

Toelichting wijzigingsplan

‘Oude Beemdseweg 2 te Heeswijk Dinther’



Gemeente Bernheze
November 2023

Ontwerp toelichting wijzigingsplan

‘Oude Beemdseweg 2 te Heeswijk-Dinther ‘ Gemeente Bernheze

Wijzigingsplan: Verbruggen Juridisch Advies
Adriaen van Ostadehof 22
5753 CP Deurne
a.verbruggen@verbruggenadvies.nl

Architect: .EU Architecture and Urbanism
Blasiusstraat 8
5754 AV Deurne

Versie: NL.IMRO.1721.WPOudeBeemdsewg2HD-ow01

Datum: 29 november 2023

Inhoudsopgave

Hoofdstuk 1 Inleiding	4
1.1 Aanleiding	4
1.2 Bestemmingsplan	5
1.3 De gewenste ontwikkeling in relatie tot het geldende bestemmingsplan	7
1.4 Opzet toelichting	8
Hoofdstuk 2 Planbeschrijving	9
2.1 Bestaande situatie	9
2.2 Toekomstige situatie	9
Hoofdstuk 3 Beleidskader	13
3.1 Rijksbeleid	13
3.2 Provinciaal beleid	14
3.3 Gemeentelijk beleid	19
3.4 Conclusie beleidskader	21
Hoofdstuk 4 Omgevingsaspecten	22
4.1 Milieu	22
4.2 Archeologie en cultuurhistorie	29
4.3 Water	32
4.4 Natuur	33
4.5 Verkeer en parkeren	34
4.6 Gezondheid	35
4.7 Overige aspecten	36
4.8 Stedenbouw en landschap	36
4.9 M.e.r.-beoordeling	37
Hoofdstuk 5 Uitvoerbaarheid	39
5.1 Economische uitvoerbaarheid	39
5.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid	39
5.3 Conclusie	40
Hoofdstuk 6 Juridische planopzet	41
6.1 Planstukken	41
6.2 Toelichting op de verbeelding	41
6.3 Toelichting op de regels	41
Bijlagen:	
1. Inpassingsplan	7. Geurrapport
2. Bodemonderzoek	8. Aeries berekening
3. Aanvullend bodemonderzoek	9. BUS beschikking
4. Asbestinventarisatie	
5. BUS melding	
6. Quickscan flora en fauna	

Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Aanleiding

Op het plangebied, plaatselijk bekend als, Oude Beemdseweg 2 te Heeswijk-Dinther, exploiteert initiatiefnemer een varkenshouderij. Op het perceel zijn een (agrarische) bedrijfswoning en agrarische bedrijfsgebouwen aanwezig. Initiatiefnemer is voornemens om het bedrijf te beëindigen het bouwvlak te verkleinen en binnen de bestemming 'Agrarisch' de aanduiding 'Wonen' voor de bedrijfswoning op te nemen waarmee burgerbewoning van de bedrijfswoning wordt toegestaan. Na omzetting is de locatie verkoopbaar en wordt er milieuwinst voor de omgeving geboekt.

Een deel van het perceel is verhard en een klein deel van het bestaat uit grasland. De locatie is gelegen in het buitengebied van de gemeente Bernheze ten zuiden van de kern Loosbroek, ten noordoosten van de kern Heeswijk-Dinther en ten noordwesten van de kern Vorstenbosch. Het perceel grenst aan de westzijde aan de Oude Beemdseweg, aan de zuid- en oostzijde aan een strook met de bestemming Natuur en aan de noordzijde aan landbouwgrond. Kadastraal is de locatie bekend als gemeente Heeswijk, sectie F, perceelnummers 1258, 1259, 1260 en 1261.

Luchtfoto



Bron: Ruimtelijkeplannen.nl.

Het plangebied heeft een oppervlak van 12.035 m². Initiatiefnemer is voornemens naast de te her- /verbouwen woning een bijgebouw (opslag) te realiseren.

Met dit wijzigingsplan wordt aangetoond dat onderhavig initiatief past in een goede ruimtelijke ordening en dat omgevings- en milieuaspecten het initiatief niet in de weg staan.

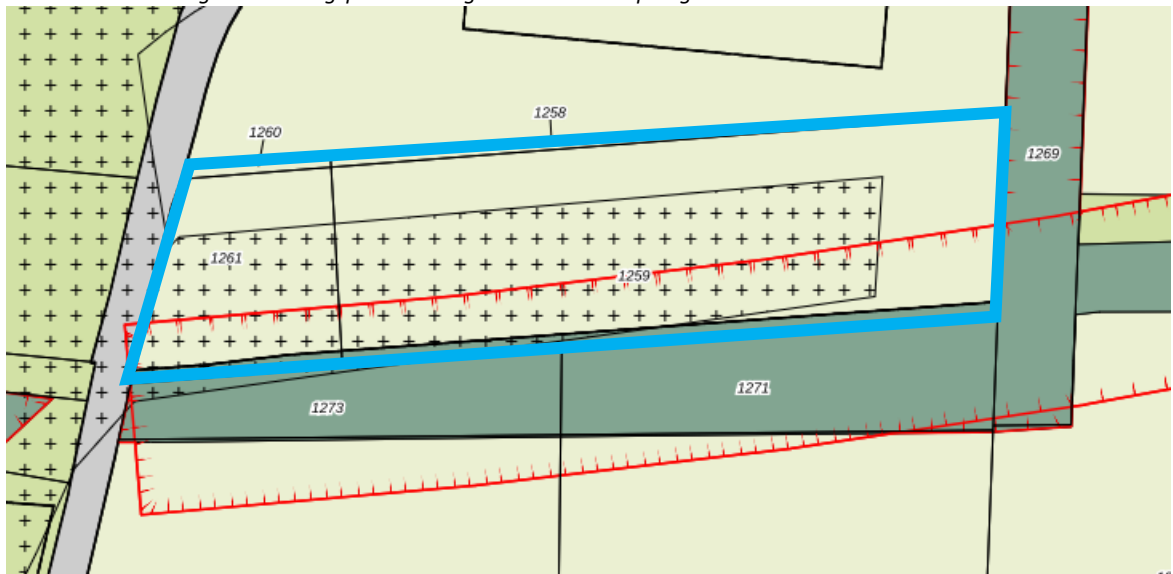
1.2 Bestemmingsplan

1.2.1 Bestemmingsplan Buitengebied Bernheze

De locatie Oude Beemdseweg 2 te Heeswijk-Dinther is gelegen in het gebied van het geldende bestemmingsplan 'Buitengebied Bernheze' (zoals vastgesteld door de gemeenteraad op 26 juni 2012) van de gemeente Bernheze.

De locatie heeft in het geldende bestemmingsplan de enkelbestemming 'Agrarisch' met een bouwvlak en functieaanduiding 'intensieve veehouderij'. Het plangebied is gelegen binnen de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 3' en de gebiedsaanduidingen 'wro-zone – ecologische verbindingszone' en 'wro-zone – natuurontwikkelingsgebied'.

Uitsnede verbeelding bestemmingsplan 'Buitengebied Bernheze' plangebied blauw omrand



Bron: Ruimtelijkeplannen.nl

Ingevolge artikel 3.1 van de regels behorende bij het bestemmingsplan zijn de als agrarisch bestemde gronden bestemd voor:

- a. agrarisch grondgebruik;
- b. de uitoefening van het agrarisch bedrijf, meer in het bijzonder:
 1. een intensief veehouderijbedrijf, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'intensieve veehouderij' (functietype 'agrarisch bedrijf');
 2. een grondgebonden agrarisch bedrijf, ter plaatse van de aanduiding 'agrarisch bedrijf', en tevens ter plaatse van de aanduiding 'intensieve veehouderij' (functietype 'agrarisch bedrijf') en ter plaatse van de aanduiding 'bomenteelt' (functietype 'agrarisch bedrijf');
 3. een boomteelt bedrijf, ter plaatse van de aanduiding 'bomenteelt' (functietype 'agrarisch bedrijf');
 4. een intensieve veehouderij als nevenactiviteit, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - intensieve neventak';
- c. agrarisch verwante bedrijven (functietype 'agrarisch verwant bedrijf') ter plaatse aangeduid zoals opgenomen in de in Bijlage 1 opgenomen Lijst van

- functieaanduidingen Agrarisch en overeenkomstig de omschreven aard/ functie van de bebouwing in de 'Tabel functietype 'Agrarisch verwant bedrijf'';
- d. bedrijfsfuncties (functietype 'bedrijf') ter plaatse aangeduid zoals opgenomen in de in Bijlage 1 opgenomen Lijst van functieaanduidingen Agrarisch en overeenkomstig de omschreven aard/ functie van de bebouwing in de 'Tabel functietype 'Bedrijf';
 - e. recreatieve functies (functietype 'recreatie') ter plaatse aangeduid zoals opgenomen in de in Bijlage 1 opgenomen Lijst van functieaanduidingen Agrarisch en overeenkomstig de omschreven aard/ functie van de bebouwing in de 'Tabel functietype 'Recreatie';
 - f. maatschappelijke functies (functietype 'maatschappelijk') ter plaatse aangeduid zoals opgenomen in de in Bijlage 1 opgenomen Lijst van functieaanduidingen Agrarisch en overeenkomstig de omschreven aard/ functie van de bebouwing in de 'Tabel functietype 'Maatschappelijk';
 - g. een burgerwoning, uitsluitend ter plaatse van de aanduidingen 'wonen', 'specifieke vorm van wonen - ruimte voor ruimte' of 'specifieke vorm van wonen - beperkte inhoudsmaat' (functietype 'wonen');
 - h. nevenactiviteiten bij een agrarisch bedrijf en aan huis gebonden beroep in de bestaande aard en omvang;
 - i. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - caravanstalling' tevens caravanstalling met een omvang van 3000 m²;
 - j. het behoud, herstel of duurzame ontwikkeling van het watersysteem en de ecologische en landschappelijke waarden en kenmerken ter plaatse van de aanduiding 'groenblauwe mantel';
 - k. de verwezenlijking, het behoud en het beheer van een ecologische verbindingszone ter plaatse van de aanduiding 'wro-zone - ecologische verbindingszone';
 - l. de verwezenlijking en het behoud, beheer en herstel van watersystemen ter plaatse van de aanduiding 'behoud/ herstel watersysteem';
 - m. natuurontwikkeling ter plaatse van de aanduiding 'wro-zone - natuurontwikkelingsgebied';
 - n. recreatieontwikkeling ter plaatse van de aanduiding 'wro-zone - recreatie-ontwikkelingsgebied';
 - o. ontwikkeling van een aantrekkelijk en gevarieerd woon- en werkklimaat ter plaatse van de aanduiding 'wro-zone - woonwerkontwikkelingsgebied';
 - p. water en waterhuishoudkundige doeleinden;
 - q. groenvoorzieningen;
 - r. behoud van landschapselementen;
 - s. extensieve dagrecreatie;
 - t. doeleinden van openbaar nut;
- een en ander met bijbehorende voorzieningen, zoals perceelontsluitingen, onverharde wegen, kavelpaden en sloten.

In artikel 3.9, lid g is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen om de bestemming te wijzigen naar 'Wonen' het initiatief voldoet aan de voorwaarden zoals opgenomen in deze bevoegdheid.

1.2.2 Bestemmingsplan 'Vrijkomende agrarische bebouwing Bernheze 2018'

Het bestemmingsplan 'Buitengebied Bernheze' is door de gemeenteraad van Bernheze vastgesteld op 26 juni 2012. Na vaststelling heeft naar aanleiding van onder andere de transitie binnen de landbouw een aantal beleidswijzigingen plaatsgevonden op gemeentelijk en provinciaal niveau. Eén van de grotere opgaven binnen deze transitie is het grotere aanbod van vrijkomende agrarische bebouwing.

De gemeente Bernheze heeft op 14 december 2017 de 'Beleidsnotitie aanpak VAB Bernheze, Toe te passen beleidsregels' vastgesteld. Hoofduitgangspunt voor de beleidsnotitie is het tegengaan van verrommeling in het buitengebied door het herbestemmen of slopen van leegstaande stallen, zo nodig na een tijdelijk toegelaten afwijkend gebruik. Middels een gedegen VAB-aanpak wil de gemeente tevens de transformatie naar een duurzame en maatschappelijk geaccepteerde veehouderij ondersteunen.

In het bestemmingsplan Vrijkomende agrarische bebouwing Bernheze 2018 wordt het op 14 december 2017 vastgestelde VAB-beleid planologisch verankerd. Het vigerende bestemmingsplan 'Buitengebied Bernheze' wordt hiermee op onderdelen herzien, waarmee het gemeentelijke VAB-beleid wordt opgenomen in de regels waar deze van toepassing zijn. De regels worden daarmee op onderdelen verruimd ten aanzien van planologische mogelijkheden bij herbestemming van voormalige agrarische bedrijfslocaties.

Artikel 29.2.1, sub a wordt vervangen door de volgende regels:

bestaande bedrijfsgebouwen worden gesloopt, waarbij geldt dat 100 m² als bijgebouw bij de woning is toegestaan, met dien verstande dat wanneer de bestaande oppervlakte aan bedrijfsgebouwen meer bedraagt dan 100 m² ten hoogste 75% van deze meerdere oppervlakte behouden of vervangen mag worden tot een maximale gezamenlijke oppervlakte van 500 m².

1.3 De gewenste ontwikkelingen in relatie tot het geldende bestemmingsplan

Het omzetten van het agrarisch bedrijf naar de bestemming 'Agrarisch' met de aanduiding 'Wonen' past niet rechtevreeks binnen de regels van de ter plaatse geldende bestemmingsplannen. De bestemmingsplannen 'Buitengebied Bernheze' en 'Vrijkomende agrarische bebouwing Bernheze' bieden een indirecte oplossing, in de vorm van een wijzigingsplan, om het initiatief mogelijk te maken. Initiatiefnemer wil met wijzigingsplan een maatwerkoplossing creëren die het onderhavige initiatief kan faciliteren.

1.4 Opzet toelichting

De toelichting wordt als volgt opgebouwd:

Hoofdstuk 2: Plan- /projectbeschrijving

Hoofdstuk 3: Beleidskader

Hoofdstuk 4: Omgevingsaspecten.

Hoofdstuk 5: Juridische planopzet

Hoofdstuk 6: Uitvoerbaarheid

Hoofdstuk 7: Procedure

Hoofdstuk 2 Plan- /projectbeschrijving

2.1 Bestaande situatie

Het plangebied is gelegen aan de oostzijde van de Oude Beemdseweg te Heeswijk-Dinther. Kadastraal is de locatie bekend als gemeente Heeswijk, sectie F, nummers 1258, 1259, 1260 en 1261 .

Het perceel wordt omsloten door de Oude Beemdseweg aan de westzijde, natuur aan de zuid- en oostzijde en een agrarisch perceel aan de noordzijde. aan de westzijde.

In de huidige situatie is het perceel in gebruik als varkenshouderij en zijn op het plangebied één agrarische bedrijfswoning en agrarische bedrijfsgebouwen met een gezamenlijk oppervlak van 2.768,94 m² aanwezig. Het betreft de optelsom van 2 identieke stallen achter op het perceel met elk een oppervlak van 557,42 m² en de grote stal van 1.290,1 m². Voorts is er een bedrijfsgebouw van 229 m² en een bijgebouw van 135 m² op het perceel aanwezig. Het perceel is voor een groot deel voorzien van verharding, een klein deel bestaat uit grasland.

Luchtfoto van het plangebied (rood omrand)



Bron: Ruimtelijkeplannen.nl

2.2 Toekomstige situatie

Alle op het perceel aanwezige bebouwing, anders dan de agrarische bedrijfswoning, zal worden gesloopt. Het perceel krijgt twee bestemmingen: 'Agrarisch' en 'Natuur'. Op het perceel komt binnen de bestemming 'Agrarisch', één bouwvlak. Binnen het bouwvlak is bebouwing toegestaan. Daarnaast krijgt de agrarische bedrijfswoning de functieaanduiding 'Wonen'.

Binnen het bouwvlak wordt een functieaanduiding 'specifieke vorm van agrarisch – bouwwerken toegestaan' opgenomen. Binnen deze aanduiding mogen bijbehorende bouwwerken worden opgericht en ook de woning is in dit vlak gesitueerd.

Het perceel wordt landschappelijk ingepast. De landschappelijke inpassing wordt geconcentreerd aan de wegzijde. Op de verbeelding wordt de functieaanduiding 'specifieke vorm van agrarisch– landschappelijke inpassing' opgenomen. Op het gehele perceel zullen nieuwe bomen worden geplant. Daarnaast wordt er water aan het plangebied toegevoegd.

Bouwwerken geen gebouw zijnde worden gerealiseerd achter de woning binnen de functieaanduiding 'specifieke vorm van agrarisch– bouwwerken toegestaan'. Een uitzondering hierop zijn erfafscheidingen, deze zijn overal op de erfscheiding (perceelsgrens) toegestaan.

Naast de bestaande (agrarische bedrijfs)woning wordt binnen het bouwvlak een bijgebouw met een oppervlakte van 500 meter gerealiseerd. De bebouwing wordt overal minimaal 10 meter van de ecologische hoofdstructuur gesitueerd. De omvang van de bebouwing wordt nader besproken in hoofdstuk 3, paragraaf gemeentelijk beleid, waar ook de surplus regeling ter sprake komt.

Hoofdstuk 3 Beleidskader

3.1 Rijksbeleid

3.1.1 *Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR)*

De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) is op 13 maart 2012 vastgesteld en in werking getreden. In deze visie schetst het Rijk de ambities tot 2040 en de doelen, belangen en opgaven tot 2028. Daarmee moet Nederland concurrerend, bereikbaar en veilig worden. De structuurvisie gaat uit van het adagium 'decentraal, tenzij'. Het rijk kiest voor een selectievere inzet van rijksbeleid op slechts 13 nationale belangen. Voor deze belangen is het Rijk verantwoordelijk en wil het resultaten boeken. Buiten deze 13 belangen hebben decentrale overheden beleidsvrijheid.

De nationale belangen uit de SVIR worden op basis van de Wet ruimtelijke ordening juridisch geborgd middels twee besluiten. Het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) en het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). Een gedeelte van de bepalingen in het Barro worden in de regeling algemene regels ruimtelijke ordening (Rarro) uitgewerkt.

Onderhavig initiatief is kleinschalig van aard en heeft geen betrekking op de nationale projecten zoals genoemd in het Barro. Verdere toetsing aan dit beleid is dan ook niet noodzakelijk. Aspecten waaronder milieu, waterhuishouding en overige zaken welke van belang zijn en geborgd zijn middels het Bro zullen in deze toelichting worden getoetst.

Afspraken over verstedelijking, groene ruimte en landschap laat het Rijk over aan de provincies en gemeenten.

3.1.2 *Nationale Omgevingsvisie*

De Nationale Omgevingsvisie (NOVI), vastgesteld op 11 september 2020, biedt een duurzaam perspectief voor de Nederlandse leefomgeving. Hiermee kunnen we inspelen op de grote uitdagingen die voor ons liggen. De NOVI biedt een kader, geeft richting en maakt keuzes waar dat kan. Tegelijkertijd is er ruimte voor regionaal maatwerk en een gebiedsgerichte uitwerking. Omdat de verantwoordelijkheid voor het omgevingsbeleid voor een groot deel bij provincies, gemeenten en waterschappen ligt, kunnen inhoudelijke keuzes in veel gevallen het beste regionaal worden gemaakt. Met de NOVI zet de Rijksoverheid een proces in gang waarmee keuzes voor onze leefomgeving sneller en beter gemaakt kunnen worden.

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.

De druk op de fysieke leefomgeving in Nederland is groot, dat belangen soms botsen. Het streven vanuit de NOVI is combinaties te maken en win-win situaties te creëren. Soms zijn er scherpe keuzes nodig en moeten belangen worden afgewogen. Hiertoe gebruik de NOVI drie afwegingsprincipes:

- Combinaties van functies: In het verleden is scheiding van functies vaak te rigide gehanteerd. Met de NOVI wordt gezocht naar maximale combinatiemogelijkheden tussen functies, gericht op een efficiënt en zorgvuldig gebruik van de ruimte;
- Kenmerken en identiteit van een gebied staan centraal: wat de optimale balans is tussen bescherming en ontwikkeling, tussen concurrentiekracht en leefbaarheid, verschilt van gebied tot gebied. Sommige opgaven en belangen wegen in het ene gebied zwaarder dan in het andere;
- Afwentelen wordt voorkomen: het is van belang dat de leefomgeving zoveel mogelijk voorziet in mogelijkheden en behoeften van de huidige generatie van inwoners zonder dat dit ten koste gaat van die van toekomstige generaties.

De voorgenomen ontwikkeling voorziet in het realiseren van een woonbestemming op een locatie die nu in gebruik is als intensieve veehouderij (varkens). Er verdwijnt ruim 2.800 m² aan bedrijfsgebouwen en bijgebouwen bij de bedrijfswoning. Op het perceel blijft de bestaande agrarische bedrijfswoning aanwezig en wordt een nieuwe bijgebouw gerealiseerd. De agrarische bedrijfswoning krijgt de aanduiding wonen. Daarnaast wordt het perceel landschappelijk ingepast met bomen en waterpartijen, om het perceel komt een wandelpad ten behoeve van extensief recreatief medegebruik.

Met de ontwikkeling wordt bijgedragen aan een sterk en gezond dorp en het initiatief voorziet in een behoefte van de huidige generatie zonder dat dit ten koste gaat van toekomstige generaties. Daarnaast wordt door de uitvoering van het plan een betere balans bereikt tussen de inrichting en het gebruik van het plangebied, afgezet tegen het huidige gebruik als intensieve veehouderij. Door de aanplant van bomen en het aanleggen van waterpartijen wordt een bijdrage geleverd aan klimaatadaptie. Gezien het voorgaande past het initiatief binnen de prioriteiten en afwegingsprincipes van de NOVI.

3.2 Provinciaal beleid

3.2.1 Omgevingsvisie Noord-Brabant

De nieuwe Omgevingswet, die naar alle waarschijnlijkheid op 1 januari 2024 in werking treedt, bundelt de wetten en regels voor ruimte, wonen, infrastructuur, milieu, natuur, cultureel erfgoed en water. En regelt zo het beheer en de ontwikkeling van de fysieke leefomgeving. Vooruitlopend hierop heeft de provincie een provinciale Omgevingsvisie gemaakt.

Het bestaande stelsel van milieu- en ruimtelijke regels wordt door de invoering van de Omgevingswet volledig herzien. De vele regels worden samengevoegd om zo het geheel overzichtelijker te maken.

De provincie wil alvast gaan werken volgens de uitgangspunten van de nieuwe Omgevingswet. Daarom is op 14 december 2018 de Brabantse Omgevingsvisie vastgesteld. De Omgevingsvisie bevat de belangrijkste ambities voor de fysieke leefomgeving voor de komende jaren. Dat gaat om ambities op gebied van de energietransitie, een klimaatproof Brabant, Brabant als slimme netwerkstad en een concurrerende, duurzame economie. De omgevingsvisie geeft ook aan op welke nieuwe manieren de provincie met betrokkenen wil samenwerken aan omgevingsvraagstukken en welke waarden daarbij centraal staan.

De Brabantse Omgevingsvisie loopt, zoals hiervoor reeds opgemerkt, vooruit op de (landelijke) invoering van de Omgevingswet, waarbij iedere overheidslaag verplicht wordt een omgevingsvisie vast te stellen.

De omgevingsvisie bevat de belangrijkste ambities voor de fysieke leefomgeving voor de komende jaren. Het betreft ambities op het gebied van de energietransitie, een klimaatproof Brabant, Brabant als slimme netwerkstad en een concurrerende, duurzame economie. Daarbij wordt onderscheid gemaakt tussen de middellange (horizon 2030) en lange (horizon 2050) termijn. Naast deze specifieke ambities geldt als basisopgave: werken aan veiligheid, gezondheid en omgevingskwaliteit.

De omgevingsvisie wil werken aan een concurrerende, duurzame economie. De concurrentie tussen steden en regio's en de grote veranderingen in de economie zijn de motor voor de Brabantse economie om te blijven vernieuwen en zich aan te passen. De provincie wil economie en leefomgeving sterker koppelen, waar beide van profiteren. Want een goed functionerende economie stelt ons in staat te investeren in natuur, landschap en cultuurhistorie. Een fraai, beleefbaar landschap met veelzijdige natuur en cultuurhistorische elementen, historische binnensteden en karakteristieke dorpen en een gevarieerd aanbod aan recreatieobjecten in landelijk en stedelijk gebied vormen een essentiële vestigingsfactor.

Om tot een concurrerende, duurzame economie te komen is een aantrekkelijk vestigingsklimaat van belang. De omgevingsvisie stelt om dit te bereiken onder andere: We koesteren de aspecten van de leefomgeving die Brabantse steden en dorpen aantrekkelijk maken als vestigings- en woonprovincie. Dit vraagt om investeren in behoud, versterking en beleevingsmogelijkheden van het landschap met zijn natuur en cultuurhistorische waarden. We zorgen dat er voldoende keuzemogelijkheden zijn in woonvormen, die aansluiten op de wensen van de inwoners en een recreatieaanbod met een breed scala aan mogelijkheden van stiltegebied tot pretpark. Stad en landelijk gebied samen maken Brabant tot werk-, woon-, en recreatieprovincie bij uitstek.

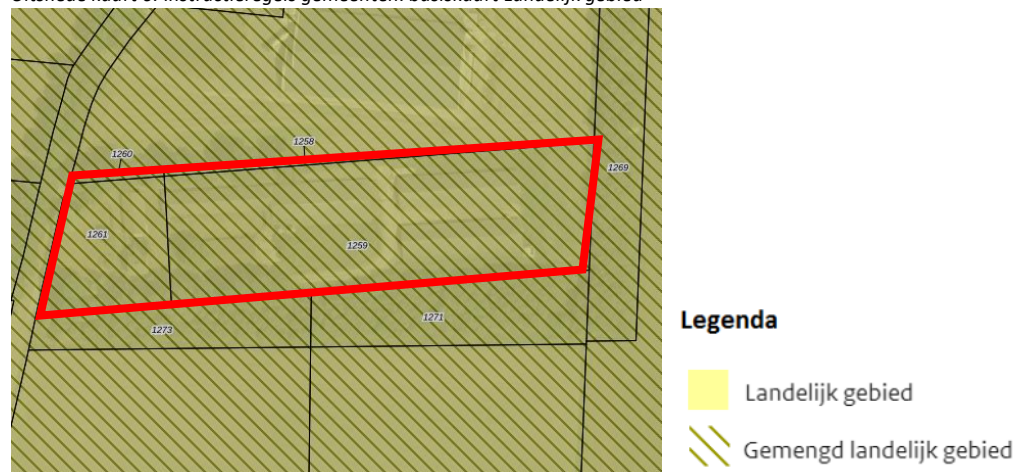
Onderhavig initiatief draagt bij aan een verdere inperking van de emissies van milieu- en omgeving belastende stoffen. De emissies vanuit de locatie verdwijnen in zijn totaliteit.

De Brabantse Omgevingsvisie zal de komende periode concreet worden vertaald in een omgevingsprogramma en een omgevingsverordening. Inmiddels is de Interim omgevingsverordening Noord-Brabant vastgesteld.

3.2.2 *Interim Omgevingsverordening Noord-Brabant*

Op 25 oktober 2019 is de Interim omgevingsverordening Noord-Brabant (Hierna: lov) vastgesteld. De laatste geconsolideerde versie dateert van 1 augustus 2023. Het plangebied is op de kaart 'Instructieregels gemeenten: basiskaart Landelijk gebied' gelegen in het 'Gemengd landelijk gebied'.

Uitsnede kaart 6: Instructieregels gemeenten: basiskaart Landelijk gebied



Plangebied rood omrand

De lov is opgesteld vanuit een doelgroepenbenadering. Dit is ook het systeem dat de Omgevingswet, en de daaronder liggende wetgeving, hanteert. Dit betekent dat de regels in de lov zijn gegroepeerd in hoofdstukken waarbij de doelgroep van de regel, de zogenaamde normadressaat, leidend is. Regels

waar gemeenten bij vaststelling van een wijzigingsplan rekening mee moeten houden zijn opgenomen in hoofdstuk 3. Deze regels zijn in de vorm van instructieregels opgenomen waarbij de verschillende niveaus zijn opgedeeld in meerdere afdelingen.

Het plangebied is in de lov gelegen in het gebied dat is aangeduid als Landelijk gebied – Gemengd landelijk gebied. Voor het landelijk gebied en gemengd landelijk gebied is een aantal regels opgenomen in de verordening, voornamelijk onderverdeeld naar verschillende functies. De bepalingen voor het realiseren van een burgerwoning zijn opgenomen in artikel 3.69 van de lov.

Artikel 3.69, Afwijkende regels (burger)woningen, luidt:

In afwijking van Artikel 3.68 Wonen in Landelijk gebied kan een bestemmingsplan voorzien in:

- d. in het gebruik van een voormalige bedrijfswoning als burgerwoning, als is verzekerd dat:
 - 1. er geen splitsing in meerdere woonfuncties plaatsvindt;
 - 2. overtollige bebouwing wordt gesloopt.

De voorgenomen ontwikkeling voorziet in het in gebruik nemen van de agrarische bedrijfswoning als burgerwoning in het buitengebied. Alle aanwezige bedrijfsbebouwing, een bijgebouw en drie stallen worden gesloopt. Het agrarische bouwvlak van bijna 1,1 hectare wordt vervangen door één kleiner bouwvlak waar de bestaande woning gesitueerd is en de nieuwe bebouwing gerealiseerd zal worden. Het bouwvlak is aanzienlijk kleiner dan het bestaande bouwvlak. Van woningsplitsing is geen sprake. Hiermee voldoet het initiatief aan artikel 3.69, lid d. onder 1 en 2.

Daarnaast gelden voor deze ontwikkeling de basisprincipes voor een evenwichtige toedeling van functies zoals opgenomen in de artikelen 3.5 tot en met 3.9 van de lov.

De ontwikkeling gaat niet gepaard met nieuw ruimtebeslag. De bestaande bebouwing wordt gesloopt. In de plaats van de bestaande bebouwing wordt een woning met bijbehorend bouwwerk gerealiseerd. De nieuwe bebouwing is wat betreft grootte en uitstraling passend in het landschap.

De Interim omgevingsverordening stelt regels aangaande de kwaliteitsverbetering van het landschap. Hierin is bepaald dat 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. Hierbij bevat de toelichting een verantwoording dat de verbetering binnen de hoofdlijnen van het te voeren ruimtelijke beleid past en de wijze waarop deze verbetering financieel, juridisch en feitelijk is geborgd.

De gemeente Bernheze heeft samen met gemeente Uden, Oss, Schijndel, Mill en Sint-Hubert in overleg met de provincie een notitie vastgesteld waarin onderscheid wordt gemaakt tussen categorieën van ruimtelijke ontwikkelingen, rekening houdend met de impact op de omgeving. Afhankelijk van de impact wordt in het LIR bepaald hoe invulling wordt gegeven aan het vereiste van kwaliteitsverbetering van het landschap.

- Categorie 1: Voor ontwikkelingen die geen of een verwaarloosbare impact hebben ten opzichte van het huidige gebruik geldt geen landschappelijke tegenprestatie.
- Categorie 2: Voor ontwikkelingen die een beperkte impact hebben ten opzichte van het huidige gebruik op de omgeving is een landschappelijke inpassing vereist.
- Categorie 3: Voor ontwikkelingen met een aanzienlijke impact ten opzichte van het huidige gebruik is een landschappelijke investering vereist. Het gaat hier om minimaal 20% van de meerwaarde van de gronden (en niet de gebouwen).

Onderhavige ontwikkeling is het wijzigen van de bestemming van 'agrarisch' met intensieve veehouderij aanduiding naar 'agrarisch' met de aanduiding 'wonen'. Dit valt onder categorie 3. Onderhavige ontwikkeling vereist een landschappelijke investering voor minimaal 20 % van de meerwaarde van de grond ten gevolge van de bestemmingswijziging. Als bijlage 1 bij de toelichting en de regels is een landschappelijk inpassingsplan met meerwaardeberekening gevoegd. Korteheidshalve verwijzen wij voor de berekening en het inpassingsplan naar de bijlage.

In de regels wordt een voorwaardelijke verplichting opgenomen. Hiermee wordt het verplicht om de het landschappelijk inpassingsplan, dat als bijlage 1 bij de toelichting en de regels is gevoegd, uit te voeren en in stand te houden.

3.3 Gemeentelijk beleid

3.3.1 Structuurvisie Bernheze

Op 11 februari 2010 heeft de gemeenteraad van Bernheze de Structuurvisie Bernheze vastgesteld. De structuurvisie moet helderheid verschaffen in het ruimtelijke beleid van de gemeente Bernheze en de wijze waarop zij deze tot uitvoering wil brengen. Deze helderheid is gewenst voor inwoners en

ondernemers en voor andere (semi)overheden en maatschappelijke partners. De gemeente wil met de structuurvisie meerdere doelen bereiken, namelijk:

- integrale visievorming voor de lange termijn;
- bijeenbrengen en afwegen van belangen (inhoudelijk en procesmatig);
- toetsings- en inspiratiekader voor ruimtelijke beslissingen;
- 'bottom up' voor regionale en provinciale planvorming;
- 'top down' voor ruimtelijke initiatieven;
- basis voor uitwerking in juridisch-planologische kaders (zoals bestemmingsplannen);
- basis voor uitvoering: stellen van locatie-eisen, verhalen bovenplanse kosten en vestigen voorkeursrecht.

Het plangebied is in de structuurvisie gelegen in een gebied aangeduid als 'halfopen landschap', vlak naast een stuk 'besloten landschap'. Dit 'besloten landschap' is een relatief klein bosgebied ten westen van het plangebied. In de beekdalen en op de dekzandruggen rond de historische bebouwingsconcentraties heeft het agrarische gebruik van het open landschap geleid tot een halfopen landschap. Het halfopen landschap wordt voor het grootste deel gebruikt als landbouwgrond. Het voegt een kwaliteit toe aan het beeld van de gemeente Bernheze en dient geconserveerd te worden. Verandering aan dit landschap moet zoveel mogelijk worden voorkomen.

Onderhavige ontwikkeling zorgt niet voor een verandering van dien aard dat het landschap verandert. Het verdwijnen van de varkensstallen resulteert wel in een meer open landschap. Daarnaast zal de locatie landschappelijk ingepast worden.

Het plangebied is aan het begin van een ecologische verbindingszone gelegen, die het bosgebied ten westen van het plangebied moet verbinden met een bosgebied ten noorden van Vorstenbosch. Deze ecologische verbindingszone is nog niet volledig gerealiseerd. Onderhavige ontwikkelingen zullen de mogelijkheden voor het realiseren van deze ecologische verbindingszone verbeteren. Sterker nog, de landschappelijke inpassing zal zo worden vormgegeven dat deze de ecologische verbindingszone versterkt. De varkensstallen verdwijnen op de plek waar deze verbinding ontspringt.



Uitsnede kaart structuurvisie Bernheze (plangebied rood omcirkeld)

3.3.2 'Beleidsnotitie aanpak VAB Bernheze – Bestemmingsplan Vrijkomende agrarische bebouwing Bernheze 2018

Op 14 december 2017 heeft de gemeente Bernheze de beleidsnotitie 'Aanpak VAB Bernheze' vastgesteld. Deze regeling is door de gemeenteraad van Bernheze op 18 april 2019 in het bestemmingsplan vrijkomende agrarische bebouwing Bernheze vervat.

In voornoemd bestemmingsplan wordt artikel 29.1, lid a van het bestemmingsplan Buitengebied Bernheze, gewijzigd. Het artikel luidt: *bestaande bedrijfsgebouwen worden gesloopt, waarbij geldt dat 100 m² als bijgebouw bij de woning is toegestaan, met dien verstande dat wanneer de bestaande oppervlakte aan bedrijfsgebouwen meer bedraagt dan 100 m² ten hoogste 75% van deze meerdere oppervlakte behouden of vervangen mag worden tot een maximale gezamenlijke oppervlakte van 500 m².*

Op het perceel is 2.768,94 m² aan bebouwing (exclusief de bedrijfswoning) aanwezig. Gevraagd wordt om deze bebouwing te slopen, 2000 m² wordt gesloopt in het kader van de Ruimte-voor-Ruimte-regeling, waardoor 768,94 m² over blijft voor de surplus berekening.

$768,94 \text{ m}^2 - 100 \text{ m}^2 = 668,94 \text{ m}^2$. $75\% \text{ van } 668,94 = 501,75 \text{ m}^2$. Omdat het maximum oppervlakte aan bijgebouwen 500 m² is mag er 500 m² worden gerealiseerd.

3.3.3 Woonvisie

Op 16 december 2021 heeft de gemeenteraad van Bernheze de Woonvisie 2022-2026 met de titel 'Perspectief op goed wonen in onze kernen' vastgesteld.

In Bernheze is het fijn wonen en leven. Onze inwoners waarderen het wonen in de kernen van onze gemeente. De ruimte, het groen en het buitengebied zijn onze sterke punten als het gaat om de fysieke woonomgeving. In het Bestuursprogramma "Samen door" hebben we ons beeld en visie op het wonen verwoord. "Samen door" betekent in het algemeen dat wij onze doelen samen met de gemeenteraad, burgers, ondernemers en maatschappelijke partners willen bereiken. Een Bernheze, waar mensen goed en gezond kunnen wonen, werken en recreëren. Een Bernheze, waar niemand aan de zijlijn hoeft te staan. "Samen door" betekent ook dat wij mogelijkheden en initiatieven in de Bernhezer samenleving willen stimuleren.

Voor wonen in het buitengebied is in de Woonvisie het volgende opgenomen: We willen een vitaal landbouwgebied. In het buitengebied is het wonen ondergeschikt aan de landbouw. We zien dat er steeds meer agrarische bedrijven stoppen. De agrariër mag onder voorwaarden en in bepaalde gebieden woningen bouwen op dezelfde plek van de agrarische bedrijfsbebouwing die wordt gesloopt. Er is ruimte voor maatwerk. Ook zien we dat na bedrijfsbeëindiging de agrarische (voormalige) bedrijfswoning blijft staan. De basis is gelegen in het ruimte-voor-ruimte-beleid van de provincie.

Met dit wijzigingsplan wordt beoogd bestaande agrarische bebouwing te slopen en de bestaande bedrijfswoningwoning te gebruiken als (burger)woning. Het initiatief past daarmee binnen de randvoorwaarden van de Woonvisie 2022-2026.

3.3.4 Buitengebied Bernheze

Het plangebied is gelegen in het geldende bestemmingsplan Buitengebied Bernheze en heeft daarin de bestemming 'Agrarisch'. Artikel 3.9.1 kent een wijzigingsbevoegdheid die burgemeester en wethouders de bevoegdheid geeft om het functietype 'agrarisch bedrijf', 'agrarisch verwant bedrijf' of het functietype 'bedrijf' te wijzigen in het functietype 'wonen', onder de voorwaarden dat:

- a. ter plaatse alle bedrijfsactiviteiten zijn beëindigd;
Alle bedrijfsactiviteiten zijn beëindigd.
- b. géén sprake is van een duurzame locatie intensieve veehouderij;
*De toelichting van het bestemmingsplan Buitengebied Bernheze omschrijft een duurzame locatie intensieve als volgt:
Een duurzame locatie voor een intensieve veehouderij is gelegen in het verwevingsgebied of landbouwontwikkelingsgebied en is duurzaam als:*

1. *Aantoonbare ruimtelijk-economische belangen voor de lange termijn aanwezig zijn die noodzaken tot hervestiging, omschakeling of uitbreiding ter plaatse;*
2. *zuinig ruimtegebruik wordt toegepast door aan te sluiten bij bestaande bebouwing of, al dan niet door herschikking, optimaal gebruik te maken van de beschikbare ruimte;*
3. *de beoogde ontwikkeling zowel vanuit milieuoogpunt, in het bijzonder wat betreft ammoniak, geur, fijn stof en gezondheid voor mensen, als vanuit ruimtelijk oogpunt, in bijzonder wat betreft natuur, landschap en cultuurhistorie, aanvaardbaar is.*

Verwevingsgebied wordt in artikel 1 van de planregels als volgt gedefinieerd: het agrarisch gebied, voor zover niet gelegen in een op de verbeelding aangegeven landbouwontwikkelingsgebied (LOG) en extensiveringsgebied. Beide gebieden zijn ter hoogte van Oude Beemdseweg 2 te Heeswijk Dinther niet opgenomen op de verbeelding, het plangebied ligt dus in verwevingsgebied.

Ondanks de ligging in verwevingsgebied en een nieuwe vergunning voor het bedrijf uit 2009 is van een duurzame locatie intensieve veehouderij geen sprake. De vergunning is nooit uitgevoerd en door nieuwe wet- en regelgeving moet inmiddels aan steeds meer eisen worden voldaan. De nieuwe regeldruk komt met kosten waardoor er van een ruimtelijk-economisch belang voor de lange termijn geen sprake is.

Gezien het voorgaande is er geen sprake van een duurzame locatie intensieve veehouderij.

- c. *het aantal woningen niet toeneemt;*
In het plangebied is één (bedrijfs)woning aanwezig, dit is ook in de nieuwe situatie het geval.
- d. *sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat;*
In hoofdstuk vier van deze toelichting worden alle relevante milieuaspecten besproken. Uit hoofdstuk 4 kan worden geconcludeerd dat ter plaatse sprake is van een goed woon- en leefklimaat
- e. *uit een ingesteld bodemonderzoek is gebleken dat de bodem geschikt is voor het beoogde gebruik;*
Als bijlage 2 en 3 bij deze toelichting is een bodemrapport en nader bodemrapport gevoegd waaruit blijkt dat de bodem geschikt is voor het beoogde gebruik.
- f. *de regels in artikelen 3.2.7 en 29.2 in acht genomen worden;*
de regels zoals hiervoor genoemd zijn opgenomen in de planregels behorende bij dit wijzigingsplan.

- g. sprake is van een goede ruimtelijke uitstraling;
Het plangebied wordt landschappelijk ingepast en het te bouwen bijgebouw wordt zo vormgegeven dat het passend is in de omgeving. Het gehele initiatief krijgt op deze wijze een goede ruimtelijke uitstraling.
- h. een planschade verhaalovereenkomst met de gemeente wordt aangegaan;
Initiatiefnemer zal een planschade verhaalovereenkomst met de gemeente sluiten
- i. 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 aanduiding groenblauwe mantel is op het plangebied niet van toepassing
- j. 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;
Ten behoeve van dit initiatief is een landschappelijk inpassingsplan opgesteld. Met de uitvoering en instandhouding van dit inpassingsplan wordt voldaan aan deze voorwaarde. Het landschappelijk inpassingsplan is als bijlage bij deze toelichting gevoegd.

3.4 Conclusie beleidskader

De sanering van een intensieve veehouderij waarbij alle opstallen worden gesloopt en het behoud van één woning met bijbehorende bouwwerken met een gezamenlijk oppervlak van maximaal 500 m² past binnen het gemeentelijk, provinciaal en rijksbeleid. Vanuit de beleidsmatige aspecten bestaan er geen belemmeringen voor onderhavig initiatief.

Hoofdstuk 4 Omgevingsaspecten

4.1 Milieu

4.1.1 *Bodemkwaliteit*

Wettelijke basis

Artikel 9 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) bepaalt dat in het wijzigingsplan rekening gehouden moet worden met de bodemkwaliteit ter plaatse. De reden hiervoor is dat eventueel aanwezige bodemverontreiniging van groot belang kan zijn voor de keuze van bepaalde bestemmingen en/of voor de uitvoerbaarheid van het wijzigingsplan. De bodemtoets moet worden uitgevoerd bij het wijzigen of opstellen van een wijzigingsplan of projectbesluit.

Aanleiding en doel

Het doel van de bodemtoets bij ruimtelijke plannen is de bescherming van de bodem. Beoordeeld dient te worden of de bodem geschikt is voor de geplande functie en of sprake is van een eventuele saneringsnoodzaak. Aanleiding van de bodemtoets vormt de verwijdering van de functieaanduiding 'intensieve veehouderij' en te vervangen door de aanduiding 'wonen'. Daarnaast worden gebouwen met asbesthoudende golfplaten gesloopt.

Huidige situatie en toekomstige situatie

In de bestaande situatie is een varkenshouderij gevestigd binnen het plangebied. In de toekomstige situatie wordt de varkenshouderij beëindigd en zal de functieaanduiding 'intensieve veehouderij' verwijderd worden. De bestaande bebouwing wordt gesloopt. Op het perceel worden binnen de bestemming 'Agrarisch' en de aanduiding 'Wonen' een woning en bijbehorende bouwwerken gerealiseerd. Het bouwvlak wordt teruggebracht naar circa 800 m². de bestaande bestemming 'Natuur' die op een deel van het plangebied ligt, blijft als zodanig behouden. De bestemming 'Natuur' wordt niet uitgebreid en de de bestemming 'Agrarisch' wordt nergens omgezet naar de bestemming 'Natuur'.

Bodemonderzoek

Om uitsluitsel te geven of de grond geschikt is voor de nieuwe functie alsmede de huidige activiteiten geen verontreiniging hebben achter gelaten is een bodemonderzoek uitgevoerd. Tevens is onderzocht op asbest in de bodem op het gehele terrein en ter plaatse van de druppelzones. De rapporten zijn als bijlage 2 en 3 opgenomen.

Er zijn verhoogde waarden gevonden. Hiertoe is een BUS-melding gedaan, zie

ontvangstbevestiging in bijlage 4. De melding betreft het voornemen de bodem op bovengenoemde locatie te saneren overeenkomstig het BUS (Besluit uniforme saneringen). De sterke verontreinigingen met asbest ter plaatse van de diverse spots zijn tot gehalten kleiner dan de interventiewaarde voor asbest uit de bodem verwijderd. De asbestdaken zijn inmiddels ook verwijderd, er vindt daarom geen nieuwe belasting met asbest in de druppelzones plaats. De voormalige asbestverontreiniging ter plaatse van de druppelzones staan het initiatief daarom niet in de weg. Op 20 juni 2022 hebben Gedeputeerde Staten van de provincie Noord-Brabant besloten in te stemmen met de uitgevoerde sanering in het plangebied. Het besluit met bijlagen is als bijlage 7 bij deze toelichting gevoegd.

De beschikking van de ODZOB/GS geldt niet voor de overige verdachte deellocales. Het is noodzakelijk om aanvullend onderzoek uit te voeren ter plaatse van de sterke verontreiniging met PAK, de mogelijke aanwezigheid van asbest in de bijmengingen met puin en de niet onderzochte verdachte bedrijfsactiviteiten/-onderdelen (opslag en werktuigenloods, opslagtanks diesel (600 en 1200 liter), opslag ontsmettingsmiddel en de spoelplaats voor vrachtauto's).

Amitec heeft een aanvullend bodemonderzoek uitgevoerd met kenmerk 23.730-AO.01. Het onderzoek is als bijlage bij deze toelichting gevoegd. Hieronder worden de conclusies uit het aanvullende bodemonderzoek opgenomen. Voor een nadere onderbouwing van de conclusies wordt kortheidshalve verwezen naar het rapport.

Conclusie PAK verontreiniging

Op basis van de analyseresultaten kan worden geconcludeerd dat er géén sprake is van een ernstige bodemverontreiniging met de parameter PAK. In de bovengrond ter plaatse van boringen 202 en 203 en in mengmonster MMBG3 is een achtergrondwaarde-overschrijding voor de parameter PAK aangetroffen. In de overige onderzochte monsters worden geen overschrijdingen van de geanalyseerde parameters aangetroffen. Op basis van het vooronderzoek zijn geen harde aanwijzingen gevonden dat de verontreiniging voor 1987 is ontstaan. Waardoor deze verontreiniging de verontreiniging onder artikel 13 van de wet Bodembescherming (Wbb), het zogenaamde zorgplichtartikel valt.

Conclusie Opslag- en werktuigenloods

Grond

In de bovengrondlaag ter plaatse van de bovengrondse tank /opslag ontsmettingsmiddel is, formeel, een achtergrondwaarde-overschrijding voor de parameter formaldehyde aangetroffen. In de onderzochte bovengrond ter plaatse van het opslag van het materieel zijn geen overschrijdingen van

de geanalyseerde parameters aangetroffen. In de onderzochte ondergrond mengmonster MMOG1 zijn achtergrondwaarde-overschrijdingen voor de parameters minerale olie, som PCB's en, formeel, een achtergrondwaarde-overschrijding voor de parameter formaldehyde aangetroffen.

Grondwater

In peilbuis 220 zijn streefwaarde-overschrijdingen voor de parameters barium, zink en xylenen aangetroffen. Gezien de aangetroffen gehalten formaldehyde lager zijn dan de AS3000 rapportagegrens, kan worden geconcludeerd dat deze voldoen aan de achtergrondwaarden. In Noord-Brabant komen in het grondwater zware metalen van nature, in verhoogde concentraties, voor in het grondwater. Tijdens het veldwerk zijn zowel organoleptisch, visueel middels olie/water reacties en PID meting géén sporen van olie aangetroffen, welke de minerale olie verontreiniging in de ondergrond kunnen verklaren. Het is niet uitgesloten dat deze is ontstaan door de voormalige bedrijfsactiviteiten.

Conclusie Spoelplaats vrachtwagens

Grond

In de onderzochte grondlagen zijn, formeel, een achtergrondwaarde-overschrijdingen voor de parameters alfa-HCH, Heptachloor, alfa-Endosulfan, som heptachloorepoxide en som chloordaan aangetroffen. Gezien de aangetroffen gehalten van deze parameters lager zijn dan de AS3000 rapportagegrens, kan worden geconcludeerd dat deze voldoen aan de achtergrondwaarden.

Grondwater

In peilbuis 230 zijn streefwaarde-overschrijdingen voor de parameters barium en molybdeen aangetroffen. In Noord-Brabant komen in het grondwater zware metalen van nature, in verhoogde concentraties, voor in het grondwater. Geconcludeerd mag worden dat de bedrijfsactiviteiten ter plaatse van de spoelplaats geen aantoonbare verontreinigingen zijn ontstaan.

Asbest

Uit de toetsing van de totale gewogen asbestconcentratie asbest, blijkt dat in het mengmonsters ter plaatse van deellocatie (DLA en A4) asbest is aangetroffen. Deze overschrijdt niet de tussenwaarde, derhalve is geen nader bodemonderzoek naar deze verontreiniging vereist. Op basis van de inspectie van de proefgaten en de analyseresultaten van het mengmonsters van deellocaties B en C kan geconcludeerd worden dat er geen asbest in de proefgaten is aangetroffen. De onderzoeklocatie dient ter plaatse van deellocatie A als "asbest verdacht" beschouwd worden.

Gezien het voorgaande staat het aspect bodem niet aan het initiatief in de weg.

4.1.2 *Geur*

Inleiding

Vanaf 1 januari 2007 vormt de Wet geurhinder en veehouderij (hierna: Wgv) het toetsingskader als het gaat om geurhinder afkomstig van dierenverblijven van veehouderijen. De geuremissie is afhankelijk van het aantal en soort dieren dat binnen de inrichting aanwezig is. In de aan de Wgv gekoppelde Regeling geurhinder en veehouderij (Rgv) is per diercategorie een geuremissiefactor vastgesteld, uitgedrukt in Europese odour units per tijdseenheid per dier (ouE/s/dier). De totale geuremissie van een veehouderij is de som van alle geuremissies van de verschillende diercategorieën die binnen de inrichting aanwezig zijn.

Voor diercategorieën waarvoor geen geuremissiefactor is vastgesteld, gelden minimaal aan te houden afstanden. Daarnaast zijn minimale afstanden opgenomen vanaf een veehouderij tot een geurgevoelig object behorende bij een (voormalige) veehouderij en vanaf de buitenzijde van een dierenverblijf tot de buitenzijde van een geurgevoelig object.

Er moeten in het kader van geur twee zaken worden onderzocht:

1. Wordt niet iemand onevenredig in zijn belangen geschaad? (belang veehouderij);
2. Is er ter plaatse een goed woon- en verblijfsklimaat gegarandeerd? (belang geurgevoelig object)

Toetsing

Ten behoeve van het initiatief is een geurrapport opgesteld, dat als bijlage 8 bij deze toelichting is gevoegd.

Voorgrondgeurbelasting

De geurbelasting is bepaald op basis van de omgekeerde werking van het maatgevende bedrijf aan de Oude Beemdseweg 4. Dit is in principe niet noodzakelijk, omdat de woning wordt herbouwd op dezelfde fundamenteën.

Voor het bedrijf Oude Beemdseweg 4 wordt de vergunde geuruitstoot vanaf de rand van het bouwblok berekend. Normaliter wordt op deze wijze inzichtelijk gemaakt of een nieuwe woonfunctie op het perceel een potentiële (grotere) belemmering oplevert dan de bestaande woning voor het betreffende agrarische bedrijf. In onderhavige situatie is echter geen sprake van een nieuwe woning maar van een bestaande dan wel her te bouwen woning.

De vergunningsgegevens van het bedrijf zijn ontleend van de website van KRD Noord Brabant (peildatum d.d. 6-4-2023). De vigerende vergunning voor de Oude Beemdseweg 4 betreft een revisievergunning van 13-10-2014 voor een varkensbedrijf. De totale geuremissie bedraagt 70.030,4 ouE/s.

Conform het geurbeleid van de gemeente Bernheze zijn de volgende normen van belang:

- voor de woningen in het buitengebied geldt een voorgrondgeurnorm van 10 ouE/m³.

De berekeningen zijn verricht met behulp van V-stacks Vergunning V-2020.

Uit de resultaten blijkt dat de geurimmissie op de woning Oude Beemdseweg 2 ten gevolge van de omgekeerde werking van de Oude Beemdseweg 4 maximaal 63,5 ouE/m³ bedraagt. Dit betekent dat met de omgekeerd werking niet wordt voldaan aan de normering van 10 ouE/m³. Vervolgens is gerekend met het gemiddelde emissiepunt van het bedrijf. De geurimmissie op de woning bedraagt dan 22,5 ouE/m³. Ook hiermee wordt de normering overschreden.

Achtergrondgeurbelasting

Voor de bedrijven binnen 4 kilometer van de onderzoeklocatie, zijn de vergunningsgegevens ontleend van de website KRD Noord Brabant. Het bestand is bijgevoegd in bijlage 2 (van bijlage 8 bij deze toelichting) en bestaat uit veehouderijen in Bernheze. Aan de hand van deze gegevens is met behulp van V-stacks Gebied V2020.1 de achtergrondgeurbelasting in de omgeving bepaald.

Uit de rekenresultaten op de contouren van de woning Oude Beemdseweg 2 blijkt dat een achtergrondgeurbelasting wordt berekend van 37,5 ouE/m³. Een dergelijke geurbelasting kan worden gekwalificeerd als slecht. Ook hier geldt dat door de sanering van de eigen varkenshouderij een positief effect wordt bewerkstelligd op de achtergrondgeurbelasting.

Vaste afstand

In casu wordt de bestaande agrarische bedrijfswoning omgezet naar een burgerwoning en in de regels wordt de mogelijkheid opgenomen de bestaande woning te herbouwen op de bestaande fundamenteën.

Voor het realiseren van een nieuw geurgevoelig object in de nabijheid van een veehouderij moet er op basis van de Wgv getoetst worden aan de vaste afstanden (artikel 4 lid 1 en artikel 5 lid 1) en, indien er sprake is van een veehouderij met dieren waarvoor een geuremissiefactor is vastgesteld tevens aan de voorgrondgeurbelasting (artikel 3).

De planologische functiewijziging van de voormalige bedrijfswoning bij een veehouderij naar wonen maakt - op grond van artikel 3 lid 2 van de Wgv- dat er geen sprake is van een nieuw geurgevoelig object. In artikel 3 lid 2 staat namelijk dat er alleen getoetst hoeft te worden aan een vaste afstand van 50 meter als de woning behoorde tot een veehouderij die op of na 19 maart 2000 is gestopt. In casu is de veehouderij na 19 maart 2000 gestopt. Het herbouwen van de woning op de bestaande fundamenteen maakt dat niet anders. Indien de woning wordt herbouwd in afwijking van de huidige herbouwmogelijkheden (dus buiten de bestaande fundamenteen) maakt dat er wél sprake is van een nieuw geurgevoelig object. In dat geval moet de voorgrondgeurbelasting berekend worden en getoetst aan Wgv artikel 3.

Conclusie

Gezien het voorgaande is er in het plangebied sprake van een cijfermatig slecht woon- en leefklimaat. Nu de bestaande agrarische bedrijfswoning echter wordt omgezet naar een burgerwoning en het bestemmingsplan alleen herbouw mogelijk maakt op de bestaande fundering kan vanuit het oogpunt van geurhinder worden gesteld dat het cijfermatig slechte woon- en leefklimaat aanvaardbaar wordt geacht. Geconcludeerd wordt dat het aspect geur niet aan het initiatief in de wegstaat.

4.1.3 Externe veiligheid

Externe veiligheid heeft betrekking op de risico's die mensen lopen als gevolg van mogelijke ongelukken met gevaarlijke stoffen bij bedrijven, transportroutes (wegen, spoorwegen en waterwegen) en buisleidingen. Omdat de gevolgen van een ongeluk met gevaarlijke stoffen groot kunnen zijn, zijn de aanvaardbare risico's vastgelegd in diverse besluiten. De belangrijkste zijn:

- Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi);
- Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb);
- Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt).

Binnen de beleidskaders voor deze drie typen risicobronnen staan altijd twee kernbegrippen centraal: het plaatsgebonden risico en het groepsrisico. Hoewel beide begrippen onderlinge samenhang vertonen zijn er belangrijke verschillen. Hieronder worden beide begrippen verder uitgewerkt.

Risiconormering

In het beoordelingskader voor externe veiligheid staan twee kernbegrippen centraal: het plaatsgebonden risico en het groepsrisico.

Plaatsgebonden risico (PR)

Het plaatsgebonden risico geeft de kans, op een bepaalde plaats, om te overlijden ten gevolge van een ongeval bij een risicovolle activiteit. Het PR kan op de kaart van het gebied worden weergegeven met zogeheten risicocontouren: lijnen die punten verbinden met eenzelfde PR. Binnen de 10-6 contour (welke als wettelijk harde norm fungeert) mogen geen kwetsbare objecten geprojecteerd worden. Voor beperkt kwetsbare objecten geldt de 10-6 contour niet als grenswaarde, maar als een richtwaarde.

Groepsrisico (GR)

Het groepsrisico is een maat voor de kans dat bij een ongeval een groep slachtoffers valt met een bepaalde omvang (10 personen of meer). Het GR is daarmee een maat voor de maatschappelijke ontwrichting. Het GR wordt bepaald binnen het invloedsgebied van een risicovolle activiteit. Voor het groepsrisico geldt een verantwoordingsplicht. Dit houdt in dat iedere wijziging met betrekking tot planologische keuzes moet worden onderbouwd én verantwoord door het bevoegd gezag.

Verantwoordingsplicht groepsrisico

Met het invullen van de verantwoordingsplicht wordt antwoord gegeven op de vraag in hoeverre externe veiligheidsrisico's in het plangebied worden geaccepteerd en welke maatregelen getroffen zijn om het risico zoveel mogelijk te beperken. Het invullen van de verantwoordingsplicht is een taak van het bevoegd gezag (veelal de gemeente). Door de verantwoordingsplicht worden gemeenten gedwongen het externe veiligheidsaspect mee te laten wegen bij het maken van ruimtelijke keuzes. Deze verantwoording is kwalitatief en bevat verschillende onderdelen die aan bod kunnen of moeten komen. Ook bestaat er een adviesplicht voor de regionale brandweer. In de Handreiking verantwoordingsplicht groepsrisico zijn de onderdelen van de verantwoording nader uitgewerkt en toegelicht.

Bron	Wanneer groepsrisicoverantwoording?
Inrichtingen (Bevi)	Altijd wanneer binnen invloedsgebied ruimtelijk besluit wordt genomen.
Buisleidingen (Bevb)	Altijd wanneer binnen invloedsgebied een ruimtelijk besluit wordt genomen. Er kan echter worden volstaan met een beperkte verantwoording wanneer: 1) het groepsrisico lager is dan 0,1 keer de oriëntatiewaarde, of 2) de toename minder is dan 10% en de oriënterende waarde niet wordt overschreden, of 3) personen zich buiten de 100% letaliteitgrens bevinden. Bij een beperkte verantwoording dient een toelichting te worden gegeven op artikel 12 lid 1 onder a, b, f en g van het Bevb.
Weg, spoorweg of binnenwater (Bevt)	Altijd wanneer binnen invloedsgebied een ruimtelijk besluit wordt genomen. Er kan echter worden volstaan met een beperkte verantwoording wanneer: 1) het groepsrisico lager is dan 0,1 keer de oriëntatiewaarde, of 2) de toename minder is dan 10% en de oriënterende waarde niet wordt overschreden, of 3) personen zich buiten de 200 meter-zone bevinden. Bij een beperkte verantwoording hoeven alleen zelfredzaamheid en bestrijdbaarheid beschouwd te worden.

Tabel 1: Wanneer groepsrisico verantwoorden?

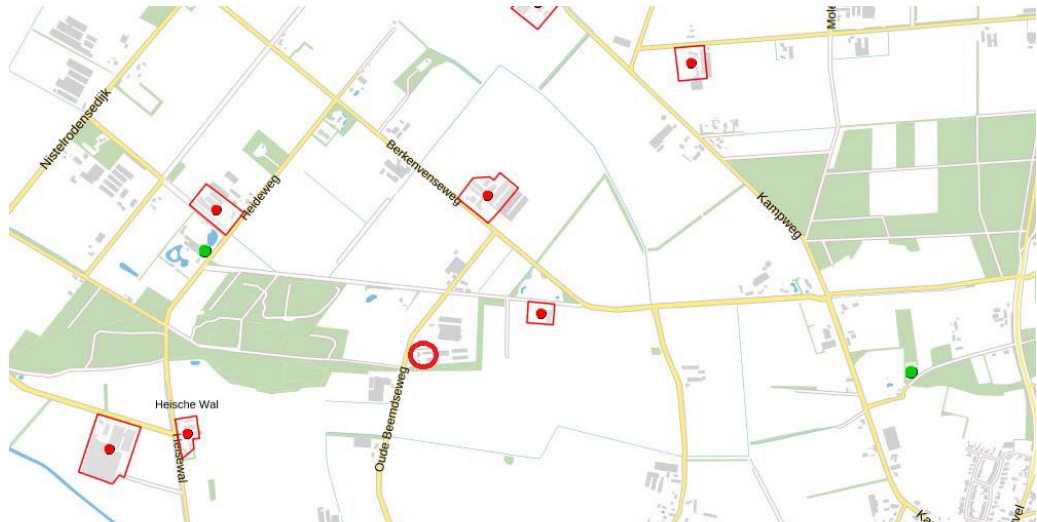
Door het uitwerken van de verantwoordingsplicht neemt het bevoegd gezag de verantwoordelijkheid voor het 'restrisico' dat overblijft nadat benodigde veiligheid verhogende maatregelen genomen zijn.

Overige wet- en regelgeving

Tot slot moet in het kader van een 'goede ruimtelijke ordening' (art. 3.1 Wro) ook getoetst worden aan eventueel van toepassing zijnde veiligheidsafstanden uit bijvoorbeeld het Activiteitenbesluit, effectafstanden uit de 'Circulaire effectafstanden LPG-tankstations', enz.

Toetsing

Met behulp van de nationale risicokaart is gekeken welke risicobronnen in de nabijheid van het plangebied zijn gelegen. Een uitsnede van de risicokaart met het plangebied vindt u hieronder.



Uitsnede nationale risicokaart met plangebied (rode cirkel)

Uit de risicokaart blijkt, dat in de omgeving van het plangebied geen buisleidingen, wegen, vaarwegen, spoorlijnen of inrichtingen aanwezig zijn, waarvan een risicocontour over het plangebied is gelegen. Het aspect externe veiligheid is daarmee geen belemmering voor het plan.

4.1.4 Geluid

Wegverkeerslawaaï

Bij de vaststelling van een wijzigingsplan dient de Wet geluidhinder in acht te worden genomen. De Wet geluidhinder biedt geluidsgevoelige bestemmingen (zoals woningen) bescherming tegen geluidhinder van wegverkeerslawaaï, spoorweglawaaï en industriewaaï door middel van zonering. De Wet geluidhinder richt zich vooral op de ruimtelijke inpassing van geluidsgevoelige bestemmingen (zoals woningen) in relatie met belangrijke geluidsbronnen

zoals (spoorweg)verkeer en gezoneerde industrieterreinen. Met de invoering van geluidproductieplafonds voor hoofd(spoor)wegen op 1 juli 2012 (opgenomen in de Wet milieubeheer) geldt de Wet geluidhinder niet meer voor de aanleg/wijziging van hoofd(spoor)wegen, maar nog wel voor de bouw van gevoelige bestemmingen langs deze wegen.

Binnen het (gewijzigde) bouwvlak zal een nieuw bijgebouw bij de bestaande woning worden gerealiseerd. De bestaande woning ligt binnen een zone van een zoneplichtige weg volgens de Wet geluidhinder. De bepalingen uit de Wet geluidhinder zijn dan ook op deze ontwikkeling van toepassing.

De Oude Beemdseweg is een weg met doorgaans alleen bestemmingsverkeer voor de inrichtingen en woningen aan deze weg. Vanwege het beperkte aantal woningen en inrichtingen aan deze weg, mag worden gesteld dat de verkeersintensiteit op deze weg zeer laag is. Dit valt ook op te maken uit het Regionale verkeersmodel prognosejaar 2030. De Oude Beemdseweg is vanwege de lage verkeersintensiteit niet opgenomen in het verkeersmodel. Vanwege de geringe verkeersintensiteit en de afstand tussen de te bouwen woning en de weg mag worden gesteld dat de voorkeursgrenswaarde van 48 dB niet wordt overschreden als gevolg van het wegverkeerslawaai op de zoneplichtige weg (Oude Beemdseweg). Daarnaast zal met een standaard geluidwering van 20 dB in de woning een aanvaardbaar woon- en leefklimaat worden behaald van 33 dB.

Gezien het voorgaande is het uitvoeren van een akoestisch onderzoek niet noodzakelijk. Het aspect geluid staat onderhavig initiatief niet in de weg.

Industrielawaai

Ook in situaties dat de Wet geluidhinder niet van toepassing is, zal in het kader van een goede ruimtelijke ordening een akoestische beoordeling moeten plaatsvinden. Voor geluid in de ruimtelijke ordening voor zover niet geregeld in de Wet geluidhinder vindt toetsing plaats in het kader van de Wet ruimtelijke ordening en/of de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht. De Wet ruimtelijke ordening bepaalt in artikel 3.1 dat bestemmingen worden gelegd en regels worden gesteld in het kader van een 'goede ruimtelijke ordening'. Als hulpmiddel hierbij kan gebruik gemaakt worden van bijvoorbeeld de 'Brochure Bedrijven en Milieuzonering' (VNG), geluidbeleid en toetsingskaders op basis van de Wet milieubeheer.

In de beoogde situatie wordt de bestemming gewijzigd van 'agrarisch' met aanduiding 'Intensieve veehouderij' naar 'Agrarisch' met de aanduiding 'wonen'. De intensieve veehouderij ter plaatse wordt beëindigd. Hiermee verdwijnt grotendeels ook de productie van geluid. Derhalve is het niet

noodzakelijk om te toetsen aan richtafstanden voor het aspect industrielawaai.

4.1.5 *Luchtkwaliteit*

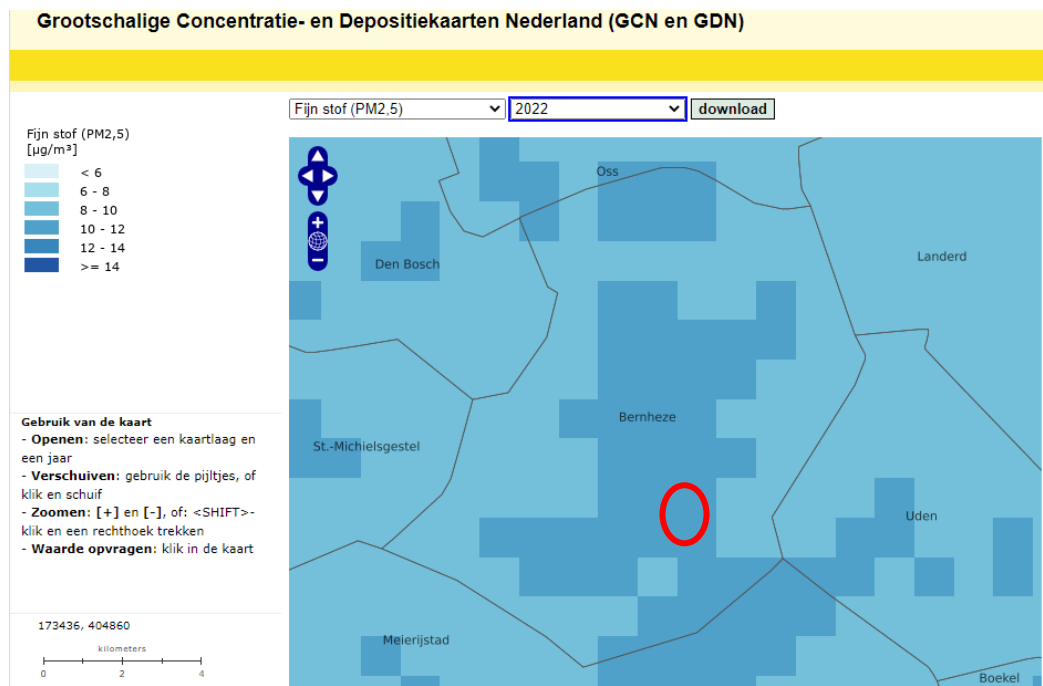
Alle ontwikkelingen van de afgelopen jaren op het gebied van luchtkwaliteit hebben geleid tot een aanpassing van de Wet milieubeheer met betrekking tot luchtkwaliteitseisen. Daarnaast zijn het Besluit en de Regeling “Niet In Betekenende Mate bijdrage” (NIBM) op 15 november 2007 in werking getreden.

Het besluit NIBM legt vast, wanneer een plan niet in betekenende mate bijdraagt aan de concentratie van een bepaalde stof. Een plan is NIBM, als aannemelijk is dat het plan een toename van de concentratie veroorzaakt van maximaal 3 % en is gedefinieerd als 3 % van de grenswaarde voor de jaargemiddelde concentratie van fijn stof (PM10) of stikstofdioxide (NO₂). Dit komt overeen met 1,2 microgram/m³ voor zowel fijn stof en NO₂.

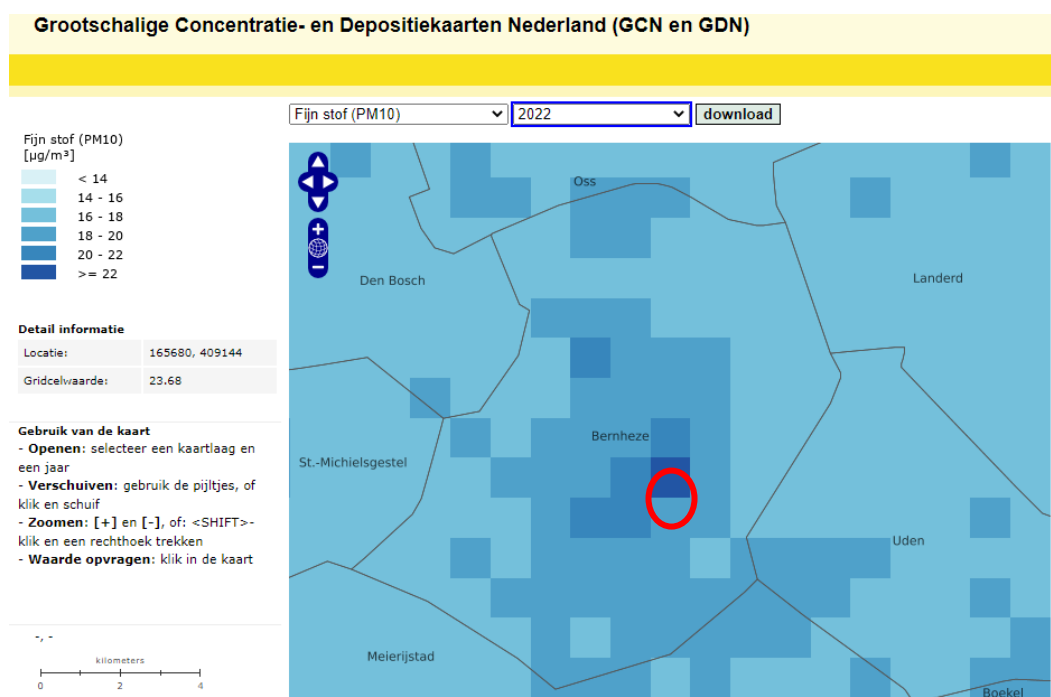
Als de 3 % grens voor fijn stof of stikstofdioxide niet wordt overschreden, dan hoeft geen verdere toetsing aan grenswaarden plaats te vinden. In het Besluit NIBM is geregeld dat binnen de getalsmatige grenzen van de Regeling een plan altijd NIBM is. Indien een plan boven de getalsmatige grenzen uitkomt is een plan in betekenende mate (IBM), tenzij alsnog aannemelijk te maken is dat de bron minder dan 3% bijdraagt aan de concentratie. Behoort een plan tot een niet in de Regeling NIBM genoemde categorie dan zal steeds met behulp van onderzoek dienen te worden aangetoond of het plan NIBM is.

De wijziging van het plan voorziet in het hergebruik dan wel her- verbouwen van een bestaande woning met bijbehorende bouwwerken op de plek waar een intensieve veehouderij (varkens) wordt gesaneerd. Met dit initiatief wordt de grenswaarde van 1.500 woningen bij lange na niet benaderd waarmee het plan geacht wordt niet in beperkende mate bij te dragen aan de verslechtering van de luchtkwaliteit. Vanwege het saneren van de varkenshouderij zal er per saldo een verbetering optreden van de luchtkwaliteit.

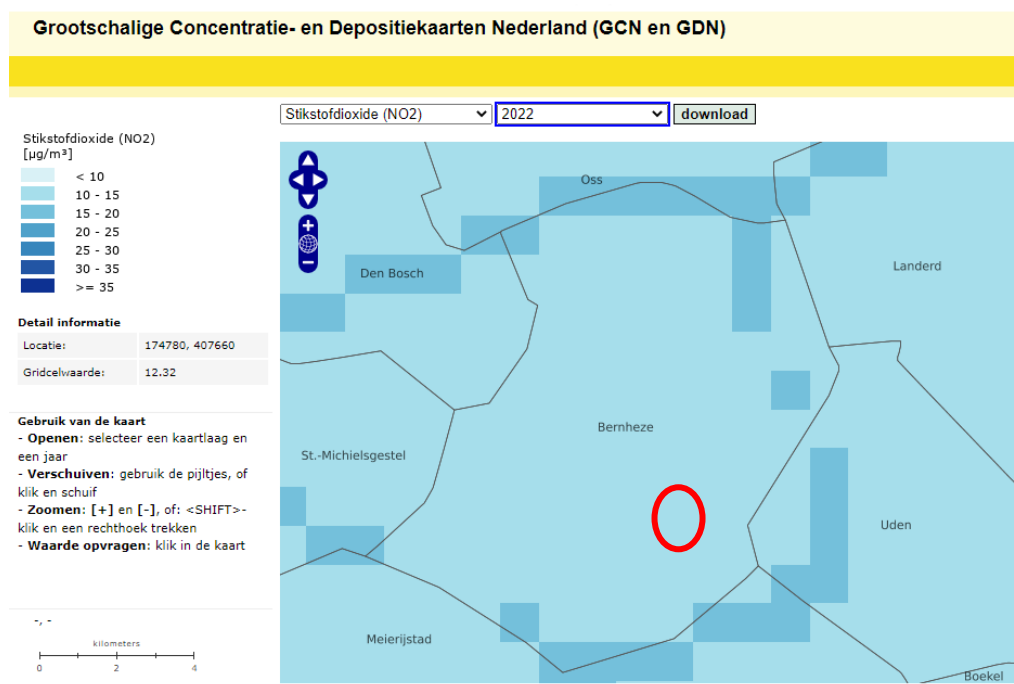
Op de afbeeldingen hierna is de achtergrondconcentratie van fijnstof, zeer fijnstof en stikstofdioxide te zien. De waarden voldoen aan de grenswaarden, 40 µg/m³ voor NO₂ en PM10 en 20 µg/m³ voor PM2,5. Voor het aspect luchtkwaliteit kan dan ook geconcludeerd worden dat er sprake is van een goed woon- en leefklimaat ter plaatse van de beoogde woning. De bedrijven aan de Oude Beemdseweg 1 en 4 hebben daarnaast nog voldoende uitbreidingsmogelijkheden wat luchtkwaliteit betreft.



Achtergrondconcentratie PM2,5 gegevens 2022, bron: RIVM



Achtergrondconcentratie PM10 gegevens 2022, bron: RIVM



Achtergrondconcentratie NO₂ gegevens 2022, bron: RIVM

Gezien het voorgaande staat het aspect luchtkwaliteit het initiatief niet in de weg.

4.1.6 Bedrijven en milieuzonering

Het ruimtelijk ordeningsbeleid regelt de situering van milieubelastende en milieugevoelige functies. Het doel is de kwaliteit van de leefomgeving te beschermen. Goede ruimtelijke ordening voorkomt hinder en gevaar. Dit kan door voldoende afstand te houden tussen milieubelastende activiteiten (zoals bedrijven) en gevoelige functies (zoals woningen). De VNG-brochure "Bedrijven en milieuzonering" is hierbij een belangrijk hulpmiddel. In deze brochure is onderscheid gemaakt in verschillende bedrijfsactiviteiten en gebieden.

In de brochure is een lijst opgenomen die snel inzichtelijk maakt welke milieuaspecten van belang zijn en in welke milieucategorie een bedrijf ingedeeld zou kunnen worden. Per bedrijf is in beeld gebracht welke richtafstand aan de orde is voor de aspecten geluid, geur, stof en externe veiligheid. De richtafstanden van de VNG-publicatie gelden tot het gebiedstype 'rustige woonwijk'. In bepaalde gevallen kan gemotiveerd worden dat er geen sprake is van een 'rustige woonwijk', maar een 'gemengd gebied' waarbij een vermindering met 1 afstandsstep kan worden gehanteerd.

In de nabije omgeving van Oude Beemdseweg 2 te Heeswijk-Dinther zijn agrarische bedrijven en enkele burgerwoningen gelegen en daarmee is sprake van een gemengd gebied. De dichtstbijzijnde inrichting betreft een

varkenshouderij aan de Oude Beemdseweg 4. De grootste afstand, met in achtneming van één 'afstandsstap' geldt voor geur, namelijk 100 meter. Voor stof wordt een richtafstand gegeven van minimaal 10 en voor geluid 30 meter. Voor gevaar is de richtafstand nihil. Aan Oude Beemdseweg 1 is een vleeskalveren- en paardenhouderij gevestigd. Voor rundvee geldt voor geur een afstand van 50 meter en voor stof en geluid een afstand van 10 meter. Voor paarden geldt voor geur een afstand van 30 meter en voor stof en geluid een afstand van 10 meter.

De afstand tussen de grens van de inrichting van Oude Beemdseweg 4 en de woning aan de Oude Beemdseweg 2 bedraagt circa 65 meter. Aan de richtafstand voor geur (100 meter) wordt derhalve niet voldaan. De afstand tot de grens van de inrichting aan de Oude Beemdseweg 1 bedraagt 70 meter, voor deze locatie wordt voldaan aan de richtafstanden.

Zoals in de paragraaf geur nader is toegelicht en onderbouwd levert de her-/verbouw van de bestaande woning op de huidige plek geen hinder op voor het naastgelegen bedrijf. Daarnaast is onderbouwd dat er sprake is van een goede ruimtelijke ordening. Korthedshalve verwijzen wij hier naar de paragraaf geur in deze toelichting.

Gezien het voorgaande staat het aspect bedrijven en milieuzonering niet aan het initiatief in de weg.

4.2 Archeologie en cultuurhistorie

4.2.1 Inleiding

Het 'verdrag van Malta', Europees Verdrag inzake de bescherming van het archeologisch erfgoed, is in 1998 bekrachtigd in Nederland. Dit verdrag krijgt binnen Nederland vorm middels de Wet op de archeologische monumentenzorg. De Nota Belvédère geeft aan dat bij ruimtelijke ontwikkelingen rekening gehouden moet worden met eventuele cultuurhistorie ter plaatse. De nota en het verdrag leiden ertoe dat de provincie in haar beleid het cultuurhistorisch en archeologisch erfgoed moet beschermen. Met de komst van de Wet ruimtelijke ordening en de Wet op de archeologische monumentenzorg ligt de verantwoordelijkheid voor de bescherming en het behoud van cultuurhistorische en archeologische waarden voornamelijk bij gemeenten. Zij zorgen ervoor dat het beleid op de juiste wijze wordt uitgevoerd.

4.2.2 Archeologie

Het plangebied ligt volgens de gemeentelijke archeologische beleidskaart in een zone met een middelhoge archeologische verwachting. Hieraan gekoppeld is een onderzoekverplichting bij bodemingrepen met een oppervlakte van meer dan 2.500 m² en een verstoringsdiepte die verder reikt

dan 40 cm -Mv. De voorgenomen werkzaamheden -sloop van de varkensstallen- overschrijden deze oppervlakte-begrenzing niet. Het ligt in de lijn der verwachting dat op de plaats van de stallen sprake van bodemverstoring. Het archeologisch relevante niveau kan daardoor zijn aangetast. Dit is echter slechts vast te stellen m.b.v. een archeologisch vooronderzoek.

De dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 3' wordt voor de locatie behouden ten behoeve van eventuele grootschaliger toekomstige ontwikkelingen.

Te allen tijde geldt een meldingsplicht bij het aantreffen van archeologische toevalvondsten op basis van art. 5.10 van de Erfgoedwet. Bodemvondsten kunnen telefonisch worden gemeld bij het Meldpunt Provinciaal Depot Bodemvondsten Noord-Brabant (tel. 06-18303225).

Conclusie archeologie

Bij het bouwen van een bouwwerk met een oppervlakte groter dan 2.500 m² en dieper dan 40 centimeter beneden maaiveld dient een archeologisch onderzoek uitgevoerd te worden. In de beoogde situatie wordt bebouwing gerealiseerd met een totaal oppervlakte van 800 m². De bestaande opstallen worden gesloopt en vervangen door één woning en bijbehorende bouwwerken. Hiertoe hoeft geen archeologisch onderzoek uitgevoerd te worden. De dubbelbestemming die in de regels en op de verbeelding wordt opgenomen zorgt ervoor dat bij eventuele toekomstige ontwikkelingen een archeologie toets noodzakelijk is.

4.2.3 Cultuurhistorie

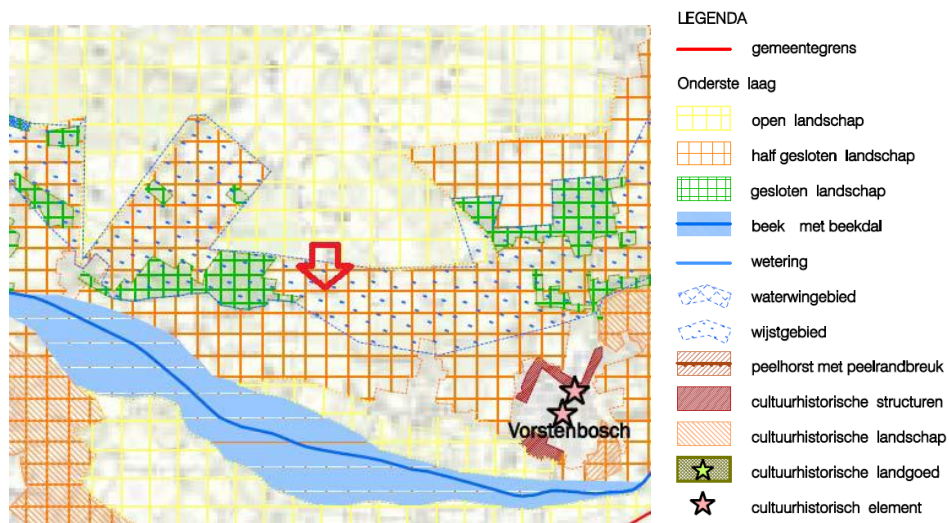
Om cultuurhistorisch erfgoed te kunnen beschermen en behouden heeft de Provincie Noord-Brabant de Cultuurhistorische Waardenkaart opgesteld. Deze kaart bevat informatie over archeologische en bouwkundige monumenten, archeologische verwachtingswaarden en met beschermde stads- en dorpsgezichten. De cultuurhistorische waarden worden verwerkt in het provinciaal beleid, de Structuurvisie ruimtelijke ordening en de Interim omgevingsverordening Noord-Brabant.

Hieronder is een uitsnede van de cultuurhistorische waardenkaart weergegeven. Hieruit blijkt dat de locatie niet is gelegen in cultuurhistorisch landschap of cultuurhistorisch vlak.



Uitsnede kaart Cultuurhistorische waardenkaart, provincie Noord-Brabant (planlocatie rood omlijnd)

In de Structuurvisie Bernheze is opgenomen dat de locatie niet is gelegen in 'Cultuurhistorisch waardevol gebied'.



Uitsnede kaart Structuurvisie Bernheze; het natuurlijke systeem

De gemeente Bernheze heeft in 2014 een eigen cultuurhistorische waardenkaart opgesteld. Hierin is aangegeven dat de locatie is gelegen naast een oud wegtracé, met een redelijk hoge waarde. Onderhavig initiatief doet geen afbreuk aan deze waarden. Het slopen van de stallen zorgt niet voor verandering van dit oud wegtracé.



Uitsnede cultuurhistorische waardenkaart gemeente Bernheze

In het kader van cultuurhistorie zijn geen belemmeringen aanwezig voor de gewenste ontwikkeling. De ontwikkeling doet geen afbreuk aan het landschap.

4.3 Water

Waterschap AA en Maas

Het doel van de watertoets is waarborgen dat waterhuishoudkundige doelstellingen expliciet en op evenwichtige wijze in beschouwing worden genomen bij alle waterhuishoudkundige relevante ruimtelijke plannen en besluiten van Rijk, provincies en gemeenten.

Ruimtelijke plannen moeten voorzien zijn van een waterparagraaf. Hiervoor moet het proces van de watertoets worden doorlopen. Het waterschap kijkt of in een plan voldoende rekening is gehouden met de waterhuishouding ter plaatse en geeft een wateradvies.

De ontwikkeling dient te voldoen aan het principe van 'hydrologisch neutraal ontwikkelen' (HNO). Dit wil zeggen: waar het verharde oppervlak toeneemt of verhard oppervlak wordt afgekoppeld, dienen maatregelen te worden genomen om afstromend hemelwater te verwerken. Algemeen dient te worden gestreefd naar het volgen van de trits 'hergebruiken-vasthouden-bergen-afvoeren'. Verder dient versnelde waterafvoer op het oppervlaktewatersysteem te worden voorkomen.

De keur van het waterschap heeft een handleiding opgesteld (Hydrologische uitgangspunten bij de Keurregels voor afvoeren van hemelwater, Brabantse waterschappen) waarmee kan worden bepaald welke waterberging er gerealiseerd moet worden bij ruimtelijke plannen. Omdat de toename van het verhard oppervlak kleiner dan 500 m² is (er is sprake van een forse afname van verhard oppervlak), geldt vanuit de Algemene Regel geen verplichting tot de aanleg van een compensatie. Er is geen vergunning vereist. Het hemelwater afkomstig van het toegenomen verhard oppervlak mag naar bestaand oppervlaktewater of, in overleg met de gemeente, naar het rioolstelsel (indien aanwezig het hemelwaterriool) worden afgevoerd. De gemeente kan hiervoor voorwaarden stellen. Op vrijwillige basis is de aanleg van een voorziening toegestaan, mits daarbij in voldoende mate met de omgeving rekening gehouden wordt en geen wateroverlast op eigen terrein of bij derden ontstaat.

De voorgenomen ontwikkeling betreft het saneren van een intensieve veehouderij en sloop van alle bebouwing, behalve de bedrijfswoning, en sanering van verharding. In plaats van de huidige verharding komt er één woning met één bijbehorend bouwwerk en aanzienlijk minder verhard oppervlak. Omdat er sprake is van een afname van verhard /bebouwd oppervlak wordt de drempelwaarde van 500 m² toename die door de Keur voor compenserende maatregelen wordt aangehouden niet gehaald, er is immers geen sprake van een toename. De nieuwe gebouwen zullen

hemelwater in het plangebied hergebruiken en infiltreren. Afvalwater wordt door middel van het riool afgevoerd.

Conclusie Water

Door de afname van het bebouwd /verhard oppervlak wordt voldaan aan het beleid van het Waterschap AA en Maas en zijn er voor wat betreft water geen belemmeringen met betrekking tot het voorgenomen initiatief.

4.4 Natuur

4.4.1 Flora en Fauna

De toets in het kader van de soortenbescherming is per 1 januari 2017 geregeld in de Wet natuurbescherming. De nieuwe wet vervangt de Natuurbeschermingswet 1998, de Flora- en faunawet en de Boswet. De nieuwe wet voorziet in vereenvoudigde regels ter bescherming van de natuur, in decentralisatie van bevoegdheden naar provincies en in een goede aansluiting op het omgevingsrecht.

De wet regelt de bescherming en instandhouding van planten- en diersoorten die in het wild voorkomen. Daarnaast dienen alle in het wild levende planten en dieren in principe met rust worden gelaten. Eventuele schade dient beperkt te worden middels het nemen van mitigerende maatregelen. Als mitigatie niet voldoende is om schade te voorkomen is het verplicht de resterende schade te compenseren.

Op de planlocatie worden alle gebouwen gesloopt. Omdat in of bij het plangebied mogelijk beschermde soorten aanwezig zouden kunnen zijn, is een QuickScan uitgevoerd. Deze quickscan ziet sec op de sloop van de varkensstallen. Deze is als bijlage in zijn geheel toegevoegd. De conclusie luidt als volgt:

‘Het voornemen zoals opgenomen in de inleiding en de daarbij behorende werkzaamheden, zal naar verwachting geen negatief effect hebben op de staat van instandhouding van beschermde soorten. Binnen het plangebied zijn geen (verblijfplaatsen van) strikt beschermde soorten aangetroffen die door de werkzaamheden worden beïnvloed.

Uit de effectenbeschrijving blijkt dat er geen onevenredige directe of indirecte gevolgen zijn van de voorgenomen activiteiten op de voortplanting en instandhouding van beschermde dier- en/of plantsoorten. Lokaal zullen mogelijk algemene soorten uit het plangebied trekken op zoek naar een vervangende biotoop.

Voor aanvang van de werkzaamheden dient derhalve geen aanvullend onderzoek plaats te vinden. Een ontheffing met betrekking tot aantasting van

beschermde soorten is niet nodig. De werkzaamheden kunnen leiden tot een beschadiging of vernietiging van mogelijke verblijfplaatsen en/of verstoring van eventueel aanwezige algemene soorten. Een algehele vrijstelling op basis van de Verordening natuurbescherming is hierop van toepassing. De algemene zorgplicht blijft onverminderd van toepassing.'

Het is nu nog niet duidelijk of de bestaande woning wordt gesloopt en herbouwd of dat verbouw van het bestaande pand zal plaatsvinden. Indien er gekozen wordt voor herbouw, zal de bestaande woning en bijgebouw worden gesloopt. Mocht deze situatie zich voordoen dan moet bij de aanvraag voor de omgevingsvergunning een flora en fauna onderzoek worden toegevoegd. Voor de sloop van de bedrijfswoning en schuur is in het kader van dit bestemmingsplan geen quickscan uitgevoerd. In de regels is een sloopverbod opgenomen. Sloop van de woning en schuur is alleen toegestaan als uit een onderzoek blijkt dat er geen flora en fauna wordt verstoord dan wel dat afdoende mitigerende maatregelen genomen kunnen worden en ook daadwerkelijk genomen worden om de eventueel aanwezige flora en fauna te beschermen.

Gezien het voorgaande staat het aspect flora en fauna niet aan het initiatief in de weg.

4.4.2 Natura2000 en stikstof

Het plangebied is niet gelegen in of nabij een Natura 2000-gebied. Het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied Vlijmens Ven, Moerputten en Bossche broek is gelegen op een afstand van 15 kilometer. In de gebruiksfase zal sprake zijn van een enorme afname van stikstofdepositie. De stikstof die door dieren en vrachtbewegingen op het perceel nu worden gegenereerd komen te vervallen. In de plaats daarvan komt één woning met bijbehorende bouwwerken. De woning zal conform BENG worden gebouwd waarmee de woning nagenoeg geen stikstof zal uitstoten. De verkeersgeneratie van de woning is dermate laag, zeker afgezet tegen de bestaande situatie, dat van significant negatieve effecten op de Natura-2000 gebieden geen sprake zal zijn.

Op 2 november 2022 heeft de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State de zogenaamde Porthos uitspraak gedaan. Naar aanleiding van deze uitspraak moet ook de stikstof uitstoot in de realisatie fase meegenomen worden bij de beoordeling of het initiatief een significant negatief effect heeft op naburige natuurgebieden. Gezien de afstand tot het dichtstbijzijnde Natura2000 gebied (15 kilometer) en het initiatief de bouw van slechts één woning betreft, ter vervanging van een bestaande agrarische bedrijfswoning is het zeer aannemelijk dat er geen sprake zal zijn van significant negatieve effecten op het Natura2000 gebied.

Het wijzigingsplan maakt het gebruik van een agrarische bedrijfswoning als burgerwoning dan wel de herbouw van de agrarische bedrijfswoning als burgerwoning op de bestaande fundering met bijbehorende bouwwerken mogelijk. Het artikel 'Agrarisch' kent geen flexibiliteitsbepalingen. De enige afwijking in de bestemming 'Natuur' betreft het realiseren van erfafscheidingen.

Artikel 9 kent een wijzigingsbevoegdheid, maar om deze te mogen gebruiken moet worden aangetoond dat de wijziging, naast andere aspecten, ecologisch verantwoord is. De maximale planologische mogelijkheden van het plan betreft wonen binnen een agrarische bestemming. Bebouwing voor agrarisch gebruik is uitgezonderd. Nu er in het plangebied sprake zal zijn van één woning met bijbehorende bouwwerken is het zeer aannemelijk dat er geen sprake zal zijn van significant negatieve effecten op dichtstbijzijnde Natura2000 gebied, zeker gezien de afstand van 15 kilometer tot dit Natura2000 gebied.

Voor de volledigheid is een Aerius berekening opgesteld. De conclusie van de Aerius berekening is:

Uit de resultaten blijkt dat de stikstofdepositie op de natuurgebieden 0,00 mol/ha/jr bedraagt voor het planjaar 2023. Daarmee zijn er uit oogpunt van stikstofdepositie geen belemmeringen voor de realisatie van de plannen. Voor een nadere onderbouwing van deze conclusie wordt korthedshalve verwezen naar de Aerius berekening die als bijlage 8 bij deze toelichting is gevoegd.

4.5 Verkeer en parkeren

4.5.1 Parkeren

Conform de parkeernormennota gemeente Bernheze moeten er op eigen terrein bij een 'Meerpersoonswoning > 60 m²' twee parkeerplaatsen worden gerealiseerd. Het perceel is dermate groot dat het realiseren en in stand houden van twee parkeerplaatsen geen probleem is. De aanleg en instandhouding worden door middel van een voorwaardelijke verplichting in de planregels opgenomen.

4.5.2 Verkeer

De verkeersbewegingen nemen met de wijziging, van een agrarische bedrijfsbestemming naar de bestemming 'Agrarisch' met de aanduiding 'wonen' af. De verkeersbewegingen in de nieuwe situatie betreffen personenauto's voor privédoeleinden. Nu er sprake is van een afname van verkeer is de capaciteit van de omliggende infrastructuur voldoende en behoeft geen aanpassingen. Parkeren gebeurt op eigen terrein.

4.6 Gezondheid

Volgens de Gezondheidsraad is endotoxine een goede indicator voor de blootstelling van omwonenden van veehouderijen aan stoffen uit stallen die een negatieve invloed hebben op de luchtwegen. Daarom is in de notitie 'Handelingsperspectieven Veehouderij en Volksgezondheid: Endotoxine toetsingskader 1.0' de blootstelling aan endotoxine en de advieswaarde van de Gezondheidsraad als insteek gekozen. Het endotoxine toetsingskader 1.0 biedt de mogelijkheid om bij de vergunningverlening aan veehouderijen uit voorzorg bescherming te bieden aan omwonenden.

Recentelijk zijn de resultaten van het gezondheids- (VGO) en het endotoxineonderzoek gepubliceerd. Uit het VGO onderzoek is onder andere gebleken dat er een afname is van de longfunctie bij iedereen die woont in een gebied met meer dan 15 veehouderijen binnen een straal van 1000 meter. Het is volgens de onderzoekers het meest waarschijnlijk dat deze effecten veroorzaakt worden door de blootstelling aan stoffen afkomstig van veehouderijen.

Uit VGO-2 onderzoek is gebleken dat zich in een straal van circa 2 km rond geitenbedrijven een verhoogd aantal gevallen van longontsteking voordoet. Met het VGO-3 onderzoek is dit bevestigd. Uit VGO-3 onderzoek blijkt verder dat er geen relatie is tussen de aanwezigheid van pluimveehouderijen en het voor komen van longontsteking.

De Handreiking veehouderij en volksgezondheid 2.0 bevat een praktisch stappenplan en richtafstanden om te beoordelen of nadere advisering vanuit de GGD wenselijk is. Dit stappenplan is opgesteld voor om ontwikkelingen bij veehouderijen te beoordelen. Daarnaast kan het eventueel gebruikt worden bij de afweging om nieuwe gevoelige objecten toe te staan. Hoewel niet voldaan wordt aan de richtafstanden voor endotoxinen levert dit geen beperkingen op voor de gewenste ontwikkeling. Het betreft namelijk een woning ter vervanging van een woning dan wel hergebruik als burgerwoning van een agrarische bedrijfswoning.

250 meter: vleesvarkens, Oude Beemdseweg 4 vleesvee, Oude Beemdseweg 1
1 kilometer: pluimvee, Berkenvenseweg 1 en Heideweg 1
2 kilometer: geiten, Langenbergseweg 7

Onderhavige ontwikkeling heeft een positieve invloed op de situatie in de omgeving doordat in de beoogde situatie geen dieren meer gehouden worden op de planlocatie.

4.7 Overige aspecten

Spuitzones gewasbeschermingsmiddelen

Bij toepassing van bestrijdingsmiddelen kan afwaaiende nevel in contact komen met in de nabijheid aanwezige personen. Spuitnevel komt voornamelijk voor bij het bespuiten van gewassen in de fruitteelt. Op akkers en weilanden is nauwelijks sprake van spuitnevel die de omgeving negatief kunnen beïnvloeden. Aan twee zijden wordt het perceel omsloten door de EVZ, de noordzijde door grasland. Alle nabijgelegen percelen betreffen grasland of maisland. In het wijzigingsplan zijn geen spuitzones opgenomen.

Hoogspanningslijnen

Binnen een afstand van drie kilometer zijn geen hoogspanningslijnen aanwezig. Dit punt vormt geen belemmering.

Kabels en leidingen

Bij nieuwe ontwikkelingen dient er te worden onderzocht of er leidingen onder het perceel doorlopen, om te voorkomen dat de leiding bij werkzaamheden wordt beschadigd. Daarnaast kan er een omgevingsvergunning benodigd zijn om bepaalde werkzaamheden uit te voeren. In of in de directe omgeving van het plangebied zijn geen leidingen gelegen met een planologische beschermingszone die een overlap kent met het plangebied.

4.8 Stedenbouw en landschap

In de toelichting bij het landschappelijk inpassingsplan is het landschap ter plaatse van onderhavige locatie beschreven op basis van het Landschapsontwikkelingsplan Gemeente Bernheze (LOP). In het LOP zijn drie landschapstypen onderscheiden:

1. Landschap van de Peelhorst
2. Beekdallandschap Aa en Leijgraaf
3. Dekzandruggen en –vlaktenlandschap

De locatie ligt in deelgebied 3: Dekzandruggen en- vlaktenlandschap. Naast dit landschapstype ligt onderhavige locatie aan het begin van een (droge) ecologische landschapsstructuur met bosschages, struwelen, houtwallen en/of singels.

Dit landschapstype kenmerkt zich door dekzandruggen met bebouwingslinten en dekzandvlakten. Het landschap is hoofdzakelijk in agrarisch gebruik, wat het agrarische karakter van de gemeente verbeeldt. Op de dekzandruggen liggen verscheidene bosgebieden. Dit is ook het geval aan de westzijde van onderhavige locatie. De beoogde ontwikkelingen dragen op een positieve manier bij aan het behoud en de verdere ontwikkeling van de ecologische landschapsstructuur met

bosschages, struwelen, houtwallen en/of singels. Deze ecologische structuur vindt zijn oorsprong op de planlocatie en slingert oostelijk naar de kern van Vorstenbosch.

4.9 M.e.r-beoordeling

Per 1 april 2011 is het Besluit m.e.r gewijzigd. De belangrijkste aanleidingen hiervoor zijn de modernisering van de m.e.r. wetgeving in 2010 en de uitspraak van het Europese Hof van 15 oktober 2009. Uit deze uitspraak volgt dat de omvang van een project niet het enige criterium mag zijn om wel of geen m.e.r.(-beoordeling) uit te voeren. Ook als een project onder de drempelwaarde uit lijst C en D zit, kan een project belangrijke nadelige gevolgen hebben, als het bijvoorbeeld in of nabij een kwetsbaar natuurgebied ligt.

Gemeenten en provincies moeten daarom per 1 april van 2011 ook bij kleine bouwprojecten beoordelen of een 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 m.e.r.-beoordeling nodig is.

Een m.e.r.-beoordeling is een toets van het bevoegd gezag om te beoordelen of bij een project belangrijke nadelige milieugevolgen kunnen optreden. Wanneer uit de toets blijkt dat er belangrijke nadelige milieugevolgen kunnen optreden moet er een m.e.r.-procedure worden doorlopen. Met andere woorden dan is het opstellen van een m.e.r. nodig.

Om te bepalen of een m.e.r.(-beoordeling) noodzakelijk is dient bepaald te worden of het project voorkomt in lijst C of lijst D van het Besluit, of de drempelwaarden worden overschreden, of het project in een kwetsbaar gebied ligt en of er belangrijke milieugevolgen zijn.

Binnen het plangebied wordt een intensieve veehouderij gesaneerd en één woning behouden dan wel her- /verbouwd op de huidige fundering en één bijgebouw gerealiseerd. Het realiseren daarvan komt niet voor in bijlage C van het besluit m.e.r. Er is dus geen sprake van de verplichting om direct een m.e.r.-procedure te doorlopen.

Op grond van categorie D11.2 geldt een m.e.r.-beoordelingsplicht voor onder andere de aanleg of wijziging van 'een stedelijk ontwikkelingsproject', in gevallen waarin de activiteit betrekking heeft op:

1. Een oppervlakte van 100 hectare of meer,
2. Een aaneengesloten gebied en 2000 of meer woningen bevat, of
3. Een bedrijfsvloeroppervlakte van 200.000 m² of meer.

Blijkens de nota van toelichting bij het Besluit m.e.r. kan het bij een stedelijk ontwikkelingsproject gaan om 'bouwprojecten als woningen, parkeerterreinen, bioscopen, theaters, sportcentra, kantoorgebouwen en dergelijke of een combinatie daarvan'. Onderhavig initiatief is geen ontwikkelproject zoals hiervoor bedoeld, er wordt immers slechts een woning gebouwd.

In het Besluit m.e.r. is aangegeven dat de omvang van een project niet het enige criterium mag zijn om wel of geen m.e.r.(-beoordeling) uit te voeren. Ook als een project onder de drempelwaarde uit lijst C en D zit, kan een project belangrijke nadelige gevolgen hebben, als het bijvoorbeeld in of nabij een kwetsbaar natuurgebied ligt. In feite zijn daarmee de geval definities (de drempelwaarden in kolom 2 in de D-lijst) indicatief gemaakt. Dit betekent dat niet meer kan worden volstaan met de mededeling in het besluit dat de omvang van de activiteit onder de drempelwaarde ligt en dus geen m.e.r. (beoordeling) noodzakelijk is. Onder de geldende regeling moet een motivering worden gegeven. Deze motivering moet zijn gebaseerd op een toets die qua inhoud (dat wil zeggen: op basis van dezelfde criteria) aansluit bij de m.e.r.-beoordeling, de diepgang kan echter anders zijn en er zijn geen vormvereisten. Voor deze toets wordt de term vormvrije m.e.r.- beoordeling gehanteerd.

Gemeenten en provincies moeten dus ook bij kleinere bouwprojecten beoordelen of een m.e.r. nodig is. De gemeente Bernheze geeft aan dat de realisatie van onderhavig initiatief niet wordt gezien als een stedelijk ontwikkelingsproject. Hiervoor hoeft dan ook geen vormvrije m.e.r. te worden opgesteld.

Hoofdstuk 5 Juridische planopzet

5.1 Planstukken

Het voorliggende wijzigingsplan bestaat uit een verbeelding, de regels betreffende de bestemmingen en voorliggende toelichting.

5.2 Toelichting op de verbeelding

Op de verbeelding is de begrenzing van het plangebied vastgelegd, evenals de van toepassing zijnde bestemmingen binnen het plangebied. De verbeelding is getekend op een digitale kadastrale ondergrond. Bij het tekenen van de verbeelding zijn de uitgangspunten uit de SVBP2012 gehanteerd. Tevens is aangesloten op de systematiek die de gemeente Bernheze hanteert voor de bestemmingen, zoals opgenomen in het plangebied.

5.3 Toelichting op de regels

De regels zijn onderverdeeld in vier hoofdstukken:

1. Inleidende regels.
2. Bestemmingsregels.
3. Algemene regels.
4. Overgangs- en slotregels.

Voor het vormgeven van de regels is aansluiting gezocht bij het vigerend bestemmingsplan 'Buitengebied Bernheze'.

5.3.1 *Inleidende regels*

In de inleidende regels staan de bepalingen die nodig zijn om de overige regels goed te kunnen hanteren. Daar waar begrippen zijn gedefinieerd in het Bro of de SVBP2012 zijn deze overgenomen. De begripsbepalingen (artikel 1) bevatten uitleg van de in het plan gebruikte begrippen die niet tot de algemeen bekend veronderstelde begrippen gerekend worden. De wijze van meten (artikel 2) bevat technische regelingen met betrekking tot het bepalen van hoogtes, oppervlaktes, enzovoort.

5.3.2 *Bestemmingsregels*

Voor het plangebied gelden de enkelbestemmingen 'Agrarisch met waarden – leefgebied struweelvogels' (artikel 3), Natuur (artikel 4) en een dubbelbestemming Waarde - Archeologie 3 (artikel 5). De bestemmingsregelingen beginnen, overeenkomstig de SVBP2012, met een bestemmingsomschrijving, waarin in algemene bewoordingen wordt aangegeven waarvoor de gronden, waaraan de bestemming is toegekend, gebruikt mogen worden.

Deze bestemmingsomschrijving wordt gevolgd door de bouwregels, waarin staat aangegeven onder welke voorwaarden bebouwing van deze gronden is toegestaan. Afhankelijk van de bestemming en de noodzakelijke regeling kunnen de bouwregels

worden gevolgd door nadere eisen, specifieke gebruiksregels, omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden (voormalige aanlegvergunning), omgevingsvergunning voor het slopen van bouwwerken (voormalige sloopvergunning) en wijzigingsbevoegdheden. Ook kunnen afwijkingsregels voor bebouwing en gebruik zijn opgenomen (voormalige ontheffingsbepalingen).

5.3.3 Algemene regels

Dit hoofdstuk bevat een aantal algemene regels, voor het gehele plangebied.

Artikel 6: Anti-dubbeltelregel

De anti-dubbeltelbepaling moet op grond van het Besluit ruimtelijke ordening worden opgenomen om bijvoorbeeld te voorkomen dat, wanneer volgens een bestemmings- dan wel wijzigingsplan bepaalde gebouwen en bouwwerken niet meer dan een bepaald deel van een bouwperceel mogen beslaan, het overgebleven terrein niet nog eens meetelt bij het toestaan van een ander gebouw of bouwwerk, waaraan een soortgelijke eis wordt gesteld.

Artikel 7: Algemene aanduidingsregels

In dit artikel wordt aangegeven welk artikelen gelden bij de verschillende aanduidingen op de verbeelding.

Artikel 8: Algemene afwijkingsregels

In deze regels wordt aan het bevoegd gezag de bevoegdheid gegeven om af te wijken van een aantal in het plan gestelde maten, afmetingen, grenzen en (neven-)functies, voor zover het ondergeschikte aanpassingen betreft. Ook biedt dit artikel de mogelijkheid om met afwijking kleine openbare gebouwtjes, zoals nutsgebouwtjes en wachthuisjes toe te staan en beperkte verhogingen van gebouwen binnen het plangebied.

Artikel 9: Algemene wijzigingsbevoegdheid

Met deze regels kunnen burgemeester en wethouders het plan wijzigen om zo nadere aanduidingen met betrekking tot de functie van de verbeelding te verwijderen of wijzigen in een andere nader te bepalen aanduiding en het is mogelijk om bestemmingsgrenzen met max. 5 m. verschuiven

Artikel 10: Overige regels

In dit artikel wordt de werking van de wettelijke regels en het te volgen schema bij dubbelbestemmingen uitgelegd.

5.3.4 Overgangs- en slotregels

In de overgangsregels is het overgangsrecht vastgelegd in de vorm zoals in het Besluit ruimtelijke ordening is voorgeschreven (artikel 11). Als laatste is de slotbepaling opgenomen, waarin de benaming van het plan is geregeld (artikel 12).

Hoofdstuk 6 Uitvoerbaarheid

6.1 Economische uitvoerbaarheid

Op 1 juli 2008 is samen met de Wet ruimtelijke ordening, de Grondexploitatiewet (Grexxwet) in werking getreden. In deze Grexxwet is bepaald dat een gemeente bij het vaststellen van een planologische maatregel dat mogelijkheden biedt voor de bouw van één of meer hoofdgebouwen, verplicht is maatregelen te hebben genomen die verzekeren dat de kosten die gepaard gaan met de ontwikkeling van de locatie worden verhaald op de initiatiefnemer van het plan. Voor de ontwikkeling van dit plan is er sprake van een particulier initiatief.

De gemeente Bernheze zal in het kader van het bepaalde in de Grexxwet daarom voorafgaand aan de vaststelling van het wijzigingsplan alle door de gemeente te maken kosten verhalen op de initiatiefnemer. De kosten worden door middel van leges op initiatiefnemer verhaald. Daarnaast wordt met initiatiefnemer een planschadeverhaalsovereenkomst gesloten waarmee eventuele planschade door de gemeente verhaalt kan worden op initiatiefnemer.

De initiatiefnemer is zich ervan bewust dat alle kosten die gemaakt worden in of ten behoeve van de procedure en de uitvoering voor rekening van de initiatiefnemer komen. Dit betreft onder meer de kosten voor de benodigde onderzoeken, de kosten voor het opstellen van het wijzigingsplan, de legeskosten die voldaan dienen te worden en eventuele planschade die door uitvoering van het wijzigingsplan optreedt.

6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

6.2.1 Overleg

Het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) geeft aan dat de gemeente bij de voorbereiding van een ruimtelijke ontwikkeling overleg moeten plegen met de besturen van betrokken gemeenten en Waterschappen en met die diensten van provincie en rijk die betrokken zijn bij de zorg voor ruimtelijke ordening of belast zijn met de behartiging van belangen welke in het plan in het geding zijn.

Initiatiefnemer heeft een buurtdialoog uitgevoerd en uit de gesprekken is gebleken dat de burens kunnen instemmen met het initiatief.

6.2.2 Zienswijze

Het ontwerp wijzigingsplan wordt gedurende zes weken voor eenieder ter inzage gelegd in het kader van de zienswijzeprocedure. Tevens zal het plan via de gemeentelijke website raadpleegbaar zijn. Daarnaast zal het plan worden toegezonden aan diverse overleginstanties. Alle eventuele zienswijzen en overlegreacties zullen worden behandeld in een nota van zienswijzen, overleg en ambtshalve aanpassingen en als separate bijlage bij de toelichting van het wijzigingsplan worden opgenomen.

6.3 Conclusie

De financiële uitvoerbaarheid wordt gegarandeerd door initiatiefnemers. Of het plan maatschappelijk aanvaardbaar is zal blijken naar aanleiding van het overleg met andere instanties en de eventuele zienswijzen.

Hoofdstuk 7 Procedure

7.1 Wettelijke procedure

De planprocedure wordt beschreven in afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht. In de Wet ruimtelijke ordening zijn hierop nog enkele wijzigingen beschreven. Samengevat is de wijzigingsplanprocedure als volgt:

- het ontwerpwijzigingsplan ligt gedurende 6 weken ter inzage; gedurende deze periode kan eenieder schriftelijke of mondelinge zienswijzen naar voren brengen aan burgemeester en wethouders;
- binnen twaalf weken na de terinzagelegging van het ontwerpwijzigingsplan stelt het college van burgemeester en wethouders het wijzigingsplan vast;
- de vaststelling van het wijzigingsplan dient binnen twee weken na de vaststelling bekend gemaakt te worden behoudens de hieronder genoemde uitzonderingen;
 - Gedeputeerde Staten hebben een zienswijze ingediend en deze zienswijze is niet of niet volledige door het college van burgemeester en wethouders meegenomen in het vastgestelde wijzigingsplan;
 - Het college van burgemeester en wethouders heeft bij de vaststelling van het wijzigingsplan ten opzichte van het ontwerpwijzigingsplan - met uitzondering van het overnemen van de zienswijzen van Gedeputeerde Staten - wijzigingen aangebracht.

Is één van bovenstaande twee gevallen aan de orde, dan mag het besluit tot vaststelling van het wijzigingsplan pas bekend zijn gemaakt nadat zes weken zijn verstreken.

7.2 Overleg

Artikel 3.1.1 van het Besluit op de ruimtelijke ordening geeft aan dat bij de voorbereiding van een wijzigingsplan burgemeester en wethouders overleggen met het bestuur van de bij het plan betrokken waterschap. Waar nodig plegen zij tevens overleg met besturen van andere gemeenten, met de provincie en met eventuele andere diensten van Rijk en provincie die belast zijn met de behartiging van belangen die in het plan in het geding zijn.

Dit wijzigingsplan is aangeboden in het kader van het wettelijk vooroverleg. Dit plan is voorgelegd aan de Provincie Noord-Brabant en Waterschap Aa en Maas.

7.3 Zienswijzen

Het ontwerpwijzigingsplan wordt gedurende een termijn van 6 weken ter inzage gelegd voor de zienswijzentermijn.