

Wijzigingsplan

“Vinkelsestraat 101 te Heesch”

TOELICHTING

COLOFON:

Opdrachtgever:	Van de Wijgert Verhuur b.v. Vinkelsestraat 99 5384 SE Heesch
Opdrachtnemer:	RO Connect Mr. Onno Truschel
Projectnummer:	ROC.B2014.058.1.T
IMRO/Plan ID:	NL.IMRO.1721.WPVinkelsestr101-ow01
Versie:	Concept (13 maart 2015) Ontwerp (3 november 2015)

Inhoud

HOOFDSTUK 1. INLEIDING	5
1.1 Doel	5
1.2 Plangebied	6
1.3 Geldend bestemmingsplan.....	6
1.4 Het project.....	10
1.4.1. Inleiding	10
1.4.2 Kadastrale situatie	10
1.4.3. Ligging plangebied in omgeving	11
1.4.4. Bebouwing.....	12
1.4.5. Kwaliteitsverbetering	13
1.4.6. Wijziging aanduiding bedrijf.....	14
HOOFDSTUK 2 BESTAANDE SITUATIE.....	16
2.1 Ruimtelijke structuur.....	16
2.1.1 Ontstaansgeschiedenis.....	16
2.1.2 Bebouwingsstructuur	16
2.2 Functionele structuur	17
HOOFDSTUK 3 BELEIDSKADER.....	19
3.1 Rijksbeleid.....	19
3.2 Provinciaal beleid	20
3.2.1 Structuurvisie Ruimtelijke Ordening	20
3.2.2. Uitwerking gebiedspaspoorten	22
3.2.3 Verordening ruimte Noord-Brabant 2014.....	24
3.3 Gemeentelijk beleid	28
3.3.1 Structuurvisie Buitengebied	28
3.3.2 Regeling Kwaliteitsverbetering van het landschap	29
3.3.2.1 Mate van kwaliteitsverbetering	30
3.3.2.2 Wijze van kwaliteitsverbetering	30
3.3.2.3 Zekerstelling kwaliteitsverbetering	32
3.3.3 Archeologiebeleid Bernheze	32

3.3.4 Parkeernormennota Gemeente Bernheze	33
HOOFDSTUK 4 RUIMTELIJKE EN MILIEUHYGIENISCHE ASPECTEN	35
4.1 Water.....	35
4.2 Natuur/QuickScan Flora en fauna	37
4.3 Archeologie.....	39
4.4 Bodem	40
4.5 Bedrijven en milieuzonering.....	42
4.6 Luchtkwaliteit	45
4.7 Externe veiligheid	46
HOOFDSTUK 5 MOTIVATIE WIJZIGINGSPLAN.....	48
HOOFDSTUK 6 JURIDISCHE PLANBESCHRIJVING	52
6.1 Inleiding	52
6.2 Toelichting verbeelding	52
6.3 Toelichting regels	52
6.4 Toelichting bestemmingen	53
6.4.1 Agrarisch.....	53
6.4.2 Waarde – Archeologie 3	53
6.4.3 Waarde - Landschapselementen.....	53
HOOFDSTUK 7 UITVOERBAARHEID	54
7.1 Economische uitvoerbaarheid.....	54
7.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid	54
BIJLAGEN	55

BIJLAGEN:

1. Verkennend bodemonderzoek: Econsultancy, rapportnummer 14093778
2. Watertoets: Econsultancy, rapportnummer 14093771
3. QuickScan Flora en fauna: Econsultancy, rapportnummer 14093770
4. Aanvulling QuickScan flora en fauna: Econsultancy, rapportnummer 14093770
BHZ.ROC.ECO1
5. Notitie bedrijven en milieuzonering: Econsultancy, rapportnummer 14093773
6. Beplantingsplan kwaliteitsverbetering: Langenhuizen Hoveniers, projectnummer 14-
HP.096
7. Berekening kwaliteitsverbetering landschap

HOOFDSTUK 1. INLEIDING

1.1 Doel

Van de Wijgert Verhuur b.v., Vinkelsestraat 99 te Heesch, heeft het voornemen de bestaande varkensstallen op het perceel Vinkelsestraat 101 te Heesch te slopen en hiervoor in de plaats 1 nieuwe loods te bouwen ten behoeve van het bedrijf Van de Wijgert Verhuur b.v.

De huidige (agrarische) bestemming staat dit echter niet rechtstreeks toe. In het vigerende bestemmingsplan Buitengebied van de gemeente Bernheze is echter de bevoegdheid opgenomen voor Burgemeester en wethouders om onder een aantal voorwaarden, het bestemmingsplan te wijzigen naar een 'bedrijfs-bestemming'. Van de Wijgert Verhuur b.v. heeft **RO Connect** opdracht verleend voor het opstellen van een wijzigingsplan voor het oprichten van een nieuwe loods op het perceel Vinkelsestraat 101 te Heesch.

Bijschrijven van 14 augustus 2014 heeft de gemeente laten weten in beginsel medewerking te willen verlenen aan het initiatief om een nieuwe loods te realiseren (na sloop van de bestaande varkensstallen) op het perceel Vinkelsestraat 101. In de brief van de gemeente is aangegeven aan welke voorwaarden moet zijn voldaan.

Dit rapport is de ruimtelijke onderbouwing voor het wijzigingsplan, waarin de voorwaarden nader worden verantwoord.

1.2 Plangebied

Het plangebied is gelegen aan de zuid/westzijde van de kern Heesch. Op onderstaande afbeelding is (met de blauwe stip) de ligging van de locatie aan de Vinkelsestraat weergegeven.



1.3 Geldend bestemmingsplan

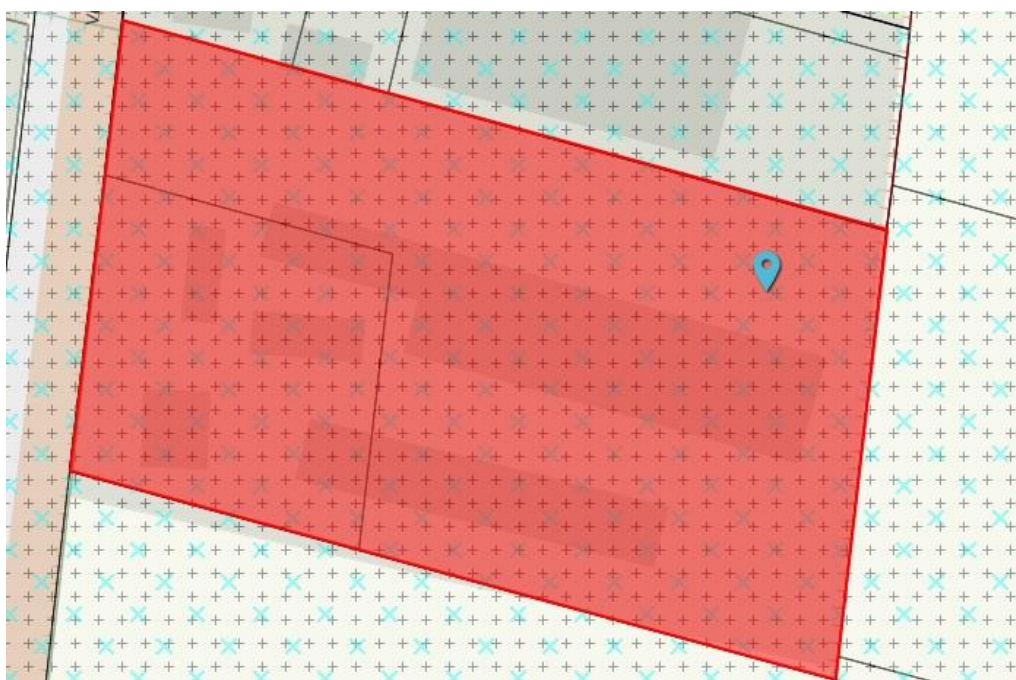
Ter plaatse van het plangebied is het bestemmingsplan “Buitengebied” het vigerende bestemmingsplan. Dit bestemmingsplan is op 26 juni 2012 door de raad van de gemeente Bernheze vastgesteld. Het bestemmingsplan is inmiddels onherroepelijk.

Op basis van dit bestemmingsplan heeft het onderhavige perceel de (enkel)bestemming ‘Agrarisch’, de (dubbel)bestemming ‘Waarde- Archeologie 3’, functieaanduiding bouwvlak, gebiedsaanduiding ‘intensieve veehouderij’, gebiedsaanduiding ‘WRO zone – woonwerkontwikkelingsgebied’.

Onderstaande afbeelding geeft een uitsnede van het vigerende bestemmingsplan weer.



Uitsnede vigerende bestemmingsplan Buitengebied



Huidige bouwvlak

De bouw van nieuwe loods ten behoeve van een (niet-agrarisch) bedrijf is op basis van het vigerende bestemmingsplan “Buitengebied” niet rechtstreeks toegestaan.

Artikel 3.9 van de regels geven Burgemeester en wethouders de bevoegdheid het bestemmingsplan te wijzigen voor de bouw van een nieuwe loods ten behoeve van een (niet-agrarisch)bedrijf. (zie onderstaand):

3.9 Wijzigingsbevoegdheid

3.9.1 Algemeen

Burgemeester en wethouders kunnen het plan wijzigen en:

- f. het functietype 'agrarisch bedrijf' of 'agrarisch verwant bedrijf' wijzigen in het functietype 'bedrijf' of het functietype 'agrarisch bedrijf' wijzigen in het functietype 'agrarisch verwant bedrijf', onder de voorwaarden dat:*
- 1. de wijziging uitsluitend is toegestaan binnen de gebiedsaanduiding 'wro-zone - woonwerkontwikkelingsgebied';*
 - 2. de nieuwe bedrijfsactiviteit passend is binnen de in Bijlage 8 opgenomen Staat van Bedrijfsactiviteiten opgenomen milieucategorieën 1 en 2;*
 - 3. de bestaande bebouwing en stallen worden gesloopt, waarbij 50% daarvan ten behoeve van de nieuwe bedrijfsbestemming mag worden teruggebouwd, of gehandhaafd met een maximum van 1.000 m²;*
 - 4. de oppervlakte van het nieuwe bouwvlak mag nooit meer mag bedragen dan 0,5 ha. en dient verkleind te worden voor zover dat voor een doelmatige inrichting en gebruik van de hergebruiksfunctie mogelijk is;*
 - 5. in afwijking van het bepaalde onder 4 mag de oppervlakte van het nieuwe bouwvlak van een agrarisch verwant bedrijf zonder de aanduiding 'groenblauwe mantel' nooit meer mag bedragen dan 1,5 ha.;*
 - 6. de verkeersaantrekkende werking niet onevenredig toeneemt in relatie tot de functie en aard van de weg waaraan de locatie is gelegen;*
 - 7. geen sprake is van detailhandel;*
 - 8. geen sprake is van publieksgerichte voorzieningen;*
 - 9. geen sprake is van baliefunctie en zelfstandige kantoren;*
 - 10. parkeren op eigen terrein zal plaatsvinden;*
 - 11. de regels in 3.2.3 of 3.2.4 in acht genomen worden;*
 - 12. sprake is van een goede ruimtelijke uitstraling. Een minimale landschappelijke inpassing van 10% van het bouwvlak is vereist;*
 - 13. een planschade verhaalovereenkomst met de gemeente wordt aangegaan;*

- 14. 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;*
- 15. 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;*

Een bestemmingsplan moet gebaseerd zijn op een goede ruimtelijke onderbouwing, waarin alle relevante ruimtelijke, milieukundige en economische aspecten worden behandeld. Deze toelichting voorziet hierin. Tevens zal in deze toelichting worden gemotiveerd, dat voldaan wordt aan de voorwaarden van de wijzigingsbevoegdheid.

1.4 Het project

1.4.1. Inleiding

De planlocatie is gelegen aan de Vinkelsestraat 101 te Heesch. Het perceel heeft nu een agrarische bestemming met aanduiding 'intensieve veehouderij'. Op het perceel staan oude varkensschuren.

Van de Wijgert verhuur b.v. wil de bestaande oude varkensschuren op het perceel slopen en een nieuwe loods bouwen ten behoeve van het verhuurbedrijf.

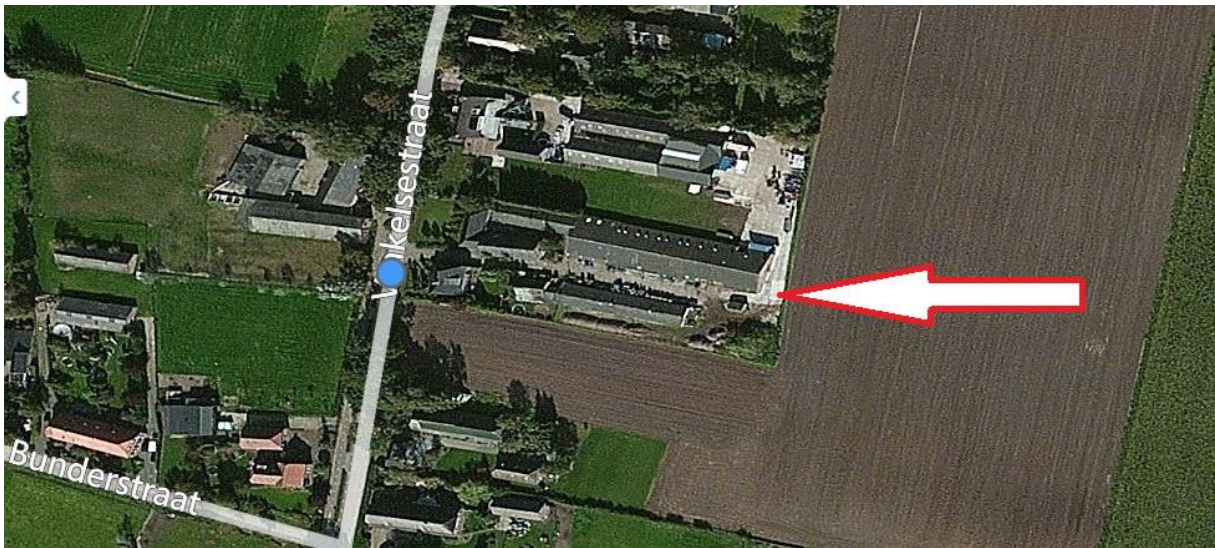
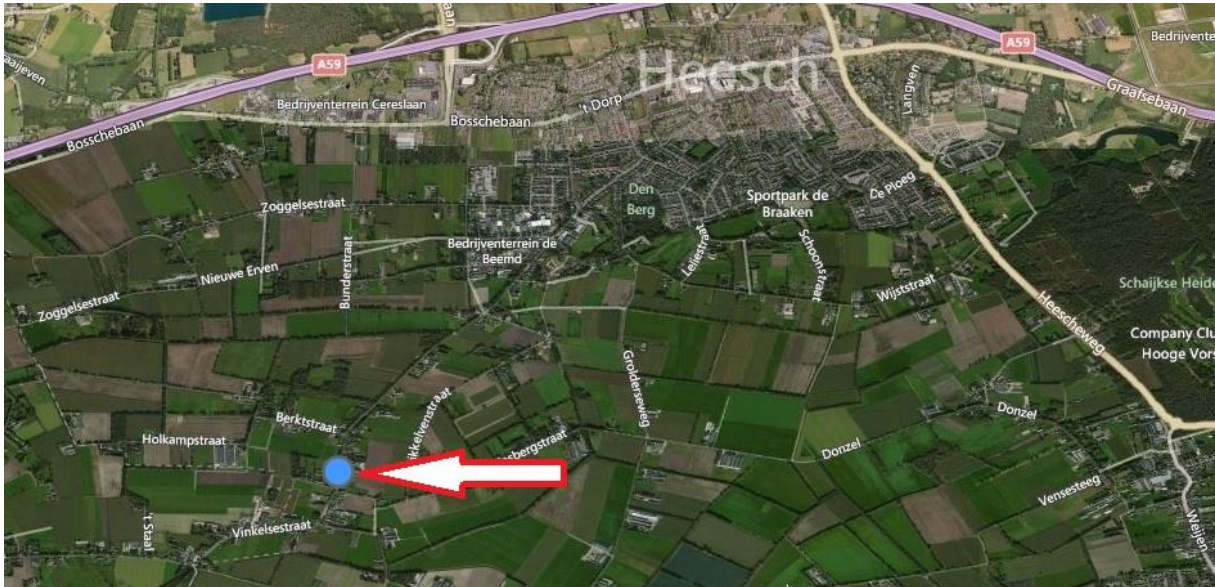
1.4.2 Kadastrale situatie

Eigendomssituatie van Van de Wijgert Verhuur b.v.



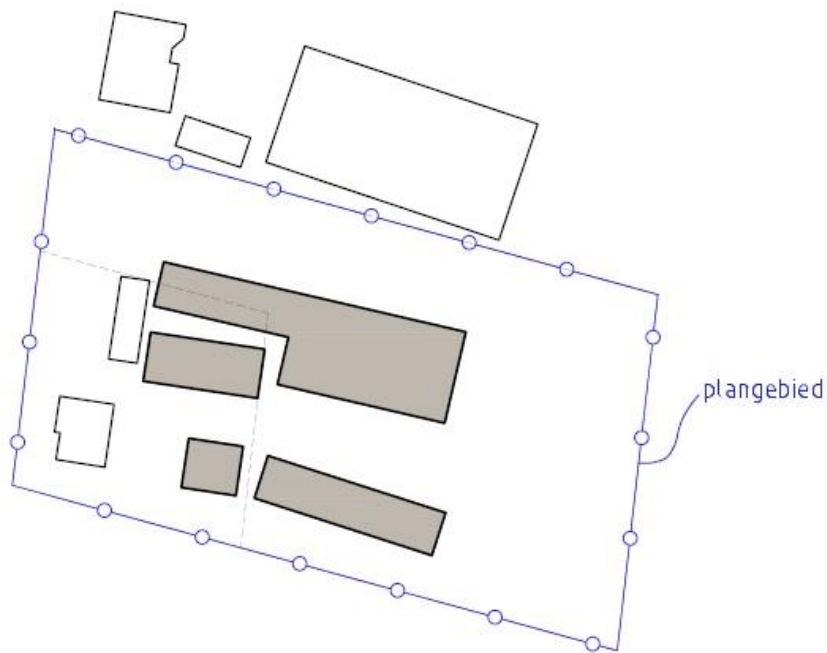
1.4.3. Ligging plangebied in omgeving

Op onderstaande afbeelding is de ligging van het plangebied in de omgeving weergegeven:



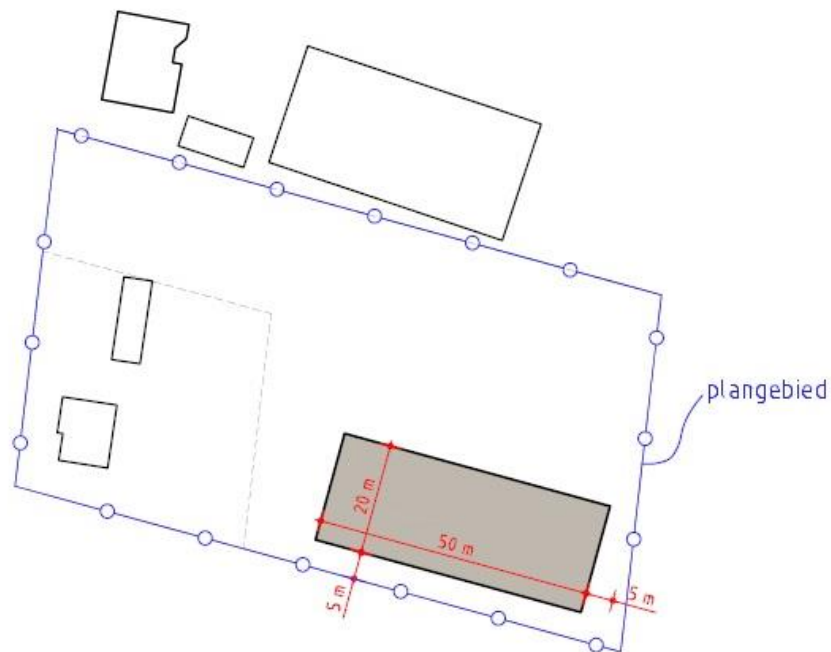
1.4.4.Bebouwing

Initiatiefnemer is voornemens de bestaande varkensschuren op het perceel te slopen. Dit betreft circa 1.750m². Op de onderstaande afbeelding is de te slopen bebouwing met grijs aangegeven.



Daarvoor in de plaats wil initiatiefnemer een nieuwe loods bouwen. Deze loods zal gebruikt gaan worden ten behoeve van het bedrijf van initiatiefnemer (gevestigd Vinkelsestraat 99): Van de Wijgert Verhuur b.v.

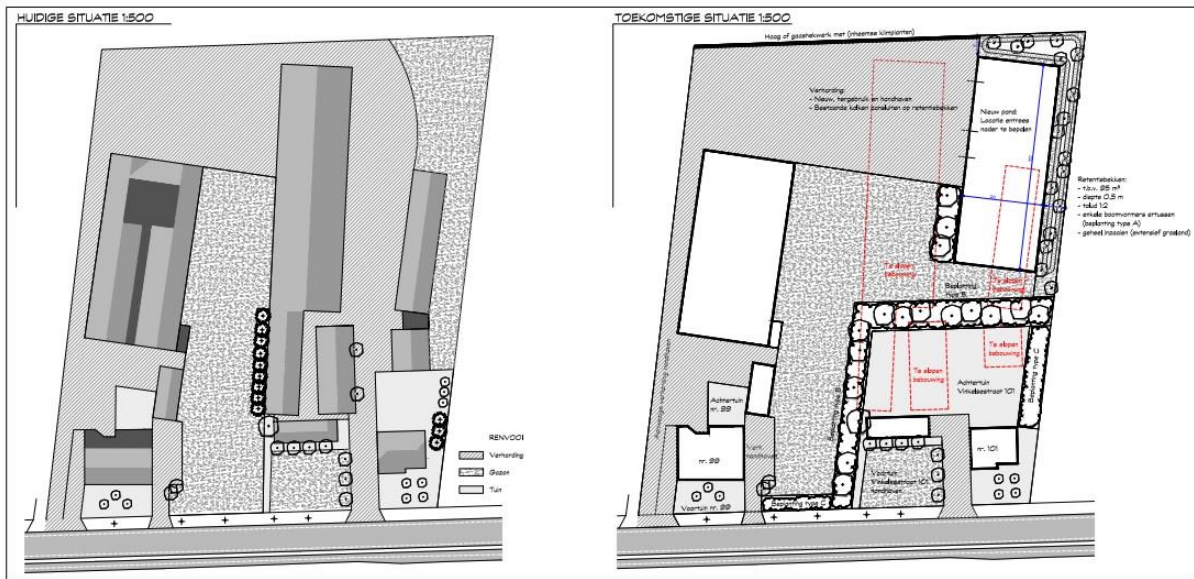
Op onderstaande afbeelding is de situering van de nieuwe loods met grijs aangegeven.



1.4.5. Kwaliteitsverbetering

Naar aanleiding van het uitgangspunt ten aanzien van het leveren van een kwaliteitsverbetering van het landschap, zoals opgenomen in artikel 3.2 van de Verordening ruimte 2014 en de daaromtrent gemaakte regionale afspraken, heeft de gemeente Bernheze op 13 december 2012 de Beleidsregel 'landschappelijke kwaliteitsverbetering' vastgesteld.

Op basis hiervan is door Langenhuizen Hoveniers een beplantingsplan opgesteld, dat als uitgangspunt geldt voor de herinrichting van het plangebied. Onderstaand een weergave van het beplantingsplan. In hoofdstuk 3 van deze toelichting zal hier nader op worden ingegaan.



1.4.6. Wijziging aanduiding bedrijf

Als gevolg van het initiatief van initiatiefnemer, komt agrarische aanduiding 'intensieve veehouderij' te vervallen. Daarvoor in de plaats komt de aanduiding 'Specifieke vorm van bedrijf – verhuurbedrijf'.

Zowel de bestaande bedrijfswoning (Vinkelsestraat 101) met tuin, als de nieuwe loods en de parkeer en manoeuvreerruimte komen binnen het bouwvlak te vallen. Het bestaande grasveld kan buiten het bouwvlak liggen. Het nieuwe bouwvlak blijft daarmee onder de 0,5 ha. Zie afbeelding hieronder:

HOOFDSTUK 2 BESTAANDE SITUATIE

2.1 Ruimtelijke structuur

2.1.1 Ontstaansgeschiedenis

Diverse geologische processen in het verre en het nabije verleden hebben een grote invloed gehad op de verschijningsvorm van het huidige landschap en de bebouwingsstructuur in de gemeente Bernheze. De occupatiegeschiedenis en ontwikkeling van de gemeente hangen vervolgens weer nauw samen met de waarden die van oorsprong aanwezig zijn.

Geomorfologische kenmerken en de aanwezigheid van water zijn van grote invloed geweest op de ontwikkeling van de kernen binnen de gemeente.

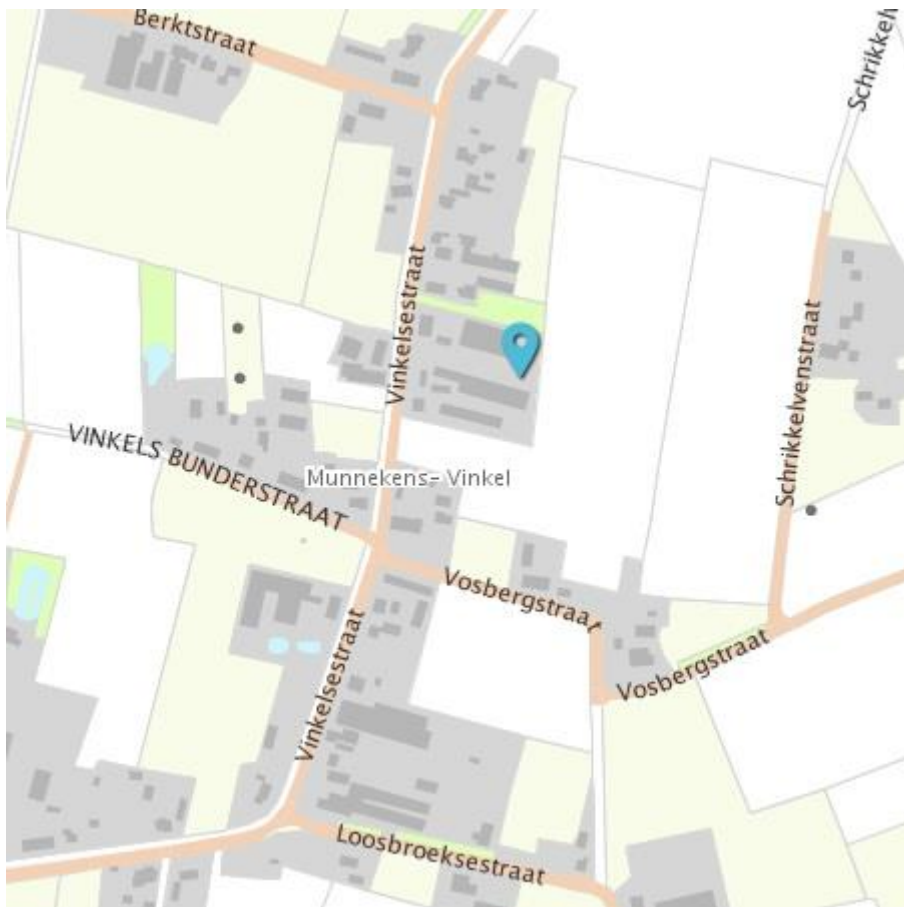
Door tektonische bewegingen zijn er breuken in de aardkorst ontstaan, waarbij delen ten opzichte van elkaar in verticale richting verschoven. Hierdoor ontstonden er hoger en lager gelegen gebieden: horsten en slenken. De gemeente Bernheze ligt precies op zo'n grensgebied.

De eerste occupatie is ontstaan op de rand van de beekdalen en de hoger gelegen zandgronden. In de periode tussen de 15e en de 18e eeuw werden aangrenzend aan de beekdalen woeste gronden ontgonnen ten behoeve van de landbouw. Vanaf het midden van de 19e eeuw heeft grootschalige heideontginning geleid tot forse uitbreiding van de landbouwgronden.

2.1.2 Bebouwingsstructuur

Voor de ontwikkeling van de nederzettingen in de gemeente Bernheze is voornamelijk de ligging aan belangrijke doorgaande routes tussen grotere plaatsen in de omgeving van belang. Zo ligt Heesch op de kruising van de routes 's-Hertogenbosch - Grave en Oss - Uden.

De Vinkelsestraat – ter hoogte van de initiatieflocatie – is een redelijk dicht bebouwingslint. De bebouwing bestaat hier dan ook overwegend uit vrijstaande woningen in één bouwlaag met kap. De woningen zijn gesitueerd op ruime en diepe percelen. De Vinkelsestraat kent een relatief smal straatprofiel met groene bermen en laanbeplanting.



2.2 Functionele structuur

De omgeving van het perceel Vinkelsestraat 101 Heesch wordt gekenmerkt door een diversiteit aan bebouwing en functies: burgerwoningen, agrarische bedrijven en niet-agrarische bedrijven.

Onderstaande afbeelding geeft een indruk van de aanwezige functies.



HOOFDSTUK 3 BELEIDSKADER

3.1 Rijksbeleid

Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

Op 13 maart 2012 is het vaststellingsbesluit zoals bedoeld in de Wet ruimtelijke ordening (Wro) van de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) ondertekend. Daarmee is het nieuwe ruimtelijke en mobiliteitsbeleid zoals uiteengezet in de SVIR van kracht geworden.

Deze structuurvisie geeft een totaalbeeld van het ruimtelijk en mobiliteitsbeleid op rijksniveau. De SVIR vervangt de Nota Ruimte, de Structuurvisie Randstad 2040, de Nota Mobiliteit, de Mobiliteits Aanpak en de Structuurvisie voor de Snelwegomgeving. Het hoofdthema van de SVIR is: “Nederland concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig”.

De structuurvisie geeft een visie voor Nederland tot het jaar 2040. Er zijn in de structuurvisie drie hoofddoelen opgenomen om Nederland concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig te houden voor de middellange termijn (2028). Deze doelen zijn:

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

Voor een aanpak die Nederland concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig maakt, is een nieuwe aanpak in het ruimtelijk en mobiliteitsbeleid geformuleerd. Het Rijk laat de ruimtelijke ordening meer over aan gemeenten en provincies (‘decentraal, tenzij...’) en werkt aan eenvoudigere regelgeving. Het Rijk kiest voor een selectievere inzet van rijksbeleid op slechts 13 nationale belangen. Buiten deze belangen hebben decentrale overheden beleidsvrijheid. De verantwoordelijkheid voor de afstemming tussen verstedelijking en groene ruimte op regionale schaal laat het Rijk over aan de provincies.

Ladder Duurzame Verstedelijking

In de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte wordt de ladder voor duurzame verstedelijking geïntroduceerd. Deze ladder is per 1 oktober 2012 als motiveringseis in het Besluit ruimtelijke ordening opgenomen.

De ladder is kader stellend voor alle juridisch verbindende ruimtelijke plannen van de decentrale overheden. Hieronder vallen dus ook de bestemmingsplannen. Toepassing van de ladder is verplicht voor opgaven, die nieuwe stedelijke ontwikkelingen, gebaseerd op een regionale behoefte, mogelijk maken.

Onderhavig initiatief heeft echter geen betrekking op een stedelijke ontwikkeling, noch op een ontwikkeling die voorziet in een regionale behoefte. Het betreft de particuliere ontwikkeling voor een lokaal bedrijf. Toepassing van de ladder is om die reden dan ook niet nodig.

Conclusie

De beoogde herontwikkeling heeft geen betrekking op de geformuleerde nationale belangen. Het rijksbeleid vormt geen belemmering voor het onderhavige initiatief.

3.2 Provinciaal beleid

3.2.1 Structuurvisie Ruimtelijke Ordening

Provinciale Staten hebben op 7 februari 2014 de partiële herziening 2014 van de Structuurvisie RO 2010 vastgesteld. Deze structuurvisie is op 19 maart 2014 in werking getreden.

Sinds de vaststelling in 2010 hebben Provinciale Staten diverse besluiten genomen die een verandering brengen in de provinciale rol en sturing, of van provinciaal beleid. Deze besluiten zijn vertaald in de 'Structuurvisie RO 2010 – partiële herziening 2014'. Provinciale Staten hebben niet een geheel nieuwe visie opgesteld, omdat de bestaande structuurvisie recentelijk is vastgesteld en de visie en sturingsfilosofie voor het overgrote deel nog actueel zijn. Onder anderen de 'Transitie van stad en platteland, een nieuwe koers', het intrekken van de reconstructie- en gebiedsplannen en de 'transitie naar een zorgvuldige veehouderij 2020' zijn verwerkt in de partiële herziening.

De Structuurvisie Ruimtelijke Ordening geeft de hoofdlijnen van het provinciale ruimtelijke beleid tot 2025 weer, met een doorkijk tot het jaar 2040. De kwaliteiten binnen de provincie Noord-Brabant zijn sturend bij de te maken ruimtelijke keuzes. Deze ruimtelijke keuzes zijn van provinciaal belang en zijn geformuleerd als:

- het versterken van regionale contrasten tussen klei, zand en veenontginningen;
- ontwikkeling van een vitaal en divers platteland;
- het creëren en behouden van een robuust water en natuursysteem;
- het realiseren van een betere waterveiligheid door preventie;
- de koppeling van waterberging en droogtebestrijding;

- het geven van ruimte voor duurzame energie;
- de concentratie van verstedelijking;
- het ontwikkelen van een sterk stedelijk netwerk: Brabantstad;
- het creëren van groene geleedingszones tussen steden;
- het ontwikkelen van goed bereikbare recreatieve voorzieningen;
- het ontwikkelen van economische kennisclusters;
- internationale bereikbaarheid;
- de beleefbaarheid van stad en land vanaf de hoofdinfrastructuur.

De structuurvisie is opgebouwd uit 2 delen (A en B) en een uitwerking.

Deel A

Deel A bevat de hoofdlijnen van het beleid. Hierin heeft de provincie haar belangen gedefinieerd en ruimtelijke keuzes gemaakt. Deze belangen en keuzes zijn gebaseerd op trends en ontwikkelingen.

Ook beschrijft de provincie vanuit welke filosofie ze haar doelen wil bereiken. Die is: 'samenwerken aan kwaliteit'. De provincie realiseert haar doelen op vier manieren: door regionaal samen te werken, te ontwikkelen, te beschermen en te stimuleren.

Deel B

In deel B beschrijft de provincie 4 ruimtelijke structuren: de groenblauwe structuur, het landelijk gebied, de stedelijke structuur en de infrastructuur.

Voor iedere structuur formuleert de provincie ambities en beleid. Per beleidsdoel is aangegeven welke instrumenten de provincie inzet om haar doelen te bereiken.

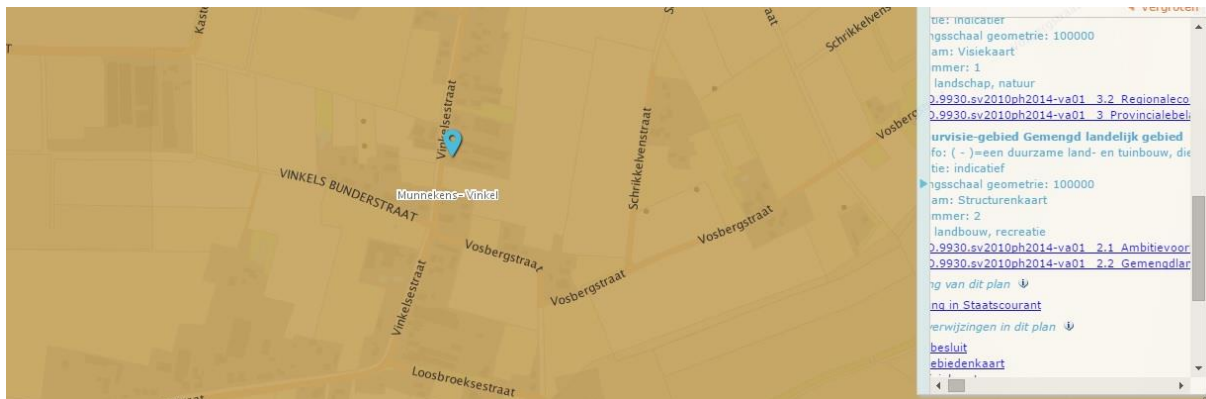
Daarnaast bevat de Structuurvisie een aantal kaartbeelden, te weten:

- Ontwikkelingsbeelden;
- Structurenkaart;
- Kenmerken en ambities van de gebiedspaspoorten;

De kaarten ondersteunen de visie van de provincie op de ruimtelijke ontwikkeling van Noord-Brabant. Er gaat echter geen directe werking uit richting gemeentelijke besluitvorming. Als de provincie het van belang vindt dat een aanduiding doorwerkt naar gemeentelijke besluitvorming, dan wordt hiervoor het instrument verordening ingezet.

Kaarten die deel uitmaken van een verordening hebben wel doorwerking naar gemeentelijke besluitvorming. De Structuurvisiekaarten geven een (abstracte) basis voor de aanduidingen op kaarten van de Verordening Ruimte.

De onderstaande afbeelding toont een uitsnede uit de Structurenkaart bij de SVRO. Het voorliggend plangebied is hier aangeduid als 'gemengd landelijk gebied'.



In de gemengde plattelandseconomie is naast ruimte voor land- en tuinbouw ook ruimte voor de ontwikkeling van niet-agrarische functies. Dit kan door verbreding van de agrarische activiteiten, maar ook als zelfstandige functie, met name op vrijkomende locaties.

3.2.2. Uitwerking gebiedspaspoorten

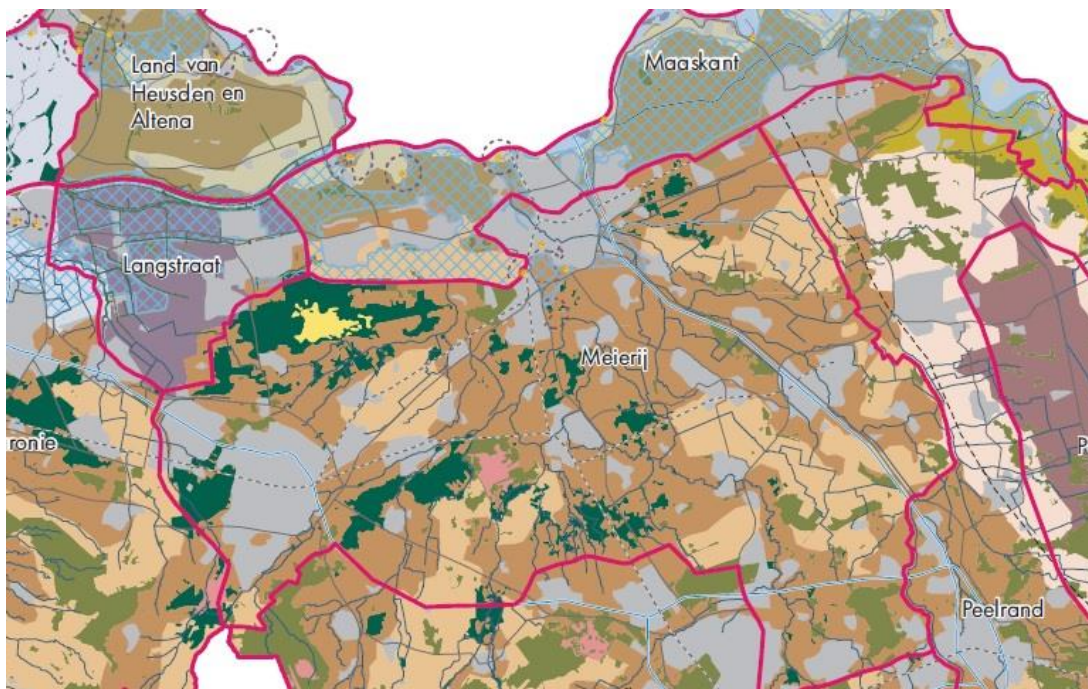
In de Uitwerking gebiedspaspoorten beschrijft de provincie wat het landschap van Brabant zo bijzonder en divers maakt. Ook de kenmerken van de verschillende streken worden beschreven en hoe een nieuwe ontwikkeling deze landschapskenmerken kan versterken?

In de structuurvisie worden de kernkwaliteiten van Brabant beschreven: de natuurlijke basis, het ontginningslandschap en het moderne landschap. Deze kernkwaliteiten komen terug in elk gebiedspaspoort.

Het landschap van Brabant verschilt van streek tot streek. Denk bijvoorbeeld aan de open kleipolders in het westen, het coulisselandschap van de Meierij of de prachtige lanenstructuur van de Peel. Ieder landschapstype heeft zijn eigen kenmerkende kwaliteiten en is op een andere manier ontstaan.

In de Uitwerking Gebiedspaspoorten beschrijft de provincie 12 Brabantse landschapstypen. Voor elk geeft zij de kenmerkende landschapskwaliteiten en haar ambitie om deze kwaliteiten te versterken bij nieuwe ontwikkelingen. Hiermee wil de provincie gemeenten en initiatiefnemers stimuleren om de kwaliteit van het Brabantse landschap te versterken. De Uitwerking gebiedspaspoorten is niet verplichtend maar biedt een handreiking.

Het plangebied aan de Vinkelsestraat is gelegen in het landschapstype 'Meierij'.



In de Meierij is een kleinschalig mozaïek ontstaan van oude en jonge ontginningslandschappen, afgewisseld met woeste gronden. De oude ontginningen bestaan uit dorpen met oude akkercomplexen en broekgebieden in de laagten met waterlopen en de beken.

Op de hogere gronden langs beken zoals de Dommel en de Aa met hun zijlopen is bebouwing ontstaan in de vorm van linten, dorpen en gehuchten. Vanuit deze bebouwing is de ontginning van de omliggende gronden min of meer organisch gegroeid.

Belangrijke identiteitsdragers van het agrarische cultuurlandschap van de Meierij zijn de akkercomplexen met aanliggende buurtschappen en groenstructuren, de langgevelboerderijen, de landgoederen, de plantages met populieren en kloostercomplexen.

De provincie heeft in de uitwerking gebiedspaspoorten een aantal ambities geformuleerd voor het landschapstype van de Meierij:

De provincie wil in ieder geval het karakter van de Meierij als groen hart van Brabant versterken, door mogelijkheden te bieden voor menging van functies in buitengebied en verbreding van de landbouw. De ontwikkeling van dorpen, steden en de intensieve landbouw (o.a. boomteelt en intensieve veehouderij) vindt plaats in samenhang met het versterken van landschapselementen die bijdragen aan de biodiversiteit en het groene, kleinschalige karakter van de Meierij, zoals poelen, houtwallen, open graslanden, bomenlanen en onverharde wegen.

3.2.3 Verordening ruimte Noord-Brabant 2014

Provinciale Staten van Noord-Brabant hebben in hun vergadering van 10 juli 2015 de Verordening ruimte 2014 opnieuw vastgesteld. De gewijzigde Verordening ruimte 2014 is met ingang van 15 juli 2015 in werking getreden.

De Verordening ruimte is een planologische verordening waarin eisen gesteld worden aan de door de gemeente op stellen bestemmingsplannen en beheersverordeningen.

Onderwerpen van de Verordening ruimte zijn onder andere:

- bevordering van de ruimtelijke kwaliteit;
- stedelijke ontwikkeling;
- cultuurhistorie;
- agrarische ontwikkeling en windturbines;
- water;
- natuur en landschap.

Relatie met de structuurvisie

De onderwerpen die in de verordening staan komen uit de provinciale structuurvisie. Daarin staat welke belangen de provincie wil behartigen en hoe ze dat wil doen. De verordening is daarbij één van de manieren om die provinciale belangen veilig te stellen

Zoals de onderstaande figuur toont zijn voor het initiatief specifiek de volgende artikelen van de verordening Ruimte van toepassing:

- | | |
|------|---|
| 7.10 | Gemengd landelijk gebied (niet-agrarische functies) |
| 3.1 | Bevordering ruimtelijke kwaliteit (Zorgplicht) |
| 3.2 | Bevordering ruimtelijke kwaliteit (Kwaliteitsverbetering landschap) |



Artikel 7.10 Verordening:

Een bestemmingsplan dat is gelegen in gemengd landelijk gebied kan voorzien in een vestiging van een niet-agrarische functie onder de volgende voorwaarden:

- de totale omvang van het bouwperceel van de beoogde ontwikkeling bedraagt ten hoogste 5.000 m²;
- dit bijdraagt en past binnen de beoogde ontwikkeling van gemengd landelijk gebied als bedoeld in artikel 7.1;
- is verzekerd dat overtollige bebouwing wordt gesloopt;
- de beoogde ontwikkeling niet leidt tot een bedrijf, behorend tot de milieucategorie 3 of hoger;
- de beoogde ontwikkeling niet leidt tot twee of meer zelfstandige bedrijven;
- de beoogde ontwikkeling niet leidt tot een al dan niet zelfstandige kantoorvoorziening met een baliefunctie;
- de beoogde ontwikkeling niet leidt tot al dan niet zelfstandige detailhandelsvoorziening met een verkoopvloeroppervlakte van meer dan 200 m²;
- is aangetoond dat de ruimtelijke ontwikkeling ook op langere termijn past binnen de op grond van deze verordening toegestane omvang;
- de beoogde activiteit niet leidt tot een grootschalige ontwikkeling.

Zoals uit de toelichting bij dit wijzigingsplan blijkt wordt aan de bovenstaande voorwaarden voldaan.

Artikel 3.1 Verordening::

De toelichting bij een bestemmingsplan dat voorziet in een ruimtelijke ontwikkeling bevat een verantwoording dat:

- het plan bijdraagt aan de zorg voor het behoud en de bevordering van de ruimtelijke kwaliteit van het daarbij betrokken gebied en de naaste omgeving, waaronder in ieder geval een goede landschappelijke inpasbaarheid;
- toepassing is gegeven aan het principe van zorgvuldig ruimtegebruik.

Het principe van zorgvuldig ruimtegebruik als bedoeld in het eerste lid houdt in ieder geval in dat:

- een ruimtelijke ontwikkeling buiten bestaand stedelijk gebied gebruik maakt van een bestaand bouwperceel, tenzij in deze verordening uitdrukkelijk anders is bepaald;
- uitbreiding van het op grond van het geldende bestemmingsplan toegestane ruimtebeslag slechts is toegestaan mits de financiële, juridische of feitelijke mogelijkheden ontbreken om de beoogde ruimtelijke ontwikkeling binnen dat toegestane ruimtebeslag te doen plaatsvinden;
- ingeval van stedelijke ontwikkeling toepassing is gegeven aan artikel 3.1.6, tweede lid, van het Besluit ruimtelijke ordening (ladder voor duurzame verstedelijking);
- een bestemmingsplan buiten bestaand stedelijk gebied bepaalt dat gebouwen, bijbehorende bouwwerken en andere permanente voorzieningen binnen het bouwperceel worden opgericht en daarbinnen worden geconcentreerd.

Ten behoeve van het behoud en de bevordering van de ruimtelijke kwaliteit bevat de toelichting bij een bestemmingsplan als bedoeld in het eerste lid een verantwoording waaruit blijkt dat:

- in het bestemmingsplan rekening is gehouden met de gevolgen van de beoogde ruimtelijke ontwikkeling voor de in het plan begrepen gronden en de naaste omgeving, in het bijzonder wat betreft de bodemkwaliteit, de waterhuishouding, de in de grond aanwezige of te verwachten monumenten, de cultuurhistorische waarden, de ecologische waarden, de aardkundige waarden en de landschappelijke waarden;
- de omvang van de beoogde ruimtelijke ontwikkeling, de omvang van de bebouwing en de beoogde functie, past in de omgeving gelet op de bestaande en toekomstige functies in de omgeving en de effecten die de ontwikkeling op die functies heeft, waaronder de effecten vanwege milieuaspecten en volksgezondheid;
- een op de beoogde ruimtelijke ontwikkeling afgestemde afwikkeling van het personen- en goederenvervoer is verzekerd, waaronder een goede aansluiting op de aanwezige infrastructuur van weg, water of spoor, inclusief openbaar vervoer, een en

ander onder onverminderd hetgeen in hoofdstuk 7 van de Wet milieubeheer en elders in deze verordening is bepaald.

Zoals uit de toelichting bij dit wijzigingsplan blijkt wordt aan de bovestaande voorwaarden/uitgangspunt van de verordening ruimte voldaan.

Artikel 3.2 Verordening:

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;

De toelichting bij een bestemmingsplan als bedoeld in het eerste lid bevat een verantwoording:

- van de wijze waarop de in het eerste lid bedoelde verbetering financieel, juridisch en feitelijk is geborgd;
- dat de in het eerste lid bedoelde verbetering past binnen de hoofdlijnen van het te voeren ruimtelijk beleid voor dat gebied.

De in het eerste lid bedoelde verbetering kan mede betreffen:

de landschappelijke inpassing van bebouwing, voor zover expliciet vereist op grond van deze verordening;

- het toevoegen, versterken of herstellen van landschapselementen die een bijdrage leveren aan de versterking van de landschapsstructuur of de relatie stad-land;
- activiteiten, gericht op behoud of herstel van cultuurhistorisch waardevolle bebouwing of terreinen;
- het wegnemen van verharding;
- het slopen van bebouwing;
- een fysieke bijdrage aan de realisering van de ecologische hoofdstructuur en ecologische verbindingzones.

Indien een kwaliteitsverbetering als bedoeld in het eerste lid niet is verzekerd, wordt het bestemmingsplan slechts vastgesteld indien een passende financiële bijdrage in een landschapsfonds is verzekerd en wordt over de werking van dat fonds regelmatig verslag gedaan in het regionaal ruimtelijk overleg. Zoals in hoofdstuk 3.3.2.3 is beschreven is de kwaliteitsverbetering gewaarborgd en voldoende verzekerd.

Conclusie

Gelet op de hier boven omschreven uitgangspunten en voorwaarden van de provinciale Verordening, concluderen wij dat het onderhavige initiatief hiermee niet in strijd is, c.q. hieraan voldoet.

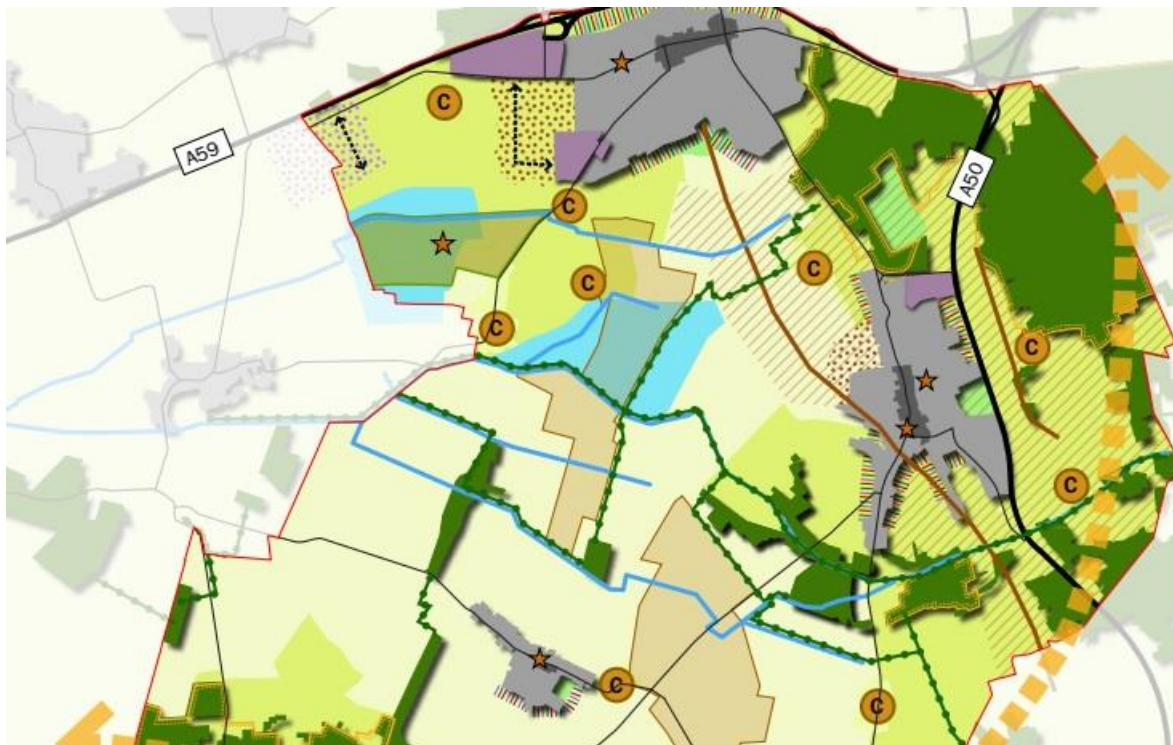
3.3 Gemeentelijk beleid

3.3.1 Structuurvisie Buitengebied

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

In de structuurvisie staan de belangrijkste ruimtelijke ontwikkelingen beschreven voor de komende jaren. Onderdeel van de Structuurvisie Bernheze 2010 is het Ruimtelijk Casco.

Het Ruimtelijk Casco betreft het ontwikkelingskader voor de gemeente Bernheze en vormt een casco voor concrete projecten en plannen. Het Ruimtelijk Casco bestaat uit een kaartbeeld en toelichting. Deze zijn nadrukkelijk aan elkaar gekoppeld. De gemeente Bernheze heeft de kwaliteiten binnen de gemeente geformuleerd. De gemeente Bernheze wil een gemeente met een dorpse uitstraling blijven.



Legenda behorende bij het Ruimtelijk Casco

	Open landschap		Snelwegen		Dorpen
	Halfopen landschap		Provinciale wegen		Bebouwingsclusters
	Besloten landschap		Lokale wegen		Centrumgebieden
	Ruimte voor water		Nieuwe wegen		Bedrijventerreinen
	Waterlopen		Kanaal		LOG
	Cultuurhistorisch waardevol landschap		EVZ		Intensieve recreatie
	Cultuurhistorisch waardevol landschap peelandbreuk		Recreatieve verbinding		Recreatiegebieden
	Cultuurhistorisch landgoed				Zoekgebied bedrijventerrein
	Cultuurhistorisch waardevol object				Zoekgebied wonen
					Afronding dorpsrand

3.3.2 Regeling Kwaliteitsverbetering van het landschap

In paragraaf 3.2.3 is reeds melding gemaakt van de in artikel 3.2 van de verordening Ruimte 2014 opgenomen voorwaarde van verbetering van de kwaliteit van het landschap bij ruimtelijke ontwikkelingen en door de gemeente Bernheze vastgestelde beleidsregel 'landschappelijke kwaliteitsverbetering'.

Deze paragraaf bevat een beschrijving van de wijze van kwaliteitsverbetering ten aanzien van het voorliggende initiatief.

3.3.2.1 Mate van kwaliteitsverbetering

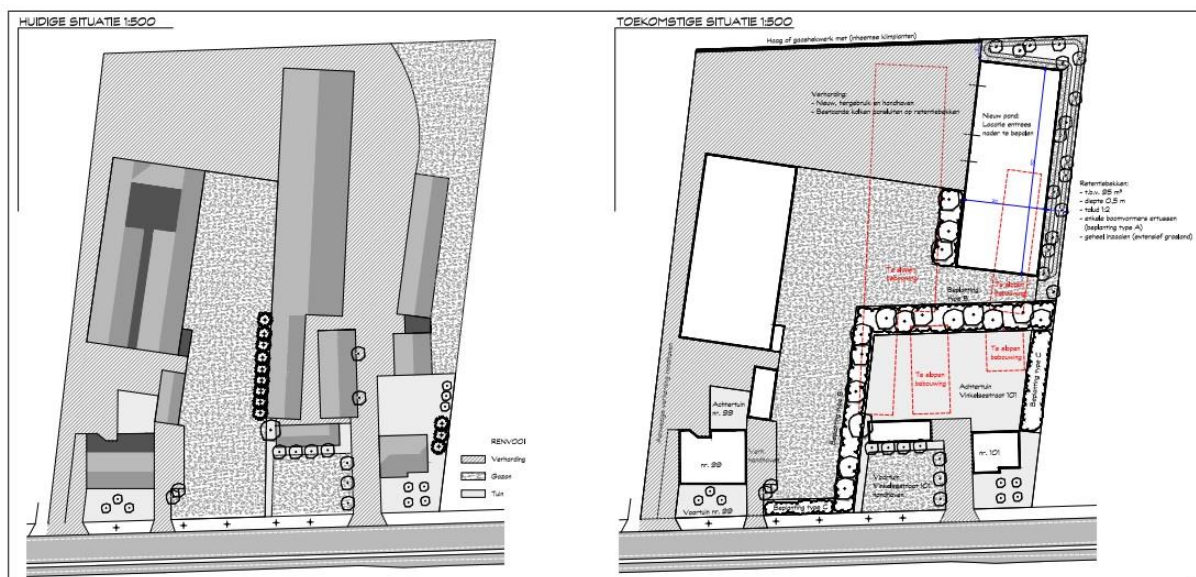
In de gemeentelijke Beleidsregel 'landschappelijke kwaliteitsverbetering' is opgenomen, dat de basisinspanning voor kwaliteitsverbetering 20% bedraagt van de waardevermeerdering van de grond.

Hierbij wordt een vergelijking gemaakt tussen de waarde van de grond op basis van het vigerende bestemmingsplan en de waarde op basis van het nieuwe wijzigingsplan. De waardevermeerdering wordt uitgedrukt in euro's. Uit de berekening blijkt dat de door de initiatiefnemer voorgestelde kwaliteitsverbetering voldoet aan het "20%-criterium", aangevuld met een extra landschappelijke inpassing van 10% van het oppervlak als gevolg van de toepassing van de afwijkingsbevoegdheid zoals verwoord in artikel 3.4.1.e van de bij dit wijzigingsplan behorende regels.

3.3.2.2 Wijze van kwaliteitsverbetering

De kwaliteitsverbetering van het landschap, zoals dat in dit initiatief is ontwikkeld, bestaat uit een fysieke prestatie in de vorm van een landschappelijke inpassing: nieuwe aanplant en sloop van bestaande bebouwing

De landschappelijke inpassing, de nieuwe landschapselementen en de sloop van de oude varkensschuren zijn weergegeven in het landschapsplan, dat als bijlage bij deze toelichting is gevoegd.



Uitgangspunten landschappelijke inpassing (de nieuwe loods):

VISUELE EN LANDSCHAPPELIJKE/CULTUURHISTORISCHE WAARDEVERBETERING:

- Zichtlijn vanaf Vosbergstraat en Schrikkelvenstraat op groen in plaats van op bebouwing. Dit verfraait het beeld op de oude bouwlanden aan en achter het lint van de Vinkelsestraat. Het geeft hierdoor een landschappelijke en cultuurhistorische waardeverbetering;
- Zichtlijnen vanaf de Vinkelsestraat: versterking van het kleinschalige effect van landschapskamers langs linten in de landschapseenheid 'oud bouwland' binnen het zandlandschap door middel van groen;
- De nieuwe loods aan alle kanten omrand met verschillende typen groen.

WAARDEVERBETERING BODEM EN WATER:

- Water laten infiltreren op eigen terrein door middel van een aan te leggen retentiebekken. Ook de huidige kolken zullen hierop worden aangesloten;
- Toename groen en afname bebouwing/verharding ten opzichte van de huidige situatie.

WAARDEVERBETERING ECOLOGIE:

- Meer vierkante meters groen;
- Meer diversiteit in type groen (nat/droog, hoog/laag, open/gesloten);
- Inheemse soorten (zie hieronder)

BEPLANTING TYPE A: retentiebekken

- Lage boomvormers: *Alnus Glutinosa* en *Betula Pendula*
- Onderbeplanting/bosplantsoen: Extensief grasland

BEPLANTING TYPE B: houtwal hoog

- Boomvormers: *Quercus robur* en *petrae*, *Betula pendula*
- Onderbeplanting/bosplantsoen: *Amelachier lamarckil*, *Rhamnus frangula*, *Corylus avellana*, *Viburnum opulus*, *Cornus sanguina*, *Acer campestre*, *Sambucus nigra* en *Llex aquifolium*

BEPLANTING TYPE C: Houtwal laag tbv privacy

- Soorten als bij onderbeplanting type B, aangevuld met wintergroene heesters als *Llex aquifolium* en *Prunus laurocerasus*

WAARDEVERBETERING VERKEER:

- Geen aanpassingen aan inritten

Bij het bepalen van de omvang van de fysieke tegenprestatie zijn de volgende kosten meegenomen:

- kosten van de planvorming,
- waarde ingebrachte gronden
- waarde (te slopen) bebouwing
- waarde landschapselementen
- arbeid en materialen
- onderhouds- en beheerskosten voor een periode van 6 jaar.

Het initiatief omvat de volgende fysieke groene prestatie:

- sloop van 1.750 m² oude varkensschuren
- nieuwbouw loods van 1.000 m²
- 93m² gazon
- Afname van 618 m² verharding
- Toename van 543 m² tuinaanleg
- 661 m² beplanting tbv landschappelijke inpassing:
 - 50 stuks bomen
 - 10 stuks coniferen rooien
 - Ca 20 stuks lei-, zuil-, knot- en boomvormen in tuin nr 101 handhaven. 2 stuks rooien

3.3.2.3 Zekerstelling kwaliteitsverbetering

Op basis van de verordening ruimte 2014 moet ten tijde van het nemen van een ruimtelijk besluit (lees: het vaststellen van het wijzigingsplan) zijn aangetoond, dat is voldaan aan het principe van kwaliteitsverbetering van het landschap. De initiatiefnemer is bereid hiertoe een privaatrechtelijke overeenkomst met de gemeente te sluiten. Bovendien is in de regels een voorwaardelijke verplichting opgenomen.

3.3.3 Archeologiebeleid Bernheze

De gemeente Bernheze heeft beleid geformuleerd ten aanzien van archeologie. Met dit beleid dient rekening te worden gehouden bij het opstellen van bestemmingsplannen.



**Archeologische beleidskaart
Gemeente Bernheze**

Beleidscategorie

- | | | |
|---|---|---|
| 1 |  | Wettelijk beschermd archeologisch monument |
| 2 |  | Gebieden van zeer hoge archeologische waarde |
| 3 |  | Gebieden van hoge archeologische waarde |
| 4 |  | Gebieden met een hoge archeologische verwachting |
| 5 |  | Gebieden met een middelhoge archeologische verwachting |
| 6 |  | Gebieden met een lage archeologische verwachting |
| 7 |  | Gebieden zonder archeologische verwachting of archeologisch vrijgegeven |

Onderzoeksplicht

- Geen bodemversturende activiteiten toegestaan, tenzij de minister van OCW hiervoor een vergunning heeft verleend.
Bij gemeentelijke monumenten: vergunningaanvraag bij de gemeente.
- Onderzoeksplicht bij een verstoringsdiepte van meer dan 40 cm en een verstoringsoppervlakte van meer dan 100 m².
- Onderzoeksplicht bij een verstoringsdiepte van meer dan 40 cm en een verstoringsoppervlakte van meer dan 250 m².
- Onderzoeksplicht bij een verstoringsdiepte van meer dan 40 cm en een verstoringsoppervlakte van meer dan 250 m².
- Onderzoeksplicht bij een verstoringsdiepte van meer dan 40 cm en een verstoringsoppervlakte van meer dan 2500 m².
- Geen onderzoeksplicht.
- Geen onderzoeksplicht.

Het plangebied is gelegen binnen een gebied met een middelhoge verwachtingswaarde. Dit houdt in, dat dat pas een onderzoeksplicht ontstaat bij een verstoringsoppervlakte van 2.500m² en een verstoringsdiepte van 40cm.

Omdat de oppervlakte ver onder de 2.500m² blijft is nader onderzoek niet nodig. In geval er tijdens de grondwerkzaamheden archeologische resten worden aangetroffen, dan wordt dit uiteraard gemeld.

3.3.4 Parkeernormennota Gemeente Bernheze

De Parkeernormennota Gemeente Bernheze schrijft voor, dat voor een 'loods', 'opslag' 0,9 parkeerplaatsen per 100 m² bvo nodig zijn. Het aantal benodigde parkeerplaatsen als gevolg van de nieuw loods bedraagt derhalve $1.000 \times 0,9 / 100 = 9$ parkeerplaatsen.

Op de initiatieflocatie is voldoende ruimte aanwezig om hieraan te voldoen.

De nieuw te bouwen loods op de initiatieflocatie is bestemd voor opslag van het bestaande verhuurbedrijf van Van de Wijgert Verhuur b.v.

De loods is bedoeld om de huidige opslagcapaciteit van het verhuurbedrijf en de logistiek binnen het bedrijf beter te organiseren. Het betreft niet een uitbreiding van de activiteiten van het bedrijf.

Om die reden is (zeker op de korte termijn) met het realiseren van de nieuwe loods geen toename van verkeersbewegingen te verwachten. Het is mogelijk dat in de verre toekomst meer verkeersbewegingen gaan ontstaan. Voor een loods van 1.000 m² zouden dat 39 tot 57 verkeersbewegingen per dag kunnen betekenen, Dit levert echter op deze locatie geen problemen op.

Bovendien wordt een intensieve veehouderij met de daarbij behorende verkeersbewegingen beëindigd.

Conclusie:

Gelet op het hierboven omschreven gemeentelijk beleid, concluderen wij dat het onderhavige initiatief hiermee niet in strijd is.

HOOFDSTUK 4 RUIMTELIJKE EN MILIEUHYGIENISCHE ASPECTEN

Bij elke ruimtelijke ingreep is het noodzakelijk om in beeld te brengen wat de invloed is op een aantal omgevingsaspecten.

In dit hoofdstuk wordt per aspect weergegeven wat deze invloed is en of deze invloed acceptabel is. Met andere woorden of voldaan wordt aan de van toepassing zijnde wet- en regelgeving.

Achtereenvolgens zal worden ingegaan op:

- Water
- Natuur
- Archeologie
- Bodem
- Bedrijven en milieuzonering
- Geluid
- Luchtkwaliteit
- Externe veiligheid

Per aspect zal geconcludeerd worden wat de impact is van de voorgestane ontwikkeling.

4.1 Water

Door Econsultancy te Boxmeer is een watertoets uitgevoerd: rapportnummer 14093771, d.d. 30 oktober 2014.

In de huidige situatie is het plangebied nagenoeg geheel verhard. De huidige te slopen opstallen hebben een oppervlakte van circa 1.750 m². De nieuwe loods heeft een oppervlakte van 1.000 m². Er is dus geen toename van het verhard oppervlak.

Om grondwateroverlast te voorkomen wordt gestreefd naar een bepaalde minimale ontwateringsdiepte. De ontwateringsdiepte is het verschil tussen de Gemiddelde Hoogste Grondwaterstand (GHG) en het bouwpeil en/of maaiveld. Het waterschap hanteert hiervoor een ontwateringsdiepte van 0,7 m –mv. In de huidige situatie is de ontwatering voldoende.

Uitgaande van het af te koppelen verhard oppervlak van 1.000 m², blijkt uit de berekeningen van de HNO-tool (zie onderstaande afbeelding), dat in de toekomstige situatie bij een maatgevende langdurige bui van T=10+10% in totaal circa 46 m³ hemelwater geborgen/geïnfiltreerd moet worden.

Compenserende berging voor nieuw verhard gebied

Algemeen		
Naam project	Vinkelsestraat 99-101	
Contactpersoon initiatiefnemer	de heer van de Wijgert	
Contactpersoon waterschap	Erwin kerkhof	
Datum	28-10-2014	
 		
Kenmerken projectgebied		
Bestaand verhard oppervlak	0	m ²
Toekomstig verhard oppervlak	1000	m ²
Afvoercoëfficiënt projectgebied	0.87	l/s/ha
Infiltratiesnelheid	0.1	m/dag
GHG	6	m +NAP
Huidig maaiveldniveau	7	m +NAP
Toekomstig maaiveldniveau	7	m +NAP
Kenmerken Infiltratievoorziening		
Type	Bovengrondse Infiltratievoorziening	
Te bergen en/of infiltreren volume T10+10%	46	m ³
Extra volume hemelwater T100+10%	16	m ³
Talud	2	1:x
Lengte	50	m
Hoogte	0.5	m
Breedte	3	m

Hydrologisch neutraal ontwikkelen

De waterschappen Aa en Maas en De Dommel willen met deze berekening in een vroeg stadium de betrokkenen adviseren over de eisen die de waterschappen stellen ten aanzien van hydrologisch neutraal ontwikkelen.

Het berekende wateradvies is richtinggevend. Aan de berekening kunnen geen rechten worden ontleend.

Waterschap
De Dommel
Postbus 10.001
5280 DA Bodel
Bosscheweg 56
5283 WB Bodel

Tel: 0411-61 86 18
Fax: 0411-61 86 88
<http://www.dommel.nl/>

Waterschap
Aa en Maas
Postbus 5049
5201 GA 's-Hertogenbosch
Pettelaarpark 70

De toekomstige berging c.q. retentievoorziening moet dusdanig worden aangelegd dat binnen de plangrenzen in ieder geval 46 m³ geborgen kan worden. Op de initiatieflocatie (binnen het plangebied) wordt een retentiebekken gerealiseerd van 95 m³ (diepte 0,5 m, talud 1:2).

Conclusie

Op basis van bovenstaande randvoorwaarden en uitgangspunten is de ontwikkeling van een woning op de planlocatie in zowel ruimte als tijd waterneutraal uit te voeren. Vanuit het oogpunt van de waterhuishouding zijn er geen belemmeringen ten aanzien van de bestemmingswijziging en de uitvoering van het plan.

Het volledige rapport is als bijlage bij deze toelichting opgenomen.

4.2 Natuur/QuickScan Flora en fauna

Flora en Fauna

De Flora- en faunawet heeft tot doel in het wild levende planten en dieren te beschermen met het oog op de instandhouding van soorten. Deze wet heeft de beschermingsregels, zoals die ook in de Vogel- en Habitatrichtlijn zijn opgenomen, overgenomen en op de Nederlandse situatie toegepast.

Bij het opstellen van een bestemmingsplan waarbij functies gewijzigd worden, moet worden voorkomen dat conflicten met de Flora- en faunawet ontstaan en dient dus vooraf een beoordeling in het kader van de Flora- en faunawet plaats te vinden.

Door Econsultancy te Boxmeer is een QuickScan Flora en Fauna verricht: rapport 14093770, d.d. 29 oktober 2014. Het onderzoek bestaat uit een veldonderzoek en een bureauonderzoek.

Gebiedsbescherming

De QuickScan Flora en Fauna toetst voornamelijk aan de Flora- en Faunawet. Indien een plangebied echter in of nabij een gebied is gelegen dat tot de EHS behoort of onder de Natuurbeschermingswet valt, moet worden bepaald of er een effect valt te verwachten.

Het onderzoeksgebied is echter niet gelegen binnen de invloedssfeer van een natura 2000-gebied, noch binnen de invloedssfeer van de EHS, noch binnen de Groenblauwe mantel.

Soorten

Het onderzoek heeft verder tot doel om in te schatten of er op de onderzoekslocatie planten- en diersoorten aanwezig of te verwachten zijn die volgens de Flora- en faunawet een beschermde status hebben en die mogelijk verstoring kunnen ondervinden door de voorgenomen ingreep.

Tevens is beoordeeld of de voorgenomen ingreep invloed kan hebben op gebieden of landschapselementen die volgens de Natuurbeschermingswet 1998 zijn beschermd en/of deel uitmaken van de Ecologische Hoofdstructuur (EHS) of de Groenblauwe mantel.

De aanwezigheid van geschikt habitat op de onderzoekslocatie voor de verschillende soorten en soortgroepen is weergegeven in onderstaande tabel. In deze tabel is samengevat of de voorgenomen ingreep mogelijk verstorend kan werken en wat de consequenties zijn voor eventuele vervolgstappen. In de tabel is verder opgenomen of er maatregelen nodig zijn om overtreding van de Flora en Faunawet voor bepaalde soortgroepen te voorkomen.

Tabel V. Overzicht geschiktheid onderzoekslocatie voor soortgroepen en te nemen vervolgstappen

Soortgroep		Geschied habitat	Ingrep verstrend	Nader onderzoek	Ontheffings-aanvraag	Bijzonderheden / opmerkingen
Broedvogels	algemeen	ja	ja	nee	nee	het verwijderen van nestgelegenheden (bebouwing en groen) buiten het broedseizoen uitvoeren
	jaarrond beschermd	ja	nee	nee	nee	-
Vleermuizen	verblijfplaatsen	ja	mogelijk	ja	afhankelijk van nader onderzoek	heeft enkel betrekking op de kleine voormalige varkensstal
	foerageergebied	ja	nee	nee	nee	-
	vliegroutes	ja	nee	nee	nee	-
Grondgebonden zoogdieren		ja	mogelijk	nee	nee	aandacht voor zorgplicht t.a.v. algemene soorten als egel en konijn bij verwijderen struweel
Amfibieën		minimaal	incidenteel mogelijk	nee	nee	aandacht voor zorgplicht t.a.v. algemene soorten als gewone pad en bruine kikker bij verwijderen struweel
Reptielen		nee	nee	nee	nee	-
Vissen		nee	nee	nee	nee	-
Ongewervelden		nee	nee	nee	nee	-
Vaatplanten		nee	nee	nee	nee	-

Gebiedsbescherming	Gebied aanwezig	Ingrep verstrend	Nader onderzoek	Vergunningplicht	
Natura 2000	op ± 14 km	nee	nee	nee	-
EHS	op ± 0,5 km	nee	nee	nee	-
Groenblauwe mantel	op ± 1,5 km	nee	nee	nee	-

Opmerkingen:

Ten aanzien van overige broedvogels zullen overtredingen voorkomen worden door rekening te houden met het broedseizoen.

De kleine varkensschuur op het westelijk deel van de initiatieflocatie is in beginsel/mogelijk geschikt als verblijfplaats voor vleermuizen als de gewone grootoorvleermuis. Dit vanwege de aanwezigheid van een toegankelijke zolderruimte met houten balken. Bij sloop van deze schuur zou er dan ook sprake kunnen zijn van verstoring van een vaste rust- en verblijfplaats van deze vleermuizen.

Om duidelijkheid te krijgen over de mogelijke aanwezigheid van een vaste rust- of verblijfplaats van vleermuizen, zou aan aanvullend onderzoek uitgevoerd gaan worden in de periode mei-september.

Echter:

Op 31 maart 2015 trok een actieve depressie van Schotland naar Denemarken. Het lagedrukgebied veroorzaakte in ons land een storm die overlast en schade veroorzaakte. Het KNMI waarschuwde met een code oranje voor de zeer zware windstoten.

Gevolg van deze storm is dat een groot gedeelte van de (al enigszins losliggende) pannen van het dak van de oude varkensschuur zijn gewaaid. Na de storm ontstond een gevaarlijke situatie. Initiatiefnemer was derhalve genoodzaakt de resterende pannen van het dak te verwijderen.

Niettemin is Econsultancy nog gevraagd een oordeel te geven over de ontstane situatie in relatie tot de mogelijkheid van een vaste rust-of verblijfplaats van vleermuizen.

In de “Aanvulling QuickScan flora en Fauna” van 7 juli 2015, is door Econsultancy vastgesteld dat de huidige situatie niet geschikt is als verblijfplaats voor vleermuizen en dat noodzaak tot het uitvoeren van een protocollair veldonderzoek is komen te vervallen.

Conclusie:

Gelet op de gevonden en de te verwachten ecologische waarden en de beoogde planontwikkeling is de verwachting dat de wijziging van het bestemmingsplan uitvoerbaar is. Met betrekking tot beschermde gebieden worden geen bezwaren voorzien in de uitvoering van de voorgenomen plannen.

Het volledige rapport en aanvulling QuickScan Flora en Fauna zijn in de bijlage opgenomen.

4.3 Archeologie

In 1992 is het Verdrag van Valletta door de landen van de Europese Unie waaronder Nederland ondertekend. Dit verdrag verplicht de Europese overheden tot het beschermen van archeologisch erfgoed. Hierbij wordt als uitgangspunt gehanteerd dat archeologische waarden in situ bewaard moeten blijven. Dat wil zeggen, dat er naar gestreefd moet worden om de waarden op de locatie te behouden.

Volgens de archeologische verwachtingskaart van de gemeente Bernheze is de planlocatie gelegen in een zone Waarde Archeologie 5 (middelhoge verwachtingswaarde).



Archeologische beleidskaart Gemeente Bernheze

Beleidscategorie

- | | | |
|---|---|---|
| 1 |  | Wettelijk beschermd archeologisch monument |
| 2 |  | Gebieden van zeer hoge archeologische waarde |
| 3 |  | Gebieden van hoge archeologische waarde |
| 4 |  | Gebieden met een hoge archeologische verwachting |
| 5 |  | Gebieden met een middelhoge archeologische verwachting |
| 6 |  | Gebieden met een lage archeologische verwachting |
| 7 |  | Gebieden zonder archeologische verwachting of archeologisch vrijgegeven |

Onderzoeksplicht

- | |
|---|
| Geen bodemverstorende activiteiten toegestaan, tenzij de minister van OCW hiervoor een vergunning heeft verleend. Bij gemeentelijke monumenten: vergunningaanvraag bij de gemeente. |
| Onderzoeksplicht bij een verstoringdiepte van meer dan 40 cm en een verstoringsoppervlakte van meer dan 100 m ² . |
| Onderzoeksplicht bij een verstoringdiepte van meer dan 40 cm en een verstoringsoppervlakte van meer dan 250 m ² . |
| Onderzoeksplicht bij een verstoringdiepte van meer dan 40 cm en een verstoringsoppervlakte van meer dan 250 m ² . |
| Onderzoeksplicht bij een verstoringdiepte van meer dan 40 cm en een verstoringsoppervlakte van meer dan 2500 m ² . |
| Geen onderzoeksplicht. |
| Geen onderzoeksplicht. |

In deze gebieden is een archeologisch onderzoek pas noodzakelijk bij een verstoringsoppervlakte van 2.500m². De nieuwe loods heeft een oppervlakte van 1.000 m². Op basis hiervan is dus geen archeologisch onderzoek vereist.

Conclusie

Op grond van archeologie gelden er geen belemmeringen voor de plannen op de initiatieflocatie.

4.4 Bodem

Door Econsultancy te Boxmeer is een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd voor de initiatieflocatie, volgens de norm NEN-5740.

Het onderzoeksrapport, d.d. 30 oktober 2014, met als nummer 14093778, is integraal als bijlage bij deze toelichting opgenomen.

Het verkennend bodemonderzoek (NEN 5740) heeft tot doel met een relatief geringe onderzoeksinspanning vast te stellen of op de onderzoekslocatie een grond- en/of grondwaterverontreiniging aanwezig is, teneinde te bepalen of er milieuhygiënische belemmeringen zijn voor de bestemmingsplanwijziging van en nieuwbouw op de onderzoekslocatie.

Het vooronderzoek is verricht conform de NEN 5725:2009 "Bodem - Landbodemonderzoek - Strategie voor het uitvoeren van vooronderzoek bij verkennend en nader onderzoek". Het bodemonderzoek is uitgevoerd conform de NEN 5740:2009 "Bodem - Landbodemonderzoek - Strategie voor het uitvoeren van verkennend bodemonderzoek - Onderzoek naar de milieuhygiënische kwaliteit van bodem en grond".

Het veldwerk en de bemonstering zijn verricht onder certificaat op grond van de BRL SIKB 2000 "Veldwerk bij milieu hygiënisch bodemonderzoek", protocollen 2001 en 2002. De analyseresultaten zijn getoetst aan het toetsingskader van VROM (Circulaire bodemsanering 2013) en aan de achtergrondwaarden voor grond uit de Regeling bodemkwaliteit (bijlage B, tabel 1), VROM, 2007.

Resultaten vooronderzoek

Uit het vooronderzoek is gebleken dat er geen sprake is van bodembelasting, anders dan een regionale of landelijke diffuse achtergrondbelasting in de grond en het grondwater. Op de locatie worden geen verontreinigde stoffen verwacht in gehalten boven de landelijk of regionaal geldende achtergrondwaarde.

Op basis van het vooronderzoek is geconcludeerd dat de onderzoekslocatie onderzoek moet worden volgens de strategie 'onverdacht'. Hierbij luidt de onderzoekshypothese, dat de bodem niet verontreinigd is.

Resultaten Veldwerk

De bovengrond ter plaatse van de zintuiglijk verontreinigde is licht verontreinigd met koper en PCB. Verder zijn in de bovengrond geen verontreinigingen geconstateerd. Ook in de ondergrond zijn geen verontreinigingen aangetroffen.

Conclusie

De vooraf gesteld hypothese, dat de initiatieflocatie als 'onverdacht' kan worden beschouwd, wordt op basis van de onderzoeksresultaten niet geheel bevestigd. Gelet echter op de aard en mate van verontreiniging, bestaat er geen reden voor een nader onderzoek.

Ook bestaan er met betrekking tot de milieuhygiënische kwaliteit van de bodem geen belemmeringen voor de nieuwbouw op de initiatieflocatie.

4.5 Bedrijven en milieuzonering

Algemeen

Bij een ruimtelijke ontwikkeling dient rekening te worden gehouden met milieuzoneringen van bestaande en toekomstige bedrijven om zodoende de kwaliteit van het leefmilieu te handhaven en te bevorderen.

Milieuzonering zorgt ervoor dat nieuwe bedrijven een passende locatie in de nabijheid van woningen krijgen en dat nieuwe woningen op een verantwoorde afstand van bedrijven gesitueerd worden. Hiervoor wordt in het algemeen gebruikt gemaakt van de categorie-indeling op basis van de VNG-brochure "Bedrijven en milieuzonering" uit 2012.

In deze brochure worden richtafstanden gegeven van functies op o.a. gevoelige bestemmingen.

Deze brochure kan ook omgekeerd worden toegepast. De bestaande bedrijven hebben invloed tot op een bepaalde afstand. Indien binnen die afstand de gevoeligheid verandert, heeft dat invloed op een bestaand bedrijf. In het kader dit onderzoek wordt gezien welke bedrijven in de omgeving aanwezig zijn wiens invloedgebied reikt tot de nieuwe gevoelige bestemmingen. Voor zover dit van toepassing is dient vervolgens gezien te worden welke invloed er te verwachten is.

Door Econsultancy te Boxmeer is de milieuzonering bedrijven ten aanzien van de beoogde nieuwe loods op de locatie aan de Vinkelsestraat 101 in kaart gebracht. (Rapportage Notitie bedrijven en milieuzonering, d.d. 20 oktober 2014, project 14093773).

De rapportage Bedrijven en milieuzonering is integraal als bijlage bij deze toelichting gevoegd.

Omgevingstypologie

De bovengenoemde richtafstanden gelden ten opzichte van **een rustige woonwijk**. De richtafstanden uit bijlage 1 van de VNG-publicatie kunnen, zonder dat dit ten koste gaat van het woon- en leefklimaat, met één afstandstap worden verlaagd indien er sprake is van **omgevingstype gemengd gebied**.

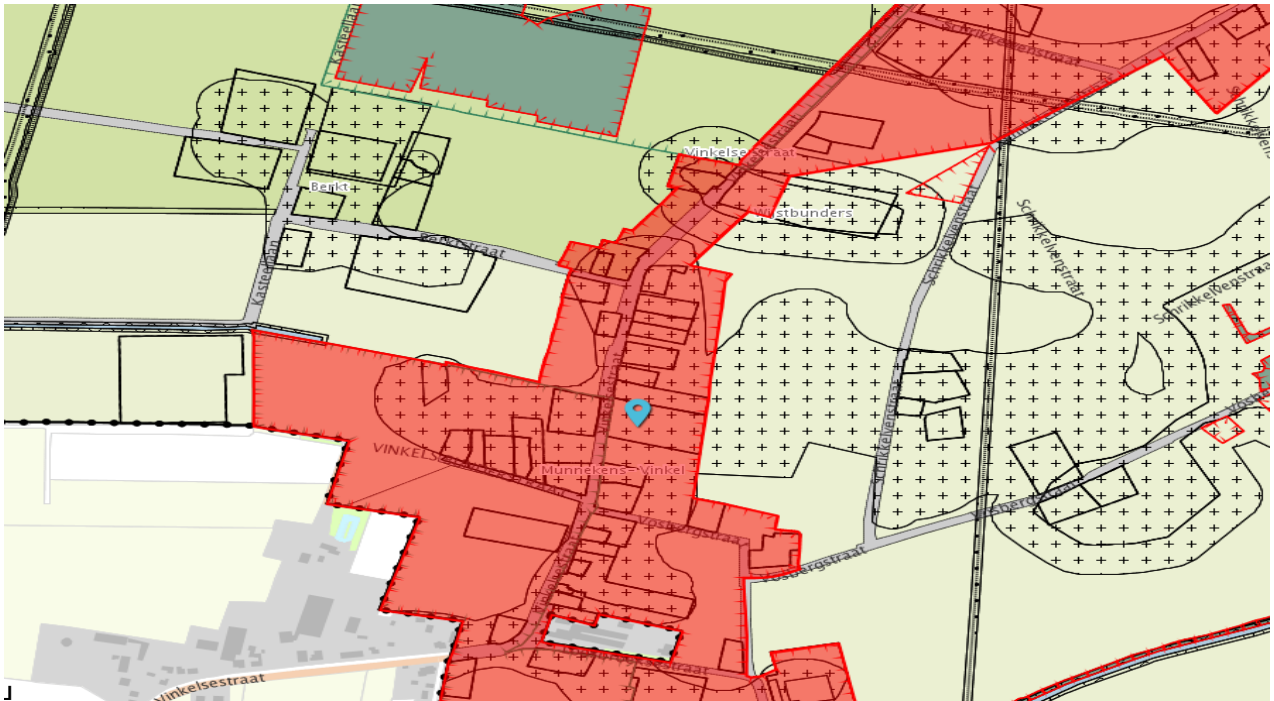
Tabel I. Richtafstanden en omgevingstype

Milieucategorie	Richtafstand omgevingstype rustige woonwijk, rustig buitengebied	Richtafstand omgevingstype gemengd gebied
1	10 m	0 m
2	30 m	10 m
3.1	50 m	30 m
3.2	100 m	50 m
4.1	200 m	100 m
4.2	300 m	200 m
5.1	500 m	300 m
5.2	700 m	500 m
5.3	1.000 m	700 m
6	1.500 m	1.000 m

Uit de beschrijving van de functionele structuur (hoofdstuk 2.2) blijkt dat er verschillende functies (woningen, agrarische bedrijven en niet-agrarische bedrijven) in de omgeving van het plangebied liggen. (Zie onderstaande afbeelding)



Conform de VNG-publicatie zijn landbouwbedrijven en dienstverlening ten behoeve van de landbouw, minimaal categorie 2-bedrijven. Verder kent het gebied een aanduiding 'wro-zone – woonwerkontwikkelingsgebied' (zie onderstaande afbeelding)



Dit houdt in dat de gemeente de bedrijven die in deze gebieden gelegen zijn, willen helpen om te stoppen. De gemeente is bereid om onder voorwaarden de volgende ruimte te bieden:

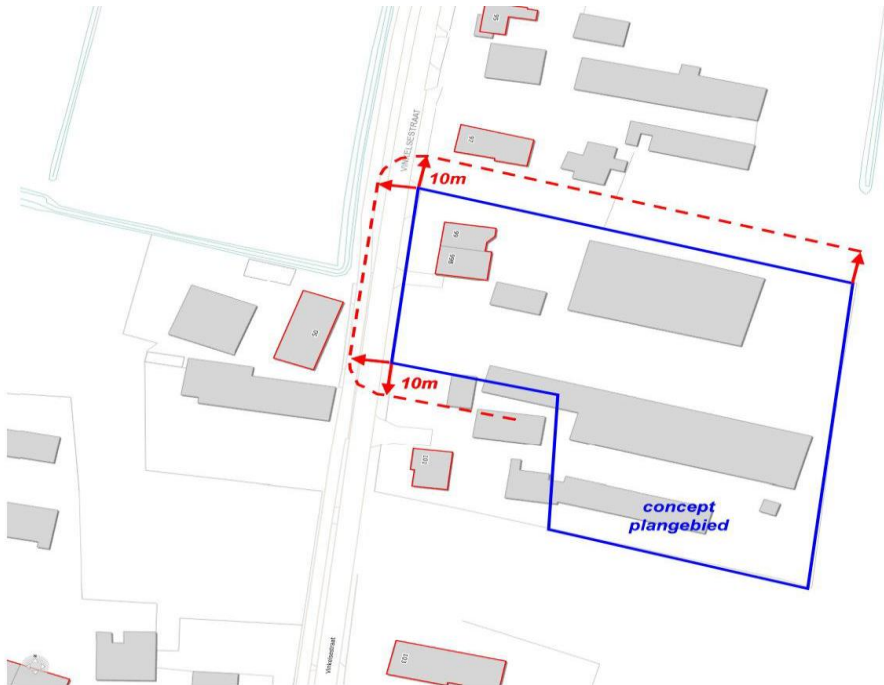
- het oprichten van woning(en);
- het toestaan van een ander soort bedrijfsvoering;
- het toestaan van structurele huisvesting van arbeidsmigranten ter plaatse van voormalige agrarische bedrijfslocaties;
- het toestaan van woningsplitsing.

Daar de gemeente het gebied als een woonwerkontwikkelingsgebied heeft bestemd en daar er ter plaatse al een verscheidenheid aan functies aanwezig zijn, kan geconcludeerd worden dat het gebied als **een gemengd gebied** te beschouwen is.

De nieuwe loods ten behoeve van Van de Wijgert verhuur b.v. is gelegen in het woonwerkontwikkelingsgebied; de intensieve veehouderij wordt ter plaatse beëindigd, hiervoor in de plaats wil de eigenaar opslag van statische goederen.

In de VNG-publicatie is een dergelijk bedrijf niet opgenomen, echter het is vergelijkbaar met overige groothandel (bedrijfsmeubelen, emballage, vakbenodigdheden e.d.) of opslaggebouwen (verhuur opslagruimte), categorie 2-bedrijven. De richtafstand voor een categorie 2-bedrijf bedraagt voor een gemengd gebied, 10 meter. De richtafstand geldt voor geluid, voor geur, stof en gevaar bedragen respectievelijk 0, 0 en 10 meter.

Op de onderstaande afbeelding is de richtafstand van 10 meter om de loods en het bestaande bedrijf getekend.



Uit de afbeelding blijkt dat er geen overlap bestaat met de richtafstand en de omliggende (bedrijfs-)woningen.

Conclusie

Gemeten van de terreingrens zal er geen overlap bestaan met de richtafstand en de omliggende (bedrijfs-)woningen. Geconcludeerd kan worden dat er geen belemmeringen zijn vanuit oogpunt bedrijven en milieuzonering.

4.6 Luchtkwaliteit

Op 15 november 2007 is de Wet luchtkwaliteit in werking getreden ter vervanging van het Besluit luchtkwaliteit 2005. De nieuwe Wet luchtkwaliteit ziet op een actualisatie van de luchtkwaliteitseisen, zoals opgenomen in hoofdstuk 5, titel 5.2, van de Wet milieubeheer.

Het project zelf biedt geen mogelijkheden om overschrijdingen teniet te doen, noch staat het project het bereiken van de algemene doelstelling voor luchtkwaliteit in de weg. Voor projecten van geringe omvang geldt bovendien op grond van jurisprudentie van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State en op grond van het Besluit niet in betekende mate (NIBM) dat hiervoor geen afzonderlijke luchtkwaliteit toets nodig is.

Dit is het geval als aannemelijk is dat een project een toename van de concentratie van fijn stof (PM 10) of stikstofdioxide (NO₂) veroorzaakt die niet meer bedraagt dan 3% van de jaargemiddelde concentratie van die stof.

In de ministeriële Regeling niet in betekenende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen) van 31 oktober 2007 worden enkele concrete projecten of activiteiten genoemd waarbij het voorgaande in ieder geval van toepassing is en waarvoor dus geen specifieke luchtkwaliteit toets hoeft te worden uitgevoerd. Dit geldt bijvoorbeeld voor kantoorlocaties met een bruto vloeroppervlak van minder dan 100.000 m² of woningbouwprojecten van niet meer dan 1500 woningen.

Conclusie

Onderhavig plan voorziet in een enkele loods voor opslag ten behoeve van het verhuurbedrijf. Gezien de beperkte omvang hiervan draagt deze “niet in betekenende mate” bij aan de verslechtering van de luchtkwaliteit. Een Luchtkwaliteitonderzoek is derhalve niet nodig. Het plan is niet in strijd met de Wet luchtkwaliteitseisen.

4.7 Externe veiligheid

Externe veiligheid betreft het risico dat aan bepaalde activiteiten verbonden is voor niet bij de activiteit betrokken personen.

Het externe veiligheidsbeleid richt zich op het voorkomen en beheersen van risicovolle bedrijfsactiviteiten en van risicovol transport (onder andere van gevaarlijke stoffen). Het gaat daarbij om de bescherming van individuele burgers en groepen tegen ongevallen met gevaarlijke stoffen of omstandigheden.

Risicobronnen kunnen onderscheiden worden in risicovolle inrichtingen (onder andere lpg-tankstations), vervoer van gevaarlijke stoffen en leidingen (onder andere aardgas, vloeibare brandstof en elektriciteit).

Om voldoende ruimte te scheppen tussen risicobron en de personen of objecten die risico lopen (kwetsbare of beperkt kwetsbare objecten) moeten vaak afstanden in acht worden genomen. Ook ontwikkelingsmogelijkheden die ingrijpen in de personendichtheid kunnen om onderzoek vragen.

Onderstaand is een uitsnede van de Risicokaart Externe Veiligheid opgenomen.



Conclusie

Aangaande het plangebied zijn er volgens de risicokaart geen risico's aanwezig. Onderhavig plan ondervindt dus geen belemmeringen op het gebied van externe veiligheid.

HOOFDSTUK 5 MOTIVATIE WIJZIGINGSPLAN

Het verlenen van medewerking aan het onderhavige initiatief is gebaseerd op de volgende wijzigingsvoorwaarden opgenomen in het bestemmingsplan 'Buitengebied' onder artikel 3.9.1, sub f:

De wijziging is uitsluitend toegestaan binnen de gebiedsaanduiding 'wro-zone woonwerkontwikkelingsgebied':

Het plangebied ligt binnen de gebiedsaanduiding 'wro-zone woonwerkontwikkelingsgebied'. Aan deze voorwaarde is voldaan.

De nieuwe bedrijfsactiviteit is passend binnen de in Bijlage 8 opgenomen Staat van Bedrijfsactiviteiten opgenomen milieu categorieën 1 en 2:

De nieuwe loods valt onder de categorie 'opslaggebouwen' (verhuur/opslagruimte): categorie 2 bedrijf. Aan deze voorwaarde is voldaan.

De bestaande bebouwing en stallen worden gesloopt, waarbij 50% daarvan ten behoeve van de nieuwe bedrijfsbestemming mag worden teruggebouwd, of gehandhaafd, met een maximum van 1.000 m²:

Er wordt circa 1.750 m² op het perceel gesloopt. Dat betekent dat er 875 m² terug gebouwd mag worden. De regels kennen echter een afwijkingsmogelijkheid voor de uitbreiding van bedrijven binnen de gebiedsaanduiding 'wro-zone woonwerkontwikkelingsgebied' met maximaal 15% van het bestaande bebouwde oppervlak. In overleg met de gemeente is besloten deze afwijkingsmogelijkheid toe te passen. Dat betekent dat een uitbreiding van 15% van 875 m² is 131,25 m². In totaal is daarmee een (nieuwe) bebouwing mogelijk van 1.006,25 m² toegestaan. De nieuwe loods is 1.000 m². Hiermee wordt dus aan deze voorwaarde voldaan.

De oppervlakte van het nieuwe bouwvlak mag nooit meer bedragen dan 0,5 ha en dient verkleind te worden voor zover dat voor een doelmatige inrichting en gebruik van de hergebruiksfunctie mogelijk is:

Het nieuwe bouwvlak is verkleind tot 0,5 ha. Aan deze voorwaarde is voldaan.

In afwijking van het bepaalde onder 4 mag de oppervlakte van het nieuwe bouwvlak van een agrarisch verwant bedrijf zonder de aanduiding 'groen/blauwe mantel' nooit meer bedragen dan 1,5 ha:

Niet van toepassing.

De verkeersaantrekkende werking mag niet onevenredig toenemen in relatie tot de functie en de aard van de weg waaraan de locatie is gelegen:

Uit paragraaf 3.3.4 blijkt dat de verkeersaantrekkende werking niet onevenredig toeneemt. Aan deze voorwaarde wordt voldaan.

Er mag geen sprake zijn van detailhandel:

Er is geen sprake van detailhandel. Het betreft een loods (voor opslag) ten behoeve van het bestaande verhuurbedrijf. Aan deze voorwaarde wordt voldaan.

Er mag geen sprake zijn van publieksgerichte voorzieningen:

Er is sprake van een loods voor extra opslagcapaciteit voor het bedrijf. De loods heeft geen publieksgerichte functie. Aan deze voorwaarde wordt voldaan.

Er mag geen sprake zijn van een baliefunctie en zelfstandig kantoor:

Er is sprake van een loods voor extra opslagcapaciteit voor het verhuurbedrijf. De loods heeft geen baliefunctie en is geen zelfstand kantoor. Aan deze voorwaarde wordt voldaan.

Parkeren moet op eigen terrein plaatsvinden:

Op het terrein is voldoende ruimte aanwezig om op eigen terrein te parkeren. Aan deze voorwaarde wordt voldaan.

De regels in 3.2.3 of 3.2.4 moeten in acht worden genomen:

De regels in 3.2.4. betreffen eisen voor bouwwerken ten dienste van een bedrijf. In de regels van voorliggend wijzigingsplan zijn de maten voor dit specifieke plan opgenomen. De nieuwe bebouwing voldoet aan de gestelde eisen in paragraaf 3.1 beschreven.

Er moet sprake zijn van een goede ruimtelijke uitstraling. Een minimale landschappelijke inpassing van 10% van het bouwvlak is vereist.

Zoals uit het terreinontwerp van Langenhuizen Hoveniers blijkt wordt aan deze voorwaarde voldaan.

Er moet een planschade verhaalovereenkomst met de gemeente worden aangegaan:

Ten behoeve van dit initiatief is een planschaderisicoanalyse uitgevoerd. Initiatiefnemer zal een planschade verhaal overeenkomst met de gemeente aangaan. Aan deze voorwaarde wordt voldaan.

Op gronden binnen ‘de groenblauwe mantel’ is de wijziging uitsluitend toegestaan, indien een positieve bijdrage wordt geleverd aan de bescherming en ontwikkeling van de onderkende waarden:

Het plangebied ligt niet ter plaatse van de aanduiding ‘groenblauwe mantel’. Deze voorwaarde is derhalve niet van toepassing.

De wijziging moet gepaard 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:

Zoals beschreven in hoofdstuk 3.3.2 is er sprake van de genoemde kwaliteitsverbetering. Het wijzigingsplan is in overeenstemming met deze voorwaarde.

Zoals beschreven in paragraaf 4.3 zijn er geen cultuurhistorische waarden in het geding. Het wijzigingsplan is in overeenstemming met deze voorwaarde.

Daarnaast kent het bestemmingsplan nog een aanvullend afwegingskader:

Een in 3.9.1 genoemde wijziging kan naast de hierboven genoemde voorwaarden, pas dan worden vastgesteld, indien geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:

1. het straat- en bebouwingsbeeld;
2. de milieusituatie; er dient sprake te zijn van een goede milieuhygiënische uitvoerbaarheid;
3. de verkeersveiligheid;
4. het woon- en leefmilieu van de omgeving; dit betekent in ieder geval dat de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende percelen niet onevenredig mogen worden beperkt;
5. de waterhuishoudkundige situatie.

Ad 1.

Het plan past in de omgeving. Op de locatie van de bestaande oude varkensschuur wordt een nieuwe loods gebouwd. Overtollige bebouwing wordt gesloopt. Het terrein wordt landschappelijk aangekleed. Aan deze voorwaarde wordt voldaan.

Ad 2.

Uit hoofdstuk 4 blijkt dat het plan voldoet aan alle milieuaspecten.

Ad 3.

De verkeersveiligheid wordt door het plan niet aangetast. De bestaande inritten worden gehandhaafd en toename van het verkeer wordt niet verwacht. Aan deze voorwaarde wordt voldaan.

Ad 4.

Het woon- en leefmilieu van de omgeving wordt door het initiatief niet onevenredig aangetast zoals blijkt uit hoofdstuk 4.

Ad 5.

Uit hoofdstuk 4 blijkt dat het plan voldoet aan de eisen van het waterschap en de gemeente inzake waterhuishouding.

HOOFDSTUK 6 JURIDISCHE PLANBESCHRIJVING

6.1 Inleiding

Een bestemmingsplan is een zogenaamde bindend plan. Dat wil zeggen dat het bindend is voor zowel de overheid als voor de burgers. Regels (voorschriften) en verbeelding (de plankaart) zijn onlosmakelijk met elkaar verbonden. De toelichting is niet juridisch bindend, maar moet zoals de naam al zegt worden gezien als een nadere toelichting op de regels en de verbeelding.

6.2 Toelichting verbeelding

De verbeelding is getekend op een kadastrale ondergrond, schaal 1:1.000. Op de verbeelding is een aantal bestemmingen (Agrarisch, Waarde-Archeologie 3, Waarde-Landschapselementen) en aanduidingen (Bouwvlak, functieaanduiding 'specifieke vorm van bedrijf – verhuurbedrijf' en wro-zone woonwerkontwikkelingsgebied) opgenomen.

6.3 Toelichting regels

De planregels zijn verdeeld in vier hoofdstukken:

- Hoofdstuk 1 geeft de inleidende regels met de begrippen en de wijze van meten.
- In hoofdstuk 2 zijn de bestemmingsplanregels weergegeven. In dit hoofdstuk worden de op de verbeelding opgenomen bestemmingen geregeld.
- In hoofdstuk 3 zijn algemene regels opgenomen waaronder de anti-dubbeltelbepaling en algemene regels voor afwijken bij omgevingsvergunning.
- In hoofdstuk 4 zijn de overgangsregels en is de slotregel opgenomen.

Een bestemmingsartikel is als volgt opgebouwd:

- Bestemmingsomschrijving
- Bouwregels
- Nadere eisen
- Afwijking van de bouwregels
- Specifieke gebruiksregels
- Afwijking van de gebruiksregels
- Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden
- Wijzigingsbevoegdheden

6.4 Toelichting bestemmingen

6.4.1 Agrarisch

De bestemming ‘Agrarisch’, met de aanduiding ‘specifieke vorm van gebruik – verhuurbedrijf’ is toegekend aan het bestaande bouwvlak (inclusief bedrijfswoning met bijgebouwen).

6.4.2 Waarde – Archeologie 3

De voor “Waarde – Archeologie 3” bestemde gronden zijn medebestemd voor de bescherming van archeologische waarden.

6.4.3 Waarde - Landschapselementen

De voor “Waarde-Landschapselementen” bestemde gronden zijn medebestemd voor aanleg, instandhouding en herstel van (aanwezige) landschapselementen. De gronden zijn tevens bedoeld voor realisatie van de landschappelijke inpassing (kwaliteitsverbetering). Om die reden op deze gronden de realisatie van de loods niet toegestaan.

HOOFDSTUK 7 UITVOERBAARHEID

7.1 Economische uitvoerbaarheid

De realisering van onderhavige bouwlocatie is een particulier initiatief. De aanleg en de exploitatie ervan, zullen voor de gemeente Bernheze geen negatieve financiële gevolgen hebben. De kosten van het plan komen geheel voor rekening van de initiatiefnemer. Dat geldt ook voor eventuele planschadevergoedingen waarvoor een planschadeovereenkomst met de gemeente is gesloten.

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

Conclusie:

Het plan is financieel uitvoerbaar.

7.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Het wijzigingsplan zal de wettelijke procedure doorlopen en conform de wettelijke vereisten kenbaar worden gemaakt.

Eventuele zienswijzen zullen worden beoordeeld en afgewogen. In dit geval kan bij de vaststelling van het onderhavige wijzigingsplan besloten worden het plan op onderdelen te aan te passen.

BIJLAGEN