



## BESLUIT UITGEBREIDE OMGEVINGSVERGUNNING

### Aanvraag

Het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Bernheze hebben op 29 maart 2023 van de heer Kroef een aanvraag voor een omgevingsvergunning ontvangen voor het herontwikkelen naar ontmoetingslocatie, het verbouwen van een monument, het bouwen van bedrijfsgebouwen en het maken van een inrit aan het adres Kameren 4, 5473VC Heeswijk-Dinther. Deze aanvraag is geregistreerd onder het nummer Z2023-00000486.

In deze aanvraag wordt vergunning gevraagd voor de volgende activiteiten onder de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (hierna: Wabo):

- Bouwen (artikel 2.1 lid 1 onder a Wabo)
  - het verbouwen van een monumentaal pand
- Bouwen (artikel 2.1 lid 1 onder a Wabo)
  - het plaatsen van zonnepanelen
- Bouwen (artikel 2.1 lid 1 onder a Wabo)
  - het bouwen van bijgebouwen
- Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening (artikel 2.12 lid 1, sub a onder 3 Wabo)
  - het gebruik wijzigen naar ontmoetingslocatie
- Handelingen met gevolgen voor beschermde monumenten (artikel 2.2 lid 1 sub b onder 1 Wabo)
- Uitrit aanleggen of veranderen (artikel 2.2 lid 1 onder e Wabo)
- Weg aanleggen of veranderen (artikel 2.2 lid 1 onder d Wabo)
- Werk of werkzaamheden uitvoeren (artikel 2.1 lid 1 onder b Wabo)

### Procedure

Artikel 3.10, eerste lid, onder a, van de Wabo bepaalt dat afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht (hierna: Awb) van toepassing is op de voorbereiding van de beschikking op de aanvraag om een omgevingsvergunning, indien de aanvraag geheel of gedeeltelijk betrekking heeft op een activiteit als bedoeld in artikel 2.1, eerste lid, onder c, van de Wabo, voor zover er strijd is met het bestemmingsplan en slechts vergunning kan worden verleend met toepassing van artikel 2.12, eerste lid, onder a, onder 3°, van de Wabo.

Gelet op het bovenstaande is dit besluit voorbereid met de uitgebreide voorbereidingsprocedure zoals bedoeld in paragraaf 3.3 van de Wabo.

### Adviezen

In de Wabo en het Besluit omgevingsrecht (hierna: Bor) worden bestuursorganen vanwege hun specifieke deskundigheid of betrokkenheid aangewezen als adviseur. Gelet op het bepaalde in artikel 2.27 Wabo, alsmede de artikelen 6.1 tot en met 6.5 van het Bor, en gelet op de aanvraag en de aard en omvang van de inrichting is de gemeenteraad verplicht een verklaring van geen bedenkingen af te geven.

De gemeenteraad van Bernheze heeft op 25 januari 2024 besloten een verklaring van geen bedenkingen af te geven.

## Besluit

Burgemeester en wethouders besluiten, gelet op Artikel 2.1, eerste lid, onder a, artikel 2.2, eerste lid, onder b, onder 1°, artikel 2.10, artikel 2.11, artikel 2.12, eerste lid, onder a, onder 3°, artikel 2.12, artikel 2.13 en artikel 2.14 van de Wabo de omgevingsvergunning te **verlenen**.

De omgevingsvergunning wordt verleend onder de bepaling dat de genoemde bijlagen en documenten deel uitmaken van de vergunning en dat voldaan wordt aan de voorwaarden als opgenomen in de bijlage 'Voorschriften'.

## Overwegingen

Bij het nemen van het besluit hebben wij overwogen dat:

### *Vergunningstraject*

- voor deze aanvraag is de uitgebreide voorbereidingsprocedure van toepassing;
- uit de ontvankelijkheidstoets is gebleken dat de aanvraag niet volledig aan de gestelde eisen voldeed;
- wij de aanvrager per brief (verzonden op 26 april 2023) hebben verzocht de ontbrekende gegevens binnen 28 dagen na verzenddatum te overleggen;
- de gevraagde gegevens en bescheiden op 12 mei 2023 binnen de gestelde termijn zijn ingediend;
- na het beoordelen van deze aanvullende stukken is voldaan aan de indieningvereisten;
- de beslistermijn eindigt op 24 november 2023.

### *Beoordeling activiteiten*

#### **1. Bouwen (artikel 2.1, eerste lid, onder a, van de Wabo)**

Het plan is gelegen in het plangebied van het vigerende bestemmingsplan "Buitengebied Bernheze". Aan de betreffende locatie is de bestemming "Agrarisch met waarden –Leefgebied dassen" en de functieaanduiding 'agrarisch bedrijf' toegekend. Het plan voldoet niet aan de voorschriften van het bestemmingsplan. Het ontwikkelen van een ontmoetingslocatie, voornamelijk gericht op rouw en nabestaanden past niet binnen de bestemmingsomschrijving (artikel 6.1). De aangewezen gronden zijn namelijk bestemd voor de uitoefening van een agrarisch bedrijf. Voorgenomen herontwikkeling ziet niet op een agrarische bedrijfsvoering. Met een grote buitenplanse afwijking (zie: "2. Handelen in strijd met de regels ro") willen wij medewerking verlenen aan het plan.

Het bouwplan voldoet verder aan de in het Bouwbesluit 2012 gestelde voorwaarden en kwaliteitseisen en aan de Verordening Fysieke Leefomgeving van de gemeente Bernheze. Onderhavige bouwlocatie valt binnen een gebied waar geen welstandscriteria van toepassing zijn, waardoor het plan niet is getoetst aan de redelijke eisen van welstand.

#### **2. Handelen in strijd met de regels ro (artikel 2.12, eerste lid, onder a, onder 3°, van de Wabo)**

Het plan past niet binnen het vigerende bestemmingsplan "Buitengebied Bernheze", waarbij het bestemmingsplan zelf geen mogelijkheden biedt om de genoemde strijdigheid op te kunnen heffen. De genoemde strijdigheid die de ontwikkeling met zich meebrengt, kan worden vergund door middel van een projectafwijkingbesluit ingevolge artikel 2.12, eerste lid, onder a, onder 3°, van de Wabo. Hiervoor moet er sprake zijn van een goede ruimtelijke onderbouwing en moet de gemeenteraad een verklaring van geen bedenkingen afgeven. De gemeenteraad van Bernheze heeft op 25 januari 2024 besloten een verklaring van geen bedenkingen af te geven.

In het recente verleden was ter plaatse sprake van een agrarisch bedrijf. De vergunning voor het houden van melkrundvee is ingetrokken en de agrarische bedrijfsgebouwen zijn reeds, vanwege de slechte staat waarin de gebouwen zich verkeerden, in 2020 gesloopt.

Ter plaatse is op dit moment enkel nog sprake van de waardevolle boerderij, zijnde een gemeentelijk monument. Dit betreft één van de boerderijen die behoren tot de landerijen van Kasteel Heeswijk. Deze boerderij staat op dit moment leeg. Deze ontwikkeling geeft een invulling aan dit leegstaande monument.

Kameren 4 ligt binnen het cultuurhistorisch vlak behorende bij 'Kasteel Heeswijk', een complex van cultuurhistorisch belang. Met de herontwikkeling wordt een passende herbestemming gegeven aan de, op dit moment leegstaande, cultuurhistorisch waardevolle boerderij, zijnde een gemeentelijk monument. De herontwikkeling betreft een passende ontwikkeling met toegevoegde waarde voor de cultuurhistorie aan de Kameren en de omgeving. Dit koesteren en beschermen we actief binnen de gemeente Bernheze.

De monumentale boerderij wordt gerenoveerd met behoud van en respect voor de aanwezige cultuurhistorische waarden. Daarnaast worden een tweetal nieuwe bijgebouwen gerealiseerd, die passen binnen het bestaande cultuurhistorisch waardevolle ensemble van de Kameren. Deze bijgebouwen en een uitbouw aan de boerderij zullen ten dienste staan van de beoogde functies ter plaatse (ontmoetingscentrum). In het tweede bijgebouw zal ruimte worden geboden voor resomeerfaciliteiten en rouwkamers. De nieuwbouw zal geheel in stijl zijn met de historische context van het pand. Er zal sprake zijn van een aanzienlijke kwaliteitswinst in het buitengebied. Met de boogde inrichting van het besluitgebied wordt ingespeeld op het cultuurhistorische landschap door te werken met een parkachtige structuur dat ruimte biedt voor rust, ingespeeld op de zichtrelatie richting het kasteel in Heeswijk-Dinther.

Het monumentale pand wordt een ontmoetingslocatie met een maatschappelijke invulling, gericht op rouw en nabestaanden. Er wordt voornamelijk ingezet op afscheidsdiensten, waarbij alle mogelijkheden behorende bij de dienst binnen het besluitgebied worden gehouden. Ingezet wordt op de intieme sfeer, waarbij de locatie per dag in principe enkel door één gezelschap kan worden gehuurd. Er mogen in ieder geval niet meer dan 2 activiteiten per dag plaatsvinden. Deze activiteiten vinden nooit gelijktijdig plaats. De locatie zal plaats bieden aan maximaal 150 gasten. Het perceel wordt ontsloten via de Gouverneursweg te Heeswijk-Dinther.

Wij hebben als gemeente onze lange termijnvisie voor onder andere het landelijk gebied vastgelegd in de Omgevingsvisie Bernheze 2040 (vastgesteld op 7 maart 2024) (hierna: omgevingsvisie). In de omgevingsvisie is een gebiedsgerichte benadering opgenomen. Kameren 4 is gelegen in het Beekdallandschap Aa en Leijgraaf en ligt aan de bovenrand van het Aa-dal. In het beekdallandschap zien wij in het bijzonder kansen voor het beschermen en herstellen van monumenten en het versterken van de cultuurhistorische bijzonderheden. Waar mogelijk maken we erfgoed functioneel en economisch rendabel door andere functies toe te staan. Een ontmoetingscentrum is een andere functie die wij hier toe willen staan. Het is een passende functie in het gebied. In het beekdallandschap is het uitbreiden van agrarische bedrijvigheid geen gewenste ontwikkeling. Daarentegen ondersteunen wij als gemeente juist het omzetten van agrarische bedrijvigheid naar maatschappelijke functies. Het hergebruiken van het leegstaande agrarische bedrijfsperceel aan de Kameren 4 voor een bedrijf met een maatschappelijke invulling verbetert de kwaliteit ter plaatse. Het ontmoetingscentrum vormt geen belemmering voor bedrijven in de omgeving.

In de omgevingsvisie is ook het thema 'Kwaliteit landschap & erfgoed' opgenomen. Het ontmoetingscentrum, 'Hart van Kameren' genoemd, draagt bij aan het vertellen van het verhaal over het verleden van deze historisch waardevolle plek. Uit de omgevingsvisie blijkt dat we in Bernheze juist hiervoor staan, alsmede voor het versterken van cultuurhistorie. Het versterken van de cultuurhistorie wordt

aangemoedigd met nieuwe ontwikkelingen waarbij de architectuur van nieuwe gebouwen een bijdrage levert aan de cultuurhistorische waarden in de omgeving. Hierbij wordt toerisme als een wenselijke ontwikkeling gezien evenals het integreren van nieuwe economische activiteiten in oudere cultuurhistorische patronen en elementen. Voorgenomen ontwikkeling aan de Kamenen is een nieuwe passende vorm van economische activiteit binnen een bestaand monumentaal pand, dat op dit moment al lange tijd leeg staat.

Het plan draagt bij aan het versterken van de kwaliteit van het landschap en het erfgoed. De focus van de erfgoedwereld ligt op een gebiedsgerichte aanpak, waarbij de relatie met de omgeving van belang is voor de totaalbeleving van het monument. De instandhouding van het individueel monument en de verhouding tot de omgeving wordt met deze ontwikkeling geborgd. Het plan draagt bij aan het behoud van de kenmerken en de identiteit van de bebouwing en het cultuurhistorische ensemble rondom Kamenen en omgeving. In overeenstemming met de omgevingsvisie wordt de toegankelijkheid en beleefbaarheid van het erfgoed vergroot. Het cultuurhistorisch waardevolle perceel krijgt een nieuwe toekomst die wij als gemeente ondersteunen. De invulling van het monumentale pand is duurzaam en toekomstbestendig, wat ook bijdraagt aan het behouden van de bestaande historische waarden. Het realiseren van een ontmoetingscentrum dat een zinvolle invulling geeft aan een monumentaal pand in het landelijk gebied met daarbij behoud van en het versterken van de cultuurhistorische waarden past dan ook binnen de lange termijn visie die de gemeente Bernheze heeft neergelegd in de omgevingsvisie.

Als we kijken naar de ontwikkelingsrichting van het gebied en welke activiteiten en functies passen in de omgeving, dan is juist deze ontwikkeling aan de Kamenen een passende invulling. In de omgeving zijn verschillende recreatieve functies te vinden, zoals het Natuurtheater de Kersouwe, het Kasteel Heeswijk en Life is Good. Een ontmoetingscentrum gericht op rouw, met aandacht voor het monument en het omliggende landschap past hier goed tussen. De ontwikkeling ligt midden in het gebied wat in de gemeentelijke recreatievisie is bestempeld als recreatief aantrekkelijk en kansrijk, met cultuurhistorische kwaliteit als uitgangspunt. De ontwikkeling draagt bij aan het behouden van de monumentale uitstraling van de boerderij en het versterken van de kwaliteit van de boerderij. De kwalitatieve uitstraling draagt vanuit het oogpunt van recreatie bij aan het totaalplaatje van het gebied en sluit goed aan.

Daarnaast wordt met deze ontwikkeling bestaand bebouwd gebied zo goed mogelijk benut. De ontwikkeling draagt bij aan het behoud van de openheid en kwaliteit van het buitengebied en aan hergebruik van leegkomende- of bebouwingslocaties. Dit draagt bij aan de omgevingskwaliteit. De nieuwe oppervlakte aan bebouwing is aanzienlijk kleiner dan in het verleden. Er is in 2020 1302 m<sup>2</sup> aan (agrarische bedrijfs)bebouwing gesloopt. Sloop was onvermijdelijk en wenselijk vanwege de slechte staat waarin de bebouwing verkeerde. Er wordt grotendeels gebruikgemaakt van het bestaande bouwperceel. Er is sprake van zorgvuldig ruimtegebruik.

Het plan gaat gepaard met een aantoonbare en uitvoerbare kwaliteitsverbetering van het landschap. Er wordt geïnvesteerd in de kwaliteitsverbetering van het landschap door de beoogde ontwikkeling te combineren met een zorgvuldige landschappelijke inpassing en een berekening kwaliteitsverbetering waaruit is gebleken dat er voldoende geïnvesteerd wordt in het landschap. De eerder verleende milieuvergunningen voor onder andere het houden van dieren op het perceel zijn ingetrokken en dragen ook bij aan de kwaliteitsverbetering. Het ontmoetingscentrum vraagt om een uitstraling die gekenmerkt wordt door rust, respect, privacy en een mooie landschappelijke inpassing. Het ontmoetingscentrum wordt landschappelijk ingepast en parkachtig ingekleed om hieraan bij te dragen. Dit zijn waarden die heel goed passen in de omgeving van de Kamenen. Het plan past goed in het gebied en betreft een duurzame toekomstbestendige invulling van het gebied en de boerderij met daarbij het behouden van de bestaande historische waarden.

De ruimtelijke aanvaardbaarheid is aangetoond via de ruimtelijke onderbouwing met bijbehorende onderzoeken. Wij kunnen instemmen met de conclusies uit deze ruimtelijke onderbouwing en onder-

zoeken. Mede op basis van onderstaande en de aangeleverde ruimtelijke onderbouwing met bijlagen kan er geconcludeerd worden dat er sprake is van een goede ordening en dat het vergunnen van de strijdige situatie aanvaardbaar is.

### **3. Handelingen met gevolgen voor beschermde monumenten (artikel 2.2, eerste lid, onder b, onder 1°, van de Wabo)**

Het betreft het verbouwen van een gemeentelijk monumentale boerderij naar een ontmoetingscentrum. Het plan is meerdere malen behandeld en beoordeeld door de Stichting Advisering Monumenten en Ruimtelijke Kwaliteit Brabant (monumentencommissie). Op 14 juli 2023 is het plan akkoord bevonden door deze commissie. De monumentale waarden van het pand aan de Kameren 4 te Heeswijk-Dinther worden niet aangetast met het realiseren van de ontwikkeling van het ontmoetingscentrum.

### **4. Uitrit aanleggen of veranderen (artikel 2.2, eerste lid, onder e, van de Wabo) en weg aanleggen of veranderen (artikel 2.2, eerste lid, onder d, van de Wabo)**

Het is op basis van artikel 6.2.2 van de Verordening Fysieke Leefomgeving Bernheze 2021 (hierna: VFL) verboden om zonder omgevingsvergunning een uitweg te maken naar de weg of verandering aan te brengen in een bestaande uitweg naar de weg. Deze vergunning kan slechts geweigerd worden (sub 2): 1) ter voorkoming van gevaar voor het verkeer op de weg, 2) als de uitweg zonder noodzaak ten koste gaat van een openbare parkeerplaats, 3) als door de uitweg het openbaar groen op onaanvaardbare wijze wordt aangetast of 4) als er sprake is van een uitweg van een perceel dat al door een andere uitweg wordt ontsloten én de aanleg ten koste gaat van een openbare parkeerplaats of het openbaar groen. Het voorliggende plan is aan bovenstaande en aan het gemeentelijke beleid getoetst. De aanvraag voldoet hieraan. De werkzaamheden dienen te geschieden volgens het advies van de uitgevoerde, bij het besluit behorende, Boom Effect Analyse. Er is geen grond om de omgevingsvergunning voor de activiteit te weigeren.

### **5. Werk of werkzaamheden uitvoeren (artikel 2.1, eerste lid, onder b, van de Wabo)**

Ingevolge artikel 6.7.1 van het bestemmingsplan “Buitengebied Bernheze” is het verboden om zonder een vergunning werk of werkzaamheden uit te voeren. De vergunning voor het uitvoeren van de werk of werkzaamheden (de aanleg van het parkeerterrein) kan worden afgegeven. Het plan voldoet aan de VFL van de gemeente Bernheze.

## **Documenten**

Onderstaande documenten en gegevens maken onlosmakelijk deel uit van deze beschikking:

|                                                           |                |
|-----------------------------------------------------------|----------------|
| • Beplantingsplan                                         | D2024-00000895 |
| • Ruimtelijke onderbouwing                                | D2024-00006209 |
| • Raadsvoorstel verklaring van geen bedenkingen           | D2024-00005560 |
| • Raadsbesluit verklaring van geen bedenkingen            | D2024-00001456 |
| • Bijlage 4 Soorten van nationaal belang                  | D2024-00000551 |
| • Bijlage 3 Lijst van beschermde soorten (Habitatr.)      | D2024-00000550 |
| • Bijlage 2 Lijst van beschermde soorten (Vogelr.)        | D2024-00000549 |
| • Bijlage 1 Verspreidingsgegevens NDFF                    | D2024-00000548 |
| • 240112 Ecologische Quickscan                            | D2024-00000547 |
| • 20009-OV-04-details-dd09-11-2023                        | D2023-00018461 |
| • 20009-OV-03-gevels-dd09-11-2023                         | D2023-00018460 |
| • Plattegronden nieuw                                     | D2023-00018459 |
| • Exploitatiegebied                                       | D2023-00015460 |
| • Bijlage 1 Bouwhistorische verkenning met waardestelling | D2023-00015458 |
| • Bijlage 5 Verkennend bodemonderzoek                     | D2023-00015457 |
| • Bijlage 4 AERIUS berekeningen                           | D2023-00015456 |
| • Bijlage 3 Landschappelijk inpassingsplan                | D2023-00015455 |
| • Bijlage 2 Boom Effect Analyse                           | D2023-00014580 |

|                                                       |                |
|-------------------------------------------------------|----------------|
| • 20009-OV-05-details-dd04-09-2023                    | D2023-00014578 |
| • 20009-OV-04-details-dd04-09-2023                    | D2023-00014576 |
| • 20009-OV-03-gevels-dd04-09-2023                     | D2023-00014575 |
| • 20009-OV-02-plattegronden-dd04-09-2023              | D2023-00014574 |
| • 20009-BS-02-bestaand-dd04-09-2023                   | D2023-00014573 |
| • Omgevingsdialoog_-_verslag                          | D2023-00007849 |
| • Nieuwe situatie                                     | D2023-00007548 |
| • 22054_-_Berekening_rapport_C_0_pdf                  | D2023-00007147 |
| • 20009-OV-11-kapschuur-dd30-04-2023                  | D2023-00007146 |
| • Sonderingen - tekening locaties genomen sonderingen | D2023-00005586 |
| • Sonderingen                                         | D2023-00005585 |
| • Funderingsadvies - berekening                       | D2023-00005584 |
| • Funderingsadvies - documentenlijst                  | D2023-00005491 |
| • Bestaande situatie                                  | D2023-00005406 |
| • Bouwhistorisch rapport                              | D2023-00005405 |
| • 20009-BS-fotoblad-02-int-dd20-03-2023               | D2023-00005403 |
| • Plattegronden bestaand                              | D2023-00005402 |
| • 20009-BS-fotoblad-05-uit_de_oude_doos               | D2023-00005401 |
| • kleurenstaat_Kameren_4-dd18-04-2018_pdf             | D2023-00005400 |
| • 20009-BS-fotoblad-04-tijdens_restauratie            | D2023-00005399 |
| • 20009-fotoblad-03-voorafgaand                       | D2023-00005398 |
| • Aanvraagdocument publiceerbaar                      | D2023-00005397 |
| • 20009-VO-presentatie-v3-dd03-05-2021                | D2023-00005396 |
| • 22054_-_Berekening_rapport_B_0                      | D2023-00005395 |
| • 20009-BS-fotoblad-01-ext-dd20-03-2023               | D2023-00005394 |
| • 20009-OV-03-gevels-dd20-03-2023                     | D2023-00005391 |
| • 20009-BS-02-bestaand-dd20-03-2023                   | D2023-00005390 |
| • 20009-OV-05-details-dd20-03-2023                    | D2023-00005389 |
| • 20009-OV-04-details-dd20-03-2023                    | D2023-00005388 |
| • Schamp_Bouwkundigadvies-Kap-dd31-03-2020            | D2023-00005387 |
| • 20009-OV-01-situatie-dd20-03-2023                   | D2023-00005386 |
| • 22054_-_Berekening_rapport_A_0                      | D2023-00005385 |
| • Tekeningen Bouwbesluit                              | D2023-00005384 |

### **Zienswijzen ontwerpbesluit**

De aanvraag, de ontwerp verklaring van geen bedenkingen en de ontwerpbeschikking met bijbehorende stukken zijn op grond van de Awb met ingang van 31 januari 2024 ter inzage gelegd tot en met 13 maart 2024. Een ieder is in de gelegenheid gesteld om daartegen zienswijzen naar voren te brengen. Van deze gelegenheid is gebruik gemaakt. Er is op 29 februari 2024 een schriftelijke zienswijze ingebracht door de provincie Noord-Brabant.

Deze zienswijze is ontvangen binnen de termijn waarin de ontwerpbeschikking ter inzage heeft gelegen. De zienswijze is ontvankelijk. Hieronder worden de zienswijzen (samengevat) weergegeven. De zienswijze is cursief weergegeven, waarna een reactie van het college is geformuleerd.

#### **1. Vestiging niet-agrarische functie in landelijk gebied (artikel 3.73 IOV)**

##### *Samenvatting zienswijze*

*Het is onvoldoende duidelijk op welke manier de ontwikkeling zich verhoudt tot het gebied, mede gezien de solitaire ligging van het perceel, de link met het cultuurhistorisch complex, eventueel stoppen-ede agrariërs in de omgeving en de grootte van de planontwikkeling. De provincie Noord-Brabant is van mening dat een gedeelte van de activiteiten niet passen in het buitengebied en stedelijke functies zijn. Daarbij wordt de gemeente kritisch gevraagd om te kijken naar welke activiteiten daadwerkelijk worden toegestaan en passend zijn in het gebied. Ook moet nader onderbouwd worden waarom deze ontwikkeling qua grootte en gelet op bovengenoemde punten past in het landelijk gebied.*

#### *Beantwoording zienswijze*

De zienswijze leidt tot een aanpassing in de ruimtelijke onderbouwing en een aanpassing in het besluit omgevingsvergunning. De onderbouwing van het besluit is op de genoemde opmerkingen aangepast en nader aangevuld. De toegestane activiteiten zijn daarbij kritisch bekeken en aangepast. Er is gekeken hoe het ontmoetingscentrum zich verhoudt tot het gebied en hoe het passend is binnen het gebied.

### **2. Kwaliteitsverbetering van het landschap (artikel 3.9 IOV)**

#### *Samenvatting zienswijze*

*In de landschappelijke inpassing zijn maatregelen opgenomen die ten behoeve van de functie zijn opgesteld. Dit betreft geen kwaliteitsverbetering van het landschap. Daarnaast mist een landschapsanalyse waardoor niet te achterhalen is of de voorgestelde maatregelen passen bij de omgeving. Daarnaast wordt de maatschappelijke functie in twijfel gebracht en de daaraan gekoppelde berekening voor de kwaliteitsverbetering.*

#### *Beantwoording zienswijze*

Een landschapsanalyse is uitgevoerd door MTD Landschapsarchitecten. Daaruit blijkt de historie van het landschap, waarop de beoogde inpassing is afgestemd. De voorgestelde maatregelen passen bij de omgeving. De analyse is als bijlage bij de ruimtelijke onderbouwing gevoegd.

De zienswijze leidt tot een aanpassing in de ruimtelijke onderbouwing. Ondanks dat dit volgens de gemeente wordt gezien als aanzienlijke kwaliteitsverbetering van het landschap, is de tegenprestatie in de vorm van landschappelijke inpassing verwijderd uit de berekening voor wat betreft kwaliteitsverbetering van het landschap. Er wordt ruim voldaan aan de te leveren tegenprestatie.

### **3. Cultuurhistorische waarden (artikel 3.29 IOV)**

#### *Samenvatting zienswijze*

*Er is meer informatie nodig over de cultuurhistorische waarden van het gebied en inzicht hoe deze worden behouden door middel van bijvoorbeeld bouwtekeningen van huidige, historische en toekomstige situatie: een cultuurhistorische nulmeting. De provincie vraagt om inzicht te geven in wat er nu qua waarden bestaat en op welke wijze daarop wordt verder geborduurd. Ook moet daarbij worden meegewogen in welke mate er wordt gecompenseerd aan cultuurhistorische waarden ten opzichte van het bijbouw.*

#### *Beantwoording zienswijze*

Er is door de aanvrager een bouwhistorisch rapport aangeleverd waaruit de cultuurhistorische waarde blijkt. De ontwikkeling ziet op het terugbrengen van de historische waarden aan de Kameren 4. De zienswijze leidt tot een aanpassing in de ruimtelijke onderbouwing, waarin dit verder is uitgewerkt.

### **4. Attentiezone waterhuishouding (artikel 3.26 IOV)**

#### *Samenvatting zienswijze*

*Er is onduidelijkheid over de grondwaterpomp in het bijgebouw. Daarnaast is de plek van de wadi nog niet vastgelegd en zijn er geen berekeningen gemaakt.*

#### *Beantwoording zienswijze*

De zienswijze leidt tot een aanpassing in de ruimtelijke onderbouwing. De ruimtelijke onderbouwing is nader aangevuld. De pomp kent een capaciteit van minder dan 10 m<sup>3</sup>. De wadi komt er niet, maar in overleg met het waterschap wordt de sloot uitgebreid door nieuw te graven sloot in L-vorm rondom de boerderij.

#### **Besluitdatum**

Heesch, 30 april 2024

**Verzenddatum**

Heesch, 30 april 2024

Met vriendelijke groet,  
namens burgemeester en wethouders,



Mark-Jan Janssen  
Team VTHV

**Leges**

Wij brengen leges in rekening voor het behandelen van uw aanvraag. U ontvangt hiervan te zijner tijd een nota. De legeskosten bestaan uit:

|           |                                |             |
|-----------|--------------------------------|-------------|
| 2.3.1.1.1 | Bouwactiviteiten (€ 1.300.000) | € 28.667,75 |
|-----------|--------------------------------|-------------|

## PROCEDURE

### **Inwerkingtreding besluit**

De beschikking treedt in werking met ingang van de dag na afloop de termijn voor het indienen van een beroepschrift. De beroepstermijn bedraagt zes weken en vangt aan met ingang van de dag na die waarop het besluit ter inzage is gelegd.

Als er een beroep tegen deze omgevingsvergunning wordt ingediend en gedurende de beroepstermijn bij de bevoegde rechter een verzoek om voorlopige voorziening is gedaan, treedt de vergunning niet eerder in werking dan nadat op dat verzoek is beslist.

### **Beroep**

Een belanghebbende kan tegen de beschikking op grond van de Awb een beroepschrift indienen binnen zes weken na de dag waarop deze ter inzage is gelegd.

Dit kan bij de rechtbank Oost-Brabant, sector bestuursrecht, Postbus 90125, 5200 MA te 's-Hertogenbosch. Het beroepschrift moet voorzien zijn van een handtekening en in elk geval bevatten: de naam en het adres van de indiener, de dagtekening, een omschrijving van het besluit waartegen het beroep is gericht en de gronden van het beroep. Voor de behandeling van het beroep wordt door de rechtbank een bedrag aan griffierecht geheven.

### **Voorlopige voorziening**

De beschikking treedt in werking nadat de termijn voor het instellen van beroep is verstreken. Het indienen van een beroepschrift houdt het in werking treden van de beschikking niet tegen. Heeft een belanghebbende er belang bij dat deze beschikking niet in werking treedt, dan kan de belanghebbende die een beroepschrift heeft ingediend terecht bij de voorzieningenrechter van de rechtbank Oost-Brabant, sector bestuursrecht, Postbus 90125, 5200 MA te 's-Hertogenbosch.

De beschikking treedt dan niet in werking voordat de voorzieningenrechter een uitspraak heeft gedaan. Voor de behandeling van het verzoek wordt door de rechtbank een bedrag aan griffierecht geheven.

## VOORSCHRIFTEN

*Onderstaande voorschriften staan in de wetten en regels waarop deze beschikking is gebaseerd. Deze hebben rechtstreekse werking.*

### **Maximaal twee activiteiten per dag**

Ter plaatse zijn maximaal 2 activiteiten per dag toegestaan. Deze activiteiten mogen niet gelijktijdig plaatsvinden en het maximum aantal mag niet overschreden worden. De locatie biedt plaats aan maximaal 150 gasten.

### **Boom Effect Analyse**

De voorwaarden die genoemd zijn in de bijgevoegde Boom Effect Analyse (D2023-00015454) moeten te allen tijde nageleefd worden. U dient bij de uitvoering hiervan in overleg te treden met een toezicht-houder van de gemeente via 0412 45 88 88.

### **Alcoholvergunning**

Als u alcohol wil schenken, dan dient u te allen tijde in bezit te zijn van een alcoholvergunning. Zie: [Alcoholvergunning - Gemeente Bernheze](#) voor meer informatie. Zelfstandige horeca is niet toegestaan.

### **Parkeren**

Het parkeren van voertuigen is enkel toegestaan op eigen terrein. Er mag niet buiten dit terrein en in openbaar gebied geparkeerd worden ten behoeve van de activiteiten ter plaatse. De vergunninghouder draagt zorg voor een goede parkeer situatie en zorgt ervoor dat er geen parkeerproblemen ontstaan. U dient te voorzien in 60 parkeerplaatsen. Deze dienen in stand te worden gehouden. Een eventueel parkeertekort zal op eigen terrein opgelost mogen worden. Er mag ten behoeve van het ontmoetingscentrum niet geparkeerd worden in de openbare ruimte.

Bij utiliteitsgebouwen met meer dan 10 parkeervakken op hetzelfde terrein moet minimaal 1 oplaadpunt voor de hele parkeergelegenheid worden aangelegd. Ook moet er leidinginfrastructuur (loze leidingen) worden aangelegd voor 1 op de 5 parkeervakken

### **Ontsluiting**

Het ontsluiten van het plangebied gebeurt via de Gouverneursweg. U neemt de nodige maatregelen teneinde de veiligheid van deze ontsluiting te garanderen. Zo draagt u zorg voor waarschuwingsborden van de in- en uitrit en dient u men te attenderen op de doorgaande Gouverneursweg en het aanwezige fietspad. Hierbij dient u te sturen op zo min mogelijk tweerichtingsverkeer.

### **Hemelwater**

Het is niet toegestaan om hemelwater te lozen op de gemeentelijke riolering. De waterberging moet worden vormgegeven overeenkomstig de Boom Effect Analyse (D2023-00015454), de ruimtelijke onderbouwing (D2024-00000894) en het landschappelijk inpassingsplan (D2024-00000895). Ter plaatse van het besluitgebied is sprake van maximaal 500 m<sup>2</sup> aan nieuwe bebouwing en circa 1.000 m<sup>2</sup> aan erfverharding. Derhalve geldt een bergingsopgave van (1.500 x 0,06 =) 90 m<sup>3</sup>. U dient zorg te dragen voor realisatie van deze waterberging binnen het besluitgebied en direct daarop aansluitend.

### **Bestaande (monumentale) bomen**

Bestaande (monumentale) bomen aan Kameren 4 te Heeswijk-Dinther moeten worden gehandhaafd en mogen niet worden beschadigd.

Vanaf start bouw tot oplevering van de gebouwen moeten de (monumentale) bomen beschermd worden door het toepassen van de volgende maatregelen:

- a) Toepassen stamommanteling van de bomen in de berm;

- b) De onverharde bermen afschermen met oranje afzetgaas en/of bouwhekken
- c) Indien parkeren van (bouw)verkeer in de wegberm nodig is kan dit enkel op de rijplaten.

### **Landschappelijk inpassingsplan**

Uw plan is voorzien van een landschappelijk inpassingsplan. Deze landschappelijke inpassing (D2023-00015455) moet duurzaam in stand worden gehouden en worden onderhouden. De landschappelijke inpassing moet binnen 1 jaar na onherroepelijk worden van de omgevingsvergunning gerealiseerd zijn. Deze inpassing dient met zorgvuldigheid te worden aangelegd, onderhouden en in stand gehouden.

### **Water**

Mocht er sprake zijn van graven van c-water in het attentiegebied, dan dient u hiervoor een omgevingsvergunning aan te vragen bij het Waterschap Aa en Maas.

Ook kleine onttrekkingen moet u melden via [Melden kleine onttrekking grondwater - Waterschap Aa en Maas](#).

### **Resumeren**

Op dit moment is het resumeren nog niet geregeld/toegestaan in de Wet op de lijkbezorging en ook niet in het Activiteitenbesluit milieubeheer / Besluit activiteiten leefomgeving.

U bent voornemens om op een later moment de te realiseren bijgebouwen te gebruiken ten behoeve van resomeer- en rouwkamers. Hiervoor dient u te zijner tijd de juiste milieuvergunningen, dan wel geaccepteerde meldingen voor te hebben. Omliggende bedrijven mogen niet geschaad worden in hun bedrijfsvoering met de komst van de resomeerkamers. Omliggende woningen en andere gevoelige objecten mogen ook niet worden geschaad met de komst van de resomeerkamers.

Voor het resumeren heeft u (nog) geen toestemming voor het lozen van het bedrijfsafvalwater op de riolering. Er moet naar de stand van de toekomstige wetgeving vóór ingebruikname als zodanig een nadere (milieu)technische weging worden gemaakt in overleg met de gemeente en het waterschap.

### **Algemeen**

- Er moet in overeenstemming met de VFL van de gemeente Bernheze en het Bouwbesluit 2012 worden gebouwd;
- De omgevingsvergunning laat, voor zover niet tegelijk aangevraagd, eventuele andere vereiste vergunningen, toestemmingen of privaatrechtelijke verplichtingen uit hoofde van het Burgerlijk Wetboek onverlet. Indien de wijze waarop de vergunninghouder gebruik maakt van de vergunning aan derde schade berokkent, is hij hiervoor ten volle aansprakelijk;
- De houd(st)er van deze omgevingsvergunning dient er zorg voor te dragen dat de omgevingsvergunning met alle daarbij behorende bescheiden te allen tijde op de bouwplaats aanwezig zijn en op eerste aanvraag aan de ambtenaar van bouw- en woningtoezicht ter inzage worden gegeven;
- Schade die ontstaat als gevolg van het gebruik maken van deze vergunning is voor rekening en risico van de vergunninghouder;
- De omgevingsvergunning laat, voor zover niet tegelijk aangevraagd, eventuele andere vereiste vergunningen, toestemmingen of privaatrechtelijke verplichtingen uit hoofde van het Burgerlijk Wetboek onverlet. Indien de wijze waarop de vergunninghouder gebruik maakt van de vergunning aan derde schade berokkent, is hij hiervoor ten volle aansprakelijk;
- Het bouwen en het verrichten van alles wat daarmee in verband staat, moet geschieden op veilige wijze. Veiligheidsmaatregelen dienen te worden genomen ten behoeve van de weg, weggebruikers, naburige bouwwerken, open erven en terreinen en hun gebruikers;

- Indien aan de bouwwerkzaamheden sloopactiviteiten vooraf gaan of daarmee gepaard gaan, moet worden voldaan aan de bepalingen van het Bouwbesluit 2012 omtrent veiligheid, bescherming van nabijgelegen bouwwerken en het gescheiden afvoeren van vrijkomend sloopafval;
- Het bij de bouwwerkzaamheden vrijgekomen gevaarlijk afval moet worden gescheiden van overig afval en worden verzameld en afgevoerd naar de bewerkings- of verwerkingsinrichting die over de vereiste vergunningen beschikt, dan wel worden overgedragen aan een inzamelaar en/of transporteur die vergunninghouder is op grond van de Wet milieubeheer.

### **Beschermen openbaar groen**

- Zeer dringend verzoek a.u.b. onderstaande websites raadplegen ter voorkomen boomschade:
  - [www.norminstituutbomen.nl](http://www.norminstituutbomen.nl)
  - [www.norminstituutbomen.nl/instrumenten/bomenposters/](http://www.norminstituutbomen.nl/instrumenten/bomenposters/)
    - O.a. bouwhekken op ruime afstand (afm. boomkruin) om bomen
    - O.a. geen opslag of zandophoging onder boomkruin!
- Bij bronbemaling rekening houden met aangrenzende bomen
  - Zie “Handboek Bomen 2018” hoofdstuk 2.14
  - Aanvullende vragen? Contact collega Mark [m.hendriks@bernheze.org](mailto:m.hendriks@bernheze.org)

### **Gebruik openbare ruimte**

Bent u voornemens materiaal/materieel op te slaan in de openbare ruimte of uw complete bouwplaats in de openbare ruimte in te richten? Via de webpagina [Gebruik openbare ruimte - Gemeente Bernheze](#) kunt u de toestemming hier kosteloos voor aanvragen. Dit dient u 14 dagen van tevoren aan te vragen. De toezichthouder van beheer kijkt dan met u mee of de gewenste locatie geschikt is en geeft eventuele voorschriften mee die aan de locatie verbonden zijn. Wij geven geen akkoord voor het plaatsen van voorwerpen in bestaande beplanting of op minder dan 3 meter tot de boomstam.

### **Peilhoogte**

De peilhoogte wordt in nader overleg bepaald, maar moet in beginsel aansluiten op de bebouwing op het terrein. Het waterschap adviseert om de nieuwe bebouwing en parkeerplaats voldoende hoog te leggen, ter voorkoming van wateroverlast. Hier dient u rekening mee te houden.

### **Startmelding**

Het is op grond van de VFL van de gemeente Bernheze verboden de werkzaamheden te starten zonder de bijgeleverde groene kaart “kennisgeving aanvang bouwwerk” retour te zenden naar [gemeente@bernheze.org](mailto:gemeente@bernheze.org).

### **Constructie/Bouwbesluit 2012**

In uw geval is sprake van een hoge kans op (aanzienlijke) maatschappelijke of persoonlijke gevolgen als niet aan de bouwtechnische voorschriften wordt voldaan (constructieve veiligheid en brandveiligheid).

De volgende voorwaarden zijn van toepassing:

- Uiterlijk 3 weken voor start van de bouwwerkzaamheden ontvangt de bouwtoezichthouder van de gemeente Bernheze een bouwveiligheidsplan. Na goedkeuring kan gestart worden met de bouwwerkzaamheden;
- Het uitzetten van het bouwwerk en peil geschiedt door of namens de vergunningshouder. Controle hiervan vindt plaats door de bouwtoezichthouder van het domein woon-en leefgemeente. De vergunninghouder dient hiervoor minimaal 5 werkdagen voor start contact op te nemen via het telefoonnummer (0412) 45 88 88;
- Het is verboden stempels, schoren, kruisen of zwiepingen weg te nemen of andere veiligheidsmaatregelen op te heffen zolang zij uit veiligheidsoogpunt nodig zijn;
- De vergunninghouder of diens aannemer moet minimaal 5 werkdagen voor datum van de betonstort hier melding van doen. Bij het niet tijdig melden kan een bouwstop volgen. De

vergunninghouder dient tevens vooraf de betonstort een wapeningscontrole uit te (laten) voeren door een deskundige (bijvoorbeeld projectconstructeur) welke controleert of alle wapening aanwezig is en op de juiste manier aangebracht is conform tekening;

- Op grond van artikel 2.1 van de regeling omgevingsrecht (Mor) moet de aanvrager de samenhang duidelijk maken tussen constructieve gegevens en bescheiden onderling en tussen constructieve en overige gegevens en bescheiden. Voor een duidelijke samenhang moet de indiening en afstemming van alle constructieve gegevens en bescheiden geschieden door één particulier of bedrijf. Deze particulier of dat bedrijf vervult daarmee de taak van coördinerend constructeur. De coördinerend constructeur moet vóór indiening van de gegevens en bescheiden bij de gemeente daarvan zelf de juistheid, de volledigheid en de samenhang hebben vastgesteld en deze als zodanig hebben bekrachtigd. De coördinerend constructeur is contactpersoon vóór, en aan te spreken op alle constructieve aangelegenheden die met de bouwactiviteit te maken hebben;
- Indien voorafgaande aan, dan wel tijdens de bouw wijzigingen optreden in de geregistreerde gegevens bij de gewaarmerkte omgevingsvergunning en bijbehorende bescheiden, documenten, isolatievoorzieningen met bijbehorende berekening, moeten deze wijzigingen schriftelijk aan de afdeling bouw- en woningtoezicht van de gemeente Bernheze worden doorgegeven [omgeving@bernheze.org](mailto:omgeving@bernheze.org). Wijzigingen in constructieberekeningen en tekeningen dienen altijd minimaal 3 weken vooraf realisatie van betreffend onderdeel via het Omgevingsloket, bij de gemeente ingediend te zijn ter goedkeuring gemeente;
- U dient op grond van de Ministeriële regeling omgevingsrecht tenminste drie weken voordat met de bouwwerkzaamheden wordt gestart de volgende gegevens ter goedkeuring te overleggen:
  - a. De constructieve detailgegevens, inclusief berekeningen, van het bouwwerk, niet zijnde de hoofdlijnen van de constructie.
  - b. Wapeningstekeningen en berekeningen, ook van de breedplaatvloeren.

De hoofdconstructeur dient op de berekeningen en tekeningen aan te geven dat hij/zij akkoord is met deze berekeningen en gegevens.

De vergunninghouder is zelf verantwoordelijk om 3 weken vóór betonstort alle benodigde gegevens, zoals hierboven genoemd, via het Omgevingsloket, bij de gemeente in te dienen ter beoordeling door de gemeentelijk constructeur. Pas 3 weken na indiening en na akkoord gemeente van de ingediende constructieve stukken mag de beton gestort worden. Indien de beton eerder dan 3 weken na indiening gestort wordt is dit geheel voor eigen risico.

### **Gereedmelding**

Het is verboden een bouwwerk in gebruik te nemen of te geven als het bouwwerk niet is gereedgemeld via een e-mal naar [omgeving@bernheze.org](mailto:omgeving@bernheze.org), of niet is gebouwd in overeenstemming met de omgevingsvergunning.

## **MEDEDELINGEN**

De vergunning voor deze activiteit kan geheel of gedeeltelijk worden ingetrokken. Dit kan onder meer indien:

- De vergunning ten gevolge van een onjuiste of onvolledige opgave is verleend;
- Gedurende 52 weken geen handelingen zijn verricht met gebruikmaking van de vergunning;
- Niet overeenkomstig de vergunning wordt gehandeld;
- De voor de houder van de vergunning als zodanig geldende regels niet zijn of worden nageleefd.

Voor overige inlichtingen en mededelingen omtrent de uitvoering van de werkzaamheden kan contact worden opgenomen met de gemeente Bernheze, tel 0412 45 88 88 of via [omgeving@bernheze.org](mailto:omgeving@bernheze.org).