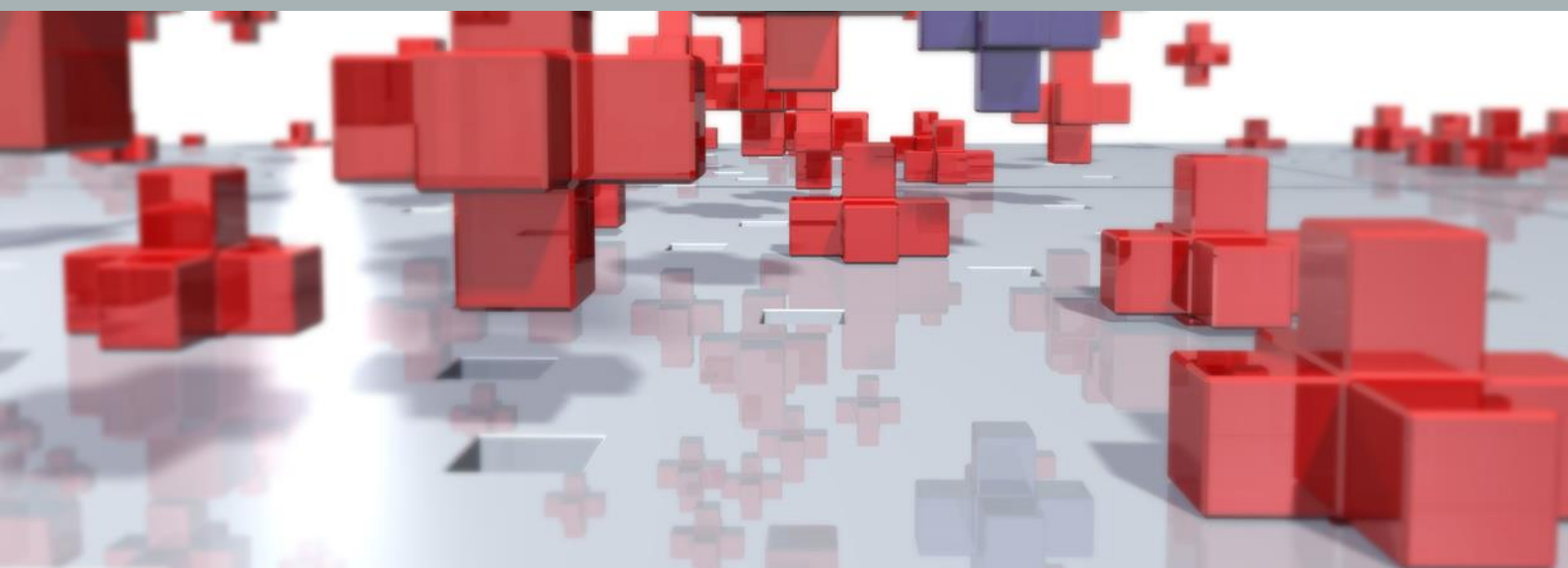


Wijzigingsplan Molenhoeve 15 Nistelrode

Gemeente Bernheze

Ontwerp



Wijzigingsplan Molenhoeve 15 Nistelrode

Gemeente Bernheze

Ontwerp

Rapportnummer:	211x07665.083654_1
IMRO-nummer:	NL.IMRO.1721.WPMolenhoeve15-ow01
Datum:	11 oktober 2017
Contactpersoon opdrachtgever:	De heer R. van Asseldonk
Projectteam BRO:	Arjan van Dooren, Toby van Baast
Concept:	juli 2016, september 2016
Voorontwerp:	--
Ontwerp:	november 2016, februari 2017, juli 2017, september 2017, oktober 2017
Vastgesteld:	
Trefwoorden:	Wijzigingsplan, bedrijfsontwikkeling, champignonkwekerij, Molenhoeve 15, Nistelrode, gemeente Bernheze
Bron foto kافت:	BRO, Abstract 3
Beknopte inhoud:	Champignonbedrijf R.v.A. Mushrooms wil de bedrijfsbebouwing uitbreiden en zodoende toekomstperspectief realiseren voor de champignonkwekerij. In onderhavig wijzigingsplan wordt gemotiveerd waarom de planontwikkeling ruimtelijk haalbaar is.

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

Toelichting

Inhoudsopgave

pagina

1. INLEIDING	3
2. PLANOPZET	4
2.1 Inleiding	4
2.2 Gebiedsprofiel	4
2.3 Projectprofiel	6
2.3.1 Huidige situatie	6
2.3.2 Toekomstige situatie	7
3. WIJZIGINGSBEVOEGDHEID	10
3.1 Bestemmingsplan	10
3.2 Voorwaarden wijzigingsbevoegdheid	11
3.3 Belangenafweging toepassing wijzigingsbevoegdheid	13
4. BELEIDSANALYSE	15
4.1 Rijksbeleid	15
4.2 Provinciaal beleid	17
4.3 Gemeentelijk beleid	21
4.3.1 Structuurvisie Bernheze	21
4.3.2 Landschapsontwikkelingsplan	22
4.3.3 Beleidsregel Huisvesting arbeidsmigranten	23
5. MILIEUASPECTEN	24
5.1 Inleiding	24
5.2 Vormvrije m.e.r.-beoordeling	24
5.2.1 Inleiding	24
5.2.2 Beoordeling noodzakelijkheid m.e.r.-beoordeling	24
5.3 Bedrijven en milieuzonering	25
5.4 Geurhinder	26
5.5 Bodem	29
5.6 Water	29
5.7 Geluid, wegverkeer	32
5.8 Verkeer en parkeren	32
5.9 Luchtkwaliteit	33
5.10 Kabels en leidingen	33

5.11 Externe veiligheid	34
6. WAARDEN	36
6.1 Inleiding	36
6.2 Archeologie	36
6.3 Natuurwaarden	37
6.4 Landschappelijke verantwoording	39
7. ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID	44
7.1 Inleiding	44
7.2 Toepassing Grondexploitatiewet	44
SEPARATE BIJLAGEN	
Bijlage 1: Geuronderzoek	
Bijlage 2: Bodemonderzoek	
Bijlage 3: Quicksan flora & fauna	
Bijlage 4: Inrichtingsschets landschappelijke inpassing	
Bijlage 5: Ruimtelijke onderbouwing huisvesting arbeidsmigranten	
Bijlage 6: Beleidsregel 'Huisvesting arbeidsmigranten'	

1. INLEIDING

Aan de Molenhoeve 15 te Nistelrode is het champignonbedrijf 'R.v.A. Mushrooms' gevestigd. De eigenaar, de heer R. van Asseldonk, wil zijn bedrijf uitbreiden en heeft daarvoor meer bebouwing nodig. Op die manier wil de eigenaar toekomstperspectief behouden voor zijn champignonkwekerij. De uitbreiding van bebouwing is volgens het bestemmingsplan niet rechtstreeks mogelijk. In het bestemmingsplan is voor het bedrijf een bouwvlak opgenomen. Het bouwvlak is echter begrensd, waardoor de uitbreiding niet rechtstreeks mogelijk is. Het is daarom noodzakelijk om een ruimtelijke procedure te doorlopen en zodoende het bouwvlak te vergroten. Door de vergroting van het bouwvlak kan het bedrijf de bedrijfsbebouwing uitbreiden. In het bestemmingsplan is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen voor de uitbreiding van het bouwvlak, waardoor de uitbreiding via een wijzigingsprocedure doorlopen kan worden.

Naast de uitbreiding van het bouwvlak, is het bedrijf voornemens om arbeidsmigranten die ter plaatse werkzaam zijn te huisvesten. Hiervoor heeft het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Bernheze recent (20 juni 2017) beleid vastgesteld. Ten aanzien van deze mogelijkheid is een aparte ruimtelijke onderbouwing opgesteld om in afwijking van het bestemmingsplan (buitenplanse afwijkingsprocedure) een vergunning te verkrijgen. De gemeente Bernheze is van mening dat de uitbreiding van de champignonkwekerij en de huisvesting van de arbeidsmigranten inherent aan elkaar zijn en daardoor ook verbonden moeten worden in deze wijzigingsprocedure. Dat betekent dat via een voorwaardelijke verplichting de huisvestingsomstandigheden (vanuit het beleid) geborgd worden. Hierdoor is sprake van zorgvuldige integrale ruimtelijke ordening. Ten aanzien van de huisvesting van arbeidsmigranten is een aparte ruimtelijke onderbouwing opgesteld. In deze ruimtelijke onderbouwing is het plan om arbeidsmigranten te huisvesten beschreven, getoetst en gemotiveerd. Deze ruimtelijke onderbouwing is als bijlage 5 aan plantoelichting toegevoegd.

Leeswijzer

Na deze inleiding volgt in hoofdstuk 2 een beschrijving van het initiatief en de landschappelijke inpassing. In het derde hoofdstuk is een beschrijving opgenomen van de beleidstoets. Hoofdstuk 4 behandelt de milieutechnische aspecten van het initiatief. In hoofdstuk 5 worden de eventuele effecten op waarden in beeld gebracht en is de landschappelijke inpassing opgenomen. In hoofdstuk 6 wordt ingegaan op het financiële aspect van de ontwikkeling.

2. PLANOPZET

2.1 Inleiding

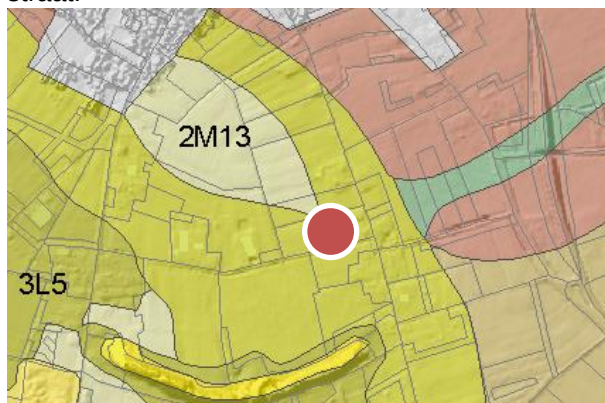
In dit hoofdstuk wordt vanuit de bestaande situatie het initiatief geschetst en wordt aangegeven op welke manier het initiatief wordt vormgegeven.



2.2 Gebiedsprofiel

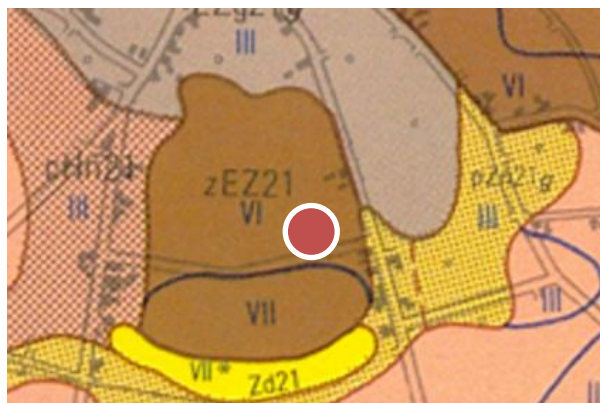
Het plangebied betreft het perceel aan de Molenhoeve 15 te Nistelrode en is gelegen in het buitengebied (zie figuur 2.1), ten zuiden van de kern Nistelrode. Het plangebied ligt in een agrarisch gebied ten zuiden van Nistelrode. Het landschap is open en graslanden worden afgewisseld met akkers. Geomorfologisch gezien ligt het op een dakzandrug (3K14 op uitsnede geomorfologische kaart). Het gebied behoort tot de oude zandontginningen, welke gekenmerkt worden door agrarische gebieden, begrensd door groenstructuren. Rondom de historische bebouwingsconcentraties heeft het agrarische gebruik van het open landschap geleid tot een halfopen landschap met oude bouwlanden, boscomplexen en kronkelende wegen. In de omgeving zijn diverse agrarische functies en enkele burgerwo-

ningen aanwezig. Het gebied wordt ontsloten via twee verharde wegen; de Molenhoeve en de Achterstraat.



Uitsnede Geomorfologische kaart

(bron: Stichting voor Bodemkartering Wageningen / Rijk Geologische Dienst, Haarlem 1977)

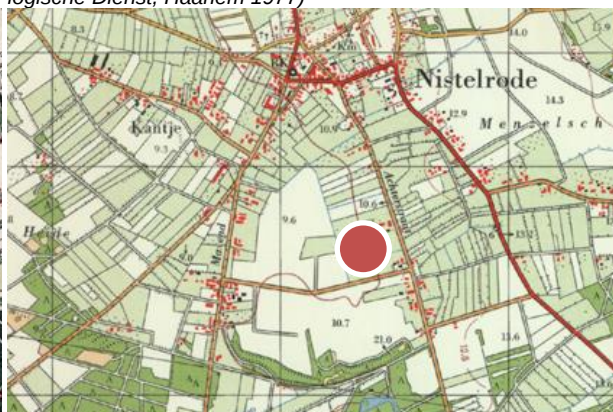


Uitsnede Bodemkaart

(bron: Stichting voor Bodemkartering Wageningen / Rijk Geologische Dienst, Haarlem 1977)



Uitsnede historische kaart 1900 (topotijdreis.nl)



Uitsnede historische kaart 1975 (topotijdreis.nl)



Zicht vanaf de Molenhoeve ter hoogte van het plangebied in westelijke richting.



Vanaf de Molenhoeve is de kerk van Nistelrode zichtbaar ter hoogte van het plangebied.

Figuur 2.2; landschapkenmerken

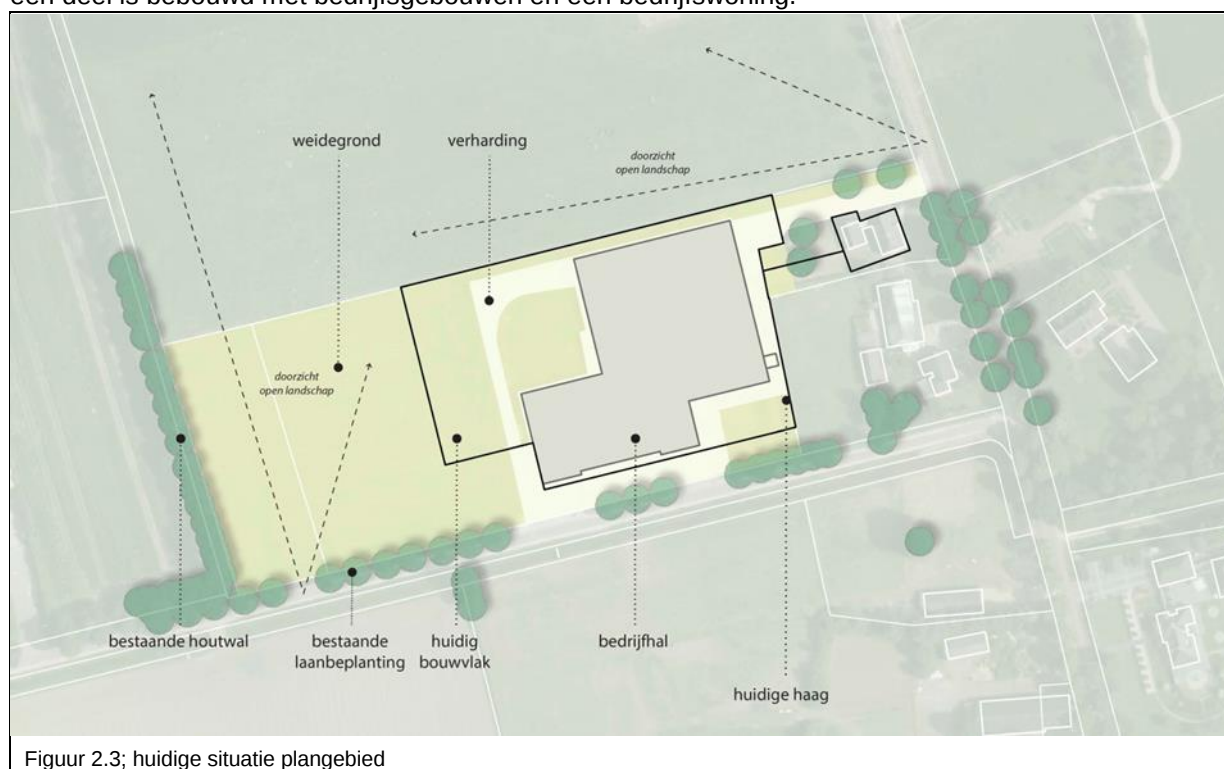
De bodem bestaat hier uit dikke eerdgronden(EZ21), wat betekent dat hier een lange historie van akkerbouw aan ten grondslag ligt. Op de historische kaart is te zien dat houtsingels al van oudsher de grofmazige beadering door het gebied vormen. In de loop van de jaren is dit echter teruggebracht naar vooral laanbeplanting langs de wegen.

De Molenhoeve is een relatief jonge gebiedsontsluitingsweg, welke de verbinding vormt tussen de twee oude linten Maxend en Achterstraat. De weg wordt grotendeels begeleid door een enkele laanbeplanting. Het gebied typeert zich als agrarisch landschap doorsneden met enkele bebouwingslinten/-concentraties en houtsingels.

2.3 Projectprofiel

2.3.1 Huidige situatie

In de huidige situatie bestaat het plangebied een perceel dat bestaat uit agrarische gronden waarvan een deel is bebouwd met bedrijfsgebouwen en een bedrijfswoning.



Figuur 2.3; huidige situatie plangebied

Ten westen van de bedrijfshal liggen weidegronden, welke begrensd worden door een dichte houtwal. Vanaf de Molenhoeve is er open zicht over het akkerbouwgebied, zelfs de kerk van Nistelrode is zichtbaar. De oostzijde van het perceel grenst met een coniferen haag aan het buurperceel.

2.3.2 Toekomstige situatie

De eigenaar is voornemens om vier champignoncellen bij te bouwen ten westen en aansluitend aan de bestaande bedrijfsgebouwing. De uitbreiding is noodzakelijk voor de continuïteit en efficiëntie van het bedrijf. Vrachten, zowel de aanvoer van mest- en grondstoffen als afvoer van champignons, worden voller en daarmee wordt een efficiëntere bedrijfsvoering bereikt.

De consument wordt veeleisender en vraagt een constante (24/7) aanvoer van verse en kwalitatief hoogwaardige producten. Om hieraan te kunnen voldoen is een investering nodig om de kwantiteit te vergroten en daardoor beter sturing te kunnen geven om aan de vraag te kunnen voldoen.

Tussen de bedrijfsbebouwing en de bedrijfswoning wil de eigenaar een schuur voor opslag van bedrijfsmaterialen realiseren (nu is sprake van buitenopslag).

Vanwege de eis om 14/7 een constante kwantiteit hoogwaardige kwaliteit te kunnen bieden aan de markt, is het noodzakelijk om daar organisatorisch ook een optimalisatieslag in te slaan. Dat gebeurt al door te werken met flexibele uitzendbureaucontracten die hiervoor arbeidsmigranten inzetten. Het bedrijf dient daarvoor wel te faciliteren in de huisvesting en heeft daarvoor een gedeelte van de bedrijfsgebouwen in gebruik. In figuur 2.4 en 2.5 is daarvan een plattegrond weergegeven. In bijlage 5 van de plantoelichting is een ruimtelijke onderbouwing opgenomen waarin dat initiatief uitgebreid wordt toegelicht en verantwoord.

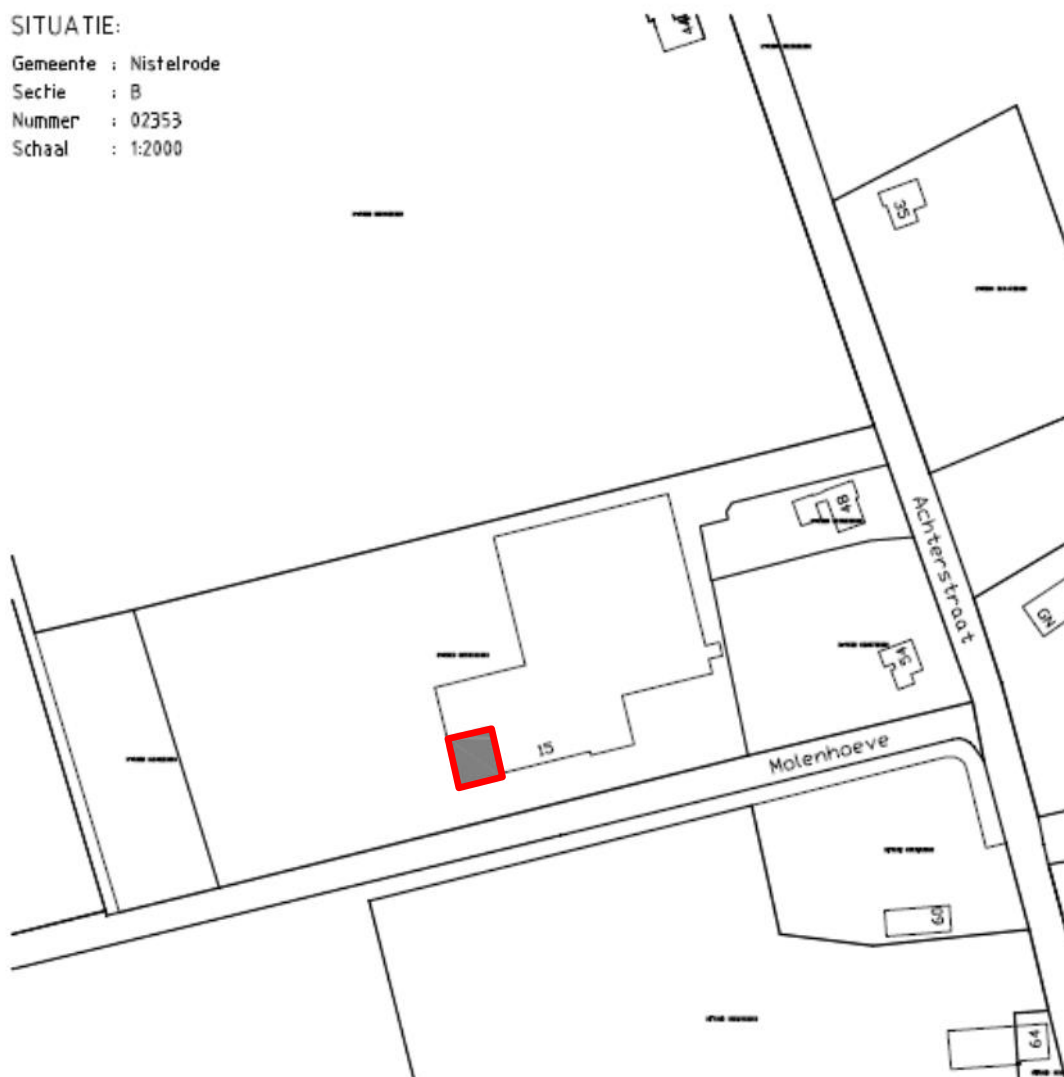
SITUATIE:

Gemeente : Nistelrode

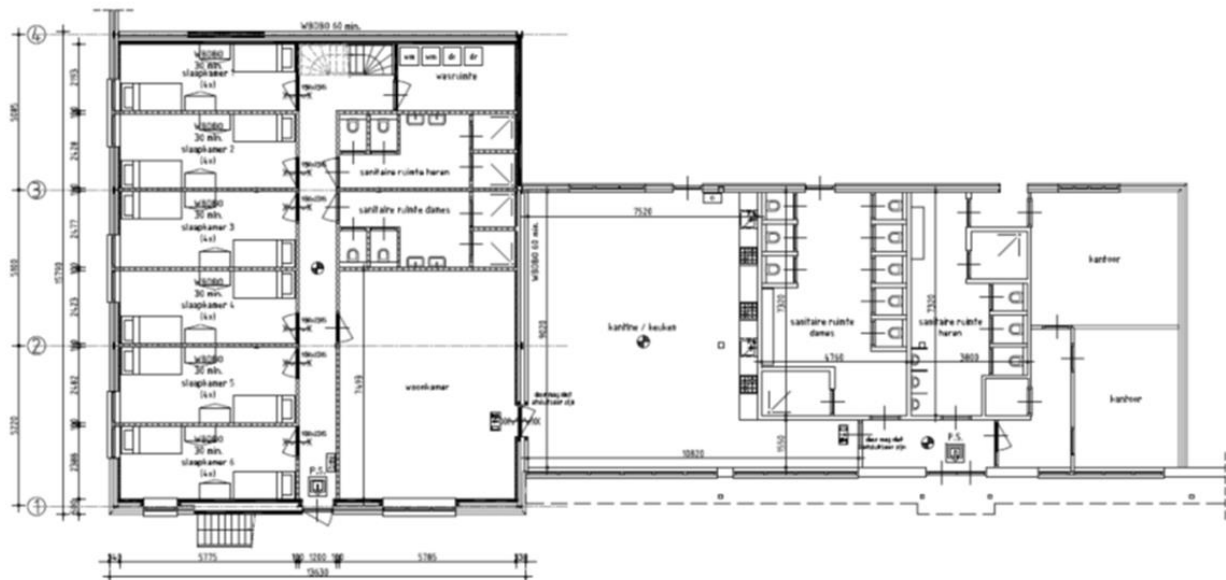
Sectie : B

Nummer : 02353

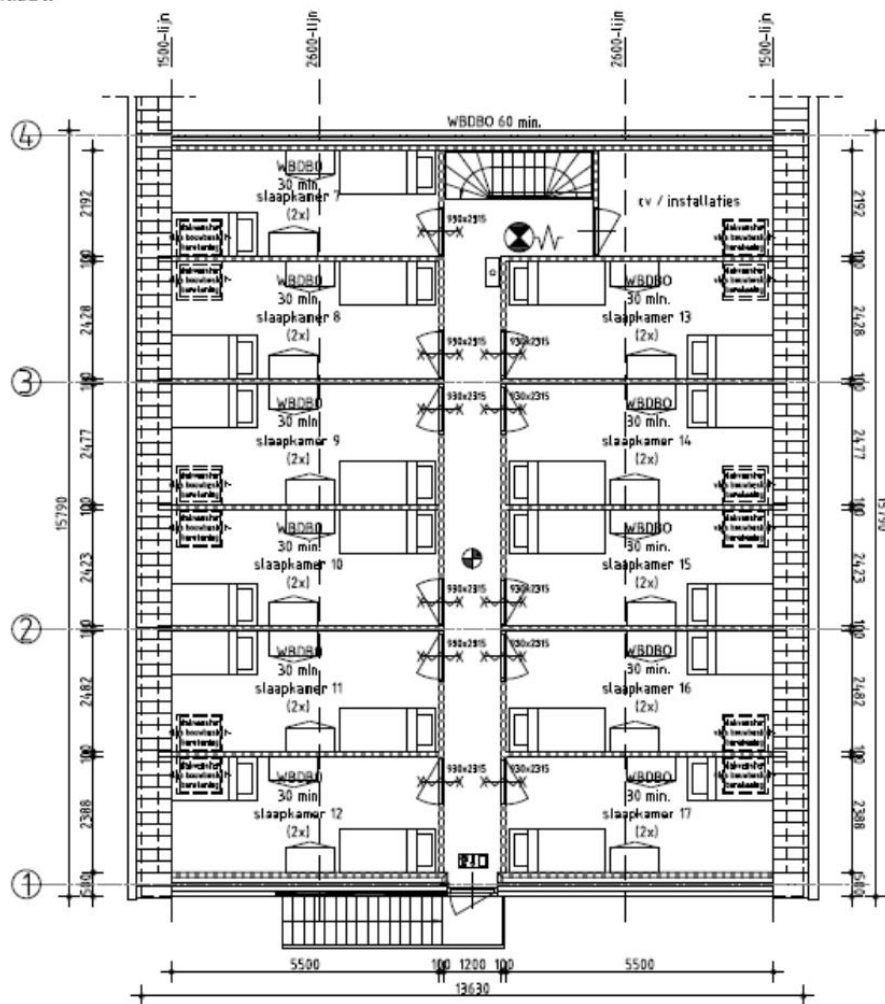
Schaal : 1:2000



Figuur 2.4 Locatie huisvestingsgebouw perceel Molenhoeve 15 Nistelrode



BEGANE GROND
NIEUW



EERSTE VERDIEPING
NIEUW



stelrode

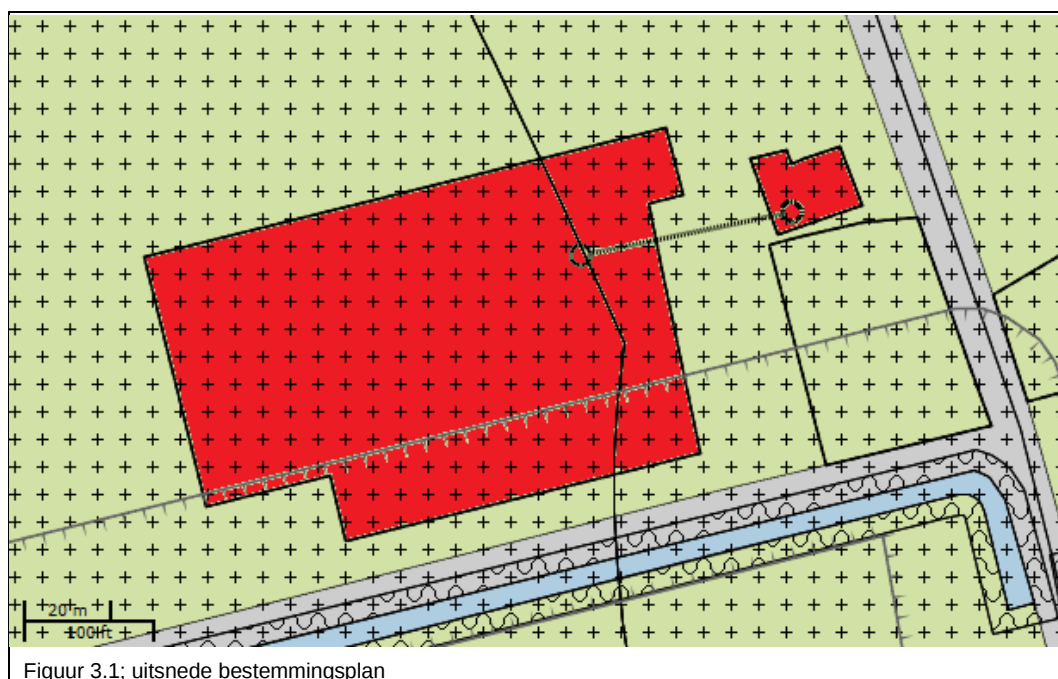
Figuur 2.5 Plattegrond indeling gebouw

3. WIJZIGINGSBEVOEGDHEID

3.1 Bestemmingsplan

Het plangebied heeft volgens het geldende bestemmingsplan “Buitengebied Bernheze” de bestemming “Agrarisch met waarden – landschappelijke, cultuurhistorische en/of abiotische waarden”. Ter plaatse van het perceel is een bouwvlak opgenomen. Op het bouwvlak is de functieaanduiding ‘agrarisch bedrijf opgenomen’. In figuur 2.4 is een uitsnede van de verbeelding van het bestemmingsplan “Buitengebied Bernheze” te zien.

Binnen het bouwvlak geldt momenteel deels de dubbelbestemming “Waarde – Archeologie 2” en “Waarde – Archeologie 3”.



Zoals te zien is in figuur 3.1 is in dit geval sprake van een gekoppeld bouwvlak. Het gekoppelde bouwvlak heeft in totaal een oppervlakte van in totaal 9.285 m². Op het westelijk deel ligt de bedrijfsbebouwing ten behoeve van de champignonkwekerij. Het oostelijk deel heeft een oppervlakte van 374 m², waarop de bedrijfswoning ligt.

Bestemmingsregels

De voor “Agrarisch met waarden – Landschappelijke, cultuurhistorische en/of abiotische waarden” aangewezen gronden, zijn ter plaatse van de aanduiding ‘agrarisch bedrijf’ bestemd voor de uitoefening van een grondgebonden agrarisch bedrijf.

Ter plaatse van de bestemming in combinatie met die aanduiding mogen uitsluitend gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd, die ten dienste staan van de bestemming, met dien verstande dat:

- Gebouwen uitsluitend worden opgericht binnen het bouwvlak;
- Buiten het bouwvlak zijn bouwwerken, geen gebouwen zijnde, uitgezonderd erfafscheidingen, toegestaan tot een maximale bouwhoogte van 2 meter;

Bouwregels

Voor bedrijfsgebouwen geldt een maximale bouwhoogte van 12 meter en een goothoogte van maximaal 6 meter. Daarnaast moet een minimale afstand van 15 meter bestaan tot de bestemming verkeer, 5 meter tot de zijdelingse perceelsgrens en 2 meter tot de voorgevelrooilijn.

Omliggende bestemming

Voor de overige gronden rondom het bouwvlak geldt de bestemming 'Agrarisch'. Op deze gronden is geen bedrijfsbebouwing toegestaan.

Wijzigingsbevoegdheid bestemmingsplan

Het initiatief voor de uitbreiding past niet binnen het huidige geldende bouwvlak. Voor de gewenste ontwikkeling is het daarom noodzakelijk om de oppervlakte van het bouwvlak te vergroten met 2.580 m². Deze uitbreiding past binnen het bereik van de wijzigingsbevoegdheid. Met de wijzigingsbevoegdheid, opgenomen in artikel 5.9.1 sub b van het bestemmingsplan "Buitengebied Bernheze", kan het bouwvlak voor het agrarische bedrijf worden vergroot

3.2 Voorwaarden wijzigingsbevoegdheid

De voorwaarden in artikel 5.9.1, sub b van "Buitengebied Bernheze" vormt de beleidsmatige toetsingsgrond voor onderhavig wijzigingsplan. In deze paragraaf wordt het plan stapsgewijs aan de voorwaarden van de wijzigingsbevoegdheid getoetst.

Het bouwvlak voor een grondgebonden agrarisch bedrijf vergroten, al dan niet in combinatie van vormverandering van het functieaanduidingsvlak 'specifieke vorm van agrarisch - teeltondersteunende voorzieningen', onder de voorwaarden dat:

- uit een verkregen advies van een agrarisch deskundige is gebleken dat vergroting van het bouwvlak noodzakelijk is uit oogpunt van een doelmatige agrarische bedrijfsvoering in relatie tot de continuïteit van het agrarisch bedrijf;

De gemeente heeft een adviesaanvraag gedaan bij de Adviescommissie agrarische bouwvoorvragen (AAB) voor uitbreiding van het bouwvlak tot 1,5 ha. Het AAB heeft hier geen positief advies opgegeven omdat de daarvoor ingediende wens te abstract was. Op basis van dat advies heeft overleg plaatsgevonden met de gemeente en is de wens (zie paragraaf 2.3) geconcretiseerd. Dat houdt in dat de vergroting van het bouwvlak is beperkt tot 2.580 m², tot een maximum oppervlakte van 1,14 hectare. De gemeente Bernheze heeft besloten om met het advies van de AAB en de concrete uitwerking van het initiatief medewerking te verlenen aan de uitbreiding van het bouwvlak.

- vormverandering van het functieaanduidingsvlak 'specifieke vorm van agrarisch - teeltondersteunende voorzieningen' is uitsluitend toegestaan indien dit noodzakelijk is uit een oogpunt van concentratie van gebouwen;

Deze voorwaarde is niet van toepassing voor het initiatief.

- de oppervlakte van het bouwvlak ten hoogste 1,5 ha bedraagt, tenzij sprake is van een grondgebonden melkveehouderij waarbij de oppervlakte van het bouwvlak ten hoogste 2 ha bedraagt; *Het bouwvlak wordt uitgebreid van 9.285 m² naar 11.865 m² (uitbreiding van 2.580 m²). aan deze voorwaarde wordt voldaan.*

- de regels in 5.2.2 (bouwregels) in acht genomen worden;

Uiteraard dient ten tijde van de omgevingsvergunningaanvraag voor de activiteit bouwen rekening te worden gehouden met de maten zoals deze zijn opgenomen onder artikel 5.2. Aan deze voorwaarde zal worden voldaan.

- uit een inrichtingsplan moet blijken dat een goede ruimtelijke uitstraling gewaarborgd is. Een landschappelijke inpassing met een oppervlakte van minimaal 10% van het bouwvlak is vereist;

Er is een landschappelijke inpassing en inrichtingsplan gemaakt dat voldoet aan de uitgangspunten van de gemeente. Deze inpassing is weergegeven in paragraaf 6.4.

- een planschade verhaalovereenkomst met de gemeente wordt aangegaan;

Er hoeft geen planschaderisicoanalyse te worden opgesteld. Een planschadeverhaalovereenkomst is gesloten.

- op gronden gelegen ter plaatse van de aanduiding 'groenblauwe mantel' de wijziging uitsluitend is toegestaan, indien een positieve bijdrage wordt geleverd aan de bescherming en ontwikkeling van de onderkende ecologische, hydrologische en landschappelijke waarden en kenmerken;

De gronden waarop de uitbreiding plaatsvindt zijn niet aangeduid als 'groenblauwe mantel'. Deze voorwaarde is niet van toepassing voor het initiatief.

- op gronden gelegen ter plaatse van de aanduiding 'wro-zone - natuurontwikkelingsgebied', zonder de aanduiding 'wro-zone - ecologische verbindingszone', de wijziging uitsluitend is toegestaan, indien dit gebied niet minder geschikt wordt voor de verwezenlijking van natuur;

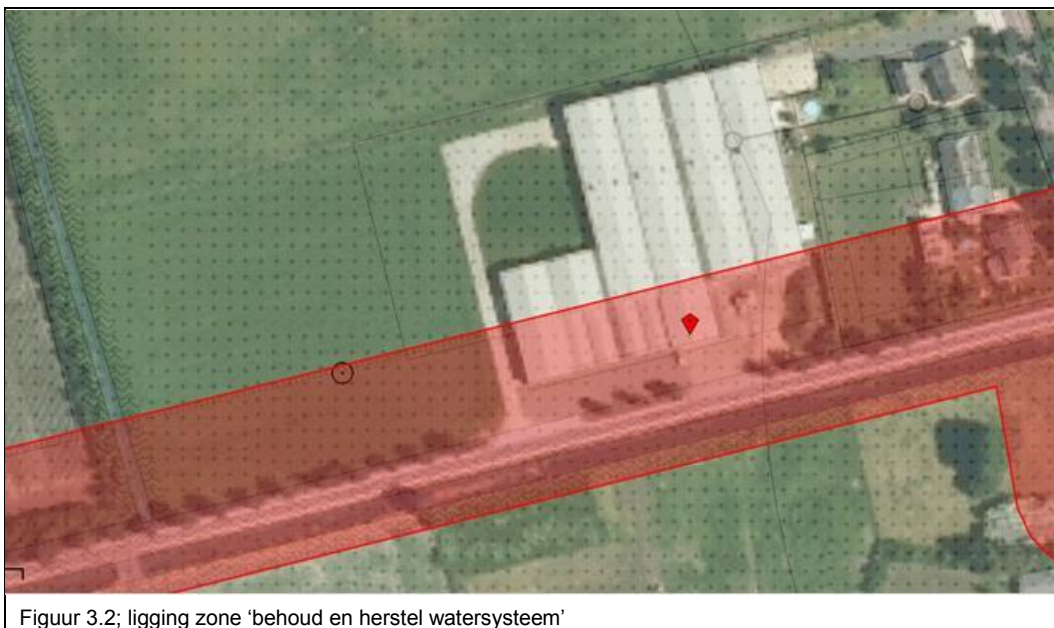
De gronden waarop de uitbreiding plaatsvindt zijn niet aangeduid als 'wro-zone – natuurontwikkelingsgebied' of als 'wro-zone – ecologische verbindingszone'. Deze voorwaarde is niet van toepassing voor het initiatief.

- op gronden gelegen ter plaatse van de aanduiding of grenzend aan de aanduiding 'wro-zone - ecologische verbindingszone' wijziging uitsluitend is toegestaan, indien het functioneren van de verbindingszone niet onevenredig wordt aangetast;

De gronden waarop de uitbreiding plaatsvindt zijn niet aangeduid als 'wro-zone – ecologische verbindingszone'. Deze voorwaarde is niet van toepassing voor het initiatief.

- op gronden gelegen ter plaatse van de aanduiding of grenzend aan de aanduiding 'behoud/ herstel watersysteem' de wijziging uitsluitend is toegestaan, indien dit gebied niet minder geschikt wordt voor de verwezenlijking en het behoud, beheer en herstel van watersystemen;

een klein gedeelte van het gebied is aangeduid als 'behoud/herstel watersysteem' (zie figuur 2). Omdat de daadwerkelijke watergang aan de overkant van de weg is gelegen en het deel dat binnen het bouwvlak komt te liggen slechts 3 meter is, kan geconcludeerd worden dat de uitbreiding geen enkel effect heeft op de verwezenlijking, het behoud, beheer en/of herstel van watersystemen heeft. Aan deze voorwaarde wordt voldaan.



Figuur 3.2; ligging zone 'behoud en herstel watersysteem'

- de wijziging gepaard gaat met een aantoonbare en uitvoerbare fysieke verbetering van de aanwezige of potentiële kwaliteiten van bodem, water, natuur, landschap, of cultuurhistorie of van extensieve recreatieve mogelijkheden van het plangebied;

Met de landschappelijke inpassing is sprake van een aantoonbare en uitvoerbare fysieke verbetering van het landschap. In paragraaf 2.3.2 en 5.4 is de landschappelijke inpassing en het inrichtingsplan beschreven. Aan deze voorwaarde wordt voldaan.

3.3 Belangenafweging toepassing wijzigingsbevoegdheid

Toepassing van een wijzigingsbevoegdheid is geen recht waarop een aanvrager direct aanspraak kan maken, maar een discretionaire bevoegdheid van het college van B&W. Een aanvrager kan slechts verzoeken om toepassing van een wijzigingsbevoegdheid. Dat de wijzigingsbevoegdheid een discretionaire bevoegdheid van B&W is, heeft de volgende implicaties:

Weliswaar moet het college bij het overwegen van de toepassing van een wijzigingsbevoegdheid de in de regels van het bestemmingsplan opgenomen wijzigingsvoorwaarden (zoals behandeld in boven-

staande paragraaf 3.2) in acht nemen, maar ook al wordt aan die wijzigingsvoorwaarden voldaan, het staat B&W vrij om desgewenst – wel gemotiveerd – het besluit te nemen om toch niet mee te werken aan toepassing van de wijzigingsbevoegdheid. Het college kan daartoe besluiten op grond van (een) overweging(en) die het zelf van voldoende zwaarwegend belang acht. Het college kan, welbeschouwd, in zijn belangenafweging voorwaarden toevoegen aan de wijzigingsvoorwaarden uit de planregels. Bij een wijzigingsbevoegdheid is er dus sprake van een vrije belangenafweging door het college. In dit geval speelt ook de huisvesting van arbeidsmigranten een rol in het geheel. Het college heeft inmiddels (juni 2017) beleid vastgesteld waarmee huisvesting van arbeidsmigranten kan worden vergund. Daarom is er voor het college geen specifieke ander belang dat het college zou kunnen besluiten om gene medewerking te verlenen aan de uitbreiding van de champignonkwekerij.

Conclusie

Aan alle voorwaarden uit de wijzigingsbevoegdheid wordt voldaan. Beleidsmatig bestaan er geen bezwaren tegen het plan. Het volgende hoofdstuk zal ingaan op diverse milieuaspecten.

4. BELEIDSANALYSE

Dit hoofdstuk geeft een beeld van het beleidskader voor de ontwikkeling van niet-agrarische bedrijven in het buitengebied. De beleidskaders zijn op verschillende schaalniveaus beschreven. Aan bod komt het Rijksbeleid, provinciaal beleid en het gemeentelijk beleid.

4.1 Rijksbeleid

Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

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

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

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

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

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

Het Rijksbeleid is van toepassing op grote lijnen en Nationaal niveau. De decentrale overheden hebben op basis van het Rijksbeleid, regels vastgesteld voor kleinschalige ontwikkelingen als een uitbreiding van een niet-agrarisch bedrijf.

Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)

Het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) is op 30 december 2011 in werking getreden. In het Barro zijn voor de nationale belangen die kaderstellend zijn voor besluiten van gemeenten regels opgenomen die direct het initiatief betreffen. Deze regels strekken ertoe dat de in het Barro omschreven nationale ruimtelijke belangen bij besluitvorming over ruimtelijke plannen wordt gerespecteerd, met als doel ruimtelijke ontwikkelingen te voorkomen die de nationale ruimtelijke belangen frustreren dan wel vertragen.

In het Barro worden op dit moment de volgende nationale ruimtelijke belangen beschermd:

- project Mainportontwikkeling Rotterdam;
- kustfundament;
- grote rivieren;
- Waddenzee en Waddengebied;
- defensie;
- erfgoederen van uitzonderlijke universele waarden.

Conclusie

De ontwikkeling van een niet-agrarisch bedrijf valt niet onder een van deze nationale belangen.

Ladder duurzame verstedelijking

Per 1 oktober 2012 is in artikel 3.1.6 Bro een lid 2 ingevoegd waarin een motiveringsplicht is opgenomen voor nieuwe stedelijke ontwikkelingen in bestemmingsplannen. Op 1 juli 2017 is de gewijzigde Ladder voor duurzame verstedelijking in werking getreden. Daarin is opgenomen dat in de toelichting van het bestemmingsplan een beschrijving opgenomen moet worden van de behoefte waar de ontwikkeling in voorziet. Tevens dient, wanneer de stedelijke ontwikkeling buiten bestaand stedelijk gebied plaatsvindt, een motivering te worden opgenomen waarom de ontwikkeling niet binnen bestaand stedelijk gebied kan plaatsvinden/waarom het bestaand stedelijk gebied niet kan voorzien in het opvangen van deze behoefte. In eerste instantie is van belang of sprake is van een stedelijke ontwikkeling. In dit geval is geen sprake van een stedelijke ontwikkeling. Er is sprake van een agrarische bestemming en de ontwikkeling heeft betrekking op de uitbreiding van een agrarisch bedrijf.

Onder een stedelijke ontwikkeling wordt in ieder geval verstaan 'de ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen. In dit geval is geen sprake van een ontwikkeling zoals is bedoeld in de Bro. De Ladder voor duurzame verstedelijking is daarom niet relevant als toetsingskader voor deze ontwikkeling.

Doorwerking Rijksbeleid

Het Rijksbeleid zorgt niet voor een belemmering van het initiatief. Het Barro is niet van toepassing, omdat de ontwikkeling van een niet-agrarisch bedrijf geen Rijksdoel betreft. Met het initiatief worden geen ruimtelijke ontwikkelingen mogelijk gemaakt die worden beschouwd als een stedelijke ontwikkeling.

4.2 Provinciaal beleid

Op 19 maart 2014 is de Structuurvisie ruimtelijke ordening 2014 in werking getreden. Deze actualisatie van de visie van 2010 geeft de hoofdlijnen van het provinciaal ruimtelijk beleid tot 2025 (met een doorkijk naar 2040). Voor de initiatieflocatie zijn twee uitsneden gemaakt, welke zijn weergegeven op de volgende pagina.

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

De vier structuren zijn:

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

Het initiatief is binnen het landelijk gebied (gemengd landelijk gebied) gelegen, zie daarvoor figuur 4.1. De provincie beschouwt het gemengde landelijke gebied als een gebied waarbinnen een menging van functies aanwezig is: het gemengd landelijk gebied.

Gemengde plattelandseconomie

In de gemengde plattelandseconomie is naast ruimte voor de land- en tuinbouw ook ruimte voor de ontwikkeling van niet-agrarische functies, zoals toerisme, recreatie, kleinschalige bedrijvigheid, zorgfuncties etc. Dit kan door verbreding van agrarische activiteiten maar ook als zelfstandige functie. Rondom steden, dorpen en natuur is er in de meeste gevallen feitelijk sprake van een gemengde plattelandseconomie.



Binnen de gemengde plattelandseconomie is ruimte voor ontwikkeling van niet-agrarische functies, zoals de ontwikkeling van het ‘champignonkwekerij’. Het initiatief is dan ook passend conform de Structuurvisie ruimtelijke ordening van de provincie Noord Brabant.

Verordening Ruimte

Op 15 juli 2015 is de herziende Verordening ruimte van de provincie Brabant in werking getreden. Op 1 januari 2016 is een geconsolideerde versie van de Verordening gepubliceerd. In deze Verordening is aangegeven hoe men omgaat met ruimtelijke ontwikkelingen in Brabant. Op de kaart, behorende bij de Verordening ruimte, is te zien dat het initiatief in het gemengd landelijk gebied is gelegen. Voor de initiatieflocatie zijn regels van de Verordening ruimte van toepassing, ter behoud en ontwikkeling van het ‘gemengd landelijk gebied’. Het plangebied ligt in het ‘gemengd landelijk gebied’.

Een champignonkwekerij wordt in de Verordening ruimte beschreven als een overig agrarisch bedrijf. Voor overige agrarische bedrijven gelden de volgende regels.



Figuur 4.2; ligging plangebied, structurenkaart Verordening ruimte

7.6 Overige agrarische bedrijven

1. Een bestemmingsplan gelegen in gemengd landelijk gebied kan voorzien in uitbreiding van, vestiging van of omschakeling naar een overig agrarisch bedrijf tot een omvang van ten hoogste 1,5 hectare bouwperceel, mits de toelichting een verantwoording bevat dat de ontwikkeling noodzakelijk is voor de agrarische bedrijfsvoering.
2. Een bestemmingsplan als bedoeld in het eerste lid kan binnen het bouwperceel voorzien in een niet-agrarische functie overeenkomstig artikel 7.10 tot en met artikel 7.15..

De uitbreiding van het bedrijf is mogelijk tot een grootte van 1,5 ha. Het agrarisch bouwvak blijft na uitbreiding beneden het maximum aantal vierkante meters. In de inleiding en de projectbeschrijving is toegelicht waarom de bedrijfsuitbreiding noodzakelijk is.

Bij alle bestemmingsplannen in het gemengd landelijk gebied is een borging van de kwaliteitsverbetering van het landschap (artikel 3.1 en 3.2) verplicht. Artikel 3.2 bepaalt het volgende:

18.1 Behoud en herstel van watersystemen

1. In aanvulling op hoofdstuk 3 'Structuren' strekt een bestemmingsplan ter plaatse van de aanduiding 'Behoud en herstel van watersystemen' mede tot de verwezenlijking en het behoud, beheer en herstel van watersystemen waarbij het gebied een breedte heeft van ten minste 25 meter aan weerszijden van de waterloop.
2. Een bestemmingsplan als bedoeld in het eerste lid stelt regels om te voorkomen dat een gebied minder geschikt wordt voor de verwezenlijking en het behoud, beheer en herstel van watersystemen aangaande:
 - a. beperkingen aan stedelijke, agrarische en recreatieve ontwikkelingen, in het bijzonder wat betreft de daarmee verband houdende bebouwing;
 - b. het aanbrengen van oppervlakteverhardingen of verharde oppervlakten van meer dan 100 m², anders dan een bouwwerk;
 - c. het ophogen van gronden.
3. Een bestemmingsplan als bedoeld in het eerste lid bepaalt dat bij het toepassen van de regels bedoeld in het tweede lid onder b en c, het betrokken waterschapsbestuur wordt gehoord.

Daarnaast is een aanduiding 'Behoud en herstel watersystemen van toepassing voor het plangebied'. De aanduiding geldt voor de waterloop ten zuiden van de weg Molenhoeve. De uitbreiding ten noorden van de weg, heeft geen invloed op dit watersysteem.

3.2 Kwaliteitsverbetering van het landschap

2. "Een bestemmingsplan dat een ruimtelijke ontwikkeling buiten bestaand stedelijk gebied mogelijk maakt, bepaalt dat die ruimtelijke ontwikkeling gepaard gaat met een fysieke verbetering van de aanwezige of potentiële kwaliteiten van bodem, water, natuur, landschap, cultuurhistorie of van de extensieve recreatieve mogelijkheden van het gebied of de omgeving;
3. De toelichting bij een bestemmingsplan als bedoeld in het eerste lid bevat een verantwoording:
 - a. van de wijze waarop de in het eerste lid bedoelde verbetering financieel, juridisch en feitelijk is geborgd;
 - b. dat de in het eerste lid bedoelde verbetering past binnen de hoofdlijnen van het te voeren ruimtelijk beleid voor dat gebied.
4. De in het eerste lid bedoelde verbetering kan mede betreffen:
 - a. de landschappelijke inpassing van bebouwing, voor zover expliciet vereist op grond van deze verordening;
 - b. het toevoegen, versterken of herstellen van landschapselementen die een bijdrage leveren aan de versterking van de landschapsstructuur of de relatie stad-land;
 - c. activiteiten, gericht op behoud of herstel van cultuurhistorisch waardevolle bebouwing of terreinen;
 - d. het wegnemen van verharding;
 - e. het slopen van bebouwing;

- f. een fysieke bijdrage aan de realisering van de ecologische hoofdstructuur en ecologische verbindingszones.
- 5. Indien een kwaliteitsverbetering als bedoeld in het eerste lid niet is verzekerd, wordt het bestemmingsplan slechts vastgesteld indien een passende financiële bijdrage in een landschapsfonds is verzekerd en wordt over de werking van dat fonds regelmatig verslag gedaan in het regionaal ruimtelijk overleg”

Het plan voldoet aan de zorgplicht voor ruimtelijke kwaliteit (zie paragraaf 6.4). Er wordt aanvullende kwaliteitsverbetering gerealiseerd in de vorm van een goede inpassing van de voorgenomen bedrijfsuitbreiding.

Conclusie

Het initiatief voldoet aan de Verordening ruimte. Uit het landschappelijk inpassingsplan (paragraaf 2.5) blijkt dat door een goede inpassing met voldoende kwaliteitsverbetering, de impact op de omgeving minimaal is. Het plan licht toe dat voldaan wordt aan artikel 3.1 en 3.2 van de Verordening ruimte.

4.3 Gemeentelijk beleid

4.3.1 Structuurvisie Bernheze

De gemeenteraad van de gemeente Bernheze heeft op 1 februari 2010 de Structuurvisie Bernheze vastgesteld. De Structuurvisie Bernheze geeft een samenhangend beeld van de gewenste ruimtelijke ontwikkeling van de hele gemeente. De structuurvisie is een visie op hoofdlijnen en vormt daarmee een belangrijk (toetsing)kader voor het initiëren, beoordelen, afwegen en vaststellen van nieuwe ruimtelijke plannen, zoals bestemmingsplannen en projecten. In de structuurvisie staan de belangrijkste ruimtelijke ontwikkelingen beschreven voor de komende jaren.

De structuurvisie verschaft helderheid in het ruimtelijke beleid van de gemeente Bernheze en de wijze waarop zij deze tot uitvoering wordt gebracht. Deze helderheid is gewenst voor inwoners en ondernemers, als ook voor andere (semi)overheden en maatschappelijke partners. De structuurvisie bestaat uit twee delen:

- Deel A: Ruimtelijk Casco;
- Deel B: Uitvoeringsprogramma.

Het Ruimtelijk Casco betreft het ontwikkelingskader voor de gemeente Bernheze en vormt een casco voor concrete projecten en plannen. Het Ruimtelijk Casco bestaat uit een kaartbeeld en toelichting. Deze zijn nadrukkelijk aan elkaar gekoppeld.

Het plangebied ligt binnen een zone die op het kaartbeeld van het ruimtelijk casco is aangeduid als cultuurhistorisch waardevol halfopen landschap rondom de Peelrandbreuk.. In de beekdalen en op de dekzandruggen rond de historische bebouwingsconcentraties heeft het agrarische gebruik van het open landschap geleid tot een halfopen landschap met oude bouwlanden, boscomplexen en kronkelende wegen. Het halfopen landschap wordt voor het grootste deel gebruikt als landbouwgrond. Door de variatie in dit halfopen landschap is er een coulisselandschap gevormd. Het voegt een kwaliteit toe

aan het beeld van de gemeente Bernheze en dient geconserveerd te worden. Verandering aan dit landschap moet hier ook zoveel mogelijk worden voorkomen.

Met het plan vinden, ondanks een kleine toename van bebouwing, geen veranderingen in de ruimtelijk-functionele structuur van het coulisselandschap.



Figuur 4.3; uitsnede ruimtelijk casco structuurvisie Bernheze

4.3.2 Landschapsontwikkelingsplan

Het buitengebied van Bernheze heeft veel kwaliteiten op het gebied van natuur en landschap. De gemeente werkt actief aan het behoud daarvan. Het LOP vormt een kwalitatief kader voor nieuwe ontwikkelingen op het gebied van landschap en natuur in het buitengebied van de gemeente Bernheze.

In het LOP zijn de opgaven beschreven en vertaald naar een visie. Behoud en versterking van bestaande parels en pareltjes van cultuurhistorie en natuur is één van die opgaven, hiermee wordt een bijdrage geleverd aan de ruimtelijke kwaliteit van het buitengebied.

In paragraaf 2.2 (gebiedsprofiel) en 5.12 (landschappelijke verantwoording) worden de landschappelijke kenmerken besproken. In paragraaf 5.12 wordt vervolgens een landschappelijk inrichtingsplan gepresenteerd, dat voldoet aan het landschapsontwikkelingsplan van de gemeente Bernheze.

4.3.3 Beleidsregel Huisvesting arbeidsmigranten

Op 20 juni 2017 heeft het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Bernheze de beleidsregel 'Huisvesting arbeidsmigranten' vastgesteld (zie bijlage 6 bij de plantoelichting). Deze beleidsregel is in principe relevant voor deze situatie omdat in de huidige tijd een champignonkwekerij bijna niet zonder arbeidsmigranten kan functioneren. Zoals eerder vermeld is hiervoor reeds een vergunning aangevraagd en is aangetoond dat het bedrijf kan voldoen aan de regels zoals die zijn opgenomen in de beleidsregel (zie bijlage 5). Hierdoor is voor het college van B&W inzichtelijk dat alle belangen zijn zorgvuldig zijn afgewogen om gebruik te maken van de wijzigingsbevoegdheid.

5. MILIEUASPECTEN

5.1 Inleiding

Er bestaat een duidelijke relatie tussen het milieubeleid en de ruimtelijke ordening. De laatste decennia groeien het ruimtelijk- en milieubeleid naar elkaar in de vorm van omgevingsbeleid. De milieukwaliteit is derhalve een belangrijke afweging bij de ontwikkeling van ruimtelijke functies. In dat verband dient bij de afweging bij de ontwikkeling van het al dan niet toelaten van bepaalde ruimtelijke ontwikkelingen te worden onderzocht welke milieuaspecten daarbij een rol (kunnen) spelen. In dit hoofdstuk wordt onder meer ingegaan op de volgende milieuaspecten: bedrijven en milieuzoneering, bodem, water en luchtkwaliteit.

5.2 Vormvrije m.e.r.-beoordeling

5.2.1 Inleiding

Gemeenten en provincies moeten daarom per 1 april van 2011 ook bij kleine bouwprojecten beoordelen of een m.e.r.-beoordeling (door middel van een vormvrije m.e.r.-beoordeling) nodig is. Achterliggende gedachte hierbij is dat ook kleine projecten het milieu relatief zwaar kunnen belasten en ook bij kleine projecten van geval tot geval moet worden beoordeeld of een MER nodig is.

5.2.2 Beoordeling noodzakelijkheid m.e.r.-beoordeling

Om te bepalen of een m.e.r.-beoordeling noodzakelijk is dient bepaald te worden of de ontwikkeling de drempelwaarden uit lijst D van het Besluit m.e.r. overschrijdt, of de ontwikkeling in een kwetsbaar gebied ligt en of er belangrijke milieugevolgen zijn.

Drempelwaarden Lijst D

Met het initiatief wordt geen extra bedrijfsvloeroppervlakte gerealiseerd. De realisatie van bedrijven (stedelijk ontwikkelingsproject) valt onder bijlage D, 11.2 van het Besluit milieueffectrapportage. In deze bijlage is opgenomen dat het plan m.e.r.-beoordelingsplichtig is wanneer de activiteit betrekking heeft op:

1. een oppervlakte van 100 hectare of meer;
2. een aaneengesloten gebied en 2.000 woningen of meer omvat, of;
3. een bedrijfsvloeroppervlakte van 200.000m² of meer.

In dit geval blijft de ontwikkeling ruim onder de drempelwaarden (slechts 2.580 m² bvo), waardoor een m.e.r.-beoordeling niet noodzakelijk is. Er is geen toename van verkeer. Daardoor zal er ook niet meer stikstof worden geëmitteerd. Er is derhalve geen negatief effect op Natura 2000-gebieden of natuurmonumenten.

Milieugevolgen

In dit hoofdstuk worden de verschillende milieueffecten beschouwd, zoals geluid en luchtkwaliteit. Hieruit blijkt dat er door de ontwikkeling geen sprake zal zijn van nadelige milieugevolgen.

Conclusie

Zoals beschreven in de komende alinea's zijn er geen 'belangrijke nadelige milieugevolgen' te verwachten. Daarom is het niet noodzakelijk een m.e.r.-beoordeling uit te voeren.

5.3 Bedrijven en milieuzonering

Om te komen tot een ruimtelijk relevante toetsing van bedrijfsvestigingen op milieuhygiënische aspecten wordt het begrip milieuzonering gehanteerd. Onder milieuzonering wordt verstaan een voldoende ruimtelijke scheiding tussen enerzijds milieubelastende bedrijven of inrichtingen en anderzijds milieugevoelige gebieden zoals woonwijken. Om het begrip hanteerbaar te maken is gebruik gemaakt van de publicatie 'Bedrijven en milieuzonering van de VNG'¹. In deze tabel zijn functies opgenomen die zijn ingedeeld in milieucategorieën, waarbij per functie is aangegeven wat de indicatieve afstand tot een rustige woonwijk dient te zijn (de zogenaamde afstandentabel). Deze afstanden kunnen als basis worden gehanteerd, maar zijn indicatief. Er kan (enigszins) van afgeweken worden in situaties waarin geen sprake is van een rustige woonwijk, of waar door onderzoek is aangetoond dat geen sprake is van een overbelaste situatie. In het algemeen wordt door middel van het aanbrengen van een zone-ring tussen bedrijvigheid en woonbebouwing de overlast ten gevolge van de bedrijfsactiviteiten zo laag mogelijk gehouden.

Vanwege de ligging in het buitengebied wordt onderscheid gemaakt tussen het aspect geurhinder (zie paragraaf 5.4) en overige milieuzoneringen. Het aspect geur betreft een specifieke wettelijke regeling waar andere normen en regels voor van toepassing zijn.

De uitbreiding van het bedrijf heeft betrekking op de functie champignonkwekerijen (algemeen). Voor deze bedrijven (SBI-2008, 0113) gelden richtafstanden voor de aspecten geur (30m), stof (10m), geluid (30m) en gevaar (10m).

In de huidige situatie is sprake van een gekoppeld bouwvlak. De kortste afstand van de bedrijfsbestemming (bouwvlak) tot het gevoelige object (het woonhuis) is in de bestaande situatie ongeveer 38 meter. In de nieuwe situatie wordt deze afstand korter, tot ongeveer 31 meter. Er wordt voldaan aan de minimaal aan te houden afstand van 30 meter. Het bouwvlak wordt namelijk uitgebreid aan het oostelijk deel (dit deel van het bouwvlak is op figuur 5.1 aangegeven met een arcering).

¹ Bedrijven en milieuzonering, editie 2009



Figuur 5.1; ligging bedrijf, in het kader van bedrijven en milieuzonering

Conclusie

Op basis van richtafstanden kan worden geconcludeerd dat de uitbreiding van de champiignonkwekerij geen akoestische belemmering voor omliggende woningen oplevert.

5.4 Geurhinder

De Wet geurhinder en veehouderij (Wgv) vormt sinds 1 januari 2007 het toetsingskader voor veehouderijbedrijven, als het gaat om geurhinder vanwege dierenverblijven van veehouderijen. De Wgv is bedoeld om mensen te beschermen tegen geuroverlast vanuit veehouderijbedrijven. In principe bepaald de Wgv de ontwikkelingsmogelijkheden van veehouderijbedrijven op het gebied van geurbelasting. In de Wgv wordt alleen de ontwikkeling of belemmering van veehouderijbedrijven gereguleerd. De Wgv vormt daarmee het toetsingskader van de veehouderijbedrijven, de wet vormt geen toetsingskader van de toelaatbaarheid van andere functies.

De Wet geurhinder en veehouderij geeft normen voor de geurbelasting die een veehouderij mag veroorzaken op een geurgevoelig object. De norm voor de geurbelasting is in een aantal gevallen niet van toepassing, maar is vervangen door vaste afstanden.

Geurverordening

De geurnorm ter plaatse van het perceel aan de Molenhoeve 15 te Nistelrode bedraagt 8,0 ouE/m³ volgens de geurverordening.

In de Wgv is aangegeven wat de definitie is van een gevoelig object (o.a. gebouw bestemd voor menselijk verblijven). De uitbreiding betreft bouw van bedrijfsgebouwen ten behoeve van de champignonkwekerij en een loods.

Geuronderzoek

In het kader van een goed woon- en leefklimaat heeft De Roever Omgevingsadvies een onderzoek uitgevoerd of het initiatief aanvaardbaar is in het kader van geurhinder² (rapportage is toegevoegd als bijlage). De Roever heeft een berekening gemaakt voor het toevoegen van een geurgevoelig object (gebouw voor opvang arbeidsmigranten). Met dit plan wordt een uitbreiding van het bouwvlak mogelijk gemaakt. De uitgangspunten zijn hierdoor anders dan in het rapport, maar de randvoorwaarden blijven hetzelfde omdat ook in dit geval sprake is van de ontwikkeling van een geurgevoelig object. Het rapport kan dan ook voor deze ontwikkeling worden gebruikt.

Het bouwvlak zoals is weergegeven in figuur 5.2 en het geurrapport van De Roever is anders (groter) dan in dit plan. Voor de berekeningen en conclusies maakt dit niets uit, omdat het hier gaat om het toetsen van een geurgevoelig object en niet van een geurbron.

Voorgrondbelasting

De Molenhoeve 9a wordt door de ontwikkeling niet in haar belangen geschaad, aangezien de veehouderij (ook in de richting van het plangebied) al overbelast is op bestaande geurgevoelige objecten, welke bovendien dichterbij zijn gelegen dan de te realiseren geurgevoelige objecten.

Afstanden

De veehouderij aan de Achterstraat 44 ligt het dichtst bij het plangebied en is daarom wat betreft afstanden maatgevend. De afstandsnorm voor geurgevoelige objecten binnen het plangebied bedraagt 25 meter.

De afstand tussen het bouwvlak van de veehouderij aan Achterstraat 44 en het plangebied bedraagt meer dan 25 meter. De afstanden vormen geen knelpunt.

Daarnaast moet ook rekening worden gehouden met de gevel-gevel afstand van 50 meter. Gezien een worst-case afstandscontour van 100 meter vormt ook de gevel-gevel afstand geen knelpunt.

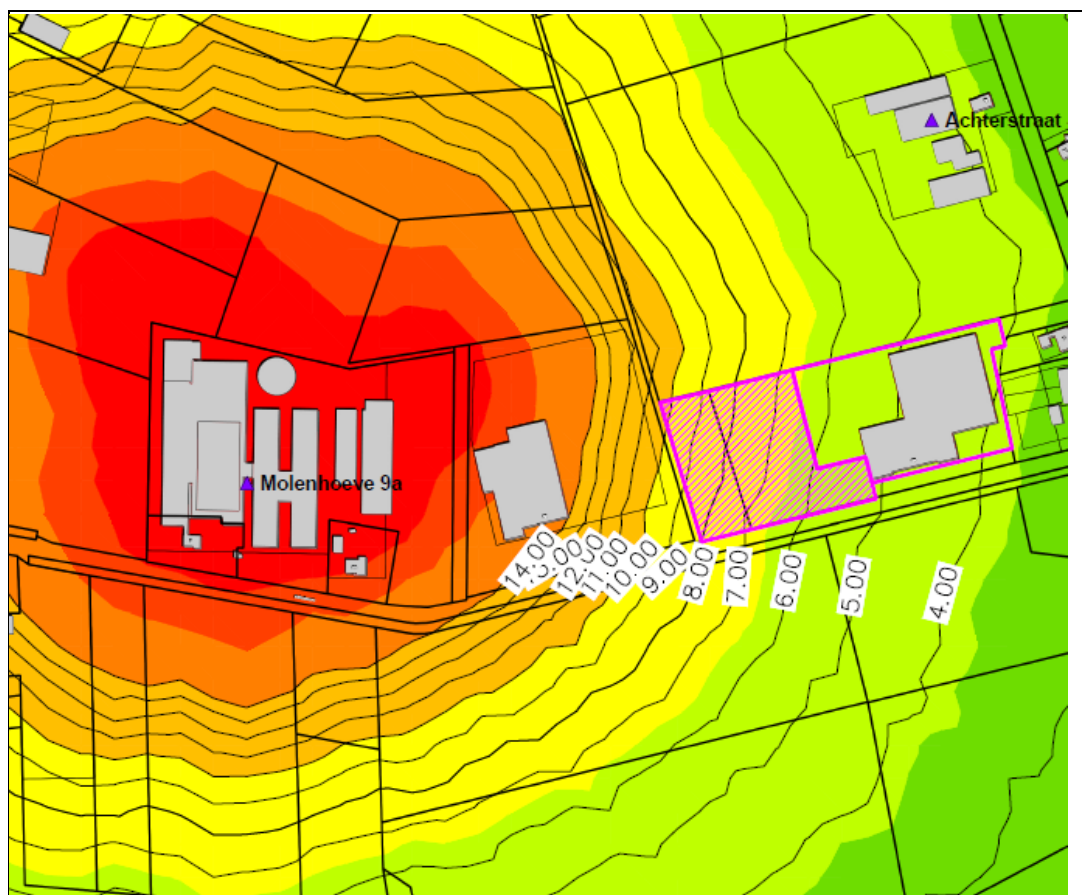
Achtergrondbelasting

De veehouderij aan Achterstraat 44 dient te voldoen aan de ter plaatse geldende geurnorm. Dat betekent dat ter plaatse van het perceel aan de Molenhoeve 15 te Nistelrode de geurnorm 8,0 ouE/m³ bedraagt volgens de geurverordening. Dit is de norm als het gaat om de individuele geurbelasting van een veehouderij. Bij een individuele geurbelasting (voorgrondbelasting) van 8,0 ouE/m³ hoort een 'matig' woon- en verblijfsklimaat. Bij een individuele geurbelasting van 14,0 ouE/m³ hoort een 'tamelijk slecht' of 'slecht' woon- en verblijfsklimaat. Dit woon- en verblijfsklimaat wordt acceptabel geacht voor een geurgevoelig object binnen het plangebied.

² De Roever Omgevingsadvies, Rapport Geur, onderzoek geurcontouren en geuronderbouwing Molenhoeve 15 Nistelrode, documentnummer 20150455/C02/RK, 28 april 2015

Uit de berekening van de achtergrondbelasting volgt ook een (op zijn minst) 'matig' woon- en verblijfsklimaat ter plaatse van het plangebied. Een 'matig' woon- en leefklimaat wordt in het buitengebied acceptabel geacht. De achtergrondbelasting vormt geen knelpunt.

Het plangebied aan de Molenhoeve te Nistelrode ligt binnen de geurcontour van 8,0 ouE/m³ van de veehouderij aan Molenhoeve 9a (zie figuur 5.2). Dit wil niet per definitie zeggen dat geen sprake is van een acceptabel woon- en verblijfsklimaat.



Figuur 5.2; voorgrondbelasting op inrichting; geurbron: Molenhoeve 9a

Conclusie

Op basis van het vorenstaande kan worden geconcludeerd dat sprake is van een goed woon- en leefklimaat. De afstanden en de achtergrondbelasting vormen geen knelpunt en er worden geen veehouderijen in de belangen geschaad.

5.5 Bodem

Bij de verkenning van de mogelijkheden om nieuwe functies in een gebied te realiseren dient de bodemkwaliteit te worden betrokken. Inzicht in eventuele beperkingen aan het bodemgebruik (i.v.m. milieuhygiënische risico's voor mens, plant en dier) is noodzakelijk om de beoordelen of de grond geschikt is voor de beoogde functie. Er mogen namelijk geen nieuwe gevoelige functies op een terrein worden gerealiseerd, dat schade is te verwachten voor de gezondheid van de gebruikers of het milieu. In dit geval is een bodemonderzoek aanbevolen. De functieaanduiding 'agrarisch bedrijf' en het bouwvlak worden uitgebreid. Werknemers van de champignonkwekerij verblijven langer dan 2 uur in de bedrijfsbebouwing. Onderstaand worden de belangrijkste bevindingen van het verkennend bodemonderzoek van Aeres Milieu behandeld³.

Bevindingen verkennend bodemonderzoek

Uit de analyseresultaten blijkt dat in de geanalyseerde grondmengmonsters van de boven- en ondergrond geen gehalten zijn gemeten verhoogd ten opzichte van de achtergrondwaarde. Het freatisch grondwater is licht verhoogd met barium en zink.

De milieuhygiënische conditie van de bodem vormt geen belemmering voor de voorgenomen planontwikkeling (uitbreiding bedrijfsgebouw).

De resultaten van dit bodemonderzoek geven geen aanleiding tot het uitvoeren van een aanvullend of nader bodemonderzoek.

Het grondwater ter plaatse van de onderzoekslocatie is niet zondermeer multifunctioneel toepasbaar. Het wordt daarom afgeraden het freatisch grondwater te gebruiken voor consumptie, besproeiing of proceswater.

Conclusie en aanbevelingen

De kwaliteit van de bodem is geschikt voor de gewenste ontwikkeling.

5.6 Water

Een waterparagraaf is sinds 2003 een verplicht onderdeel van ieder ruimtelijk plan.

Waterrelevant beleid en regelgeving

Relevante beleidsstukken op het gebied van water zijn het Provinciaal Waterplan en de Verordening ruimte van de provincie Noord-Brabant, het Waterbeheersplan 2010-2015 "krachtig water", handreiking watertoets (versie maart 2015) en Keur 2015 met bijbehorende algemene regels en beleidsregels van waterschap De Dommel, het Nationaal Waterplan, het rapport Waterbeleid voor de 21^{ste} eeuw, Nationaal Bestuursakkoord Water en de Europese Kaderrichtlijn Water. Belangrijkste gezamenlijke punt uit deze beleidsstukken is dat water een belangrijk sturend element is in de ruimtelijke ordening.

De drie Brabantse waterschappen, Aa en Maas, De Dommel en Brabantse Delta hebben hun keuren geharmoniseerd. Als onderdeel van dit harmonisatietraject hanteren de waterschappen sinds 1 maart

³ Aeres Milieu, Verkennend bodemonderzoek Molenhoeve 15 te Nistelrode, projectnummer AM 15080, 23 juni 2016

2015 dezelfde (beleids)uitgangspunten voor het beoordelen van plannen waarbij het verhard oppervlak toeneemt.

Bij een toename en afkoppelen van het verhard oppervlak geldt het uitgangspunt dat plannen zoveel mogelijk hydrologisch neutraal worden uitgevoerd. Het doel van dit uitgangspunt is om te voorkomen dat hemelwater als gevolg van uitbreiding van het verhard oppervlak versneld op het watersysteem wordt geloosd. Voor lozingen op een oppervlaktewater eist het Waterschap daarom een vervangende berging, die de extra afvoer van het nieuwe verharde oppervlak als het ware neutraliseert.

De waterschappen maken bij het beoordelen van plannen met een toegenomen verhard oppervlak onderscheid afhankelijk van de oppervlakte. Er is sprake van drie categorieën, namelijk:

1. $<2.000 \text{ m}^2$;
2. $2.000 \text{ m}^2 > <10.000 \text{ m}^2$ en;
3. $>10.000 \text{ m}^2$.

Hoewel er relatief veel kleine plannen zijn veroorzaken deze op deelstroomgebiedsniveau nauwelijks een toename van de maatgevende afvoer. Dit heeft er toe geleid dat voor kleine plannen kan worden volstaan met het toepassen van een eenvoudige rekenregel voor het bepalen van de compensatie-opgave. Voor grotere plannen ($>10.000 \text{ m}^2$) volstaat de rekenregel niet voor het bepalen van de compensatie-opgave, omdat de impact van dergelijke plannen op het watersysteem (veel) groter is. Voor grote plannen is daarom altijd een waterhuishoudkundig onderzoek door de initiatiefnemer noodzakelijk en dient het waterschap vroegtijdig te worden betrokken.

Kenmerken bodem

Via de kaartbank van de provincie Noord-Brabant zijn in de wateratlas de eigenschappen van de bodem in kaart gebracht. De bodem loopt licht af richting het westen. De gemiddeld hoogste grondwaterstand ter hoogte van de initiatieflocatie is ongeveer 100-140 cm beneden maaiveld. De bodemkundige hoofdeenheid is eerdgrond. Deze gronden zijn goed waterdoorlatend, infiltratie is goed mogelijk, al is in het plangebied wél sprake van kwel.

Keur en waterhuishouding

Het bouwvlak wordt vergroot met 2.580 m^2 . Voor ruimtelijke plannen tot 2.000 m^2 is volgens de Keur geen compensatieplicht vereist, voor grotere plannen geldt deze compensatieplicht wél. Bij extreme neerslag kan het water via het achtererf en de aanwezige zaksloot op de noordzijde perceel worden afgevoerd.

Toename of afkoppelen van verhard oppervlak tot 10.000 m^2 heeft een beperkte invloed op het waterhuishoudkundig systeem. De relevante waterhuishoudkundige belangen kunnen in dit geval voldoende worden gewaarborgd door het stellen van algemene regels ter compensatie van een toename van de erfverharding.

De compenserende maatregel worden getroffen in de vorm van een voorziening met een minimale compensatie conform de rekenregel:

Benodigde compensatie (in m³) = toename verhard oppervlak (in m²) x gevoeligheidsfactor x 0,06 (in m)

De voorziening voldoet aan de volgende eisen:

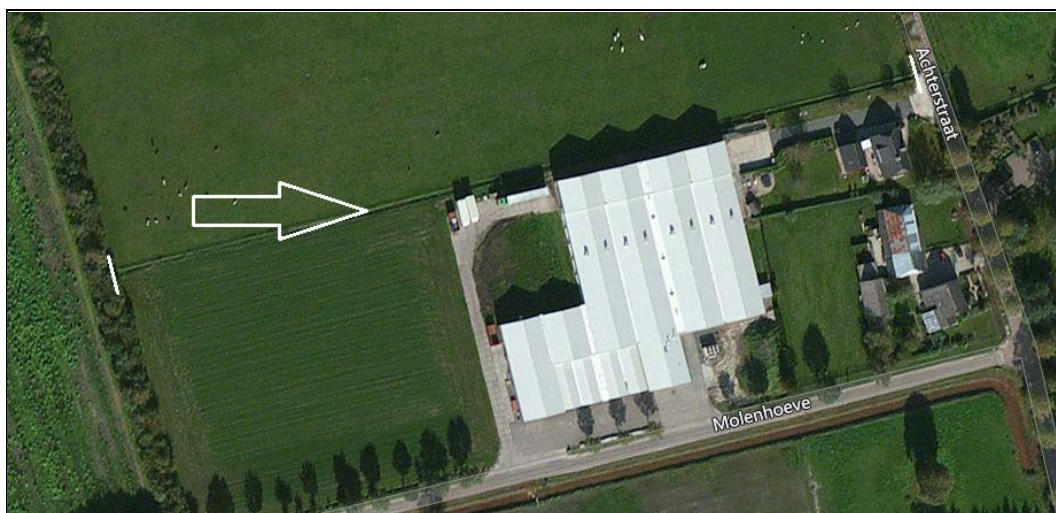
- De bodem van de voorziening ligt boven de gemiddelde hoogste grondwaterstand (GHG);
- De afvoer uit de voorziening vindt plaats via een functionele bodempassage naar het grondwater en/of via een functionele afvoerconstructie naar het oppervlaktewater. Indien een afvoerconstructie wordt toegepast, dient deze een diameter van 4 cm te hebben;
- Daarnaast moet er altijd een overloopconstructie zijn, om beschadiging van het oppervlaktewaterlichaam te voorkomen.

In de Algemene Regel is een gevoeligheidsfactor opgenomen. Afhankelijk van kenmerken van het beïnvloedingsgebied wordt een gevoeligheidsfactor toegepast. Naarmate de gevoeligheid van een gebied of oppervlaktewatersysteem voor de gevolgen van piekafvoeren lager is, is minder compensatie nodig. Er worden drie waarden voor de gevoeligheidsfactor gehanteerd: ¼, ½ en 1. Het plangebied ligt in een gebied waar de strengste gevoeligheidsfactor geldt (bron: kaart gevoeligheidsfactor waterschap Aa en Maas).

Met de berekening van de watercompensatie wordt uitgegaan van de maximale mogelijkheden. In theorie is het mogelijk om het plangebied volledig te verharden. Het bestemmingsvlak wordt uitgebreid met 2.580 m².

De benodigde compensatie (in m³) = 2.580 m² x 1 x 0,06 (in m) = 154,8 m³. Ter compensatie zal de sloot ten noorden van het plangebied over een lengte van 176m, worden aangepast tot natuurvriendelijke oever met een breedte van 3m. De bedoelde sloot is in onderstaande figuur aangegeven). De natuurvriendelijke oever is meegenomen met de landschappelijke inpassing.

De compensatie wordt met een voorwaardelijke verplichting in de regels verzekerd. Het hemelwater wordt geheel op eigen terrein geïnfiltreerd.



Figuur 5.3; verbreding sloot ten noorden van het plangebied

Oppervlaktewater

Langs de Molenhoeve zijn geen belangrijke watergangen aanwezig. Het plan heeft geen gevolgen voor dit oppervlaktewater.

Riolering

In het gebied is sprake van een gescheiden afvoerstelsel; Afvalwater wordt afgevoerd op het riool en hemelwater stroomt weg via het maaiveld. In de huidige situatie wordt er 434 m³ afvalwater per jaar geloosd op het afvalwaterriool. Met de uitbreiding wordt dit verdubbeld tot ongeveer 900 m³ per jaar, dit is een minimale toename van het afvalwater. Voor eventuele noodzakelijke wijzigingen aan de aansluitingen van het afvalwater wordt geadviseerd om in overleg te treden met de gemeente Bernheze.

Conclusie

De toename van het verharde ruimtebeslag is compensatie-plichtig ingevolge de Keur (toenam tussen 2.000 m² en 10.000 m²). Met de verbreding van de sloot ten noorden van het plangebied wordt de watercompensatie-opgave gewaarborgd. Het initiatief stuit niet op bezwaren vanuit het oogpunt van het waterbeheer.

5.7 Geluid, wegverkeer

In de Wet geluidhinder is vastgesteld dat, indien in het gebied geluidgevoelige functies (zoals woningen) zijn voorzien binnen de invloedssfeer van (rail- en weg)verkeerslawaaï, akoestisch onderzoek uitgevoerd dient te worden.

Met het initiatief zijn in de nieuwe situatie een gelijk aantal transportbewegingen te verwachten. Vrachten worden efficiënter beladen, waardoor het aantal transportbewegingen niet toeneemt. Er is geen toename van geluidsbelastingen op omliggende bestemmingen te verwachten als gevolg van transport van- en naar de inrichting.

Met het initiatief worden geen geluidgevoelige functies mogelijk gemaakt. Het initiatief is derhalve aanvaardbaar in het kader van het aspect geluidhinder.

5.8 Verkeer en parkeren

Met het initiatief wordt meer bedrijfsruimte mogelijk gemaakt dan in de bestaande situatie (meer champignoncellen).

De verkeerskundige inrichting verandert niet ten opzichte van de bestaande situatie. Het aantal verkeersbewegingen dat nodig is voor distributie van grondstoffen en eindproducten, neemt niet toe (slechts vollere vrachten). Het terrein is te bereiken via een inrit aan de oostzijde van het perceel. Het

laden en lossen gebeurd binnen het bouwvlak, ten noorden van de bestaande bedrijfsbebouwing. Het aantal vrachtbewegingen neemt niet toe.

Er is in de huidige situatie schade aan de bermen en randschade aan het asfalt te zien als gevolg van de breedte van de rijbaan (3,3 meter) in combinatie met het (zware) vrachtverkeer. Om deze reden heeft gemeente Bernheze besloten dat de initiatiefnemer de berm aan de zuidkant van Moloenhoeve dient te verstevigen door het aanleggen van grasbetontegels. De kosten hiervoor worden door de gemeente middels een anterieure overeenkomst verhaald.

Conform de parkeernormennota moeten er 0,9 parkeerplaatsen per 100 m² BVO bedrijfsruimte aangelegd worden (loods, opslag, transportbedrijf). De bestaande bedrijfsbebouwing wordt uitgebreid met ongeveer 1.400 m². Derhalve zijn 13 extra parkeerplaatsen benodigd. Op het achtererf is voldoende ruimte aanwezig voor de opvang van de extra parkeerbehoefte.

Conclusie

De verkeersintensiteiten zullen niet toenemen. Op het achtererf wordt voorzien in voldoende parkeercapaciteit.

5.9 Luchtkwaliteit

Sinds 15 november 2007 staan de hoofdlijnen voor regelgeving rondom luchtkwaliteitseisen beschreven in de Wet milieubeheer (hoofdstuk 5 Wm). Artikel 5.16 Wm (lid 1) geeft weer, onder welke voorwaarden bestuursorganen bepaalde bevoegdheden (uit lid 2) mogen uitoefenen. Als aan minimaal één van de volgende voorwaarden wordt voldaan, vormen luchtkwaliteitseisen in beginsel geen belemmering voor het uitoefenen van de bevoegdheid⁴:

- a. er is geen sprake van een feitelijke of dreigende overschrijding van een grenswaarde;
- b. een project leidt – al dan niet per saldo – niet tot een verslechtering van de luchtkwaliteit;
- c. een project draagt ‘niet in betekenende mate’ bij aan de luchtverontreiniging;
- d. een project past binnen het NSL (Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit), of binnen een regionaal programma van maatregelen.

Kortweg komt het er op neer dat wanneer sprake is van een verkeersaantrekkende functie, dat aangetoond dient te worden dat deze extra verkeersbewegingen niet een verslechtering van de luchtkwaliteit tot gevolg hebben. Uit paragraaf 5.8 blijkt dat het initiatief geen extra verkeer oplevert, in verband met vollere vrachten (efficiëntie). Er is dan ook geen sprake van een verslechtering van de luchtkwaliteit.

5.10 Kabels en leidingen

Er zijn voor zover bekend geen kabels en leidingen op de initiatieflocatie gelegen die een beschermingszone vereisen die met dit initiatief geregeld moet worden. Aanvragen hiervoor dienen rechtstreeks ingediend te worden bij de nutsbedrijven.

⁴ Iet wel op een zorgvuldige belangenafweging, en het (toekomstige) Besluit gevoelige bestemmingen

5.11 Externe veiligheid

Het externe veiligheidsbeleid is gericht op het beperken en beheersen van risico's en effecten van calamiteiten alsmede het bevorderen van de veiligheid van personen in de omgeving van activiteiten (bedrijven en transport) met gevaarlijke stoffen. Dat gebeurt door te voorkomen dat te dicht bij gevoelige bestemmingen, activiteiten met gevaarlijke stoffen plaatsvinden, door de zelfredzaamheid te bevorderen en door de calamiteitenbestrijding te optimaliseren.

Wettelijk kader

Ten aanzien van bedrijven is het Besluit externe veiligheid inrichtingen (BEVI; oktober 2004) van toepassing. Ten aanzien van transport is het Besluit externe veiligheid transportroutes het wettelijk kader (1 april 2015). Er wordt onderscheid gemaakt tussen plaatsgebonden risico en groepsrisico. Voor buisleidingen moet worden getoetst aan het Besluit externe veiligheid buisleidingen.

1. Plaatsgebonden Risico (PR):

Dit is een maat voor de kans dat iemand dodelijk wordt getroffen kan worden door een calamiteit met een gevaarlijke stof. De gestelde norm is een ten minste in acht te nemen grenswaarde ($PR 10^{-6}/\text{jr}$) die niet mag worden overschreden ten aanzien van 'kwetsbare objecten', alsmede een zoveel mogelijk te bereiken richtwaarde ($PR 10^{-6}/\text{jr}$) ten aanzien van 'beperkt kwetsbare objecten';

2. Groepsrisico (GR):

Dit is een maat voor de kans dat een grotere groep (tenminste 10 personen) tegelijkertijd dodelijk getroffen kan worden door een calamiteit met gevaarlijke stoffen. Voor het groepsrisico geldt een verantwoordingsplicht.

Visie Integrale Veiligheid

De gemeente Bernheze heeft de 'Kadernota Integrale Veiligheid 2015-2018' op 23 april 2015 vastgesteld. In het document staat onder andere het aspect 'crisisbeheersing en externe veiligheid' centraal. Er spelen binnen de gemeente Bernheze geen bijzonderheden op het gebied van crisisbeheersing / externe veiligheid. Door het regionaliseren van alle processen binnen de crisisbeheersing heeft de gemeente een goede verbeter slag gemaakt. Vanuit gemeentelijk beleid gelden verder geen aandachtspunten voor de voorgenomen ontwikkeling.

Hogedruk aardgastransportleiding

Bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen in de omgeving van bestaande gastransportleidingen is het Besluit externe veiligheid buisleidingen van toepassing. Het gebied is niet gelegen binnen het invloedsgebied van een hogedruk aardgasleiding.

Transport (rijks)wegen

Nabij de initiatieflocatie vindt geen doorgaand transport van gevaarlijke stoffen (behoudens bestemmingstransport) plaats over wegen. Externe veiligheid in verband met transport van gevaarlijke stoffen vormt geen belemmering voor de initiatieflocatie.

Bedrijven

Binnen en nabij de initiatieflocatie zijn geen risicovolle inrichtingen gelegen. Vanuit het oogpunt van externe veiligheid worden geen belemmeringen voor de voorgestane ontwikkelingen verwacht.

Conclusie

Het initiatief is aanvaardbaar in het kader van het aspect externe veiligheid.

6. WAARDEN

6.1 Inleiding

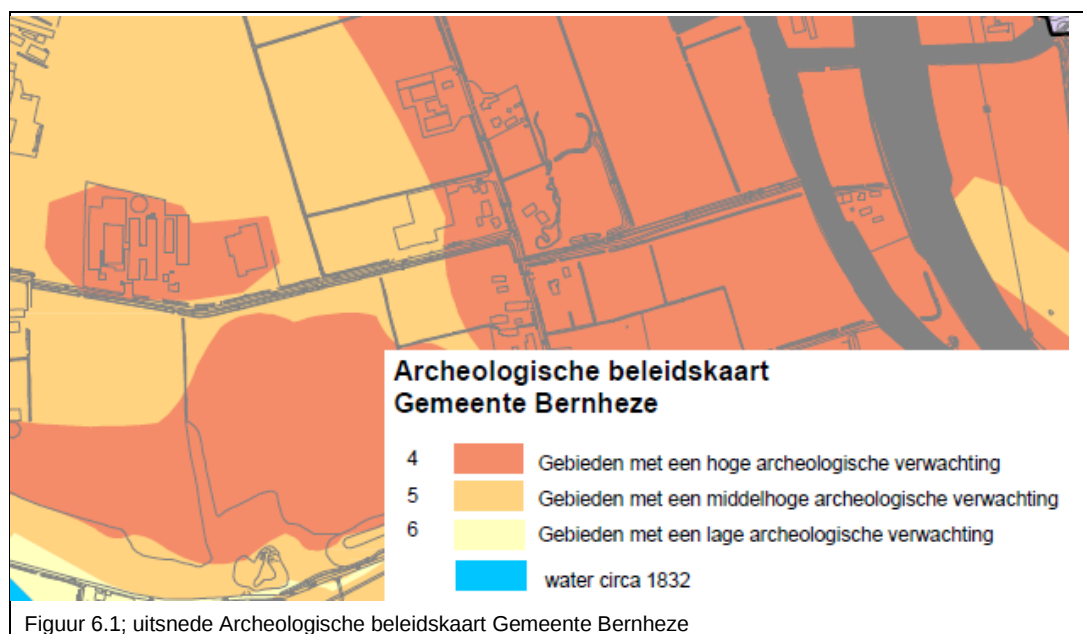
In dit hoofdstuk wordt ingegaan op de effecten van de gewenste ontwikkeling op de eventueel aanwezige waarden. Hierbij gaat het om archeologische (ondergronds), cultuurhistorische, landschappelijke en flora en faunawaarden. Van belang is dat het effect zo minimaal mogelijk is danwel bijgedragen wordt aan het behoud, beheer en ontwikkeling van deze waarden.

6.2 Archeologie

In 1992 is het Verdrag van Malta tot stand gekomen. Doelstelling van het verdrag is de bescherming en het behoud van archeologische waarden. In dit verdrag wordt in het kader van de ruimtelijke ordening het behoud van het archeologisch erfgoed meegewogen zoals als alle andere belangen die bij de voorbereiding van het initiatief een rol spelen.

Voor het plangebied gelden de volgende dubbelbestemmingen:

- Waarde – Archeologie 2: onderzoeksplicht van toepassing wanneer een bodemingreep plaatsvindt die groter is dan 250 m² én dieper gaat dan 0,4 meter;
- Waarde – Archeologie 3: onderzoeksplicht van toepassing wanneer een bodemingreep plaatsvindt die groter is dan 2.500 m² én dieper gaat dan 0,4 meter;



Figuur 6.1; uitsnede Archeologische beleidskaart Gemeente Bernheze

De dubbelbestemming “Waarde – Archeologie 3” (gebieden met een middelhoge archeologische verwachting op de Archeologische beleidskaart Gemeente Bernheze zie figuur 6.1) ligt over het grootste deel van het bouwvlak, dit is tevens de plek waar het bouwvlak wordt uitgebreid ten behoeve van de bedrijfsbebouwing.

Omdat het bouwvlak wordt uitgebreid van 9.285 m² naar 11.865 m² - een uitbreiding van 2.580 m² (zie pagina 10), is het raadzaam om voorafgaand aan toekomstige grondwerkzaamheden archeologisch onderzoek te laten uitvoeren. Derhalve hoeft bij een aanvraag omgevingsvergunning voor bouwen geen archeologisch onderzoek gedaan te worden. De mogelijke archeologische waarden blijven in situ bewaard. De dubbelbestemming “Waarde - Archeologie 3” blijft gehandhaafd.

6.3 Natuurwaarden

Gebiedsbescherming

Het dichtstbijzijnde wettelijk beschermde natuurgebied, het Natura 2000-gebied Vlijmens Ven, Moerputten & Bossche Broek ligt op ongeveer 17,6 kilometer afstand. Gezien de afstand tot het Natura2000-gebied en de aard van de ontwikkeling zijn significante effecten op het Natura2000-gebied op voorhand uitgesloten. In de planvorming hoeft derhalve verder geen rekening gehouden te worden met de Natuurbeschermingswet.

Planologische gebiedsbescherming

Het plangebied bevindt zich gedeeltelijk binnen het behoud en herstel watersystemen en in zijn geheel buiten het Brabants Natuurnetwerk, de Groenblauwe Mantel en het attentiegebied ecologische hoofdstructuur. Van wezenlijke invloed zijnde effecten op planologisch beschermde gebieden worden niet verwacht. Negatieve effecten op planologisch beschermde gebieden (het Brabants Natuurnetwerk, de Groenblauwe Mantel en het attentiegebied) worden uitgesloten.

Soortenbescherming (flora & fauna)

Een ecooloog van BRO heeft op 3 mei 2016 het plangebied bezocht. Mogelijke verblijfplaatsen en sporen van dieren zijn onderzocht. Hierbij is onder andere gebruik gemaakt van de checklist aanwezigheid (inschatten mogelijke aanwezigheid vleermuizen in een Flora- en faunawet vooronderzoek) uit het Vleermuisprotocol versie 25 maart 2013. Naast een veldbezoek is er een bronnenonderzoek gedaan. Voor dit bronnenonderzoek is onder meer gebruik gemaakt van de quickscanhulp (quickscanhulp.nl). De conclusies van het onderzoek zijn in onderstaande passages samengevat. Het volledige rapport is terug te vinden in de bijlage.

Diverse algemeen beschermde grondgebonden zoogdieren van tabel 1 (mol, konijn, veldmuis etc.) kunnen van het plangebied gebruik maken. Voor de genoemde soorten van tabel 1 geldt een algemene vrijstelling van de Flora- en faunawet bij ruimtelijke ontwikkelingen. Hiervoor geldt echter wel de algemene zorgplicht.

Waarnemingen van zwaarder beschermde grondgebonden zoogdiersoorten eekhoorn en das zijn uit de directe omgeving bekend. Met het verdwijnen van het weiland gaat mogelijk een deel van het leef-

gebied voor das verloren. Gezien het voorhanden blijven van voldoende alternatief foerageer- en leefgebied in de directe omgeving van het plangebied worden negatieve effecten op das uitgesloten.

Uit het plangebied en/of omgeving zijn waarnemingen bekend van gewone dwergvleermuis (tabel 3). De bommenrij en de houtwal blijven met de planvorming behouden. Negatieve effecten op vliegroutes en foerageergebied voor vleermuizen worden hiermee uitgesloten indien tijdens de aanleg- en gebruiksfase geen nachtelijke verlichting gebruikt wordt die uitstraalt op de aanwezige bommen gedurende de vliegperiode van vleermuizen (maart-november).

In de directe omgeving van het plangebied zijn er enkele broedende vogels te verwachten in de bommenrij aan de rand van de Molenhoeve, de houtwal ten oosten van het weiland en in de tuinbeplanting en haag naast het te verwijderen tuinhuis aan de Achterstraat 48 en 54. Tijdens het veldbezoek zijn er echter geen nesten aangetroffen. Door werkzaamheden in de directe omgeving van de bommen, houtwal en tuinbeplanting kan er verstoring van broedende vogels plaatsvinden. Door werkzaamheden hier buiten de broedperiode (als broedseizoen kan de periode tussen half maart en half juli globaal worden aangehouden) uit te voeren dan wel te starten, wordt de kans op negatieve effecten geminimaliseerd. Indien op een locatie geen bewoonde nesten, broedende of nestelende vogels aanwezig zijn, mogen ook tijdens het broedseizoen werkzaamheden worden uitgevoerd. Het is dan wel vereist dat voor aanvang van werkzaamheden het opgaande groen geïnspecteerd wordt op aanwezige bewoonde nesten, legsels of nestjongen en, indien deze aanwezig zijn, de werkzaamheden uit te stellen tot nadat de jongen zijn uitgevlogen.

Mogelijk maakt een deel van het plangebied onderdeel uit van het foerageergebied van vogelsoorten met jaarrond beschermde nesten. Met de planontwikkeling gaat er echter geen essentieel foerageergebied verloren. Er is in de directe omgeving van het plangebied voldoende (alternatief) foerageergebied voor vogelsoorten met jaarrond beschermde nesten voorhanden. Negatieve effecten voor vogelsoorten met jaarrond beschermde nesten zijn uitgesloten.

Binnen het plangebied kan een zwervend exemplaar van een algemene amfibiesoort (tabel 1) niet worden uitgesloten. Voor soorten van tabel 1 geldt een algemene vrijstelling van de Flora- en faunawet bij ruimtelijke ontwikkelingen. Wel geldt hiervoor de algemene zorgplicht.

Binnen het plangebied zijn geen zwaarder beschermde soorten vaatplanten, grondgebonden zoogdieren, vleermuizen, vogelsoorten met jaarrond beschermde nesten, vissen, reptielen, amfibieën en overige ongewervelden (zoals bijv. zeldzame dagvlinders en libellen) te verwachten. Negatieve effecten voor deze soortgroepen zijn op voorhand uitgesloten met inachtneming van de zorgplicht.

In het kader van de algemene zorgplicht is het noodzakelijk om voldoende zorg te dragen voor aanwezige individuen. Dit houdt in dat al het redelijkerwijs mogelijke gedaan dient te worden om het doden van individuen te voorkomen.

Er zal een verbetering plaatsvinden ten opzichte van de ecologische situatie. Door realisatie van landschappelijke inpassing (zie paragraaf 2.3.2 en 6.4), worden dieren aangetrokken. Struwelen zijn goe-

de broedplaatsen voor diverse vogels, fungeren voor vleermuizen als foerageergebied en bieden beschutting aan diverse zoogdieren. Het initiatief draagt bij aan de ecologische waarden van het gebied.

Conclusie

Het initiatief is aanvaardbaar in het kader van natuurbescherming.

6.4 Landschappelijke verantwoording

Bij de landschappelijke inpassing van nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen buiten bestaand stedelijk gebied wordt er vaak (een diffuus) onderscheid gemaakt tussen de landschappelijke inpassing van een initiatief waaronder hoofdzakelijk de aanleg van (opgaande) erfbeplanting wordt verstaan en de zogenaamde 'kwaliteitsverbetering'. De landschappelijke inpassing richt zich op de overgang van de nieuwe ontwikkeling naar het omliggende landschap en de presentatie naar de weg in de vorm van erfbeplanting. De kwaliteitsverbetering houdt in dat de ruimtelijke ontwikkeling gepaard gaat met een fysieke verbetering van de aanwezige of potentiële kwaliteiten van bodem, water, natuur, landschap, cultuurhistorie of van de extensieve recreatieve mogelijkheden van het gebied of de omgeving.

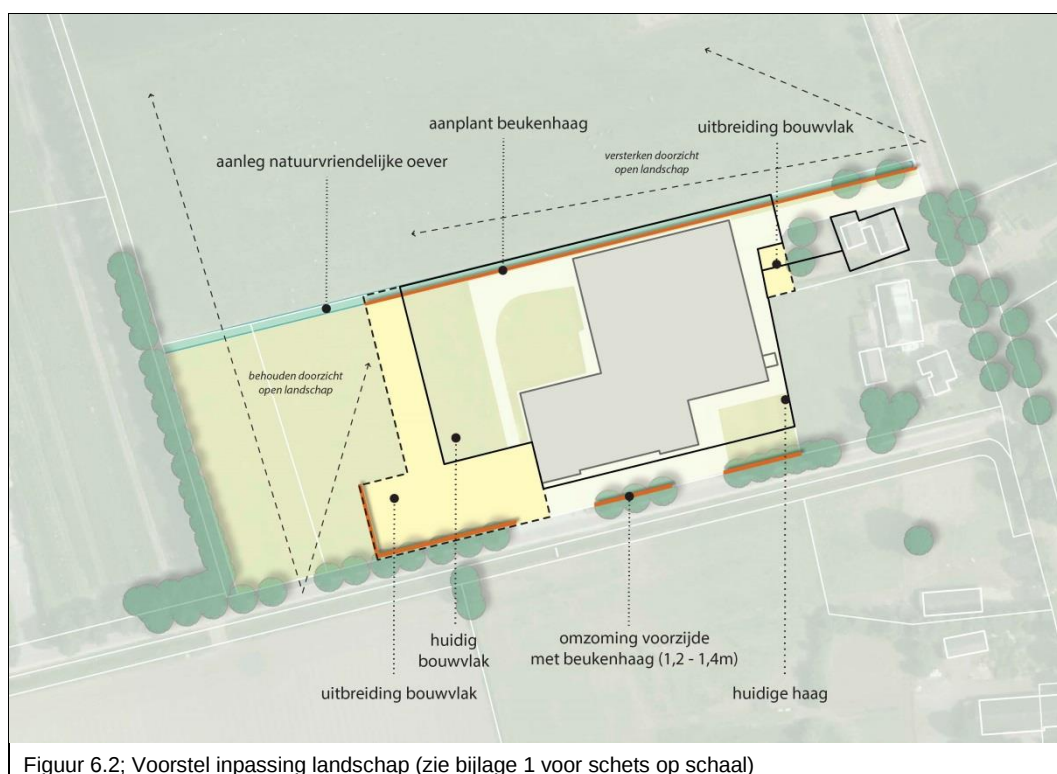
Situering en inpassing

De inpassing van de beoogde ontwikkeling is gebaseerd op de kenmerken die de gemeente Bernheze aanreikt voor het halfopen landschap coulissenlandschap⁵. Het accent bij de oude zandontginningen ligt op het versterken van het halfopen cultuurlandschap middels het stimuleren van erfbeplantingen rondom bebouwingsclusters. Dit coulissenlandschap vormt een belangrijke kwaliteit van de gemeente en het beleid is er op gericht om dit te conserveren. Het is de wens van de gemeente om verandering in dit landschapstype zoveel mogelijk te voorkomen.

De landschappelijke inpassing richt zich op het behoud van de (half-open) oude akkercomplexen en het versterken van het groene casco daaromheen. Aangezien de erfbeplanting in de huidige situatie beperkt is tot de laanbeplanting langs de Molenhoeve en een enkele (coniferen)haag op de erfgrens naar het oostelijke perceel, is het voorstel langs de lange zijden van het perceel groenstructuren toe te voegen.

Aan de noord- en zuidzijde worden beukenhagen voorgesteld, welke het perceel omzomen en de overgang naar het omliggende gebied verzorgen. In combinatie met een toekomstig hekwerk aan de voorzijde omkaderen de hagen de huidige en toekomstige nieuwbouw vanuit het buitengebied en versterken de ruimtelijke contour. De hagen voorzien daarnaast in extra schuil-, nestel- en fourageergelegenheid voor kleine fauna. Tevens worden de zichtlijnen naar het open middengebied hierdoor versterkt. De bestaande haag blijft behouden, aangezien deze de groene afscherming naar het buurperceel verzorgd. Aan de straatzijde kunnen de hagen laag zijn (ca. 1m.), langs de noordzijde mag de haag wat hoger groeien, tot ca. 2m.

⁵ Structuurvisie Bernheze, gemeente Bernheze 2010.



Kwaliteitsverbetering

De benodigde kwaliteitsverbetering kan op basis van de Verordening ruimte worden gebaseerd op een berekening van 20% van de bestemmingswinst (LIR). Deze bestemmingswinst ontstaat als gevolg van de bestemmingswijziging van 'agrarisch' naar 'agrarisch bouwvlak'. Om in deze kwaliteitsverbetering te voorzien is een tegenprestatie in de vorm van landschapsontwikkeling noodzakelijk.

Het plangebied bestaat in de huidige situatie uit 'agrarisch gebied' (10.510 m²) met twee gekoppelde 'agrarische bouwvlakken' (374 m² en 9.340 m²) van totaal ca. 20.224 m². Het agrarisch bouwperceel kent een waarde van € 25,- per m². Het agrarisch perceel (onbebouwd) kent een waarde van € 6,5 per m². In de onderstaande tabel wordt, op basis van de gegevens, inzichtelijk gemaakt wat de bestemmingswaarde is van de gronden in de huidige en toekomstige situatie.

Functie gronden	Oppervlakte	Waarde per m²	Totale waarde per functie
Huidig			
Agrarisch perceel	10.510 m ²	€ 6,5	€ 68.315,-
Agrarisch bouwvlak	9.714 m ²	€ 25,-	€ 242.850,-
Totale waarde huidige situatie			€ 311.165,-
Toekomstig			
Agrarisch perceel	7.919 m ²	€ 6,5	€ 51.474,-
Agrarisch bouwvlak	12.305 m ²	€ 25,-	€ 307.625,-
Totale waarde toekomstige situatie			€ 359.099,-
Vershil huidige – toekomstige situatie			€ 47.934,-
Investering landschap (20% factor)			€ 9.587,-

Gelet op het vorenstaande bedraagt het waardeverschil tussen de huidige en de toekomstige situatie € (359.099 – 311.165=) € 47.934,-. De te realiseren kwaliteitsverbetering dient 20% van de waardevermeerdering te bedragen, namelijk ca. (€ 47.934,- * 0.2=) **€ 9.587,-**

Tegenprestatie

Om in de kwaliteitsverbetering te voorzien worden verschillende landschappelijke elementen toegevoegd rondom het perceel. De aanplant van hagen zorgt aan de straatzijde voor een passende overgang naar het openbare gebied. Het verharde beeld wat in de huidige situatie aanwezig is wordt hierdoor verzacht. De toevoeging van beplantingselementen versterkt daarnaast ook de karakteristieke doorzichten van de wegen naar de oude akkers.

Als gevolg van de vergroting van het verharde oppervlak is er meer waterbergend vermogen nodig om te voldoen aan de waterbalans. Deze extra capaciteit wordt gerealiseerd middels de verbreding van de huidige watergang langs de noordzijde van het perceel. De waterloop zal niet alleen worden verbreed, maar zal met oog op de ecologische meerwaarde een natuurlijke oever krijgen welke een talud heeft van minimaal 1:3.

Tegenprestatie	Eenheid	Vergoeding per eenheid	Totaal
Aanleg			
- knip/scheerhagen	2980 stuks(10 per m ¹)	€ 1,58	€ 4.708,-
-natuuroever nat gras-land	155 stuks (1 per 1m ³)	€ 5,40	€ 836,-
Beheer⁶			
- knip/scheerhagen	298m ¹	€ 1,17	€ 3.487,-
-natuuroever nat gras-land	5,3 stuks (1 per are)	€ 12,90	€ 684,-
Totaal tegenprestatie			€ 9.715,-

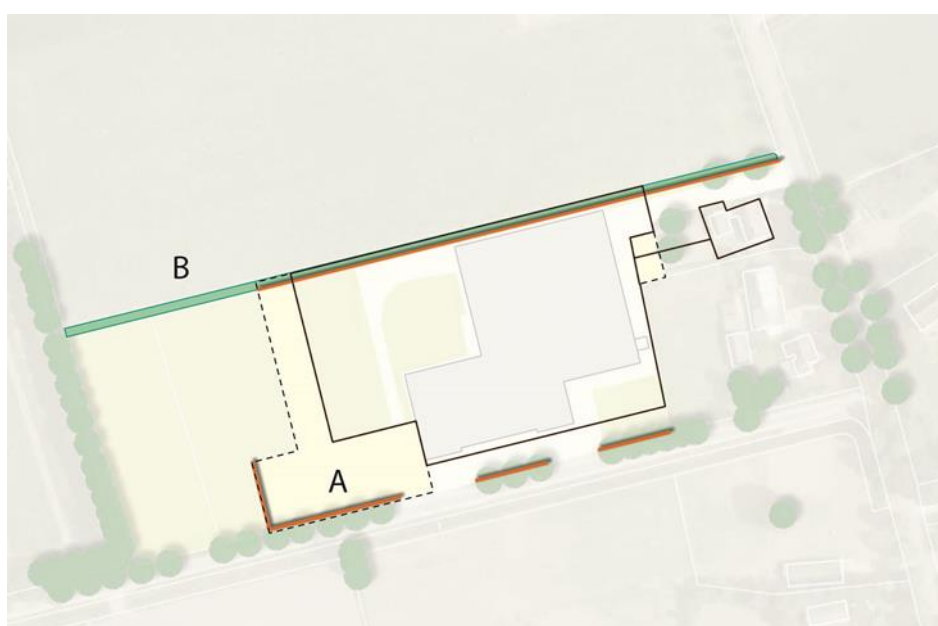
In totaal kan middels de voorgestelde maatregelen een tegenprestatie van ca. € 9.715,- worden bereikt. Met deze compensatiemaatregelen kan aan de vereiste compensatieplicht (€ 9.587,-) worden voldaan. Voor de normbedragen is gebruik gemaakt van de normering StiKa (Subsidieregeling Groen Blauw Stimuleringskader) en de tabel “Eenheidsprijzen aanleg beheer en onderhoud” van de gemeente Bernheze.

⁶ Gebaseerd op een periode van 10 jaar

Beplantingsplan

In onderstaande tabel is de maatvoering, voorgesteld sortiment, plantverband en het aantal aan te schaffen stuks opgenomen.

Element	Omvang	Voorgesteld sortiment	Verband
A: knip/scheerheg	298m ¹	Fagus sylvatica Plantmaat aanplant: 60-80, Eindhoogte: 1,2 – 2m.	10 stuks per m ¹ , drie-hoeksverband.
B: natuuroever nat grasland	528m ²	Nat grasland, mengsel nader te bepalen	-



Figuur 6.3; Beplanting

Uitgangspunten beheer en onderhoud:

- Beukenhaag minimaal 1x per jaar snoeien in najaar. Het snoeien begint al bij het aanplanten van de haag. Hoe vaker de haag geknipt wordt des te rechter en óók des te dichter hij wordt. Snoei de bovenkant van de haag pas als deze de juiste hoogte heeft bereikt.
- De richtlijn voor het beheer en onderhoud van de natuurlijke oever houdt in dat dit alleen plaatsvindt buiten de seizoenen waarin flora en fauna kwetsbaar is, tenzij er geen andere optie is. In het laatste geval moet er zeer goed opgelet worden op bijvoorbeeld de aanwezigheid van nesten bloeiende planten om schade te minimaliseren. Eventueel aangerichte schade dient gecompenseerd te worden. Het maaien van het natte profiel dient alleen te gebeuren als dit voor de waterafvoer noodzakelijk is. Maaien leidt tot een verstoord ecologisch systeem en omwoelen van de bodem. Hierdoor komen extra voedingsstoffen vrij uit de sliblaag. In voedselrijke situaties is het risico

op dominantie van enkele snel groeiende soorten groter. Het meest gunstige tijdstip om het natte profiel te schonen is de periode september, oktober.

Conclusie

Door de voorgestelde maatregelen wordt het perceel aan de Molenhoeve 15 beter verankert in het landschap en levert het een bijdrage aan het herkenbaar maken van het oorspronkelijke half- open coulissenlandschap. Door de toevoeging van beplanting worden extra schuil-, nestel- en fourageergelegenheid gecreëerd voor kleine fauna. Daarnaast levert de natuurvriendelijke oever niet alleen meer waterbergend vermogen, maar ook een ecologische impuls. Hierdoor kan met de ontwikkeling niet alleen een bedrijfsmatige maar ook landschappelijk/ecologische meerwaarde worden behaald.

7. ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID

7.1 Inleiding

In dit hoofdstuk wordt de economische uitvoerbaarheid beschreven. Indien het projectafwijkingsbesluit voorziet in de uitvoering van werken door de gemeente moet de financieel-economische uitvoerbaarheid hiervan worden aangetoond. Er wordt nader ingegaan op de grondexploitatie en de koppeling met het exploitatieplan.

7.2 Toepassing Grondexploitatiewet

Uitgangspunt voor de beoogde ontwikkelingen is dat deze voor de overheid budgetneutraal worden ontwikkeld. Op grond van artikel 6.12 lid 1 Wet ruimtelijke ordening (Wro) in samenhang met artikel 6.12 lid 4 Wro is de overheid verplicht om de kosten te verhalen in de gevallen die zijn aangewezen in het Besluit ruimtelijke ordening. Op grond van het Besluit ruimtelijke ordening is kostenverhaal verplicht in geval van:

- de bouw van één of meer woningen en andere hoofdgebouwen;
- de uitbreiding van een gebouw met ten minste 1.000 m² bruto-vloeroppervlakte of met één of meer woningen;
- de verbouwing van één of meer aaneengesloten gebouwen die voor andere doeleinden in gebruik of ingericht waren, voor woondoeleinden, mits ten minste 10 woningen worden gerealiseerd;
- de verbouwing van één of meer aaneengesloten gebouwen die voor andere doeleinden in gebruik of ingericht waren, voor detailhandel, dienstverlening, kantoor of horecadoeleinden, mits de cumulatieve oppervlakte van de nieuwe functies ten minste 1.500 m² bruto-vloeroppervlakte bedraagt;
- de bouw van kassen met een oppervlakte van ten minste 1.000 m² bruto-vloeroppervlakte.

Als sprake is van een bouwplan en kostenverhaal dus verplicht is, moet gelijktijdig met het besluit een exploitatieplan vastgesteld worden. De overheid is echter niet in alle gevallen verplicht een exploitatieplan vast te stellen. Op grond van artikel 6.12 lid 2 Wro kan de overheid besluiten geen exploitatieplan vast te stellen als aan de cumulatieve bepalingen van artikel 6.12, lid 2 sub a, b en c Wro is voldaan.

In dit geval is sprake van een bouwplan, dat met een wijzigingsplan juridisch-planologisch mogelijk wordt gemaakt. Tussen de gemeente Bernheze en de initiatiefnemer wordt een anterieure overeenkomst gesloten om de legeskosten en de aanlegkosten voor de grasbetontegels aan de zuidzijde van Molenhoeve te verhalen.

SEPARATE BIJLAGEN

Bijlage 1: Geuronderzoek

Bijlage 2: Bodemonderzoek

Bijlage 3: Quickscan flora & fauna

Bijlage 4: Inrichtingsschets landschappelijke inpassing

Bijlage 5: Ruimtelijke onderbouwing huisvesting arbeidsmigranten

Bijlage 6: Beleidsregel 'Huisvesting arbeidsmigranten'

Regels

