arbeidsmigranten worden in de bestaande bebouwing gehuisvest. In de huidige situatie is volgens het bestemmingsplan 2.100 m² aan bebouwing toegestaan, deze mag worden ingezet voor verblijfsrecreatie. Met onderhavige ontwikkeling is geen sprake van het toevoegen van nieuwe bebouwing of verblijfsmogelijkheden. De huisvesting van de arbeidsmigranten valt in vergelijking met de huidige situatie niet aan te merken als een nieuwe stedelijke ontwikkeling.

De wijziging van een deel van het plangebied naar agrarische grond en het tijdelijk in gebruik nemen van het bijgebouw als mantelzorgwoning is eveneens geen stedelijke ontwikkeling.

De aspecten die onderhavige ontwikkeling mogelijk maakt zijn niet aan te merken als stedelijke ontwikkeling zoals bedoeld in artikel 3.1.6 lid 2 Bro. Een verantwoording aan de ladder voor duurzame verstedelijking is niet noodzakelijk.

3.3 Provinciaal beleid

Structuurvisie Noord-Brabant 2010 (partiële herziening 2014)

De Structuurvisie Ruimtelijke ordening (vastgesteld door Provinciale Staten d.d. 1 oktober 2010) geeft de hoofdlijnen van het provinciaal ruimtelijk beleid tot 2025 (met een doorkijk naar 2040). Voor het plangebied zijn twee uitsneden gemaakt welke hierna zijn weergegeven. Op 7 februari 2014 hebben de Provinciale Staten de Structuurvisie 2010, partiële herziening 2014 vastgesteld. Hierin is een aantal wijzigingen opgenomen ten aanzien van de Structuurvisie uit 2010.

De ruimtelijke belangen en keuzes zijn in vier ruimtelijke structuren geordend. Binnen deze structuren worden de belangrijkste maatschappelijke ontwikkelingen opgevangen. Samen vormen deze structuren de provinciale ruimtelijke structuur. De structuren geven een hoofdkoers aan: een ruimtelijk ontwikkelingsperspectief voor een combinatie van functies. Maar ook waar functies worden uitgesloten of welke randvoorwaarden de provincie aan functies stelt. Binnen de structuren is ruimte voor regionaal maatwerk.

De vier structuren zijn:

- de groenblauwe structuur;
- de infrastructuur;
- het gemengd landelijk gebied;
- de stedelijke structuur.

Het plangebied maakt onderdeel uit van het landelijk gebied en is aangeduid als 'Groenblauwe mantel' en gedeeltelijk 'Waterbergingsgebied'.

Groenblauwe mantel

De groenblauwe mantel bestaat overwegend uit gemengd landelijk gebied met belangrijke nevenfuncties voor natuur en water. Het zijn meestal gebieden grenzend aan het kerngebied natuur en water die bijdragen aan de bescherming van de waarden in het kerngebied. De provincie is er op gericht dat de belevingswaarde en de recreatieve waarde van het landschap toeneemt. De waarden in de groenblauwe mantel zijn vaak gekoppeld aan landschapselementen (zoals houtwallen en heggen), het watersysteem (zoals de aanwezigheid van kwel) en het voorkomen van bijzondere planten en dieren. Nieuwe ontwikkelingen binnen de groenblauwe mantel zijn mogelijk, als deze bestaande natuur-, bodem- en waterfuncties respecteren of bijdragen aan een kwaliteitsverbetering van deze functies of het (cultuurhistorisch waardevolle) landschap. De versterking van de binnen de groenblauwe mantel aanwezige leefgebieden voor plant- en diersoorten vraagt daarbij specifieke aandacht.

Waterbergingsgebied

De provincie heeft gebieden gereserveerd voor het regionaal bergen van water in tijden van extreme regenval/afvoeren. Om Noord-Brabant duurzaam te beschermen tegen overstromingen vanuit de regionale watersystemen wordt primair water langer vastgehouden zoals in bovenstroomse gebieden van het bekensysteem. Hierdoor wordt wateroverlast benedenstrooms zoveel mogelijk beperkt. Daarnaast beschermen waterbergingsgebieden Noord-Brabant tegen overstromingen vanuit de grote rivieren. Binnen de waterbergingsgebieden kunnen functies als landbouw, natuur en recreatie zich binnen grenzen ontwikkelen. Er kunnen wel beperkingen gelden ten aanzien van voorkomend grondgebruik. De ontwikkeling van kapitaalintensieve functies is in principe uitgesloten.

Doorwerking plangebied

De Groenblauwe mantel voorziet voornamelijk in behoud en versterking van aanwezige natuur-, water- en landschapswaarden. De Groenblauwe mantel biedt mogelijkheden voor onderhavig initiatief mits bestaande natuur-, bodem- en waterfuncties gerespecteerd en versterkt worden. Onderhavig initiatief betreft een herschikking van bestaande functies en een functiewijziging. De nieuwe situatie is niet belastend voor de natuur- milieu en landschapswaarden, deze worden daarnaast versterkt door de landschappelijke inpassing van het plangebied.

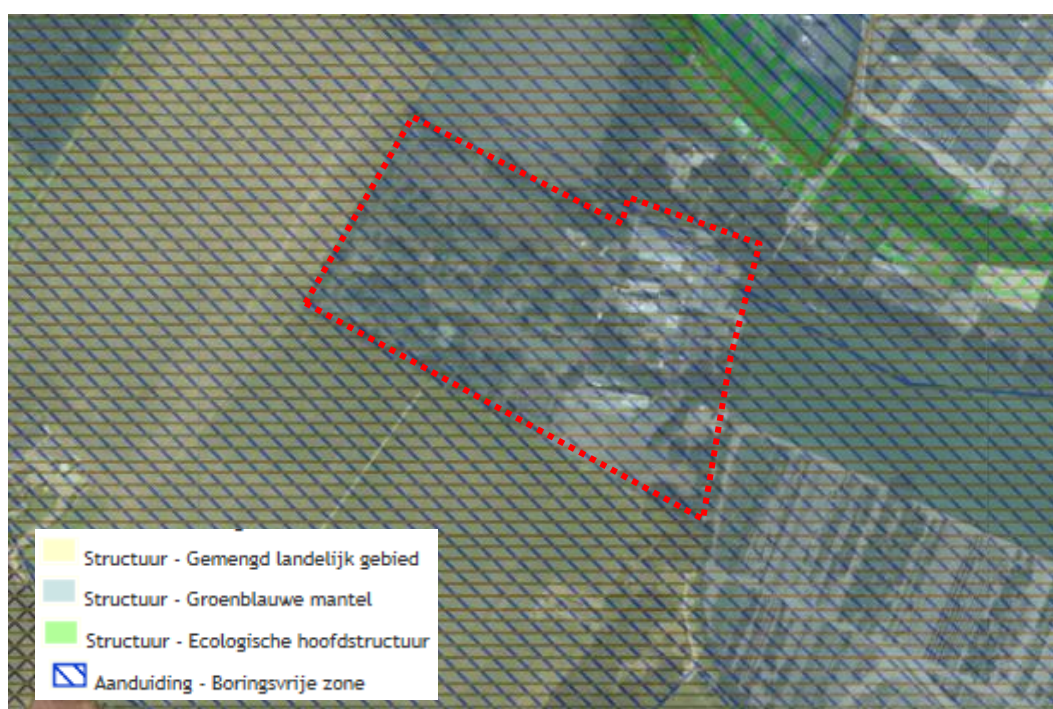
Een klein gedeelte van het plangebied is in de Structuurvisie aangewezen als waterbergingsgebied. Ter plaatse van deze structuur vindt er enkel een functiewijziging plaats waarbij de bestaande bebouwing gehandhaafd blijft. Het initiatief heeft derhalve geen invloed op het waterbergingsgebied.

Verordening Ruimte 2014

Provinciale Staten hebben op 7 februari 2014 de Verordening ruimte 2014 vastgesteld, en de Verordening Ruimte 2014 is per 15 juli 2015 in werking getreden. De provincie heeft enkele herzieningen van de Verordening ruimte vastgesteld en verwerkt in een geconsolideerde versie die per 15-7-2017 digitaal ter beschikking is gesteld. In de verordening staan onderwerpen uit de provinciale structuurvisie, waarbij is aangegeven welke belangen de provincie wil behartigen en hoe ze dat wil doen. Deze verordening bestaat uit kaartmateriaal en regels waarmee gemeenten rekening moeten houden bij het opstellen van ruimtelijke plannen.

Doorwerking plangebied

Het plangebied is conform de Verordening Ruimte Noord-Brabant gelegen in 'Groenblauwe mantel' en 'Boringsvrije zone' (zie figuur 3.1).



Figuur 3.1: Uitsnede Verordening ruimte (Bron: ruimtelijkeplanne.nl)

In de verordening ruimte zijn regels opgenomen voor initiatieven en ontwikkelingen in de groenblauwe mantel. In dit geval is sprake van twee niet-agrarische functies (huisvesting arbeidsmigranten en bedrijvigheid). De bestaande bedrijfswoning wordt overgeheveld en voorzien van een bijgebouw naar de andere functie en locatie, voor een locatie wordt de bestaande bedrijfsbebouwing gesloopt en op een andere plek op het perceel herbouwd en uitgebreid met een overkapping. De horeca/recreatie-functie wordt verwijderd en de locatie wordt bestemd voor de huisvesting van 35 arbeidsmigranten.

Voor de functie wonen (verplaatsing van de bedrijfswoning) zijn de volgende regels relevant (artikel 6.7):

1. Een bestemmingsplan dat is gelegen in de groenblauwe mantel bepaalt dat:
 - a. alleen bestaande burgerwoningen, bedrijfswoningen of solitaire recreatiewoningen zijn toegestaan;
 - b. zelfstandige bewoning van bedrijfsgebouwen, al dan niet solitaire recreatiewoningen en andere niet voor bewoning bestemde gebouwen is uitgesloten.
2. In afwijking van het eerste lid kan een bestemmingsplan voorzien in de nieuwbouw van ten hoogste één bedrijfswoning ten behoeve van een op grond van deze verordening toegelaten bedrijf binnen het bij dat bedrijf behorende bouwperceel mits de toelichting een verantwoording bevat waaruit blijkt dat:
 - a. de noodzaak vanwege de aard van de bedrijfsvoering aanwezig is;
 - b. de noodzaak van deze nieuwbouw niet het gevolg is van een eerder aanwezige, inmiddels afgestoten bedrijfswoning.
3. In afwijking van het eerste lid kan een bestemmingsplan voorzien in:
 - a. de bouw van een woning ter vervanging van een bestaande woning binnen het daartoe aangewezen bouwperceel, mits is verzekerd dat:
 - I. de bestaande woning feitelijk wordt opgeheven;
 - II. overtollige bebouwing wordt gesloopt.

In dit geval wordt gebruik gemaakt van punt 3 onder a, de bouw van een nieuwe woning, ter vervanging van een bestaande woning. Weliswaar is sprake van een ander bouwperceel, maar gezien de historie (elektronicabedrijf is ontstaan uit het horecabedrijf), de ligging en het feit dat beide bouwvlakken aan elkaar grenzen, kan gesteld worden dat hier sprake is van vervangende nieuwbouw.

De bouw van een woning ter vervanging van een bestaande woning kan binnen het daartoe aangewezen bouwperceel. De huidige locaties Koffiestraat 15 en Koffiestraat ongenummerd zijn uit één locatie (Koffiestraat 15) ontstaan. Het is sinds het vaststellen van het huidig geldend bestemmingsplan dat men van twee locaties spreekt. De bouwvlakken van Koffiestraat 15 en Koffiestraat ongenummerd grenzen direct aan elkaar. Vanuit historisch oogpunt kan gesproken worden van één locatie. Dit deel is dan ook in overeenstemming met de Verordening ruimte.

Met bewoning wordt bedoeld het permanent gebruik van een gebouw als (zelfstandige) woonfunctie. Het bewonen van niet voor bewoning bestemde gebouwen, zoals bijvoorbeeld agrarische bedrijfsgebouwen, is niet toegestaan. Omdat er veel vragen bestaan rondom het voorzien in permanente opvang van (wisselende groepen) arbeidsmigranten heeft de provincie dit in de toelichting van de Verordening verhelderd. Hieruit blijkt dat als het gaat om het bieden van een permanente opvangmogelijkheid voor arbeidsmigranten de Verordening op grond van artikel 6.10 'Niet-agrarische functies' mogelijkheden biedt om een logiesfunctie toe te kennen aan een bedrijfsgebouw. De Verordening ruimte biedt daarmee aanknopingspunten voor permanente huisvesting van arbeidsmigranten op het perceel. Uiteraard is daarbij ook nog het gemeentelijk beleid van belang.

Zondermeer is met deze gebiedsontwikkeling sprake van een niet-agrarische ontwikkeling. Er is namelijk sprake van een kwaliteitsslag ten aanzien van de bestaande bedrijfsbebouwing op Koffiestraat ongenummerd (sloop, en vergroot (10%) herbouwen van de bedrijfsbebouwing en wijzigen van het gebruik van de bestaande bedrijfsbebouwing aan Koffiestraat 15. In de Verordening ruimte zijn de volgende voorwaarden opgenomen ten aanzien van niet-agrarische ontwikkelingen. In dit geval is sprake van bestaande niet-agrarische bedrijven.

- a. de ontwikkeling gepaard gaat met een positieve bijdrage aan de bescherming en ontwikkeling van de onderkende ecologische en landschappelijke waarden en kenmerken;
- b. is verzekerd dat overtollige bebouwing wordt gesloopt;
- c. de beoogde ontwikkeling niet leidt tot een bedrijf, behorend tot de milieucategorie 3 of hoger;
- d. de beoogde ontwikkeling niet leidt tot twee of meer zelfstandige bedrijven;
- e. de beoogde ontwikkeling niet leidt tot een al dan niet zelfstandige kantoorvoorziening met een baliefunctie;
- f. de beoogde ontwikkeling niet leidt tot al dan niet zelfstandige detailhandelsvoorziening met een verkoopvloeroppervlakte van meer dan 200 m²;
- g. is aangetoond dat de ruimtelijke ontwikkeling ook op langere termijn past binnen de op grond van deze verordening toegestane omvang;
- h. de beoogde activiteit niet leidt tot een grootschalige ontwikkeling.

In onderhavig bestemmingsplan is aangetoond dat overtollige bebouwing wordt gesloopt en de ontwikkeling niet leidt tot een bedrijf met milieucategorie 3 of hoger, zelfstandige kantoorvoorziening met baliefunctie, zelfstandige detailhandelsvoorziening met een vvo van meer dan 200 m² en een grootschalige ontwikkeling. Daarnaast worden de bouwmogelijkheden op perceel E2837 weg-bestemd en wordt het plangebied landschappelijk ingepast. Hierdoor gaat de ontwikkeling gepaard met een positieve bijdrage aan de bescherming en ontwikkeling van de onderkende ecologisch en landschappelijke waarden en kenmerken van het plangebied en de nabije omgeving. Daarmee is het initiatief ook in lijn met artikels 3.1 (Zorgplicht ruimtelijke kwaliteit) en 3.2 (Kwaliteitsverbetering van het landschap) van de Verordening.

Gezien het voorgaande is onderhavig initiatief in lijn met de Verordening ruimte van de provincie Noord-Brabant.

3.4 Gemeentelijk beleid

Structuurvisie Bernheze 2010

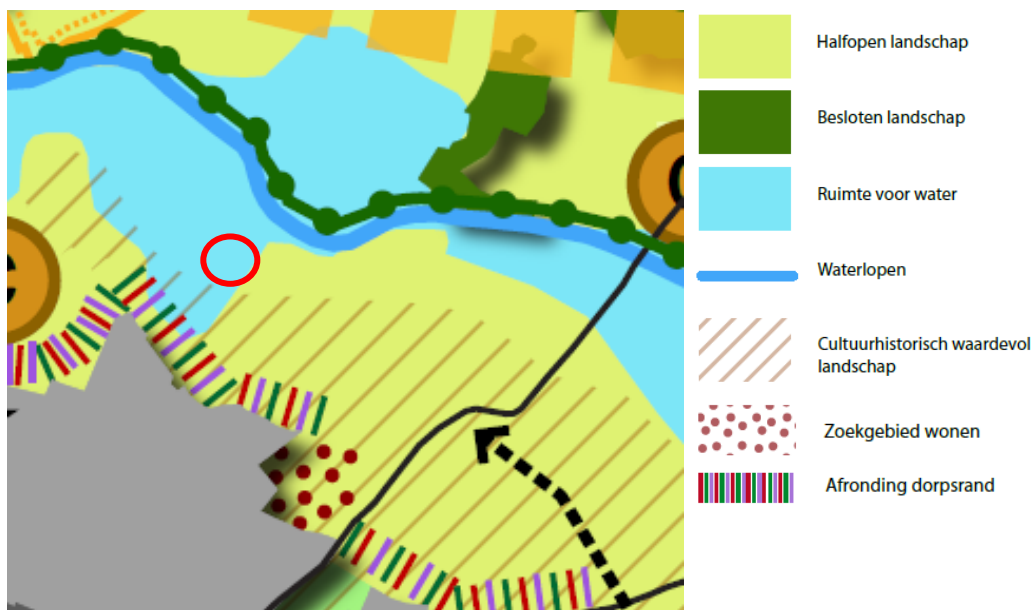
Op 11 februari 2010 heeft de gemeenteraad van Bernheze de Structuurvisie Bernheze 2010 vastgesteld. De structuurvisie bestaat uit een ruimtelijk casco en een uitvoeringsprogramma.

Het ruimtelijk casco. Het Ruimtelijk Casco beoogt de samenhangende structuren naar boven te halen en hieraan logische strategieën te koppelen, waarmee het een casco vormt voor concrete projecten en plannen. Het is een afwegingskader, maar tegelijkertijd ook een inspiratiekader voor ruimtelijke ontwikkeling. Het Ruimtelijk Casco geeft richting zonder te spreken over een programma. In het ruimtelijk programma zijn plannen en projecten van de gemeente gekoppeld, hoe deze gerealiseerd worden en

welke termijn daaraan hangt. In dit geval is het ruimtelijk casco relevant als afwegingskader voor de ontwikkeling van het plangebied.

Doorwerking plangebied

Het ruimtelijk casco is weergegeven op een kaart met een toelichting. In figuur 3.2 is een uitsnede van het kaartbeeld gemaakt. Daarin is te zien dat de legenda eenheid 'Ruimte voor water' van toepassing is voor het plangebied.



Figuur 3.2: Uitsnede kaart Structuurvisie Bernheze (Bron: ruimtelijkeplannen.nl)

Ruimte voor water

In Noord-Brabant stromen de Aa en de Leijgraaf als blauwe linten door het landschap. Tot het begin van de vorige eeuw waren dit meanderende beken die veelvuldig buiten hun oevers traden. Sinds de aanleg van de stuwen en kades vorige eeuw, het afsnijden van de meanders en het instellen van de intensieve bemaling komen ongecontroleerde overstromingen niet meer voor. Om op de toenemende neerslag te kunnen blijven anticiperen zijn in het stroomgebied van de Aa maatregelen nodig die ervoor zorgen dat het water langer wordt vastgehouden en meer ruimte krijgt. Buiten het stroomgebied van de Aa dient er ook water gereserveerd te worden voor waterberging. Dit moet mogelijk blijven en daarom zijn kapitaalintensieve ontwikkelingen in deze gebieden niet toegestaan. Bedrijfsuitbreidingen binnen normale proporties zijn mogelijk, mits er niet te veel wordt gebouwd. In de toekomst moeten dit weer kronkelende beken worden, met natuurlijke oevers en vistrappen. Belangrijkste doel van deze werkzaamheden is om amfibieën en vissen meer mogelijkheden te bieden om hun leefgebied uit te breiden.

Een deel van het huidige bouwvlak van de horeca-recreatie bestemming wordt weggenomen, waardoor potentieel meer ruimte beschikbaar is voor water. In dit geval zal het gebruik zich wel richten op agrarisch grondgebruik, maar dat betreft geen kapitaalintensieve functie. Voor de locatie Koffiestraat

ongenummerd kan gesteld worden dat deze bedrijfsuitbreiding (uitwisseling van bedrijfswoning, beperkte groei) binnen normale proporties valt.

Het plan past binnen de structuurvisie van Bernheze en draagt bij aan de doelstellingen door potentieel kapitaalintensief ruimtebeslag weg te nemen. Doordat de ontwikkeling passend is binnen de Verordening ruimte kan gesteld worden dat in dit geval sprake is van een groei die binnen normale proporties valt. Derhalve is het initiatief in lijn met de Structuurvisie Bernheze 2010.

Beleidsregel Huisvesting Arbeidsmigranten

Op 29 juni 2017 is de Beleidsregels Huisvesting Arbeidsmigranten van de gemeente Bernheze in werking getreden. Deze beleidsregel geeft aan onder welke voorwaarden het college huisvesting van arbeidsmigranten toestaat. De beleidsregels geldt alleen voor bestaande bebouwing en niet voor uitbreiding van bestaande bebouwing of nieuwbouw.

Het college staat in beginsel positief tegenover vergunningaanvragen voor huisvesting van arbeidsmigranten in bestaande gebouwen. Om enerzijds tegemoet te komen aan de behoefte van ondernemers om hun arbeidsmigranten te huisvesten en anderzijds het algemeen belang van het waarborgen van een goed woon- en leefklimaat, stelt het college voorwaarden aan het verlenen van medewerking. De volgende voorwaarden zijn in dit geval van belang:

1. Keurmerk SNF:

- De huisvesting moet voldoen aan de minimumeisen van de SNF (stichting Normering flexwonen. De werkgever dient ingeschreven te zijn in het reguliere SNF register (www.normeringflexwonen.nl). De minimumeisen betreffen onder andere hygiëne, veiligheid, wooncomfort. Met het stellen van deze eis komt het Bernhezer certificaat huisvesting arbeidsmigranten te vervallen.

2. Buitengebied:

- Het onderbrengen van logiesfuncties in bedrijfs- of burgerwoningen is toegestaan. Maximaal zes arbeidsmigranten mogen gehuisvest worden. Dit is een groter aantal dan in de bebouwde kom omdat de kans op overlast in het buitengebied voor omwonenden kleiner is.
- Daarnaast is huisvesting in bestaande agrarische bedrijfsgebouwen toegestaan. Werknemers moeten werken op het bedrijf waar ze verblijven. Dit houdt in dat geen medewerking wordt verleend aan huisvesting in vrijkomende agrarische bedrijfsbebouwing (loods, stallen, bedrijfswoning). Hiervoor wordt apart beleid ontwikkeld.
- Worden bestaande agrarische bedrijfsgebouwen geschikt gemaakt voor logies dan dient de ondernemer de bedrijfswoning te bewonen. Dit in verband met het gewenste toezicht.
- Ook hotels kunnen voor huisvesting gebruikt worden.

3. Huisvesting jaarrond:

- Gedurende het hele jaar mogen gebouwen gebruikt worden voor huisvesting.

Doorwerking plangebied

Het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Bernheze heeft in haar principebesluit aangegeven dat zij positief tegenover deze ontwikkeling staan, mits voldaan wordt aan de vastgestelde beleidsregels omtrent de huisvesting van arbeidsmigranten. Dat houdt in dat de regels voor de

mogelijkheid tot huisvesten opgenomen worden/vertaald worden in dit bestemmingsplan. Dit omdat pas met vergunningverlening voldaan kan worden aan de beleidsregels. Voor de haalbaarheid van het bestemmingsplan is van belang dat er geen negatieve effecten ontstaan. In dit geval wordt gebruik gemaakt van de bestaande bebouwing, vindt parkeren op eigen perceel plaats (zie paragraaf 4.9) en wordt de hele ontwikkeling landschappelijk ingepast. Daarnaast is nu al sprake van een bestaande gevoelige situatie (bijvoorbeeld t.a.v. geur) en dat zal niet veranderen. Daarmee is aangetoond dat het perceel en de omgeving (ook in de huidige situatie al) de huisvesting van arbeidsmigranten kan dragen. De initiatiefnemer zal de bestaande huisvestingsaccommodaties intern verbouwen om de kwaliteit en het wooncomfort te verbeteren (bijvoorbeeld verbetering bandveiligheid, meer ruimte per arbeidsmigrant, etc.) maar dient wellicht/waarschijnlijk nog wel een interne verbouwing plaats te vinden. Door de beleidsregels te vertalen in bestemmingsregels, worden de gemeentelijke randvoorwaarden bij vergunningverlening geborgd. De beleidsregel bepaald dat de huisvesting van arbeidsmigranten in hotels is toegestaan. In dit geval is sprake van een perceel dat reeds voorziet in de functies horeca en verblijfsrecreatie. De feitelijke functie (verblijf van mensen) van het perceel wijzigt daardoor niet. Gezien de aanwezige bebouwing, voorzieningen en de reeds toegestane functies leent de locatie zich uitstekend voor de huisvesting van arbeidsmigranten. Derhalve is het initiatief in lijn met de Beleidsregel Huisvesting Arbeidsmigranten.

Bestemmingsplan 'Buitengebied Bernheze'

Onderhavig initiatief voorziet in de uitbreiding van het maximaal toegestane oppervlakte aan bedrijfsbebouwing op het perceel Koffiestraat ongenummerd. Initiatiefnemer is namelijk voornemens een bedrijfsgebouw van 800 m² te realiseren. In het bestemmingsplan is onder artikel 5.4.1 onder k. opgenomen dat een niet-agrarisch bedrijf zoals opgenomen in bijlage 7 van het bestemmingsplan (waaronder de bedrijven aan Koffiestraat 15 en Koffiestraat ongenummerd) de oppervlakte aan bedrijfsbebouwing uit kan breiden met maximaal 15% mits aan de volgende voorwaarden wordt voldaan:

- de uitbreiding van bedrijven op gronden met de gebiedsaanduiding 'wro-zone - woonwerkontwikkelingsgebied' maximaal 15% voor een niet-agrarisch bedrijf van het bestaand bebouwde oppervlak bedraagt, zoals opgenomen in de Staat van niet-agrarische bedrijven in Bijlage 7 van de regels van het bestemmingsplan;
- de oppervlakte van het bouwvlak mag niet worden gewijzigd en bedraagt maximaal 5000 m²;
- 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;
- op gronden gelegen ter plaatse van de aanduiding 'groenblauwe mantel' de uitbreiding uitsluitend is toegestaan, indien een positieve bijdrage wordt geleverd aan de bescherming en ontwikkeling van de onderkende ecologische, hydrologische en landschappelijke waarden en kenmerken;
- de ontwikkeling geen onevenredige hinder op het gebied van milieu, ecologie en archeologie oplevert;
- de uitbreiding qua situering aansluit op bestaande (en reeds geplande) infrastructuur;
- geen noodzaak is voor aanpassing van het wegennet wegens onvoldoende capaciteit;
- parkeren op eigen terrein zal plaatsvinden;
- 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;

Doorwerking plangebied

Het te realiseren bedrijfsgebouw krijgt een oppervlakte van 800 m², deze oppervlakte is in lijn met de uitbreidingseis van het bestemmingsplan (700 m² + 15% uitbreidingsruimte). Het perceel wordt landschappelijk ingepast en wordt zo conform de eisen voor een fysieke verbetering van de omgevingskwaliteiten gerealiseerd. Onderhavig bestemmingsplan voorziet in de toelichting dat de ontwikkeling geen onevenredige hinder op het gebied van milieu, ecologie en archeologie oplevert. Daarnaast is een aanpassing van het wegennet niet aan de orde. Het initiatief is in lijn met de eisen voor de uitbreiding van de oppervlakte aan bedrijfsbebouwing op het perceel Koffiestraat ongenummerd uit het bestemmingsplan 'Buitengebied Bernheze'.

4. MILIEUHYGIËNISCHE EN PLANOLOGISCHE VERANTWOOR- DING

4.1 Inleiding

Het al dan niet voldoen aan verschillende randvoorwaarden en uitgangspunten is bepalend voor de vraag of een nieuwe ontwikkeling ook daadwerkelijk uitvoerbaar is. Hierbij moet worden gedacht aan onder meer het ruimtelijke beleid van de hogere overheden en de gemeente, milieuaspecten als geluid, bodem en hinder van bedrijven, archeologie en economische haalbaarheid. Ook onderhavig plan is getoetst voor wat betreft de uitvoerbaarheid ervan op bovengenoemde aspecten. In dit hoofdstuk is aangegeven wat de resultaten zijn van de toets aan de milieuhygiënische aspecten.

4.2 Archeologie en cultuurhistorie

De Erfgoedwet is per 1 juli 2016 ingegaan. Deze wet bundelt bestaande wet- en regelgeving voor behoud en beheer van het cultureel erfgoed en archeologie in Nederland. Bovendien zijn aan de Erfgoedwet een aantal nieuwe bepalingen toegevoegd. In een ruimtelijke onderbouwing dient een beschrijving te worden opgenomen hoe met de in het gebied aanwezige cultuurhistorische waarden en in de grond aanwezige of te verwachten monumenten rekening is gehouden.

Het is daarmee dus verplicht om de facetten historische (steden)bouwkunde en historische geografie mee te nemen in de belangenafweging. Hierbij gaat het om zowel beschermde als niet formeel beschermde objecten en structuren. Het beleid van de provincie Noord-Brabant sluit aan op het nationale beleid voor de archeologische monumentenzorg. De provincie richt zich op de bescherming van objecten en de bescherming, benutting en ontwikkeling van structuren en ensembles van een grotere schaal.

Cultuurhistorie

Het plangebied ligt in regio 'De Meierij'. De Meierij bestaat uit verschillende dekzandruggen, beekdalen en dekzandvlaktes. Over grote oppervlakten ligt Brabants leem in de ondergrond. Het water van de beken (Essche Stroom, Beerze, Dommel en Aa) stroomt in de richting van 's-Hertogenbosch, waar een doorgang in de dekzandrug aanwezig is. In het verleden leidde deze situatie hier en daar tot problemen met de waterafvoer, waardoor natte broekgebieden, vennen en kleine veengebieden ontstonden. De Meierij wordt gekenmerkt door een kleinschalig mozaïek van oude en jonge ontginningslandschappen en woeste gronden. De Meierij wordt gekarakteriseerd door veel kleine dorpen, met ieder hun eigen karakter en relatie met het landschap. Ook zijn een aantal plattelandsdorpen uitgegroeid tot middelgrote steden of industriekernen. Het plangebied is reeds bebouwd, door onderhavig initiatief worden de functies duidelijk gekaderd en ingepast in het landschap. Het initiatief zal daardoor de cultuurhistorische waarden van de regio niet belemmeren. Daarnaast is de Koffiestraat aangemerkt als

lijn van redelijk hoge waarden. Het initiatief heeft geen invloed op de situering en ruimtelijke aspecten van de Koffiestraat en zal de cultuurhistorische waarden niet belemmeren.

Archeologie

De gemeente Bernheze heeft door het opnemen van dubbelbestemmingen mogelijke archeologische waarden in de bodem beschermd. Voor het plangebied gelden de archeologische waarden 1, 2 en 3. Dit zijn gronden met een hoge archeologische verwachtingswaarden. Bij bodemingrepen groter dan 250 m² en dieper dan 40 cm beneden het maaiveld moet een archeologisch onderzoek aantonen dat de ontwikkeling geen effect heeft op eventueel aanwezige archeologische waarden.

Koffiestraat ongenummerd

Ter plaatse van Koffiestraat ongenummerd wordt de bestaande bedrijfsbebouwing gesloopt en wordt een nieuw bedrijfsgebouw alsmede een bedrijfswoning gerealiseerd. De bodemingreep is daardoor groter dan 250 m² en dieper dan 40 cm beneden maaiveld. Een archeologisch onderzoek naar de mogelijke verstoring van archeologische waarden is dan ook noodzakelijk. Door Aeres Milieu B.V. is een archeologisch bureau- en verkennend veldonderzoek naar de mogelijke archeologische waarden in het plangebied uitgevoerd². Hier volgen alleen de conclusies van het onderzoek. De volledige rapportage is als bijlage bij dit bestemmingsplan opgenomen.

Op basis van het uitgevoerde verkennend onderzoek kan worden gesteld dat binnen het plangebied vermoedelijk een beekerdgrond voorkomt. Deze ontstaan in natte gebieden (beekdal van de Leijgraaf). Het plangebied was derhalve mogelijk te nat om in het verleden interessant te zijn geweest als woongrond. Bovendien blijkt in het volledige plangebied sprake van een A-C opbouw van de bodem, waarbij de top van de moederbodem (C-horizont) is omgezet. De verwachtingen uit het bureauonderzoek zijn derhalve naar beneden bijgesteld. Men zou nog eventueel de restanten van dieper ingegraven sporen kunnen aantreffen, maar het is de vraag hoeveel informatiewinst uit dit soort solitaire sporen kan worden verkregen. Ze blijven namelijk zonder context, aangezien het archeologisch relevante niveau reeds is verstoord. Gezien de zeer beperkte intactheid van de bodem binnen het plangebied en omdat de bodem vermoedelijk altijd minder geschikt is geweest voor bewoning, wordt geadviseerd geen vervolgonderzoek uit te voeren.

Koffiestraat 15

Dit bestemmingsplan voorziet enkel in een functiewijziging voor de locatie Koffiestraat 15. Er wordt niet voorzien in nieuwe bebouwing of activiteiten waarvoor bodemingrepen noodzakelijk zijn. Het archeologische beschermingsregime door middel van de dubbelbestemmingen wordt in dit bestemmingsplan overgenomen. De archeologische waarden zijn daardoor in voldoende mate beschermd.

Conclusie

Het aspect archeologie vormt geen belemmering voor onderhavig bestemmingsplan.

² Archeologisch bureau- en verkennend veldonderzoek Koffiestraat 15, Aeres Milieu B.V., rapportnummer AM 16428, d.d. 15 september 2017.

4.3 Natuurbescherming

Bij ruimtelijke planvorming is een toetsing aan de natuurwetgeving verplicht. Vanaf 1 januari 2017 geldt de nieuwe Wet natuurbescherming. Deze wet heeft drie wetten vervangen, namelijk de Natuurbeschermingswet 1998, Boswet en de Flora- en faunawet. Er is een verschuiving opgetreden in de tabellen voor soortenbescherming. Sommige soorten worden beter beschermd, sommige soorten komen in een lager beschermingsregime of worden nieuw toegevoegd. De algemene zorgplicht blijft daarbij bestaan voor alle inheemse flora- en fauna. Daarnaast vindt beleidsmatige gebiedsbescherming plaats door middel van het Natuurnetwerk Nederland (NNN) (de voormalige Ecologische Hoofdstructuur).

Door middel van een verkennend flora- en faunaonderzoek is een beoordeling gemaakt van de effecten die het plan zal hebben op beschermde natuurwaarden³. Hierdoor wordt duidelijk of het plan in overeenstemming is met de natuurwetgeving. In deze paragraaf wordt alleen de conclusie en aanbevelingen vermeld. De complete quickscan is opgenomen als bijlage.

Conclusie quickscan flora en fauna

Op basis van de uitgevoerde quickscan wordt vervolgonderzoek naar het voorkomen van verschillende soort-groepen of effecten op beschermde gebieden niet noodzakelijk geacht. Evenmin is er sprake van een noodzaak tot het indienen van een ontheffingsaanvraag voor overtreding van verbodsbepalingen in de Wet natuurbescherming ten aanzien van soorten dan wel een vergunningsaanvraag in het kader van gebiedsbescherming. Het onderdeel houtopstanden is bij deze herontwikkeling niet aan de orde.

Gelet op de potentiële ecologische waarden kan de voorgenomen herontwikkeling ter plaatse van Koffiestraat ongenummerd in overeenstemming met de nationale natuurwetgeving en het provinciale natuurbeleid worden uitgevoerd, mits voorafgaand en tijdens het uitvoeren van de werkzaamheden het bepaalde in de Wet natuurbescherming, onderdeel soorten, in acht te worden genomen.

- Ten aanzien van broedvogels dient, om overtreding op voorhand te voorkomen, het verwijderen van bomen en overige beplanting buiten het broedseizoen te worden uitgevoerd. Geldend is echter de aanwezigheid van een broedgeval op het moment van ingrijpen.
- Ten behoeve van binnen het plangebied (incidenteel) aanwezige “algemene” soorten, inclusief de niet meer vrijgestelde kleine marterachtigen, dient te allen tijde de zorgplicht in acht te worden genomen.

Wanneer ter plaatse van Koffiestraat 15 bebouwing wordt gesloopt dan wel wordt verbouwd, dient daaromtrent wel nadere toetsing plaats te vinden ten aanzien van huismusnesten en verblijfplaatsen van vleermuizen.

³ Quickscan flora en fauna 'Koffiestraat 15 te Heeswijk-Dinther, BRO, projectnummer 211x08894, d.d. 2 augustus 2017.

4.4 Waterparagraaf

Sinds 1 november 2003 is het verplicht om bij ruimtelijke ingrepen de watertoets te doorlopen. Hierin dient inzicht worden geboden in de effecten van het initiatief op de waterhuishouding. In het kader van de watertoets dient de gemeente wateradvies in te winnen bij de waterbeheerder. De gemeente en het waterschap kunnen praktische afspraken maken over de wijze waarop het aspect water in het ruimtelijk plan is opgenomen.

Voor ieder ruimtelijk plan is een formele watertoets noodzakelijk. De watertoets is een instrument dat waterhuishoudkundige belangen op een evenwichtige wijze laat meewegen bij het opstellen van ruimtelijke plannen en besluiten. Door samenwerking met de verschillende bevoegdheden (Gemeente, Provincie, Waterschap, Rijk) wordt gestreefd naar een duurzaam watersysteem. Relevante beleidsstukken op het gebied van water is het provinciaal Milieu- en Waterplan 2016-2021 van de provincie Noord-Brabant, het Waterbeheersplan 2016-2021 van Waterschap Aa & Maas, het Nationaal Waterplan, WB21, Nationaal Bestuursakkoord Water en de Europese Kaderrichtlijn Water. Door onderzoeksbureau Aeres Milieu is een waterparagraaf opgesteld⁴. Hier volgen de conclusies van de waterparagraaf, het gehele document is als bijlage bij dit bestemmingsplan opgenomen.

Watersysteem

Grondwater

Volgens gegevens uit “Data en Informatie van de Nederlandse Ondergrond (DINO)” en uit recente metingen bevindt zich het grondwaterpeil op circa 1-2 meter beneden maaiveld. De stroming van het freatische grondwater is globaal noordwestelijk. Volgens het bodemloket zijn ter plaatse enkele grondwaterstanden te verwachten. Dit zijn zwak lemige, fijn zandige gronden. Ter plaatse is grondwatertrap VI te verwachten. De Gemiddeld Hoogste Grondwaterstand is voor het plangebied grotendeels 0,6 tot 1,0 meter beneden maaiveld. De Gemiddeld Laagste Grondwaterstand is ca. 1,4 tot 2 meter beneden maaiveld.

Conform de doelstellingen voor duurzaam stedelijk waterbeheer in dit gebied dient het actuele grondwaterregime te worden gehandhaafd. Dit is mogelijk door hydrologisch neutraal te bouwen. Bernheze hanteert bij de ontwikkeling van nieuwe (stedelijke) gebieden een algemeen uitgangspunt zoals dat is weergegeven in “Beter Bouw- en Woonrijp Maken”. In het kort komt het erop neer dat voor bebouwing en infrastructuur een GHG groter dan 80 cm-mv. en voor tuinen en openbaar groen groter dan 50 cm-mv. geadviseerd wordt. Door kruipruimteloos te bouwen en het terrein licht te verhogen (zoals bij de huidige panden van toepassing is) wordt aan de eis voldaan.

Als bouwpeil dient minimaal 8,1 m +NAP aangehouden te worden. Dit is hoger als het wegpeil waardoor geen grondwateroverlast te verwachten is. Voor zover bekend bevindt zich in de directe omgeving van het plangebied geen (geval van een) ernstige grondwaterverontreiniging. Binnen en in de directe omgeving van het plangebied zijn bij de provincie Noord-Brabant en het Waterschap Aa en Maas geen grootschalige grondwateronttrekkingen bekend. Het plangebied bevindt zich niet in een beschermings- of attentiegebied behorend bij een waterwinplaats. Binnen het plangebied zullen geen

⁴ Beknopte waterparagraaf Koffiestraat 15, Aeres Milieu, kenmerk AM 16428, d.d. 2 november 2017.

industriële of andere milieubelastende activiteiten worden ontplooid. Het risico op grondwaterverontreiniging zal daarom minimaal zijn.

Hemelwater

De neerslag wordt in de huidige situatie op traditionele manier afgevoerd via inzijging, verdamping en afstroming van het plangebied. Ter plaatse van Koffiestraat ongenummerd wordt de bestaande bebouwing gesloopt en een nieuwe loods en bedrijfswoning gebouwd. In onderstaande tabel is de huidige en toekomstige oppervlakte verharding weergegeven.

Bruto(verharde) oppervlakten	Huidige situatie [m ²]	Toekomstige situatie [m ²]
<i>Totaal plangebied</i>	4.815	4.815
<i>Dak oppervlakte, totaal, circa</i>	440 320	150 800
<i>Overig verharde oppervlakte (parkeren en overige verhardingen), circa</i>	640	Oprit 2x175 500-1550 erfverharding
<i>Verharde oppervlakte, circa</i>	1.400	1.800-2.850

Uit de tabel is af te leiden dat binnen het plangebied het verhard oppervlak naar verwachting met circa 400 m² tot maximaal 1.450 m² toeneemt. De neerslag die hierop valt, moet worden verzameld en geïnfilteerd. Voor de bergingsbehoefte is uitgegaan van 60 mm conform het waterschapsbeleid. De benodigde bijkomende waterberging bedraagt minimaal ca. 24 m³ en maximaal ca. 87 m³. Initiatiefnemers zijn voornemens de benodigde berging ondergronds te realiseren door middel van puin. Een ideale ondergrondse berging heeft een maximale vulbaarheid van 40% (afhankelijk van de zuiverheid en de grootte van de fractie van het puin). Dit betekent dat per 1 m³ te bergen water 2,5 m³ waterberging aanwezig moet zijn, maar in de meeste gevallen nog meer. De gemeente is bevoegd om bij de aanleg te controleren of het puin de juiste grootte en zuiverheid heeft zodat de berging ook goed genoeg zal werken.

Oppervlaktewater

Zuidelijk langs het plangebied is een droogvallende C-watgang aanwezig. Deze voert af in westelijke richting. Bij excessieve buien stroomt het water af naar de lager gelegen weides en C-watgang in en rondom het plangebied. De watgang wordt zodanig gedimensioneerd dat in samenhang met de ondergrondse berging wordt voldaan aan de bergingscapaciteit van 87 m³. Door het gebruik van dubo-materialen is geen verontreiniging van het ontvangende oppervlaktewater te verwachten.

Afvalwater

In de openbare weg ligt een drukrioolstelsel. Het afvalwater wordt afgevoerd naar de rioolwaterzuiveringsinstallatie (RWZI) in Dinther (voor Heeswijk-Dinther en Vorstenbosch). Het afvalwater van de huidige bedrijfswoning en de horeca en arbeidsmigranten wordt via het drukrioolstelsel afgevoerd. De toekomstige permanente huisvesting van de arbeidsmigranten kan op het bestaande drukrioolstelsel worden aangesloten. De bedrijfswoning wordt verplaatst naar Koffiestraat ongenummerd, daar is geen afvalwateraansluiting aanwezig. Op deze plek wordt een nieuwe aansluiting gerealiseerd op het drukrioolstelsel. Hiervoor is nader overleg met de gemeente noodzakelijk.

Conclusie

Door het verhard oppervlak af te koppelen en ter plaatse te verwerken, wordt hydrologisch neutraal ontwikkeld. Dit bestemmingsplan is in lijn met de uitgangspunten voor het aspect water.

4.5 Bodem

Bij de verkenning van de mogelijkheden om nieuwe functies in een gebied te realiseren dient de bodemkwaliteit te worden betrokken. Inzicht in eventuele beperkingen aan het bodemgebruik (i.v.m. milieuhygiënische risico's voor mens, plant en dier) is noodzakelijk om te beoordelen of de grond geschikt is voor de beoogde functie.

Koffiestraat ongenummerd

Op het perceel Koffiestraat ongenummerd wordt de bestaande bedrijfsbebouwing gesloopt en herbouwd, daarnaast wordt er een bedrijfswoning op het perceel gerealiseerd. Dit perceel gaat daarmee op een andere, intensievere manier gebruikt worden als in de huidige situatie. Een verkennend bodemonderzoek dient aan te tonen dat de kwaliteit van de bodem hiervoor geschikt is. Door onderzoeksbureau Aeres Milieu B.V. is een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd⁵. Het complete onderzoek is als bijlage bij dit bestemmingsplan opgenomen, hier volgen enkel de conclusies van het onderzoek.

Uit het bodemonderzoek blijkt dat grondmengmonster MM1 (dieptetraject 0-0,5 m-mv.) licht verhoogd is met zink. In grondmengmonster MM2 (bovengrond) en MM3 (ondergrond) zijn geen gehalten gemeten verhoogd ten opzichte van de achtergrondwaarden. De bovengrond (M4) ter plaatse van de voormalige bovengrondse olietank is niet verhoogd met minerale olie. De ondergrond (M5) ter plaatse van boorpunt 5 met bijmengingen van puin- en baksteenresten is licht verhoogd met zink en PAK.

Het grondwater afkomstig uit peilbuis 1 is licht verhoogd met naftaleen. Voor de overige onderzochte componenten zijn geen gehalten gemeten verhoogd ten opzichte van de streefwaarden. In het grondwater ter plaatse van de voormalige bovengrondse tank (peilbuis 2) is geen verhoogd gehalte aan minerale olie aangetoond. De milieuhygiënische conditie van de bodem vormt, behoudens het aspect asbest, geen belemmering voor de voorgenomen planontwikkeling.

Tijdens de veldinspectie zijn ter plaatse van beide loodsen asbestverdachte dak- en wandplaten waargenomen. De aanwezigheid van asbestverdacht materiaal in de bodem rondom de loodsen kan derhalve niet worden uitgesloten (verdacht). Ten behoeve van de voorgenomen sloop is een asbestinventarisatie noodzakelijk waarbij kan worden vastgesteld of er sprake is van asbesthoudende materialen. Door stormschade zijn tevens een aantal asbesthoudende golfplaten op het maaiveld beland. In het kader van het opruimen van deze platen (verzekeringskwestie) wordt ook een asbestonderzoek uitgevoerd. Gezien de gegeven omstandigheid wordt na afstemming met de gemeente het asbestinventarisatie bij vergunningverlening uitgevoerd.

⁵ Verkennend bodemonderzoek Koffiestraat 15 te Heeswijk-Dinther, Aeres Milieu, kenmerk AM16428, d.d 26 september 2017.

Koffiestraat 15

De locatie Koffiestraat 15 is in de huidige situatie bestemd voor horeca en recreatie. Mensen kunnen hier de nacht doorbrengen in het kader van een recreatief nachtverblijf. In de toekomstige situatie biedt de bedrijfsbebouwing ook ruimte aan een verblijf (huisvesting arbeidsmigranten), het gebruik van het perceel veranderd in feite niet. Daarnaast gaan er geen grondwerkzaamheden plaats vinden. Een onderzoek naar de kwaliteit van de bodem is derhalve niet noodzakelijk. Ter plaatse van het achterste gedeelte van Koffiestraat 15 wordt de nieuwe functie (agrarisch landgebruik) niet gevoeliger dan de huidige functie. Ook voor dit gedeelte van het plangebied is een bodemonderzoek niet noodzakelijk.

Conclusie

De bodemkwaliteit vormt geen belemmering voor de bestemmingsplanprocedure. Nader onderzoek naar de aanwezigheid van asbest wordt in een later stadium (bij vergunningverlening) uitgevoerd.

4.6 Bedrijven en milieuzonering

Om te komen tot een ruimtelijk relevante toetsing van bedrijfsvestigingen op milieuhygiënische aspecten wordt het begrip milieuzonering gehanteerd. Onder milieuzonering wordt verstaan een voldoende ruimtelijke scheiding tussen enerzijds milieubelastende bedrijven of inrichtingen en anderzijds milieugevoelige gebieden zoals woonwijken. Om het begrip hanteerbaar te maken is gebruik gemaakt van de publicatie 'Bedrijven en milieuzonering van de VNG'⁶. In de tabel behorende bij de publicatie 'Bedrijven en milieuzonering' van de VNG, zijn functies opgenomen die zijn ingedeeld in milieucategorieën, waarbij per functie is aangegeven wat de indicatieve afstand tot een rustige woonwijk dient te zijn (de zogenaamde afstandentabel). Deze afstanden kunnen als basis worden gehanteerd, maar zijn indicatief. Er kan (enigszins) van afgeweken worden in situaties waarin geen sprake is van een rustige woonwijk, of waar door onderzoek is aangetoond dat geen sprake is van een overbelaste situatie. In het algemeen wordt door middel van het aanbrengen van een zonering tussen bedrijvigheid en woonbebouwing de overlast ten gevolge van de bedrijfsactiviteiten zo laag mogelijk gehouden. De aan te houden afstanden hebben betrekking op stof, geluid, gevaar en geur. In dit geval is uitgegaan van een rustige woonwijk. Wanneer aan deze afstanden wordt voldaan, wordt ook voldaan aan de afstanden voor gemengd gebied en wordt zodoende de worst-case situatie in beeld gebracht.

In de ruimtelijke ordening wordt onderscheidt gemaakt tussen milieuzoneringen met betrekking tot het aspect geur afkomstig van veehouderijbedrijven en alle andere aspecten. Voor het aspect geur geldt aparte wetgeving (Wet geurhinder en veehouderij en de Wro) en daardoor specifieke afstanden. Deze afstanden komen niet overeen met de afstanden die in de publicatie 'Bedrijven en milieuzonering' van de VNG zijn opgenomen. Het aspect geur wordt daarom in deze paragraaf buiten beschouwing gelaten behandeld in paragraaf 4.8.

⁶ Bedrijven en milieuzonering, editie 2009.

In de directe omgeving van Koffiestraat ongenummerd en Koffiestraat 15 is een aantal bedrijven gevestigd, namelijk:

Achter Koffiestraat 4

Achter het perceel Koffiestraat 4 is een agrarisch bedrijf in de vorm van 'overige graasdieren', 'paardenhouderij' en 'fokken en houden van varkens'. Deze type bedrijven vallen onder milieucategorie 3.1 en 4.1 en hebben een grootste richtafstand van 200 meter. Deze afstand geldt voor het aspect geur. Voor de overige aspecten geldt een afstand van 30 en 50 meter. Voor het aspect geur is aparte wetgeving van belang bij de afweging, namelijk de Wet geurhinder en veehouderij. Zie hiervoor paragraaf 4.8.

De werkelijke afstand tussen het perceel van het agrarisch bedrijf en de gevel van de bebouwing op Koffiestraat 15 bedraagt circa 37 meter, waardoor niet aan de richtafstanden wordt voldaan. De bebouwing betreft echter een bestaand milieugevoelig object waarvan het feitelijke gebruik met dit bestemmingsplan niet wijzigt. Daarnaast is het gedeelte van het agrarische perceel wat nabij het plangebied ligt uitsluitend in gebruik als (onverharde) inrit. Deze inrit verschaft de toegang tot het agrarische perceel vanaf de Koffiestraat en loopt langs de woning Koffiestraat 4. De inrit is bestemd als bouwvlak in het bestemmingsplan om de toegang tot het perceel te waarborgen. Het is aannemelijk dat dit gedeelte van het perceel niet gebruik kan en zal worden voor de bedrijfsvoering op deze locatie. De inrit is tevens niet bebouwbaar omdat de naastgelegen woning Koffiestraat 4 een belemmering voor de bedrijfsactiviteiten vormt. Derhalve kan geconcludeerd worden dat de daadwerkelijke bedrijfsvoering op het perceel achter de toegangsweg plaats vindt en een goed woon- en leefklimaat in het plangebied is gegarandeerd. De afstand van dit gedeelte van het perceel tot de gevel van de bebouwing in het plangebied bedraagt ca. 70 meter waardoor aan de richtafstanden wordt voldaan.

Ter plaatse van Koffiestraat ongenummerd wordt wel een nieuw milieugevoelig object gerealiseerd, namelijk de bedrijfswoning. De afstand van de beoogde gevel van de bedrijfswoning tot het agrarische perceel achter de Koffiestraat 4 is circa 93 meter. Deze afstand is groter dan 50 meter waardoor wordt voldaan aan de indicatieve afstanden en is geen sprake van een onderzoeksplicht en een belemmering voor deze functie.

Koffiestraat 6

Op deze locatie is een agrarisch bedrijf in de vorm van 'fokken en houden van varkens' en 'fokken en houden van rundvee'. Deze type bedrijven vallen onder milieucategorie 3.1 en 4.1 en hebben een grootste richtafstand van 200 meter. Deze afstand geldt voor het aspect geur. Voor de overige aspecten geldt een afstand van 30 en 50 meter. Voor het aspect geur is aparte wetgeving van belang bij de afweging, namelijk de Wet geurhinder en veehouderij. Zie hiervoor paragraaf 4.8.

De werkelijke afstand tussen het perceel van het agrarisch bedrijf en de grens van het plangebied bedraagt circa 76 meter. Deze afstand is groter dan 50 meter waardoor wordt voldaan aan de indicatieve afstanden en is geen sprake van een onderzoeksplicht en een belemmering voor deze functie.

Achter Koffiestraat 13

Achter Koffiestraat 13 is een agrarisch bedrijf in de vorm van 'fokken en houden van varkens' en 'fokken en houden van rundvee' gevestigd. Deze type bedrijven vallen onder milieucategorie 3.1 en 4.1 en hebben een grootste richtafstand van 200 meter. Deze afstand geldt voor het aspect geur. Voor de overige aspecten geldt een afstand van 30 en 50 meter. Voor het aspect geur is aparte wetgeving van belang bij de afweging, namelijk de Wet geurhinder en veehouderij. Zie hiervoor paragraaf 4.8. De te realiseren woning wordt buiten de richtafstand van 50 meter gerealiseerd waardoor er geen sprake is van hinder en belemmering van deze functie

Koffiestraat 21

Op deze locatie is een agrarisch bedrijf in de vorm van 'fokken en houden van varkens' en 'fokken en houden van rundvee'. Deze type bedrijven vallen onder milieucategorie 3.1 en 4.1 en hebben een grootste richtafstand van 200 meter. Deze afstand geldt voor het aspect geur. Voor de overige aspecten geldt een afstand van 30 en 50 meter. Voor het aspect geur is aparte wetgeving van belang bij de afweging, namelijk de Wet geurhinder en veehouderij. Zie hiervoor paragraaf 4.8.

De werkelijke afstand tussen het perceel van het agrarisch bedrijf en de grens van het plangebied bedraagt circa 144 meter. Deze afstand is groter dan 50 meter waardoor wordt voldaan aan de indicatieve afstanden en is geen sprake van een onderzoeksplicht en een belemmering voor deze functie.

Koffiestraat ongenummerd en Koffiestraat 15

Binnen het plangebied vindt er in de toekomstige situatie op beide percelen bedrijfsactiviteiten plaats. Op Koffiestraat ongenummerd is bedrijvigheid tot en met categorie 2 toegestaan. Het in de huidige situatie aanwezige elektronicabedrijf valt daar ook onder. Deze bedrijvigheid heeft een grootste afstand van 30 meter. Op Koffiestraat 15 wordt de horeca/toerisme functie omgezet naar de permanente huisvesting van arbeidsmigranten. De huisvesting van arbeidsmigranten kan niet geheel gelijk worden gesteld met de functie wonen. De huisvesting van arbeidsmigranten is namelijk wel een intensievere functie dan een eengezinswoning. De functie valt daardoor onder 'Hotels en pensions met keuken, conferentieoorden en congrescentra'. Dit type valt onder categorie 1 en heeft een grootste afstand van 10 meter.

De werkelijke afstand tussen de beoogde bedrijfswoning op Koffiestraat ongenummerd en de grens van Koffiestraat 15 is circa 25 meter. Aan de richtafstand van 10 meter voor de activiteiten op Koffiestraat 15 wordt voldaan. Er is geen sprake van hinder ter plaatse van de beoogde bedrijfswoning.

De werkelijke afstand tussen de gevel van de bebouwing op Koffiestraat 15 en de grens van het bedrijfsp perceel Koffiestraat ongenummerd is circa 7 meter. Aan deze richtafstand wordt daarmee niet voldaan. Omdat sprake is van een andere invulling van het plangebied ten opzichte van de huidige situatie moet het aspect 'industrielawaai' van de bedrijfsactiviteiten van Koffiestraat ongenummerd op de gevoelige functie van huisvesting van arbeidsmigranten op Koffiestraat 15 nader worden onderzocht. Zie hiervoor paragraaf 4.7.

Conclusie

Er zijn vanuit bedrijven en milieuzonering geen belemmeringen voor de voorgestane ontwikkeling.

4.7 Akoestiek

Wegverkeerslawaaï

In de Wet geluidhinder (Wgh) is vastgesteld dat, indien in het plangebied geluidgevoelige functies (zoals woningen) zijn voorzien binnen de invloedssfeer van (weg)verkeerslawaaï, akoestisch onderzoek uitgevoerd dient te worden bij vaststelling of herziening van het bestemmingsplan. Dit geldt voor alle straten en wegen, met uitzondering van:

- wegen die in een als 'woonerf' aangeduid gebied liggen;
- wegen waarvoor een maximumsnelheid van 30 km/uur geldt.

Koffiestraat ongenummerd

Onderhavig initiatief voorziet in de verplaatsing van de aanwezige bedrijfswoning op Koffiestraat 15. De bedrijfswoning wordt op Koffiestraat ongenummerd gerealiseerd waardoor er sprake is van een nieuw geluidgevoelig object. Voor de Koffiestraat geldt een snelheidsregime van 60 km/u. De woning ligt daarmee in de geluidzone van de Koffiestraat en is er mogelijk sprake van geluidhinder ten gevolge van wegverkeerslawaaï. Door onderzoeksbureau De Roever is een akoestisch onderzoek naar de gevolgen van wegverkeerslawaaï op de gevels van de bedrijfswoning uitgevoerd⁷. Dit onderzoek is als bijlage bij dit bestemmingsplan opgenomen, hier volgen enkel de conclusies van het onderzoek.

De voorkeursgrenswaarde van 48 dB wordt op de voorgevel overschreden. De geluidsbelasting bedraagt op zijn hoogst 49 dB. De maximale ontheffingswaarde van 53 dB wordt niet overschreden. Bij de overige geveldelen vindt geen overschrijding van de voorkeursgrenswaarde plaats. Het toepassen van bron- en overdrachtsmaatregelen of maatregelen bij de ontvanger zijn om redenen van financiële, en stedenbouwkundige aard niet toepasbaar. Dit betekent dat een hogere waarde procedure moet worden gevolgd.

De cumulatieve geluidbelasting op de voorgevel van de te realiseren woning aan de Koffiestraat bedraagt op zijn hoogst 54 dB. Gelet op de eisen die het Bouwbesluit stelt aan energiezuinigheid, kan worden gesteld dat een benodigde karakteristieke geluidwering van ten minste 21 dB in de praktijk al snel wordt bereikt bij nieuwbouw en gevels van normale bouwkundige opzet en een maximale binnenwaarde van 33 dB is verzekerd. Derhalve wordt een nader onderzoek naar de geluidwering van gevels niet noodzakelijk geacht.

Koffiestraat 15

Dit bestemmingsplan voorziet in een functiewijziging ter plaatse van Koffiestraat 15. De aanwezige bebouwing wordt in de huidige situatie ingezet ten behoeve van een hotel-functie. In de toekomstige situatie wordt de bebouwing ingezet voor de huisvesting van arbeidsmigranten. Dit bestemmingsplan voorziet derhalve niet in een nieuw geluidgevoelig object in het kader van de Wet geluidhinder. Daarnaast is de bebouwing op een afstand van minimaal 20 meter uit het hart van de Koffiestraat gesitueerd. De Wet geluidhinder legt geen nadere restricties op het planvoornemen.

⁷ Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï Koffiestraat te Heeswijk-Dinther, De Roever Omgevingsadvies, kenmerk, 20180098/C01/TO, d.d. 22 maart 2018.

Geluid

Het aspect wegverkeerslawaaï vormt in combinatie met het verzoek voor hogere grenswaarden geen belemmering voor onderhavige ontwikkeling.

Industrielawaai

In paragraaf 4.6 Bedrijven en milieuzonering wordt geconcludeerd dat niet aan de in de VNG-brochure bepaalde richtafstand tussen de bedrijfsactiviteiten op Koffiestraat ongenummerd en de gevel van het gebouw ten behoeve van de huisvesting van arbeidsmigranten op Koffiestraat 15 kan worden voldaan. Om deze reden is door De Roever Omgevingsadvies een akoestisch onderzoek uitgevoerd naar de geluidbelasting vanwege de inrichting op Koffiestraat ongenummerd op de gevoelige functie van Koffiestraat 15⁸. Dit onderzoek is als bijlage bij dit betemminsplan opgenomen, hier volgen enkel de conclusies van het onderzoek.

Langtijdgemiddeld

Voor het beoordelen van het woon- en verblijfsklimaat ter plaatse van de woningen in de omgeving wordt getoetst aan de richtwaarde uit stap 2 van de Handreiking Bedrijven en milieuzonering. Deze bedraagt 45 dB(A) etmaalwaarde (piekgeluiden). Ter plaatse alle toetspunten wordt aan deze richtwaarde voldaan, de hoogst berekende waarde bedraagt 44 dB(A). Gesteld kan worden dat sprake is van een acceptabel woon- en verblijfsklimaat ter plaatse van de beoordelingspunten.

De grenswaarde uit het Activiteitenbesluit bedraagt 70 dB(A) etmaalwaarde (piekgeluiden). Ter plaatse van de beoordelingspunten in de omgeving wordt aan deze grenswaarde voldaan.

Maximaal geluidniveau

In het onderzoek is vastgesteld dat de piekgeluiden voor een overschrijding gaan zorgen voor de geluidsgevoelige bestemmingen aan de Koffiestraat 15. Om deze reden is het een geluid afschermende voorziening meegenomen van 2 meter hoog. De afschermende voorziening is gemodelleerd vanaf de noordelijke inrit tot het punt ter hoogte van de bedrijfsloods, dit is ook de minimaal benodigde lengte (42 meter). Er is sprake van een afschermende voorziening wanneer deze geen openingen bevat en op zijn minst een massa heeft van 10 kg/m².

Uit de berekeningen blijkt dat wanneer de afscherming wordt gerealiseerd aan de richtwaarde uit stap 2 van de Handreiking Bedrijven en milieuzonering en aan de grenswaarde uit het Activiteitenbesluit wordt voldaan.

Indirecte hinder

Voor het beoordelen van het woon- en verblijfsklimaat ter plaatse van de woningen in de omgeving wordt getoetst aan de richtwaarde uit stap 2 van de Handreiking Bedrijven en milieuzonering. Deze bedraagt 50 dB(A) etmaalwaarde (piekgeluiden). Ter plaatse van alle beoordelingspunten wordt aan deze richtwaarde voldaan. Gesteld kan worden dat sprake is van een acceptabel woon- en verblijfsklimaat ter plaatse van alle beoordelingspunten.

⁸ Akoestisch onderzoek Industrielawaai Koffiestraat ongenummerd te Heeswijk-Dinther, De Roever Omgevingsadvies, kenmerk, 20180097/C01/TO, d.d. 22 maart 2018.

De voorkeursgrenswaarde bedraagt 50 dB(A) etmaalwaarde. Ter plaatse van de beoordelingspunten in de omgeving wordt aan deze voorkeursgrenswaarde voldaan.

Conclusie

Voor wat betreft het langtijdgemiddelde en indirecte hinder wordt aan de gestelde richt- en grenswaarden voldaan. Er is echter een overschijding van deze waarden door de piekgeluiden (ten gevolge van vrachtwagen- en heftruckbewegingen). Door een geluidwerende voorziening van 2 meter hoog en 42 meter lang te plaatsen wordt gerealiseerd vormen de piekgeluiden geen belemmering. Het aspect industrielawaai vormt geen belemmering voor onderhavige ontwikkeling.

4.8 Geur

De Wet geurhinder en veehouderij (Wvg) vormt sinds 1 januari 2007 het toetsingskader voor de milieuvergunning, als het gaat om geurhinder vanwege dierenverblijven van veehouderijen. De Wgv is bedoeld om mensen te beschermen tegen geuroverlast vanuit veehouderijbedrijven. In principe bepaalt de Wgv de ontwikkelingsmogelijkheden van veehouderijbedrijven op het gebied van geurbelasting. In de Wgv wordt alleen de ontwikkeling of belemmering van veehouderijbedrijven gereguleerd. De Wgv vormt daarmee het toetsingskader van de veehouderijbedrijven, de wet vormt geen toetsingskader van de toelaatbaarheid van andere functies. Vanuit de Wet ruimtelijke ordening (Wro), is aangegeven dat sprake dient te zijn van een acceptabel woon- en leefklimaat. Het is daarom noodzakelijk om tweeledig naar dit aspect te kijken. Enerzijds mag de ontwikkeling niet leiden tot een belemmering van veehouderijbedrijven, en anderzijds dient sprake te zijn van een acceptabel woon- en leefklimaat.

Koffiestraat ongenummerd

Dit bestemmingsplan voorziet in een nieuwe bedrijfswoning en bedrijfsbebouwing ter plaatse van Koffiestraat ongenummerd. Dit zijn geurgevoelige objecten in het kader van de Wet geurhinder en veehouderij. Door De Roever Omgevingsadvies is een onderzoek uitgevoerd naar de geurhinder van de omliggende agrarische bedrijven⁹. Hier volgende de conclusies van dit onderzoek, de complete rapportage is als bijlage bij dit bestemmingsplan opgenomen.

Het woon- en leefklimaat in een gebied wordt behalve door de geurbelasting per veehouderij (voorgrondbelasting) ook bepaald door de achtergrondbelasting, de geurbelasting ten gevolge van alle veehouderijen samen. Deze paragraaf is daarom opgesplitst in twee delen, een beschrijving van de voorgrondbelasting en een beschrijving van de achtergrondbelasting.

Voorgrondbelasting

Vanuit de Wgv is sprake van zogenaamde afstandsdieren (bijvoorbeeld melkkoeien) en dieren met een geuremissiefactor (bijvoorbeeld varkens). Voor deze laatste dieren dient een berekening te worden uitgevoerd om te kijken hoe groot de geurhinder bij geurgevoelige objecten is. Voor afstandsdieren geldt een vaste afstand.

⁹ Onderzoek geur veehouderijen Koffiestraat 15 te Heeswijk-Dinther, De Roever Omgevingsadvies, kenmerk: 20170652/C01/LB, d.d. 7 september 2017.

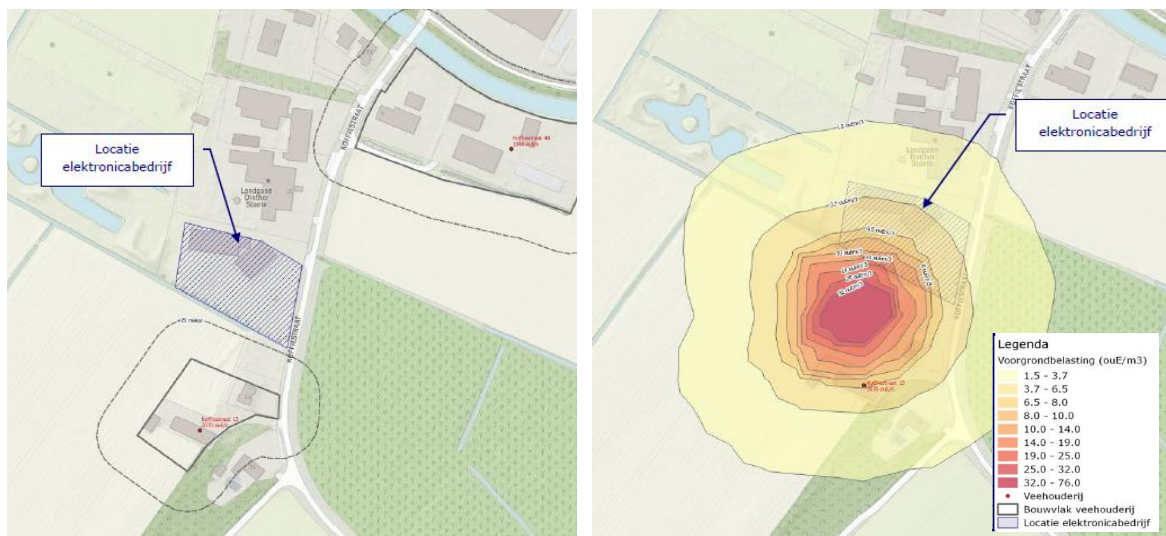
Conform de Wgv dient een veehouderijbedrijf te voldoen aan een geurhindercontour van maximaal 14 ouE/m³ (odeurunits). Dat betekent dat een individueel veehouderijbedrijf niet meer dan 14 ouE/m³ op geurgevoelige objecten mag uitstoten.

Naast geurnormen stelt de Wgv ook eisen aan de (vaste) afstanden van veehouderijen tot geurgevoelige objecten. De afstanden gelden voor dieren waarvoor in de Rgv geen omrekeningsfactoren zijn vastgesteld, zoals melkrundvee, vrouwelijk jongvee en paarden. De minimaal aan te houden afstand bedraagt 50 meter tot een geurgevoelig object buiten de bebouwde kom en 100 meter tot een geurgevoelig object binnen de bebouwde kom. Deze afstanden gelden ongeacht het aantal dieren dat er gehouden wordt en worden gemeten vanaf het dichtstbijzijnde emissiepunt van een stal waarin de betreffende dieren worden gehouden.

De Wgv biedt gemeenten de mogelijkheid de standaardnormen aan te passen middels een gemeentelijke verordening. Op 12 december 2013 heeft de gemeente Bernheze de 'Verordening geurhinder en veehouderij gemeente Bernheze 2013' vastgesteld. Deze is op 19 december 2013 in werking getreden. Ter plaatse van het plangebied heeft de gemeente Bernheze een afwijkende afstand van 25 meter en een afwijkende geurnorm van 8 ouE/m³ vastgesteld.

De te ontwikkelen locatie is gelegen buiten de afstandscontouren van 25 meter vanaf de bouwvlakken van de veehouderijen (zie onderstaande afbeelding). Ten aanzien van vaste afstanden vormt de ontwikkeling geen belemmering voor de omliggende veehouderijen.

Binnen een afstand van 500 meter zijn vier veehouderijbedrijven gelegen. Van deze veehouderijen is met het verspreidingsmodel V-Stacks Vergunning 2010 de worst-case voorgrondbelasting op de rand van het plangebied bepaald (zie bijlage VI.). Voor de veehouderij aan Koffiestraat 13 te Heeswijk-Dinther is op één meetpunt een overschrijding van de norm, uitgaande van de worst-case berekening. Voor deze veehouderij zijn daarom aanvullend de individuele geurcontouren bepaald. Overige veehouderijen in de omgeving zijn vanwege de afstand tot de te ontwikkelen locatie en de totale geuremissie niet relevant voor de individuele geurbeoordeling. De locatie van Koffiestraat ongenummerd en de voorgenomen woning ligt gedeeltelijk binnen de geurcontour van de wettelijke norm van 8,0 ouE/m³. Indien de geurgevoelige objecten buiten deze geurcontour gesitueerd worden, levert het plan geen belemmeringen op voor de naastgelegen veehouderij. Binnen de geurcontouren zijn wel (gebouwen met) niet geurgevoelige functies mogelijk, zoals een opslag.



Figuur 4.1: Afstandscontour 25 meter rondom naastgelegen veehouderijen en daarnaast de contouren wordt-case voor-grondbelasting van Koffiestraat 13.

De te realiseren bedrijfswoning en bedrijfsgebouw wordt buiten de 8 ouE/m³ contour gerealiseerd (zie bovenstaande afbeelding). Derhalve wordt de veehouderij niet in haar belangen geschaad.

Achtergrondbelasting

De achtergrondbelasting wordt gevormd door de geurbelasting van alle veehouderijen Samen. De geuremissie is afkomstig van dieren waarvoor in de Regeling geurhinder en veehouderij (Rgv) een omrekeningsfactor is vastgesteld, zoals varkens, vleesvee, pluimvee, schapen en geiten. Bij een onderzoek naar de achtergrondbelasting worden alle veehouderijen binnen een straal van twee kilometer van het plangebied betrokken. De achtergrondbelasting is berekend met het verspreidingsmodel V-Stacks Gebied. In onderstaande afbeelding zijn de geurcontouren voor de achtergrondbelasting weer-geven.

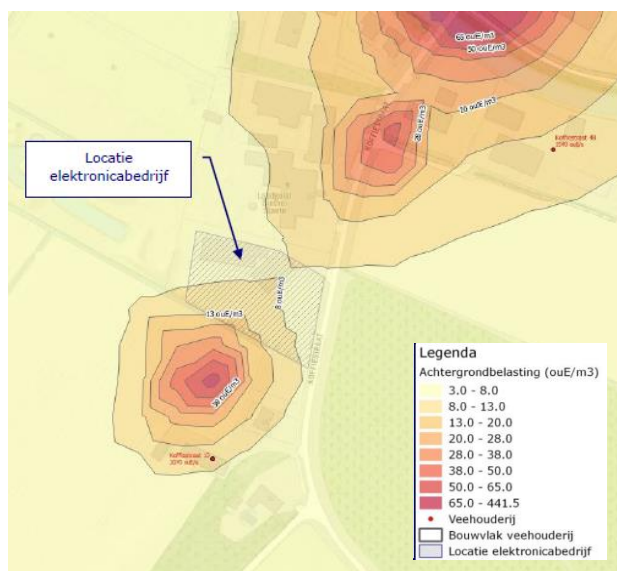
De locatie Koffiestraat ongenummerd ligt buiten de 20,0 ouE/m³ contouren voor de achtergrondbelasting. Dit betekent dat een acceptabel woon- en leefklimaat is gegarandeerd.

Koffiestraat 15

Dit bestemmingsplan voorziet enkel in een functiewijziging ter plaatse van Koffiestraat 15. Er wordt geen nieuwe bebouwing gerealiseerd en is reeds sprake van een geurgevoelig object. De feitelijke situatie op het perceel wordt dus niet gewijzigd. Nader onderzoek naar de voorgrondbelasting is dan ook niet noodzakelijk. In het voor de locatie Koffiestraat ongenummerd uitgevoerde geuronderzoek is de achtergrondbelasting berekend (zie figuur 4.2). De 20,0 ouE/m³ contouren lopen over een klein ge-deelte (de voortuin) van de locatie Koffiestraat 15. Ter plaatse van de bebouwing en het achtererf is een acceptabel woon- en leefklimaat gegarandeerd.

Conclusie

Mits de bebouwing op het perceel Koffiestraat ongenummerd buiten de 8 ouE/m³ contour van de veehouderij op Koffiestraat 13 wordt gesitueerd worden veehouderijen niet in hun belangen geschaad. Op de verbeelding is een milieuzone opgenomen die de 8 ouE/m³ contour waarborgt. Daarnaast is er sprake van een acceptabel woon- en leefklimaat. Het aspect geur vormt derhalve geen belemmering voor onderhavige ontwikkeling.



Figuur 4.2: Weeraave geurcontouren achtergrondbelasting

4.9 Verkeer en parkeren

Het toevoegen of veranderen van een functie heeft in veel gevallen een effect op het aantal verkeersbewegingen. Het is daarom van belang om te kijken welke veranderingen er op treden en of dit een effect heeft op de verkeersbewegingen en de parkeerbehoefte. De effecten op het aantal verkeersbewegingen wordt bepaald met de CROW-publicatie 317. De effecten op de parkeerbehoefte wordt bepaald met de Parkeernormennota gemeente Bernheze (2015). Deze nota is bedoeld om een inzicht te geven in de parkeercapaciteit die benodigd is voor de diverse functies.

Verkeer

Koffiestraat ongenummerd

Op de Koffiestraat ongenummerd worden de bestaande bedrijfsactiviteiten uitgebreid en wordt een bedrijfswoning gerealiseerd. De bedrijfsactiviteiten vallen volgens de CROW-publicatie onder de functie 'loods, opslag, transportbedrijf' met een maximale verkeersgeneratie van 5,7 per 100 m² bvo. Het nieuw te realiseren bedrijfsgebouw heeft een oppervlakte van 800 m². De verkeersgeneratie van deze functie is daarmee 45,6 motorvoertuigen per etmaal. Daarnaast wordt een bedrijfswoning op de locatie gerealiseerd. Een vrijstaande woning heeft een maximale verkeersgeneratie van 8,6 motorvoertui-

gen per etmaal. De totale verkeersgeneratie (uitgaande van de maximale norm) is daarmee 54,2 motorvoertuigen per etmaal. De Koffiestraat zal deze verkeersbewegingen ruimschoots kunnen verwerken.

Koffiestraat 15

Op de Koffiestraat 15 gaat naast de de huisvesting van 35 arbeidsmigranten plaats vinden, de ho-reca/toerisme functie komt te vervallen. Deze functie kan volgens de CROW-publicatie worden getypeerd als 'kamerverhuur, zelfstanding (niet-studenten)' met een maximale verkeersgeneratie van 2,4 per kamer. De totale verkeersgeneratie van deze functie is 84 motorvoertuigen per etmaal. De Koffiestraat heeft voldoende capaciteit om de verkeerbewegingen te verwerken.

Parkeren

Koffiestraat ongenummerd

Op de Koffiestraat ongenummerd worden de bestaande bedrijfsactiviteiten uitgebreid en wordt een bedrijfswoning gerealiseerd. De bedrijfsactiviteiten vallen volgens de parkeernormennota onder de functie 'loods, opslag, transportbedrijf' met een parkeernorm van 0,9 per 100 m² bvo. De parkeerbehoefte van deze functie is 8 parkeerplaatsen. De parkeernorm voor de woning is 2 parkeerplaatsen. De totale parkeerbehoefte voor de Koffiestraat ongenummerd is 10 parkeerplaatsen. Daarbij dient opgemerkt te worden dat de familie Van Wijnen de bedrijfswoning gaat bewonen en de bedrijfsactiviteiten gaat beheren. De parkeerbehoefte van 8 parkeerplaatsen is daardoor een zeer hoog uitgangspunt. Desalniettemin is er op het perceel Koffiestraat ongenummerd voldoende ruimte om te kunnen voorzien in de parkeerbehoefte.

Koffiestraat 15

Op de Koffiestraat 15 vindt huisvesting van 35 arbeidsmigranten plaats. Conform de parkeernormennota is de parkeernorm 0,6 per eenheid (uitgaande van eenpersoonsskamers en de categorie kamerverhuur). De totale parkeerbehoefte voor deze locatie is 21 parkeerplaatsen. De benodigde parkeerplaatsen worden achter de bestaande bebouwing gesitueerd en daardoor aan het straatbeeld onttrokken. Op het terrein is voldoende ruimte beschikbaar voor het realiseren van de benodigde parkeerplaatsen, zie paragraaf 2.2

4.10 Luchtkwaliteit

De hoofdlijnen voor regelgeving rondom luchtkwaliteitseisen staan beschreven in de Wet milieubeheer (hoofdstuk 5 Wm). Bij de start van nieuwe bouwprojecten moet onderzocht worden of het effect van een nieuw initiatief relevant is voor de luchtkwaliteit. Een nieuw initiatief is niet relevant als aannemelijk kan worden gemaakt dat de luchtkwaliteit "niet in betekenende mate" aangetast wordt. Daartoe is een algemene maatregel van bestuur 'Niet in betekenende mate' (Besluit NIBM) en een ministeriële regeling NIBM (Regeling NIBM) vastgesteld waarin de uitvoeringsregels vastgelegd zijn die betrekking hebben op het begrip NIBM.

In de Regeling NIBM is een lijst met categorieën van gevallen (inrichtingen, kantoor- en woningbouwlocaties) opgenomen die niet in betekende mate bijdragen aan de luchtverontreiniging. Deze gevallen kunnen zonder toetsing aan de grenswaarden voor het aspect luchtkwaliteit uitgevoerd worden. Ook als het bevoegd gezag op een andere wijze, bijvoorbeeld door berekeningen, aannemelijk kan maken dat het geplande project NIBM bijdraagt, kan toetsing van de luchtkwaliteit achterwege blijven.

Doorwerking plangebied

De in dit bestemmingsplan opgenomen ontwikkeling valt onder de in de regeling NIBM opgenomen lijst met categorieën van gevallen (de realisatie van 1.500 woningen). De onderhavige ontwikkeling is dan ook niet in betekende mate van invloed op de omgeving. Dat betekent, dat een luchtkwaliteitsonderzoek niet noodzakelijk is. Daarnaast zijn er geen relevante bronnen in de omgeving van het plangebied aanwezig waardoor overschrijding van de grenswaarden in het plangebied niet aan de orde is. Voor wat betreft luchtkwaliteit zijn geen belemmeringen zijn voor de voorgestane ontwikkeling.

4.11 Externe veiligheid

Externe veiligheid betreft het risico (dat aan activiteiten verbonden is) voor niet bij de activiteit betrokken personen. Het externe veiligheidsbeleid richt zich op het voorkomen en beheersen van risicovolle bedrijfsactiviteiten en van risicovol transport (onder andere van gevaarlijke stoffen). Het gaat daarbij om de bescherming van individuele burgers en groepen tegen ongevallen met gevaarlijke stoffen. Risicobronnen kunnen onderscheiden worden in risicovolle inrichtingen (onder andere LPG-tankstations), vervoer van gevaarlijke stoffen (via wegen, spoorwegen, vaarwegen) en buisleidingen (onder andere aardgas en brandbare vloeistoffen).

De wet- en regelgeving ten aanzien van externe veiligheid zijn vastgelegd in het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi), het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb), Structuurvisie buisleidingen, het Basisnet en het Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt). De gemeente Bernheze beschikt over een beleidsvisie externe veiligheid (Beleidsvisie externe veiligheid, gemeente Lith, Maasdonk, Bernheze en Landerd). Hierin zijn aanvullende kaders gegeven voor de integrale aanpak van externe veiligheid.

Om voldoende ruimte te scheppen tussen risicobronnen en de personen of objecten die risico lopen (kwetsbare of beperkt kwetsbare objecten) moeten vaak afstanden in acht worden genomen. Ook ontwikkelingsmogelijkheden die ingrijpen in de personendichtheid (meer personen toevoegen aan een gebied) kunnen om onderzoek vragen. Bij externe veiligheid wordt onderscheid gemaakt in het plaatsgebonden risico (PR) en het groepsrisico (GR). Het PR is de kans dat een persoon die (onafgebroken en onbeschermd) op een bepaalde plaats aanwezig is, overlijdt als gevolg van een calamiteit met een inrichting of een transportmodaliteit.

Het GR bestaat uit de cumulatieve kans per jaar dat een groep van een bepaalde omvang overlijdt als gevolg van een calamiteit met een inrichting of een transportmodaliteit.

Beschouwing risicobronnen

Uit een inventarisatie op basis van de risicokaart blijkt dat de dichtstbijzijnde risicovolle inrichting op een afstand van circa 910 meter ligt. De risicovolle inrichting betreft een chloorbleekloogtank. Vanwege deze afstand ligt het effectgebied van de chloorbleekloogtank niet over het plangebied. Deze risicobron is niet relevant voor het plangebied.

Overige risicobronnen (weg, water, buisleidingen en Bevi-inrichtingen) zijn wel aanwezig in de (wijde) omgeving van het plangebied, maar er vallen geen risicocontouren over het plangebied.

Het plangebied ligt niet in een effectgebied of risicocontour van risicovolle inrichtingen en/of risicovolle transportroutes. Het aspect externe veiligheid zal derhalve niet zorgen voor een belemmering van de voorgestane planontwikkeling.

4.12 Kabels en leidingen

Uit de klic-melding blijkt dat er in het plangebied verschillende kabels en leiding liggen. Deze kabels en leidingen vereisen geen beschermingszone die in dit bestemmingsplan geregeld moet worden. Derhalve vormen deze geen belemmering zouden kunnen opleveren. Wanneer graaf- en bouwwerkzaamheden worden uitgevoerd dient hier wel rekening mee te worden gehouden.

4.13 Volksgezondheid

In het kader van volksgezondheid zijn de aanwezigheid van veehouderijen (endotoxine) en geitenhouderijen van belang. In de omgeving van het plangebied zijn geen relevante varkens- en pluimveehouderijen aanwezig, ten aanzien van de concentratie endotoxine zijn derhalve geen belemmeringen te verwachten.

Binnen een straal van 2 km rond het plangebied zijn wel de geitenhouderijen Meerstraat 29 en fokkershoek 1 aanwezig. In juli 2017 heeft de provincie Noord-Brabant een bouwstop voor geitenhouderijen ingevoerd. Aanleiding waren de resultaten van het Veehouderij en Gezondheid Omwonenden (VGO-2) onderzoek. Daarin is gebleken dat zich in een straal van circa twee kilometer rond geitenbedrijven een verhoogd aantal gevallen van longontsteking voordoet. De verbodsregels voor de geitenhouderij zijn naar verwachting van tijdelijke aard. Het Rijk laat versneld vervolgonderzoek uitvoeren naar de mogelijke bron(nen) die het verhoogde risico op longontsteking rond geitenhouderijen veroorzaakt. Op het moment dat de bron bekend is kunnen bedrijfsgerichte maatregelen worden genomen om de emissie te verminderen of te vermijden zodat de sector zich verantwoord kan ontwikkelen en gezondheidsrisico's worden verminderd.

Bij nieuwe ontwikkelingen die gevoelige functies mogelijk maken binnen een straal van 2 km rond een geitenhouderij met minimaal 50 geiten moet daarom sprake zijn van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat, zodat ook deze geitenhouderijen niet in hun belangen worden geschaad.

Met onderhavige ontwikkeling worden geen nieuwe gevoelige objecten en/of bestemmingen mogelijk gemaakt. Er vindt uitsluitend een verplaatsing van een reeds bestaande bedrijfswoning plaats. Daarnaast wordt de horecafunctie omgezet voor de huisvesting van arbeidsmigranten. Omdat in de huidige situatie reeds arbeidsmigranten worden gehuisvest op basis van een persoonsgebonden beschikking, vindt er geen feitelijke wijziging van het gebruik van de gronden plaats.

4.14 M.E.R.-plicht

Met dit bestemmingsplan wordt een nieuwe bedrijfsruimte mogelijk gemaakt ten opzichte van de bestaande situatie. Dit kan leiden tot een m.e.r.(beoordelings)-plicht. Of een m.e.r.-procedure of m.e.r.-beoordeling noodzakelijk is, dient bepaald te worden of de ontwikkeling de drempelwaarden uit lijst C en D van het Besluit m.e.r. overschrijdt.

Doorwerking plangebied

In voorgaande paragrafen zijn de voorgenomen activiteit en bijbehorende milieu-effecten beschreven. De voorgenomen activiteit komt niet voor in Bijlage D van Besluit m.e.r. een vormvrije m.e.r. beoordeling is niet noodzakelijk.

5. JURIDISCHE PLANOPZET

5.1 Algemene opzet

Dit hoofdstuk bevat de concrete vertaling van het beleidsgedeelte (voorafgaande hoofdstukken) in het juridisch bindende gedeelte van het bestemmingsplan (de verbeelding en regels).

Onderhavig bestemmingsplan bestaat uit de volgende onderdelen:

De toelichting

Een planbeschrijving, beleidsverantwoording en een toets aan de relevante milieuhygiënische en ruimtelijke aspecten, aangevuld met een toelichting op de juridische opzet en een korte beschrijving van de handhavings- en uitvoeringsaspecten.

De regels

De regels geven aan wat de gebruiks- en bouwmogelijkheden zijn binnen het plangebied. Uitgegaan is van de standaarden, die de gemeente hanteert.

De verbeelding

Op de verbeelding zijn de bestemmingen en aanduidingen weergegeven, zoals beschreven wordt in paragraaf 5.2 en 5.3.

5.2 Toelichting op de verbeelding

Bestemmingen

Op de verbeelding is de enkelbestemming 'Agrarisch met waarden – Landschappelijke, cultuurhistorische en/of abiotische waarden' en de dubbelbestemmingen 'Waarde – Archeologie 1', 'Waarde – Archeologie 2' en 'Waarde – Archeologie 3' opgenomen. De bestemmingen zijn afgeleid uit het gebruik (de aanwezige functies) en de aan een gebied toegekende waarde. De bestemmingen vormen het zogenaamde casco van het plan, waarvan in beginsel niet mag worden afgeweken.

Aanduidingen

Onderscheid wordt gemaakt in gebiedsaanduidingen, functieaanduidingen, bouwaanduidingen en maatvoeringsaanduidingen. Deze aanduidingen geven de feitelijk en juridisch te beschermen waarden weer. Deze aanduidingen met de toegekende waarden zijn met name van belang voor de toepassing van het stelsel van omgevingsvergunningen voor het uitvoeren van werk, of van werkzaamheden, en de gebruiksverboden. Voor activiteiten die een aantasting betekenen van een waarde kan een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, of van werkzaamheden worden verplicht gesteld. Ook kan voor dergelijke activiteiten een gebruiksverbod gelden.

5.3 Toelichting op de bestemmingen

Hieronder volgt een beknopte beschrijving van de bouw- en gebruiksmogelijkheden binnen de opgenomen bestemmingen 'Agrarisch met waarden'.

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

Deze gronden zijn bedoeld voor agrarisch grondgebruik met het behoud, bescherming en/of herstel van de aanwezige, landschappelijke, cultuurhistorische en ecologische waarden met bijbehorende voorzieningen. Daarnaast is kleinschalige bedrijvigheid toegestaan binnen de functieaanduiding 'specifieke vorm van bedrijf – kleinschalige bedrijvigheid'. Voor deze bestemming zijn specifieke gebruiksregels opgenomen:

Specifieke vorm van bedrijf – huisvesting arbeidsmigranten'

Binnen deze specifieke gebruiksregel is de huisvesting van maximaal 35 arbeidsmigranten toegestaan mits wordt voldaan aan de minimumeisen van de SNF. Ook zijn regels opgenomen waardoor een goed woon- en leefklimaat en beheer ter plekke wordt gewaarborgd, bijvoorbeeld door verplicht te stellen dat een beheerder permanent aanwezig is en dat er een nachtregister wordt bijgehouden.

Als gebouwen zijn bouwwerken ten dienste van het bedrijf, een bedrijfswoning en vrijstaande bijgebouwen bij de bedrijfswoning toegestaan die binnen een op de verbeelding getekend bouwvlak.

5.4 Toelichting op de overige regels

Hieronder volgt een toelichting op hoofdstuk 1, 3 en 4 van de regels.

Hoofdstuk 1. Inleidende regels

Begrippen

In deze bepaling zijn omschrijvingen gegeven van de in het bestemmingsplan gebruikte begrippen. Deze worden opgenomen om interpretatieverschillen te voorkomen. Begripsbepalingen zijn alleen nodig voor begrippen die gebruikt worden in de regels en die tot verwarring kunnen leiden of voor meerdere uitleg vatbaar zijn.

Wijze van meten

Om op een eenduidige manier afstanden, oppervlakten en inhoud van bouwwerken te bepalen wordt in de wijze van meten uitleg gegeven wat onder de diverse begrippen wordt verstaan.

Hoofdstuk 3. Algemene regels

Anti-dubbeltelregel

Deze regel is verplicht overgenomen uit het Bro (art. 3.2.4.) en is opgenomen om te voorkomen dat, wanneer volgens een bestemmingsplan bepaalde gebouwen en bouwwerken niet meer dan een bepaald deel van een bouwperceel mogen beslaan, het opengebleven terrein nog eens meetelt bij het toestaan van een ander gebouw of bouwwerk, waaraan een soortgelijke eis wordt gesteld.

Algemene bouwregels

Deze bepaling bevat een algemene regeling ten aanzien van het overschrijden van het bouw- en bestemmingsvlak door ondergeschikte bouwdelen.

Algemene afwijkingsregels

In dit artikel wordt een opsomming gegeven van de regels waarvan een omgevingsvergunning tot afwijken kan worden verleend. Het gaat hierbij om de bevoegdheid om af te wijken van de regels die gelden voor alle bestemmingen in het plan. Ook is een regeling opgenomen voor zend- en ontvangen/of sirenemasten.

Algemene wijzigingsregels

In dit artikel wordt een opsomming gegeven van de regels waarbij een wijzigingsbevoegdheid kan worden toegepast. Het gaat hierbij om de bevoegdheid om af te wijken van de regels die gelden voor alle bestemmingen in het plan.

Hoofdstuk 4. Overgangs- en slotregels

Overgangsrecht

De overgangsregeling is overgenomen uit het Bro (art. 3.2.1 en 3.2.2). Bouwwerken welke op het moment van inwerkingtreding van het bestemmingsplan bestaan (of waarvoor een bouwvergunning is aangevraagd) mogen blijven bestaan, ook al is er strijd met de bebouwingsregels. De overgangsbepaling houdt niet in dat het bestaand, illegaal opgerichte, bouwwerk legaal wordt, noch brengt het met zich mee dat voor een dergelijk bouwwerk alsnog een omgevingsvergunning kan worden verleend.

Burgemeester en wethouders kunnen in beginsel dus nog gewoon gebruik maken van hun handhavingsbevoegdheid. Het gebruik van de grond en opstallen, dat afwijkt van de regels op het moment van inwerkingtreding van het plan mag eveneens worden voortgezet.

Slotregel

Deze bepaling geeft aan op welke manier de regels kunnen worden aangehaald.

6. ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID

Kostenverhaal

Uitgangspunt voor de beoogde ontwikkeling is dat deze voor de gemeente budgetneutraal worden ontwikkeld. Op grond van artikel 6.12 lid 1 Wet ruimtelijke ordening (Wro) in samenhang met artikel 6.12 lid 4 Wro is de gemeenteraad van Bernheze verplicht om de kosten te verhalen en een exploitatieplan vast te stellen gelijktijdig met het besluit (het bestemmingsplan) waarop het exploitatieplan betrekking heeft. Niet in alle gevallen is de gemeenteraad verplicht een exploitatieplan vast te stellen. Op grond van artikel 6.12 lid 2 kan de gemeenteraad van de gemeente Bernheze besluiten geen exploitatieplan vast te stellen als aan de cumulatieve bepalingen van artikel 6.12, lid 2 sub a, b en c is voldaan.

Met onderhavig bestemmingsplan wordt een bouwplan in de zin van artikel 6.2.1 Bro mogelijk gemaakt. Echter is met de ontwikkelende eigenaar van de gronden een anterieure overeenkomst gesloten zoals is bepaald in artikel 6.24 Wro, voordat het bestemmingsplan is vastgesteld.

Ook zijn er geen redenen om nadere eisen te stellen dan wel het plan te faseren, zodat de verplichting tot het vaststellen van een exploitatieplan niet geldt. In de anterieure overeenkomst is het verhaal van kosten op afdoende wijze vastgelegd.

Financiële haalbaarheid

De ontwikkelaar beschikt over voldoende middelen om de voorgestane ontwikkeling te kunnen realiseren. De planologische ontwikkeling leidt tot een waardevermeerdering van de grond. De kosten die initiatiefnemer maakt zijn een investering ten einde de waardevermeerdering te kunnen realiseren. Wanneer de kosten en opbrengsten naast elkaar worden gelegd is er sprake van een positief saldo. Er zijn geen onvoorziene hoge kosten te verwachten. Ook is er geen sprake van onzekere financiële bijdragen van anderen.

De financieel-economische haalbaarheid is hiermee in voldoende mate aangetoond.

7. MAATSCHAPPELIJKE UITVOERBAARHEID

De procedures voor vaststelling van een bestemmingsplan zijn door de wetgever geregeld. Aangegeven is dat tussen gemeente en verschillende instanties waar nodig overleg over het plan moet worden gevoerd alvorens een ontwerpplan ter visie gelegd kan worden. Pas daarna wordt de wettelijke procedure met betrekking tot vaststelling van het bestemmingsplan opgestart.

7.1 Vooroverleg

Het Besluit ruimtelijke ordening (artikel 3.1.1) geeft aan dat burgemeester en wethouders bij de voorbereiding van een bestemmingsplan overleg voeren met de besturen van betrokken gemeenten en waterschappen en met die diensten van provincie en Rijk die betrokken zijn bij de zorg voor de ruimtelijke ordening of belast zijn met de behartiging van belangen welke in het plan in het geding zijn. De instanties die in kennis gesteld moeten worden van dit bestemmingsplan plan worden geïnformeerd. De reacties van deze instanties worden in dit plan verwerkt.

Participatie

In het kader van burgerparticipatie is ter plaatse van Koffiestraat 15 op 7 mei 2018 een bijeenkomst georganiseerd op voor omwonenden. De uitwerking en concrete plannen van het initiatief zijn door de aanwezigen als positief beoordeeld. Detailopmerkingen zijn of worden meegenomen bij de verdere uitwerking van het plan. Deze opmerkingen hebben geen invloed op de hoofdopzet van het plan dat met onderhavig bestemmingsplan mogelijk wordt gemaakt. Een verslag van deze bijeenkomst is als bijlage bij dit bestemmingsplan opgenomen.

7.2 Procedure

De vaststellingsprocedure van het bestemmingsplan zal plaatsvinden volgens artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening. Het bestemmingsplan wordt in dit kader ter visie gelegd gedurende een periode van zes weken. Gedurende deze periode heeft een ieder de mogelijkheid gekregen een zienswijze in te dienen. Deze zienswijzen zijn gebundeld, samengevat en beantwoord. In de commissievergadering van de commissie ruimtelijke zaken van 5 december 2018 is deze nota behandeld. Naar aanleiding van deze behandeling is op twee onderdelen verduidelijking gevraagd. Het ontwerpplan is vervolgens met een addendum Nota van zienswijzen opnieuw voorgelegd aan de commissie op 3 april 2019 om vervolgens vast gesteld te worden op 18 april 2019. Naar aanleiding van de commissievergadering en binnengekomen brieven, is het voorstel niet behandeld in de raadsvergadering van 18 april 2019. Er werd meer zekerheid verwacht over het beheer en toezicht over de huisvesting van arbeidsmigranten in het bestemmingsplan. Naar aanleiding daarvan zijn de regels aangescherpt op het gebied van beheer en toezicht en beschreven in het addendum. Dit addendum maakt integraal onderdeel uit van het raadsvoorstel en daarmee het raadsbesluit om het plan gewijzigd vast te stellen, waarbij de regels

worden aangepast op de hierna voorgestelde manier. De Nota van zienswijze alsmede het addendum zijn als bijlage opgenomen bij dit bestemmingsplan. Op 27 juni 2019 is het bestemmingsplan door de gemeenteraad van de gemeente Bernheze vastgesteld.

7.3 Beroep

Na vaststelling wordt het bestemmingsplan voor de tweede maal zes weken ter visie gelegd. Gedurende deze periode kunnen belanghebbenden tegen het vaststellingsbesluit beroep instellen bij de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State. Indien geen beroep wordt ingesteld, is het plan na deze beroepstermijn onherroepelijk en treedt het plan in werking.

