

**TAM-omgevingsplan Hoofdstuk 22v,
Loosbroeksestraat 4 Heesch**

Ruimtelijke onderbouwing

Gemeente Bernheze,
28 april 2026

Inhoudsopgave

Motivering	2
Hoofdstuk 1 INLEIDING	3
1.1 Aanleiding	3
1.2 Plangebied	3
1.3 Omgevingsplan	4
1.4 Medewerking opheffen strijdigheid	5
Hoofdstuk 2 PLANBESCHRIJVING	6
2.1 Ruimtelijke vertaling (ontwerp en inrichtingsplan)	6
2.2 Kaders voor ruimtelijke ontwikkeling	13
Hoofdstuk 3 VOORBEREIDING	15
3.1 Vooroverleg	15
3.2 Participatie omgeving	15
Hoofdstuk 4 TOETSING AAN HET OMGEVINGSPLAN	17
Hoofdstuk 5 VISIE EN BELEID	18
5.1 Rijksbeleid	18
5.2 Provinciaal beleid	19
5.3 Regionaal beleid	28
5.4 Waterschapsbeleid	28
5.5 Gemeentelijk beleid	30
Hoofdstuk 6 ASPECTEN FYSIEKE LEEFOMGEVING	36
6.1 Kwaliteit leefomgeving	36
6.2 Besluit milieueffectrapportage	54
6.3 Groen	54
6.4 Wegen, verkeer en parkeren	58
6.5 Bedrijven en milieuzonering	60
Hoofdstuk 7 JURIDISCHE PLANOPZET	63
7.1 Wijzigingsbesluit	63
7.2 Analoge kaart	64
Hoofdstuk 8 UITVOERBAARHEID	65
8.1 Economisch	65
8.2 Maatschappelijk	66
Hoofdstuk 9 BELANGENAFWEGING EN CONCLUSIE	67
9.1 Doelen van de wet (Omgevingswet artikel 1.3)	67
9.2 Een evenwichtige toedeling van functies aan locaties (ETFAL)	67
9.3 Verwerken TAM-omgevingsplan	68

Bij deze motivering horen de volgende bijlagen:

1. Certificaten bouwtitel van Ontwikkelmaatschappij Ruimte voor Ruimte, d.d. 21 oktober 2025, certificaatnummer 1300 en 1301;
2. Digitale watertoets, d.d. 26-05-2025;
3. GGD-omgevingsadvies;
4. Akoestisch onderzoek wegverkeerlawaaai door Ingenieursburo Ulehake, kenmerk 18686-01 RAP-01a, d.d. 28-08-2025;
5. Verkennend bodem- en asbestonderzoek door Van Oort Bodemonderzoek, kenmerk LBS.350225, d.d. 28-05-2025;
6. Landschappelijk inpassingsplan door Mlg Gebiedsontwikkeling, tekeningnummer P0371-05, d.d. 19-03-2026;
7. Bomen effect analyse door Boomtechnisch adviesbureau Van Tilburg, d.d. 23 mei 2025;
8. Aeries-berekening, kenmerk S181SuLGQqSR, d.d. 28-05-2025.
9. Ecologische Quicksan door Eceau Ecologisch adviesbureau, kenmerk TRA-1QS241104, d.d. 29-05-2025.

Hoofdstuk 1 INLEIDING

1.1 Aanleiding

De initiatiefnemers exploiteerden een intensieve veehouderij met varkens aan Loosbroeksestraat 4 te Heesch. Om exploitatie technische redenen is besloten te stoppen met het agrarische bedrijf in de vorm van een intensieve veehouderij. Het voornemen is om het agrarische bedrijf om te zetten in een bedrijfsfunctie in de vorm van statische opslag (o.a. caravans, campers of auto's) en een hoveniersbedrijf. Het bouwvlak wordt verkleind en de varkensstallen worden gesloopt. Voor de bedrijfsfunctie blijft een loods van 800m² behouden en wordt een nieuwe loods gebouwd van 700m². De bedrijfsbebouwing is noodzakelijk om inkomsten te kunnen genereren.

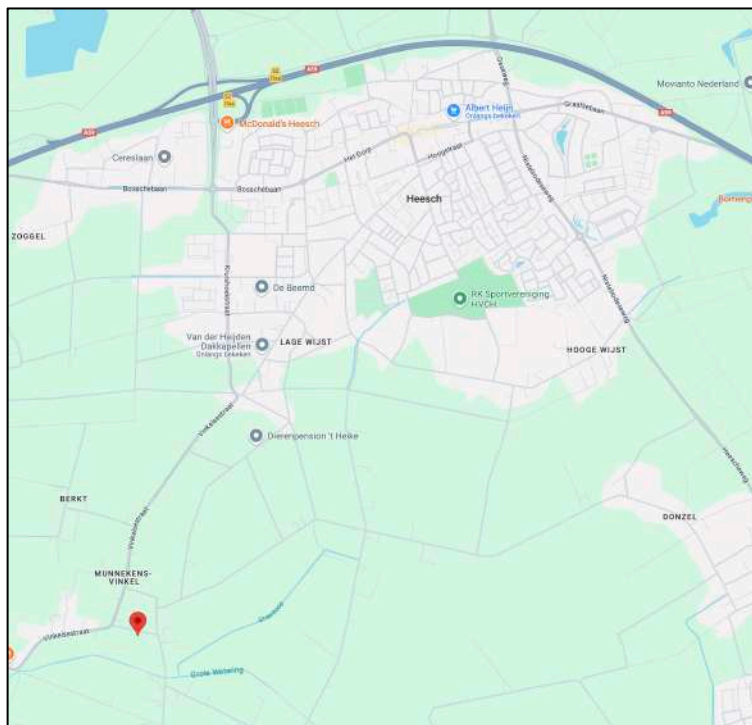
Ter plaatse vigeert het omgevingsplan gemeente Bernheze (voormalig bestemmingsplan 'Buitengebied Bernheze'). In het bestemmingsplan is het bedrijfsperceel voorzien van een agrarische bestemming. Het gewenste gebruik past niet binnen deze agrarische bestemming. De initiatiefnemers willen de locatie herontwikkelen en de locatie voorzien van een passende bestemming. Hiertoe is voorliggende ruimtelijke onderbouwing opgesteld.

De herontwikkeling ziet naast het omzetten van de bedrijfsfunctie, met bijbehorende sloop van bebouwing, ook in het herbouwen van de bedrijfswoning binnen het bouwvlak. Waardoor ruimte ontstaat om twee nieuwe woningen te realiseren. De initiatiefnemers hebben ten behoeve van de oprichting van de nieuwe woningen twee Ruimte-voor-Ruimte-titels verworven bij de Ontwikkelings-maatschappij Ruimte voor Ruimte.

Middels een wenselijkheidsbrief van 25 juli 2024 en mail van 11 maart 2025 heeft de gemeente laten, onder voorwaarden, medewerking te willen verlenen aan onderhavige ontwikkeling.

1.2 Plangebied

De locatie ligt aan de Loosbroeksestraat 4 te Heesch. Het plangebied bestaat uit de percelen kadastraal bekend als gemeente Heesch, sectie F en nummers 789, 1241, 1538, 1539, 1540 en 1541. De percelen hebben een omvang van ongeveer 52.870 m².



Liggings plangebied in groter verband (rode ballon). Deze kaart is noord gericht - bron: Google Maps



Kadastrale kaart met daarin het plangebied weergegeven (plangebied is blauw omkaderd)

1.3 Omgevingsplan

Het plangebied valt binnen het omgevingsplan gemeente Bernheze wat in werking is getreden vanaf 01 januari 2024. Binnen dit omgevingsplan is het bestemmingsplan 'Buitengebied Bernheze' nog steeds onherroepelijk in werking zoals dit is vastgesteld op 26 juni 2012 door de gemeenteraad.

De betreffende locatie heeft de bestemmingsvlakken 'Agrarisch' en 'Waarde - Archeologie 3', de functieaanduiding 'intensieve veehouderij', valt binnen de gebiedsaanduidingen 'milieuzone - 250m cluster woningen' en 'wro-zone - woonwerkontwikkelingsgebied' en heeft een maatvoeringsvlak ten behoeve van één bedrijfswoning.

Conclusie

De voorgenomen plannen voor het plangebied zijn getoetst aan de regels uit het omgevingsplan van de gemeente Bernheze (voormalig bestemmingsplan 'Buitengebied Bernheze'). Het verzoek is in strijd met artikelen 3.1 en 3.2 van het omgevingsplan, omdat de voor 'Agrarisch' bestemde gronden zijn bedoeld voor agrarisch grondgebruik en uitoefening van een agrarisch bedrijf. Het omzetten van een agrarisch bedrijf naar bedrijf, het herbouwen van de bedrijfswoning en het toevoegen van enkele burgerwoningen is in beginsel niet toegestaan.

Het verzoek is wenselijk omdat het verzoek is gelegen in een omgeving waar in het verleden meerdere initiatieven zijn geweest waarbij agrarische bedrijven zijn gestopt en waar reguliere woningen zijn gebouwd. Door invulling te geven aan het verzoek wordt dit verder uitgebreid, maar wel rekening gehouden met het landelijke karakter van het buitengebied. Verdere verstedelijking van het gebied is dan ook niet wenselijk.

Onderhavige ruimtelijke onderbouwing vormt een passend juridisch-planologisch kader voor de voorgenomen ontwikkeling.

1.4 Medewerking opheffen strijdigheid

Voorafgaand hebben de initiatiefnemers een vooroverleg ingediend. Dit verzoek is door de gemeente bekeken en besproken op de intake tafel. Verder hebben er diverse overleggen plaatsgevonden om het initiatief mogelijk te maken in combinatie met het beleid vanuit transitie landbouw. In een brief, verzonden op 14 juli 2024 en geregistreerd onder kenmerk Z2023-00001921, en een mail, verzonden op 11 maart 2025, heeft de gemeente aangegeven het verzoek wenselijk te vinden, onder de voorwaarde dat aan verschillende haalbaarheidscriteria wordt voldaan. Hieronder is een samenvatting uit de brief en mailwisseling wat betreft de wenselijkheid toegevoegd.

“Bedankt voor het aanleveren van het plan. Ik denk dat het voldoende aanleiding geeft om de volgende stap in het proces uit te gaan werken. Onderstaande punten moeten voldoende basis hiervoor bieden. Waarbij geprobeerd is om zo dicht mogelijk bij bestaande mogelijkheden in de oude bestemmingsplannen, provinciale omgevingsverordening en ook al een doorkijk te maken naar het nieuwe kansenbeleid van de gemeente.

- herbouwen bestaande bedrijfswoning binnen bestaand bouwvlak met behulp van artikel 3.4.1. lid g uit het bestemmingsplan ‘Buitengebied Bernheze’. Waardoor de bedrijfswoning behouden blijft voor de bedrijfsfunctie en geen ongewenste splitsing ontstaat conform de provinciale verordening.
- de agrarische functie wordt omgezet naar een bedrijfsfunctie. De stedenbouwkundige heeft de voorkeur om twee ‘kleinere’ bedrijfsgebouwen te bouwen, in plaats van één groot gebouw. Vanuit het kansenbeleid is voor dit gebied 1000m² aan bedrijfsbebouwing (statische opslag/hoveniers) een passende ontwikkeling. Dit is hierin als groen aangevinkt en sluit ook aan bij bijstaande mogelijkheden in het bestemmingsplan. We willen hierin de mogelijkheid bieden om dit uit te breiden naar maximaal 1500m², mits hiervoor extra kwaliteitsverbetering tegenover staat. Dat kan in de vorm van saneren van extra verharding/bebouwing, verkleinen van het bouwvlak, landschapselementen en/of andere opties in het kader van maatwerk omgevingskwaliteit van de provincie. De reden hiervoor is dat dit in het kansenbeleid is aangemerkt als oranje, wat wil zeggen dat onder voorwaarden hieraan medewerking verleend kan worden. Buiten dat het hier gaat om het stapelen van een bedrijfsfunctie en een woonfunctie. Vandaar dat we dan vragen om een extra kwaliteitsverbetering. Op basis daarvan moet hierop later een definitieve beslissing genomen worden, wat passend is in de ontwikkelrichting van het gebied.
- de nieuwe woningen, één op de plek van de bestaande bedrijfswoning en één ten westen hiervan, liggen op een wenselijke locatie binnen het perceel. Het starre landschapsvenster blijft gehandhaafd en de woningen vallen binnen het flexibele landschapsvenster en niet langs de woning van de burens. De gemeente is van mening dat met de bouw van deze woningen het buurtje aan de Loosbroeksestraat, zeker aan de zuidzijde van de Loosbroeksestraat, af is. Alle gronden zijn in het bezit van de initiatiefnemers en daarmee wordt met dit verzoek voldaan aan de wensen van de initiatiefnemers. Verdere bebouwing zal ervoor zorgen dat het steeds meer verstedelijkt, wat in het buitengebied voorkomen moet worden. Zodoende dat we ook benadrukken dat verdere bebouwing/woningen niet als wenselijk worden gezien.
- de nieuwe woningen zijn wenselijk bevonden en kunnen binnen de kaders van het beeldkwaliteitsplan ‘rvr-woningen’ op deze locatie gerealiseerd worden. Daarvoor is de benodigde tegenprestatie al in bezit, namelijk de rvr-titels.
- in het kader van een landschappelijke inpassing zijn de woningen een categorie 1-ontwikkeling (realisatie ruimte voor ruimte woning(en)) en omzetten naar bedrijfsfunctie blijft een categorie 3-ontwikkeling.
- de stukken dienen uitgewerkt te worden voor een omgevingstafel. De gemeente werkt vooralsnog met TAM-IMRO wijzigingen van het omgevingsplan. Op dit moment is het nog niet mogelijk om dit soort ontwikkelingen met de STOP-TPOD te verwerken. Een BOPA-procedure is niet wenselijk gezien het feit dat in onderhavig plan een sanering plaatsvindt van een intensieve veehouderij.”

Hoofdstuk 2 PLANBESCHRIJVING

2.1 Ruimtelijke vertaling (ontwerp en inrichtingsplan)

2.1.1 Bestaande situatie

Karakteristiek gebied

Het initiatief ligt in het buitengebied, te weten aan de Loosbroeksestraat 4 te Heesch. De locatie ligt te midden van diverse agrarische activiteiten en woningen. Hieronder enkele foto's van het plangebied.



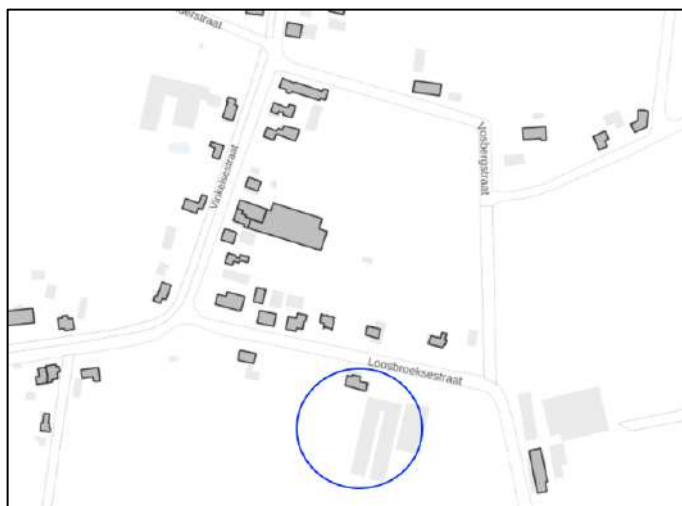
Foto's plangebied

De intensieve veehouderij aan Loosbroeksestraat 4 beschikt over een vergunning Wet milieubeheer voor het houden van varkens. Onderstaande figuur geeft de vigerende vergunning weer.

reinhoud	Beëindigd	RAV- versie	RAV/OR-code vergund	OR actueel	Aantal dieren	Diercategorie omschrijving	Omschrijving RAV/OR	Besluitdatum	NH3 emissie (kg/l)	Geuremissie (ouE/s)	Fijnstof emissie (g/l)
CCBN	Nee	2015-2	D1.1.14/BWL 2007.05	HD1.100	144	biggenopfok (gespeende biggen)	chemisch luchtwassysteem 95% ammoniak	26-05-2017	4,32	792,00	6912,00
CCBN	Nee	2015-2	D1.1.100	HD1.100	534	biggenopfok (gespeende biggen)	overige huisvestingsystemen	26-05-2017	368,46	4165,20	39516,00
CCBN	Nee	2015-2	D1.2.100	HD2.100	66	kraamzeugen (incl. biggen tot spenen)	overige huisvestingsystemen	26-05-2017	547,80	1841,40	10560,00
CCBN	Nee	2015-2	D1.3.11/BWL 2007.05	HD3.100	215	guste en dragende zeugen	chemisch luchtwassysteem 95% ammoniak	26-05-2017	45,15	2816,50	24295,00
CCBN	Nee	2015-2	D1.3.101	HD3.101	5	guste en dragende zeugen	overige huisvestingsystemen, individueel	26-05-2017	21,00	93,50	875,00
CCBN	Nee	2015-2	D2.100	HD4.100	2	dekberen, 7 maanden en ouder	overige huisvestingsystemen	26-05-2017	11,00	37,40	360,00
CCBN	Nee	2015-2	D3.2.14/BWL 2007.05	HD5.100	55	vleesvarkens, opfokkeren van circa 25 kg	chemisch luchtwassysteem 95% emissie	26-05-2017	8,40	901,60	5544,00

Overzicht vigerende vergunning Loosbroeksestraat 4 (bron: kernregistratie dierverblijven)

De locatie ligt in een bebouwingsconcentratie aan het begin van de Loosbroeksestraat, waar deze aansluit op de Vinkelsestraat. Hieronder is een overzicht van de bebouwingsstructuur van onderhavige locatie weergegeven.



Bebouwingsstructuur begin Loosbroeksestraat

De bebouwing rondom onderhavige locatie bestaat uit verspreid liggende bebouwing die in de loop der tijd aaneengegroeid is tot een bebouwingslint. In de directe omgeving van het plangebied zijn voornamelijk burgerwoningen gelegen, een intensieve veehouderij en een aantal bedrijven. De bebouwing bestaat voornamelijk uit vrijstaande woningen en bedrijfsbebouwing die diep het landschap insteekt. De percelen zijn allen groen ingeplant en bevatten diverse doorzichten naar de achtergelegen landen. De omgeving van het plangebied laat zich kenmerken door; een verdicht lint, een diversiteit aan functies, een groene uitstraling met laanbeplanting, en enkele stallen- en bedrijvencomplexen die diep het landschap insteken. Hieronder enkele foto's van de omgeving van het plangebied.



Foto's omgeving plangebied

Welstandsnota

Het plan is gelegen in een welstandsvrij gebied en daarom hoeft dit plan niet getoetst te worden aan de redelijke eisen van welstand.

2.1.2 Plan (ontwerp en eindsituatie)

De herontwikkeling van onderhavige locatie omvat de volgende onderdelen:

- herbouwen bestaande bedrijfswoning binnen het bestaande bouwvlak;
- slopen van de bestaande varkensstallen;
- verkleinen van het bouwvlak;
- omzetten van agrarisch bedrijf naar bedrijf;
- bouwen van een loods van 700m²;
- vestigen van twee (burger)woonbestemmingen;
 - één woning ter plaatse van de bestaande woning;
 - één woning ten westen van de bestaande woning.
- intrekken bestaande vergunning Wet milieubeheer voor het houden van varkens.

Op de volgende bladzijden wordt de bestaande en nieuwe situatie weergegeven.

Met deze herontwikkeling wordt op meerdere manieren kwaliteit toegevoegd aan het buitengebied:

- door het slopen van de bestaande varkensstallen;
- de bedrijvigheid wordt beperkt en hiermee samengaande milieuoverlast (geur);
- het vergroten van de doorkijk/zicht op de achterliggende gronden door verkleinen bouwvlak;
- het geheel wordt landschappelijk ingepast waardoor de groene uitstraling en het landelijk gebied wordt versterkt;
- de nieuwe woningen worden dicht bij de bestaande woning gerealiseerd, waardoor het meer als één erf gezien kan worden. Verder worden de rooilijnen niet in één lijn te geplaatst om een levendig straatbeeld te krijgen passend in het straatbeeld/landelijk gebied;
- het uitbouwen/afronden van de bestaande bebouwingsstructuur aan de Loosbroeksestraat;
- het intrekken van de bestaande vergunning Wet milieubeheer voor het houden van varkens.

De nieuwe bebouwing wordt gebouwd conform het beeldkwaliteitsplan 'nieuwe woningen in het buitengebied'. Waarmee rekening wordt gehouden dat de agrarische en landelijke sfeer behouden blijft. De woningen bestaan uit een lage onderbouw (lage goot) met forse kap. De perceelgrenzen moeten groen zijn, waarbij gekeken wordt naar de historische groenstructuren. Binnen het beeldkwaliteitsplan moet rekening worden gehouden met het type 'boerderij'. Dit betreft een ruime woning op een ruime kavel, samen met zo veel mogelijk geclusterde bijgebouwen, compact op een erf. Er is hiërarchie tussen hoofdgebouw en bijgebouwen. De terreinindeling is rationeel. Clustering met bijgebouwen om een erf. Gelegen aan de straat. Erfinrichting met stoepen, weide, groentetuin en hagen. Bijgebouwen staan dicht bij de hoofdbebouwing. De gebouwen hebben een enkelvoudige hoofdvorm: rechthoekig grondvlak met mogelijke ondergeschikte uit en aanbouwen; één laag met grote kap; rustig vormgegeven; sobere detaillering. Landelijke uitstraling. Zowel eigentijdse als traditionele architectuur is mogelijk.

Daarnaast zijn vanuit de stedenbouwkundige de volgende voorwaarden gesteld:

- afstand van de woningen tot de weg is akkoord, zoals besproken op 18 september 2024. Eén woning verspringt 1 meter met de bestaande woning, de andere woning verspringt 2 meter met de bestaande woning.
- het betreft maximaal twee nieuwe woningen;
- de afstand van de woningen tot de zijdelingse perceelgrens moet minimaal 5 meter bedragen;
- de afstand van de bijgebouwen tot de zijdelingse perceelgrenzen moet minimaal 3 meter zijn (om te zorgen dat de twee garageblokken niet als één breed blok de afstand tussen de twee kavels opvult);
- één bouwlaag met verplichte kap met een minimale helling van 45 graden, goothoogte maximaal 4 meter en nekhoopte maximaal 10 meter (voor de landelijke uitstraling);
- bijgebouwen zoveel mogelijk samenvoegen tot één volume.
- beeldkwaliteitsplan 'nieuwe woningen in buitengebied' is van toepassing. Een belangrijk aspect hierin

is dat de samenstelling van de massa (bij een boerderijtype) enkelvoudig is. Dat betekent een rechthoekig grondvlak en geen dominante aan of uitbouwen. Eenvoudig dakvlak.

- er mag geen nadelige situatie ontstaan voor bestaande laanbomen.
- er dienen twee parkeerplekken per woning op eigen terrein te worden aangelegd.

Bij zowel het bedrijf als de woningen wordt zoveel gebruik gemaakt van de bestaande inritten. Alleen bij de nieuwe woning ten westen van de bestaande woning is een nieuwe inrit noodzakelijk. Deze inrit is mogelijk zonder de bestaande bomen te hoeven kappen. Per woning wordt zorggedragen voor het realiseren van twee parkeerplaatsen op eigen terrein.

Landschappelijk

Voor de landschappelijke onderbouwing wordt verwezen naar paragraaf 6.1.4.3. en bijlage 'Landschappelijk inrichtingsplan Loosbroeksestraat 4 te Heesch' van Mlg Gebiedsontwikkeling.



Situatie

Gemeente: Bemheze
 Sectie: F - 789 - 790
 Schaal: 1:2000

Oppervlaktes

Bouwniël IV - 9400 m²
 Bedrijfs bebouwing - 2600 m²

traject Loosbroeksestraat 4 in Heesch
 ontwerpt & bouwt Schaal 1:2000

Verkaveling - Bestaand
 23-01-2025

2.2 Kaders voor ruimtelijke ontwikkeling

2.2.1 Kaders omgevingskwaliteit (stedenbouwkundige kwaliteit, cultureel erfgoed, architectonische kwaliteit van bouwwerken en kwaliteit van natuur en landschap)

Gemeenten moeten landschappelijke en stedenbouwkundige kwaliteit meenemen bij het uitoefenen van taken en bevoegdheden. Er gelden beperkt instructieregels van het Rijk. Een goede omgevingskwaliteit is opgenomen in de centrale doelstelling (artikel 1.3 Omgevingswet). Dit duidt op het belang van aspecten als cultureel erfgoed, architectonische kwaliteit van bouwwerken, stedenbouwkundige kwaliteit en kwaliteit van natuur en landschap. Het gaat daarbij om de menselijke beleving van de fysieke leefomgeving. Maar ook om de waarden die de maatschappij toekent aan de identiteit van gebieden en aan dier- en plantensoorten. Gemeenten moeten landschappelijke en stedenbouwkundige kwaliteit meenemen bij het evenwichtig toedelen van functies aan locaties in het omgevingsplan – daaronder valt ook het stellen van regels over activiteiten (denk aan bouwhoogten en bebouwingspercentages bij een ruimtelijke bouwactiviteit).

Het initiatief dient bij de verdere uitwerking in ieder geval aan de volgende beleidsdocumenten te voldoen voor wat betreft omgevingskwaliteit:

- Welstandnota Bernheze
- Beeldkwaliteitsplan nieuwe woningen buitengebied Bernheze
- Gebiedsvisie bebouwingsconcentraties Bernheze 2021

Vanuit het oogpunt van Omgevingskwaliteit stelt de gemeente Bernheze de volgende concrete randvoorwaarden aan het initiatief (*opnemen indien van toepassing*):

	RANDVOORWAARDEN
Algemene stedenbouwkundige kaders	<i>Voorkeur voor twee 'kleinere' bedrijfsgebouwen, waarbij de bestaande loods naar achteren wordt geplaatst.</i>
Plaatsing	<i>De rooilijn van de woningen dient verspringend te liggen ten opzichte van de bestaande woning.</i>
Massa en vorm	<i>Eén bouwlaag met kap met minimale helling van 45 graden, goothoogte maximaal 4 meter en nekhogte maximaal 10 meter.</i>
Uitstraling Welstand/Uiterlijk van bouwwerken	<i>Conform type 'boerderij' uit het beeldkwaliteitsplan nieuwe woningen buitengebied Bernheze.</i>
Overig	-
Landschap	<i>De ontwikkeling van de woningen valt onder categorie 1 (Beleidsregel Kwaliteitsverbetering) en omzetten naar bedrijfsfunctie valt onder categorie 3. Een landschappelijk inpassingsplan dient te worden opgenomen.</i>
Groen	<i>Er dient aandacht te zijn voor goede zorg voor de inrichting van het terrein.</i>

2.2.2 Volkshuisvesting

Vanuit het oogpunt van volkshuisvesting stelt de gemeente Bernheze geen concrete randvoorwaarden aan het initiatief.

2.2.3 Duurzaamheid en klimaat

Duurzaamheid gaat over de huidige en toekomstige generatie. De energietransitie, het hergebruik van grondstoffen en asbestsanering zijn belangrijke elementen. Evenals onderwerpen als duurzaam wonen, klimaatadaptatie en biodiversiteit.

	RANDVOORWAARDEN
Energie- en warmtetransitie	<i>De woningen voldoen aan de BENG-eisen uit het Besluit bouwwerken leefomgeving.</i>
Openbare ruimte	<i>Voor dit plangebied moet één nieuwe inrit aangelegd worden en worden de nieuwe woningen aangesloten op de gemeentelijke riolering wat betreft afvalwater. Het hemelwater dient op eigen terrein te worden geborgen.</i>
Circulaire economie	-

2.2.4 Overige kaders voor de inrichting van de openbare ruimte

Vanuit het oogpunt van een goede openbare ruimte stelt de gemeente Bernheze nog een aantal concrete randvoorwaarden aan het initiatief voor wat betreft de inrichting van de openbare ruimte.

Als randvoorwaarde heeft de gemeente meegegeven om aansluitingen in de openbare ruimte (inrit, kabels en leidingen) af te stemmen in overleg met beheer tijdens omgevingstafel.

Hoofdstuk 3 VOORBEREIDING

3.1 Vooroverleg

Voorafgaand hebben de initiatiefnemers een vooroverleg ingediend. Dit verzoek is door de gemeente bekeken en besproken op de intake tafel. Verder hebben er diverse overleggen plaatsgevonden om het initiatief mogelijk te maken in combinatie met het beleid vanuit transitie landbouw. In een brief, verzonden op 14 juli 2024 en geregistreerd onder kenmerk Z2023-00001921, en een mail, verzonden op 11 maart 2025, heeft de gemeente aangegeven het verzoek wenselijk te vinden, onder de voorwaarde dat aan verschillende haalbaarheid criteria wordt voldaan. Deze criteria zijn aangegeven in voorgaande paragrafen.

In de volgende paragrafen volgt een onderbouwing van de effecten op de fysieke leefomgeving. Dit om te voldoen aan een evenwicht toedeling van functies aan locaties en de instructieregels uit het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl).

3.2 Participatie omgeving

In de aanwijzingslijst Adviesrecht en participatie bij buitenplanse omgevingsactiviteiten staat voor welke omgevingsplanactiviteiten participatie verplicht is. Voor omgevingsplanwijzigingen voor initiatieven verlangt de gemeente Bernheze dat de initiatiefnemer een omgevingsdialoog uitvoert op gelijke wijze als bij aanvragen omgevingsvergunningen. De Handreiking participatie kan gebruikt worden. Het kan nodig zijn dat de gemeente (aanvullend) de participatie uitvoert, afhankelijk van het gemeentelijk participatiebeleid (in wording). In het Omgevingsbesluit artikel 10.2 lid 1 staat de motiveringsplicht over participatie bij omgevingsplan(wijzigingen).

Participatie is een belangrijk onderdeel in de procedure bij de totstandkoming van een ruimtelijk plan. Belanghebbende moeten vroegtijdig worden betrokken en geïnformeerd bij de verschillende stappen die moeten worden genomen in de procedure. Alle stappen die zijn doorlopen om belanghebbende te informeren en betrekken moeten worden uitgewerkt. Indien van toepassing dient er ook te worden aangegeven welke actie(s) er worden uitgevoerd naar aanleiding van de reacties gedurende het participatietraject.

De initiatiefnemers hebben met alle omliggende burens een omgevingsdialoog gevoerd. De omgevingsdialoog is uitgevoerd door middel van een keukentafelgesprek per woning. Tijdens deze gesprekken zijn de plannen gepresenteerd (situatieschets en impressie van de nieuwe woningen), is de mogelijkheid gegeven om vragen te stellen en is een formulier achtergelaten waar men hun/haar reacties op kan schrijven. De volgende burens zijn uitgenodigd voor de omgevingsdialoog, het gaat om de huisnummers van de Loosbroeksestraat 1, 1a, 1b, 1c, 1d, 2, 3, 5, 6 en 7.

Naar aanleiding van deze gesprekken zijn er diverse formulieren retour gekomen. Hieronder een overzicht van de reacties:

- blij dat de varkensschuren weggaan;
- enkele bewoners hebben liever geen woning tegenover hun eigen woning i.v.m. uitzicht;
- liever geen wadi op de huidige plek, liever verder weg van de woning;
- plan ziet er goed uit, geen opmerkingen.

Enkele burens hebben samen een brief geschreven richting de gemeente. Vanuit de omgeving is de behoefte gekomen om meer duidelijkheid te krijgen van de gemeente omtrent de planvorming. De behoefte is om een gezamenlijke toelichting te krijgen vanuit de gemeente. Hieruit voortkomend heeft een overleg plaatsgevonden met de belanghebbende, de gemeente en de initiatiefnemers. Na dit overleg heeft de gemeente een terugkoppeling geschreven en opgestuurd naar de naaste bewoners.

De meeste bezwaren/vragen zijn in de terugkoppeling van de gemeente toegelicht en/of beantwoordt. Vanuit de omgevingsdialoog is besloten om het landschappelijk inpassingsplan aan te passen. De wadi tussen de nieuwe woning en de woning op nummer 2 is verplaatst naar de achterzijde van de bedrijfsbebouwing, zodat deze verder van de omwonende komt te liggen. Dit gedeelte van het perceel, ook wel een 'doorzicht' genoemd, is niet ingevuld om het open zicht te behouden. Het landschappelijk inpassingsplan wordt in de planregels geborgd met een voorwaardelijke verplichting dat het gebruiken en het (doen) laten gebruiken van gronden en bouwwerken overeenkomstig de functie alleen is toegestaan als de landschappelijke inpassing is aangelegd en in stand wordt gehouden. Dit om het open zicht ook voor de toekomst te borgen voor de omwonenden.

Hoofdstuk 4 TOETSING AAN HET OMGEVINGSPLAN

In dit hoofdstuk wordt het initiatief getoetst aan het Omgevingsplan gemeente Bernheze. In de conclusies worden de strijdigheden vermeld.

De bruidsschat bevat rijksregels die onder de Omgevingswet niet langer op rijksniveau activiteiten regelen maar op lokaal niveau. Bij inwerkingtreding van de Omgevingswet worden de bruidsschatregels van rechtswege opgenomen in het omgevingsplan. De bruidsschat beoogt een soepele overgang van bestaande regelgeving naar de nieuwe omgevingswetgeving te waarborgen. Binnen het omgevingsplan van de gemeente Bernheze is het bestemmingsplan 'Buitengebied Bernheze' nog steeds onherroepelijk in werking.

De voorgenomen plannen voor het plangebied zijn in strijd met artikel 3.1 en 3.2 van het omgevingsplan gemeente Bernheze (voormalig bestemmingsplan 'Buitengebied Bernheze'), omdat de voor 'Agrarisch' bestemde gronden zijn bedoeld voor agrarisch grondgebruik en uitoefening van een agrarisch bedrijf.

Het plan voldoet aan de doelstellingen van de Omgevingswet, die gericht zijn op het bevorderen van een duurzame leefomgeving. Onderhavige ontwikkeling is een voorbeeld van de transitie van agrarische bedrijvigheid en draagt bij aan de thema's vitale en duurzame landbouw, economie en leefbare kernen. Grijs bedrijvigheid wordt omgezet naar passende bebouwing met een groene uitstraling. Waarmee tevens de aanwezige milieuoverlast, in de vorm van geur en/of geluid, behoorlijk wordt verminderd of zelfs weggenomen. Met de nieuwe bedrijvigheid wordt aansluiting gezocht met het Kansenbeleid van de gemeente, waarin de bedrijvigheid is aangegeven als een passende ontwikkeling. Ook wordt het plangebied landschappelijk ingepast waarbij rekening wordt gehouden met de aanwezige landschappelijke en natuurlijke waarden van het gebied. Hiermee wordt een bijdrage geleverd aan de kwaliteit van het landschap.

Daarnaast kan worden gesteld dat het voldoet aan de eisen van de bruidsschat door zorgvuldige afstemming met het geldende ruimtelijke ordeningsbeleid en door het waarborgen van een goede ruimtelijke kwaliteit en een doelmatig gebruik van de beschikbare ruimte. In de komende hoofdstukken wordt hier zorgvuldig op ingegaan.

Wat betreft de onderdelen uit de Verordening Fysieke Leefomgeving, bodemkwaliteitskaart en veiligheidscontouren wordt verwezen naar hoofdstuk 6 van deze ruimtelijke onderbouwing.

Hoofdstuk 5 VISIE EN BELEID

In dit hoofdstuk wordt het beleid dat relevant is voor de activiteit toegelicht getoetst. Er wordt onderscheid gemaakt tussen het beleid van Rijk, provincie en gemeente.

5.1 Rijksbeleid

5.1.1 Nationale Omgevingsvisie (NOVI)

Met de Nationale omgevingsvisie (NOVI) geeft het Rijk een langetermijnvisie op de toekomst en de ontwikkeling van de leefomgeving in Nederland. Uitgangspunt in de nieuwe aanpak is dat ingrepen in de leefomgeving niet los van elkaar plaatsvinden, maar in samenhang.

Aan de hand van een toekomstperspectief op 2050 brengt de NOVI de langetermijnvisie in beeld. Op nationale belangen wil het Rijk sturen en richting geven. Die komen samen in vier prioriteiten:

- ruimte voor klimaatadaptatie en energietransitie
- duurzaam economisch groeipotentieel
- sterke en gezonde steden en regio's
- toekomstbestendige ontwikkeling van het landelijk gebied.

Planspecifiek

Onderhavige ontwikkeling is zeer kleinschalig van aard en omvang. De NOVI bevat geen specifieke regels voor een dergelijke ontwikkeling. Het beleid inzake onderhavige ontwikkeling wordt neergelegd bij de decentrale overheden.

Conclusie

Het initiatief is niet van toepassing voor de genoemde beleidskaders van de nationale omgevingsvisie, omdat het plan dermate klein van aard en omvang is.

5.1.2 Instructieregels Rijk (AMvB's)

De Omgevingswet werkt door in vier algemene maatregelen van bestuur (AMvB's):

1. het Omgevingsbesluit (Ob);
2. het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl);
3. het Besluit activiteiten leefomgeving (Bal);
4. het Besluit bouwwerken leefomgeving (Bbl).

In deze AMvB's staan regels voor het praktisch uitvoeren van de wet. Voor de volgende onderwerpen gelden er rijksinstructieregels:

- Waarborgen van veiligheid (paragraaf 5.1.2 Bkl);
- Beschermen van waterbelangen (paragraaf 5.1.3 Bkl);
- Beschermen van gezondheid en milieu, waaronder instructieregels voor de kwaliteit van de buitenlucht, trillingen, geluid en geur en bodemkwaliteit (paragraaf 5.1.4 Bkl);
- Beschermen van landschappelijke of stedenbouwkundige waarden en cultureel erfgoed, waaronder de ladder voor duurzame verstedelijking (paragraaf 5.1.5 Bkl);
- Het behoud van ruimte voor toekomstige functies voor autowegen, buisleidingen, natuur- en recreatiegebieden (paragraaf 5.1.6 Bkl);
- Het behoeden van de staat en werking van infrastructuur of voorzieningen voor nadelige gevolgen van activiteiten, waaronder landsverdediging en nationale veiligheid, elektriciteitsvoorziening, rijksvaarwegen en luchtvaart, fiets- en wandelroutes, aanwijzing van woningbouwcategorieën (paragraaf 5.1.7 Bkl);
- Het bevorderen van de toegankelijkheid van de openbare buitenruimte voor personen (paragraaf 5.1.8 Bkl).

^[SEP]Daarnaast bevat afdeling 5.2 van het Bkl instructieregels voor de uitoefening van taken voor de fysieke leefomgeving. Daarbij gaat het onder meer om het voorkomen van belemmeringen van gebruik en beheer van spoorwegen en rijkswegen. In heel bijzondere gevallen kunnen B&W de Minister vragen om een ontheffing van bepaalde instructieregels te verlenen. Dit volgt uit afdeling 5.3 van het Bkl.

Analyse plangebied

Ten aanzien van dit project wordt in hoofdstuk 7 getoetst aan de volgende instructieregels uit het Bkl:

- Waarborgen van veiligheid (§ 5.1.2 Bkl), nader toegelicht in paragraaf 6.1.1;
- Beschermen van waterbelangen (§ 5.1.3 Bkl), nader toegelicht in paragraaf 6.1.2;
- Beschermen van gezondheid en milieu, waaronder instructieregels voor de kwaliteit van de buitenlucht, trillingen, geluid en geur en bodemkwaliteit (§ 5.1.4 Bkl), nader toegelicht in de paragrafen 6.1.3 .
- Beschermen van landschappelijke of stedenbouwkundige waarden en cultureel erfgoed, waaronder de ladder voor duurzame verstedelijking (§ 5.1.5 Bkl), nader toegelicht in de paragrafen 6.1.4.

 Hieruit volgt dat voldaan wordt aan de instructieregels opgenomen in het Bkl.

Conclusie

Het plan geeft invulling aan de instructieregels opgenomen in het Bkl.

5.2 Provinciaal beleid

5.2.1 Brabantse omgevingsvisie

Op 14 december 2018 heeft de provincie de Omgevingsvisie Noord-Brabant vastgesteld. Deze omgevingsvisie bevat de visie van het provinciale bestuur op de Brabantse leefomgeving van de toekomst (2050). Naar de uitgangspunten van de Omgevingswet zijn daarbij geen routes naar de gestelde doelen vastgelegd, omdat daarmee een beter samenspel en draagvlak kunnen ontstaan. De Omgevingsvisie kent één basisopgave: "werken aan veiligheid, gezondheid en omgevingskwaliteit". Elke ruimtelijke ontwikkeling moet - ongeacht de omvang - hieraan bijdragen. In vier hoofdpogaven worden nadere accenten gelegd:

1. werken aan de Brabantse energietransitie;
2. werken aan een klimaatproof Brabant;
3. werken aan een slimme netwerkstad;
4. werken aan een concurrerende, duurzame economie.

Analyse plangebied

Het initiatief heeft wel betrekking op één van de provinciale belangen die zijn opgenomen in de Omgevingsvisie, omdat het plan voornamelijk een flinke bijdrage levert aan de gezondheid van onderhavig plangebied. Dit doordat de intensieve veehouderij wordt gesaneerd. De nieuwe bedrijvigheid bestaat uit statische opslag en heeft een zeer geringe milieu impact op de omgeving. De omzetting van de bedrijvigheid is een meer passend en toekomstig bestendig, waardoor gewerkt wordt aan een meer duurzame economie. Daarnaast wordt het hemelwater op eigen terrein geborgen en het bestaande bouwvlak verkleind, wordt op het gebied van klimaatadaptatie en hittestress wordt gewerkt aan een klimaatproof Brabant. Verder wordt door een zorgvuldige inpassing een bijdrage geleverd aan de gezonde leefomgeving. De nieuwe woningen dienen duurzaam te worden gebouwd en krijgen de nieuwste installaties die voldoen om een bijna energie neutraal gebouw te realiseren.

Conclusie

Het initiatief past binnen de beleidskaders van de provinciale omgevingsvisie, omdat het plan in positieve zin bijdraagt aan de genoemde opgaven.

5.2.2 Omgevingsverordening Noord-Brabant

Vanuit de Omgevingswet moet de provincie naast een omgevingsvisie ook een omgevingsverordening vaststellen voor haar grondgebied. In de omgevingsvisie staat wat de provincie wil bereiken en wat ze wil doen om dat te bereiken. Soms vraagt dat om een nadere uitwerking van beleid en maatregelen in een (omgevings)programma, soms zijn er regels in een omgevingsverordening nodig om de ambities te realiseren. Gedeputeerde Staten van Noord-Brabant hebben op 23 maart 2021 het ontwerp van de Omgevingsverordening Noord-Brabant vastgesteld. De Omgevingsverordening Noord-Brabant is op 1 januari 2024 tegelijk met de Omgevingswet in werking getreden. In de

Omgevingsverordening staan regels voor:

1. 1. Initiatiefnemers, inwoners en bedrijven: dit zijn zogenaamde algemene (rechtstreeks werkende) regels voor activiteiten. Deze regels bevatten voorwaarden om zo'n activiteit te verrichten en geven ook aan of je bijvoorbeeld eerst een melding moet doen voordat je mag beginnen.
2. 2. Bestuursorganen van de overheid: dit zijn zogenaamde instructieregels. Met deze regels kan de provincie een opdracht geven aan gemeenten over onderwerpen die zij in het omgevingsplan moeten opnemen of aan het waterschap over de manier waarop ze hun taken uitvoeren.

5.2.2.1 Rechtstreeks werkende regels voor Initiatiefnemers, inwoners en bedrijven

In hoofdstuk 3 van de Omgevingsverordening Noord-Brabant zijn voor de volgende thema's rechtstreekse regels opgenomen: grondwater (-bescherming en -onttrekking), stortplaatsen, ontgrondingen, ontgrondingen, stiltegebied, natuur, varend ontgassen en provinciale wegen. De meeste van deze regels waren voorheen opgenomen in de Provinciale milieuverordening, de Verordening wegen, de Verordening ontgrondingen en de Verordening natuurbescherming.

Deze regels zijn rechtstreeks van toepassing op de activiteiten die met dit omgevingsplan mogelijk worden gemaakt. In de hoofdstuk 7 wordt op een aantal aspecten (zoals water en natuur) ingegaan, zover van toepassing. Daarnaast zijn voor enkele werkingsgebieden op de kaart van de Omgevingsverordening rechtstreekse regels opgenomen. De regels die relevant zijn voor onderhavige ontwikkeling zijn hieronder verder uitgewerkt.

Aardkundige waarden

In artikel 5.43 zijn de regels opgenomen betreffende de bescherming van aardkundig waardevolle gebieden. De bescherming van aardkundige waarden is belangrijk omdat deze onvervangbaar zijn. De waarden en kenmerken van deze gebieden zijn nader uitgewerkt in Aardkundig Waardevolle Gebiedenkaart. Bestemmingsplannen beschermen de aanwezige waarden door daarvoor regels op te nemen die aantasting voorkomen, onder andere door het verrichten van bodemverstorende werkzaamheden te verbieden of aan een vergunningensysteem te verbinden. Het oprichten van bebouwing of een stedelijke ontwikkeling in (of nabij) een aardkundig waardevol gebied, vraagt om vroegtijdige afstemming en overleg.

De planlocatie aan de Loosbroeksestraat 4 te Heesch ligt binnen een gebied dat in de provinciale omgevingsverordening van Noord-Brabant is aangeduid als aardkundig waardevol, samenhangend met de Peelrandbreuk. Deze breukzone is van belang vanwege de aanwezige geomorfologische kenmerken (zoals hoogteverschillen en breukranden), de specifieke bodemopbouw en de invloed op het hydrologisch systeem, waaronder kwelverschijnselen en wijstgronden.

Uit raadpleging van de Kaartenbank van de Provincie Noord-Brabant blijkt dat een zijbreuk van de Peelrandbreuk zich op korte afstand van het plangebied bevindt. De afstand tussen de planlocatie en de dichtstbijzijnde ligging van de breukzone bedraagt circa 80 tot 85 meter.



Fragmenten 'Aardkundig Waardevolle Gebiedenkaart', locatie is aangeduid met rode stip

De ligging van de zijbreuk is veel dieper dan de Peelrandbreuk, waardoor de invloed op het landschap veel lager is. Dit is op bovenstaand fragment, waarop de breuklijn gecombineerd met de maai-veldhoogte is te zien, ook af te lezen. Deze zijbreuk wordt door het gemeentelijke beleid van breuken ook niet meegenomen. De focus ligt op de Peelrandbreuk en de Mellebreuk (oostelijk gelegen ten opzichte van de Peelrandbreuk).

De gemeente hanteert in het recentelijke programma Volkshuisvesting de volgende punten aan:

- Op de Peelrandbreuk of Mellebreuk of binnen 50 meter van de breuklijn (25m aan beide kanten) geldt een bouwverbod;
- Daarbuiten is woningbouw toegestaan, maar binnen 100 meter (50m aan beide kanten) geldt een verbod op kelders en is geotechnisch onderzoek verplicht.

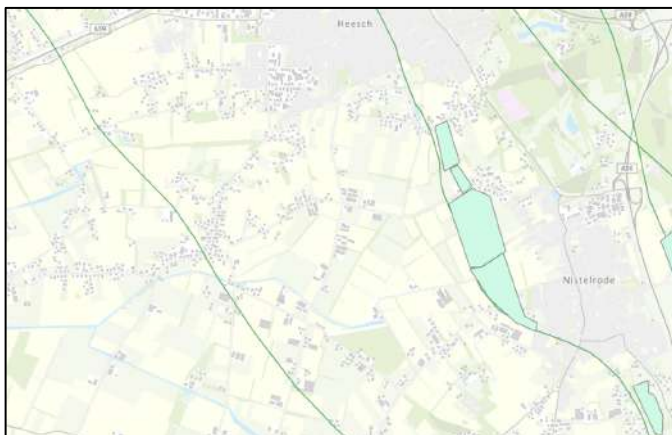
Al zou deze zijbreuk gezien worden als een belangrijke zijbreuk van de Peelrandbreuk (wat niet het geval is), dan valt het plangebied niet binnen deze afmetingen. De locatie van de te bouwen woning(en) valt buiten de 25 meter en 50 meter zone rondom de breuk. Het bouwverbod en een eventuele verplichting tot geotechnisch onderzoek is niet van toepassing. Wel wordt vanuit de gemeente aangeraden om geen kelder toe te voegen.



Locatie breuklijn met blauwe attentiezone (25m aan beide kanten)

De mogelijke gevolgen die we nu al zien in de zone rondom breuken (25m aan beide kanten) is dat er grondwateroverlast plaatsvindt. Dan kom je weer op het punt dat kelders onderlopen. Dat zal niet van toepassing zijn op het plangebied, aangezien de breuk dieper ligt en de werking niet zichtbaar is. We hebben nauwkeuriger onderzoek gedaan naar de ligging van de Peelrandbreuk en Mellebreuk, maar deze zijbreuk is vanwege de geringe invloed op het landschap niet meegenomen in het onderzoek. De lijn die in de kaart van de provincie staat is zodoende de meest nauwkeurige kaart die we hebben.

Verder ligt het plangebied niet op waardevolle wijstgronden op basis van de data van de Provincie Noord-Brabant. Vanuit het beleid over breukensystemen is er zodoende geen bezwaar om hier te bouwen.



Overzicht breuklijnen en wijstgronden (lichtgroene vlakken) in Bernheze

De ontwikkeling voorziet in bebouwing op een bestaand erf, met daarnaast de realisatie van één woning buiten het bestaande erf. Ten aanzien van deze ontwikkeling geldt dat:

- de nieuwe woning buiten het bestaande erf wordt gerealiseerd, maar niet op of in de directe fysieke structuur van de breukzone;
- geen ingrepen plaatsvinden in de geomorfologische kenmerken die samenhangen met de Peelrandbreuk;
- geen grootschalige ontgrondingen of diepgaande bodemverstoringen plaatsvinden;
- de fundering en aanlegwerkzaamheden regulier en beperkt van aard zijn;
- geen wijzigingen optreden in het grondwatersysteem (zoals drainage of diepe onttrekkingen), waardoor de voor de Peelrandbreuk kenmerkende hydrologische processen niet worden beïnvloed;
- het bestaande maaiveld en eventuele microreliëf behouden blijven;
- hemelwater op eigen terrein wordt geïnfiltreerd en geen versnelde afvoer of structurele grondwaterverlaging plaatsvindt, waardoor het lokale hydrologische systeem in stand blijft.

Gelet op de aard en omvang van de ontwikkeling, in combinatie met de ligging op circa 80–85 meter van de breukzone, de diepe ligging van de breuk en buiten de feitelijke attentiezone, kan worden geconcludeerd dat geen sprake is van aantasting van de aardkundige waarden. Tevens valt het plangebied buiten de beleidsregels van breuken volgens gemeentelijke beleid. Kortom de kernkwaliteiten van het aardkundig waardevol gebied blijven behouden. De nieuw te bouwen woning en/of andere wijzigingen aan de projectlocatie hebben geen gevolgen voor de beschermde aardkundige waarden.

Daarmee is de ontwikkeling in overeenstemming met het provinciale beleid, waarin is bepaald dat ruimtelijke ontwikkelingen zijn toegestaan, mits de aardkundige waarden behouden blijven en niet onevenredig worden geschaad.

Natuur Netwerk Brabant, groenblauwe waarden, attentiezone waterhuishouding en behoud en herstel watersystemen (gericht op watergang aan achterzijde agrarische perceel)

Deze werkingsgebieden zijn gericht op het behoud, herstel en bevat regels gericht op bescherming van de aanwezige waarden. Het plangebied grenst aan een watergang, welke beschermd is in diverse werkingsgebieden. De ontwikkeling leidt niet tot ruimtebeslag in deze watergang, aangezien deze aan de achterzijde/zuidzijde van het agrarische perceel is gelegen op ongeveer 120 meter van de bebouwing. De herbestemming van onderhavig plangebied heeft juist een positief effect op de aanwezige waarden. Er verdwijnt een agrarische bestemming waar een intensieve veehouderij uitgeoefend mag worden met de bijbehorende emissies. De beoogde bedrijfsbestemming en woningen zijn qua aard en omvang niet dusdanig dat er sprake zal zijn van hinder of enige vorm van negatieve effecten, zeker niet op deze ruime afstand.

Beperkingen veehouderij

Dit werkingsgebied is relevant voor de rechtstreeks werkende regels ten aanzien van landbouw. Binnen het plangebied is geen veehouderij meer aanwezig of toegestaan. Om die reden is dit werkingsgebied voor dit plangebied niet relevant.

Diep grondwaterlichaam

Dit werkingsgebied is relevant voor de rechtstreeks werkende regels ten aanzien van milieubelastende activiteiten. Binnen dit werkingsgebied is het verboden om milieubelastende activiteiten (conform artikel 3.11 Ow, te weten onconventionele winning van koolwaterstoffen) te verrichten. Binnen het plangebied is geen sprake van een milieubelastende activiteit als bedoeld in artikel 3.11 Ow. Om die reden is dit werkingsgebied voor dit plangebied niet relevant.

Landelijk gebied

Dit werkingsgebied is relevant voor zover het betreft het toevoegen van woningen of het vestigen van een niet agrarische functie. Binnen het plangebied wordt de intensieve veehouderij omgezet naar statische opslag/hovenier en voorzien in de realisatie van twee woningen. De toetsing van deze nieuwe stedelijke ontwikkeling binnen 'Landelijk gebied' vindt plaats in paragraaf 5.2.2.2.

Beperkingen grootschalige logistiek

Dit werkingsgebied is relevant voor de rechtstreeks werkende regels ten aanzien van grootschalige logistiek. Binnen het plangebied is geen grootschalige logistiek toegestaan. Om die reden is dit werkingsgebied voor dit plangebied niet relevant.

Stalderingsgebied

Dit werkingsgebied is relevant voor de rechtstreeks werkende regels ten aanzien van dierenverblijven. Binnen het plangebied is de oprichting van dierenverblijven niet toegestaan. Om die reden is dit werkingsgebied voor dit plangebied niet relevant.

Norm wateroverlast stedelijk gebied en reservering waterberging

Deze werkingsgebieden zijn relevant voor de rechtstreeks werkende regels ten aanzien van waterberging. Binnen het plangebied wordt voldoende ruimte gereserveerd om te kunnen voldoen aan de vereiste waterberging (nader toegelicht in paragraaf 6.1.2). Om die reden wordt voldaan aan dit aspect.

5.2.2.2 Instructieregels

De instructieregels betreffen de regels in de Omgevingsverordening waarmee in het omgevingsplan en de besluitvorming door de gemeente rekening gehouden moet worden. Een omgevingsplan mag niet in strijd met de instructieregels worden vastgesteld.

Alle regels in de Omgevingsverordening hebben een gebied waar ze van toepassing zijn. Soms gelden de regels voor de gehele provincie, soms specifiek voor bepaalde gebieden. Onderstaand wordt ingegaan op de instructieregels uit hoofdstuk 5 van de Omgevingsverordening die voor deze ontwikkeling en voor dit plangebied aan de orde zijn. Voor de duidelijkheid wordt hierbij de volgende volgorde aangehouden van de betreffende paragrafen in hoofdstuk 5 van de Omgevingsverordening.

Basisprincipes voor een evenwichtige toedeling van functies (paragraaf 5.1.2)

De provincie wil de omgevingskwaliteit van Brabant bevorderen, in combinatie met een veilige en gezonde leefomgeving. Een omgevingsplan geeft bij een evenwichtige toedeling van functies aan locaties invulling aan een veilige, gezonde leefomgeving met een goede omgevingskwaliteit (artikel 5.7). Bij de zorgplicht voor een goede omgevingskwaliteit gaat het zowel om het beschermen van waarden als het bijdragen aan de ontwikkeling van waarden en functies in een gebied. Deze zorgplicht omvat een aantal basisprincipes in combinatie met een diepe en ronde manier van kijken, die afkomstig zijn uit de Brabantse omgevingsvisie, zijnde:

- zorgvuldig ruimtegebruik (artikel 5.8)
- toepassing van de lagenbenadering (artikel 5.9)
- meerwaardecreatie (artikel 5.10).

Zorgvuldig ruimtegebruik (art 5.8)

Lid 1 Zorgvuldig ruimtegebruik houdt in dat:

- a. a. een ontwikkeling plaatsvindt binnen bestaand ruimtebeslag;
- b. b. de mogelijkheden voor intensivering van bestaand ruimtebeslag en meervoudig ruimtegebruik zijn afgewogen en betrokken bij een ontwikkeling;
- c. c. bij stedelijke ontwikkeling toepassing wordt gegeven aan de ladder voor duurzame verstedelijking, bedoeld in artikel 5.129g van het Besluit kwaliteit leefomgeving;
- d. d. gebouwen, bijbehorende bouwwerken en andere permanente voorzieningen worden geconcentreerd binnen een bouwperceel, en;
- e. e. splitsing van een bestaand bouwperceel niet is toegestaan.

Lid 2

Als uit een zorgvuldige afweging blijkt dat een ontwikkeling niet binnen bestaand ruimtebeslag mogelijk is, is uitbreiding van ruimtebeslag mogelijk onder hoofdstuk 5 van de omgevingsverordening opgenomen voorwaarden.

Analyse plangebied

Onderhavige ontwikkeling ziet enerzijds toe op de vestiging van een niet-agrarische functie. De functieaanduiding 'intensieve veehouderij' wordt hiertoe gewijzigd naar de functieaanduiding 'specifieke

vorm van bedrijf – statische opslag / hoveniersbedrijf'. De activiteiten vinden enerzijds plaats in een bestaande loods (800m²) en anderzijds in een nieuwe loods (700m²). Echter hiervoor worden alle varkensstallen gesloopt (ca. 1.800m²), waardoor er geen sprake is van extra ruimtebeslag. Het bestaande bouwvlak wordt meer dan gehalveerd (van 9.400m² naar 4.092m²). Hiermee voldoet het plan aan de essentie van zorgvuldig ruimtegebruik en draagt het op zijn minst bij aan schaalverkleining. In de planregels is geborgd dat het resterende oppervlak aan bebouwing ten behoeve van de bedrijfsactiviteit ook het maximaal toelaatbare oppervlak betreft. Uitbreiding van bebouwing is niet mogelijk.

Toepassing van de lagenbenadering (art 5.9)

Lid 1

Het toepassen van de lagenbenadering biedt inzicht in:

- a. a. welke effecten een ontwikkeling heeft op de lagen afzonderlijk, de lagen in onderlinge samenwerking met elkaar en het actief benutten van de factor tijd, en;
- b. b. hoe negatieve effecten worden voorkomen.

Lid 2

Voor de toepassing van het eerste lid worden de volgende lagen onderscheiden:

- a. a. de ondergrond, zoals het bodem- en watersysteem, aardkundige- en archeologische waarden;
- b. b. de netwerklaag, zoals natuurnetwerk, energienetwerk, infrastructuur inclusief waterwegen, en een goede, multimodale afwikkeling van het personen- en goederenvervoer, en;
- c. c. de bovenste laag, zoals cultuurhistorische- en landschappelijke waarden, de omvang van de functie en de bebouwing, de effecten op bestaande en toekomstige functies, de effecten op lucht, milieu, veiligheid en een gezonde leefomgeving.

Lid 3

Bij het actief benutten van de factor tijd wordt rekening gehouden met de herkomstwaarde van de lagen, het verleden, de onomkeerbaarheid van optredende effecten op de lagen door de gewenste ontwikkeling en de toekomstwaarde van de ontwikkeling vanuit het perspectief van duurzaamheid en toekomstbestendigheid.

Analyse plangebied

Met de beoogde invulling is geen sprake van onnodige belasting van de omgeving en het dagelijkse bestemmingsverkeer in het buitengebied. Gesteld kan worden dat de nieuwe functie voor de omgeving per definitie minder hinderlijk is dan de voorheen gevestigde varkenshouderij. Daarnaast noodzaakt de huidige transitie van de landbouw een ja, mits houding om de leefbaarheid in het buitengebied te versterken. In de omgeving zijn door de jaren heen diverse nieuwe functie toegevoegd, waaronder Ruimte voor Ruimte woningen. De vestiging van een niet-agrarische functie in combinatie met sloop en landschappelijke inpassing in dit gemengd agrarisch gebied is dan ook een passende ontwikkeling.

Het beoogde plan ziet ook toe op de realisatie van twee Ruimte voor Ruimte woningen. Ter plaatse van de huidige bedrijfswoning, die wordt herbouwd voor de nieuwe bedrijfsfunctie, komt één rvr-woning. De andere wordt ernaast geplaatst, waardoor de (onbebouwde) agrarische functie wordt veranderd naar de functie 'wonen'. De lagenbenadering omvat de effecten op bijvoorbeeld bodem, grondwater, veiligheid, milieu, archeologische, cultuurhistorische en landschappelijke waarden, infrastructuur, natuurnetwerk, de omvang van de functie en de bebouwing en bestaande en toekomstige functies. Zoals nader onderbouwd in deze toelichting brengt onderhavige ontwikkeling wat dit betreft geen significant negatieve effecten met zich mee. Ook is hierin onderbouwd dat de ontwikkeling niet leidt tot belemmeringen voor de bestaande of toekomstige functies in de omgeving en van het omliggend gebied.

Meerwaardecreatie (art 5.10)

Lid 1

Meerwaardecreatie omvat een evenwichtige benadering van de economische, ecologische en sociale aspecten die in een gebied en bij een ontwikkeling zijn betrokken, waaronder:

- a. a. de mogelijkheid om opgaven en ontwikkelingen te combineren, en;
- b. b. de bijdrage van een ontwikkeling aan andere opgaven en belangen dan die rechtstreeks met de ontwikkeling gemoeid zijn.

Lid 2

De fysieke verbetering van de landschappelijke kwaliteit, bedoeld in artikel 5.11 Kwaliteitsverbetering landschap kan deel uitmaken van de meerwaardecreatie.

Analyse plangebied

De locatie van de ene woning ligt binnen een bestaand bouwperceel en voor de andere woning wordt een nieuw perceel gecreëerd. De locatie wordt op een zorgvuldige wijze landschappelijk ingepast. Door de aankoop van twee ruimte-voor-ruimte titels wordt elders een intensieve veehouderij gesaneerd, bebouwing gesloopt en fosfaatrechten uit de markt genomen. Dit levert een aanzienlijke milieuwinst en ruimtelijke kwaliteitswinst op. De beoogde Ruimte voor Ruimte woningen zijn gesitueerd in een bebouwingscluster waar reeds diverse Ruimte voor Ruimte woningen zijn gesitueerd. De percelen worden landschappelijk ingepast waardoor er sprake is van winst van omgevingskwaliteit. Daarnaast verandert het cluster met een extra bebouwingsdeel niet van aard met de beoogde ontwikkeling.

Geconstateerd kan worden dat met de onderhavige ontwikkeling sprake is van meerwaardecreatie, nu als onderdeel van deze ontwikkeling ter plaatse van het plangebied een goede landschappelijke inpassing wordt gerealiseerd. Gelet op bovenstaande is onderhavige ontwikkeling vanuit een goede omgevingskwaliteit met een veilige, gezonde leefomgeving inpasbaar in de omgeving.

Versterken van de omgevingskwaliteit (paragraaf 5.1.3)

Deze paragraaf van de Omgevingsverordening bevat diverse maatwerk mogelijkheden waarmee de mogelijkheid wordt geboden om vanwege specifieke omstandigheden een uitzondering te maken op het bestaande beleid.

Op voorliggend plan zijn de maatwerk artikelen 5.11, 5.12 en 5.15 van toepassing.

Kwaliteitsverbetering landschap (artikel 5.11)

Artikel 3.9 van de omgevingsverordening ziet toe op de kwaliteitsverbetering van het landschap. Een nieuwe ruimtelijke ontwikkeling dient gepaard te gaan met voldoende kwaliteitswinst voor de locatie en de naast omgeving. Afhankelijk van de omvang en impact van de ontwikkeling valt deze in categorie 1, 2 of 3.

De ontwikkeling van de woningen valt onder categorie 1 (Beleidsregel Kwaliteitsverbetering) en omzetten naar bedrijfsfunctie valt onder categorie 3. Voor beide onderdelen is een goede landschappelijke inpassing vereist. De landschappelijke inpassing is toegelicht en weergegeven in paragraaf 6.1.4.3. Daarnaast is de gehele landschappelijke inpassing als bijlage 1 toegevoegd. De landschappelijke inpassing wordt juridisch vastgelegd met een voorwaardelijke verplichting in de regels van het omgevingsplan, waarmee de instandhouding van de beplanting wordt geborgd. Daarmee is ook de feitelijke waarborging van de kwaliteitsverbetering van het landschap verzekerd. Hiermee wordt voldaan aan de voorwaarden.

Voor categorie 3 is daarnaast ook een landschappelijke kwaliteitsverbetering vereist. Wat betekent dat ten minste 20% van de waardestijging van de ontwikkeling geïnvesteerd dient te worden in het landschap. Het gedeelte van het perceel dat wordt ingericht voor de realisatie van de Ruimte voor Ruimte woningen valt buiten beschouwing blijven voor wat betreft de berekende kwaliteitsbijdrage. Door de aankoop van ruimte-voor-ruimte titels en de daarbij behorende beëindiging en sloop van een agrarische locatie elders, wordt op die manier bijgedragen aan een aanzienlijke winst van de omgevingskwaliteit.

De waardevermeerdering wordt bepaald aan de hand van de huidige en toekomstige planologische waarde. Voor het bepalen van de waardestijging van de locatie is gebruikt gemaakt van normbedragen van de gemeente Bernheze. Hieronder is de berekening toegevoegd.

Huidige situatie			
	€	m2	totaal
agrarisch met bouwvlak	20	8.679	€ 173.580
agrarisch zonder bouwvlak	5,5	489	€ 2.690
bedrijfswoning	70	1.100	€ 77.000
agrarische grond onbebouwd	5,5	42.602	€ 234.311
		totaal	€ 487.581

Beoogde situatie			
bedrijf (bouwvlak)	90	4.092	€ 368.280
bedrijf buiten bouwvlak	45	0	-
bedrijfswoning	70	1.025	€ 71.750
rvr- woning 1	0	1.228	-
rvr- woning 2	0	1.098	-
Water / groen	1	756	€ 756
agrarische grond onbebouwd	5,5	44.671	€ 245.691
		totaal	€ 686.477

De waardevermeerdering bedraagt € 198.896. Hiervan dient conform de LIR 20% ingezet te worden ten behoeve van de kwaliteitsverbetering. Dit komt neer op € 39.779,20.

Er kan op meerdere manieren geïnvesteerd worden in de kwaliteitsverbetering van het landschap. In onderhavige situatie wordt dit ook mede gedaan door sloop van voormalig agrarische bebouwing. Zie onderstaand tabel ter verduidelijking.

keuze	fysieke ingrepen	waardering per ehd	ehd	aantal	totaal
ja	sloop bestaande bouw	€ 25,00	m ²	1136,00	€ 28.400,00
nee	sloop glas	€ 5,00	m ²	0,00	€ -
nee	sloop verharding	€ 5,00	m ²	0,00	€ -
nee	cultuurhistorisch herstel	€ -	m ²	0,00	€ -
totaal fysieke ingrepen					€ 28.400,00
nog te realiseren landschappelijke inpassing					€ 11.379,20

Het resterende bedrag wordt gestort in 'Reserve Landschappelijke kwaliteitsverbetering' (groenfonds) van de gemeente. Het huidige agrarische perceel is nog steeds in gebruik voor akkerbouw, waardoor het economische voordeel wegvalt als de gronden blijvend worden ingericht met een landschappelijke kwaliteitsverbetering. Dit geldt tevens voor de onderhoudsstrook langs de ecologische zone van de Groote Wetering. In overleg met de gemeente is bepaald om het resterende bedrag te storten in het groenfonds van de gemeente. Dit zodat het geïnvesteerd kan worden in een meer geschikte locatie in het buitengebied van de gemeente Bernheze of waar de kwaliteitsverbetering meer van waarde kan zijn. De storting in het 'Reserve Landschappelijke kwaliteitsverbetering' wordt geborgd in de anterieure overeenkomst zoals is aangegeven in paragraaf 8.1.1.

Ontwikkelingsrichting (artikel 5.12)

Niet-agrarische functies in Landelijk gebied kunnen zich vestigen op een bestaand bouwperceel. Belangrijke randvoorwaarde voor het toelaten van dergelijke functies is dat de ontwikkeling past binnen de ontwikkelingsrichting van het gebied waar de locatie ligt. Vanuit het kansenbeleid van de

gemeente Bernheze valt onderhavige planlocatie binnen 'Het agrarische hart'. Daarbij moet aangegeven worden dat het aan de rand hiervan ligt, de planlocatie kan meer gekenmerkt worden als kern-randzone. Dit aangezien het plangebied is gelegen binnen de bebouwingsconcentratie 'Munnnekens-Vinkel', op basis van de Gebiedsvisie Bebouwingsconcentraties Bernheze uit 2021, waarbij de variatie aan functies vraag om een zorgvuldige afstemming. Belangrijke uitgangspunten zijn in ieder geval dat het behoud van de karakteristieke elementen en daarmee ook het behoud van open ruimte tussen de lintbebouwing. De directe omgeving is over de jaren steeds meer veranderd in een lintbebouwing door o.a. de toevoeging van de woningen aan de overkant. Ruimtelijke ontwikkelingen moeten voldoende ruimte bieden zodat de relatie met het agrarische landschap en de Grote Wetering beleefbaar blijft. Binnen deze bebouwingsconcentratie is het omzetten van een intensieve veehouderij naar een kleinschaligere bedrijfsvorm passend, door het slopen van overtollige bebouwing, verkleinen van het bouwvlak en inleveren van milieurechten. Hierdoor wordt de open ruimten groter, de blijvende bebouwing landschappelijk ingepast en wordt het agrarische landschap en de Grote Wetering beleefbaar. Verder is in de directe omgeving van het perceel over de jaren steeds meer bedrijvigheid omgeschakeld naar regulier wonen, waaronder de woningen aan de overkant van de straat. Daarmee past het toevoegen van de woningen in de ontwikkelrichting van het gebied. De kleinschaligere bedrijfsvorm is nodig om het huidige huishouden te voorzien van een inkomen na het stoppen van de intensieve veehouderij. De landen om het bedrijf zijn nog in bezit en moeten bewerkt worden, waarvoor opslag van materieel nodig is. De rest van de ruimten wordt gebruikt om te verhuren, bijvoorbeeld door het stallen van diverse soorten materieel (caravans, campers of auto's). Momenteel heeft een hoveniersbedrijf al zijn opslag binnen de bedrijfsbebouwing en blijft hierin aanwezig. Door het bieden van deze kleinschalige bedrijfsvorm wordt invulling gegeven aan vrijkomende agrarische bebouwing en wordt voorzien in de plaatselijke behoefte. Op basis van milieuaspecten (lucht, geur, geluid, stikstof), verkeersintensiteiten wordt een kwaliteitsslag behaald in het landelijke gebied. Deze kleinschalige bedrijfsvorm, vooral in de vorm van statische opslag, is passend in het buitengebied, aangezien vestiging op een bedrijventerrein niet realistisch is gezien deze al vol zijn en de grondprijzen ook veel te hoog zijn. Bovendien ligt de locatie op een relatief korte afstand van de kern, waardoor het bereikbaar blijft en het buitengebied niet onnodig wordt belast.

Vanuit het kansenbeleid van de gemeente Bernheze is binnen dit gebied 1.000m² bedrijfsbebouwing (statische opslag/hoveniers) een passende ontwikkeling. Deze ontwikkeling is als groen aangevinkt en sluit ook aan bij bestaande mogelijkheden in het omgevingsplan. In het kansenbeleid wordt de mogelijkheid gegeven de bedrijfsbebouwing (statische opslag/hoveniers) uit te breiden tot maximaal 1.500m², mits hiervoor extra kwaliteitsverbetering tegenover staat. Dat kan in de vorm van saneren van extra verharding/ bebouwing, verkleinen van het bouwvlak, landschapselementen en/of andere opties in het kader van maat omgevingskwaliteit van de provincie. De reden hiervoor is dat dit in het kansenbeleid is aangevinkt als oranje, wat wil zeggen dat onder voorwaarden hieraan medewerking verleend kan worden. Buiten dat het hier gaat om het stapelen van een bedrijfsfunctie en een woonfunctie. Hierbij moet de bestaande, herbouwde bedrijfswoning dan wel gehandhaafd worden. De af te splitsen Ruimte voor Ruimte kavels worden voorzien van een woonbestemming. Naast de woonfunctie worden in onderhavige ontwikkeling geen andere functies toegestaan op dit perceel, waardoor de splitsing impliciet niet leidt tot nieuwvestiging van andere functies. De uitwerking van de extra kwaliteitsverbetering is hieronder uitgewerkt in de berekening maatwerk omgevingskwaliteit.

De niet-agrarische functie betreft voor 500m² een kleinschalig hoveniersbedrijf en voor 1.000m² statische opslag in de vorm van opslag voor onder andere caravans, campers en werktuigen. Dit zijn geen functies met publiek aantrekkende werking, een detailhandelvoorziening of een voorziening ten dienste van vrije tijd en zorg. Ook is er geen sprake van een kantoor met baliefunctie. De opslag en stalling van voorwerpen of materialen vindt uitsluitend plaats in gebouwen, behalve als de activiteit de opslag van zand, grond en grind betreft.

Ruimte-voor-ruimte-kavel (artikel 5.15)

De realisatie van woningen in het Landelijk gebied is alleen mogelijk in de vorm van Ruimte voor Ruimte. Het doel van de regeling Ruimte voor Ruimte is om aanzienlijke milieu- en ruimtelijke kwaliteitswinst te behalen door in ruil voor de beëindiging van een veehouderij, het inleveren van fosfaatrechten en de sloop van bedrijfsgebouwen de bouw van woningen op een passende locatie toe te staan. Het toevoegen van twee woningen is mogelijk op basis van artikel 5.15 van de Provinciale Omgevingsverordening (hierna: Ov). In het eerste lid van dit artikel van de Ov zijn drie voorwaarden opgenomen en worden hieronder nader onderbouwd.

- a. De ruimte-voor-ruimte titels zijn aangeschaft bij de Ontwikkelingsmaatschappij ruimte voor ruimte.

Zie hiervoor de bijgevoegde certificaten in bijlage 1 van deze motivering.

- b. De ontwikkeling vindt plaats op een passende locatie als bedoeld in artikel 5.14 vierde lid;

Artikel 5.14 vierde lid OV stelt dat er sprake is van een passende locatie voor de toevoeging van een woning als de ontwikkeling ligt in een bebouwingsconcentratie (kernrandzone, bebouwingslint of bebouwingscluster). Op basis van de Gebiedsvisie Bebouwingsconcentraties Bernheze (vastgesteld 2021) wordt het plangebied gerekend tot de bebouwingscluster Munnekens-Vinkel. Dit is nader onderbouwd onder het kopje gemeentelijke beleid, specifiek '5.5.3 *Gebiedsvisie Bebouwingsconcentraties Bernheze*'. Het plan voldoet daarmee aan de vereisten van een passende locatie.

- c. De ontwikkeling past binnen de ontwikkelingsrichting van het gebied als bedoeld in artikel 5.12.

Artikel 5.12 Ov stelt dat bij een nieuwe functie in het Landelijk gebied onderbouwd moet worden dat het past in de ontwikkelingsrichting van het gebied. Daarbij moet ingegaan worden op de inpassing van de nieuwe activiteiten op de omgeving en op welke wijze de omgevingskwaliteit versterkt kan worden. De Loosbroeksestraat tot in ieder geval huisnummer 5 is over de afgelopen jaren in stappen omgezet naar regulier wonen. Het meest recente voorbeeld is de bouw van de bio-woningen tussen de Loosbroeksestraat 1 en 3. Daarmee is en wordt de Loosbroeksestraat (tot in ieder geval de bocht) steeds meer een bebouwingscluster waar gewoond wordt. De kwaliteitsverbetering wordt behaald met de aankoop van twee ruimte-voor-ruimte-titels, waarbij in het verleden de benodigde versterking van de omgevingskwaliteit is behaald. Dit is nader onderbouwd onder het kopje provinciale beleid, specifiek 'Ontwikkelingsrichting (artikel 5.12) op bladzijde 26'. Het plan voldoet daarmee aan de vereisten van passen binnen de ontwikkelingsrichting van het gebied.

Kortom er wordt voldaan aan de gestelde voorwaarden uit de Ov. Daarnaast heeft er afstemming plaatsgevonden met de Provincie Noord-Brabant. Het plan is in overeenstemming met de provinciale belangen.

5.3 Regionaal beleid

Bij de motivering dient aandacht te worden gevestigd op het beleid van de regio op het gebied van gezondheid, veiligheid, goede omgevingskwaliteit en duurzaamheid als centrale thema's gekoppeld aan maatschappelijke doelen uit artikel 1.3 van de Omgevingswet.

Het verzoek staat in lijn met het gemeentelijk en provinciaal beleid, dat is vastgelegd in documenten zoals de Omgevingsvisie 2040 en de Gebiedsvisie Bebouwingsconcentraties Bernheze 2021 en de Omgevingsverordening Brabant. Door deze visie en beleidsstukken te volgen, vervult de gemeente haar rol om enkel plannen toe te staan die bijdragen aan de (maatschappelijke) doelstellingen van de Omgevingswet.

5.4 Waterschapsbeleid

De waterschapsverordening van het waterschap bevat samen met het omgevingsplan van de gemeente de regels voor de fysieke leefomgeving op lokaal niveau. De waterschapsverordening en het

omgevingsplan moeten dus goed op elkaar aansluiten. De regels moeten elkaar aanvullen.

Wetgeving en beleid

De Waterwet regelt het beheer van oppervlaktewater en grondwater. Ook verbetert de Waterwet de samenhang tussen waterbeleid en ruimtelijke ordening. De omgevingswet stelt een watertoets verplicht voor ruimtelijke plannen waarin waterbelangen spelen. De watertoets bewaakt de waterkwaliteit en waterkwantiteit. Een watertoets is het hele proces van vroegtijdig informeren, adviseren, afwegen en beoordelen. Waterhuishoudkundige aspecten zijn onder meer veiligheid, wateroverlast, waterkwaliteit, verzilting en verdroging. De watertoets heeft betrekking op alle wateren: rijkswateren, regionale wateren, gemeentelijke en particuliere wateren en grondwater.

Het beleid van de gemeente Bernheze is vastgelegd in de Verordening Leefomgeving Bernheze 2021 en sluit aan op het landelijke en provinciale beleid. De gemeente zelf heeft een Gemeentelijk Rioleringsplan en het Gemeentelijk Waterplan opgesteld. In het Gemeentelijk Rioleringsplan zijn doelstellingen en maatregelen in de waterketen opgenomen, waartoe de gemeente wettelijk verplicht is. In het waterplan worden extra, niet wettelijk verplichte maatregelen opgenomen, die nodig zijn om de gewenste inrichting en functioneren van water te kunnen bereiken. De hoofddoelstelling van het waterplan is "Het ontwikkelen van een integrale visie in de omgang met water in de breedste zin van het woord". Het integrale aspect betekent dat het gehele systeem van grond- en oppervlaktewater centraal staat, inclusief aan- en afvoer van water. De keten van drinkwater, riolering en afvalwaterzuivering wordt in de visie betrokken daar waar deze het watersysteem beïnvloedt.

Waterbeheerplan

Op 19 november 2021 is het nieuwe waterbeheerplan van waterschap Aa en Maas vastgesteld. In dit plan is beschreven welke doelstellingen het waterschap nastreeft in de periode 2022-2027 en hoe zij die doelstellingen wil gaan halen. Het plan geldt van 22 december 2021 tot en met 21 december 2027.

Het waterbeheerplan is uitgewerkt in de volgende drie programma's:

1. Waterveiligheid;

Het programma 'Waterveiligheid' draait om de bescherming tegen overstromingen vanuit de Maas en het regionale watersysteem.

2. Klimaatbestendig en gezond watersysteem;

Het programma 'Klimaatbestendig en gezond watersysteem' draait om een goed functionerend watersysteem in normale én in extreem droge en natte situaties: klimaatbestendig, robuust, veerkrachtig en stuurbaar. Daarbij let het waterschap op de hoeveelheid (goede waterpeilen, het vasthouden van water en het omgaan met wateroverlast en droogte); en op de kwaliteit van het water (chemisch en ecologisch).

3. Schoon Water; In het programma 'Schoon Water' speelt het zuiveren van afvalwater een centrale rol.

Voor bebouwde gebieden heeft het waterschap specifieke doelen geformuleerd.

In bebouwd gebied werkt het waterschap toe naar een klimaatrobuust watersysteem waarin:

- schoon water niet naar de zuivering gaat, maar het grondwater voedt;
- de waterkwaliteit geen risico's geeft voor de volksgezondheid en geschikt is voor een goede ontwikkeling van flora en fauna, maar ook voor recreatie en evenementen;
- de kans op wateroverlast en problemen door droogte en hittestress acceptabel is;
- de betrokkenheid en het waterbewustzijn van inwoners, bedrijven en andere stedelijke partners is toegenomen.

Deze programma's zijn verder uitgewerkt in het WBP naar concrete doelstellingen. Deze doelstellingen vinden onder andere een doorwerking in de beschikbare instrumenten van het waterschap; Keur, legger, communicatie en stimuleringsmiddelen. '.

Waterschap Aa en Maas is verantwoordelijk voor het waterbeheer in haar beheersgebied. Het gaat om het waterkwantiteits- en waterkwaliteitsbeheer, de waterkeringszorg, waterzuivering, grondwaterbeheer en waterbodembeheer. De regels zijn vastgelegd in de Keur (met Algemene- en Beleidsregels) in de vorm van een aantal gebods- en verbodsbepalingen.

Keur

De Keur is een waterschapsverordening en omvat samen met de Waterwet alle gebods- en verbodsbepalingen met betrekking tot ingrepen of activiteiten die consequenties hebben voor de waterkwantiteit, waterkwaliteit en waterveiligheid. De Keur is verder uitgewerkt beleids- en algemene regels.

Legger

De Keur verwijst in de gebods- en verbodsbepalingen volop naar de legger. De legger legt de status en afmetingen behorende bij de regels van de Keur vast in een overzichtskaart van het waterbeheersgebied. Op deze kaart zijn onder andere dijken, waterlopen en bijbehorende beschermingszones aangegeven.

Sinds 1 maart 2015 hanteert waterschap Aa en Maas onderstaande (beleids)uitgangspunten voor het beoordelen van plannen waarbij het verhard oppervlak toeneemt. Deze (beleids)uitgangspunten zijn opgenomen in 'Hydrologische uitgangspunten bij de Keurregels voor afvoeren van hemelwater, Brabantse waterschappen'. Voor een toename van het verhard oppervlak tussen de 500 m² en 10.000 m² kan de vereiste compensatie berekend worden door de toename van het verhard oppervlak (m²) te vermenigvuldigen met een waterschijf van 60 mm.

De uitgangspunten bij het toetsen van ruimtelijke plannen zijn:

- Gescheiden houden van vuil (afval)water en schoon hemelwater;
- Voorkomen van vervuiling van water;
- Schoon hemelwater kan volgens de voorkeursvolgorde worden verwerkt:

1. Hergebruik

2. Infiltratie/bergen

3. Afvoer

- Hydrologisch neutraal ontwikkelen (HNO), zodat een ontwikkeling niet leidt tot een hydrologische achteruitgang, zowel in als buiten het plangebied. Ook mogen geen hydrologische knelpunten ontstaan voor huidige en vastgelegde toekomstige landgebruik functies. Dit betekent dat:

1. De afvoer uit het gebied niet groter wordt dan in de referentiesituatie;
2. De grondwateraanvulling in het plangebied gelijk blijft of toeneemt;
3. Grond- en oppervlaktewaterstanden in de omgeving gelijk blijven, of verbeteren voor de huidige en toekomstige landgebruiksfuncties;
4. De (grond)waterstanden in het plangebied aansluiten op de (nieuwe) functie(s) van het plangebied;
5. Het plangebied zo wordt ingericht dat de hydrologische gevolgen van vastgestelde toekomstige ontwikkelingen in de omgeving niet leiden tot knelpunten in het plangebied.

5.5 Gemeentelijk beleid

Bij de motivering dient aandacht te worden gevestigd op het beleid van de gemeente op het gebied van gezondheid, veiligheid, goede omgevingskwaliteit en duurzaamheid als centrale thema's gekoppeld aan maatschappelijke doelen uit artikel 1.3 van de Omgevingswet.

5.5.1 Omgevingsvisie Bernheze 2040

De omgevingsvisie Bernheze2040, vastgesteld in maart 2024, beschrijft de belangrijkste punten van het gewenste beleid voor een langere periode. Met deze omgevingsvisie wil de gemeente de kwaliteit van de leefomgeving behouden en versterken. Daarvoor worden de volgende aanknopingspunten gehanteerd om slim met de ruimte om te gaan; de kenmerken en identiteit van het gebied centraal stellen, meervoudig ruimtegebruik, waar het kan en voorkomen van afwenteling.

De kern van de omgevingsvisie bestaat uit de uitwerking in vijf strategische thema's. In deze uitwerking worden de opgaven vertaald naar ambities en doelen. De vijf thema's zijn:

- Gezonde leefomgeving. Een gezonde leefomgeving bevordert de fysieke, sociale en mentale gezondheid van inwoners en nodigt uit tot activiteit voor jong en oud;
- Leefbare kernen. Passende woningen, duurzame mobiliteit, veiligheid, voldoende voorzieningen en een levendige gemeenschap;
- Klimaatbestendig en (herstel) biodiversiteit. Schoner water, herstel biodiversiteit, minder wateroverlast, droogte en hittestress;
- Vitale en duurzame landbouw & economie. Gezondheid als randvoorwaarde, meer kringlooplandbouw, schone energie en circulaire economie;
- Kwaliteit landschap & erfgoed. Versterken cultuurhistorie, beschermen en behouden landschappelijke waarden, kwaliteit openbare ruimte.

Bernheze heeft een gevarieerd landschap en inspirerend erfgoed. Er zijn in hoofdlijnen drie

landschappen. Elk landschapstype kent zijn eigen karakter en bijzondere kwaliteiten. De projectlocatie is gelegen in het gebied 'Dekzandgronden'.

De landbouw is een belangrijke economische en maatschappelijke drager in Bernheze. Daarbij zien we dat het huidige intensieve landbouwsysteem op onderdelen toe is aan een transitie. We hebben, naast de voordelen, oog voor de nadelige gevolgen van de intensieve landbouw en hebben daarnaast ook te maken met veranderde omstandigheden door klimaatverandering. Het is een actuele maatschappelijke wens dat er ook een landbouw, die op een andere wijze met oog voor de omgeving en het welzijn van mens en dier, ontstaat. Met de omgevingsvisie bieden we nieuwe en aangepaste beleidsinstrumenten om grootschalige leegstand tegen te gaan en om ontwikkelende, veranderde en stoppende ondernemers perspectief te bieden.

Onderhavige ontwikkeling voorziet in de herbestemming van een voormalige agrarische locatie. De herontwikkeling ziet naast het gebruik van één van de voormalige schuren ten behoeve van statische opslag ook toe op sloop van bebouwing en de ontwikkeling van twee bouw kavels voor de bouw van een Ruimte voor Ruimte woning. De beoogde ontwikkeling is een voorbeeld van de transitie van agrarische bedrijvigheid in een gebied met overwegend woningen en draagt bij aan de gezondheid, biodiversiteit, luchtkwaliteit en een gezonde bodem en water. Alle thema's voor een gezonde leefomgeving, vitale en duurzame landbouw en economie en leefbare kernen. Het hemelwater wordt opgevangen en geborgen op locatie. Ook wordt het plangebied landschappelijke ingepast waarbij rekening wordt gehouden met de aanwezige landschappelijke en natuurlijke waarden van het gebied. Hiermee wordt een bijdrage geleverd aan de kwaliteit van het landschap en een klimaatbestendige toekomst. Onderhavige ontwikkeling is passend in het gestelde beleid in de omgevingsvisie Bernheze 2040.

Conclusie

De beoogde ontwikkeling is in lijn met de ambities uit de omgevingsvisie en daarom kan geconcludeerd worden dat de ontwikkeling passend is binnen het beleid van de gemeente en daarmee een wenselijk initiatief is.

5.5.2 Beleidsregel landschappelijke kwaliteitsverbetering

De uitgangspunten vanuit de provinciale verordening ten aanzien van de kwaliteitsverbetering zijn onder andere door de gemeente Bernheze doorvertaald in een raadsbesluit Beleidsregel landschappelijke kwaliteitsverbetering (d.d. 14 maart 2013) en zijn van toepassing op alle ontwikkelingen in het buitengebied die in strijd zijn met het geldende bestemmingsplan, maar waaraan vanuit ruimtelijke overwegingen toch medewerking wordt verleend. Niet alle ontwikkelingen hebben een even grote negatieve impact op de ruimtelijke kwaliteit van het buitengebied. Bovendien is een onderscheid te maken tussen ontwikkelingen die echt thuishoren in het buitengebied en ontwikkelingen die dat minder doen, zoals wonen of niet-agrarische bedrijfsfuncties. De impact wordt onder meer bepaald door:

- de omvang van de ontwikkeling (of daarvoor een vergroting van het bestemmingsvlak of bouwvlak nodig is);
- in hoeverre er sprake van nieuw ruimtebeslag of het gebruik maken van bestaande bebouwing;
- de aard van de locatie en de omgeving;
- de aard van de ontwikkeling en de mogelijke hinder voor de omgeving, (verkeersaantrekkende werking, geluid, milieucategorie);
- een (traditioneel) gebiedseigen of gebiedsvreemde ontwikkeling;
- de 'gewenstheid' van een ontwikkeling vanuit een (sectorale) beleidswens.

Er zijn drie verschillende categorieën die de basis vormen voor de nadere uitwerking van de kwaliteitsverbetering van het landschap (conform artikel 5.11 OV).

- Categorie 1: voor ontwikkelingen die geen of een verwaarloosbare impact hebben ten opzichte van het huidige gebruik geldt geen landschappelijke tegenprestatie.
- huidige gebruik op de omgeving is een landschappelijke inpassing vereist.
- Categorie 3: grote impact, landschappelijke inpassing 'plus', passend bij een goede ruimtelijke ordening en in verhouding staand tot de waardeontwikkeling.

Voorliggend plan valt voor het toevoegen van woningen onder categorie 1 en het omzetten naar bedrijfsfunctie valt onder categorie 3.

Omdat het geen planmatige stedelijke ontwikkeling betreft wordt de bijdrage landschappelijke kwaliteitsverbetering bepaald op grond van de berekende 'bestemmingswinst'. In paragraaf 5.2.2 is onderbouwd op welke wijze deze investering bijdraagt aan de kwaliteitsverbetering van het landschap in het buitengebied. Tevens is het landschappelijk inpassingsplan toegevoegd als bijlage van de planregels, waarmee het plan landschappelijk wordt ingepast en daarnaast de berekende kwaliteitsverbetering aantoonbaar wordt gerealiseerd. Met een voorwaardelijke verplichting in de planregels van dit omgevingsplan en de borging in de anterieure overeenkomst zijn de aanleg- en instandhouding van de landschappelijke inpassing en kwaliteitsverbetering (en de bijdrage in het groenfonds van de gemeente) geborgd.

5.5.3 Gebiedsvisie bebouwingsconcentraties Bernheze

De gemeente heeft in het najaar van 2021 een nieuwe visie op bebouwingsconcentraties binnen de gemeente Bernheze opgesteld. De druk op het buitengebied neemt overal toe maar de meeste druk vindt plaats in de bebouwingsconcentraties in het buitengebied en direct rondom de kernen. Met name Ruimte voor Ruimte ontwikkelingen zijn hier in het verleden al veelvuldig toegestaan en de aanvragen hiervoor komen nog steeds binnen. Hierdoor dreigt het gebied rondom de kernen en in de bebouwingsclusters en -linten steeds verder te verdichten. Dit gaat ten koste van de kwaliteit van de bebouwingsconcentraties.

De eerdere visies voor de kernrandzones dateren uit 2007 en vertonen steeds meer tekortkomingen als actueel toetsingskader voor dergelijke verzoeken. Het geeft geen goed beeld meer van de huidige situatie en de ruimtelijke uitgangspunten zijn op veel punten te algemeen. Bovendien ontbreekt een visie van de bebouwingsclusters en -linten in het buitengebied. In combinatie met een steeds kritischere houding van de provincie Noord-Brabant met betrekking tot ontwikkelingen in het buitengebied, leidt dit tot de noodzaak voor een geactualiseerde visie op dit deel van het buitengebied. Een eenduidige visie voor alle bebouwingsconcentraties moet voor zowel de gemeente als burgers duidelijk maken wat het wensbeeld is waarop gestuurd kan worden.

Onderhavig plan is gelegen binnen de bebouwingsconcentratie 'Munnekens-Vinkel', ten zuidwesten van Heesch. Dit is een bijzonder buurtschap waarbij de grenzen lastig te trekken zijn. Via lintbebouwing langs de Vinkelsestraat kom je vanuit Heesch in Munnekens-Vinkel. Aan de noordzijde wordt de dichtheid van de bebouwing verhoogd nabij de buurtschap. Hierdoor is aan deze kant de grens goed te trekken. Ruimtelijk en functioneel gezien horen de Loosbroeksestraat en de Vosbergstraat (beide tot en met de eerste bocht) ook bij het buurtschap. Het gebied rondom de Loosbroeksestraat en Vosbergstraat bestaat uit korte linten met centraal gelegen een klein open veld. Ten zuiden van de Loosbroeksestraat loopt de Grote Wetering, een gegraven waterloop met een belangrijke waterhuishoudkundige functie voor dit deel van het buitengebied. De verschillende functies in dit lint zorgen er ook voor dat het af en toe knelt. De toevoeging van grootschalige (agrarische) bedrijfsbebouwing op veel plekken is het zicht op het landschap vanaf het lint ontnomen. De variatie aan functies vraagt om een zorgvuldige afstemming en derhalve ook om het maken van keuzes. De karakteristiek en het beeld van de lintbebouwing dient behouden te blijven. Open ruimten zijn waardevol en behoudenswaardig. Ruimtelijke ontwikkelingen moeten voldoende ruimte bieden zodat de relatie met het agrarische landschap en de Grote Wetering beleefbaar blijft.

Onderhavige ontwikkeling past binnen de kaders die gesteld worden in de visie. Het erf wordt ten opzichte van de huidige situatie ingeperkt en één woning wordt op het bestaande erf geplaatst. Hierdoor blijft het starre landschapsvenster gehandhaafd. Het flexibele landschapsvenster wordt iets verkleind, echter er blijft een open ruimte naast de woning van de burens behouden. Onder voorwaarden wil de gemeente meewerken om dit flexibele landschapsvenster te verkleinen, zodat een open ruimte/doorblik van circa 25 meter behouden blijft. Verder is de gemeente van mening dat hiermee het buurtje in de Loosbroeksestraat wordt afgerond. Verdere bebouwing is niet wenselijk. Aangezien alle overige open gronden in het bezit zijn van de initiatiefnemers kan hiermee worden vastgelegd dat verdere bebouwing/woningen niet gerealiseerd kunnen worden.



Fragment 'Gebiedsvisie bebouwingsconcentraties Bernheze' – Munneken-Vinkel

5.5.4 Beeldkwaliteitsplan 'nieuwe woningen buitengebied'

De gemeente Bernheze heeft een beeldkwaliteitsplan voor nieuwe woningen in het buitengebied opgesteld. Dit beeldkwaliteitsplan dient ter inspiratie voor woongebouwen in het buitengebied. Dit beeldkwaliteitsplan laat zien hoe nieuwe woningen in het buitengebied van de gemeente Bernheze gebouwd worden. In het bestemmingsplan geeft de gemeente aan waar gebouwd mag worden en hoe hoog. In het beeldkwaliteitsplan wordt de vormgeving omschreven. Het belangrijkste uitgangspunt voor nieuwbouw in het buitengebied is dat de agrarische en landelijke sfeer behouden blijft. De inpassing van nieuwe woningen is binnen de kwaliteiten van het landschap mogelijk en levert, indien zorgvuldig toegepast, een kwaliteitswinst op.

Onderhavig plan ligt in het buitengebied van Bernheze, een fraai en groen buitengebied wat potentieel biedt aan verschillende functies. Het buitengebied bezit onder meer grote woonkwaliteit. Planologisch zijn woningen in het buitengebied niet gewenst maar voor de Ruimte voor Ruimte woningen wordt een uitzondering gemaakt. Deze nieuwe woningen worden aan de randen van dorpen of in bebouwingsclusters gebouwd. Om het landschap een evenwichtige opbouw te laten behouden worden regels gesteld aan de nieuwe woningen. Het streven is om de Ruimte voor Ruimte woning landschapelijk en architectonisch in te passen.

Het gebied is open en gesloten, rood en groen, veehouderij en (akkerbouw)bedrijf, woning en boerderij volgen elkaar als een lappendeken op. De verschillende functies zijn vaak in één beeld te vangen. Er zijn ook verschillen in landschapstype te vinden. De dynamiek die dit oplevert is het kenmerk van het buitengebied in Bernheze. De verschillende ruimtelijke eenheden en functies zijn opgehangen aan het wegenpatroon. Dit wegenpatroon loopt soms slingerend met vele vertakkingen door het landschap. De inpassingen van bebouwing is binnen de kwaliteiten van het landschap mogelijk. Er dienen hier wel enkele ontwerpuitgangspunten gehanteerd te worden. Woningen bestaan uit een lage goot met grote kap. De perceelsgrenzen moeten groen zijn. Ondanks de verschillende landschapstypen zijn woningen altijd groen ingepakt. Dit levert de groene bebouwingsclusters en kernranden op. De bebouwingen spelen zo een rol in het groen afbakenen van de groene kamers. Verder hebben de woningen een landelijke uitstraling met vaak een agrarische achtergrond. Woningen worden gebouwd met natuurlijke materialen als baksteen, hout, pannen en riet. Omdat de Ruimte voor Ruimte woningen op grote percelen staan en een grote inhoudsmaat hebben en in een groene omgeving staan zijn

er twee woningtypes mogelijk; dit zijn boerderijen en landhuizen.

De inpassing van de beoogde Ruimte voor Ruimte woning is binnen de kwaliteiten van het landschap mogelijk. Voor de beoogde Ruimte voor Ruimte woningen is nog geen ontwerp voorhanden. De algemene en gebiedsgerichte ontwerprichtlijnen bieden voldoende kaders om te komen tot een passend bouwplan. Hieraan wordt getoetst bij de aanvraag om omgevingsvergunning.

5.5.5 Omgevingsplan gemeente Bernheze

Binnen het Omgevingsplan gemeente Bernheze (voormalig bestemmingsplan 'Buitengebied Bernheze') kan worden afgeweken van de bouwregels voor het oprichten van vervangende nieuwbouw buiten de bestaande fundamenteën onder enkele voorwaarden; a. de nieuwe locatie vanuit stedenbouwkundig en/of milieu hygiënisch oogpunt gewenst of toelaatbaar is, hierdoor de verkeersveiligheid niet wordt aangetast en er geen sprake is van een cultuurhistorisch waardevol pand.

Binnen onderhavige ontwikkeling wordt de huidige bedrijfswoning opnieuw opgericht voor de bedrijfsbebouwing. Waardoor de bedrijfswoning behouden blijft voor de bedrijfsfunctie en de posities van alle nieuwe woningen passend komen te liggen in de bebouwingsconcentratie. De stedenbouwkundige heeft in zijn beoordeling aangegeven dat het passend is om drie woningen in te passen binnen dit plan, gezien het feit dat één woning op het bestaande erf (voor de bedrijfsbebouwing) wordt gepositioneerd. Waarbij de doorkijken intact blijven conform de gebiedsvisie, genoemd in paragraaf 5.5.3. Kortom het oprichten van de vervangende nieuwbouw is vanuit stedenbouwkundig oogpunt gewenst.

In hoofdstuk 6 zijn de aspecten vanuit de fysieke leefomgeving getoetst, waarmee geconcludeerd kan worden dat de nieuwe locatie vanuit milieu hygiënisch oogpunt toelaatbaar is. Verder wordt de verkeersveiligheid niet aangetast en is er geen sprake van een cultuurhistorisch waardevol pand.

Geconcludeerd kan worden dat het oprichten van vervangende nieuwbouw van de bedrijfswoning buiten de bestaande fundamenteën gewenst/toelaatbaar is, aangezien aan alle voorwaarden wordt voldaan uit artikel 3.4.1 lid g van het bestemmingsplan 'Buitengebied Bernheze'.

Voor de overige activiteiten zijn geen binnenplanse bevoegdheden opgenomen om de gewenste ontwikkeling mogelijk te maken. Vandaar dat is gekozen om de ontwikkeling mogelijk te maken door het Omgevingsplan te wijzigen.

5.5.6 Beleidsnotitie Buitenkanen

Gemeente Bernheze heeft een waardevol en groot buitengebied. Een buitengebied dat voor grote uitdagingen staat. De gemeente wil richting geven aan de transitie van de landbouw en het buitengebied. Door middel van een programmatische aanpak innoveert de gemeente met projecten, worden netwerken verbonden en wordt kennis beschikbaar gesteld voor agrarische ondernemers. Dit tot doel om te komen tot een buitengebied waar het goed wonen, werken en recreëren is. Het is een overtuiging van de gemeente Bernheze dat de agrarische sector een positieve bijdrage kan leveren aan de ambities die zijn geformuleerd in de Omgevingsvisie. De Omgevingswet geeft meer ruimte om op gemeentelijk niveau 'eigen' afwegingen te maken over welke ontwikkelingen acceptabel en verantwoord zijn. De gemeente wil op zoek gaan naar een goede invulling van een locatie waarbij een kwaliteitsverbetering wordt behaald. Deze benadering staat centraal in het kansenbeleid voor het buitengebied. De notitie is een inspiratiebron, maar geeft ook de bandbreedte aan van de mogelijkheden en onmogelijkheden.

Vanuit het kansenbeleid van de gemeente Bernheze valt onderhavige planlocatie binnen 'Het agrarische hart'. Daarbij moet aangegeven worden dat het aan de rand hiervan ligt, de planlocatie kan meer gekenmerkt worden als kernrandzone. Dit aangezien het plangebied is gelegen binnen de bebouwingsconcentratie 'Munnnekens-Vinkel', op basis van de Gebiedsvisie Bebouwingsconcentraties Bernheze uit 2021, waarbij de variatie aan functies vraagt om een zorgvuldige afstemming. Binnen deze bebouwingsconcentratie is het omzetten van een intensieve veehouderij naar een kleinschaligere bedrijfsvorm passend, door het slopen van overtollige bebouwing, verkleinen van het bouwvlak en inleveren van milieurechten. Hierdoor wordt de open ruimten groter, de blijvende bebouwing

landschappelijk ingepast en wordt het agrarische landschap en de Grote Wetering beleefbaar.

Vanuit het kansenbeleid van de gemeente Bernheze is binnen dit gebied 1.000m² bedrijfsbebouwing (statische opslag/hoveniers) een passende ontwikkeling. Deze ontwikkeling is als groen aangevinkt en sluit ook aan bij bestaande mogelijkheden in het omgevingsplan. In het kansenbeleid wordt de mogelijkheid gegeven de bedrijfsbebouwing (statische opslag/hoveniers) uit te breiden tot maximaal 1.500m², mits hiervoor extra kwaliteitsverbetering tegenover staat. Dat kan in de vorm van saneren van extra verharding/ bebouwing, verkleinen van het bouwvlak, landschapselementen en/of andere opties vergelijkbaar met het kader van maat omgevingskwaliteit van de provincie. De reden hiervoor is dat dit in het kansenbeleid is aangevinkt als oranje, wat wil zeggen dat onder voorwaarden hieraan medewerking verleend kan worden. Buiten dat het hier gaat om het stapelen van een bedrijfsfunctie en een woonfunctie. Vandaar dat de gemeente vraagt om een extra kwaliteitsverbetering.

De gevraagde fysieke tegenprestatie bestaat uit maatregelen die vergelijkbaar zijn gesteld in het kader van maatwerk omgevingskwaliteit van de provincie Noord-Brabant (paragraaf 7.1 van de beleidsregel Omgevingsrecht NB). De berekening hiervan is hieronder in een overzicht weergegeven.

Geleverde fysieke tegenprestatie			
Asbesthoudende daken	1.836 m ²	€2	€3.672
Asbest verspreid in gebouw	1 post	€ 340	€340
Zand t.b.v. mestputten	600 m ²	€5	€3.000
Totaal geleverd			€7.012

Zoals in bovenstaand overzicht is af te lezen bedraagt de totale inzet €7.012 aan fysieke maatregelen voor het versterken van de omgevingskwaliteit. In overleg met de gemeente is bepaald dat hiermee voldoende kwaliteitsverbetering wordt geleverd om de verruimde mogelijkheden die het buitenkansenbeleid biedt toe te passen. Waardoor extra wordt bijgedragen aan de leefbaarheid van de woningen en de omgeving.

Hoofdstuk 6 ASPECTEN FYSIEKE LEEFOMGEVING

6.1 Kwaliteit leefomgeving

Art. 2.25 en 2.26 van de Omgevingswet bepalen dat een omgevingsplan moet voldoen aan Hoofdstuk 5 van het Besluit kwaliteit leefomgeving (hierna: Bkl).

6.1.1 Veiligheid

6.1.1.1 Externe veiligheid

In paragraaf 5.1.2. van het Bkl gaat het om instructieregels over externe veiligheid. In een omgevingsplan wordt voor risico's van branden, rampen en crises als bedoeld in artikel 10, onder a en b, van de Wet veiligheidsregio's, rekening gehouden met het belang van:

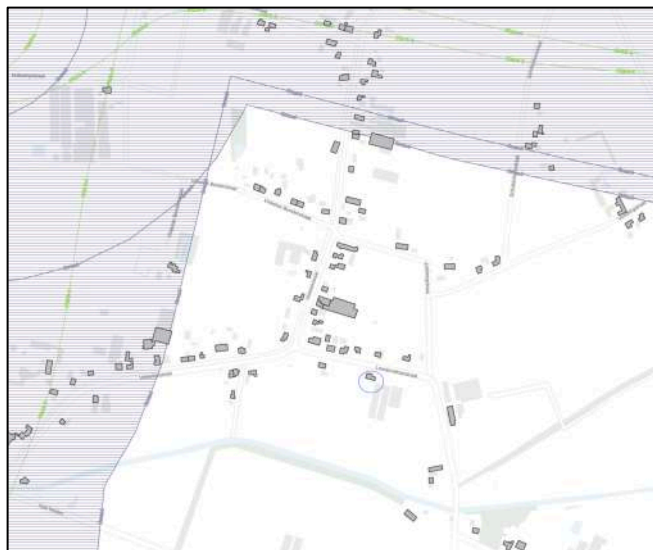
- het voorkomen, beperken en bestrijden daarvan;
- de mogelijkheden voor personen om zich daarbij in veiligheid te brengen; en
- de geneeskundige hulpverlening, bedoeld in artikel 1 van die wet.

Het gaat o.a. om instructieregels over:

- de beperkt kwetsbare, kwetsbare en zeer kwetsbare gebouwen en de beperkt kwetsbare en kwetsbare locaties waarvoor de regels gelden
- de risicovolle activiteiten waarvoor de regels gelden
- het plaatsgebonden risico (tot waar gelden de afstanden; rekenregels)
- het groepsrisico (begrenzing van de aandachtsgebieden).

Planspecifiek

Er is een onderzoek uitgevoerd naar de gevolgen van het initiatief/uitvoeren van de activiteit op de fysieke leefomgeving. De nationale risicokaart is geraadpleegd, zie onderstaande afbeelding.



Fragment risicokaart (plangebied is blauw omcirkeld)

De planlocatie is niet gelegen binnen de risicocontouren en effectgebieden van inrichtingen, waarbinnen gewerkt wordt met gevaarlijke stoffen en/of gevaarlijke stoffen worden opgeslagen of die anderszins een veiligheidsrisico vormen voor de omgeving (o.a. windturbines). Ook is de planlocatie niet gelegen binnen aandachtsgebieden voor brand, explosie of gifwolk.

Te treffen maatregelen en conclusie

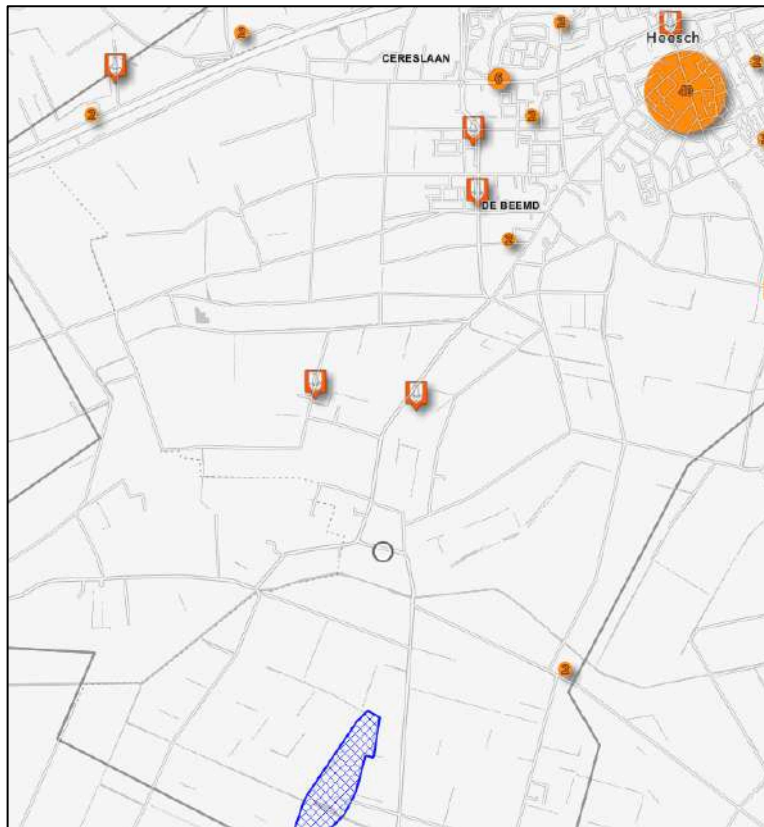
Het initiatief voldoet aan de instructieregels uit deze paragraaf. Het aspect externe veiligheid vormt geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling.

6.1.1.2 Niet-gesprongen Conventionele Explosieven

Op een onbekend aantal plaatsen in Nederland liggen nog bommen, granaten en andere munitie uit de Tweede Wereldoorlog. Tot op heden worden bij grond- en waterwerkzaamheden nog nagenoeg dagelijks niet-gesprongen conventionele explosieven gevonden.

Planspecifiek

Het plangebied (zie onderstaand fragment) is onverdacht van ontplofbare oorlogsresten uit WOII op basis van de ruimingskaart die is gebaseerd op meldingen van de Explosieve Opruimingsdienst Defensie. Dat wil zeggen dat de kans dat tijdens grondwerkzaamheden binnen het plangebied explosieven of munitie wordt gevonden zeer klein is. Het is niet nodig om hier onderzoek naar te doen. Echter kan het voorkomen dat bij toeval toch iets wordt gevonden wat er uit ziet als een explosief of munitie. In dat geval geldt het protocol toevalsvondsten: stop de werkzaamheden, iedereen verlaat lopend het werkterrein (i.v.m. trillingen door voertuigen en machines) en bel de politie op 0900-8844. De Explosieven Verkenner (EV) of Teamleider Explosieven Veiligheid (TEV) van de politie komt op de locatie beoordelen of het om munitie gaat die moet worden geruimd. Zo ja, schakelt deze de Explosieven Opruimingsdienst van Defensie (EODD) in. Zo nee, dan kunnen werkzaamheden worden hervat.



Fragment BeoBom Ruimingskaart (planlocatie is zwart omcirkeld)

Conclusie

Er is geen onderzoek in de vorm van een projectgebonden risicoanalyse voor deze locatie noodzakelijk.

6.1.2 Beschermen van de waterbelangen (§ 5.1.3 Bkl)

Artikel 5.37 van het Bkl stelt dat in een omgevingsplan rekening wordt gehouden met de gevolgen voor het beheer van watersystemen. Naast de specifieke regels als gesteld in paragraaf 5.1.3 Bkl over onderdelen van het watersysteem in het omgevingsplan, worden voor een duiding van de gevolgen voor het beheer van het watersysteem, de opvattingen van het bestuursorgaan dat is belast met het beheer van die watersystemen betrokken. Denk bijvoorbeeld aan (instructie)regels (al dan niet ter nastreving van omgevingswaarden*) uit de provinciale omgevingsverordening en de waterschapsverordening. Daarnaast bevatten de artikelen 5.38 t/m 5.49 Bkl rijksregels met betrekking tot:

1. het voorkomen van belemmeringen voor primaire waterkeringen;
2. het bouwen binnen kustfundamenten buiten stedelijk gebied; en
3. het ontplooiën van activiteiten in en nabij grote rivieren en het IJsselmeergebied.

Het is aan het bevoegd gezag om te bepalen hoe andere bestuursorganen bij de besluitvorming worden betrokken bij de weging van het waterbelang. Zodoende is de oorspronkelijke watertoets niet langer voorgeschreven en is de gemeente vrij om hier zelf invulling aan te geven. Ten slotte zijn de regels van art. 5.165 Bkl en paragraaf 22.3.8 uit de bruidsschat van belang met betrekking tot het lozen van (industriële) afvalwater in het openbaar vuilwaterriool. Artikel 5.165 Bkl schrijft voor in welke gevallen het omgevingsplan lozingen van industrieel afvalwater mag toestaan. Gemeenten kunnen voor sommige lozingen specifieke regels stellen. In het algemeen is de specifieke zorgplicht voor milieubelastende activiteiten die in de bruidsschat zijn 26 Vereniging van Nederlandse Gemeenten opgenomen voldoende. Met de bevoegdheid tot het stellen van maatwerkvoorschriften kan de gemeente voor specifieke bedrijven zo nodige aanvullende eisen stellen die passen bij de bedrijfssituatie.

Het is verboden vanaf een nieuw bouwwerk of een nieuw verhard oppervlak hemelwater te lozen op de riolering of openbaar terrein. De eigenaar van een perceel heeft de verplichting het hemelwater op eigen terrein te verwerken en heeft daarbij vrije keuze tussen de toe te passen voorziening(en) met een minimale capaciteit van 20 mm per m² bouwwerk / verhard oppervlak. Een watertoets is vereist bij toepassing van een wadi, infiltratiekragen of groen dak.

Planspecifiek

Na het invullen van de digitale watertoets is naar voren gekomen dat voor onderhavig plan vrijstelling geldt voor de compensatieplicht vanuit het Waterschap Aa en Maas. De verhardingstoename blijft namelijk onder de maximale hoeveelheid van 500m² (zie onderstaande tabel). Verder heeft het waterschap aangegeven dat de betreffende locatie niet is gesitueerd in een beschermd gebied Keur. De digitale watertoets is als bijlage toegevoegd.

Conform het gemeentelijk beleid, vastgelegd in het 'Programma Water en Riolering', is het verboden om vanaf een nieuw bouwwerk of een nieuw verhard oppervlak hemelwater te lozen op de riolering of openbaar terrein. De te realiseren hemelwatervoorziening dient minimaal 20mm (per m² verhard oppervlak) te kunnen verwerken bij ontwikkelingen waarbij nieuw verhard oppervlak wordt aangebracht (daken en terreinverharding) onder de 500m². Toepassing van groen, bijvoorbeeld sedum, op platte daken wordt niet gerekend als verhard oppervlak.

In de huidige situatie wordt zowel het hemelwater van de bedrijfswoning als van de bedrijfsbebouwing op eigen terrein geïnfiltreerd door middel van een reeds aangelegde infiltratiekoffer.

	Bestaande situatie	Nieuwe situatie	Eenheid
Bedrijfswoning	Buiten beschouwing, is momenteel al afgekoppeld		
Bedrijfsbebouwing	2.636	1.500	m ²
Bedrijfsverharding	1.363	1.871	m ²
Nieuwe woningen	-	400	m ²
Verharding nieuwe woningen	-	228	m ²
TOTAAL	3.999	3.999	m ²
Toename verharding	0		m ²

De keuze voor de manier van opvang en/of infiltratie wordt bij de aanvraag voor een omgevingsvergunning gemaakt. De infiltratievoorziening moet zodanig berekend worden dat deze ruim voldoende is om de regenbuien op te kunnen vangen en te infiltreren. Een infiltratievoorziening bevindt zich boven de Gemiddeld Hoogste Grondwaterstand. De k-waarde van de infiltratiesnelheid wordt afgeleid van het bodemtype. De bodemsamenstelling van het terrein bestaat globaal uit matig grof zand, derhalve is uitgegaan van een theoretische k-waarde van 1,0 m/dag. Indien een bovengrondse voorziening (zak-sloot of vijver) wordt gerealiseerd mag maximaal een k-waarde van 0,3 m/dag worden gehanteerd.

	Nieuwe situatie	Eenheid
Bestaande woning	Buiten beschouwing	
Bedrijfsbebouwing	1.500	m2
Bedrijfsverharding	1.871	m2
Nieuwe woningen (50% van perceel)	1061,5	m2
TOTAAL	4.432,5	m2
Eis gemeente	20	mm/m2
Bergingsopgave	88,7	m3

Binnen dit plan wordt het hemelwater middels een wadi op eigen terrein geïnfiltreerd. Om inzicht te krijgen in het ruimtebeslag van de (potentiële) voorziening is een berekening opgesteld. De bergingsopgave bedraagt 88,7m³ (4.432,5m² x 20mm). Indien alleen een wadi wordt aangelegd met een minimale lengte van 100m¹, 3m¹ breed, een diepte van 0,7 meter en een talud van 1:5 kan circa 105m³ geborgen worden. Deze voorziening is ruimer gedimensioneerd om te voorkomen dat de voorziening overstroomt en overlast kan veroorzaken. De bovengrondse voorziening heeft geen overstort op de watergang en op het gemeentelijke stelsel. In werkelijkheid zal voor de bestaande bedrijfsbebouwing de huidige grindkoffers worden gebruikt en worden nieuwe grindkoffers aangelegd voor de nieuwe bedrijfsbebouwing. Bij de aanvraag omgevingsvergunning moet definitief worden aangetoond hoe de waterberging gerealiseerd gaat worden op eigen terrein.

Afvalwater

In het plangebied worden twee nieuwe woningen gerealiseerd, waarvoor een nieuwe rioolaansluiting aangelegd dient te worden.

Grondwater

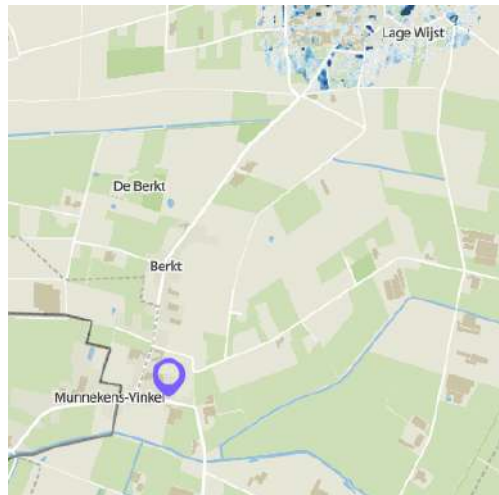
De grondwaterstand is ingeschat op een diepte van 1,5 tot 2,2 m-mv. De gemiddeld hoogste grondwaterstand bedraagt 61 cm-mv (bron: BRO-loket voor de ondergrond), welke maatgevend is voor de bodem van de wadi. Er wordt geen kelder aangelegd, waardoor er ook geen bronbemaling nodig is.

Hitte

De klimaatatlas op klimaatmonitor.net is te zien waar het heet is op een extreem warme dag, zie onderstaande linker afbeelding. Aan de straatzijde van onderhavig plan zijn meerdere grote bomen aanwezig en tevens is aan de zuidzijde weinig verharding aanwezig. De bestaande bomen blijven behouden en er worden meerdere bomen toegevoegd (zie landschappelijke inpassing). Deze bomen zorgen voor verkoeling door verdamping en schaduwvorming, waardoor hittestress wordt voorkomen binnen dit plan.



Fragment hitte



Fragment wateroverlast (bron: klimaatmonitor)

Wateroverlastvrij bestemmen

Bij de locatiekeuze voor nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen moet worden gezocht naar een plek die 'hoog en droog' genoeg is. De planlocatie is 'hoog en droog genoeg' om aan het Nationaal Bestuursakkoord Water te voldoen. Binnen het plangebied is geen sprake van wateroverlast bij hevige regenval, zie bovenstaande overzichtskaart.

Daarnaast ligt het plan gedeeltelijk in de 'reservering waterberging' op grond van de provinciale omgevingsverordening. Deze reservering betreft een ruimtelijke reservering om wateroverlast vanuit het watersysteem van de Grote Wetering (oppervlaktewater) op te kunnen vangen in de toekomst, gezien de klimaatverandering. De nieuwe woningen liggen buiten deze reservering. De nieuwe bebouwing ligt deels binnen deze reservering, maar is kleiner dan de bestaande bebouwing. Het waterschap heeft hiertegen geen bezwaar. De hoogteligging van het perceel is water hoger dan de omgeving. Het ligt in de rede dat die omgeving eerder (dan het perceel) zal worden ingezet, vanuit de hoogteligging en gevoeligheid voor wateroverlast op basis van berekeningen.

De norm voor wateroverlast voor bebouwing buiten stedelijk gebied is verbonden aan het omliggende landgebruik. Het betreft hier een inspanningsverplichting van de waterbeheerder om het door provincie bepaalde beschermingsniveau te bieden. Gegeven deze norm, komen nieuwe ontwikkelingen voor risico van initiatiefnemer, deze dient er zelf voor te zorgen dat voldoende hoog en droog wordt gebouwd. De norm voor deze locatie, ook voor de nieuwe woningen is $T=25$. De hoogteligging binnen het perceel varieert (van bebouwd – niet bebouwd). Ophoging/dorpelhoogte richting 7,25 NAP lijkt aangewezen. Dit niveau zal in overleg met de gemeente worden bekeken in relatie tot het wegpeil en dergelijke.

Conclusie

Onderhavig plan voldoet aan alle voorwaarden uit het watercontract tussen de gemeente Bernheze en Waterschap Aa en Maas. Het vuile water wordt op het gemeentelijk rioolstelsel geloosd, het schone water wordt ter plaatse hergebruikt en/of geïnfiltreerd. Deze waterberging wordt geborgd in de omgevingsvergunning met betrekking tot de bouwactiviteit-technisch. Kortom het plan wordt hydrologisch neutraal ontwikkeld.

6.1.3 Gezondheid en milieu

Gezondheid gaat om twee aspecten: het beschermen van de gezondheid en het bevorderen van de gezondheid. Conform artikel 1.3 sub a Omgevingswet is het bereiken en in stand houden van een veilige en gezonde fysieke leefomgeving en een goede omgevingskwaliteit een belangrijk maatschappelijk doel. De aspecten veilige en gezonde fysieke leefomgeving en een goede omgevingskwaliteit hangen nauw met elkaar samen.

6.1.3.1 Luchtkwaliteit

De artikelen 5.50 en 5.51 Bkl (paragraaf 5.1.4.1) bevatten instructieregels voor specifieke situaties: het aanleggen of wijzigen van een wegtunnelbuis, het aanleggen van snelwegen en autowegen, het toelaten van activiteiten die een toename van de verkeersintensiteit veroorzaken op wegen, vaarwegen en spoorwegen en milieubelastende activiteiten waarover in het Besluit activiteiten leefomgeving regels zijn gesteld het oog op het beperken van verontreiniging van de lucht. Als de activiteiten leiden tot een verhoging van de concentratie in de buitenlucht van stikstofdioxide of PM₁₀, moeten in een omgevingsplan specifieke omgevingswaarden in acht genomen. Ook zijn gemeenten benoemd die worden aangewezen als aandachtsgebied luchtkwaliteit. Voor deze gemeenten gelden aanvullende omgevingswaarden. De gemeente Bernheze behoort tot een aandachtsgebied luchtkwaliteit voor fijnstof (artikel 5.51, lid 3 Bkl). De wettelijke grenswaarden voor de voor luchtverontreiniging relevante stoffen uit het Bkl paragraaf 2.2.1.1 zijn:

- Stikstofdioxide NO₂: 40 µg/m³ als kalenderjaargemiddeld;
- Fijnstof PM₁₀: 40 µg/m³ als kalenderjaargemiddeld en 50 µg/m³ als 24-uurgemiddelde, dat ten hoogste 35 maal per kalenderjaar wordt overschreden;
- Fijnstof PM_{2,5}: 25 µg/m³ als kalenderjaargemiddeld.

Het is in ieder geval niet toegestaan om bepaalde activiteiten toe te laten (standaardgevallen NIBM) die leiden tot een verhoging van de kalenderjaargemiddelde concentratie van stikstofdioxide en PM₁₀ van 1,2 µg/m³ of minder bedoeld in art. 5.54 Bkl. NIBM staat voor: *niet in betekenende mate* (NIBM).

Planspecifiek

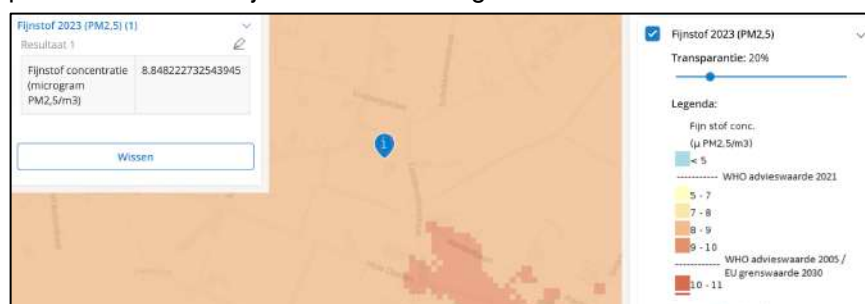
De instructieregels uit deze paragraaf hebben wel betrekking op het initiatief, omdat de herontwikkeling extra verkeersbewegingen met zich meeneemt. Plannen hebben pas een negatief effect op de luchtkwaliteit, zodra de verkeersgeneratie in ruime mate toeneemt. Ter vergelijking; een effect op de luchtkwaliteit hoeft pas aangetoond te worden als de bouw van 1.500 woningen of 66.667 m² kantoor en de daarmee gepaard gaande verkeersgeneratie plaatsvindt. Onderhavig initiatief gaat gepaard met een toename van de verkeersgeneratie (zie paragraaf 6.4) van 31,2 mvt/etmaal. Middels de NIBM-tool is inzichtelijk gemaakt dat onderhavig plan de 3%-grens voor 'niet in betekende mate' (NIBM) niet overschrijdt, zie tabel op de volgende bladzijde.

Vanuit de NIBM-tool is inzichtelijk gemaakt dat geen verslechtering optreedt van de luchtkwaliteit. Daarnaast moet worden bekeken of de ontwikkeling hinder kan ondervinden van bestaande activiteiten in de omgeving. Binnen het plangebied wordt een intensieve veehouderij gesaneerd waardoor de fijnstof uitstoot per saldo zelfs afneemt. Verder zijn overige bestaande activiteiten op voldoende afstand gelegen van de nieuwe woningen, zoals is onderbouwd in paragraaf 6.5.

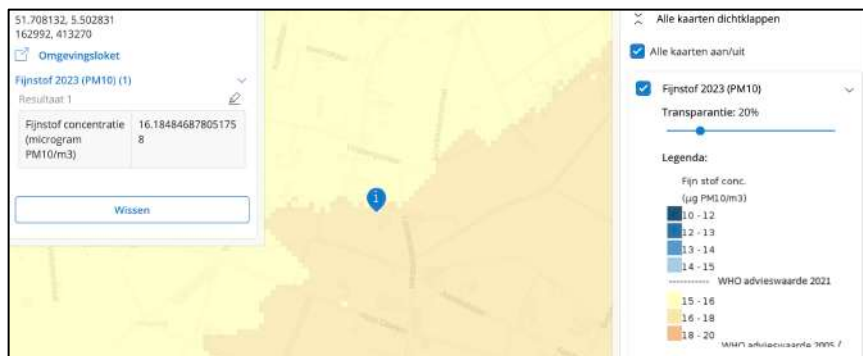
Worst-case berekening voor de bijdrage van het extra verkeer als gevolg van een plan op de luchtkwaliteit, GCN2023		
Jaar van planrealisatie		2025
Extra verkeer als gevolg van het plan		
Extra voertuigbewegingen (weekdaggemiddelde)		31,2
Aandeel vrachtverkeer		1,0%
Maximale bijdrage extra verkeer	NO ₂ in µg/m ³	0,01
	PM ₁₀ in µg/m ³	0,00
Grens voor "Niet In Betekenende Mate" in µg/m ³		1,2
Conclusie		
De bijdrage van het extra verkeer is niet-in-betekenende-mate; geen nader onderzoek nodig		

Berekening NIBM-tool

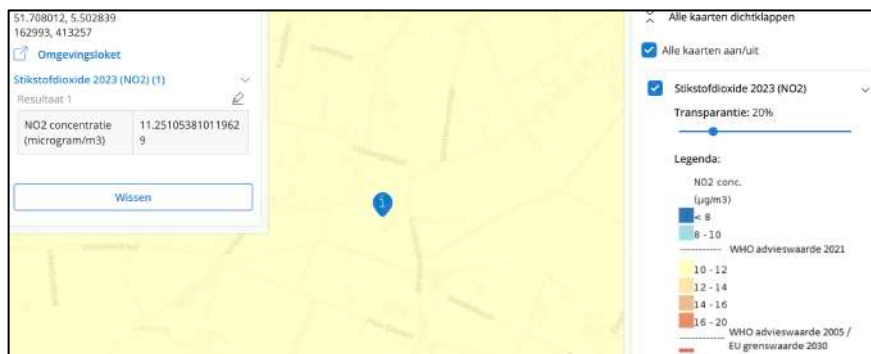
Op basis van de Atlas leefomgeving is inzichtelijk gemaakt wat de achtergrondconcentraties PM_{2,5}, PM₁₀ en NO₂ zijn op de planlocatie. Zoals op de afbeeldingen van de volgende bladzijde is te zien bedragen de concentraties respectievelijk 8,8, 16,1 en 11,2 µg/m³. De achtergrondconcentraties op de planlocatie overschrijden de hierboven genoemde normen niet.



Fragment achtergrondconcentratie PM_{2,5} = 8,8 µg/m³ (bron: Atlas leefomgeving)



Fragment achtergrondconcentratie $PM_{10} = 16,1 \mu\text{g}/\text{m}^3$ (bron: Atlas leefomgeving)



Fragment achtergrondconcentratie $NO_2 = 11,2 \mu\text{g}/\text{m}^3$ (bron: Atlas leefomgeving)

Kortom onderhavig plan draagt niet bij aan eventuele luchtverontreiniging, er wordt geen hinder onder vinden van bestaande activiteiten en de achtergrondconcentraties worden niet overschreden. Op basis hiervan kan worden geconcludeerd dat er sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.

Onderzoek GGD

Het bereiken en in stand houden van een veilige en gezonde fysieke leefomgeving en een goede omgevingskwaliteit zijn een belangrijk maatschappelijk doel van de Omgevingswet. De aspecten veilige en gezonde fysieke leefomgeving en een goede omgevingskwaliteit hangen nauw met elkaar samen. Momenteel is er nog weinig beleid met betrekking tot gezondheid. Om deze reden is in deze paragraaf voornamelijk gekeken naar de gezondheid in combinatie met veehouderijen.

Besmetting kan optreden door inademing van besmet stof van stallen, weilanden, ruwe wol en dierenhuiden, door direct contact met besmette dieren en door het nuttigen van besmette rauwe melk of onvoldoende verhit besmet vlees. Met name het verwaaien van ingedroogde en op weilanden uitgereiden mest zou zorgen voor verspreiding van bacteriën naar de mens.

Het ondersteuningsteam Veehouderij en Volksgezondheid heeft, vooruitlopend op een landelijk toetsingskader, de notitie 'Handreiking veehouderij en volksgezondheid 2.0' opgesteld. Aan de hand van het stappenplan 2.0 uit de Handreiking veehouderij en volksgezondheid 2.0 is beoordeeld of nadere advisering van de GGD wenselijk is.

1. Endotoxine 'richtafstand' tussen veehouderij en plangebied

Op basis van het 'Endotoxine toetsingskader 1.0' kan worden beoordeeld op sprake is van een verhoogd volksgezondheidsrisico ten aanzien van varkenshouderijen (200 meter) en pluimveehouderijen (500 meter). Het plangebied ligt buiten de richtafstanden die aangehouden moeten worden rondom de varkens- en pluimveehouderijen in de omgeving. Er is geen sprake van een verhoogd volksgezondheidsrisico.

2. Toename emissie voor geur, fijnstof of ammoniak

Gezien de vele woningen in de omgeving en de normen in de gemeentelijke geurverordening 2013 zullen er geen geur belastende objecten in de omgeving bij komen. De huidige intensieve veehouderij komt te vervallen waardoor de geurbelasting ter plaatse behoorlijk afneemt.

3. Wijze waarop met overbelasting geur wordt omgegaan

De te realiseren woning voldoet aan de gemeentelijke norm. Aan de vaste afstanden vanuit de te realiseren woning en de meest dichtbijgelegen veehouderij (emissiepunt) en aan de gevel-gevel afstand wordt voldaan. Het leefklimaat ter plaatse als gevolg van de achtergrondbelasting kan als 'goed' worden geschouwd.

4. Aanwezige diersoorten binnen een veehouderij

In de directe omgeving zijn geen veehouderijen gelegen waarbij sprake is van het gecombineerd houden van varkens en pluimvee, of rundvee en kleine herkauwers of kleine herkauwers onderling. Tevens is er in de directe omgeving geen pluimveebedrijf gelegen.

5. Geitenhouderijen, pluimveebedrijven en overige veehouderijen

Op 24 juni 2024 is door de gemeente Bernheze een notitie 'Woningbouwontwikkelingen nabij geitenhouderijen' vastgesteld. Hierin is vastgesteld dat in een straal van circa 2 km rond geitenbedrijven en een straal van circa 1 km rond pluimveebedrijven terughoudendheid moet worden betracht. Binnen een straal van 250 meter van een geitenhouderij zijn in principe geen woningen toegestaan, tenzij er sprake is van een verbetering van de gezondheids- en milieusituatie.

Er is een pluimveebedrijf aanwezig op een afstand van 930 meter, namelijk aan de Aardenbaan 8 te Heesch. Uit het onderzoek Veehouderij en Gezondheid Omwonende (VGO) bleek dat in de jaren 2009-2013 er sprake was van een verhoogd voorkomen van longontstekingen onder omwonenden die binnen een straal van 1 kilometer van een pluimveehouderij woonden. In de jaren daaropvolgend (2014-2016) werd dat verband niet meer gevonden. Voor de periode 2017-2019 is dit verband wel gevonden voor een afstand van 500 meter. Tot het moment dat de herziene versie van de Handreiking Veehouderij en Volksgezondheid wordt uitgegeven op basis van de meest recente onderzoeksresultaten, heeft de GGD besloten om een advies van de GGD te blijven vragen binnen een afstand van 500 meter van een pluimveehouderij. Er wordt geen belemmering verwacht.

Dit in tegenstelling tot het verband tussen het verhoogd voorkomen van longontsteking bij omwonenden nabij een geitenhouderij (2 km). Op 1,4 km afstand bevindt zich een geitenhouderij aan de Bleekseweg 7 te Heesch. Het planvoornemen voorziet in het toevoegen van extra woningen. Met het oog op het woon- en leefklimaat dient daarom beoordeeld te worden of er sprake is van een gezonde leefomgeving. De bronbijdrage aan fijn stof of endoxine uitstoot vanuit de geitenhouderij is gezien de relatief grote afstand te beschouwen als zeer beperkt. Tussen de geitenhouderij en het plangebied liggen al bestaande geurgevoelige objecten met dezelfde geurnorm, waardoor extra (toekomstige) blootstelling nihil is doordat de geitenhouderij niet mag uitbreiden. Het aantal blootgestelden in de toekomst neemt wel toe door de extra woningen. Uit het stappenplan volgt dat een GGD-maatwerkadvies moet worden opgevraagd voor stap 5a. Dit heeft tot gevolg dat een afweging moet worden gemaakt door de gemeente of een GGD-maatwerkadvies. Alvorens deze afweging te maken zijn de kernadviezen ingewonnen van de GGD om de gezondheid te beschermen binnen de ruimtelijke inrichting. De kernwaarden uit het advies, zie bijlage, zijn opgenomen en wordt in onderhavig plan rekening mee gehouden. Vervolgens heeft de gemeente de afweging gemaakt om geen GGD-maatwerkadvies op te vragen. Het omschakelen naar wonen is gezien de omliggende functies en sanering van het eigen bedrijf (intensieve veehouderij) een verbetering van de volksgezondheidsituatie ter plaatse.

Er is een overige veehouderij (melkrundvee) gelegen binnen 250 meter van de planlocatie, namelijk op het adres Loosbroeksestraat 7. Hierbij wordt voldaan aan de normen voor fijn stof, de concentratie endotoxine en de geurnormen. Er is hierdoor geen sprake van een (verhoogd) gezondheidsrisico met het oog op het woon- en leefklimaat.

6. Mestbe- of verwerking

Er is in de omgeving van het plangebied geen sprake van mestbe- of verwerking als nevenactiviteit of als zelfstandige activiteit.

7. Ongerustheid bij omwonende

Uit de gevoerde dialoog met omwonende of uit de klachtenregistratie van de gemeente is geen ongerustheid aanwezig/bekend.

Conclusie

Het project draagt 'niet in betekende mate' bij aan luchtverontreiniging, de achtergrondconcentraties worden niet overschreden en er is geen sprake van een verhoogd gezondheidsrisico. De gemeente heeft de afweging gemaakt om geen GGD-maatwerkadvies op te vragen. Het omschakelen naar wonen is gezien de omliggende functies en sanering van het eigen bedrijf (intensieve veehouderij) een verbetering van de volksgezondheidsituatie ter plaatse. Het aspect luchtkwaliteit vormt geen belemmering voor de voorgenumen ontwikkeling.

6.1.3.2 Geluid door activiteiten

In een omgevingsplan moet rekening gehouden worden met het geluid door activiteiten op geluidgevoelige gebouwen (art. 5.59 Bkl). Dat is het geval bij het toelaten van een activiteit op een locatie, anders dan het wonen, die geluid veroorzaakt op een geluidgevoelig gebouw dat is toegestaan. En bij het toelaten van een geluidgevoelig gebouw waarop geluid wordt veroorzaakt door een activiteit op een locatie die is toegestaan, anders dan het wonen. Een omgevingsplan moet erin voorzien dat het geluid door een activiteit op geluidgevoelige gebouwen aanvaardbaar is (art. 5.59 Bkl). Bij toelaten van een activiteit, gemeenteweg, waterschapsweg, lokale spoorweg of geluidgevoelig gebouw op een locatie houdt het bevoegd gezag in ieder geval rekening met geluid. Deze instructieregel bevat geen concreet kwaliteitsniveau voor geluid. Daarom heeft het bevoegd gezag een grote beoordelingsvrijheid. Voor de volgende activiteiten gelden verschillende specifieke instructieregels:

- standaardactiviteiten (paragraaf 5.1.4.2.1 en 5.1.4.2.2 Bkl)
- specifieke activiteiten (paragraaf 5.1.4.2.1 en 5.1.4.2.3 Bkl)
- activiteiten op industrieterrein met een geluidproductieplafond (gpp)
- 'activiteiten in de openbare buitenruimte' en evenementen ((paragraaf 5.1.4.2.1 en artikel 5.73 (uitzonderingen geluidbronnen) Bkl)

De wetgever maakt onderscheid tussen geluidbronnen met een geluidproductieplafond als omgevingswaarde (gpp) en bronnen met een basisgeluidemissie (bge). Geluid afkomstig van wegen, spoorwegen en industrieterreinen heeft invloed op de omgeving. Het bevoegd gezag beoordeelt geluid van deze bronnen bij geluidgevoelige gebouwen (artikel 3.20 Bkl). Het rijk stelt voor een aantal gebouwen specifieke regels. Deze instructieregels van het Bkl voor geluid zijn gericht op aangewezen geluidgevoelige gebouwen (artikel 3.20 Bkl) en stiltegebieden (artikel 7.11 Bkl). In de aanwijzing van geluidgevoelige gebouwen is de functie (zoals wonen, onderwijs of zorg) bepalend (artikel 3.20 Bkl). Voor andere gebouwen of locaties bepaalt de gemeente zelf de mate van bescherming tegen geluid. Dat doet de gemeente vanuit haar taak 'evenwichtige toedeling van functies aan locaties'.

Ook zijn direct werkende regels in de bruidsschat opgenomen. Dit zijn de regels voor het bepalen en beoordelen van geluid door een toegelaten activiteit. In de bruidsschat is het onderdeel geluid geregeld in paragraaf 22.3.4. Daarin staan regels over geluid door een activiteit op of in een geluidgevoelig gebouw die op een locatie is toegelaten op grond van een omgevingsplan of een omgevingsvergunning voor een omgevingsplanactiviteit. In de Bruidsschat zijn waarden bepaald (zie artikel 22.57 Bruidsschat waar waarden gelden). Daarbij is onderscheid gemaakt in geluid door de volgende activiteiten:

- Activiteiten anders dan door windturbines en windparken en civiele buitenschietsbanen, militaire buitenschietsbanen en militaire springterreinen (par. 22.3.4.2 BS);
- Geluid door windturbines en windparken (par. 22.3.4.3 BS);
- Geluid door civiele buitenschietsbanen, militaire buitenschietsbanen en militaire springterreinen (par. 22.3.4.4 BS).

Planspecifiek

De instructieregels uit deze paragraaf hebben geen betrekking op het initiatief. Onderhavig initiatief omvat de herontwikkeling van een agrarisch bedrijf naar een bedrijf en het toevoegen van enkele woningen. Hierdoor dient in het kader van een goede onderbouwing van de effecten op de fysieke leefomgeving nader onderzocht te worden of bij de omliggende woningen en de nieuwe woningen een aanvaardbaar woon- en leefklimaat gewaarborgd kan worden. In paragraaf 6.5 is geconcludeerd dat onderhavig plan verantwoord wordt ingepast in de omgeving. In het kader van een goede onderbouwing van de effecten op de fysieke leefomgeving is dit voldoende onderbouwd.

6.1.3.3 Geluid door wegverkeer

De Wet geluidhinder bepaalde binnen welke zone van een (spoor)weg, onderzoek moet worden gedaan naar de geluidbelasting van die weg op nieuwe geluidgevoelige gebouwen. De geluidzones zijn in het Bkl teruggekeerd onder de naam geluidaanachtsgebieden. Deze gebieden worden als fysiek geografisch gebied vastgelegd in het Digitale Stelsel Omgevingswet (DSO).

Voorheen gold in beginsel voor geluidgevoelige objecten een streefwaarde voor het geluid, de voorkeurswaarde. Met een hogere waarde besluit kon het bevoegd gezag een hogere waarde dan de voorkeurswaarde vaststellen. De hogere waarde kende ook een bovengrens, de zogenaamde

maximale ontheffingswaarde.

In het Bkl zijn nieuwe termen geïntroduceerd:

- a. c. Standaardwaarde (voorheen: voorkeurswaarde): een geaccepteerd geluidsniveau waarvan gemotiveerd kan worden afgeweken, en
- b. d. Grenswaarde (voorheen: maximale ontheffingswaarde): een grens waarbij alleen bij uitzondering en met geluidbeperkende maatregelen (nieuwe) geluidgevoelige gebouwen kunnen worden toegestaan.

Nieuw is dat de standaardwaarden en de grenswaarden voor gevels van geluidgevoelige gebouwen in geluidsaandachtsgebieden bijna allemaal zijn verhoogd ten opzichte van de huidige waarden. In de volgende tabel staan de nieuwe waarden van de verschillende geluidbronsoorten weergegeven:

Gemeentebesturen kunnen nu alleen een hogere geluidbelasting dan de standaardwaarde toestaan, tot aan de grenswaarde, als met geluidbeperkende maatregelen niet aan de standaardwaarde voldaan kan worden.

Planspecifiek

Voor onderhavig initiatief liggen de nieuwe woningen in een geluidsaandachtsgebied van een weg, waardoor nader akoestisch onderzoek nodig is voor deze ontwikkeling. Daarnaast dient in het kader van een goede onderbouwing van de effecten op de fysieke leefomgeving onderzoek uitgevoerd worden naar de geluidsbelasting op de woningen ten gevolge van wegverkeer van omliggende wegen.

Er is door Ingenieursburo Ulehake een akoestisch onderzoek uitgevoerd. In deze motivering worden de belangrijkste conclusies vermeld. Voor het gehele onderzoek wordt verwezen naar de bijlagen.

“De nieuw te realiseren woningen aan de Loosbroeksestraat zijn gelegen binnen het geluidsaandachtsgebied van deze gemeentelijke weg. De standaardwaarde voor de geluidbelasting op de gevels van de woningen, zoals vastgesteld in het Besluit kwaliteit leefomgeving, bedraagt 53 dB(A).

Voor de berekeningen is uitgegaan van de situatie zoals weergegeven in Bijlage I, en de verkeersintensiteiten verstrekt door de gemeente Bernheze.

Uit de berekeningen blijkt dat de standaardwaarde wordt overschreden op de noordelijke, oostelijke en westelijke gevels van de nieuwe woningen.

Voor deze gevels geldt dat, om te voldoen aan het Besluit kwaliteit leefomgeving en een aanvaardbaar woon- en leefklimaat te waarborgen, maatregelen moeten worden afgewogen. Uit de afweging volgt dat maatregelen om de geluidbelasting te verlagen onvoldoende doelmatig zijn. Een definitieve afweging is aan het bevoegd gezag. Om een aanvaardbaar woon- en leefklimaat te realiseren dient aantoonbaar te worden gemaakt dat het binnenniveau maximaal 33 dB(A) bedraagt. Dit kan in de fase dat de omgevingsvergunning wordt aangevraagd.

De hoogste berekende geluidbelasting (L_{den}) op de zuidgevels van de woningen blijft onder de standaardwaarde.”

Conclusie

Om de binnenwaarde van een geluidgevoelig gebouw, waar de standaardwaarde wordt overschreden, te borgen moet het gezamenlijk geluid worden vastgelegd in het omgevingsplan. Het doel van het gezamenlijk geluid is het bepalen van de geluidwering van de gevels van de drie woningen. Voor gezamenlijk geluid moeten de volgende waarden worden vastgelegd in het omgevingsplan:

	Gevel	Toetspunt (zie figuur 1)	Gezamenlijk geluid (L _{den} in dB)
Woning A	Noordgevel	1	61
	Oostgevel	5	57
	Westgevel	12	57
Woning B	Noordgevel	15	60
	Oostgevel	17	56
	Westgevel	24	55
Loosbroeksestraat	Noordgevel	30	60
	Oostgevel	33	55
	Westgevel	28	55



Figuur 1: Ligging toetspunten.

6.1.3.4 Trillingen

In een omgevingsplan wordt rekening gehouden met trillingen door activiteiten in trillinggevoelige ruimten van trillinggevoelige gebouwen (paragraaf 5.1.4.4., art. 5.83 Bkl). Dat geldt bij het toelaten van een activiteit op een locatie, anders dan wonen, die trillingen in een frequentie van 1 tot 80 Hz veroorzaakt in een trillinggevoelige ruimte van een toegestaan trillinggevoelig gebouw (art. 5.79 Bkl). Dat geldt ook bij het toelaten van een trillinggevoelig gebouw waarop trillingen in een frequentie van 1 tot 80 Hz worden veroorzaakt door een toegestane activiteit, anders dan het wonen (art. 5.79 Bkl).

Een omgevingsplan voorziet erin dat trillingen door een activiteit in trillinggevoelige ruimten van trillinggevoelige gebouwen aanvaardbaar zijn (art. 5.83 Bkl).

Het onderdeel Trillingen is geregeld in paragraaf 22.3.5 van de Bruidsschat. Daarin worden regels gesteld aan trillingen in een frequentie van 1 tot 80 Hz door een activiteit in een trillinggevoelige ruimte van een trillinggevoelig gebouw, die op een locatie is toegelaten op grond van een omgevingsplan of een omgevingsvergunning voor een omgevingsplanactiviteit. Er gelden maximale waarden voor continue trillingen en voor herhaald voorkomende trillingen. De maximale waarden zijn opgenomen in de tabellen in artikel 22.88 en 5.87a van de Bruidsschat.

Planspecifiek ('breng in beeld')

De instructieregels uit deze paragraaf hebben geen betrekking op het initiatief, omdat er geen sprake is van trillingen die van invloed kunnen zijn op omgeving.

6.1.3.5 Slagschaduw van windturbines

Voor slagschaduw van windturbines geldt paragraaf 5.1.4.4a van het Bkl. Als een windturbine met een rotordiameter van 2 m of meer op een locatie wordt toegelaten of een slagschaduw gevoelig gebouw waarop slagschaduw wordt veroorzaakt door een dergelijke windturbine, gelden er voor het aspect slagschaduw instructieregels. Deze instructieregels gelden alleen ter bescherming van slagschaduw gevoelige gebouwen, zoals woningen, scholen, ziekenhuizen en kinderdagverblijven. Er geldt een tijdelijke uitzondering voor windparken (art. 5.89aa Bkl).

Planspecifiek

De instructieregels uit deze paragraaf hebben geen betrekking op het initiatief, omdat er geen sprake is van windturbines in het plan of in de nabijheid van het plangebied.

6.1.3.6 Bodemkwaliteit

Het Rijk stelt instructieregels (Bkl paragraaf 5.1.4.5) aan gemeenten voor het toelaten van een bouwactiviteit op een bodemgevoelige locatie. De gemeente moet daarom regels voor het tegengaan van bouwen op verontreinigde bodem opnemen in het omgevingsplan.

De gemeente zorgt ervoor dat nazorg en instandhouding van bodemmaatregelen na het saneren in het omgevingsplan komt. Een omgevingsplan bepaalt daarom dat bepaalde maatregelen in stand moeten

worden gehouden, moeten worden onderhouden, of moeten worden vervangen, met daarbij op welke wijze en binnen welke termijn.

In het omgevingsplan kan de gemeente gebieden aanwijzen waarvoor een verplicht voorafgaand bodemonderzoek niet nodig is. Ook kan de gemeente in het omgevingsplan vastleggen dat in bepaalde gebieden of op bepaalde locaties naast vooronderzoek altijd verkennend bodemonderzoek en/of verkennend bodemonderzoek asbest moet plaatsvinden.

Verder kan de gemeente in het omgevingsplan ook bij andere aanleidingen of activiteiten een voorafgaand bodemonderzoek voorschrijven. Bijvoorbeeld als de functie van een locatie of gebied wijzigt (gevoeliger gebruik).

Het voorafgaand bodemonderzoek naar de chemische kwaliteit van de landbodem is verplicht bij de (milieubelastende) activiteiten:

- Graven in bodem met een kwaliteit onder of gelijk aan de interventiewaarde bodemkwaliteit (paragraaf 4.119, Bal)
- Graven in bodem met een kwaliteit boven de interventiewaarde bodemkwaliteit (paragraaf 4.120, Bal)
- Saneren van de bodem (paragraaf 4.121, Bal)
- Bouwen op een bodemgevoelige locatie (via instructieregel uit paragraaf 5.1.4.5.1 uit het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl), een verplichting in het omgevingsplan).

Planspecifiek

De instructieregels uit deze paragraaf hebben wel betrekking op het initiatief, omdat een bodemgevoelig gebouw (er verblijven personen aaneengesloten langer dan 2uur per dag) wordt toegestaan op een bodemgevoelige locatie.

Onderzoek

Er is door Van Oort Bodemonderzoek een onderzoek uitgevoerd naar de gevolgen van het initiatief/uitvoeren van de activiteit op de fysieke leefomgeving. In deze motivering worden de belangrijkste conclusies vermeld: voor het gehele onderzoek wordt verwezen naar de bijlagen.

“Op de locatie aan de Loosbroeksestraat 4 te Heesch is een verkennend bodem- en asbestonderzoek uitgevoerd in verband met een herbestemming en nieuwbouw. Kadastraal staat de locatie bekend als gemeente Heesch, sectie f, nummers 789, 1241, 1539, 1540 (ged) en 1541. De oppervlakte van de te onderzoeken locatie bedraagt circa 8.000m².

Het doel van het onderzoek is het vastleggen van de kwaliteit van de grond en grondwater en te beoordelen of er op de bodemgevoelige locatie sprake is van bodemverontreiniging die bezwaarlijk is voor een herbestemming en nieuwbouw.

Bij de uitvoering van het onderzoek is gebruik gemaakt van NEN 5725, NEN 5740 en NEN 5707. De strategie van het onderzoek is afgestemd op het vooronderzoek (historie). Gebruik is gemaakt van de opzet voor een onverdachte locatie (ONV-NL). De toplaag van de onbedekte asbest-drupzones en de plaats van een voormalig dieseltank (VEP) zijn als verdacht beschouwd.

Het veldwerk is uitgevoerd op basis van de BRL SIKB 2000. De analyses (AS3000) zijn uitgevoerd door SGS Environmental Analytics BV uit Rotterdam en AL-West BV uit Deventer.

Zintuigelijk zijn tijdens de veldwerkzaamheden in de bodem geen verontreinigingen of andere bijzonderheden waargenomen. Met laboratoriumonderzoek zijn in de boven- en ondergrond geen verontreinigingen aangetoond. Voor toepassing op of in de landbodem is de kwaliteit van zowel de boven- als ondergrond beoordeeld als grond van klasse landbouw/natuur (LN). In het grondwater zijn geen verontreinigingen gemeten tot boven de signaleringsparameter.

Ter plaatse van de onderzochte asbest-drupzones zijn geen verhoogde gehalten asbest en/of PCB's aangetoond. Met aanvullende SEM-analyses zijn bij één van de drupzones respirabele asbestvezels waargenomen. De toegestane norm van 10 mg/kg ds wordt echter niet overschreden. Er is geen sprake van onaanvaardbare risico's.

De resultaten van het onderzoek geven geen aanleiding tot een vervolgonderzoek. Op basis van het totaal aan onderzoeksgegevens behoeft de bodemkwaliteit naar ons inziens geen belemmering te vormen voor een herbestemming en het verlenen van een omgevingsvergunning voor nieuwbouw.

Geadviseerd wordt de resultaten van het bodemonderzoek voor te leggen aan de gemeente Bernheze. Als onderzoeksbureau hebben we een adviserende taak. Het bevoegd gezag bepaald of het onderzoek volstaat en/of aanvullend onderzoek noodzakelijk is. Op basis van de Omgevingswet en een

omgevingsplan kan de gemeente aanvullende eisen stellen aan de kwaliteit van de bodem.”

Te treffen maatregelen en conclusie

Op basis van de bekende bodemgegevens kan worden geconcludeerd dat het aspect bodemkwaliteit geen belemmering vormt voor de voorgenomen functiewijziging.

6.1.3.7 Geur

Op grond van paragraaf 5.1.4.6 van het Bkl wordt in een omgevingsplan rekening gehouden met de geur door activiteiten op geurgevoelige gebouwen (art. 5.92 Bkl). Een omgevingsplan moet erin voorzien dat de geur door een activiteit op geurgevoelige gebouwen aanvaardbaar is. Let op, in geval van functionele binding tussen gebouw en activiteit kunnen uitzonderingen gelden (art. 5.95 en 5.96 Bkl).

Indien het omgevingsplan regels bevat over geur door het exploiteren van zuiveringstechnische werken, door het houden van landbouwhuisdieren in een dierenverblijf, door andere agrarische activiteiten wijst in het omgevingsplan een of meer bebouwingscontouren geur aan rond stedelijk gebied (art. 5.97 Bkl). De geometrische begrenzing moet vastgelegd worden in het omgevingsplan. Stedelijk groen aan de rand van de bebouwing van stedelijk gebied of lintbebouwing langs wegen, waterwegen of waterkeringen binnen de bebouwingscontour worden opgenomen.

Er gelden specifieke instructieregels indien het initiatief betrekking heeft op:

- geur door het exploiteren van zuiveringstechnische werken (§ 5.1.4.6.2)
- Geur door het houden van landbouwhuisdieren in een dierenverblijf (§ 5.1.4.6.3)
- Geur door andere agrarische activiteiten (§ 5.1.4.6.4)

De Bruidsschat bevat regels over:

- Geur door het houden van landbouwhuisdieren en paarden en pony's voor het berijden in een dierenverblijf (par. 22.3.6.2 BS);
- Geur door het houden van fokteven van nertsen (par. 22.3.6.3 BS);
- Geur door andere agrarische activiteiten, zoals o.a. het opslaan van vaste mest, champost of dikke fractie en het composteren of opslaan van groenafval (par. 22.3.6.4 BS);
- Geur door het exploiteren van zuiveringstechnische werken (par. 22.3.6.5 BS).

Planspecifiek

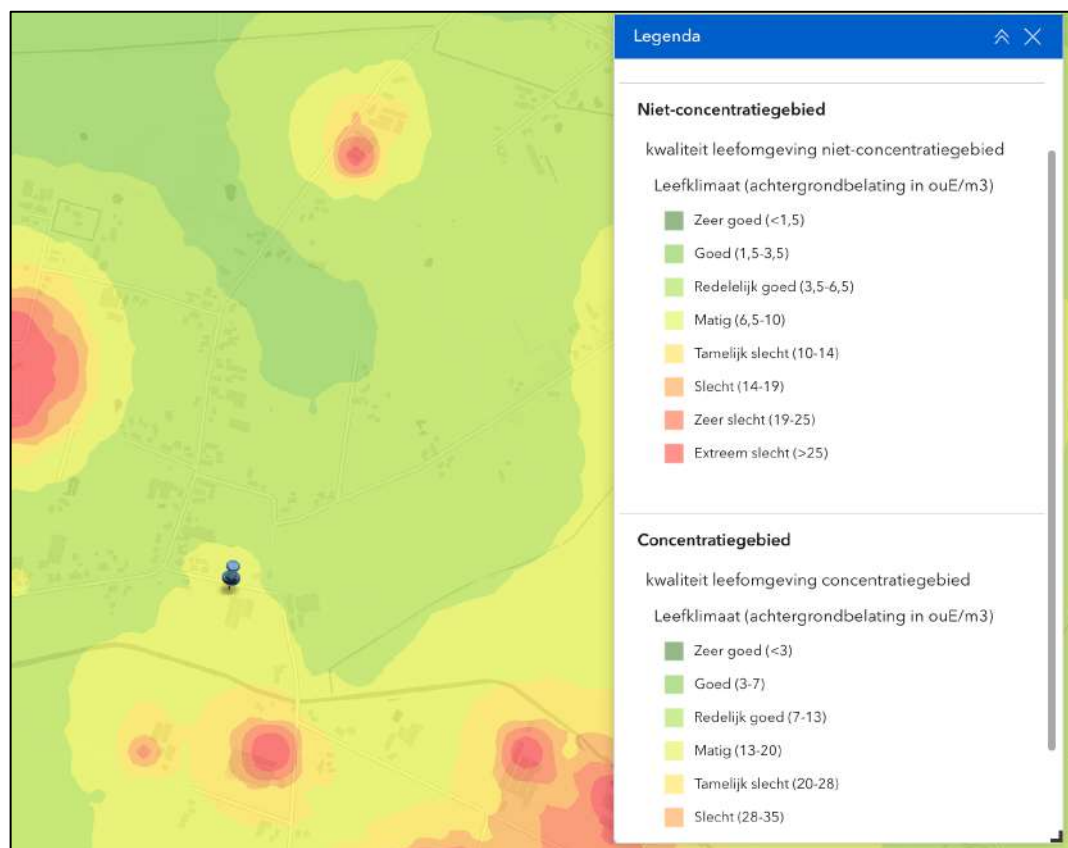
In de omgeving van het plangebied is één veehouderij gelegen, namelijk aan de Loosbroeksestraat 7. De beoogde woningen mogen geen belemmerende werking hebben op de toekomstige ontwikkelingsmogelijkheden van het omliggende bedrijf. De woningen mogen niet worden gebouwd binnen een geurhinder contour van een agrarisch bedrijf. Tevens moet een goed woon- en leefklimaat gewaarborgd kunnen worden. De woningen liggen buiten de bebouwde kom. Het toetsingskader is als volgt:

- De geurbelasting afkomstig van een veehouderij waar dieren worden gehouden waarvoor een geuremissiefactor is vastgesteld bedraagt ter plaatse van de woning niet meer dan 8 OUE;
- Minimaal 25 meter tussen gevel woning en gevel van een dierverblijf;
- Minimaal 25 meter tussen gevel woning en emissiepunt dierverblijf met dieren waarvoor geen geuremissiefactor is vastgesteld.

De afstand tussen het melkveebedrijf aan Loosbroeksestraat 7 en de dichtbijzijnde woning, gemeten vanaf het bouwvlak, in de nieuwe situatie bedraagt circa 100 meter. Hierdoor wordt voldaan aan de genoemde afstanden. Gezien het feit dat een melkveebedrijf geen geuremissiefactor heeft, is de norm voor de geurbelasting niet van toepassing. Geconcludeerd kan worden dat voldaan wordt aan de genoemde voorwaarden. De ontwikkeling levert dan ook geen onevenredig belemmeringen op voor omliggende veehouderijen.

Om een uitspraak te doen over het woon- en leefklimaat van de (beoogde) woningen binnen het plangebied is gekeken naar de achtergrondbelasting ter plaatse. De norm voor een aanvaardbaar woon- en leefklimaat, conform de 'Beleidsregels ruimtelijke ontwikkelingen en geurhinder gemeente Bernheze 2013' is 20 OUE voor wat betreft de achtergrondbelasting. Op onderstaande kaart van ODZOB valt af te lezen dat het plangebied valt in een 'matig' leefklimaat, waar een geurbelasting aanwezig is kleiner dan 20 OUE. Tevens wordt binnen de huidige ontwikkeling een intensieve veehouderij gesaneerd, waardoor het leefklimaat ter plaatse sterk zal verbeteren. Een goed woon- en leefklimaat kan worden gewaarborgd in het plangebied.

De herontwikkeling binnen onderhavig plan mag de toekomstige ontwikkelingsmogelijkheden van de omliggende bedrijven niet belemmeren. De omliggende veehouderij aan Loosbroeksestraat 7 wordt echter al belemmerd door de burgerwoning gelegen aan Loosbroeksestraat nummer 5.



Fragment kaart achtergrondbelasting veehouderijen (bron: atlas.odzob, okt 2014)

Te treffen maatregelen en conclusie

Vanuit het aspect geur(hinder) van (agrarische) bedrijvigheid zijn er geen belemmeringen voor dit initiatief.

6.1.3.8 Spuitzones

Er zijn in Nederland geen wettelijke bepalingen over minimaal aan te houden afstanden tussen gronden waarop gewassen in de open lucht worden geteeld, zoals fruitbomen, en nabij gelegen woningen. In de ruimtelijke ordeningspraktijk bestaat een vuistregel om een afstand van 50 meter aan te houden. Het is een afstand dat door de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State algemeen wordt toegepast en geaccepteerd wordt tussen percelen met open teelten en woningen.

Bij deze afstand wordt ervan uitgegaan dat enerzijds de bedrijfsvoering van de agrariër niet wordt belemmerd en anderzijds dat er geen nadelige effecten optreden voor de gezondheid van omwonenden.

In hoofdstuk 3 en 4 van het Bal zijn diverse maatregelen opgenomen om de drift naar het oppervlaktewater te beperken. Aan de ene kant gaat het om het om het toepassen van driftreducerende spuittechnieken, gebruik van een kantdop naast de sloot, eisen ten aanzien van de windsnelheid waarbij gespoten mag worden en de spuitdophoogte. Aan de andere kant zijn in het besluit teeltvrije zones opgenomen. De breedte van de teeltvrije zones die moet worden aangehouden is afhankelijk van het gewas dat wordt geteeld en van de gebruikte spuittechniek of andere maatregelen zoals vanggewassen of emissieschermen. Ook de intensiteit waarmee de gewassen bespoten worden en of er sprake is van opwaartse of neerwaartse bespuiting is mede bepalend voor de breedte van de teeltvrije zone. Bedrijven met een open teelt bij gebruik van gewasbeschermingsmiddelen moeten een spuittechniek

toepassen die de verwaaiing (drift) van gewasbeschermingsmiddelen met ten minste 75 procent vermindert. Deze verplichting geldt voort het hele perceel, ongeacht de aanwezigheid van een sloot of de afstand tot een sloot.

Hierdoor kan een kleinere afstand tot spuitzone gevoelige objecten dan 50 meter worden gehanteerd.

Het bestemmingsplan kent geen regels over spuitactiviteiten op agrarische gronden. Wanneer de aanduiding teeltondersteunende voorzieningen wordt toegekend aan percelen dient op basis van het bestemmingsplan wel rekening gehouden te worden met een spuitvrije zone van 50 meter tot gevoelige functies.

Planspecifiek

Binnen 50 meter afstand van onderhavig plangebied zijn geen fruitboomgaarden of andere bijzondere teelten die vragen om bijzondere besproeiing met gewasbeschermingsmiddelen. Er zijn wel gronden bestemd voor akkerbouw aanwezig, welke in eigendom zijn van de huidige eigenaar van de intensieve veehouderij, van de initiatiefnemer van onderhavig plan en van de toekomstig eigenaar/bewoner van deze locatie. Kortom eenzelfde eigenaar zal in de toekomst ook de omliggende agrarische gronden bewerken voor akkerbouw, met de wetenschap dat hij geen gewasbeschermingsmiddelen kan gebruiken binnen een zone van 50 meter. Dit is ook voor een toekomstige eigenaar geborgd, aangezien in landelijke wetgeving is vastgelegd dat bij lage gewassen binnen 50 meter van gevoelige functies geen gewasbeschermingsmiddelen mogen worden gebruikt.

De omliggende gronden worden niet gebruikt door het hoveniersbedrijf, aangezien deze alleen een gedeelte van de bedrijfsbebouwing huurt ten aanzien van opslag en niet om gewassen te verbouwen ten gunste van het hoveniersbedrijf. Bij akkerbouw gaat het om lage teeltgewassen en dus een lage bespuiting met een beperkte verspreiding. Echter de agrarische gronden achter de nieuwe woningen zijn in de bestaande situatie al beperkt in zijn mogelijkheden doordat binnen de spuitzone al gevoelige functies (lees: woningen nr. 2 en 4) zijn gelegen. Hierdoor is het niet mogelijk om besproeiing met gewasbeschermingsmiddelen uit te voeren op dit agrarisch perceel achter de nieuwe woningen. Hierdoor kan men in onderhavige situatie spreken dat het aspect spuitzones niet relevant is.

6.1.4 Landschappelijke of stedenbouwkundige waarden en cultureel erfgoed

6.1.4.1 Ladder voor duurzame verstedelijking

De ladder voor duurzame verstedelijking staat in paragraaf 5.1.5.4 van het Besluit kwaliteit leefomgeving; Voor zover een omgevingsplan voorziet in een nieuwe stedelijke ontwikkeling, wordt met het oog op het belang van zorgvuldig ruimtegebruik en het tegengaan van leegstand in het omgevingsplan rekening gehouden met (art. 5.129g):

- de behoefte aan die stedelijke ontwikkeling; en
- als die stedelijke ontwikkeling is voorzien buiten het stedelijk gebied of buiten het stedelijk groen aan de rand van de bebouwing van stedelijk gebied: de mogelijkheden om binnen dat stedelijk gebied of binnen dat stedelijk groen aan de rand van de bebouwing van stedelijk gebied in die behoefte te voorzien.

Bovenstaande geldt voor een stedelijke ontwikkeling die bestaat uit de ontwikkeling of uitbreiding van een bedrijventerrein, een zeehaventerrein, een woningbouwlocatie, kantoren, een detailhandelvoorziening of een andere stedelijke voorziening en die voldoende substantieel is. Tot stedelijk gebied wordt niet gerekend een stedelijke ontwikkeling waarvoor:

- a. a. op grond van het omgevingsplan een omgevingsvergunning voor een omgevingsplanactiviteit is vereist; en
- b. b. al een behoefteonderzoek (laddertoets) is gedaan.

Planspecifiek

De instructieregels uit deze paragraaf hebben geen betrekking op het initiatief, omdat in onderhavig plan geen sprake is van een stedelijke ontwikkeling in de zin van het artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening. De ladder vormt geen belemmering voor de realisatie van onderhavig plan.

6.1.4.2 Cultureel erfgoed en werelderfgoed

In een omgevingsplan wordt op grond van paragraaf 5.1.5.5. van het Bkl rekening gehouden met het belang van het behoud van cultureel erfgoed, met inbegrip van bekende of aantoonbaar te verwachten archeologische monumenten.

De essentie van het Europees beleid is dat voorafgaand aan de uitvoering van plannen onderzoek moet worden gedaan naar de aanwezigheid van waarden en daar in de ontwikkeling van plannen zoveel mogelijk rekening mee te houden. De essentie van deze wetgeving is behoud van archeologische resten zoveel mogelijk in de bodem en de bescherming van het cultureel erfgoed en landschap. Zo zijn er in het Bkl ten aanzien van de bescherming een aantal beginselen geformuleerd (art. 5.130 Bkl). Deze beginselen richten zich op de omgang met monumenten die op grond van het omgevingsplan zijn beschermd, archeologische monumenten, (voorbeschermd) rijksmonumenten, beschermde stads- en dorpsgezichten en beschermde cultuurlandschappen. Daarnaast zijn in afdeling 8.8 van het Bkl regels gesteld voor de beoordeling van rijksmonumentenactiviteit en het verplaatsen van gebouwde monumenten.

Beleidsstukken moeten worden betrokken, zoals onder andere:

- Nota Archeologiebeleid gemeente Bernheze
- Archeologische Verwachtings- en Beleidsadvieskaart Gemeente Bernheze

Planspecifiek

Het plangebied ligt volgens de archeologische kaart van de gemeente Bernheze in een zone met een middelhoge verwachting, zie de afbeelding op de volgende bladzijde. Volgens de Nota Archeologiebeleid geldt voor onderhavig plan een onderzoeksplicht, wanneer de verstoringsdiepte meer bedraagt dan 40 cm én het te verstoren oppervlak meer dan 2.500 m² is. Onderhavig plan behelst het toevoegen van een bedrijfsgebouw van 700m² en twee woningen. Doordat de verstoring kleiner blijft dan 2.500 m² is hiervoor geen onderzoek noodzakelijk.

Indien er tijdens de uitvoeringsfase van de sloop-, bouw-, sanerings- of graafwerkzaamheden archeologische sporen aan het licht komen dan geldt een wettelijke meldplicht conform artikel 5.10 van de Erfgoedwet die vanaf 1 juli 2016 van kracht is. Een toevalsvondst kan gemeld worden bij het Meldpunt Provinciaal Depot Bodemvondsten Noord-Brabant (06-18303225).

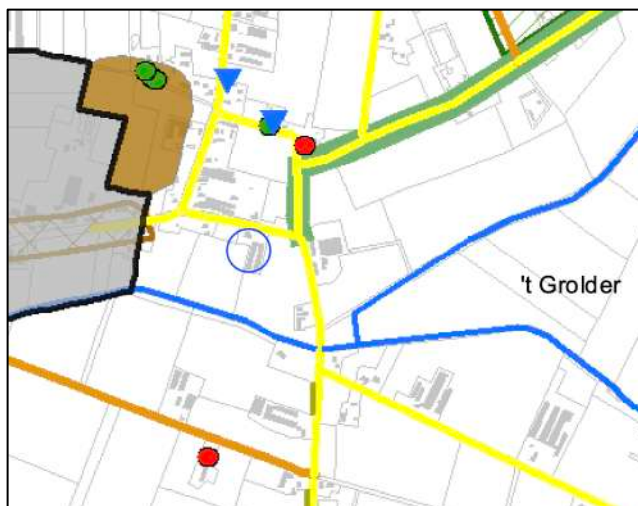


Fragment archeologische beleidskaart gemeente Bernheze (blauwe cirkel = planlocatie)

Cultuurhistorische parels

Bij een ruimtelijke ontwikkeling dient nagegaan te worden of er binnen of rondom het plangebied cultuurhistorische waarden aanwezig zijn. Het aanwezig zijn van deze waarden wil niet per definitie zeggen dat een bepaalde ruimtelijke ontwikkeling niet realiseerbaar is, maar geeft aan dat zorgvuldig omgegaan met deze waarden vereist is.

Op de Cultuurhistorische Waardenkaart 20-01-2014 van de gemeente Bernheze, zie hieronder, zijn geen waarden aangegeven op onderhavige locatie. Kortom er worden geen cultuurhistorische waarden aangetast. De onderzoeksplicht blijft wel aanwezig middels de geldende dubbelbestemming, waardoor de archeologische en cultuurhistorische waarden voldoende geborgd blijven. Zodoende zijn er geen belemmeringen aanwezig.



Fragment van cultuurhistorische waardenkaart Gemeente Bernheze 20-01-2014 (blauwe cirkel = planlocatie)

6.1.4.3 Landschap

Elke ontwikkeling in het buitengebied dient gepaard te gaan met een verbetering van de kwaliteit van het landschap. Afhankelijk van de omvang en impact van de ontwikkeling valt deze in categorie 1, 2 of 3.

Planspecifiek

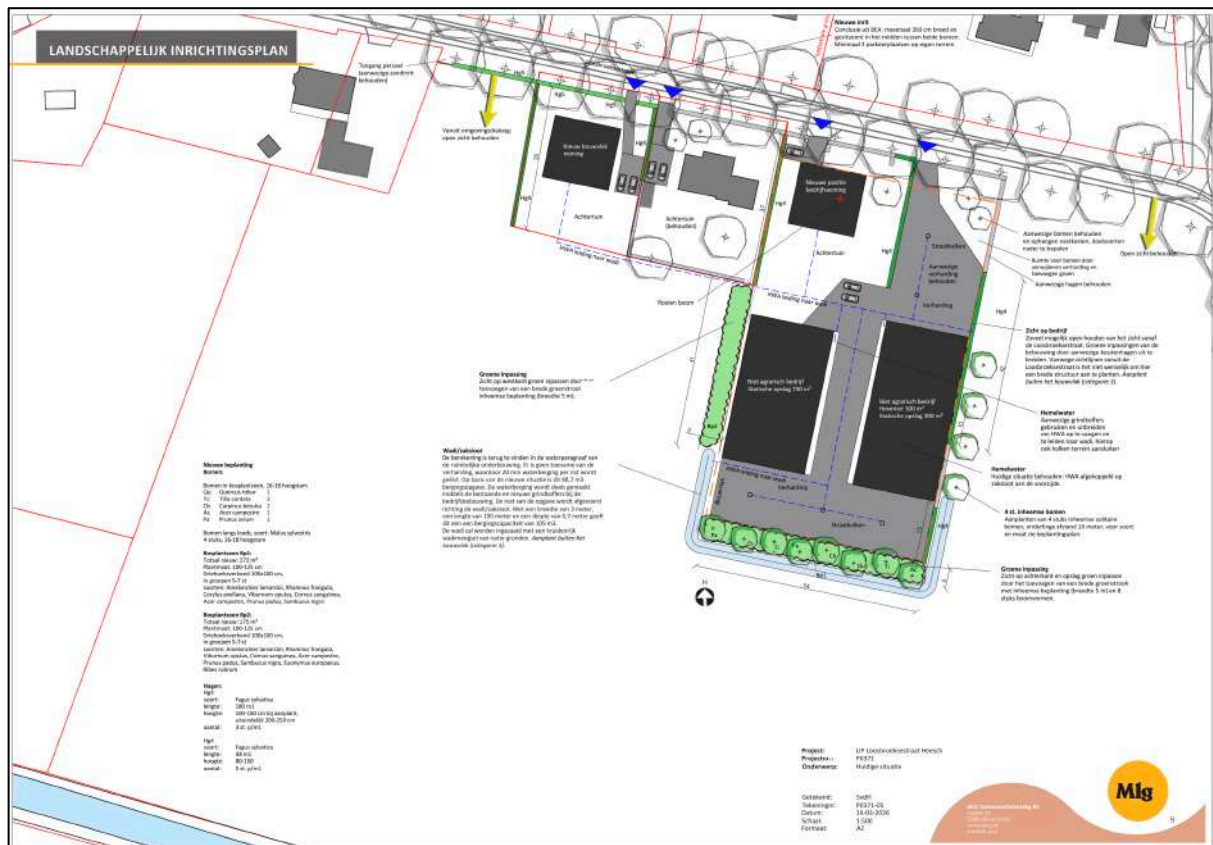
De ontwikkeling van de woningen valt onder categorie 1 en omzetten naar bedrijfsfunctie valt onder categorie 3 vanuit de beleidsregel kwaliteitsverbetering. Hiervoor is een goede landschappelijke inpassing noodzakelijk. Voor categorie 3 is daarnaast ook een landschappelijke kwaliteitsverbetering vereist. Wat betekent dat ten minste 20% van de waardestijging van de ontwikkeling geïnvesteerd dient te worden in het landschap. Deze versterking van de omgevingskwaliteit is toegelicht in paragraaf 5.2.2.

Landschappelijke inpassing betekent een zodanige vormgeving en inpassing dat deze optimaal is afgestemd op de bestaande dan nog wel te ontwikkelen ruimtelijke, natuurlijke en cultuurhistorische landschapskwaliteiten. De landschappelijke inpassing vindt plaats op of direct aansluitend aan het bouwblok/bestemmingsvlak.

Een landschappelijk inpassingsplan maakt onderdeel uit van onderhavig plan en is opgesteld door MLG Gebiedsontwikkeling. Het landschappelijk inpassingsplan is als bijlage toegevoegd. Het landschappelijk inpassingsplan omvat een toelichting van de inpassing en de kwaliteitsverbetering, een tekening van de bestaande en nieuwe situatie, een plantlijst en is het onderhoud/beheer omschreven. Het landschappelijke inpassingsplan is juridisch geborgd in de verbeelding en de planregels in de vorm van een voorwaardelijke verplichting. Daarmee is ook de feitelijke waarborging van de kwaliteitsverbetering van het landschap verzekerd. Hiermee wordt voldaan aan de voorwaarden.



Landschappelijk inpassingsplan – huidige situatie



Landschappelijk inpassingsplan – nieuwe situatie

6.1.5 Hoogspanningslijnen

Er dient rekening gehouden te worden met de magneetvelden van bovengrondse hoogspanningslijnen. Het beleid voor bovengrondse hoogspanningslijnen is gebaseerd op het voorzorgprincipe. Bij het opstellen van een bestemmingsplan kan het daarom noodzakelijk zijn een bepaalde afstand vrij te houden tussen gevoelige bestemmingen en bovengrondse hoogspanningslijnen. De internationale norm is dat voorkomen moet worden dat burgers worden blootgesteld aan magneetvelden van meer dan 100 μ Tesla. Deze norm wordt in Nederland op maaiveldniveau nergens overschreden. Aanvullend hierop adviseert het rijk, vanuit het voorzorgprincipe, om zoveel als mogelijk te voorkomen dat er nieuwe situaties ontstaan waarbij kinderen (tot 15 jaar) langdurig worden blootgesteld aan magneetvelden van bovengrondse hoogspanningslijnen van meer dan 0,4 μ Tesla.

In de directe nabijheid van het plan zijn geen hoogspanningslijnen aanwezig of gepland. Kortom vormt de hoogspanningslijn geen belemmering voor onderhavig project.

6.2 Besluit milieueffectrapportage

De wetgeving over de milieueffectrapportage (m.e.r) is opgenomen in afdeling 16.4 van de Omgevingswet en in hoofdstuk 11 en bijlage V bij het Omgevingsbesluit. Voor het planvoornemen dient te worden beoordeeld of er sprake is van activiteiten zoals opgenomen in Bijlage V bij het Omgevingsbesluit.

Planspecifiek

Het realiseren van woningen wordt in beginsel gezien als 'J11 Stedelijk ontwikkelingsproject met inbegrip van de bouw van winkelcentra en de aanleg van parkeerterreinen'. Aangezien het gaat om eht realiseren van slechts 3 woningen (waaronder de bedrijfswoning), wordt dit op basis van jurisprudentie (voordat de Omgevingswet van kracht werd) niet gezien als een stedelijk ontwikkelingsproject en is om die reden de wetgeving rond de milieueffectrapportage niet van toepassing en is het voornemen niet m.e.r.-beoordelingsplichtig.

In het kader van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties is in voldoende mate inzicht gekregen in de milieugevolgen van de ontwikkelingen. Gelet op de kenmerken, de locatie en de kenmerken van de effecten van het project moet worden geconcludeerd dat het project niet leidt tot milieueffecten van dusdanige omvang dat sprake kan zijn van 'belangrijke nadelige milieugevolgen'. Er is daarom geen aanleiding of noodzaak voor het doorlopen van een formele m.e.r.-beoordelingsprocedure of m.e.r.-procedure.

6.3 Groen en natuur

Ter bescherming van de natuur zijn in het Bkl diverse regels opgenomen. Deze regels komen grotendeels overeen met de regels die waren opgenomen in de Wet natuurbescherming. Het gaat hierbij in de eerste plaats om regels voor de gebiedsbescherming van aangewezen Natura 2000-gebieden, regels voor de soortenbescherming van te beschermen planten diersoorten (waaronder vogels) en regels ter bescherming van houtopstanden. Het gebieds- en soortenbeschermingsregime vloeit voor een belangrijk deel voort uit twee Europese richtlijnen, te weten de Vogelrichtlijn (79/409/EEG) en de Habitatrichtlijn (92/43/EEG).

6.3.1 Groen

Bomen en ander groen zijn belangrijke middelen om de kwaliteit van de leefomgeving en de biodiversiteit te behouden en zelfs te vergroten. Bij elke ruimtelijke ontwikkeling is daarom een groenparagraaf vereist waarin aandacht is voor groen, bomen en natuur. Initiatiefnemers laten daarmee zien hoe zij voldoen aan de groennorm, hoe zij omgaan met waardevol bestaand groen en aanwezige flora en fauna en hoe zij met hun nieuwe inrichting en soortkeuze bijdragen aan de kwaliteit van de leefomgeving en de biodiversiteit.

Een ontwikkeling mag geen negatieve invloed hebben op de belangrijkste bomen in de omgeving. De gemeente heeft dit beschreven in haar bomenbeleidsplan en vastgelegd in de Kaart monumentale en toekomstbomen en op groenstructuurkaarten. Het is van belang om inzicht te krijgen of de nabij

gelegen bomen (binnen een afstand van 20 meter van het plangrens) worden verstoord. Indien het plan dicht bij een boom wordt gerealiseerd dient deze te worden beschermd, zowel boven als onder de grond. Middels een Boom Effect Analyse (hierna: BEA) (deskundig rapport voorzien van een kwaliteitslabel) wordt inzichtelijk gemaakt wat nodig is voor een passende bescherming. Indien er werkzaamheden worden uitgevoerd binnen de boombeschermingszone (tot 1,5 meter buiten de kroonprojectie) dient er een plan van aanpak opgesteld te worden hoe met de boomwortels wordt omgegaan (BEA). Er mogen geen graafwerkzaamheden uitgevoerd worden in de buurt van de bomen.

Groenparagraaf

Indien een ontwikkeling impact heeft op de openbare ruimte, moet de ontwikkeling passen binnen het groenstructuurplan. Een ontwikkeling moet voldoen aan de groennorm om te borgen dat voldoende openbaar groen wordt ingebracht of behouden blijft bij de ontwikkeling. Bij elk woningbouwplan moet de initiatiefnemer een groenparagraaf aanleveren waarbij hij uitlegt hoe het Groenstructuurplan en Bomenbeleidsplan doorwerken in zijn plan. Ruimte voor ruimte woningen vormen echter een uitzondering binnen deze beleidsplannen omdat bij deze plannen al voldoende kwaliteitsverbetering plaatsvindt binnen de gemeente.

Verder heeft onderhavig initiatief invloed op enkele gemeentelijke bomen bij het realiseren van de uitrit van de rechterwoning. Hiervoor is een Bomeneffectanalyse opgesteld door Boomtechnisch adviesbureau Van Tilburg. Dit rapport is als bijlage toegevoegd. Er dient rekening te worden gehouden met alle adviezen en conclusies uit dit rapport. De inrit mag maximaal 3,5 meter breed zijn en moet precies in het midden tussen de twee bomen gesitueerd worden.

Voor de werkzaamheden in de uitvoering is tevens de bomenposter 'werken onder bomen' van toepassing. Voor het landschappelijk inpassingsplan wordt verwezen naar paragraaf 6.1.4.3.

6.3.2 Soortenbescherming

De Wet natuurbescherming (Wnb) is opgegaan in de Omgevingswet: de Aanvullingswet natuur, het Aanvullingsbesluit natuur en de Aanvullingsregeling natuur. Er is sprake van een beleidsneutrale overgang. Het normenkader, de instrumenten en de bevoegdheidsverdeling voor het natuurbeschermingsrecht zijn ongewijzigd gebleven.

Het is van belang om inzicht te krijgen of voorgenomen plannen geen negatieve effecten hebben op (beschermde) flora en fauna. Middels een ecologische quickscan, welke jaarrond uitgevoerd kan worden, wordt een locatie beoordeeld of beschermde soorten aanwezig (kunnen) zijn. De Ecologische QuickScan Analyse dient door een deskundig bureau te zijn uitgevoerd. Blijkt uit de conclusie dat er schadelijke effecten voor beschermde soorten aanwezig is dan haakt de wet natuurbescherming aan.

Planspecifiek

Er is door Eceau Ecologisch adviesbureau een onderzoek uitgevoerd naar de gevolgen van het uitvoeren van de activiteit op de fysieke leefomgeving. In deze motivering wordt de conclusie vermeld, voor het gehele onderzoek wordt verwezen naar de bijlagen.

“Ten aanzien van de beoogde ontwikkeling aan de Loosbroeksestraat 4 te Heesch is een ecologische quickscan uitgevoerd. Het saneren van twee bestaande stallen, verplaatsen van een loods, de realisatie van twee woningen en een nieuwe loods, en alle bijbehorende werkzaamheden leiden niet tot aantasting van functionele leefomgevingen en vaste rust- en/of verblijflocaaties van beschermde soorten (be-nevens algemene broedvogels en vrijgestelde soorten), beschermde gebieden of houtopstanden in het kader van de Omgevingswet.

- *Ten aanzien van algemene grondgebonden zoogdieren is enkel de Algemene Zorgplicht van toepassing;*
- *Ten aanzien van vleermuizen is de aanwezigheid van vaste rust- en/of verblijfplaatsen van gebouwbewonende vleermuizen uitgesloten. Desondanks foerageren vleermuizen aannemelijk op of rondom de locatie of passeren deze, en worden door (foutief toegepaste) bouwverlichting mogelijk verstoord.*
- *Ten aanzien van vogelsoorten met jaarrond beschermde nestlocaties en/of leefgebieden worden geen effecten verwacht.*

- Ten aanzien van algemene vogels kunnen broedsels en nesten verstoord worden gedurende het broedseizoen.
- Ten aanzien van rugstreeppadden dient voorkomen te worden dat de locatie gekoloniseerd wordt gedurende de uitvoering van de ontwikkeling. Ten aanzien van overige amfibieën wordt de aanwezigheid van vrijgestelde soorten verwacht, voor deze soorten dient de Algemene Zorgplicht in acht genomen te worden.
- Voor vlinders, libellen, overige gewervelden, reptielen en vissen met een beschermde status krachtens het Besluit activiteiten leefomgeving is geen geschikt leefgebied aanwezig.
- Standplaatsen en geschikte omstandigheden ten aanzien van beschermde vaatplanten zijn niet aangetroffen.
- Er is geen sprake van effecten op houtopstanden onder bescherming van de Omgevingswet.
- Gelet op de afstand tot beschermde gebieden, de aard van de werkzaamheden, de genomen maatregelen en de inrichting van het tussenliggende gebied worden geen (negatieve) effecten verwacht."

Daarnaast is hieronder een nadere onderbouwing geschreven voor de mogelijke aanwezigheid van dassen in de omgeving door Eceau Ecologisch adviesbureau:

"De das is een soort die diverse gevarieerde en kleinschalige biotopen gebruikt, zoals open structuurrijke bosgebieden en kleinschalig agrarisch cultuurland. Dassen graven zelf een verblijfplaats, genaamd een burcht, welke bestaat uit een netwerk aan tunnels en holen. Zulke burchten worden meestal gegraven in taluds of andere kleinschalige verhogingen in het landschap. De das is een opportunistisch omnivoor die op open plekken, op akkers en weilanden, langs heggen en tussen kruidenrijke vegetaties zijn voedsel bij elkaar scharrelt, bestaande uit onder andere aas, kleine gewervelde dieren, wormen, slakken, insecten, vruchten, noten en knollen. Het plangebied betreft een deels bebouwd perceel binnen agrarisch gebied.

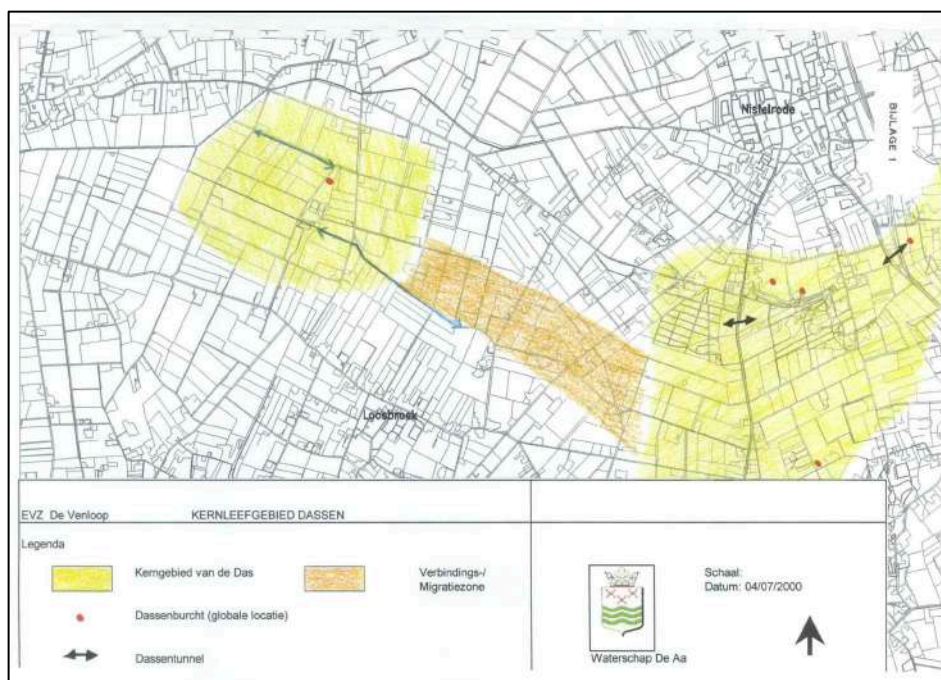
*In de nabije omgeving zijn diverse voor dassen belangrijke habitatonderdelen aanwezig, zoals kleine houtopstanden, houtwallen en diverse foerageermogelijkheden. Daarnaast is de aanwezigheid van dassen bekend in de omgeving (bronnen *, ** en ***). Het is derhalve de verwachting dat dassen het plangebied kunnen bereiken en in de nabije omgeving ervan aanwezig zijn. Echter kan gesteld worden dat, gezien het ontbreken van burchten of andere verblijfplaatsen (vluchtpijpen) binnen het plangebied en de belendende percelen, de aanwezigheid van vaste verblijfplaatsen uitgesloten kan worden. Hoewel het plangebied mogelijkerwijs dienst kan doen als algemeen foerageergebied, is vergelijkbaar habitat in de nabije omgeving zeer ruim voorhanden en heeft de voorgenomen ontwikkeling met name betrekking op de aanwezige gebouwen en slechts voor een klein deel op de akker. Effecten op functionele en essentiële habitatelementen van dassen zijn derhalve uitgesloten."*

Ondergenoemde bronnen (aangegeven met *, ** en ***) tonen aan dat het leefgebied niet reikt tot onderhavige planlocatie en de burchten op circa 900 meter of meer gesitueerd zijn. Kortom, er zijn geen burchten of sporen van dassen aangetroffen binnen of nabij het plangebied. Het vaststellen van een exacte afstand tussen het leefgebied en het plangebied is dan ook niet mogelijk. Ook is het niet zinvol om dit proberen te achterhalen. De locatie, inclusief de invloedssfeer van de werkzaamheden, is hooguit marginaal geschikt voor dassen; het betreft een opportunistisch foerageergebied en/of een niet-essentiële passeerlocatie. In de rapportage is daarom ook benoemd dat het om een algemeen leefgebied gaat, met in het bijzonder géén essentiële functie. Conform de Omgevingswet is de locatie dan ook niet beschermd i.h.k.v. dassen:

- geen directe aantasting vaste rust en/of verblijfslocaties;
- geen aantasting van essentiële onderdelen van het leefgebied;
- geen aantasting van het leefgebied, met verlating van een verblijfslocatie als gevolg."

Bronnen:

* in 2000 is een streefbeeld opgesteld voor de Ecologische verbindingzone Venloop. In dit rapport is een bijlage toegevoegd om het dassenleefgebied weer te geven, zie afbeelding hieronder. Dit dassengebied ligt circa 400m zuidelijker dan het plangebied en de dassenburcht op circa 1km.



**** in 2023 is een ecologisch onderzoek uitgevoerd voor Landgoed De Berkt in Heesch. In dit rapport is een hoofdburcht, een bijburcht en enkele wissels gevonden, zie onderstaande afbeelding. Het dassengebied ligt op circa 850m van het plangebied.**



Figuur 2

Uitsnede van landgoed De Berkt (blauw kader) en de ontwikkellocaties (rood) binnen het leefgebied van de Das: gele markering = hoofdburcht, donkerblauwe markering = bijburcht. Oranje lijnen = concentraties graaf-sporen en prenten in de akker en de houtwal. Groen lijn = duidelijke wissel langs de rand van de akker tot in de houtwal. lichtgroen= mogelijke wissels.

***** Vanuit de toelichting van het bestemmingsplan Loosbroeksestraat 1-3, daterende uit 2011, zijn geen waarnemingen van dassen geconstateerd/beschreven in de ecologische paragraaf.**

Te treffen maatregelen en conclusie

Vanuit het aspect natuur is er sprake van een evenwichtige toedeling van functies.

6.3.3 Natuur - Gebiedsbescherming

De Omgevingswet is sinds 1 januari 2024 de Nederlandse wet waarin onder andere de Wet natuurbescherming is opgenomen. In de Omgevingswet is zowel de bescherming van planten- en diersoorten, als de bescherming van natuurgebieden en houtopstanden geregeld. De Omgevingswet bestaat uit een algemene wettekst dat per procesonderdeel nader is uitgewerkt in vier Algemene Maatregelen van Bestuur (AMvB's) en de Omgevingsregeling.

Uit de natuurdoelanalasie blijkt dat de natuur in de Brabantse Natura 2000-gebieden verslechtert. De verplicht Europese natuurdoelen kunnen met de huidige maatregelen niet worden behaald. De problemen worden veroorzaakt door een mix van verzuring, vermessing en verdroging, dat per gebied verschilt. Een diversiteit aan planten en bomen hebben hieronder te lijden en verdwijnen langzaam maar zeker uit de gebieden. Dat heeft onder meer tot gevolg dat het aantal insecten vermindert, waardoor in sommige gebieden bepaalde vogels en andere dieren niet meer kunnen leven. Als deze ontwikkeling zich verder voortzet, krijgen we een totale verschraling van de natuur. Dat heeft negatieve gevolgen voor klimaat, milieu, leefomgeving en gezondheid.

Planspecifiek

Onderhavig plan behelst de herontwikkeling van een agrarisch bedrijf naar bedrijf en het toevoegen van enkele woningen. Binnen 10 kilometer van het plangebied zijn geen Natura 2000-gebieden gelegen. Een stikstofberekening (met de Aeries-calculator, versie oktober 2024) is noodzakelijk om te berekenen of er geen negatieve effecten kunnen ontstaan door de aanlegfase en de gebruiksfase voor dit plan. De berekening is als bijlage toegevoegd.

Hieronder zijn de uitgangspunten van de worstcase berekening weergegeven:

- In het bedrijfsgebouw komt geen klimaatinstallatie dus dit hoeft niet te worden meegenomen;
- Binnen het plan blijft één bestaande woning behouden dus hier wordt de standaard waarde van het RIVM voor het verwarmen van een vrijstaande woning van 3,59 NOx in kg/jaar aangehouden;
- Gerekend met het aantal verkeersbewegingen, op basis van CROW-normen, van 51,8 verkeersbewegingen per etmaal voor een weekdag voor de gebruiksfase;
- Voor de aanlegfase is gerekend met 12 verkeersbewegingen per etmaal voor licht verkeer (personeel tijdens de uitvoeringsfase) en 8 verkeersbewegingen per etmaal voor zwaar verkeer (sloop, aanleveren materiaal, graafmachine, betonstort, hijskraan en dergelijke)

Uit de berekening volgt dat er geen sprake is van stikstofdepositie op Natura 2000-gebieden als gevolg van de gebruiksfase. De AERIUS-berekeningen hebben aangetoond dat de stikstofdepositie gelijk is aan 0,00 mol N/ha/jaar. Dat betekent dat het project niet leidt tot stikstofdepositie op een Natura 2000-gebied. Op basis van de hierboven gepresenteerde gegevens hoeft er geen vergunning het kader van de Wet natuurbescherming te worden aangevraagd of verder onderzoek naar de stikstofdepositie uitgevoerd te worden.

6.4 Wegen, verkeer en parkeren

Het is van belang om inzicht te krijgen of voorgenomen plan geen negatieve impact heeft op de verkeersveiligheid en belastbaarheid van de wegen in nabije omgeving. Het parkeren dient conform de parkeernormennota Bernheze. Indien parkeren niet of deels op eigen terrein kan plaatsvinden dient een parkeermeting worden uitgevoerd, waaruit moet blijken of de openbare ruimte in voldoende mate geschikt is.

Het langzaam verkeer dient goed voorzien te worden doormiddel van een trottoir en waar nodig fietsverbinding. Bij voorkeur het langzaam verkeer de kortste en veiligste route naar de voorzieningen.

Het is van belang om inzicht te krijgen waar de inrit komt, van welke materialen en obstakels, zoals een lantaarnpaal, nutsvoorzieningen, bestaande parkeerplaats(en), bestaand gemeentelijk groen en/of bomen. En er dient inzicht gegeven te worden in hoe die aansluiting ingericht wordt. (in basis in een

gelijkwaardig kruispunt plateau in een 30km/uur zone). Indien sprake is van een obstakel dient dit nader te worden gemotiveerd.

Ontsluiting

Onderhavig plan is gelegen aan de openbare weg Loosbroeksestraat en wordt ook direct aan deze weg ontsloten. Bij het perceel zijn momenteel al meerdere uitritten aanwezig voor het bedrijf en de bestaande bedrijfswoning. Deze uitritten kunnen tevens gebruikt worden voor de nieuwe bedrijfsbebouwing, bedrijfswoning en de middelste woning. Alleen voor de rechter woning moet een nieuwe uitrit aangelegd worden. Deze uitrit kan gemaakt worden tussen twee bomen in, waardoor er geen bomen gekapt hoeven te worden. Om te onderzoeken of de bomen hinder krijgen van de nieuwe uitrit is een boomeffectanalyse opgesteld. Dit rapport is als bijlage toegevoegd. Een verder aandachtspunt is dat de zichtlijnen bij uitritten gewaarborgd moet worden. De Loosbroeksestraat is een weg met hoge snelheid, waardoor zicht extra van belang is. Deze zichtlijnen worden op gelijke wijze als in de huidige situatie geborgd in het landschapsplan door de lage beukenhaag door te zetten voor de nieuwe woningen. Deze ligt enkele meters terug vanaf de weg, waardoor de zichtlijnen worden geborgd en auto's op een overzichtelijke manier het perceel kunnen ontsluiten.

Verkeer

Voor een evenwichtige toedeling van functies aan de fysieke leefomgeving dient bekeken te worden of er door onderhavig initiatief geen onevenredige aantasting plaatsvindt van de verkeersveiligheid met betrekking tot de verkeersintensiteit. De toetsing van de verkeersintensiteit vindt plaats aan de hand van de CROW-normen zoals vermeld in de Algemene Standaarden Verkeer en Vervoer (ASVV). Op basis van de cijfers afkomstig van het CBS ligt de gemeente Bernheze in het gebiedstype 'weinig stedelijk'. Het plangebied bevindt zich in het buitengebied van Heesch.

In onderstaande tabellen is de verkeersgeneratie van de bestaande en toekomstige situatie met elkaar vergeleken. Dit resulteert in een toename van de verkeersgeneratie met 31,2 mvt/etmaal. De verwachting is dat de Loosbroeksestraat deze zeer geringe toename als het gevolg van onderhavig plan vlot en veilig kan verwerken, temeer omdat de toename beperkt is ten opzichte de vele mate grotere verkeersgeneratie die het momenteel al kan verwerken. Het aspect verkeer is geen belemmerende factor.

Bestaande situatie		
Functie	Verkeersgeneratie volgens Crow	Maximale verkeersgeneratie
Agrarisch bedrijf*	4,5 mvt/etmaal per 1.000m ²	12 mvt/etmaal
Woning	8,6 mvt/etmaal per woning	8,6 mvt/etmaal
TOTAAL		20,6 mvt/etmaal

* de Crow-publicatie kent geen kengetal voor een agrarisch bedrijf, vandaar dat gebruik is gemaakt van een vuistregel voor deze bedrijven. Namelijk 4,5 mvt/etmaal per 1.000m²/arbeidsplaats.

Toekomstige situatie		
Functie	Verkeersgeneratie volgens Crow	Maximale verkeersgeneratie
Statische opslag*	2 mvt/etmaal	2 mvt/etmaal
Hovenier**	4,8 mvt/etmaal per 100m ²	24 mvt/etmaal
Woning	8,6 mvt/etmaal per woning	25,8 mvt/etmaal
TOTAAL		51,8 mvt/etmaal

* statische opslag voor caravans, kamers en dergelijke kan niet vergeleken worden met een standaard bedrijf, aangezien alleen rondom het kampeerseizoen gebruik wordt gemaakt van de opslag. In een totale omvang van 1.000m² kunnen maximaal 80 caravans, kamers o.i.d. gestald worden. Uitgangspunt is dat alles 4 keer per jaar uit de stalling wordt gehaald. Hierdoor zijn dit in totaal (80x4x2) 640 mvt/jaar, en afgerond 2 mvt/etmaal.

** een hovenier valt onder de Crow-publicatie onder een 'bedrijf arbeidsextensief/bezoekersextensief'

Parkeren

Op 01 februari 2024 is de 'Nota Parkeerbeleid gemeente Bernheze' vastgesteld door de raad van Gemeente Bernheze. Onderhavig plan ligt binnen de zone 'rest bebouwde kom'. Voor een vrijstaande woning zijn 2 parkeerplaatsen per woning benodigd. Voor de bedrijfsbebouwing zijn 1,1 parkeerplaatsen per 100m² benodigd. Dit resulteert in 16,5 (dus 17 parkeerplaatsen) parkeerplaatsen voor de bedrijfsactiviteit. Bij de bedrijfsbestemming is voldoende ruimte aanwezig om deze parkeerplaatsen te realiseren. Bij de woningen is tevens voldoende ruimte aanwezig om de parkeerplaatsen te realiseren. Alle parkeerplaatsen zijn afzonderlijk bereikbaar en hebben een grootte van minimaal 2,5 x 5,0 meter. Kortom er wordt voldaan aan de Nota Parkeerbeleid van de gemeente Bernheze.

6.5 Bedrijven en milieuzonering

Om te komen tot een ruimtelijk relevante toetsing van de wijziging van het omgevingsplan op milieuhygiënische aspecten wordt het begrip milieuzonering gehanteerd. Onder milieuzonering wordt verstaan het waar nodig zorgen voor een voldoende ruimtelijke scheiding tussen enerzijds bedrijven of overige milieubelastende functies en anderzijds milieugevoelige functies zoals woningen. Bij de planontwikkeling dient rekening gehouden te worden met milieuzoneringen om zodoende de kwaliteit van het woon- en leefmilieu te handhaven en te bevorderen en daarnaast bedrijven voldoende zekerheid te bieden dat zij hun activiteiten duurzaam binnen aanvaardbare voorwaarden kunnen uitvoeren. Bij de milieuzonering wordt gebruik gemaakt van de door de Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG) opgestelde publicatie 'Bedrijven en milieuzonering' van 2009.

6.5.1 Richtafstandenlijsten

Voor een scala aan milieubelastende activiteiten zijn richtafstanden aangegeven in de VNG-publicatie. De milieubelastende activiteiten zijn onderverdeeld in een zestal milieucategorieën. Daarbij omvat categorie 1 de lichtste en categorie 6 de zwaarste vormen van bedrijvigheid. In de lijsten wordt onderscheid gemaakt naar richtafstanden voor de ruimtelijk relevante milieuaspecten geur, stof, geluid en gevaar. De grootste van deze vier richtafstanden is bepalend voor de indeling van een activiteit in een milieucategorie.

De richtafstanden welke zijn opgenomen in de VNG-publicatie kunnen worden aangehouden om inzichtelijk te maken of er genoeg ruimte zit tussen bedrijven en gevoelige functies. Deze richtafstanden gelden tussen de grens van de bestemming die het bedrijf toelaat en de uiterste situering van de gevel van een woning (milieugevoelig object). Deze afstanden zijn gebaseerd op het omgevingstype 'rustige woonwijk' of 'rustig buitengebied' en kunnen als basis worden gehanteerd, maar zijn indicatief. In het geval een locatie gelegen is binnen een 'gemengd gebied' kunnen de richtafstanden met één stap worden verkleind. In dit geval is als uitgangspunt genomen dat het plangebied ligt in 'rustig buitengebied'.

In beginsel wordt aangesloten bij de richtafstanden om te bepalen of er sprake is van een goed woon- en leefklimaat. Richtafstanden zijn indicatief, waardoor er in bepaalde omstandigheden vanaf geweken mag worden. Indien bekend is welke activiteiten concreet worden beoogd of aanwezig zijn, kan gemotiveerd worden uitgegaan van de daadwerkelijk te verwachten milieubelasting (in plaats van de richtafstanden). Op basis van de toetsing aan wet- en regelgeving (bv. de Omgevingswet) of één of meerdere onderzoeken, zoals een akoestisch onderzoek, kan dit onderbouwd worden.

6.5.2 Ontvanger of bron

In onderhavig plan wordt een kleinschalig bedrijf opgericht in de vorm van statische opslag/hoveniersbedrijf. Statische opslag en een hoveniersbedrijf, kleiner dan 500m², betreft bedrijvigheid die ten hoogste valt in milieucategorie 2. Het bedrijf zelf is geen gevoelig object. Dat betekent dat niet beoordeeld hoeft te worden of het bedrijf als 'ontvanger' last kan ondervinden van milieucontouren van functies in de omgeving. De bijbehorende bedrijfswoning betreft wel een gevoelig object, echter niet ten opzichte van het bijbehorende bedrijf. Het bedrijf is wel aan te wijzen als een 'bron' van milieucontouren.

Bestaande situatie

Ten aanzien van de in het plangebied uitgeoefende intensieve veehouderij dienden de volgende richtafstanden te worden aangehouden:

Omschrijving	Milieucategorie	Geur	Stof	Geluid	Gevaar
Fokken en houden van varkens	4.1	200m	30m	50m	0m

In de bestaande situatie werd bij diverse naast gelegen woningen niet voldaan aan één of meerdere richtafstanden.

Beoogde situatie

In de beoogde situatie wordt in het plangebied een bedrijf ten behoeve van statische opslag (tot 1.000m²) en een hoveniersbedrijf (tot 500m²) gerealiseerd. Ook dit betreffen bedrijfsactiviteiten waar bij rekening moet worden gehouden met gevoelige functies of objecten in de omgeving. Beide bedrijfsactiviteiten kunnen gecategoriseerd worden als een bedrijf, waarvoor milieucategorie 2 van toepassing is en dienen de volgende richtafstanden te worden aangehouden:

Omschrijving	Milieucategorie	Geur	Stof	Geluid	Gevaar
Hoveniersbedrijf (< 500m ²)	2	30m	10m	30m	10m
Verhuur opslagruimte	2	0m	0m	30m	10m

Zoals blijkt uit bovenstaande tabel is de beoogde bedrijfsactiviteit minder belastend voor de omgeving dan de bestaande activiteiten. De aspecten geluid en gevaar zijn relevant waarbij richtafstanden van respectievelijk 30 en 10 meter gelden. De herbestemming zorgt voor een forse verbetering van het woon- en leefklimaat. In de directe omgeving van de planlocatie zijn diverse gevoelige objecten gelegen. Op basis van de richtafstanden horende bij de beoogde bedrijfsactiviteiten, maatgevende afstand is 30 meter, wordt bij alle naastgelegen woningen voldaan aan de richtafstanden. Waarmee kan worden aangenomen dat ter plaatse van deze gevoelige objecten het woon- en leefklimaat als gevolg van de voorgenomen ontwikkeling aanvaardbaar is.

Naast de genoemde bestaande gevoelige objecten dient ook ter plaatse van de beoogde Ruimte-voor-ruimte woningen sprake te zijn van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. Uit voorgaande blijkt dat de indicatieve afstand voor vooral het aspect geluid een aandachtspunt is. De in de VNG-publicatie opgenomen afstanden betreffen richtafstanden. Dit betekent dat gemotiveerd afgeweken kan worden van deze afstanden. Op basis van de daadwerkelijk te ontplooiën activiteiten ter plaatse van de nieuwe bedrijfsbestemming kan beoordeeld worden of afwijkingen van de richtafstand kunnen worden gemotiveerd en toelaatbaar worden geacht. Mogelijke afwijkingen van de richtafstanden zijn in onderhavig hoofdstuk onderbouwd.

De nieuwe bedrijfsbebouwing wordt gerealiseerd in een tweetal bedrijfsgebouwen. Gezien vanaf de straat zal het linker bedrijfsgebouw (oostzijde) in gebruik worden genomen door een hoveniersbedrijf (500m²) en voor de stalling van statische opslag (300m³). Het rechter bedrijfsgebouw (westzijde) wordt alleen in gebruik genomen voor de stalling van statische opslag (700m²). Het linker bedrijfsgebouw, waarin de bedrijvigheid 'hoveniersbedrijf' is gevestigd met een maatgevende richtafstand van 30 meter, ligt op meer dan 30 meter van de nieuwe woningen. Waarmee een goed woon- en leefklimaat te borgen is vanuit de bedrijvigheid 'hoveniersbedrijf'. Het rechter bedrijfsgebouw, waarin alleen de bedrijvigheid 'statische opslag' is gevestigd, ligt op minder dan 30 meter van de nieuwe woningen. In de begripsbepaling wordt statische opslag als volgt omschreven:

“de opslag van goederen zonder dat deze een bewerking ondergaan en zonder dat deze verhandeld worden, zoals caravans, wit- en bruingoed, meubels, rijwielen en dergelijke, een en ander met inachtneming van de eisen van brandweer en milieu”.

Dit betekent dat geen productie of reparatie binnen de gebouwen is toegestaan, enkel het plaatsen en halen van materieel en materiaal is toegestaan. Ten aanzien van deze bedrijvigheid wordt het geluid van deze bedrijfsvoering voornamelijk veroorzaakt door licht verkeer dat langzaam (< 15km/h) via de

in- en uitrit aan de oostzijde van de locatie benaderd. Deze in- en uitrit is gelegen op meer dan 30 meter van de nieuwe woningen. Het verkeer op deze in- en uitrit is ten aanzien van de nieuwe woningen afgeschermd door de bedrijfswoning en het bedrijfsgebouw zelf. Zoals in paragraaf 6.4 is onderbouwd is er sprake van circa 2 verkeersbewegingen per dag voor de statische opslag. Verder is het Besluit activiteiten leefomgeving op de milieubelastende activiteit van toepassing. Het Besluit activiteiten leefomgeving bevat standaardwaarden voor het beschermingsniveau tegen geluidhinder. Het gaat om het toegestane langetijdgemiddelde beoordelingsniveau en het maximale geluidsniveau. Hiermee is een goed woon- en leefklimaat bij gevoelige objecten van derden nabij de milieubelastende activiteit gegarandeerd. Uit bovenstaande blijkt dat de milieubelastende activiteit onder redelijke voorwaarden (lage verkeersintensiteit, in- en uitrit op voldoende afstand, afscherming door bebouwing) aan de voorschriften van het Besluit activiteiten leefomgeving kan voldoen, waarmee een goed woon- en leefklimaat bij omliggende gevoelige objecten te borgen is.

Hoofdstuk 7 JURIDISCHE PLANOPZET

7.1 Wijzigingsbesluit

Onderhavig TAM-omgevingsplan vormt een wijziging van het omgevingsplan. Op deze locatie is in strijd met in het tijdelijke deel onderdeel uitmakende bestemmingsplan 'Buitengebied Bernheze', waardoor het omgevingsplan gewijzigd moet worden. Het TAM-omgevingsplan is op het oog een omgevingsplan dat losstaat van de rest van het omgevingsplan. Toch is het functioneel en juridisch een integraal onderdeel van het omgevingsplan. Om te zorgen dat het TAM-omgevingsplan juridisch één geheel is met het omgevingsplan van rechtswege, wordt het als het ware als een nieuw hoofdstuk toegevoegd. Onderhavig TAM omgevingsplan dient dus ook als dusdanig gelezen te worden, in samenhang met de bruidsschat van het omgevingsplan. Daarom is er in de regels van onderhavig TAM-omgevingsplan een pre-ambule opgenomen, waarin staat dat het plan vigeert als hoofdstuk 22[a] van het omgevingsplan.

Hoofdstuk 1 - Algemene bepalingen Dit TAM-omgevingsplan maakt onderdeel uit van het omgevingsplan van de gemeente Bernheze. Dat betekent dat alle regels uit het omgevingsplan ook van toepassing zijn op onderhavige ontwikkeling aan (tenzij ze daarmee strijdig zijn). Daarom worden in de regels alleen maar bepalingen opgenomen welke specifiek relevant zijn voor onderhavige ontwikkeling. Zo is er voor dit plan ook gekozen om niet de specifieke bepaling over de het afwijken van bepalingen uit de bruidsschat op te nemen, aangezien er bij dit TAM-omgevingsplan nauwelijks wordt afgeweken van de bruidsschat. Op de onderdelen waar dit wel gebeurt (bijvoorbeeld reken- en meetbepalingen) zijn specifieke voorrangsbepalingen opgenomen.

Hoofdstuk 2 - functies en activiteiten

Conform de eisen vanuit de Omgevingswet worden in dit hoofdstuk de toegestane functies en activiteiten beschreven voor de specifieke locatie. Alhoewel de regels niet hoeven te voldoen aan de SVBP, en er dus over 'functies en activiteiten' wordt gesproken in plaats van 'bestemmingen', staan deze op de verbeelding behorend bij onderhavig plan nog wel aangeduid als zijnde 'bestemming'. Dit vanwege het feit dat het plan anders niet juist gepubliceerd kan worden op de (nog tijdelijke) landelijke voorziening www.ruimtelijkeplannen.nl. Voor onderhavig TAM-omgevingsplan is beoogd zoveel mogelijk aansluiting te vinden bij de regels en bepalingen voor vergelijkbare functies en activiteiten uit het tijdelijk deel omgevingsplan gemeente Bernheze (bestemmingsplan 'Buitengebied Bernheze'). Deze zijn wel dusdanig omgevormd dat deze voldoen aan de regels van de Omgevingswet.

Hoofdstuk 3: Algemene regels

Voor dit hoofdstuk zijn er algemene bepalingen opgenomen die alleen betrekking hebben op de artikelen uit dit TAM-omgevingsplan. Hier zitten bijvoorbeeld algemene bouw- en functieregels in die gelden voor het gehele grondgebied van de ontwikkellocatie.

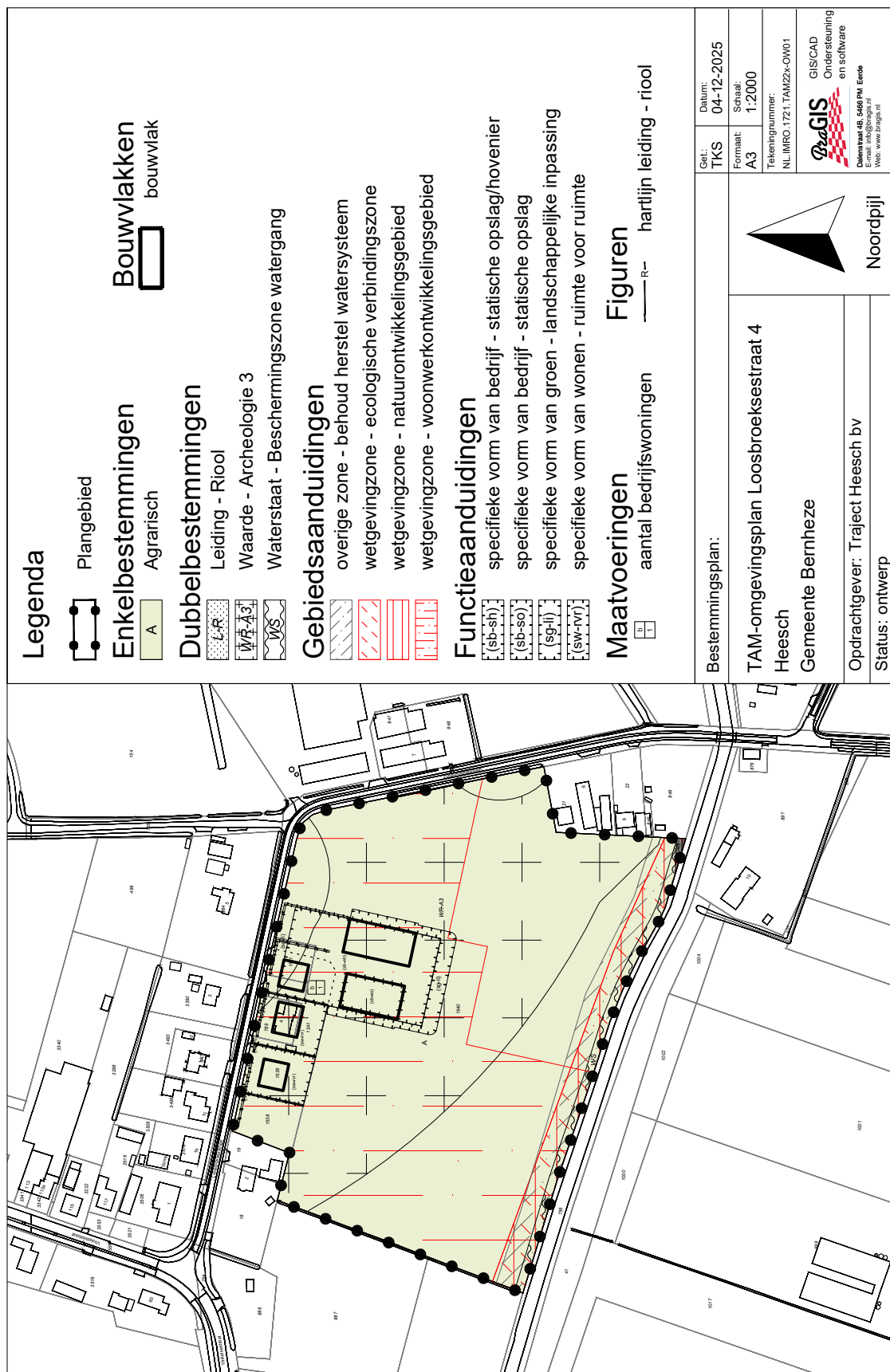
Bijlagen bij de regels

Conform kernvereiste 1 wordt er zo min mogelijk gebruik gemaakt van bijlagen bij regels, om het plan zo overzichtelijk mogelijk te houden. Voor dit plan is er wel een bijlage opgenomen bij de regels.

Verbeelding

De verbeelding die is opgesteld voor het voorbeeld TAM-omgevingsplan dient te worden opgesteld conform de technische eisen van IMRO2012. Dat betekent dat er op de verbeelding wel 'bestemmingen' zijn te zien, en dat specifieke functies als zijnde 'functieaanduidingen' worden benoemd. Dit vanwege het feit dat het plan anders niet door de validator van ruimtelijke plannen komt. Voor een weergave van de analoge kaart, zie 7.2.

7.2 Analoge kaart



Hoofdstuk 8 UITVOERBAARHEID

8.1 Economisch

8.1.1 Kostenverhaal

Kostenverhaal geldt voor kostenverhaalplichtige activiteiten. Dat zijn: aangewezen bouwactiviteiten en aangewezen activiteiten vanwege gebruikswijzigingen

De realisering en de kosten voor het opstellen van een buitenplanse omgevingsplanactiviteit, inclusief haalbaarheidsonderzoeken, zijn voor rekening van de initiatiefnemers. Daarnaast zal bij onderhavig plan de benodigde aanpassingen aan het openbaar gebied gerealiseerd moeten worden. Er dienen aansluitingen gemaakt te worden op het bestaande riool en één uitrit dient gemaakt te worden. De aanleg- en planbegeleidingskosten voor de aansluiting op het openbaar riool en de uitrit zijn voor rekening van de initiatiefnemers. Deze kosten worden verhaald op de initiatiefnemers middels een anterieure overeenkomst.

8.1.2 Financieel economische uitvoerbaarheid

In plaats van een uitvoerbaarheidstoets zal het omgevingsplan een onuitvoerbaarheidstoets bevatten. Het omgevingsplan mag namelijk geen regels bevatten die op voorhand onuitvoerbaar zijn. Conform de memorie van toelichting zal in gevallen waarin een activiteit alleen kan worden gerealiseerd wanneer de gemeente belangrijke voorinvesteringen doet, de toelichting bij het omgevingsplan passages moeten bevatten over de dekking van deze investeringen en de opzet van het eventuele kostenverhaal.

Conclusie

Dit initiatief is niet evident onuitvoerbaar want de voorziene ontwikkeling is dermate van aard en omvang dat deze binnen redelijke termijn uitvoerbaar is. De ontwikkeling is binnen die termijn financieel haalbaar aangezien de plankosten komen voor rekening van initiatiefnemers.

8.1.3 Nadeelcompensatie

Nadeelcompensatie binnen de Omgevingswet gaat over besluiten of maatregelen:

- die rechtstreeks werkende rechten en verplichtingen voor burgers en bedrijven bevatten
- die rechtstreeks gevolgen hebben voor burgers en bedrijven door verandering van de fysieke leefomgeving

De schadeoorzaken zijn limitatief opgesomd in artikel 15.1 van de Omgevingswet. Dit betekent dat de wet de schadeoorzaken uitputtend regelt. Er zijn dus geen andere schadeoorzaken mogelijk dan die in de Omgevingswet staan. Staat een schadeoorzaak niet in artikel 15.1 dan is voor taken en bevoegdheden van de Omgevingswet ook de Awb-regeling niet mogelijk. Schadeoorzaken zijn bijvoorbeeld:

- een omgevingsvergunning of het weigeren daarvan
- een regel in het omgevingsplan. Deze moet rechtstreekse rechten of verplichtingen voor burgers en bedrijven bevatten
- een maatwerkvoorschrift

Als een omgevingsplan regelt dat voor een activiteit een omgevingsvergunning nodig is, is niet het omgevingsplan de schadeoorzaak. Dat is in die situatie de omgevingsvergunning.

In de anterieure overeenkomst is meegenomen dat een mogelijke schadevergoeding voor rekening van de initiatiefnemers komt.

8.2 Maatschappelijk

8.2.1 Zienswijzen

Tegen het ontwerpbesluit bestaat de mogelijkheid om zienswijzen te dienen. Deze kunnen geen betrekking hebben op een omgevingsvergunning voor een afwijkactiviteit die in het omgevingsplan moet worden omgezet (bedoeld in artikel 4.17 Omgevingswet). Hiermee wordt voorkomen dat een toegestane activiteit bij de omzetting in het omgevingsplan opnieuw ter discussie kan worden gesteld.

8.2.2 Beroep

Afdeling 3.4 Awb is van toepassing op de voorbereiding van een omgevingsplan of de wijziging van een omgevingsplan.

Tegen het besluit tot vaststelling van een omgevingsplan of het wijzigen van een omgevingsplan kan rechtstreeks beroep worden ingesteld bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State in eerste en enige aanleg. Dezelfde procedure is van toepassing op de afwijzing van een verzoek tot wijziging van een omgevingsplan.

Tegen een beschikking krachtens een omgevingsplan waarbij maatwerkvoorschriften worden gesteld, of waarbij wordt toegestaan gelijkwaardige maatregelen te treffen, staat (na de bezwaarfase) beroep in eerste aanleg open bij de rechtbank met de mogelijkheid van hoger beroep bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State. Als een dergelijke beschikking wordt geweigerd, geldt hetzelfde.

Het omgevingsplan treedt in werking vier weken nadat van het omgevingsplan mededeling is gemaakt. Een verzoek om een voorlopige voorziening heeft niet automatisch schorsende werking.

Hoofdstuk 9 BELANGENAFWEGING EN CONCLUSIE

Bij het nemen van een besluit op een aanvraag tot wijziging van het omgevingsplan gelden in ieder geval de volgende criteria:

1. de doelen van de Omgevingswet (zie artikel 1.3 en 2.1, lid 1, Omgevingswet)
2. de evenwichtige toedeling van functies aan locaties (zie artikel 4.2, Omgevingswet)
3. de instructieregels over het omgevingsplan uit hoofdstuk 5 van het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl)
4. de instructieregels over het omgevingsplan uit de omgevingsverordening

Redenen voor de gemeente om het omgevingsplan niet te wijzigen zijn dan bijvoorbeeld:

1. De gewenste ontwikkeling past niet binnen gemeentelijk beleid. Dit kan blijken uit bijvoorbeeld de omgevingsvisie en programma's van de gemeente. Dan is er geen sprake van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties of is er strijd met andere doelen van de Omgevingswet.
2. Voor de gewenste ontwikkeling zijn regels nodig die in strijd zijn met de doelen van de Omgevingswet.
3. Er is geen bereidheid bij de gemeenteraad om het omgevingsplan aan te passen. Hierbij kunnen ook financiële overwegingen meespelen.

De aanvrager dient bij zijn aanvraag de gegevens aan te leveren die voor de beslissing op de aanvraag nodig zijn en die hij redelijkerwijs kan krijgen. De gemeente Bernheze mag besluiten de aanvraag niet te behandelen indien de aangeleverde stukken (ook na aanvulling) onvoldoende zijn. Zie de artikelen 3:10, derde lid, 4:2, tweede lid en 4:5 en Awb.

9.1 Doelen van de wet (Omgevingswet artikel 1.3)

De maatschappelijke doelen van de Omgevingswet (artikel 1.3 Omgevingswet) geven richting over welke belangen in deze afweging mee te nemen. Bij de evenwichtige toedeling van functies aan locaties moet de gemeente in ieder geval rekening houden met het belang van het beschermen van de gezondheid (artikel 2.1 lid 4 Omgevingswet) en een aantal aspecten uit het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl). Hiervoor zijn algemene instructieregels opgesteld.

[Licht de eindconclusie toe. Doet het initiatief/ de planwijziging geen afbreuk (of draagt het juist bij) aan de balans tussen:

Het beschermen van de leefomgeving (veiligheid, gezondheid, goede omgevingskwaliteit en intrinsieke waarde natuur) enerzijds en;

Het benutten van de leefomgeving ter vervulling van maatschappelijke behoeften (doelmatig beheer, gebruik en ontwikkeling) anderzijds?]

9.2 Een evenwichtige toedeling van functies aan locaties (ETFAL)

De gemeenteraad stelt voor het gehele grondgebied van de gemeente één omgevingsplan vast waarin regels over de fysieke leefomgeving worden opgenomen. Uit artikel 1.2 van de Omgevingswet volgt welke activiteiten in elk geval tot de fysieke leefomgeving behoren.

Alle regels in het omgevingsplan samen moeten leiden tot een evenwichtige toedeling van functies aan locaties. De gemeente moet daarbij rekening houden met alle betrokken belangen. Hoe dit evenwicht er precies uitziet, hangt af van de wijze waarop de betrokken belangen worden gewogen. Net als bij de beoordeling van een goede ruimtelijke ordening heeft het bevoegd gezag beleidsruimte bij het bepalen welke belangen bij botsing prevaleren.

De gemeente Bernheze beoordeelt aan de hand van de gegevens of er voldaan wordt aan een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

Om dit te kunnen beoordelen zijn alle voor de fysieke leefomgeving relevante aspecten (voor zover betrekking hebbend op de gevraagde activiteit) nader onderzocht en afgewogen (zie hoofdstuk 6).

Gelet op het beleidskader en de effecten op de fysieke leefomgeving is er voor de wijziging van het Omgevingsplan gemeente Bernheze waarmee dit initiatief wordt mogelijk gemaakt sprake van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties. *[Vul tekst verder aan zoals gewenst. Ga op hoofdlijnen in op de doelen van de wet, de omgevingsvisie en programma's van de gemeente en de algemene*

instructieregels. Hierin komt de afweging van alle betrokken belangen tot uitdrukking.] De conclusie is dat alles overwegende de ontwikkeling aanvaardbaar is.

9.3 Verwerken TAM-omgevingsplan

Vóór 2032 moet dit TAM-IMRO omgevingsplan worden omgezet naar het integrale omgevingsplan in STOP. Voor het omzetten moet een wijzigingsbesluit in STOP worden genomen. Het ministerie van BZK heeft de intentie uitgesproken om in de wet- en regelgeving vast te leggen dat regels in het STOP omgevingsplan die inhoudelijk gelijk zijn aan het TAM-IMRO plan niet opnieuw appellabel worden bij het overbrengen.



van schets tot oplevering geregeld tot achter de komma  traject