

ONTWERPWIJZIGINGSPLAN
WIJSTRAAT 18
HEESCH
GEMEENTE BERNHEZE



Crijns Rentmeesters bv

Mei 2014

INHOUD

1	INLEIDING	3
1.1	Initiatiefnemer	3
1.2	Doel van het wijzigingsplan	3
1.3	Vigerend bestemmingsplan	3
1.4	Wijzigingsbevoegdheid in vigerend bestemmingsplan	4
1.5	Conclusie	4
2	WIJZIGING TEN BEHOEVE VAN VERWIJDERING AANDUIDING 'IV' OP DE VERBEELDING	5
2.1	Inleiding	5
2.2	Beoordelingskader	5
2.3	Bescherming van de waarden die het bestemmingsplan beoogt te beschermen	6
2.4	belangen van gebruikers of eigenaren aanliggende gronden	6
2.5	Uitvoerbaarheid van het plan	6
2.5.1	Milieutechnische toelaatbaarheid	6
2.5.2	Waterhuishoudkundige toelaatbaarheid	7
2.5.3	Archeologische toelaatbaarheid	10
2.5.4	Ecologische toelaatbaarheid	10
2.5.5	Verkeerstechnische toelaatbaarheid	11
2.5.6	Stedenbouwkundige inpasbaarheid	12
3	WIJZIGING TEN BEHOEVE VAN VERKLEINING VAN HET AGRARISCHE BOUWVLAK	13
3.1	Inleiding	13
3.2	beoordelingskader	13
3.3	Doelmatige agrarische bedrijfsvoering	14
3.4	Concentratie van bouwactiviteiten in ruimtelijke zin	14
3.5	in achtname regels vigerende bestemming	14
3.6	Landschappelijke inpassing	14
3.7	Planschadeverhaal	17
3.8	Conclusie	17

1 INLEIDING

1.1 INITIATIEFNEMER

De aanvrager voor dit wijzigingsplan is de heer F.A.H. van Hoek. De heer Van Hoek is eigenaar van een gemengd bedrijf bestaande uit akkerbouw en een intensieve veehouderij, gelegen aan Wijststraat 18 te Heesch. Navolgende figuur geeft een luchtfoto-overzicht van deze locatie en de directe omgeving hiervan.



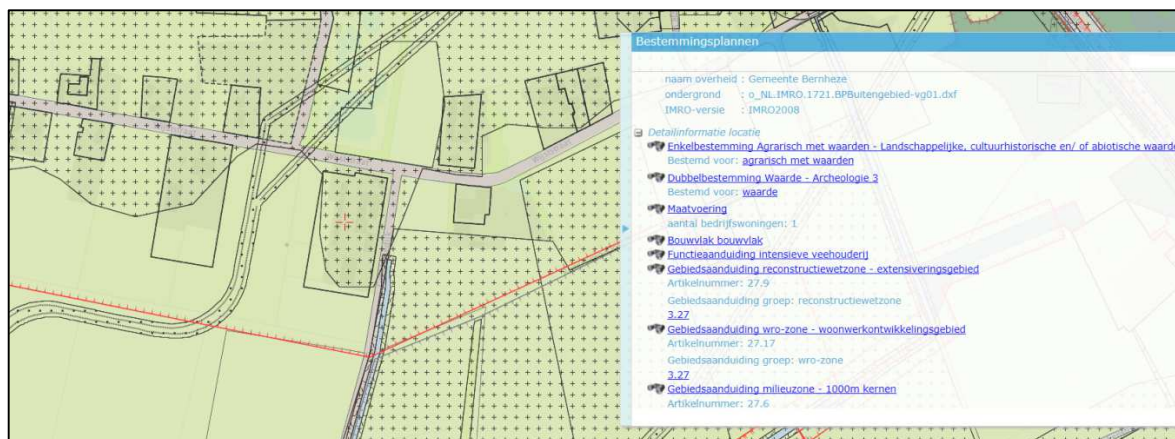
Figuur 1. Luchtfoto van de locatie Wijststraat 18 Heesch.

1.2 DOEL VAN HET WIJZIGINGSPLAN

De initiatiefnemer is voornemens de intensieve veehouderijtak te herontwikkelen. De herontwikkeling ziet op het omschakelen van het gemengd bedrijf naar uitsluitend een akkerbouwbedrijf. Op de locatie van de voormalige bedrijfsgebouwen ten behoeve van de intensieve veehouderij, wordt een nieuwe akkerbouwloods herbouwd. De stallen voor de intensieve veehouderij worden ingezet in het kader van de regeling Ruimte voor Ruimte. Alle bedrijfsgebouwen worden gesloopt en het agrarische bouwvlak wordt verkleind.

1.3 VIGEREND BESTEMMINGSPLAN

Voor het plangebied is het bestemmingsplan 'Buitengebied Bernheze' van de gemeente Bernheze het vigerende bestemmingsplan. Dit bestemmingsplan is door de raad vastgesteld op 26 juni 2012. Op de gronden rust de bestemming 'Agrarisch met waarden – Landschappelijke, cultuurhistorische en/of abiotische waarden' en (op een gedeelte van het perceel) de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 3'. Op de locatie is een bedrijfswoning toegestaan en aanwezig. De locatie is voorzien van een bouwvlak en de functieaanduiding 'intensieve veehouderij'. Tevens zijn de gebiedsaanduidingen 'reconstructiewetzone – extensiveringsgebied', 'milieuzone – 1000m kernen' en 'wro-zone – woonwerkontwikkelingsgebied' op de locatie opgenomen. Navolgende figuur betreft een uitsnede van het vigerende bestemmingsplan ter plaatse.



Figuur 2. Vigerende bestemmingsplanverbeelding voor de locatie Wijststraat 18 Heesch.

Middels het indienen van dit wijzigingsplan wenst initiatiefnemer de functieaanduiding 'intensieve veehouderij' te verwijderen en het agrarische bouwvlak te verkleinen.

1.4 WIJZIGINGSBEVOEGDHEID IN VIGEREND BESTEMMINGSPLAN

Op grond van artikel 29.1.1 van het vigerende bestemmingsplan is het mogelijk de nadere aanduiding met betrekking tot de functie van de verbeelding te verwijderen, onder afweging van de in 29.1.2 opgenomen voorwaarden. Met toepassing van deze algemene wijzigingsregel is het mogelijk de intensieve veehouderij te herbestemmen.

Op grond van artikel 5.9.1 onder a is het mogelijk een vormverandering van een agrarisch bedrijf toe te staan, onder de in 5.9.1 onder a genoemde voorwaarden. Met toepassing van deze wijzigingsbevoegdheid wordt het agrarisch bouwvlak verkleind.

1.5 CONCLUSIE

Dit plan betreft het formele wijzigingsverzoek van de aanvrager waarin wordt aangetoond dat voor de beoogde herontwikkeling aan de regels voor wijziging van het bestemmingsplan wordt voldaan.

2 WIJZIGING TEN BEHOEVE VAN VERWIJDERING AANDUIDING 'IV' OP DE VERBEELDING

2.1 INLEIDING

De wijzigingsbevoegdheid voor het verwijderen van de aanduiding 'iv' is opgenomen in artikel 29.1.1. In artikel 29.1.1 is opgenomen dat burgemeester en wethouders het plan kunnen wijzigen door de functie van de verbeelding te verwijderen. Ter beoordeling van de toelaatbaarheid hiervan dient een evenredige belangenafweging plaats te vinden waarbij het afwegingskader uit artikel 29.1.2 betrokken dient te worden. In dit hoofdstuk wordt puntsgewijs aangetoond dat voldaan wordt aan de gestelde voorwaarden voor de beoogde wijziging. Navolgende figuur geeft een beeld van de te slopen bedrijfsgebouwen binnen het plangebied.



Figuur 3. Beeld van de te slopen bedrijfsgebouwen binnen het plangebied.

2.2 BEOORDELINGSKADER

In artikel 29.1.2. is opgenomen dat bij de belangenafweging de volgende belangen betrokken dienen te worden:

- a. de mate waarin waarden, die het plan beoogt te beschermen, kunnen worden geschaad;
- b. de mate waarin de belangen van gebruikers en/of eigenaren van de aanliggende gronden worden geschaad;
- c. de mate waarin de uitvoerbaarheid, waaronder begrepen de milieutechnische-, de waterhuishoudkundige-, de archeologische-, de ecologische-, de verkeerstechnische toelaatbaarheid en de stedenbouwkundige inpasbaarheid is aangetoond.

Deze voorwaarden worden in de volgende paragrafen nader uitgewerkt.

2.3 BESCHERMING VAN DE WAARDEN DIE HET BESTEMMINGSPLAN BEOOGT TE BESCHERMEN

Beoordeling van de mate waarin waarden, die het plan beoogt te beschermen, kunnen worden geschaad.

Het plangebied is gelegen binnen de gebiedsaanduiding 'reconstructiewetzone – extensiveringsgebied'. In het algemeen is het doelstelling om niet duurzame intensieve veehouderijen binnen extensiveringsgebieden te saneren of her te bestemmen naar een niet-intensieve functie. In het bestemmingsplan is opgenomen dat intensieve veehouderijbedrijven binnen deze zonering niet mogen uitbreiden. In de begripsbepalingen van het bestemmingsplan is opgenomen dat 'een extensiveringsgebied een gebied betreft waar wonen of natuur het primaat heeft, waar uitbreiding, hervestiging, of nieuwvestiging van in ieder geval een intensief veehouderijbedrijf niet is toegestaan ingevolge de Reconstructiewet'. Met de verkleining van het bouwvlak, sanering van de intensieve veehouderij en omschakeling naar een grondgebonden bedrijf worden geen waarden geschaad die het bestemmingsplan beoogt te beschermen.

2.4 BELANGEN VAN GEBRUIKERS OF EIGENAREN AANLIGGENDE GRONDEN

Beoordeling van de mate waarin de belangen van gebruikers en/of eigenaren van de aanliggende gronden worden geschaad.

Er is geen sprake van het schaden van belangen van gebruikers of eigenaren van aanliggende gronden. Er vindt herbestemming van het bedrijf plaats van een intensief bedrijf naar een grondgebonden bedrijf. Het feitelijke gebruik binnen het plangebied wordt minder intensief en de bouwmogelijkheden worden beperkt door verkleining van het bouwvlak. De beoogde herontwikkeling heeft met de sanering van het intensieve veehouderijbedrijf en verkleining van het bouwvlak slechts een positief effect op het woon- en leefklimaat in de omgeving.

2.5 UITVOERBAARHEID VAN HET PLAN

Beoordeling van de mate waarin de uitvoerbaarheid, waaronder begrepen de milieutechnische-, de waterhuishoudkundige-, de archeologische-, de ecologische-, de verkeerstechnische toelaatbaarheid en de stedenbouwkundige inpasbaarheid is aangetoond.

Er zijn geen uitvoerbaarheidsaspecten die een belemmering vormen voor toepassing van de beoogde wijzigingsbevoegdheid. De genoemde aspecten worden hierna puntsgewijs toegelicht.

2.5.1 Milieutechnische toelaatbaarheid

De locatie Wijststraat 18 te Heesch wordt herbestemd van een intensieve veehouderij naar een akkerbouwbedrijf. Hiermee wordt de bestemming minder intensief. De omgevingsvergunning voor de activiteit milieu is thans ingetrokken. Het bedrijf is hiermee komen te vallen onder het Activiteitenbesluit. De afstand tot belendende bestemmingen bedraagt in geen geval minder dan 50 meter. Er is geen sprake van een belemmering in het kader van de milieutechnische uitvoerbaarheid. Het bedrijf wordt minder intensief in het kader van geur, gevaar, geluid en fijnstof.

2.5.2 Waterhuishoudkundige toelaatbaarheid

Inleiding

Bij ruimtelijke ontwikkelingen, waaronder ver- en nieuwbouwplannen, hanteert het waterschap een aantal uitgangspunten ten aanzien van het duurzaam omgaan met water, die van belang zijn als vertrekpunt van het overleg tussen initiatiefnemer en waterbeheerder. Het plangebied is gelegen in het beheersgebied van waterschap Aa en Maas. Bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen dient de initiatiefnemer hier invulling aan te geven. Dit gaat om de volgende principes:

- wateroverlastvrij bestemmen;
- gescheiden houden van vuil en schoon hemelwater;
- doorlopen van de afwegingsstappen hergebruik-infiltratie-buffering-afvoer;
- hydrologisch neutraal ontwikkelen;
- water als kans;
- meervoudig ruimtegebruik;
- voorkomen van vervuiling;
- waterschapsbelangen;

Wateroverlastvrij bestemmen

Bij de locatiekeuze voor nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen dient rekening te worden gehouden met de norm uit het Nationaal Bestuursakkoord Water (NBW). In eerste instantie zal bij de locatiekeuze van een ontwikkeling gezocht moeten worden naar een plek 'die hoog en droog genoeg' is. Mocht dit echter niet mogelijk of wenselijk zijn, dan zal in de compenserende of mitigerende sfeer gezocht moeten worden naar maatregelen die het gewenste beschermingsniveau tegen wateroverlast helpen realiseren. Liever nog dan mitigeren of compenseren, wordt bij voorkeur gebouwd op locaties die als gevolg van hun ligging nu al voldoen aan de NBW-norm voor de toekomstige functie.

Gescheiden houden van vuil water en schoon hemelwater

Het streefbeeld is het afvoeren van het vuile water via de riolering en het binnen het plangebied verwerken van het schone hemelwater. Afhankelijk van de omstandigheden ter plaatse kan een compromis gesloten worden, waarbij de minimale inzet (in bestaand bebouwd gebied) is om het vuile en het schone water gescheiden aan te bieden op het (reeds aanwezige) gemengde rioolstelsel. Het Waterschap gaat echter niet akkoord met de aanleg van nieuwe gemengde rioolstelsels.

Doorlopen van de afwegingsstappen: 'hergebruik-infiltratie-buffering-afvoer'

In aansluiting op het landelijke beleid (NW4, WB21) hanteert het waterschap het beleid dat bij nieuwe plannen altijd onderzocht dient te worden hoe omgegaan kan worden met het schone hemelwater. Hierbij worden de afwegingsstappen "hergebruik-infiltratie-buffering-afvoer" (afgeleid van de trits "vasthouden-bergen-afvoeren") doorlopen. Hergebruik van hemelwater wordt voornamelijk overwogen bij grootschalige voorzieningen als scholen, kantoorgebouwen en dergelijke. Voor particuliere woningen wordt dit, ook gezien de landelijke ervaringen met grijswatersystemen, niet gestimuleerd. Binnen grondwaterbeschermingsgebieden kunnen door de grondwater-beheerder (provincie) aanvullende kwalitatieve eisen gesteld worden in de Provinciale Milieu Verordening. Ook kan een vergunning nodig zijn van de grondwaterbeheerder.

Hydrologisch neutraal ontwikkelen

Nieuwe ontwikkelingen dienen te voldoen aan het principe van hydrologisch neutraal ontwikkelen, waarbij de hydrologische situatie minimaal gelijk moet blijven aan de uitgangssituatie. Hierbij mag de natuurlijke GHG (Gemiddeld Hoogste Grondwaterstand) niet verlaagd worden en mag bijvoorbeeld bij transformatie van landelijk naar bebouwd gebied de oorspronkelijke landelijke afvoer in de normale situatie niet overschreden worden. Het waterpeil sluit aan bij optimale grondwaterstanden en in poldergebieden worden seizoensfluctuaties toegestaan.

Water als kans

"Water" wordt door stedenbouwkundigen bij inrichtingsvraagstukken vaak benaderd als een probleem ("er moet ook ruimte voor water gecreëerd worden, en m² zijn duur"). Dat is erg jammer, want "water" kan ook een meerwaarde geven aan het plan, bijvoorbeeld door gebruik te maken van de belevingswaarde van water. Zo is 'wonen aan het water' erg gewild, een mooie waterpartij met bijbehorend groen wordt door vele inwoners gewaardeerd etcetera.

Meervoudig ruimtegebruik

"Er moet ruimte voor water gecreëerd worden, en m² zijn duur". Maar door bij de inrichting van een plangebied ruimte door twee of meer doeleinden te gebruiken, is het "verlies" van m² als gevolg van de toegenomen ruimtevraag vanuit water te beperken. Zo is het in bepaalde gevallen mogelijk om het flauwe talud ook te gebruiken als onderhoudsstrook. Flauwe taluds geven veel ruimte voor buffering van water, maar zijn ook te gebruiken voor recreatieve doeleinden (een fietspad dat af en toe niet te gebruiken is).

Voorkomen van vervuiling

Bij de inrichting, het bouwen en het beheer van gebieden wordt het milieu belast. Vanuit zijn wettelijke taak ten aanzien van het waterkwaliteitsbeheer streeft het waterschap ernaar om nieuwe bronnen van verontreiniging zoveel mogelijk te voorkomen. Deze bronaanpak is ook verwoord in het Emissiebeheersplan. Het waterschap besteedt hier reeds aandacht aan in de fase van de watertoets, zodat dit aspect als randvoorwaarde kan worden meegenomen in het verdere ontwerpproces.

Waterschapsbelangen

Er zijn 'waterschapsbelangen' met een ruimtelijke component. Dit betreft het volgende:

- ruimteclaims voor waterberging;
- ruimteclaims voor de aanleg van natte EVZ's en beekherstel;
- aanwezigheid en ligging watersysteem;
- aanwezigheid en ligging waterkeringen;
- aanwezigheid en ligging van infrastructuur en ruimteclaims ten behoeve van de afvalwaterketen in beheer van het waterschap.

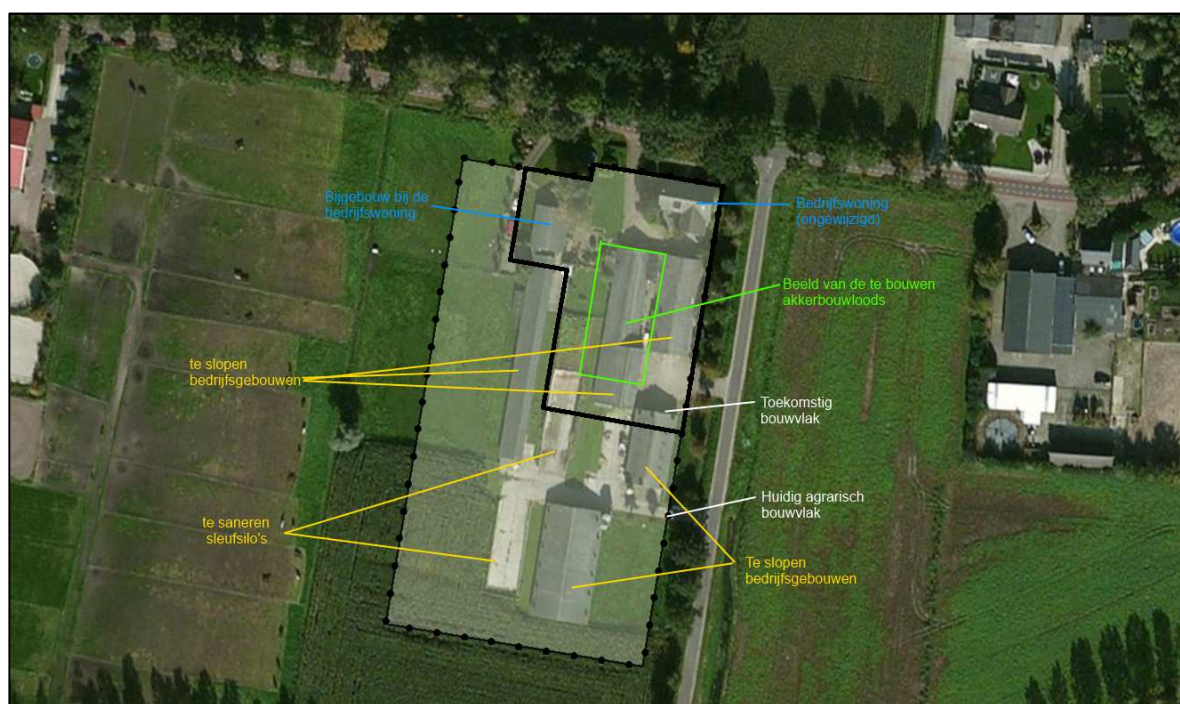
Indien deze belangen een rol spelen in het ruimtelijke plan dan zou hieraan in de toelichting, de regels en de verbeelding aandacht besteed moeten worden.

De beoogde ontwikkeling houdt rekening met de principes van het waterschap.

Hemelwaterafvoer in de huidige en beoogde situatie

In de huidige situatie vloeit het hemelwater dat valt op daken en verhardingen via het erf af en infiltrateert vertraagd in de grond.

In de huidige situatie is een bouwvlak aanwezig met een omvang van circa 11.067 m². Het nieuwe bouwvlak heeft een omvang van circa 3.549 m². In totaal wordt een vijftal bedrijfsgebouwen gesloopt. In samenhang hiermee wordt een akkerbouwloods opgericht met een omvang van circa 700 m². Navolgende figuur geeft een beeld van de huidige en beoogde invulling van het perceel.



Figuur 4. Beeld van de huidige en toekomstige situatie binnen het plangebied.

Navolgende figuur geeft een beeld van de huidige invulling van (een gedeelte van) het perceel.



Figuur 5. Beeld van een gedeelte van de bebouwing binnen het plangebied.

Ook in de beoogde situatie vloeit het hemelwater dat valt op daken en verhardingen via het erf af en infiltreert het vertraagd in de grond. Met de substantiële vermindering van het verhard oppervlak verbetert de waterhuishoudkundige situatie.

2.5.3 Archeologische toelaatbaarheid

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. Als dit niet mogelijk blijkt, bijvoorbeeld bij realisatie van bouwplannen, dan moeten de waarden worden opgegraven en ex situ worden bewaard.

Op 1 september 2007 is de Wet op de archeologische monumentenzorg (Wamz) van kracht geworden. Voor archeologische waarden geldt per 1 september 2007 op basis van de gewijzigde Monumentenwet 1988 de wettelijke verplichting om bij vaststelling van een bestemmingsplan rekening te houden met de in de grond aanwezige, dan wel te verwachten monumenten. In de Wamz zijn de uitgangspunten van het Verdrag van Valletta voor Nederland nader uitgewerkt. Eén van de uitgangspunten van de Wamz is dat op gemeentelijk niveau op verantwoorde wijze wordt omgegaan met het archeologisch erfgoed. De Wamz heeft dan ook een decentraal karakter en heeft gemeenten tot bevoegd gezag gemaakt wat betreft de zorg voor het archeologische bodemarchief binnen hun grondgebied.

Op een gedeelte van het plangebied is in het vigerende bestemmingsplan de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 3' van toepassing. Deze bestemming blijft ongewijzigd, waarmee eventueel aanwezige archeologische waarden beschermd zijn.

De nieuwe akkerbouwloods wordt echter gebouwd op de locatie waar thans bedrijfsgebouwen met daaronder putten aanwezig zijn. De verstoringsdiepte van deze akkerbouwloods is niet dieper dan de verstoringsdiepte van de huidige bebouwing. Niet aan te nemen is dat er archeologische waarden verloren gaan met de beoogde herontwikkeling.

2.5.4 Ecologische toelaatbaarheid

De Flora- en faunawet heeft tot doel in het wild levende planten en dieren te beschermen met het oog op de instandhouding van soorten. Om de instandhouding van de wettelijk beschermde soorten te waarborgen, moeten negatieve effecten op die instandhouding voorkomen worden. Welke soorten beschermd zijn staat in de Flora- en faunawet en diverse besluiten en regelingen ter uitwerking daarvan. Beschermde soorten kunnen overal voorkomen. Bij de totstandkoming 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.

Alle vogels zijn beschermd in het kader van de Flora en faunawet. Voor het plangebied geldt dat alle (in functie zijnde) nesten alleen tijdens de broedperiode zijn beschermd. Voor het broedseizoen wordt geen standaardperiode gehanteerd in het kader van de Flora- en faunawet. Van belang is of een broedgeval aanwezig is, ongeacht de periode. Als richtlijn kan voor het plangebied een broedperiode aangehouden worden van 15 maart tot en met 15 augustus. Het verdient aanbeveling

buiten deze periode de werkzaamheden uit te voeren. Een ontheffingsaanvraag in het kader van de Flora- en Faunawet is dan niet noodzakelijk.

De beoogde ontwikkeling vindt plaats binnen het agrarische bouwvlak. Er wordt nieuwe bebouwing opgericht op locatie waar thans bedrijfsgebouwen ten behoeve van de intensieve veehouderij aanwezig zijn. Deze bedrijfsgebouwen zijn in gebruik en ongeschikt als foerageergebied. De ontwikkeling heeft geen negatieve effecten op flora en fauna. Over het algemeen worden ecologische waarden versterkt door sanering van een intensieve veehouderij binnen een extensiveringsgebied.

2.5.5 Verkeerstechnische toelaatbaarheid

Met het verdwijnen van de functie aanduiding 'intensieve veehouderij' wordt de functie minder intensief en zullen verkeersbewegingen afnemen. De locatie blijft op dezelfde manier ontsloten als in de huidige situatie. Aan de voorzijde van de nieuw te bouwen akkerbouwloods is ruimte voor manoeuvreren en parkeren aanwezig. Daarnaast is het perceel ontsloten aan de Groldersedijk. Deze ontsluiting blijft in de huidige vorm behouden. Navolgende figuren geven een beeld van de ontsluiting van de locatie aan de Wijststraat 18 en aan de Groldersedijk.



Figuur 6. Beeld van de huidige ontsluiting van het plangebied aan de Wijststraat.



Figuur 7. Beeld van de huidige ontsluiting van het plangebied aan de Groldersedijk.

2.5.6 Stedenbouwkundige inpasbaarheid

De nieuwe akkerbouwloods wordt opgericht aan de voorzijde van het agrarische bouwvlak, achter de bedrijfswoning, ter plaatse van huidige bedrijfsgebouwen. Het resterende gedeelte van de bedrijfsgebouwen wordt gesloopt. De sanering van overtollige ontsierende bebouwing in het buitengebied zal leiden tot een ruimtelijke kwaliteitswinst van de omgeving.

Met de oprichting van de akkerbouwloods wordt aangesloten bij de regels van het vigerende bestemmingsplan. Tevens wordt aangesloten bij de stedenbouwkundige aspecten van aanwezige bebouwing in de directe omgeving. Door de sanering en inpassing van de akkerbouwloods in de omgeving verbetert de stedenbouwkundige inpasbaarheid.

3 WIJZIGING TEN BEHOEVE VAN VERKLEINING VAN HET AGRARISCHE BOUWVLAK

3.1 INLEIDING

De wijzigingsbevoegdheid voor vormverandering van het agrarische bouwvlak is opgenomen in artikel 5.9.1 onder a. In dit artikel is opgenomen dat burgemeester en wethouders het plan kunnen wijzigen door vormverandering van het bouwvlak. Niet expliciet is verkleining van het bouwvlak genoemd. Een verkleining kan echter vallen onder een vormverandering. Een verkleining van het bouwvlak is daarbij over het algemeen minder ingrijpend dan een vormverandering, waarbij de huidige oppervlakte aan bouwvlak gehandhaafd blijft. Bij deelname aan de regeling Ruimte voor Ruimte is het vereist een passende andere herbestemming te realiseren. Een passende andere herbestemming wordt binnen het plangebied gerealiseerd door behoud van de akkerbouwtak en verkleining van het agrarische bouwvlak.

In dit hoofdstuk wordt puntsgewijs aangetoond dat voldaan wordt aan de gestelde voorwaarden voor de beoogde verkleining uit artikel 5.9.1.

3.2 BEOORDELINGSKADER

In artikel 5.9.1 onder a is opgenomen dat vormverandering van een bouwvlak van een agrarisch bedrijf is toegestaan, onder navolgende voorwaarden:

1. uit een verkregen advies van een agrarisch deskundige is gebleken dat vormverandering noodzakelijk is uit oogpunt van een doelmatige agrarisch bedrijfsvoering in relatie tot de continuïteit van het agrarisch bedrijf;
2. met de vorm van het bouwvlak zo veel mogelijk wordt gewaarborgd dat bouwactiviteiten in ruimtelijk opzicht geconcentreerd plaatsvinden;
3. de regels in 5.2.2 worden in acht genomen;
4. uit een inrichtingsplan moet blijken dat een goede ruimtelijke uitstraling gewaarborgd is. Een landschappelijke inpassing met een oppervlakte van minimaal 10% van het bouwvlak is vereist;
5. een planschadeverhaalsovereenkomst met de gemeente wordt aangegaan;
6. op gronden gelegen ter plaatse van de aanduiding 'wro-zone – natuurontwikkelingsgebied', zonder de aanduiding 'wro-zone – ecologische verbindingszone', de wijziging uitsluitend is toegestaan, indien dit gebied niet minder geschikt wordt voor de verwezenlijking van natuur;
7. op gronden gelegen ter plaatse van de aanduiding of grenzend aan de aanduiding 'wro-zone – ecologische verbindingszone' wijziging uitsluitend is toegestaan, indien het functioneren van de verbindingszone niet onevenredig wordt aangetast;
8. op gronden gelegen ter plaatse van de aanduiding of grenzend aan de aanduiding 'behoud/herstel watersysteem' de wijziging uitsluitend is toegestaan, indien dit gebied niet minder geschikt wordt voor de verwezenlijking en het behoud, beheer en herstel van watersystemen.

3.3 DOELMATIGE AGRARISCHE BEDRIJFSVOERING

Voorwaarde: uit een verkregen advies van een agrarisch deskundige is gebleken dat vormverandering noodzakelijk is uit oogpunt van een doelmatige agrarische bedrijfsvoering in relatie tot de continuïteit van het agrarisch bedrijf.

In de huidige situatie betreft de locatie aan Wijststraat 18 een gemengd bedrijf bestaande uit een akkerbouwtak en een intensieve veehouderijtak. De intensieve veehouderij wordt afgestoten. De akkerbouwtak blijft overeind. Het bedrijf bewerkt een oppervlakte van circa 15 hectare aan gronden ten behoeve van de akkerbouw. In de huidige situatie wordt een gedeelte van de opstallen voor de intensieve veehouderij tevens gebruikt ten behoeve van de akkerbouw. In het kader van een doelmatige bedrijfsvoering in relatie tot continuïteit van het bedrijf is het noodzakelijk een nieuwe akkerbouwloods te bouwen aan de voorzijde van het perceel.

3.4 CONCENTRATIE VAN BOUWACTIVITEITEN IN RUIMTELIJKE ZIN

Voorwaarde: met de vorm van het bouwvlak zo veel mogelijk wordt gewaarborgd dat bouwactiviteiten in ruimtelijk opzicht geconcentreerd plaatsvinden.

De akkerbouwloods wordt opgericht aan de voorzijde van het bouwvlak, direct achter de huidige bedrijfswoning. Het agrarische bouwvlak wordt direct rondom de beoogde nieuwe akkerbouwloods en bedrijfswoning met bijgebouw gelegd. Hiermee wordt verankerd dat de bebouwing in ruimtelijke zin geconcentreerd plaatsvindt. Een verdere uitbreiding van het bedrijf is binnen het beoogde agrarische bouwvlak niet meer mogelijk.

3.5 IN ACHTNAME REGELS VIGERENDE BESTEMMING

Voorwaarde: de regels in 5.2.2 worden in acht genomen.

Binnen het plangebied wordt één nieuwe akkerbouwloods gebouwd ten behoeve van de akkerbouw, met een omvang van 700 m². Met betrekking tot de bouwregels van deze akkerbouwloods wordt aangesloten bij de regels genoemd in artikel 5.2.2 van het vigerende bestemmingsplan.

3.6 LANDSCHAPPELIJKE INPASSING

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

Het bouwvlak neemt met een omvang van circa 7.518 m² af tot een bouwvlak met een omvang van 3.549 m². Rondom het huidige agrarische bouwvlak is een zeer goede landschappelijke inpassing aanwezig bestaande uit streekeigen beplanting, met name hagen en enkele solitaire bomen. Deze inpassing blijft in de huidige vorm grotendeels gehandhaafd. Initiatiefnemer is voornemens enkele landschapselementen welke met de sanering van de huidige bedrijfsbebouwing vrij komen liggen, te herplaatsen ten behoeve van de landschappelijke inpassing van de beoogde nieuwe bedrijfsloods. Navolgende figuren geven een beeld van deze aanwezige landschapselementen.



Figuur 8. Landschapselementen aan de voorzijde van het bedrijf en de bedrijfswoning.



Figuur 9 Landschappelijke inpassing ten oosten van de nieuw te bouwen akkerbouwloods, aan de Goldersedijk.

Met de beoogde herontwikkeling wordt binnen het bouwvlak geïnvesteerd in de ruimtelijke uitstraling middels een landschappelijke inpassing van 10% van het bouwvlak. Het bouwvlak zal

een oppervlakte kennen van 3.549 m². Derhalve dient sprake te zijn van een landschappelijke inpassing van circa 355 m².

Binnen het bouwvlak is in het noorden thans sprake van landschappelijke inpassing met een oppervlak van circa 180 m². Initiatiefnemer is voornemens de akkerbouwloods eveneens landschappelijk in te passen door de toevoeging van een struweelhaag aan de west- en zuidzijde met een oppervlakte van 175 m². In navolgende figuur is de thans aanwezige en toe te voegen landschappelijke inpassing indicatief weergegeven. Te zien is tevens dat ten oosten thans sprake is van forse erfbeplanting, waarmee de bebouwing is afgeschermd van de Groldersedijk.



Figuur 10: Landschappelijke inpassing beoogd bouwvlak

Binnen het bouwvlak zal sprake zijn van een landschappelijke inpassing van circa 355 m². Derhalve wordt voldaan aan de vereiste landschappelijke inpassing van 10% van het bouwvlak.

3.7 PLANSCHADEVERHAAL

Voorwaarde: een planschadeverhaalovereenkomst wordt met de gemeente aangegaan.

Niet aannemelijk is dat er planschade optreedt bij verkleining van het agrarische bouwvlak in samenhang met de sanering van de intensieve veehouderij. Er worden geen ruimere en niet meer bouwmogelijkheden geschapen door toepassing van de wijzigingsbevoegdheid. Desondanks zal de initiatiefnemer een planschadeverhaalovereenkomst sluiten met de gemeente Bernheze.

3.8 CONCLUSIE

De overige voorwaarden genoemd in het artikel 5.9.1 onder a zien op voorwaarden voor de zoneringen 'wro-zone – natuurontwikkelingsgebied', 'wro-zone – ecologische verbindingszone' of 'behoud/herstel watersysteem'. Deze zoneringen zijn niet aanwezig binnen het plangebied. Aan de overige gestelde voorwaarden wordt voldaan.