RELAND
locatieontwikkeling



Motivering ‘evenwichtige toedeling van functies aan locaties’

TAM-omgevingsplan

‘Hoofdstuk 22z, Leeghandseweg 10a, 12 en 14 Vorstenbosch’

Gemeente Bernheze

www.reland.nl

Colofon

TAM-omgevingsplan Hoofdstuk 22z, Leeghandseweg 10a, 12 en 14 Vorstenbosch

Rapportnummer: 2025.3567/2025.3568

Status: Ontwerp

Datum: 1 september 2026

Projectlocatie

Leeghandseweg 10a, 12 en 14

5476 VD Vorstenbosch

Opdrachtnemer

Reland Adviseurs B.V.

Bezoekadres:

Mgr. Bekkersstraat 56
5846 AJ Ledeacker

Hurksestraat 60
5652 AL Eindhoven

Correspondentieadres:

Postbus 186

5830 AD Boxmeer

www.reland.nl

Projectleiding

Reland

Telefoon

085 043 1949

Email

info@reland.nl

© september 2026 Reland

Alle rechten voorbehouden. Niets uit deze uitgave mag worden verveelvoudigd door middel van druk, fotokopie, microfilm, geluidsband, elektronisch of op welke andere wijze dan ook, en evenmin in een geautomatiseerd gegevensbestand worden opgeslagen, zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van Reland. Aan de inhoud van dit rapport kunnen geen rechten worden ontleend. Reland verwerpt elke aansprakelijkheid voor een ander gebruik van deze tekst dan voor de situatie waarvoor deze wordt uitgebracht. De informatie in deze tekst is onder voorbehoud en kan worden veranderd zonder voorafgaande kennisgeving.

Inhoud

HOOFDSTUK 1 Inleiding 5
1.1 Aanleiding en doel 5
1.2 Begrenzing projectgebied 6
1.3 Het tijdelijke Omgevingsplan gemeente Bernheze 7
1.4 Medewerking opheffen strijdigheid 8
1.5 Leeswijzer 8
HOOFDSTUK 2 Planbeschrijving 9
2.1 Ruimtelijke vertaling (ontwerp en inrichtingsplan) 9
2.1.1 Bestaande situatie 9
2.1.2 Plan (ontwerp en eindsituatie) 10
HOOFDSTUK 3 Voorbereiding 11
3.1 Vooroverleg 11
3.2 Participatie omgeving 11
HOOFDSTUK 4 Toetsing aan het omgevingsplan 12
HOOFDSTUK 5 Beleid en regelgeving 13
5.1 Rijksbeleid 13
5.1.1 Nationale Omgevingsvisie (NOVI) 13
5.1.2 Instructieregels Rijk (AMvB's) 13
5.2 Provinciaal beleid 15
5.2.1 Omgevingsvisie Noord-Brabant 15
5.2.2 Omgevingsverordening Noord-Brabant 15
5.3 Gemeentelijk beleid 19
5.3.1 Omgevingsvisie Bernheze 19
5.3.2 Kwaliteitsverbetering Bernheze 20
HOOFDSTUK 6 Aspecten fysieke leefomgeving 23
6.1 Kwaliteit leefomgeving 23
6.1.1 Veiligheid 23
6.1.2 Beschermen van de waterbelangen (§ 5.1.3 Bkl) 26
6.1.3 Gezondheid en milieu 27
6.1.4 Landschappelijke of stedenbouwkundige waarden en cultureel erfgoed 49
6.2 Besluit milieueffectrapportage 51
6.3 Groen en natuur 53
6.3.1 Groen 53
6.3.2 Soortenbescherming 54
6.3.3 Natuur - Gebiedsbescherming 54

6.4 Wegen, verkeer en parkeren 55
6.4.1 Mobiliteit 55
6.4.2 Parkeren 56
6.5 Bedrijven en milieuzonering 57
6.5.1 VNG-brochure Bedrijven en milieuzonering 57
HOOFDSTUK 7 Juridische planopzet 62
7.1 Wijzigingsbesluit 62
7.2 Analoge kaart 63
HOOFDSTUK 8 Uitvoerbaarheid 64
8.1 Economische uitvoerbaarheid 64
8.1.1 Kostenverhaal 64
8.1.2 Nadeelcompensatie 64
8.2 Maatschappelijk 64
8.2.1 Procedure 64
8.2.2 Bezwaar/beroep 65
HOOFDSTUK 9 Belangenafweging en conclusie 66
9.1 Is er sprake van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties (ETFAL)? 66
9.3 Verwerken TAM-omgevingsplan 66

BIJLAGEN

Bijlage I Landschappelijke inpassing
Bijlage II Berekening kwaliteitsverbetering
Bijlage IIa waardering toe te passen kwaliteitsverbetering
Bijlage III Bodemonderzoek
Bijlage IV Akoestisch onderzoek
Bijlage V AERIUS-berekening
Bijlage VI Omgevingsdialoog
Bijlage VII Vormvrije mer-beoordeling

HOOFDSTUK 1 Inleiding

1.1 Aanleiding en doel

Op de locatie Leeghandseweg 10a te Vorstenbosch was in het verleden een veehouderij met vleesstieren en vleeskalveren gevestigd. De voormalige eigenaren van de bedrijfslocatie hebben de locatie overgedragen aan hun dochter. Haar ambitie ligt echter niet in de agrarische sector maar in de recreatieve sector, waarvoor deze locatie en de omgeving veel kansen biedt. Ze is gestart met het houden van alpaca's en is wandelingen met alpaca's gaan organiseren (o.a. op Bedaf). Een rustgevende maar actieve activiteit met dieren, waarbij men kan genieten van de groene omgeving.

Het bedrijf is stapje voor stapje omgevormd van een "traditionele" productiegerichte veehouderij, naar een recreatieve onderneming gericht op beleving door middel van alpaca's. Men is op de locatie dan ook geheel gestopt met het houden van stieren en zich volledig gaan richten op het houden van alpaca's. Het gaat hierbij niet om het fokken van de dieren, waar in de reguliere agrarische sector veelal sprake van is, maar juist om de beleving. De beleving richt zich op dag- en verblijfsrecreatie en horeca. De beleving is de belangrijkste factor van het bedrijf, waardoor geen sprake is van een agrarisch bedrijf maar van een bedrijf gericht op recreatie. Naast de stallen waar de alpaca's worden gestald, zijn ook de horeca en de camping belangrijk voor de recreatieve functie.

Ten behoeve van deze omgevormde bedrijfssituatie zijn inmiddels ook diverse vergunningen verleend. Zo is er een (tijdelijke) vergunning voor de realisatie en exploitatie van de camping (FarmCamps) in de vorm van 15 safaritenten en voor de aanleg en ingebruikname van een stuk grond aan de overzijde van de Leeghandseweg ten behoeve van parkeerplaatsen. Daarnaast is er recent een vergunning verleend voor de realisatie van een kleine ondergeschikte winkel voor het verkopen van souvenirs.

De wens van de initiatiefnemers is om de verblijfsrecreatie jaarrond te kunnen aanbieden. De huidige safaritenten zijn niet geschikt om jaarrond te gebruiken, waardoor het voornemen is om deze tenten te vervangen door in totaal 14 recreatieverblijven in de vorm van chalets.

De initiatiefnemers willen een goede stabiele basis voor het bedrijf om het bedrijf op een verantwoorde manier te kunnen exploiteren en te kunnen blijven ontwikkelen. Daarom willen de initiatiefnemers de gehele situatie van de Alpacafarm juridisch goed regelen en borgen in één overkoepelend plan.

Daarnaast waren er bij de voormalige veehouderij twee bedrijfswoningen aanwezig (Leeghandseweg 12 en 14). De bewoners van Leeghandseweg 12 zijn eigenaar en exploitant van de Alpacafarm, waardoor de functie van de woning als bedrijfswoning ongewijzigd blijft. De bewoners van de Leeghandseweg 14 zijn familie van de eigenaren van de Alpacafarm, maar hebben zelf geen

binding met de Alpacafarm. Ze zouden wel graag willen blijven wonen op deze plek en daardoor is de wens ontstaan om de woning om te zetten van de functie ‘intensieve veehouderij’ (bedrijfswoning) naar ‘wonen’ (burgerwoning).

Om de gewenste situatie juridisch juist te borgen en te verankeren is een wijziging van het omgevingsplan noodzakelijk. In dit geval wordt de situatie geborgd middels een TAM-Omgevingsplan. Onderliggend document betreft de motivering voor het wijzigen van het omgevingsplan ten behoeve van de ontwikkeling van een dag- en verblijfsrecreatief bedrijf met één bedrijfswoning en ondergeschikte horeca aan de Leeghandseweg 10a en 12 te Vorstenbosch en de omzetting van de bedrijfswoning aan de Leeghandseweg 14 naar een burgerwoning.

1.2 Begrenzing projectgebied

Het projectgebied heeft betrekking op de percelen die kadastraal bekend staan als Gemeente Nistelrode, sectie G, nummers 98 (gedeeltelijk), 100 (gedeeltelijk), 628, 1025, 1050, 1051, 1104, 1166, 1238, 1239, 1240, 1241, 1242 en 1400 (gedeeltelijk). De totale oppervlakte is circa 5 hectare. In figuur 1 en 2 is het projectgebied op luchtfoto weergegeven.



Figuur 1 Ligging projectgebied ten opzichte van de omgeving



Figuur 2 Projectgebied blauw omkaderd

1.3 Het tijdelijke Omgevingsplan gemeente Bernheze

Voor het projectgebied is het tijdelijke deel van het Omgevingsplan van de gemeente Bernheze (identificatie /akn/nl/act/gm1721/2020/omgevingsplan, in werking sinds 6 december 2024) geldend.

Conform het bestemmingsplan 'Buitengebied Bernheze' heeft het projectgebied heeft de enkelbestemmingen 'Agrarisch met waarden – Leefgebied dassen' en 'Agrarisch'. De exploitatie van de Alpacafarm (recreatieve functie) als hoofdfunctie op de locatie is niet rechtstreeks toegestaan conform de geldende planregels.
Daarnaast zijn, al dan niet op een deel van het projectgebied, een bouwvlak, de functieaanduiding 'intensieve veehouderij' en de maatvoering 'aantal bedrijfswoningen: 2' van toepassing. Hierdoor is het omzetten van een van de bedrijfswoningen naar een burgerwoning tevens niet rechtstreeks mogelijk.
Verder is op een deel van het projectgebied de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 3' van toepassing. Tenslotte gelden voor delen van het projectgebied de gebiedsaanduidingen 'reconstructiewetzone – extensiveringsgebied', 'wro-zone – ecologische verbindingszone', 'wro-zone – natuurontwikkelingsgebied' en 'wro-zone – woonwerkontwikkelingsgebied'.

Om de gewenste situatie mogelijk te maken is dan ook een wijziging van het omgevingsplan (WOP) noodzakelijk.

1.4 Medewerking opheffen strijdigheid

Op 10 juli 2023 zijn twee verzoeken van de initiatiefnemers om de gewenste situatie mogelijk te maken, behandeld op de intaketafel door het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Bernheze. Uit de brief van de gemeente blijkt dat de verzoeken wenselijk zijn bevonden. De voorwaarden die in deze brief zijn opgenomen worden in onderhavige motivering toegelicht.

1.5 Leeswijzer

Deze motivering ten behoeve van onderhavige wijziging van het omgevingsplan (WOP) bestaat uit negen hoofdstukken. Na dit inleidende hoofdstuk volgt in hoofdstuk 2 een beschrijving van het gebiedsprofiel en de huidige situatie van het projectgebied. Daarnaast betreft hoofdstuk 2 een beschrijving van de voorgenomen ontwikkeling. In hoofdstuk 3 wordt het vooroverleg en de omgevingsdialoog besproken. Hoofdstuk 4 geeft een toetsing aan het omgevingsplan weer. Hoofstuk 5 geeft een beschrijving van het relevante beleid en de regelgeving. In hoofdstuk 6 is getoetst of de ontwikkeling al dan niet effect heeft op de fysieke leefomgeving. In hoofdstuk 7 wordt de juridische planopzet weergeven. In hoofdstuk 8 zijn de economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid van het plan getoetst en hoofdstuk 9 betreft een afweging van de belangen.

HOOFDSTUK 2 Planbeschrijving

2.1 Ruimtelijke vertaling (ontwerp en inrichtingsplan)

2.1.1 Bestaande situatie

Het projectgebied is georiënteerd aan de Leeghandseweg. Een agrarische straat die parallel loopt aan het beekdal van De Leijgraaf van Vorstenbosch naar Heeswijk-Dinther. Aan de oostzijde van het projectgebied grenst de Kampweg en een bosgebied. De bos vormt de verbinding met het natuurgebied Bedaf.

De naaste omgeving heeft een landelijk en halfopen karakter met grote landbouw- en akkerbouwpercelen. In het gebied zijn enkele bossingels aanwezig die de verschillende bossen in de omgeving met elkaar verbinden. Overige delen zijn voornamelijk open en vrij van landschappelijke beplanting. De straat Leeghandseweg kent een brede berm met daarnaast een A-watergang. De bermen zijn groen en breed en hier en daar staan bomen van verschillende soorten.

Binnen het projectgebied zijn twee bedrijfswoningen aanwezig, namelijk een voormalige boerderij en een vrijstaande woning. Het bedrijfsmatige deel bestaat uit twee voormalige koeienstallen en een veldschuur. De voormalige koeienstallen staan in dienst van de Alpacafarm en haar dagrecreatieve en horeca activiteiten. Hiervoor zijn duurzame en esthetische aanpassingen gedaan aan de objecten. De veldschuur is nodig voor machines voor onderhoud en het opslaan van voer en materialen. De voormalige kuilvoerplaten en mestsilo zijn reeds verwijderd.

Voor de alpacaschuren ligt een groot terras. Vanaf het terras kijken gasten uit over de weides met alpaca's. De weides bestaan uit hoge gaasrasters met houten palen. Het zichtbaar houden van de alpaca's in de weides is voor de bedrijfsvoering belangrijk. Nabij de schuren zijn verblijfsrecreatieve objecten gecreëerd. Tussen de vrijstaande woning en schuren staat een kleine recreatiewoning. Ten noorden van de hooiberg zijn in totaal 15 safaritenten opgesteld volgens het Farmcamps-concept.

Op het terrein zijn diverse paden en speelplekken voor kinderen aangelegd. Gasten kunnen wandelen met alpaca's en er zijn voldoende activiteiten om iedereen een dag te vermaken. Op het terrein zijn mede door eerdere landschappelijke inpassingen diverse landschappelijke elementen aangelegd.

Het groeiend aantal bezoekers zorgde voorheen voor parkeerproblemen op locatie. Hiervoor is een parkeerplaats aan de overzijde van de Leeghandseweg gerealiseerd. Op basis van een vergunning is ten behoeve van deze parkeerplaatse een landschappelijke inpassing opgesteld en gerealiseerd.

2.1.2 Plan (ontwerp en eindsituatie)

De bestaande schuren blijven gehandhaafd voor het stallen van alpaca's in combinatie met dagrecreatieve en horeca activiteiten. Het grote terras aan de noordoostzijde met uitzicht op de weides met alpaca's en speelgelegenheid blijft tevens behouden. Aan de zuidzijde van de bestaande schuren wordt een nieuw entreegebouw gerealiseerd (63 m^2). Op deze plek kunnen gasten informatie krijgen over de mogelijkheden op de Alpacafarm. Daarnaast zal hier een winkeltje in worden gerealiseerd voor de verkoop van alpaca gerelateerde spullen, zoals wol en knuffels. Dit winkeltje is reeds vergund en zal gerealiseerd worden in de zomer van 2025. Aan de achterzijde van de winkel is een kantoor en kantine voor het personeel (30 m^2).

Ten zuiden van de schuren staat de bestaande recreatiewoning voor verblijfsrecreanten. Deze blijft behouden en krijgt een eigen plek met kleine alpacaweide. Aan de Leeghandseweg staat de bedrijfswoning 10A met bijgebouw en eigen inrit welke ongewijzigd blijven behouden. De bestaande boerderij met bijgebouwen op nummer 14 wordt omgezet naar de functieaanduiding 'wonen' en wordt dus afgekoppeld van de bedrijfslocatie. De inrit en de bestaande bebouwing bij de woonboerderij blijven gehandhaafd. Ten noorden van de alpacaschuren staan twee veldschuren (165 en 170 m^2) voor de opslag van machines, voer en materialen welke noodzakelijk zijn voor de bedrijfsvoering. Rondom de bebouwing is voldoende ruimte om te kunnen manoeuvreren.

Op het deel van het projectgebied waar in de huidige situatie de safaritenten staan, wordt in de nieuwe situatie ruimte gemaakt voor de plaatsing van 14 chalets de oppervlaktematen variëren van 32 tot maximaal 80 m² (32 m^2, chalets 50 m^2, 60 m^2 en 80 m²). De chalets worden zoveel mogelijk op de bestaande poeren in de grond geplaatst. Hierdoor worden de chalets op het maaiveld geplaatst en zijn daardoor makkelijk verplaatsbaar. Rondom de chalets ligt een alpacaweide. Hier zullen vaak alpaca's lopen voor de verblijfsgasten voor een optimale interactie tussen de gasten en alpaca's. Daarnaast is met de situering van de chalets rekening gehouden met de bezonning, privacy en zicht op de alpaca's in de weide. Binnen de ruimte van de chalets liggen diverse halfverharde paden en speelobjecten.

De alpaca's zijn gevoelige dieren, maar eten alles. De initiatiefnemers moeten daarom zeer kritisch kijken naar welke planten giftig zijn en welke niet. Een aantal inheemse soorten zijn daarmee niet wenselijk binnen het projectgebied, zoals de eik en gewone esdoorn. De schietwilg daar en tegen is een zeer wenselijke plant voor de alpaca's.

Het parkeren van zowel de dagrecreanten als de verblijfsrecreanten gebeurt nabij de entree en aan de overzijde van de Leeghandseweg. Er is ruimte voor 116 parkeerplaatsen. Deze zijn reeds (tijdelijk) vergund via een eerdere vergunningsaanvraag. Nabij de bedrijfswoning en beoogde burgerwoning is ruimte voor minimaal 2 parkeerplaatsen per woning.

HOOFDSTUK 3 Voorbereiding

3.1 Vooroverleg

Op 13 juni 2023 heeft de initiatiefnemer twee principeverzoeken ingediend bij de gemeente Bernheze.

1. Het realiseren van een alpacafarm aan Leeghandseweg 12 (zaaknummer Z2023-00000850);
2. Het wijzigen van intensieve veehouderij naar wonen aan de Leeghandseweg 14 (zaaknummer Z2023-00000851).

Het college van burgemeester van wethouders van de gemeente Bernheze heeft besloten medewerking te verlenen aan deze ontwikkelingen (d.d. 10 juli 2023).

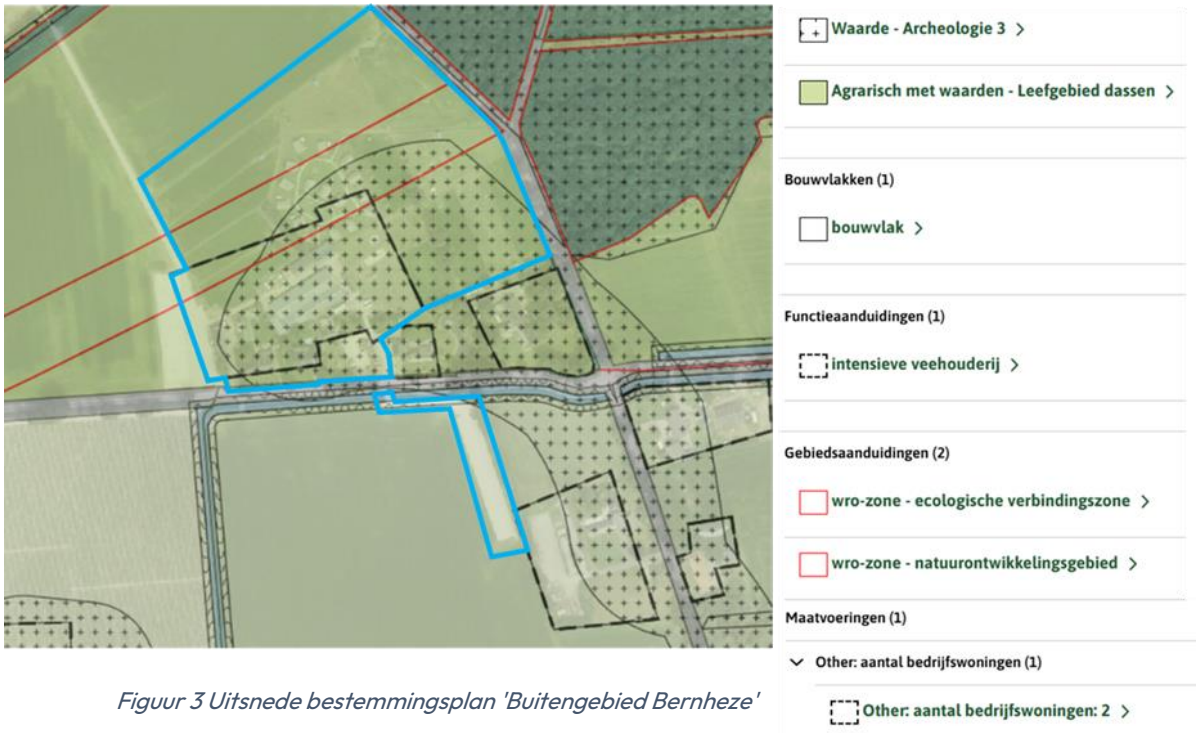
3.2 Participatie omgeving

Op 2 juli 2025 heeft een omgevingsdialoog plaats gehad. De initiatiefnemer heeft de buren uitgenodigd en tijdens deze bijeenkomst hun plannen toegelicht. Een verslag daarvan is als bijlage VI toegevoegd aan dit plan.

HOOFDSTUK 4 Toetsing aan het omgevingsplan

Voor het projectgebied is het tijdelijke deel van het omgevingsplan van de gemeente Bernheze (identificatie /akn/nl/act/gm1721/2020/omgevingsplan, in werking sinds 6 december 2024) geldend. Dit tijdelijke omgevingsplan bestaat uit de geldende bestemmingsplannen, aangevuld met regels van het Rijk, de zogenaamde bruidsschat. Voor het projectgebied zijn derhalve de regels zoals vastgelegd in het (voormalige) bestemmingsplan 'Buitengebied Bernheze' (vastgesteld 8 oktober 2014) van toepassing op het projectgebied.

Conform het bestemmingsplan 'Buitengebied Bernheze' heeft het projectgebied heeft de enkelbestemmingen 'Agrarisch met waarden – Leefgebied dassen' en 'Agrarisch' (figuur 3). Daarnaast zijn, al dan niet op een deel van het projectgebied, een bouwvlak, de functieaanduiding 'intensieve veehouderij' en de maatvoering 'aantal bedrijfswoningen: 2' van toepassing. Verder is op een deel van het projectgebied de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 3' van toepassing. Tenslotte gelden voor delen van het projectgebied de gebiedsaanduidingen 'reconstructiewetzone – extensiveringsgebied', 'wro-zone – ecologische verbindingszone', 'wro-zone – natuurontwikkelingsgebied' en 'wro-zone – woonwerkontwikkelingsgebied'.



Figuur 3 Uitsnede bestemmingsplan 'Buitengebied Bernheze'

De exploitatie van de Alpacafarm (recreatie) als hoofdfunctie op de locatie is niet rechtstreeks toegestaan conform de geldende planregels. Daarnaast is het omzetten van een van de bedrijfswoningen naar een burgerwoning tevens niet rechtstreeks mogelijk. Derhalve dient een wijziging van de geldende functies plaats te vinden. Om de gewenste situatie mogelijk te maken is dan ook een wijziging van het omgevingsplan (WOP) noodzakelijk.

HOOFDSTUK 5 Beleid en regelgeving

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

5.1 Rijksbeleid

5.1.1 Nationale Omgevingsvisie (NOVI)

Op 11 september 2020 is de Nationale Omgevingsvisie (NOVI) vastgesteld. De NOVI bevat de hoofdzaken van het beleid voor de fysieke leefomgeving. Uit de Omgevingswet volgt dat al het strategische beleid uit de bestaande beleidsdocumenten, met en zonder wettelijke grondslag, én het nieuwe strategische beleid op het beleidsterrein van de fysieke leefomgeving worden opgenomen in de NOVI. Het gaat om het strategisch beleid, omdat de NOVI een visie is en de hoofdzaken bevat van het beleid voor de fysieke leefomgeving.

De Nationale Omgevingsvisie (NOVI) richt zich op vier prioriteiten. Deze onderwerpen hebben onderling veel met elkaar te maken en ze hebben gevolgen voor hoe we onze fysieke leefomgeving inrichten. De Nationale Omgevingsvisie helpt bij het maken van de noodzakelijke keuzes:

a) Ruimte maken voor de klimaatverandering en energietransitie;
b) De economie van Nederland verduurzamen en ons groeipotentieel behouden;
c) Onze steden en regio's sterker en leefbaarder maken;
d) Het landelijk gebied toekomstbestendig ontwikkelen.

Bij kleinschalige ontwikkelingen op lokaal niveau dient rekening te worden gehouden met een gezonde bodem, schoon water, behoud van biodiversiteit en een aantrekkelijke leefomgeving. Wanneer aan deze voorwaarden wordt voldaan is een kleinschalig initiatief passend binnen de NOVI.

Toetsing initiatief

In hoofdstuk 6 van deze motivering is de beoogde ontwikkeling getoetst aan de van toepassing zijnde omgevingsaspecten en is beoordeeld of (en zo ja, in hoeverre) deze van invloed is op de fysieke leefomgeving. Op basis hiervan is gebleken dat er vanuit de NOVI geen belemmeringen bestaan voor het initiatief.

5.1.2 Instructieregels Rijk (AMvB's)

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

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

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

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

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

Analyse projectgebied
Ten aanzien van dit project wordt in hoofdstuk 6 getoetst aan de volgende instructieregels uit het Bkl:

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

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

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

5.2 Provinciaal beleid

5.2.1 Omgevingsvisie Noord-Brabant

Op 14 december 2018 heeft de provincie de Omgevingsvisie Noord-Brabant vastgesteld. Deze omgevingsvisie bevat de visie van het provinciale bestuur op de Brabantse leefomgeving van de toekomst (2050). Naar de uitgangspunten van de Omgevingswet zijn daarbij geen routes naar de gestelde doelen vastgelegd, omdat daarmee een beter samenspel en draagvlak kunnen ontstaan.

De Omgevingsvisie kent één basisopgave: "werken aan veiligheid, gezondheid en omgevingskwaliteit". Elke ruimtelijke ontwikkeling moet - ongeacht de omvang - hieraan bijdragen. In vier hoofdopgaven worden nadere accenten gelegd:

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

De omgevingsvisie is verplicht, maar uitsluitend zelfbindend voor de provincie. De visie zal de komende jaren nader worden uitgewerkt in diverse programma's. De Omgevingsvisie is vertaald in de Omgevingsverordening Noord-Brabant.

Doorwerking projectgebied

Het initiatief heeft betrekking op een nieuwe manier van ondernemen in het buitengebied en draagt bij aan de transitie van het landelijk gebied. De ontwikkeling is in lijn is met de Omgevingsverordening en om de ontwikkeling mogelijk te maken wordt een procedure voor een wijziging van het omgevingsplan doorlopen. Hierdoor is de ontwikkeling in lijn met de Omgevingsvisie.

5.2.2 Omgevingsverordening Noord-Brabant

De Provinciale Staten van Noord-Brabant heeft op 5 december 2023 de 'Omgevingsverordening Noord-Brabant' vastgesteld. Per 1 januari 2024 is de TAM-omgevingsverordening Noord-Brabant, gelijktijdig met de Omgevingswet, inwerking getreden. Op 16 september 2025 is de laatste versie gepubliceerd van de Omgevingsverordening. Binnen de omgevingsverordening Noord-Brabant worden onder voorwaarden mogelijkheden geboden voor de beoogde ontwikkeling.

Conform de omgevingsverordening ligt het project gebied in het landelijk gebied. Er is getoetst of de ontwikkeling passend is binnen dit gebied. Daarnaast maakt de omgevingsverordening onderscheid in een aantal instructieregels voor gemeenten voor bepaalde thema's, namelijk:

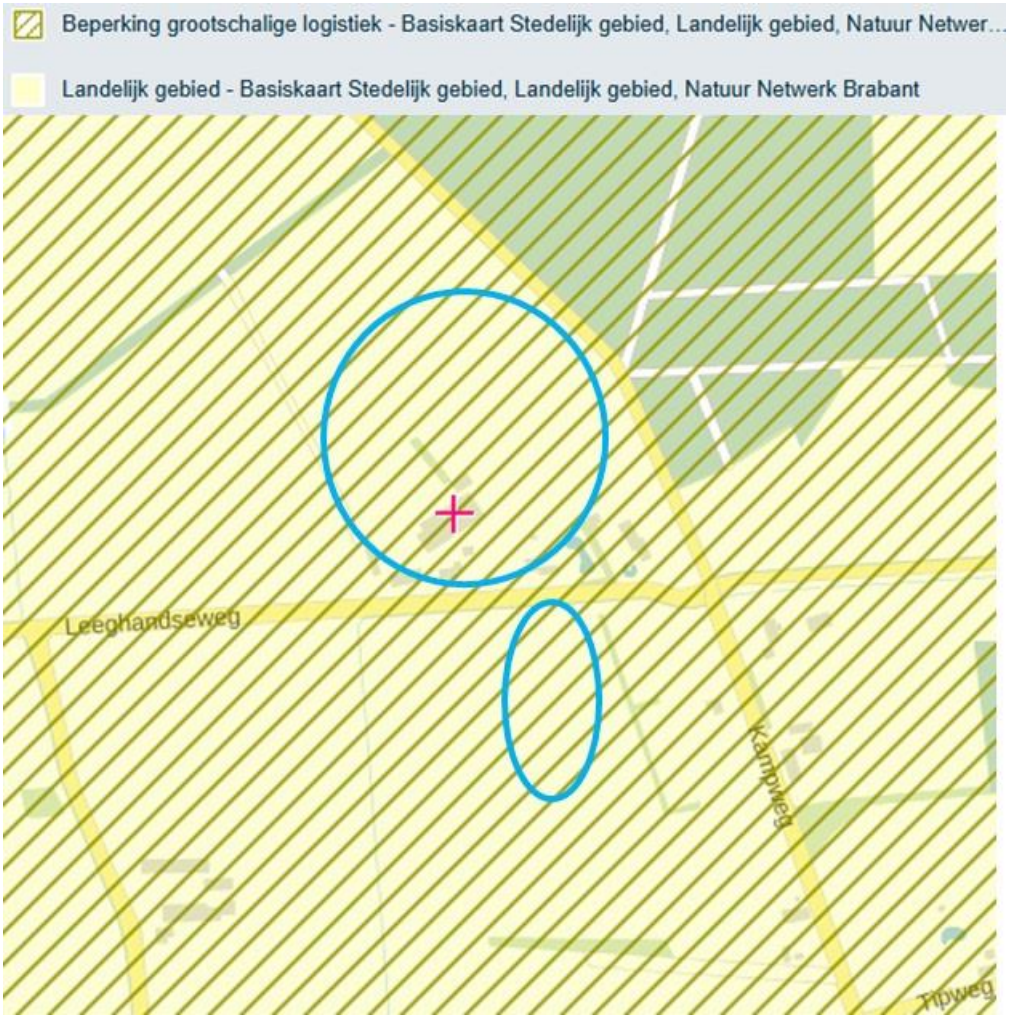
- Stedelijke ontwikkeling en erfgoed;
- Natuur en stiltegebieden;
- Grondwaterbescherming, waterveiligheid en -berging;
- Basiskaart Landelijk gebied;

- Specifieke gebieden voor agrarische ontwikkelingen.

Om deze instructieregels voor gemeenten duidelijk weer te geven voor locaties, zijn er kaarten opgesteld. Ook voor de beleidsbeoordeling van onderhavig projectgebied en bijbehorende ontwikkelingen is een aantal van deze kaarten van belang. De kaarten behorende bij 'stedelijke ontwikkeling en erfgoed' en 'grondwaterbescherming, waterveiligheid en -berging' zijn niet relevant, omdat voor deze thema's in dit gebied geen aanduidingen zijn opgenomen. Wel zijn er ontwikkelingsrichtingen en aanduidingen opgenomen op de kaarten behorende bij 'Landelijk gebied', 'Specifieke gebieden voor agrarische ontwikkelingen' en 'Natuur en stiltegebieden'.

Landelijk gebied

Op de basiskaart Landelijk gebied is te zien dat het projectgebied binnen het Landelijk gebied ligt (zie figuur 4). Daarnaast ligt het projectgebied binnen 'specifieke gebieden voor agrarische ontwikkelingen', binnen het 'stalderingsgebied' en de aanduiding 'beperkingen grootschalige logistiek'.



Figuur 4 Uitsnede TAM-omgevingsverordening Landelijk gebied

Lagenbenadering

Het plan richt zich op een ontwikkeling met een oppervlakte van ruim 5 hectare. Dit plan staat niet los van de omgeving. In bijlage I van dit plan is de totale ontwikkeling en het ontwerpproces beschreven en uitgewerkt. Daarmee is het

uitgangspunt in overeenstemming met de uitgangspunten voor ruimtelijke ontwikkeling zoals bedoeld is in de omgevingsverordening als het gaat om zorgvuldig ruimtegebruik (artikel 5.8), de lagenbenadering (artikel 5.9) en meerwaardecreatie (artikel 5.10). Door bestaande knelpunten te combineren met ambities die juist betrekking hebben op omgevingsaspecten zoals landschap, cultuurhistorie en natuur ontstaat er een ontwikkeling die op meerder vlakken tot een meerwaarde leidt. In het concept is ruimte voor informatie, beleving, horeca en verblijfsrecreatie. Er wordt voldaan aan de uitgangspunten zoals genoemd in de betreffende artikelen.

Kwaliteitsverbetering
Met het plan wordt geïnvesteerd in de (ruimtelijke) kwaliteit van de omgeving. De gemeenten van Brabant hebben op basis van de regels uit de omgevingsverordening (en de voorlopers) beleid opgesteld ten aanzien van kwaliteitsverbetering. Dit beleid is in paragraaf 5.3.2 beschreven. Daaruit blijkt dat ruim, wordt voldaan aan het provinciale beleid. De ontwikkeling is voor dit aspect in overeenstemming met het provinciaal beleid.

5.77 Wonen
Conform artikel 5.77 is een toename van het aantal woningen verboden. Echter, in dit geval neemt het aantal woningen per saldo niet toe doordat een reeds bestaande bedrijfswoning wordt omgezet naar burgerwoning.

Conform lid 2 is een toename van het aantal burgerwoningen mogelijk als dit past in de ontwikkelingsrichting van het gebied. Wanneer het gaat om de omzetting van een voormalige bedrijfswoning naar burgerwoning mag er geen splitsing plaatsvinden van de woonfunctie en dient overtollige bebouwing gesloopt te worden. Met onderhavige ontwikkeling wordt de bestaande bedrijfswoning omgezet naar een burgerwoning voor de huidige bewoners (1 huishouden). Hierdoor zal de woning niet gesplitst worden in meerdere woonfuncties. Verder is er geen sprake van overtollige bebouwing. De aanwezige bebouwing ter plaatse staat in dienst van de Alpacafarm en zal in de beoogde situatie behouden blijven. Het slopen van overtollige bebouwing is dan ook niet aan de orde.

5.78 Niet-agrarische activiteit
Conform artikel 5.78 is ter plaatse van Landelijk gebied de ontwikkeling van een niet-agrarische activiteit binnen een bestaand bouwperceel mogelijk als dit passend is binnen de ontwikkelingsrichting van het gebied, overtollige bebouwing wordt gesloopt en dit geen kantoor met balie, lawaaisport of mestbehandeling, -vergisting en -bewerking betreft.

Uit de omgevingsvisie van Bernheze blijkt dat het projectgebied is gelegen in een recreatief gebied. Hierdoor kan worden gesteld dat de beoogde situatie passend is binnen de visie voor dit gebied. Daarnaast is er geen sprake van overtollige bebouwing en worden geen van de niet-toegestane functies uitgeoefend. Naast de recreatieve hoofdactiviteit is ook een ondergeschikte detailhandel aanwezig. Deze is reeds vergund en valt binnen de eisen van lid 3 (maximaal 200 m^2).

5.79 Vrijetijdsvoorziening
In aanvulling op artikel 5.78 zijn in artikel 5.79 mogelijkheden opgenomen voor vrijetijdsvoorzieningen met meer dan 1 ha bebouwing. Dit is mogelijk als het past binnen de ontwikkelingsrichting van het gebied en de ontwikkeling in samenhang is met andere doelen voor het gebied en in de directe omgeving wordt uitgevoerd, waarbij ook kwaliteitswinst wordt bereikt. Met het initiatief is geen sprake van meer bebouwing dan 1 hectare, desondanks is het goed om te weten dat het initiatief wel aansluit bij de uitgangspunten voor vrijetijdsvoorzieningen.
Met de ontwikkeling wordt aangesloten bij de ontwikkelingsrichting en het doel om de recreatieve inrichting uit te breiden. Daarnaast wordt kwaliteit worden toegevoegd door de realisatie van groen, waardoor de ontwikkeling in lijn is met lid 1 van artikel 5.79.

In lid 2 zijn voorwaarden opgenomen die van toepassing zijn wanneer sprake is van een activiteit die leidt tot bovenlokale effecten of een grote publieksaantrekkende werking. Wanneer dit van toepassing is moet de ontwikkeling draagvlak hebben in de regio en moet de omgeving zijn voorzien van een goede ontsluiting en voorzieningen. Weliswaar leidt de Alpacafarm tot een publieksaantrekkende werking, er is geen sprake van een grootschalige ontwikkeling, of en ontwikkeling met bovenlokale effecten.
De Alpacafarm is al geruime tijd in werking en vergund. In deze periode heeft de Alpacafarm maatregelen genomen ten aanzien van, bijvoorbeeld, parkeren, waardoor reeds is geanticipeerd op effecten ten aanzien van parkeren en verkeersaantrekkende werking. De Alpacafarm wordt niet groter dan de huidige omvang, maar wordt vooral juridisch geborgd. De effecten blijven dan ook gelijk als in de huidige, vergunde situatie. De gemeente Bernheze heeft uitgesproken dat de Alpacafarm past bij de recreatieve ambities die de gemeente heeft en daardoor op draagvlak kan rekenen.

In lid 3 zijn voorwaarden opgenomen ten aanzien van verblijfsrecreatieve activiteiten. Hierbij is als voorwaarde opgenomen dat het terrein en de recreatieverblijven bedrijfsmatig worden beheerd en dat permanente bewoning is uitgesloten. De recreatieverblijven in de vorm van chalets zijn onderdeel van de Alpacafarm en worden bedrijfsmatig geëxploiteerd. Daarnaast is in de regels van het omgevingsplan vastgelegd dat permanente bewoning van de verblijven is uitgesloten. Aan deze voorwaarden worden voldaan.

Doorwerking projectgebied
De beoogde ontwikkeling bestaat uit verschillende elementen waarvoor in de omgevingsverordening specifieke voorwaarden zijn opgenomen. Uit bovenstaande toetsing aan de aspecten en artikelen uit de omgevingsverordening blijkt dat de ontwikkeling passend is op de locatie en in lijn is met het beleid van de provincie Noord-Brabant.

5.3 Gemeentelijk beleid

5.3.1 Omgevingsvisie Bernheze

De omgevingsvisie Bernheze 2040 is een richtinggevende visie voor de fysieke leefomgeving. Nieuwe initiatieven worden getoetst op basis van deze omgevingsvisie. Met deze omgevingsvisie wil de gemeente de kwaliteit van de leefomgeving behouden en versterken. Daarvoor worden de volgende aanknopingspunten gehanteerd om slim met de ruimte om te gaan:

- Kenmerken en identiteit van het gebied centraal stellen;
- Meervoudig ruimtegebruik, waar het kan;
- Voorkomen van afwenteling.

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

1. Gezonde leefomgeving;
2. Leefbare kernen;
3. Klimaatadaptatie en herstel biodiversiteit;
4. Vitale en duurzame landbouw en economie;
5. Kwaliteit landschap en erfgoed.

Onderhavige ontwikkeling is gelegen binnen de dekzandgebieden. In de omgevingsvisie is ingegaan op de mogelijkheden die geboden worden voor de realisatie van nieuwe verdienmodellen. Deze verdienmodellen kunnen zijn op het gebied van productie van biobased grondstoffen, natuur en landschap, toerisme en recreatie, klimaatadaptatie, lokaal voedsel et cetera.

Op de dekzandruggen rond de historische bebouwingsconcentraties heeft het agrarische gebruik van het open landschap geleid tot een halfopen landschap met oude bouwlanden, boscomplexen en kronkelende wegen. Het halfopen landschap wordt voor het grootste deel gebruikt als landbouwgrond. Door de variatie in dit halfopen landschap is er een coulisselandschap gevormd. Het voegt een kwaliteit toe aan het beeld van de gemeente Bernheze en dient geconserveerd te worden. Verandering aan dit landschap moet hier ook zoveel mogelijk worden voorkomen.

De natuurwaarden van de besloten (bos)landschappen worden vooral ingegeven door de aanwezigheid van heidevelden, naald- en loofhout en het voorkomen van diverse diersoorten. Naast natuurwaarden en ecologische waarden vertegenwoordigt een groot gedeelte van dit besloten landschap eveneens een belangrijke functie als infiltratiegebied. Vooral de Maashorst is karakteristiek; een mooi natuurgebied op een hoger gelegen gebied midden in Noord-Brabant. Heidevelden en grazige weiden, naaldbos en loofbos wisselen elkaar af, terwijl hoogteverschillen en open vlakten het landschap spannend en uitdagend maken. In Natuurgebied De Maashorst komen natte en droge gronden vlak naast elkaar voor. De strategie voor de gebieden die zijn aangeduid als 'besloten landschap' is gericht op bescherming van bestaande gebieden en het vergroten van de ecologische kwaliteit. De ambitie is gericht op het behoud, het herstel en de ontwikkeling van de natuur- en landschapswaarden en hydrologische waarden.

De gemeente Bernheze speelt een zekere (deels bovenlokale) rol op het gebied van recreatie en toerisme. Dit wordt bepaald door de bos- en natuurgebieden, de landschappelijke kwaliteit van het buitengebied, de aanwezige cultuurhistorische elementen (landgoederen, dorpskernen) en de aanwezige specifieke recreatieve en toeristische voorzieningen. Het is wenselijk de ecologische verbindingszones tussen de bosgebieden te combineren met recreatieve routes, waardoor er tevens een meerwaarde voor het gebruik ontstaat. De recreatieve verbinding loopt van het recreatiegebied in de Heeswijkse Bossen door naar de Maashorst, de verbinding koppelt aan op het regionale recreatieve netwerk. De recreatieve verbinding versterkt de recreatieve gebieden met recreatieve entrees, natuurbruggen en economische impuls voor de lokale ondernemers. De besloten landschappen liggen op een niet te grote afstand van elkaar, maar zijn niet direct met elkaar verbonden. De gebieden kunnen elkaar versterken door in de gemeente de mogelijkheid te bieden voor uitbreiding van het bosareaal. Met aaneensluiting van het besloten landschap is het gebied ook zeer geschikt voor extensief recreatief medegebruik, zoals kamperen bij de boer, wandelen, fietsen, picknicken en natuurgerichte recreatie.

De ontwikkeling van de Alpacafarm draagt bij een de recreatieve, landschappelijke en natuurlijke verbinding van de Maashorst met het Aa-dal.

Doorwerking projectgebied
Onderhavig initiatief is in principe een uitwerking van de doelen zoals die zijn beschreven in de structuurvisie. Een deel van de doelen uit de structuurvisie wordt daadwerkelijk gerealiseerd door de ontwikkeling van de Alpacafarm, waardoor geconcludeerd wordt dat het planvoornemen in overeenstemming is met de structuurvisie van Bernheze.

5.3.2 Kwaliteitsverbetering Bernheze

De gemeenteraad van Bernheze heeft op 13 december 2012 besloten om het beleid van de provincie Noord-Brabant ten aanzien van kwaliteitsverbetering toe te passen en vast te stellen. Op 14 maart 2013 heeft de gemeenteraad een wijziging op dat beleid vastgesteld in maart 2026 is dat beleid vernieuwd en in regionaal verband vastgesteld (handreiking kwaliteitsverbetering landschap RNOB) Daarin wordt verwezen naar bijlage 3, waarin de categorie-indeling van iedere deelnemende gemeente zou moeten zijn opgenomen. deze bijlage is nog niet gevuld, waardoor wordt uitgegaan van de categorie-indeling zoals die door de gemeenteraad van Bernheze in 2013 is vastgesteld.

In het beleid is een categorisering van ontwikkelingen opgenomen. Voor het bepalen van de benodigde kwaliteitsverbetering is de categorie-indeling van de ruimtelijke ontwikkelingen buiten bestaand stedelijk gebied van toepassing:

- categorie 1: geen ruimtelijke impact; geen tegenprestatie nodig;
- categorie 2: beperkte impact; alleen inpassing nodig;
- categorie 3: grote impact; berekende kwaliteitsverbetering van het landschap nodig.

In onderstaande tabel is de categorie-indeling schematisch weergegeven.

	Impact	Voorbeeld ontwikkeling	Voorbeeld tegenprestatie
Categorie 1	Geen impact	- vergroten van het aantal m² aan bijgebouwen bij een woning tot 100 m² in totaal; - herbouw woning binnen geldend bestemmingsvlak;' - Toestaan tijdelijke teeltondersteunende voorzieningen	Niet van toepassing
Categorie 2	Beperkte impact: landschappelijke inpassing	- vormverandering van een agrarisch bouwvlak of bestemmingsvlak; - Paardenbakken aansluitend aan het bouwvlak; - Minicampings met kleinschalige kampeergelegenheden tot een maximum van 25 mobiele kampeermiddelen	Maatwerk middels 'keukentafelgesprek': - inkleden of omzoomen van het initiatief met groen; - Slopen van bebouwing
Categorie 3	Grote impact: landschappelijke inpassing Plus (kwaliteitsverbetering)	- vergroting bouwvlak agrarisch bedrijf; - Uitbreiding bestemmingsvlak bedrijf, wonen (> 1.000m²), horeca, recreatie, enz. - Wijzigingen ten behoeve van telecommunicatie	Vooraf vereiste inspanning op basis van berekeningsmethodiek Croonen: - - zoveel als mogelijk bijdrage in natura op, of nabij locatie dm.v. bijvoorbeeld aanleg van een landschapselement; - Anders bijdrage in landschapsfonds.

Doorwerking projectgebied

Het omzetten van een intensieve veehouderij naar een recreatief bedrijf en de omzetting van een bedrijfswoning naar een burgerwoning valt onder categorie 3. Voor de ontwikkeling dient dan ook naast een goede landschappelijke inpassing van de nieuwe ruimtelijke situatie ook een extra verplichting ten aanzien van de landschappelijke kwaliteit. Op basis van 20% van de meerwaarde van de bestemmingswinst dient er te worden geïnvesteerd in deze kwaliteit.

In dat kader is de berekeningsmodule van de gemeente Bernheze toegepast om te weten hoe hoog de investering dient te zijn van deze ontwikkeling. In bijlage II

is deze berekening opgenomen. Uit de berekening blijkt dat de ontwikkeling leidt tot een kwalitatieve opgave ter waarde van € 19.608,30.

Uitgangspunten daarbij zijn vanuit de huidige situatie:
Oppervlakte plangebied: 50.970 m²
Oppervlakte bestaande bedrijfswoningen (2): 231 m² en 324 m²
Bijgebouwen (2): 100 m² en 100 m²
Restant Agrarisch bouwvlak: 14.374 m²
Agrarische grond: 35.841 m²

Uitgangspunten voor de toekomstige situatie zijn:
Oppervlakte plangebied: 50.970 m²
Oppervlakte intensieve recreatie/horeca buitengebied (bebouwd):

- Bestaande schuur/stal: 1.385 m²
- Nieuw te realiseren chalets: 676 m²
- Winkel/entree: 40 m²
- Bestaande frecreatiewoning: 62 m²
- Bestaande loods: 305 m²
- Totaal: 2.468 m²
- Oppervlakte extensieve recreatie (onbebouwd): 9.058 m²

Wonen (om te zetten bedrijfswoning) 2.608 m² bestaande uit:

- tuin tot 500 m²: 500 m²
- Tuin 500- - 1.000 m²: 500 m²
- Tuin 1.000 – 2.000 m²: 1.000m²
- Tuin > 2.000 m²: 608 m²

Water/groen/verharding (parkeerterrein t.b.v. Alpacafarm): 1.028 m²
Agrarische grond: 35.808 m²

In Bijlage I is de landschappelijke inpassing opgenomen. Daarin zijn ook extra maatregelen genomen ten aanzien van de kwalitatieve opgave. Met deze opgave worden landschapselementen toegevoegd met een oppervlakte van bijna 1 hectare (9.780 m²). de kosten voor deze landschapselementen, inclusief beheer en onderhoud (op basis van de Stimuleringsregeling Landschap 2026: € 21.808,06. Daarmee is aangetoond dat het plan voldoet aan de het beleid van Bernheze met betrekking tot kwaliteitsverbetering. De waardering is in bijlage IIa opgenomen.

HOOFDSTUK 6 Aspecten fysieke leefomgeving

6.1 Kwaliteit leefomgeving

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

6.1.1 Veiligheid

6.1.1.1 Externe veiligheid

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

De hoofdlijnen van het wettelijk kader omtrent de externe veiligheid zijn opgenomen in instructieregels in afdeling 5.1.2 Bkl. In bijlage VII van het Bkl zijn activiteiten aangewezen als risicobronnen. Deze risicobronnen zijn van belang voor de regels over het plaatsgebonden risico en aandachtsgebieden.

Het betreft de volgende activiteiten:

- Activiteiten met gevaarlijke stoffen bij bedrijven. Dit zijn verschillende milieubelastende activiteiten uit het Bal;
- Het basisnet vervoer gevaarlijke stoffen (weg, water en spoor);
- Buisleidingen met gevaarlijke stoffen die zijn aangewezen als milieubelastende activiteit in het Bal;
- Windturbines die zijn aangewezen als milieubelastende activiteit in het Bal.

<u>Risiconormering</u>

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

Plaatsgebonden risico (PR)

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

Aandachtsgebieden

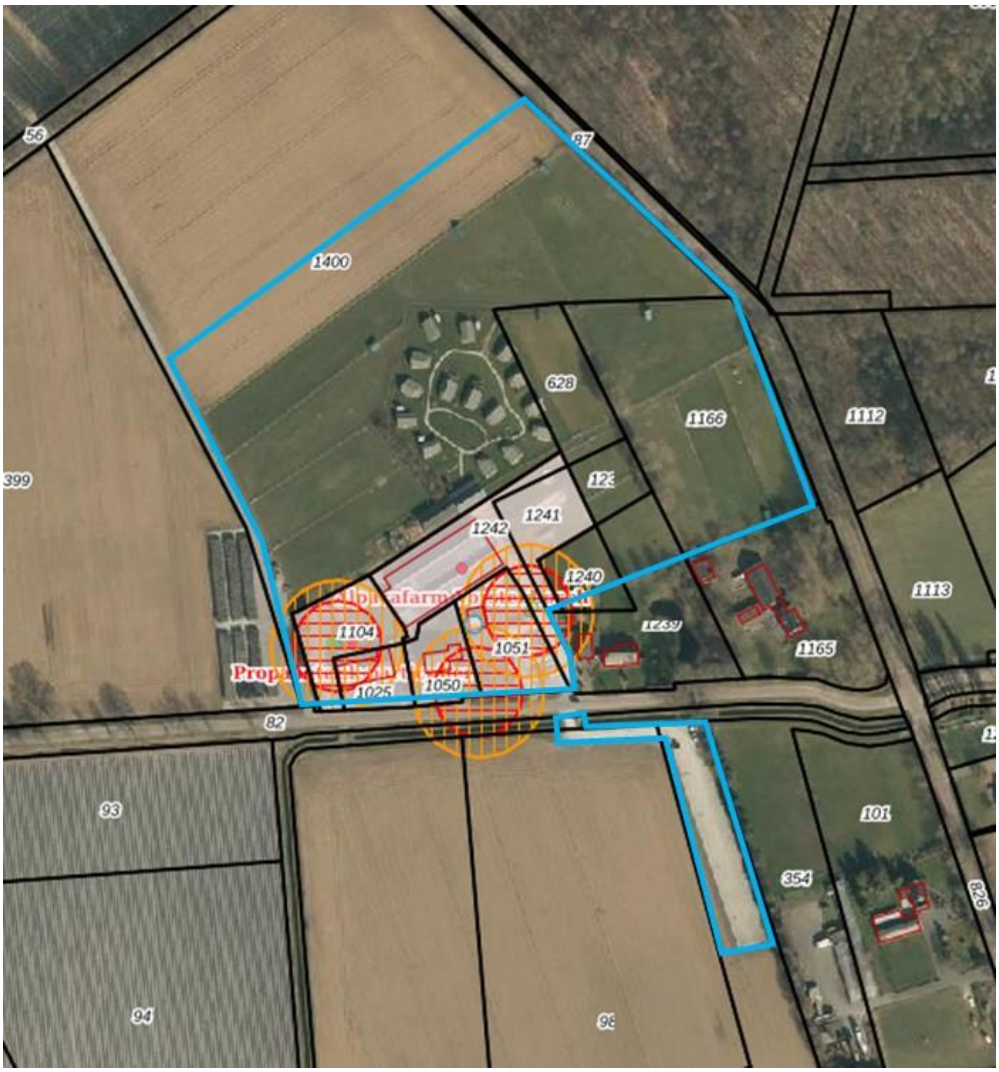
Aandachtsgebieden zijn gebeiden die zichtbaar maken waar mensen binnenshuis, zonder aanvullende maatregelen, onvoldoende beschermd kunnen zijn tegen de gevolgen van ongevallen met gevaarlijke stoffen. Het werken met aandachtsgebieden voor externe veiligheidsrisico's is een nieuwe manier van omgaan met het groepsrisico (artikel 5.12 t/m 5.15 Bkl).

Dat betekent dat zich binnen dat gebied bij een ongeval met gevaarlijke stoffen levensbedreigende gevaren voor personen in gebouwen kunnen voordoen. Ook al is de kans daarop klein. Het aandachtsgebied vormt een instrument om het gesprek over veiligheid en bescherming door het treffen van maatregelen te starten.

Er is een onderscheid tussen drie soorten gevaren: warmtestraling (brand), overdruk (explosie) en concentratie giftige stoffen in de lucht (gifwolk). Daarbij zijn er ook drie typen aandachtsgebieden:

- brandaandachtsgebied;
- explosieaandachtsgebied;
- gifwolkaandachtsgebied.

Planspecifiek
Middels de Pav-kaarten van het Register Externe Veiligheid is getoetst of het projectgebied binnen een aandachtsgebied ten aanzien van externe veiligheid ligt (figuur 5).



Figuur 5 Uitsnede PAV-kaarten register externe veiligheid

Transport van gevaarlijke stoffen
Vervoer van gevaarlijke stoffen vindt sinds jaar en dag plaats via het spoor, over de weg en het water. Regels over vervoer van gevaarlijke stoffen zijn opgenomen in de Wet vervoer gevaarlijke stoffen. De regels met betrekking tot de ruimtelijke ordening vallen onder de Omgevingswet.

- Risicovol transport over spoorwegen

In de omgeving van het projectgebied vindt geen transport van gevaarlijke stoffen over spoorwegen plaats. Dit aspect vormt geen hinder ten aanzien van de ontwikkeling.

- Risicovol transport over water- en autowegen

In de omgeving van het projectgebied vindt geen transport van gevaarlijke stoffen over water- en autowegen plaats. Dit aspect vormt geen belemmering ten aanzien van de ontwikkeling.

Risicovolle inrichtingen
In de omgeving van het projectgebied zijn binnen een afstand van 300 meter geen risicovolle inrichtingen gelegen. Enkel op eigen terrein zijn drie propaantanks gelegen. Binnen de aandachtsgebieden van deze propaantanks vinden geen wijzigingen plaats welke van invloed zijn op het groepsrisico. Er worden geen woningen bijgebouwd enkele een bestaande bedrijfswoning omgezet naar burgerwoning. De beoogde voorzieningen voor verblijfsrecreatie zijn op ruim voldoende afstand van deze tanks gelegen. Daarnaast is tevens het advies van de veiligheidsregio afgewogen. Dit advies is opgenomen in bijlagen. Dit aspect vormt dan ook geen belemmering.

Buis- en hoogspanningsleidingen
In de omgeving van het projectgebied zijn geen buis- en hoogspanningsleidingen aanwezig. Dit aspect vormt geen belemmering voor de ontwikkeling.

Het aspect externe veiligheid vormt geen belemmering voor het planvoornemen.

6.1.1.2 *Niet-gesprongen Conventionele Explosieven*
Op vele locaties in Nederland bevinden zich nog ontplofbare oorlogsresten uit de Tweede Wereldoorlog in de ondergrond, zoals niet ontplofte vliegtuigbommen, blindgangers, granaten, mijnen en (handwapen)munitie.

Voor ontplofbare oorlogsresten zijn geen rijksregels opgenomen in de Omgevingswet. De Omgevingswet biedt decentrale overheden wel de mogelijkheid om zelf decentrale regels op te stellen voor de fysieke leefomgeving.

Planspecifiek
Conform de VEO bommenkaart zijn er in de omgeving van het projectgebied geen niet-gesprongen explosieven gevonden. Daarnaast worden er geen

grondroerende werkzaamheden uitgevoerd op locaties binnen het projectgebied waar de bodem nog niet is geroerd. Daarom kan gesteld worden dat de locatie als niet verdacht aangemerkt kan worden en worden er geen niet-gesprongen explosieven verwacht.

6.1.2 Beschermen van de waterbelangen (§ 5.1.3 Bkl)

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

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

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

Het is verboden vanaf een nieuw bouwwerk of een nieuw verhard oppervlak hemelwater te lozen op de riolering of openbaar terrein. De eigenaar van een perceel heeft de verplichting het hemelwater op eigen terrein te verwerken en heeft daarbij vrije keuze tussen de toe te passen voorziening(en) met een minimale capaciteit van 20 mm per m^2 bouwwerk/verhard oppervlak bij minder dan 500 m^2 extra verharding en 70 mm per m^2 bouwwerk/verhard oppervlak bij meer dan 500 m^2 extra verharding. Een watertoets is vereist bij toepassing van een wadi, infiltratiekratten of groen dak.

Planspecifiek

Ter plaatse van het projectgebied zijn in de beoogde situatie reeds meerdere bouwwerken aanwezig. Voor de verblijfsrecreatie is de initiatiefnemer voornemens de huidige safaritenten te gaan vervangen door chalets. Hierdoor is het noodzakelijk te compenseren voor de te realiseren bouwwerken.

- 3 chalets van 8m x 4m (32 m^2 per stuk)
- 8 chalets van 10m x 5m (50 m^2 per stuk)

- 3 chalets van 12m x 5m (60 m^2 per stuk)

Het oppervlak van de nieuw te plaatsen chalets ter plaatse van de huidige safaritenten is in totaal 676 m^2.

De benodigde compensatie betreft (70 mm/m^2 *0,5* 676 m^2 =) 23,66 m^3. Voor de vertraagde afvoer wordt uitgegaan van een oplossingsrichting waarbij hemelwater wordt geïnfiltreerd en/of geborgen in de bodem. De infiltratie- of bergingsvoorziening wordt zo ingericht dat deze aan de compensatie eis voldoet.

Tussen de nieuwe groensingel aan de noordzijde van het projectgebied en het hekwerk is ruimte voor een waterinfiltratievoorziening in de vorm van een zaksloot. Deze staat niet direct in verbinding met het regionale waternetwerk, behalve met een noodoverstort.

Conclusie en aanbevelingen
Door de aanleg van de infiltratie- en bergingsvoorziening op het terrein wordt tegemoet gekomen aan de uitgangspunten van waterschap Aa en Maas en de gemeente Bernheze. Er wordt hydrologisch neutraal ontwikkeld.

6.1.3 Gezondheid en milieu

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

6.1.3.1 Luchtkwaliteit

De artikelen 5.50 en 5.51 Bkl (paragraaf 5.1.4.1) bevatten instructieregels voor specifieke situaties: het aanleggen of wijzigen van een wegtunnelbuis, het aanleggen van snelwegen en autowegen, het toelaten van activiteiten die een toename van de verkeersintensiteit veroorzaken op wegen, vaarwegen en spoorwegen en milieubelastende activiteiten waarover in het Besluit activiteiten leefomgeving regels zijn gesteld het oog op het beperken van verontreiniging van de lucht. Als de activiteiten leiden tot een verhoging van de concentratie in de buitenlucht van stikstofdioxide of PM_{10}, moeten in een omgevingsplan specifieke omgevingswaarden in acht genomen. Ook zijn gemeentes benoemd die worden aangewezen als aandachtsgebied luchtkwaliteit. Voor deze gemeenten gelden aanvullende omgevingswaarden. De gemeente Bernheze behoort tot een aandachtsgebied luchtkwaliteit voor fijnstof (Bkl artikel 5.51, lid 3).

Binnen een aandachtsgebied gelden de volgende wettelijke grenswaarden voor luchtkwaliteit:
- Stikstofdioxide NO_2: 40 µg/m^3 als kalenderjaargemiddelde;
- Fijnstof PM_{10}: 40 µg/m^3 als kalenderjaargemiddelde en 50 µg/m^3 als 24-uurgemiddelde, dat ten hoogste 35 maal per kalenderjaar wordt overschreden;

- Fijnstof $PM_{2,5}$: 25 µg/m^3 als kalenderjaargemiddelde.

Planspecifiek
De in dit wijziging omgevingsplan opgenomen ontwikkeling valt niet onder de in de regeling NIBM opgenomen lijst met categorieën van gevallen. Daarom dient onderbouwd te worden of de ontwikkeling als NIBM kan worden aangemerkt, of dat een luchtkwaliteitonderzoek noodzakelijk is.

Als er sprake is van een beperkte toename van de luchtverontreiniging die niet in betekenende mate bijdraagt aan de concentratie PM_{10} in de buitenlucht (NIBM), hoeft een project niet getoetst te worden. Dit volgt uit artikel 5.53 en 5.54 van het Bkl.

In de beoogde situatie zullen de 15 safaritenten worden vervangen door 14 chalets. In paragraaf 6.4.1 is berekend dat met de ontwikkeling een (theoretische) toename van 36,4 – 6 = 30,4 verkeersbewegingen per etmaal plaatsvindt. Een toename van in totaal 31 extra verkeersbewegingen is marginaal. In figuur 6 is te zien dat de toename van 31 voertuigbewegingen kan worden aangewezen als NIBM.

Worst-case berekening voor de bijdrage van het extra verkeer als gevolg van een plan op de luchtkwaliteit, GCN2024

	Jaar van planrealisatie	2026
Extra verkeer als gevolg van het plan		
	Extra voertuigbewegingen (weekdaggemiddelde)	31
	Aandeel vrachtverkeer	0,0%
Maximale bijdrage extra verkeer	NO_2 in µg/m^3	**0,01**
	PM_{10} in µg/m^3	**0,00**
Grens voor "Niet In Betekenende Mate" in µg/m^3		1,2
Conclusie		
De bijdrage van het extra verkeer is niet-in-betekenende-mate; geen nader onderzoek nodig		

Figuur 6 Uitsnede NIBM-tool

Daarnaast is er voor het houden van de alpaca's reeds een milieuvergunning verkregen. De hoeveelheid alpaca's zal in de beoogde situatie niet meer toenemen dan in de huidige situatie is vergund. Met behulp van de Grootschalige Concentratie- en Depositiekaarten Nederland van het RIVM is inzichtelijk gemaakt wat de achtergrondconcentratie $PM_{2,5}$, PM_{10} en NO_2 is.

In figuur 7 is te zien dat de achtergrondconcentratie $PM_{2,5}$ 8,956 µg/m^3 bedraagt. Hiermee wordt de grenswaarde van 25 µg/m^3 als kalenderjaargemiddelde niet overschreden. Daarnaast wordt aangegeven dat er binnen deze waarden sprake is van een goed woon- en leefklimaat.



Figuur 7 Uitsnede GCN en GDN Fijnstof $PM_{2,5}$

In figuur 8 is te zien dat de achtergrondconcentratie PM_{10} 16,43 µg/m^3 bedraagt. Hiermee wordt de grenswaarde van 40 µg/m^3 als kalenderjaargemiddelde en 50 µg/m3 als 24-uurgemiddelde, dat ten hoogste 35 maal per kalenderjaar wordt overschreden, niet overschreden. Daarnaast wordt aangegeven dat er binnen deze waarden sprake is van een goed woon- en leefklimaat.



Figuur 8 Uitsnede GCN en GDN Fijnstof PM_{10}

In figuur 9 is te zien dat de achtergrondconcentratie NO_2 11,1 µg/m^3 bedraagt. Hiermee wordt de grenswaarde van 40 µg/m^3 als kalenderjaargemiddelde niet overschreden. Daarnaast wordt aangegeven dat er binnen deze waarden sprake is van een goed woon- en leefklimaat.



Figuur 9 Uitsnede GCN en GDN Stikstofdioxide NO_2

Op basis van de NIBM-tool kan worden geconcludeerd dat de ontwikkelign 'niet in betekende mate' bijdraagt aan de verslechtering van de luchtkwaliteit. Tevens is doormiddel van de kaarten, opgenomen in figuur 8 en 9 aangetoond dat ter plaatse sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat met betrekking tot het aspect luchtkwaliteit. Het aspect luchtkwaliteit zorgt niet voor een belemmering voor de voorgestelde ontwikkeling.

6.1.3.2 *Geluid*

Een nieuwe ruimtelijke ontwikkeling, waarbij sprake is van de realisatie van een of meerdere geluidgevoelige objecten, dient te worden getoetst aan de regels zoals die aangaande het aspect 'geluid' zijn opgenomen in de Omgevingswet. Deze regels in de Omgevingswet betreffen enerzijds 'direct werkende regels' (regels die rechtstreeks gelden voor bedrijven, burgers en initiatiefnemers bij het uitvoeren van een activiteit) en anderzijds 'instructieregels' (algemene regels waarmee een bestuursorgaan aan een ander bestuursorgaan aangeeft hoe een taak of bevoegdheid op het gebied van 'geluid' moet worden uitgeoefend).

1. Direct werkende regels omtrent 'geluid' zijn/worden door de gemeente vastgelegd in het gemeentelijk Omgevingsplan;
2. Instructieregels omtrent 'geluid' zijn terug te vinden in het Bkl en de Provinciale omgevingsverordening.

Omdat de rijksoverheid in het kader van gezondheid en milieu mensen wil beschermen tegen geluid, zijn er voor wat betreft de verschillende situaties onder 1 en 2 in het Bkl concrete standaard- en grenswaarden vastgelegd.

Voldoen aan de standaardwaarde is vanzelfsprekend het hoofduitgangspunt in het kader van een ruimtelijke ontwikkeling. Als voldaan wordt aan de standaardwaarde, is het geluid in ieder geval aanvaardbaar en de kans op gezondheidsschade klein. Het bevoegd gezag mag echter meer geluid dan de standaardwaarde als aanvaardbaar beoordelen. Dit 'gemeentelijk geluidsbeleid' kan zij dan opnemen in het gemeentelijke Omgevingsplan overeenkomstig de vereisten uit de instructieregels van het Bkl.

Het bevoegd gezag kan alleen geluid tot en met de grenswaarden toestaan als ze voldoet aan de voorwaarden die daartoe in (de artikelen 3, 5 en 8 van) het Bkl zijn opgenomen.

Tenslotte kan het bevoegd gezag in een aantal specifieke situaties ook een overschrijding van de grenswaarden toelaten. Deze specifieke situaties en de daarbij behorende randvoorwaarden zijn eveneens terug te vinden in (de artikelen 3 en 5 van) het Bkl.

Planspecifiek
Voor de ontwikkeling zijn drie akoestische onderzoeken uitgevoerd, Eén akoestisch onderzoek is uitgevoerd in 2022 ten behoeve van de destijds nieuwe inrichting op woningen van derden. Dit onderzoek is als bijlage IV opgenomen bij dit plan en die heeft als basis gediend voor de nieuwe onderzoeken die in 2026 zijn uitgevoerd. Het eerste onderzoek (opgenomen als bijlage IVa) heeft betrekking op de omzetting van het veehouderijbedrijf naar recreatiebedrijf en het effect op gevoelige functies van derden. Het tweede onderzoek uit 2026 (bijlage IVb) heeft betrekking op het afsplitsen van de 2e bedrijfswoning naar burgerwoning met als doel om te beschouwen of ter plaatse sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat met betrekking tot geluid. In deze paragraaf zijn de belangrijkste conclusies opgenomen.

<u>Herbestemming bedrijf</u>
Voor de herbestemming van de voormalige veehouderij naar recreatie zijn alle bedrijfsactiviteiten beschouwd en opgenomen in de berekeningen. Uit de onderzoeksresultaten blijkt dat aan alle geldende eisen voldaan kan worden. Hieruit volgt dat de ontwikkeling vanuit akoestisch oogpunt alleszins inpasbaar is in de lokale omgeving. Aanvullende geluidreducerende maatregelen zijn niet noodzakelijk.

<u>Afsplitsing en omzetting bedrijfswoning</u>
De locatie is gelegen binnen het geluidaandachtsgebied van gemeentewegen. Daarnaast is de locatie gelegen in de nabijheid van bedrijven (niet gelegen op een industrieterrein). Deze bedrijven hebben geen geluidaandachtsgebied, maar worden in het kader van de omgevingswet gezien als een 'activiteit'. Ook voor het toelaten van een geluidgevoelig gebouw bij een activiteit gelden op grond van de Omgevingswet instructieregels voor het beoordelen van geluid.

Op grond van artikel 5.78r van het Bkl zijn standaardwaarden en grenswaarden niet van toepassing op geluidgevoelige gebouwen voor zover die al rechtmatig op een locatie zijn toegestaan. In onderhavige situatie wordt een bestaande bedrijfswoning omgezet naar een burgerwoning. Een bedrijfswoning is een 'rechtmatig toegestane woonfunctie'. Deze woning behoeft dan ook geen toetsing aan de standaard-/grenswaarden. Bovendien kent de Leeghandseweg een verkeersintensiteit van circa 1.000 mvt/etmaal. Deze relatief lage intensiteit in combinatie met een afstand van circa 15 meter tot de weg geeft geen aanleiding om te vermoeden dat hier sprake is van een overschrijding van de standaardwaarde. Een aanvaardbaar woon-/leefklimaat is daarmee gewaarborgd. Nader onderzoek is in dit kader dan ook niet nodig.

Voor de onderzoekslocatie is alleen het voormalig 'eigen' bedrijf (Leeghandseweg 10a/12) van belang. Verder bevinden zich in de nabijheid geen relevante activiteiten. Uit het onderzoek voor de herbestemming van het bedrijf blijken bij onderhavige woning geluidniveaus op te treden van 40 dB(A) etmaalwaarde voor $L_{Ar,LT}$ en70 dB(A) etmaalwaarde voor L_{Amax}. Daarmee wordt voldaan aan zowel de geluideisen voor het bedrijf als aan de standaardwaardes uit het Bkl. Dat betekent enerzijds dat het geluid op de onderzoekslocatie aanvaardbaar is, en anderzijds dat het bedrijf door de omzetting naar burgerwoning niet in haar geluidruimte wordt beperkt.

Conclusie
Vanuit akoestisch oogpunt zijn er geen bezwaren tegen de beoogde ontwikkeling.

6.1.3.3 Trillingen

Ten behoeve van de bescherming van de fysieke leefomgeving, kunnen gemeenten regels opnemen ten aanzien van trillingen. In paragraaf 5.1.4.4 van het Bkl staan de instructieregels voor trillingen door activiteiten. Deze instructieregels zijn gericht op de bescherming van trillinggevoelige ruimten in trillinggevoelige gebouwen. Deze instructieregels gelden voor het op een locatie toelaten van een activiteit en/of een trillinggevoelig gebouw en/of het aanpassen daarvan.

De centrale beoordelingsregel voor trillingen door activiteiten is geformuleerd in artikel 5.83 van het Bkl:

- In een omgevingsplan (of in het kader van een wijziging of afwijking daarvan) wordt rekening gehouden met trillingen door activiteiten in trillinggevoelige ruimten van trillinggevoelige gebouwen;
- Een omgevingsplan (of in het kader van een wijziging of afwijking daarvan) voorziet erin dat trillingen door een activiteit in trillinggevoelige ruimten van trillinggevoelige gebouwen aanvaardbaar zijn.

In artikel 5.87 en 5.87a van het Bkl staan de standaardwaarden voor continue en herhaald voorkomende trillingen. De gemeente hanteert deze standaardwaarden bij het opnemen van waarden voor trillingen door activiteiten voor een bepaald gebied in haar omgevingsplan.

Niet op alle locaties leiden de voornoemde standaardwaarden voor een activiteit die trillingen genereert tot het gewenste evenwicht tussen ‘beschermen’ en ‘benutten’. Een gemeente kan dan ook gemotiveerd kiezen voor andere waarden voor specifieke locaties. Zo kan een gemeente, uit het oogpunt van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties, bijvoorbeeld een lagere waarde vaststellen voor een activiteit op een bedrijventerrein om hiermee een woonwijk te beschermen.

Planspecifiek
Met onderhavige ontwikkeling wordt een bedrijfswoning omgezet naar burgerwoning en zal de intensieve veehouderij omgezet worden naar een recreatief bedrijf. Echter zijn er in de omgeving geen activiteiten waarbij trillingen gegenereerd worden. Er zullen daarnaast ook geen trilgevoelige activiteiten uitgevoerd worden. Het aspect trillingen zal voor het realiseren van de beoogde ontwikkeling geen belemmeringen vormen.

6.1.3.4 Slagschaduw van windturbines

De passerende schaduw van draaiende wieken van een windturbine kan bij zonnig weer een hinderlijk schaduweffect veroorzaken. Wanneer een windturbine met een rotordiameter van 2 meter of meer op een locatie wordt toegelaten, gelden er voor het aspect slagschaduw instructieregels (paragraaf 5.1.4.4a Bkl). Deze regels gelden alleen ter bescherming tegen slagschaduw op gevoelige gebouwen, zoals woningen, scholen, ziekenhuizen en kinderdagverblijven. Gemeenten kunnen de regels voor slagschaduw van de windturbines en windparken op hun grondgebied aanpassen in het omgevingsplan (of wijziging of afwijking daarvan).

Planspecifiek
In de omgeving van het projectgebied zijn geen windmolens gelegen die slagschaduw kunnen veroorzaken. Het aspect slagschaduw vormt geen belemmeringen voor onderhavige ontwikkeling.

6.1.3.5 Bodemkwaliteit

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

De gemeente zorgt ervoor dat nazorg en instandhouding van bodemmaatregelen na het saneren in het omgevingsplan komt. Een omgevingsplan bepaalt daarom dat bepaalde maatregelen in stand moeten worden gehouden, moeten worden onderhouden, of moeten worden vervangen, met daarbij op welke wijze en binnen welke termijn.

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

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

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

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

Planspecifiek

In het kader van de wijziging van de juridisch-planologische situatie is een bodemonderzoek uitgevoerd. Het rapport dat het onderzoek beschrijft is als bijlage III aan dit plan toegevoegd. In deze paragraaf is de conclusie uit het onderzoek opgenomen.

Aanleiding voor het verkennend bodemonderzoek wordt gevormd door een bestemmingswijziging.

Het doel van het onderzoek is drieledig:

- Het doel van het vooronderzoek is om inzicht te krijgen in de milieuhygiënische kwaliteit van de bodem op de onderzoekslocatie, het onderzoeksgebied, de locatie waar een bodembedreigende milieubelastende activiteit plaatsvindt of in de kwaliteit van een partij grond.
- Het doel van het verkennend bodemonderzoek conform NEN5740 is het bepalen van de bodemkwaliteit ter plaatse van de onderzoekslocatie.
- De doelstelling van het druppelzone-onderzoek is om met een relatief geringe onderzoeksinspanning na te gaan of de verdenking op verontreiniging van de bodem met PCB en asbest terecht is en een indicatieve uitspraak te doen over het PCB- en asbestgehalte in de bodem.

Conclusie

<u>Vooronderzoek NEN5725</u>

Uit het verrichte vooronderzoek blijkt sprake van een voormalige ondergrondse huisbrandolietank bij de boerderij op huisnummer 14 en van een bovengrondse dieseltank. In het kader van beëindiging van bedrijfsactiviteiten worden deze beschouwd als verdachte locatie met een plaatselijke bodembelasting met een duidelijke verontreinigingskern (VEP-OO/VEP). Met het oog op het bedrijfsmatig gebruik wordt de overige locatie beschouwd als verdachte locatie, diffuse bodembelasting, heterogeen verdeelde verontreiniging op

schaal van monsterneming (VED-HE). De ondergrond wordt als onverdacht beschouwd (ONV-NL). De bodem ter plaatse van druppelzones van asbesthoudende daken zonder goot worden als verdacht beschouwd op aanwezigheid van asbest en PCB.
De overige bodem binnen de onderzoekslocatie wordt op basis van het vooronderzoek en de terreinverkenning niet als asbestverdacht beschouwd.
Vanuit de directe omgeving wordt geen beïnvloeding verwacht op de bodemkwaliteit. In de regio worden gehalten aan zware metalen in het grondwater aangetoond. Deze kunnen als regionaal verhoogd worden beschouwd.

<u>Verkennend bodemonderzoek deellocaties NEN5740</u>
Zintuiglijke waarnemingen verkennend bodemonderzoek
Tijdens het verrichte veldwerk zijn geen bodemvreemde bijmengingen aangetroffen in de opgeboorde grond bij de meetpunten.

Analyseresultaten (meng-)monsters
Monster BG1, visueel schone bovengrond ter plaatse van de voormalige dieseltank, wordt ingedeeld in de kwaliteitsklasse Landbouw/natuur.
Mengmonster OG4, samengesteld uit visueel schone ondergrond ter plaatse van de voormalige huisbrandolietank, wordt ingedeeld in de kwaliteitsklasse Landbouw/natuur.
De gemeten gehalten van alle stoffen liggen onder de interventiewaarde bodemkwaliteit.

Analyseresultaten grondwater
In het grondwater ter plaatse van peilbuis 5 zijn geen gehaltes aan onderzochte stoffen aangetoond boven de voorkeurswaarden.
In het grondwater ter plaatse van peilbuis 20 is een gehalte aan koper aangetoond boven de voorkeurswaarde.

Conclusie
De waarden van de onderzochte stoffen van de geanalyseerde mengmonsters en het grondwater voldoen aan de gestelde criteria uit Omgevingswet en Omgevingsverordening Noord-Brabant voor het beoogde gebruik.

<u>Verkennend bodemonderzoek overig terrein NEN5740</u>
Zintuiglijke waarnemingen verkennend bodemonderzoek
In de bodem is plaatselijk een bijmenging van baksteen en beton waargenomen in de bovengrond. De bijmenging is in het veld beoordeeld en wordt niet als asbestverdacht beschouwd. Ter plaatse van meetpunt 14 is een laag volledig baksteen aangetroffen. Boringen 14 en 18 zijn gestaakt op een diepte van 0,25 en 0,60 m-mv. Handmatig verder boren was niet mogelijk.

Analyseresultaten (meng-)monsters
Mengmonster BG2 en BG3, samengesteld uit baksteen- en betonhoudende bovengrond, worden ingedeeld in de kwaliteitsklasse Landbouw/natuur.
Mengmonsters BG4 t/m BG7 en OG1 t/m OG3, samengesteld uit visueel schone boven- en ondergrond, worden ingedeeld in de kwaliteitsklasse

Landbouw/natuur. De gemeten gehalten van alle stoffen liggen onder de interventiewaarde bodemkwaliteit.

Analyseresultaten grondwater
In het grondwater ter plaatse van peilbuis 5 zijn geen gehaltes aan onderzochte stoffen uit het standaardpakket aangetoond boven de voorkeurswaarde. In het grondwater ter plaatse van peilbuizen 20 en 26 is een gehalte aan koper aangetoond boven de voorkeurswaarde.

Conclusie
De waarden van de onderzochte stoffen van de geanalyseerde mengmonsters en het grondwater voldoen aan de gestelde criteria uit Omgevingswet en Omgevingsverordening Noord-Brabant voor het beoogde gebruik.

Bodemonderzoek druppelzone NEN5740/5707
Veldwaarnemingen asbestonderzoek
Tijdens inspectie van maaiveld en gaten is geen asbestverdacht plaatmateriaal visueel waargenomen. Analyse heeft derhalve niet plaatsgevonden.

Analyseresultaten PCB
Mengmonsters van de druppelzones, samengesteld uit plaatselijk resten baksteenhoudende toplaag, worden op basis van de gehaltes aan PCB ingedeeld in de kwaliteitsklasse Landbouw/natuur. De gemeten gehalten van alle stoffen liggen onder de interventiewaarde bodemkwaliteit.

Analyseresultaten asbest
In de geanalyseerde grondmengmonsters mm 31+32 en mm 37+38 van stal 2 en stal 10 is een concentratie asbest aangetroffen. Uit de berekening van de gewogen gehaltes blijkt een gehalte van minder dan 2 mg/kgds. De aanwezigheid van respirabele vezels in de toplaag wordt niet reëel geacht op basis van de getelde vezels kleiner dan 0,5 mm. Een SEM-analyse wordt niet geadviseerd om het risico op respirabele vezels te kunnen vaststellen. In de geanalyseerde grondmengmonsters mm 33+34 en mm 35+36 van stal 3 en stal 9 is geen concentratie asbest aangetroffen. De aanwezigheid van respirabele vezels in de toplaag wordt niet reëel geacht op basis van de getelde vezels kleiner dan 0,5 mm. Aanvullende SEM-analyses worden niet zinvol geacht. Het asbestgehalte vormt formeel aanleiding voor nader asbestonderzoek.

Conclusie
De aangetoonde gehaltes aan PCB en asbest ter plaatse van de druppelzones voldoen aan de gestelde criteria uit de Omgevingswet. De bodemkwaliteit ter plaatse van de onderzoekslocatie vormt geen belemmering voor de beoogde bestemmingswijziging.

Advies
De eventueel bij werkzaamheden vrijkomende grond is op of buiten het onderzoeksterrein herbruikbaar. Indien vrijkomende grond van de locatie afgevoerd dient te worden, dient men rekening te houden met de regels van het vigerende Besluit Bodemkwaliteit, het Besluit activiteiten leefomgeving (Bal) en het tijdelijk deel van een Gemeentelijk Omgevingsplan.

6.1.3.6 *Geur*

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

Indien het omgevingsplan regels bevat over geur door het exploiteren van zuiveringtechnische werken, door het houden van landbouwhuisdieren in een dierenverblijf, door andere agrarische activiteiten wijst in het omgevingsplan een of meer bebouwingscontouren geur aan rond stedelijk gebied (art. 5.97 Bkl). In dit geval is nog geen bebouwingscontour aangewezen, maar kan wel gesteld worden dat het plangebied ook in de toekomst niet binnen een bebouwingscontour is gelegen.

Er gelden specifieke instructieregels indien het initiatief betrekking heeft op:

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

Er is geen sprake van een exploitatie van zuiveringstechnische werken, waardoor die regels niet relevant zijn. Er is wel sprake van het houden van dieren ter plaatse van de Alpacafarm, waardoor § 5.1.4.6.3 van het Bkl relevant is voor dit plan.

Planspecifiek

Het agrarisch bedrijf met vleesstieren wordt omgezet naar een recreatiebedrijf waar op een bedrijfsmatige manier alpaca's worden gehouden (= landbouwhuisdieren). Weliswaar is het met het doorlopen van deze procedure geen agrarisch bedrijf (veehouderij) meer, maar is wel sprake van het op bedrijfsmatige wijze houden van landbouwhuisdieren. Het is in het kader van geur van belang om te beoordelen of deze gewijzigde situatie effect heeft op het aspect geur ten opzichte van de omgeving en daarnaast is het relevant om te bezien hoe die situatie is ten opzichte van het omzetten van de bedrijfswoning naar een burgerwoning.

Gezien de aard en omvang van de alpaca-activiteiten op de locatie, wordt gesteld dat ter plaatse sprake is van het bedrijfsmatig houden van landbouwhuisdieren. Ten aanzien van locaties waar bedrijfsmatig



Figuur 10 Afstand emissiepunt – gevel bestaande woning aan Leeghandseweg 10

landbouwhuisdieren worden gehouden, geldt in het kader van geur dat afstanden van toepassing zijn én, wanneer sprake is van landbouwhuisdieren met een geuremissiefactor, een geurnorm, uitgedrukt in odour units per kubieke meter lucht (OUE/m^3). Voor Alpaca's geldt geen geuremissiefactor, waardoor alleen de afstand van toepassing is. Dat betekent dat in deze situatie beginsel alleen de wettelijke afstandsnormen uit het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl) van toepassing zijn ten aanzien van geurgevoelige gebouwen in de omgeving.

Effect op omgeving (bestaande geurgevoelige gebouwen)
De woning aan de Leeghandseweg 10 is het dichtstbijzijnde bestaande geurgevoelige gebouw ten aanzien van de Alpacafarm. Deze woning ligt op een afstand van circa 78 meter (zie figuur 10) en circa 72 meter van de buitengevel van het dierenverblijf tot aan de gevel van de woning. De norm is vastgesteld op 50 meter. Aangetoond is dat voldaan wordt aan de vaste afstandseis tot de gevel van dierverblijven. De wijziging van vleesstieren naar alpaca's heeft tevens tot gevolg dat er geen geuremissiefactor van toepassing is, waardoor een berekening niet relevant is en de geursituatie ter plaatse verbeterd.

Naast de ontwikkeling van de Alpacafarm, maakt ook het afsplitsen van de bedrijfswoning onderdeel uit van het plan. De bedrijfswoning wordt omgezet naar een burgerwoning, waardoor ook dient te worden gekeken naar het effect hiervan richting de Alpacafarm en het effect op het woon- en leefklimaat ter plaatse van de af te splitsen bedrijfswoning.

In de huidige situatie geldt dat sprake is van een functionele binding van de woning aan Leeghandseweg 14 met het agrarisch bedrijf dat daar gevestigd

zat. In artikel 22.93 van het omgevingsplan van Bernheze is aangegeven dat waarden en afstanden niet van toepassing zijn als het geurgevoelig object een functionele binding heeft met de activiteit. Echter wordt de woning afgesplitst, waardoor sprake is van een geurgevoelig object met een voormalige functionele binding met het agrarisch bedrijf. In artikel 22.94 van het omgevingsplan van Bernheze is opgenomen dat:
Bij een activiteit zijn de waarden en afstanden als bedoeld in paragraaf 22.3.6.2 (geur houden van landbouwhuisdieren en paarden en pony's voor het bereiden in een dierenverblijf) en 22.3.6.4 (opslaan van vaste mest, champost of dikke fractie) en artikel 22.245 (opslaan vaste mest) niet van toepassing op een geurgevoelig object dat (b) eerder functioneel verbonden was met die activiteit en waarvoor op grond van artikel 5.96 van het Besluit kwaliteit leefomgeving in dit omgevingsplan of een omgevingsvergunning voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit is bepaald dat de waarden en afstanden van geur niet van toepassing zijn.
In artikel 5.96 van het Besluit kwaliteit leefomgeving is aangegeven dat de afstanden en waarden buiten beschouwing kunnen worden gelaten als het gaat om een activiteit in de agrarische sector en het geurgevoelige gebouw eerder functioneel verbonden was met die activiteit.

Dat betekent dat voor de woning aan Leeghandseweg 14 de afstanden en waarden kunnen komen te vervallen. Er is sprake van een geurgevoelig gebouw dat voorheen onderdeel was vaneen agrarisch bedrijf en daarmee een functionele binding had. In de huidige en toekomstige situatie wordt ter plaatse alpaca's bedrijfsmatig gehouden, waardoor, wanneer sprake is van een geurgevoelig object, afstanden voor van toepassing zijn. In dit geval betekent dat een afstand van 50 meter van het emissiepunt tot aan de gevel van het geurgevoelige gebouw en 25 meter afstand vanaf de gevel van het geurgevoelige gebouw tot aan de gevel van het dierenverblijf.
In figuur 11 is de afstand van het geuremissiepunt en de afstand vanaf de gevel van het dierenverblijf tot aan de gevel van het geurgevoelige gebouw weergegeven. Daaruit blijkt dat niet kan worden voldaan aan de afstanden.

Echter zijn wel wat verschillen ten aanzien van het originele agrarische bedrijfsactiviteiten, namelijk het houden van vleesstieren. Bij het houden van vleesstieren is sprake van landbouwhuisdieren met een geuremissienorm en dat is bij alpaca's niet het geval. De situatie verbeterd daardoor aanzienlijk.
Daarnaast worden de alpaca's voornamelijk buiten gehouden. De hoofdactiviteit is (recreatieve) beleving en die is groter wanneer de alpaca's buiten lopen, dan in de stal. De dieren worden daarom voornamelijk buiten gehouden, tenzij sprake is van een calamiteit (ziekte, of kalverperiode) of slecht weer. Vleesstieren worden daarentegen voornamelijk op stal gehouden, waardoor de geurbelasting groter is. Tot slot is tussen het dierenverblijf en de woning een opslagschuur en een ander gebouw (waarin de horeca-activiteiten zijn gevestigd) gelegen, de buitenzijde van het dierenverblijf staat daardoor nooit in direct contact met het woongebouw. Om bovenstaande redenen kan gesteld worden dat de geurbelasting/ beleving anders is dan bij een regulier agrarisch bedrijf en minder groot is. Daardoor is voldoende onderbouwd dat in dit geval de afstanden en de waarden buiten beschouwing kunnen worden gelaten en niet van toepassing kunnen worden verklaard.



Figuur 11 Links afstand geurgevoelig gebouw – emissiepunt, rechts afstand buitengebied dierenverblijf – geurgevoelig gebouw

Omliggende veehouderijbedrijven

Artikel 5.110 van het Bkl bepaald dat omliggende veehouderijen niet hoeven te voldoen aan de grenswaarden uit artikel 5.109, indien het geurgevoelige gebouw (in dit geval de voormalige bedrijfswoning van de Alpacafarm) een voormalig dierenverblijf betreft waarvan de functionele binding op of na 19 maart 2000 is beëindigd. Hierdoor blijven enkel de afstandsnormen van toepassing. Uit toetsing blijkt dat de omliggende veehouderijen ruimschoots voldoen aan de afstandsnormen.

<u>Recreatiewoningen en geurgevoeligheid</u>

Ten aanzien van de geplande recreatiewoningen is het van belang te beoordelen of deze kwalificeren als geurgevoelige gebouwen. Volgens het Bkl worden geurgevoelige gebouwen gedefinieerd op basis van hun gebruiksfunctie, zoals vastgelegd in het Besluit bouwwerken leefomgeving (Bbl). Gebouwen met een woonfunctie, zoals reguliere woningen, worden standaard aangemerkt als geurgevoelig.

Recreatiewoningen vallen onder de logiesfunctie en zijn daarmee expliciet niet aangemerkt als gebouwen met een woonfunctie. Dit betekent dat zij op grond van het Bkl automatisch worden beschouwd als niet-geurgevoelige gebouwen. Bij toetsing aan geurregelgeving, zoals bij nabijgelegen veehouderijen, hoeven recreatiewoningen dan ook niet als gevoelig gebouw te worden meegenomen.

Tot slot blijkt uit de kaarten van de Omgevingsdienst (figuur 11) dat ter plaatse van het plangebied sprake is van een goed leefklimaat wanneer het gaat om de achtergrondconcentratie.



Figuur 12 Achtergrond geurbelasting bron: ODZOB

Conclusie
Zowel de functiewijziging van het agrarisch bedrijf naar recreatie (inclusief realisatie van recreatiewoningen) en het omzetten van de voormalige bedrijfswoning naar burgerwoning leidt niet tot een belemmering van omliggende veehouderijbedrijven ten aanzien van het aspect geur. Tevens is gesteld dat ter plaatse sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat ten aanzien van het aspect geur. Het aspect geur vormt daarmee geen belemmering voor de voorgestane ontwikkeling.

6.1.3.7 Spuitzones

Op dit moment bestaat er nog geen wetgeving die spuitzones regelt. Om deze reden is vanuit de rechtspraak de norm van 50 meter afstand ontstaan. *"In het algemeen wordt een afstand van 50 meter tussen gevoelige functies en agrarische activiteiten waarbij gewasbeschermingsmiddelen worden gebruikt, niet onredelijk geacht."* Dit blijkt uit vaste rechtspraak van de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State (ABRvS) (zie bijvoorbeeld ABRvS 15 mei 2024, ECLI:NL:RVS:2024:2044, rechtsoverweging 19.4 en ABRvS 5 maart 2025, ECLI:NL:RVS:2025:807, rechtsoverweging 6.1).

Gevoelige functies zijn volgens de rechtspraak:
- Woningen (inclusief de bijbehorende tuinen en erven;
- bedrijfswoningen;
- kinderdagverblijven en scholen;
- zorginstellingen;
- kantoren en bedrijfsgebouwen;
- kampeerterreinen en recreatieverblijven

In de huidige situatie is ter plaatse van het plangebied, sprake van een agrarisch bouwvlak met twee bedrijfswoningen, een recreatiewoning en een vergunning voor het exploiteren van een verblijfsrecreatieve functie (Farmcamps

camping). De dagrecreatieve, educatieve en horeca-activiteiten van de Alpacafarm vinden sinds 2017/2018 plaats en zijn in delen vergund.
De juridische situatie ter plaatse (de bestemming) komt niet overeen met de huidige/feitelijke en in delen, vergunde situatie. Ter plaatse geldt nog een bestemming 'agrarisch met waarden – dassenleefgebied', is sprake van een bouwvlak en de aanduiding 'intensieve veehouderij'. Voorheen was hier sprake van een veehouderijbedrijf gericht op vleesvee (kalveren en vleesstieren).
In de nieuwe situatie wordt de agrarische bedrijfsbestemming opgeheven, wordt een bedrijfswoning omgezet naar een burgerwoning en worden de vergunde en aanwezige activiteiten van de alpacafarm, (dag- en verblijfsrecreatie, horeca, detailhandel en parkeren) vastgelegd in een juridisch kader. Een verschil met de huidige situatie si dat verblijfsrecreatie jaarrond kan plaatsvinden door de plaatsing van chalets in plaats van tenten.

Geconstateerd is dat in de huidige situatie sprake is van gevoelige functies gelegen binnen het bouwvlak. Binnen de regels van het bestemmingsplan is de ligging van de woning vastgelegd (bestaande fundering). Tuinen en erven zijn niet bepaald. Het hele bouwvlak kan in wezen als tuin of als erf worden gebruikt. De vergunning voor de recreatieve activiteiten, detailhandel en horeca zijn eveneens gevoelig, maar via vergunning plaatsgebonden.

Planspecifiek
In de nieuwe situatie wordt het agrarisch bedrijf beëindigd en omgezet naar een recreatief bedrijf (dag- en verblijfsrecreatie) met horeca en bedrijfswoning en wordt één bedrijfswoning omgezet naar burgerwoning. Het bouwvlak veranderd van vorm. Met het initiatief wordt de vergunde situatie juridisch geborgd in een omgevingsplan. De nieuwe situatie is weliswaar anders, maar wordt niet gevoeliger dan de huidige situatie, met uitzondering van de recreatiechalets. Door chalets te realiseren in plaats van tenten, kunnen er meer en langer (jaarrond) mensen verblijven op het terrein in plaats van uitsluitend in het kampeerseizoen (april – oktober).

Het plangebied bestaat uit gronden voorzien van een bouwvlak en gronden die niet voorzien zijn van een bouwvlak. Op het deel van de gronden waar een bouwvlak zich bevindt, worden de functies en (gevoelige) activiteiten uitgevoerd. De toegestane activiteiten zijn specifiek aangeduid en bestaan uit:
- Een (bestaande) bedrijfswoning;
- Een (bestaande) recreatiewoning;
- Een (bestaande/vergunde) detailhandelsactiviteit (winkeltje);
- Een (bestaande/vergunde) horeca-activiteit;
- De mogelijkheid om dagrecreatieve activiteiten uit te voeren;
- De realisatie en in gebruik name van recreatiechalets (jaarrond);
- De stalling en beweiding van alpaca's;
- Het omzetten van een bedrijfswoning naar een burgerwoning;
- Parkeren.

De gronden buiten het bouwvlak en aanduidingen zijn bestemd als ‘agrarisch’ en ‘agrarisch met waarden – Leefgebied dassen’. Ter plaatse is agrarische exploitatie van de gronden toegestaan. in de huidige situatie gelden er geen restricties voor de toepassing van chemische gewasbeschermingsmiddelen op professionele wijze. In het algemeen wordt er vanuit gegaan dat de toepassing van chemische gewasbeschermingsmiddelen op professionele wijze onderdeel is van reguliere landbouw. Daardoor moet er vanuit worden gegaan dat op elk landbouwperceel de mogelijkheid bestaat om chemische gewasbeschermingsmiddelen op professionele wijze toe te passen.

Om chemische gewasbeschermingsmiddelen op professionele wijze toe te passen gelden strenge eisen. Deze eisen zijn vastgelegd in de wet gewasbeschermingsmiddelen en biociden. Deze wet is verder uitgewerkt in het Besluit gewasbeschermingsmiddelen en biociden. De Regeling gewasbeschermingsmiddelen en biociden biedt vervolgens de praktische uitvoering van de wet en regeling. Er gelden strikte regels ten aanzien van de toepassing van chemische gewasbeschermingsmiddelen:

- **Vakbekwaamheidsbewijs (Spuitlicentie):** de gebruiker moet in bezit zijn van een geldige licentie van de NVWA om professionele middelen te mogen kopen en gebruiken.
- **Toegelaten middelen:** de gebruiker mag alleen middelen gebruiken die zijn goedgekeurd door het Ctgb (College voor de toelating van gewasbeschermingsmiddelen en biociden).
- **Wettelijk gebruiksvoorschrift:** De gebruiker moet het middel exact gebruiken zoals op het etiket en in de voorschriften staat omschreven (dosering, toepassing en te bestrijden organisme).
- **Keuring spuitapparatuur:** De gebruikte spuitmachine moet verplicht en periodiek zijn gekeurd (gecertificeerd).
- **Weersomstandigheden:** Spuiten is aan banden gelegd bij harde wind. De maximale windsnelheid is doorgaans 5 meter per seconde (gemeten op 2 meter boven het gewas, vergelijkbaar met windkracht 3) om drift te voorkomen.
- **Waterbescherming en driftreductie:** Er geldt een verbod op spuiten op taluds van oppervlaktewater. Ook moet u driftvrij werken en rekening houden met teeltvrije zones langs sloten (150 cm bij een “gewone” sloot en 500 cm bij een ecologisch kwetsbare waterloop)
- **Registratieplicht:** Professionele gebruikers moeten een gewasbeschermingsmiddelenadministratie bijhouden. Hierin staat welk middel, op welk perceel, in welke dosering en wanneer het is gebruikt.

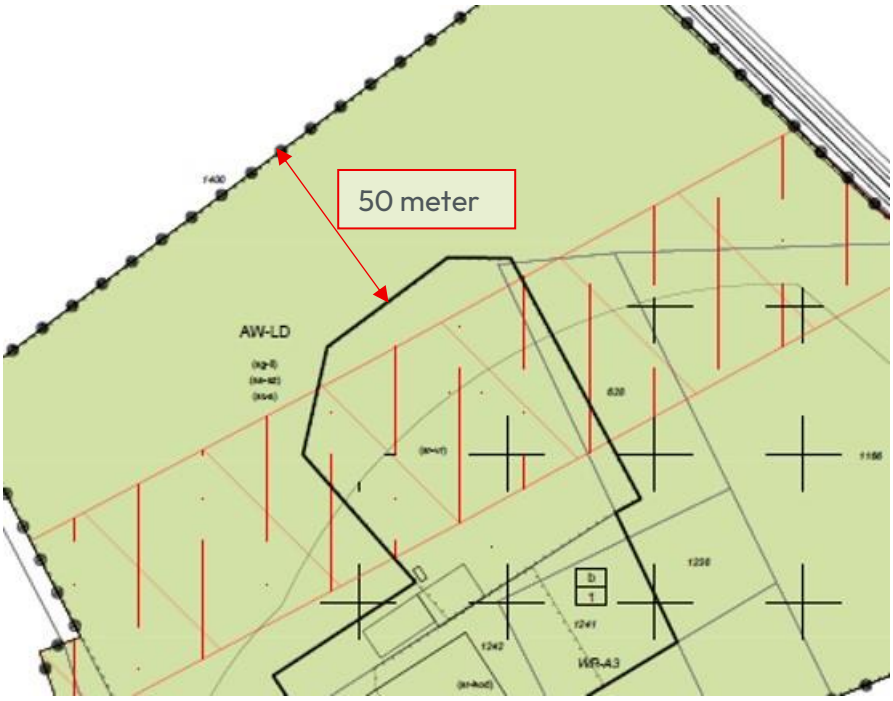
De omliggende gronden zijn in gebruik voor tuinbouwactiviteiten, waarbij gebruik wordt gemaakt van chemische gewasbeschemingsmiddelen. De initiatiefnemer heeft overleg gevoerd met de tuinder, die vervolgens inzicht heeft gegeven in de middelen die worden toegepast, de manier woarop deze worden toegepast en de frequentie m.b.t. de toepassing van gewasbeschermingsmiddelen. Deze tuinder gebruik daarvoor een machine waarvan Wageningen Universiteit heeft beoordeeld dat, wanneer gebruik wordt gemaakt van deze machine, bij de referentiesituatie (maximaal windkracht 3) een driftreductie van 99,4%. In de winterperiode (buiten het kampeerseizoen wordt 2x gespoten, 1 x in november en 1x in december.

Eigen grond / plangebied
Op de eigen gronden die onderdeel uitmaken van het plangebied is een verbod opgenomen voor de toepassing van gewasbeschermingsmiddelen.

Chalets
De chalets zullen op het noordelijke deel van het projectgebied worden gerealiseerd. Uit de landschappelijke inpassing blijkt dat tussen de recreatiechalets en de agrarische gronden 50 meter afstand is gelegen (zie figuur 13). Het bouwvlak én de aanduiding 'specifieke vorm van recreatie – verblijfsrecreatie' zijn hierop gebaseerd (zie figuur 14), waardoor voldaan wordt aan de afstand van 50 meter ten opzichte van gronden waarop gewasbeschermingsmiddelen worden toegepast. Daarnaast wordt aan de noordzijde van de locatie een houtwal gerealiseerd welke mogelijke drift zal tegenhouden. Het aspect drift afkomstig van gewasbeschermingsmiddelen is daardoor niet relevant voor deze activiteiten.



Figuur 13 Afstand chalets t/m omliggende agrarische grond



Figuur 14 Borging 50 meter op verbeelding

Dagrecreatie en horeca

De dagrecreatieve en horeca activiteiten vinden plaats op eigen grond en bevinden zich op meer dan 50 meter afstand van de gronden die in gebruik zijn als tuinbouwgrond[1] (zie figuur 15). Het aspect drift afkomstig van gewasbeschermingsmiddelen is daardoor niet relevant voor deze activiteiten.

Parkeerplaatsen

Parkeerplaatsen zijn niet gevoelig voor drift. Mensen zetten hun auto neer en verplaatsen zich direct naar het recreatiegedeelte. De verblijfstijd ter plaatse is daardoor zeer kort. Het aspect drift afkomstig van gewasbeschermingsmiddelen is daardoor niet relevant voor deze locaties.

[1] Ter plaatse dient afstand aangehouden te worden van de watergang, waardoor niet van de kadastrale begrenzing uitgegaan dient te worden



Figuur 15 Afstand tussen tuinbouwactiviteiten richting dagrecreatieve activiteiten

Woningen en recreatiewoning

Woningen en recreatiewoningen zijn gevoelig voor drift afkomstig van gewasbeschermingsmiddelen. Wanneer nieuwe woningen of recreatiewoningen worden gerealiseerd worden mensen aan een gebied of locatie toegevoegd en dient vanuit het voorzorgsbeginsel rekening te worden gehouden met een afstand van 50 meter ten opzichte van gronden waarop chemische gewasbeschermingsmiddelen kunnen worden toegepast. In dit geval ontstaat geen situatie waarbij meer mensen kunnen worden toegevoegd aan deze locatie. Een woning is voor een huishouden en de recreatiewoning blijft gelijk in omvang en daarmee voor de bestaande doelgroepen, zoals dat ook in de huidige situatie het geval is. De huidige bewoners van de woningen, blijven de eigenaar en bewoners van de woningen, waardoor ook dat niet veranderd. Het plan heeft niet tot gevolg dat meer mensen worden blootgesteld aan de toepassing van chemische gewasbeschermingsmiddelen, waardoor een andere afweging wordt gemaakt ten aanzien van de richtafstand van 50 meter voor de bestaande situatie m.b.t. de woningen en de recreatiewoning. Voor de overige onderdelen van het plan (de publieksaantrekkende activiteiten) wordt voldaan aan de richtafstand van 50 meter.

6.1.3.8 *Veehouderij en gezondheid*

Inleiding

De intensieve veehouderijen binnen de agrarische sector dragen bij aan de emissies van fijn stof PM_{10} in Nederland. Dit geëmitteerde fijn stof bestaat uit een aantal stoffen, waarvan endotoxinen onderdeel uit (kunnen) maken. Er zijn onderzoeksrapporten gepubliceerd waarin wordt aangetoond dat omwonenden rond veehouderijen gezondheidsrisico's lopen door de blootstelling aan emissies uit veehouderijen. Endotoxine is voor luchtwegklachten een relevante component in de (fijn)stof emissie uit veehouderijen. Op basis van de Handreiking Veehouderij en Volksgezondheid 2.0 versie mei 2018 opgesteld door het ondersteuningsteam BPO-speerpunt veehouderij kan worden afgewogen of een advies van de GGD nodig is voor het plan.

Toets aan de handreiking

In stap 1 van de handreiking wordt getoetst aan endotoxine. Op basis van het 'Endotoxine toetsingskader 1.0' kan worden beoordeeld of sprake is van een verhoogd volksgezondheidsrisico ten aanzien van varkenshouderijen en pluimveehouderijen. Binnen een afstand van 1 kilometer tot het plangebied aan Leeghandseweg ligt een aantal veehouderijbedrijven. In onderstaande tabel zijn de adressen van veehouderijbedrijven binnen een straal van 1 kilometer weergegeven. Daarbij is per veehouderijbedrijf het type veehouderij aangegeven en de afstand tot aan het plangebied. Uit de tabel is op te maken dat er 10 varkenshouderijen in een straal van 1 kilometer rondom het plangebied zijn gelegen. Binnen 1 kilometer wordt op één plek geiten. Daarnaast zijn er vier pluimveehouderijen binnen een straal van 1 kilometer rondom het plangebied gelegen.

Adres	**Type veehouderijbedrijf**	**Afstand ten opzichte van plangebied**
Kampweg 12	Vleeskalveren	190 meter
Langenbergsestraat 12	Varkens en rundvee	240 meter
Kampweg 25	Pony's	335 meter
Kampweg 29a	Paarden	380 meter
Langenbergsestraat 9	Melkrundvee, geiten	580 meter
Bosweg 4	Rundvee, pluimvee en varkens	640 meter
Langenbergsestraat 10	Paarden en varkens	650 meter
Nistelrodesedijk 5	Melkrundvee	710 meter
Hondstraat 2	Paarden	760 meter
Berkenvenseweg 1	Rundvee, pluimvee en varkens	765 meter
Bosweg 10	Rundvee, varkens en pluimvee	795 meter
Oude Beemdseweg 4	Varkens	910 meter
Bosweg 16	Varkens	910 meter
Molenweg 4	Rundvee, varkens, pluimvee en paarden	910 meter
Oude Beemdseweg 3	Melkrundvee	920 meter

Vorstenbosseweg 27	Varkens en rundvee	925 meter
Hondstraat 16	Varkens	980 meter

Het projectgebied ligt buiten de richtafstanden (500 meter voor pluimveehouderijen en 200 meter voor varkenshouderijen) die gelden voor de varkens- en pluimveehouderijen in de omgeving. Er is geen sprake van een verhoogd volksgezondheidsrisico.

Stap 2, toename emissies, is niet van toepassing omdat het plan geen betrekking heeft op de uitbreiding van een veehouderij.

In stap 3 wordt getoetst aan geur. Bij 3b wordt voor geur getoetst aan de gezondheidskundige advieswaarden. Deze zijn maatgevend ten opzichte van stap 3a. Voor het buitengebied zijn deze waarden:

- 5 ou/m^3 voor de voorgrondbelasting. De voorgrondbelasting is ten hoogste 2,1 ou/m^3, waardoor wordt voldaan aan de norm voorgrondbelasting.
- 10 ou/m^3 voor de achtergrondbelasting. Conform de geurkaart bedraagt de achtergrondbelasting tussen de 3 en 7 ou/m^3. Gezien de geuruitstoot niet wijzigt ten opzichte van de huidige situatie en er reeds sprake is van een goed woon- en leefklimaat vormt dit geen belemmering.
- 50 meter voor de afstand tussen de rand van een bedrijf en de gevel van het geurgevoelige object. Hier wordt niet aan voldaan voor de om te zetten bedrijfswoning en de alpacafarm. Dit is echter nader onderbouwd in paragraaf 6.1.3.6 waardoor dit aspect geen belemmering vormt.

In stap 4 wordt getoetst aan bedrijven die een gecombineerde bedrijfsvoering hebben.
Er zijn geen bedrijven in de omgeving (< 100 meter) waar bedrijfsmatig een combinatie van de volgende dieren worden gehouden:

- Varkens en pluimvee;
- Rundvee en kleine herkauwers (schapen/geiten); eigen bedrijf.
- Kleine herkauwers onderling.

Enkel de alpaca bij de Alpacafarm binnen het projectgebied. Invloed van de Alpacafarm op de om te zetten bedrijfswoning zijn nader toegelicht in de onderbouwen. Dit vormt geen belemmering voor de ontwikkeling.

In stap 5 wordt getoetst aan de afstand tot een geitenhouderij, een pluimveebedrijf en overige veehouderijen. Uit het VGO-2 onderzoek is gebleken dat zich in een straal van circa 2 kilometer rond geitenbedrijven een verhoogd aantal gevallen van longontsteking voordoet. Voor pluimveehouderijen is een dergelijke afstand te benoemen, namelijk 1 kilometer. Verder geldt voor overige veehouderijen een afstand van 250 meter.

Binnen 2 kilometer van het projectgebied bevindt zich één geitenbedrijf. Het gaat hier om de geitenhouderij aan Langenbergsestraat 9 in Heeswijk-Dinther (afstand 650 meter).
Binnen 1 kilometer van het projectgebied bevinden zich vier pluimveebedrijven. Hierbij gaat het om de bedrijven aan Bosweg 4 (640 meter), Berkenvenseweg 1 (765 meter), Bosweg 10 (795 meter) en Molenweg 4 (910 meter).

Daarnaast bevinden zich binnen 250 meter van het projectgebied twee overige veehouderijen. Hierbij gaat het om de bedrijven aan Kampweg 12 (190 meter) en Langenbergsestraat 12 (240 meter).

Omdat slechts een bestaande (bedrijfs)woning omgezet zal worden naar burgerwoning wordt er geen nieuwe woning toegevoegd binnen het risicogebied van de veehouderijen. Hierdoor neemt het risico niet toe voor de woning aan de Leeghandseweg 14.

Doorwerking plangebied
Er wordt voldaan aan de normen voor fijn stof en de concentratie endotoxine. Een GGD-advies kan door de gemeente worden aangevraagd op basis van stap 2, 3 en 5. Er zijn geen maatregelen op te leggen bij de omliggende veehouderijen in het kader van dit plan. Er bevindt zich geen zelfstandige mestbewerking of verwerking plaats. Ook is er geen ongerustheid bij omwonenden over de volksgezondheid. Aan stap 6 en 7 wordt daarmee voldaan.

6.1.4 Landschappelijke of stedenbouwkundige waarden en cultureel erfgoed

6.1.4.1 Ladder voor duurzame verstedelijking

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

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

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

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

Planspecifiek
Met onderhavige ontwikkeling wordt er niet voorzien in een stedelijke ontwikkeling. Het toetsen aan de Ladder voor duurzame ontwikkeling is dan ook niet noodzakelijk.

6.1.4.2 *Archeologie*

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

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

In dit rapport is een splitsing gemaakt tussen archeologie en cultuurhistorie. Archeologie is in de bodem aanwezig en is meestal niet beleefbaar, terwijl cultuurhistorie zichtbaar en beleefbaar is in het landschap. De ontwikkeling, in dit geval de bedrijfswoning, kan een effect hebben op archeologische waarden bij realisatie van de bedrijfswoning, terwijl het uiteindelijk resultaat (uiterlijk, plaatsing en inpassing van de bedrijfswoning) een blijvend effect kan hebben op cultuurhistorische waarden. Om die reden is er voor gekozen om de cultuurhistorische waarden te behandelen bij het aspect landschap (paragraaf 6.1.4.3) en in deze paragraaf te richten op het aspect archeologie.

Planspecifiek

Conform het bestemmingsplan ‘Buitengebied Bernheze’ heeft de locatie de dubbelbestemming ‘Waarde – Archeologie 3’. Binnen deze dubbelbestemming dient archeologisch onderzoek uit te worden gevoerd bij het bouwen van bouwwerken met een oppervlakte van meer dan 2.500 m^2 en dieper dan 40 centimeter.

In de beoogde situatie zullen enkel de 14 chalet worden geplaatst met een oppervlak van circa 680 m^2. Hiermee wordt niet over de voorwaardengrens gegaan en is een archeologisch onderzoek niet noodzakelijk. Het aspect archeologie vormt dan ook geen belemmering voor de ontwikkeling.

6.1.4.3 *Landschap en cultuurhistorie*

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

De gemeente Bernheze ligt op de overgang van de Peelhorst naar de dekzandvlakte met dekzandruggen. De kernen zijn ontstaan op de overgang van hoog naar laag en droog naar nat.

De dekzandruggen en -vlaktes zijn in de laatste ijstijd ontstaan. Een complex van dekzandruggen strekt zich uit van Veghel/Erp via Vorstenbosch naar Heeswijk-Dinther/Berlicum. Deze loopt over het algemeen parallel aan het beekdal van de Leijgraaf en Aa.

De dekzandruggen worden gekenmerkt door bebouwingslinten en bosgebieden. De ruggen zijn al vele eeuwen bewoond en onderscheiden zich door een kleinschalige en veelvormige opbouw: ze vormen een waar mozaïek. Deze gronden liggen op de overgang van hoog naar laag en kennen daarom een goede ontwatering. Ze lenen zich daarmee uitermate voor een intensiever grondgebruik als akkerbouw en boomkwekerijen. De landschapselementen die horen bij dit landschapstype zijn onder andere houtwallen en - singels, struweelhagen, zandpaden, diepe sloten en laanbeplanting/bomenrijen.

Vorstenbosch is ontstaan op een rug parallel aan het beekdal van de Leijgraaf. De Leeghandseweg is landelijke straat, die parallel loopt tussen twee hoger gelegen delen. Beide delen zijn droog en daarom bebost. Door een goede waterhuishouding was het lager gelegen deel geschikt voor agrarisch gebruik.

Aan de oostzijde van het projectgebied lagen diverse hooilanden, mogelijk doordat het water voorheen niet weg kon. Deze gronden waren in de winter slechter toegankelijk en daarom alleen geschikt als grasland. In de zomer kon men deze grasgebieden hooien of de koeien laten grazen. Deze gebieden kenmerkte zicht door smalle kavels met randbeplanting als struweelhagen, singels en knotwilgen.

Rondom het projectgebied was de grond geschikt voor agrarische activiteiten in de vorm van akkerbouw. Op de kaart van 1900 is te zien, dat men bezig is met de ontginning van heidegebied. De grenzen waren beplant met singels, bomenrijen en hagen.

Met de ruilverkaveling in de jaren 70 is veel landschapskarakteristiek verloren gegaan. Door de invoering van een goed afwateringssysteem, kunstmest en machines kon men de gronden beter cultiveren als deze een grotere omvang hadden. Daarnaast had landschapsbeplanting geen nut voor de bedrijfsvoering en zijn deze veelal weggehaald. Op de locatie zien we een groeiend agrarisch bedrijf met de bouw van nieuwe schuren.

Afgelopen jaren heeft een herstel van het bos ten noordoosten van het projectgebied plaatsgevonden. Daarnaast zijn er bossingels in het agrarische landschap aangelegd, als groene verbindingen tussen bosarealen.

6.2 Besluit milieueffectrapportage

De wetgeving over de milieueffectrapportage (m.e.r) is opgenomen in afdeling 16.4 van de Omgevingswet en in hoofdstuk 11 en bijlage V bij het Omgevingsbesluit. Daarin is bepaald dat het bevoegd gezag bij de voorbereiding van een plan of programma een milieueffectrapport opstelt, als dat plan of programma het kader vormt voor te nemen besluiten voor projecten die zijn aangewezen in artikel 16.43 van de Omgevingswet.

Onder een plan of programma, als bedoeld in artikel 2, onder a, van de SMB-richtlijn (EU-richtlijn voor strategische milieubeoordeling), wordt in ieder geval verstaan een omgevingsvisie, programma, omgevingsplan en voorkeursbeslissing. Voor de plannen en programma's waarvoor een plan-milieueffectrapport moet worden opgesteld is in de Omgevingswet een generieke aanwijzing opgenomen. Hiervoor is aansluiting gezocht bij de SMB-richtlijn. In Bijlage V bij het Omgevingsbesluit staan de aangewezen categorieën van projecten waarvoor een m.e.r.-procedure verplicht is.

Afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht is van toepassing op de voorbereiding van een plan of programma waarvoor een milieueffectrapport moet worden gemaakt.

Voor plannen die betrekking hebben op kleine gebieden op lokaal niveau en/of kleine wijzigingen heeft de Omgevingswet de plan-m.e.r.-beoordeling geïntroduceerd. Voor deze ontwikkelingen is een plan-m.e.r. alleen verplicht als voor de activiteit aanzienlijke milieugevolgen worden verwacht. Een plan-m.e.r.-beoordeling is ook van toepassing op plannen die een kader vormen voor m.e.r.-(beoordelings)plichtige projecten en besluiten die niet in het Omgevingsbesluit zijn genoemd.

De plan-m.e.r.-beoordeling betreft een toets om na te gaan of sprake is van een plan met grote milieugevolgen. Deze toets dient plaats te vinden aan de hand van de criteria van Bijlage III, van de EU-richtlijn m.e.r. De hoofdcriteria waaraan moet worden getoetst zijn: kenmerken van het project, plaats van het project en kenmerken van het potentiële effect.

Planspecifiek
Met het plan wordt het aanwezige recreatiebedrijf juridisch juist geborgd in één totaalplan en zal een bedrijfswoning worden omgezet naar burgerwoning. De omzetting naar burgerwoning is niet opgenomen in Bijlage V van het Omgevingsbesluit. Uit onderhavige onderbouw blijkt dat de omzetting geen belemmering vormt voor omliggende bedrijven en het woon- en leefklimaat zal niet onevenredig worden aangetast. Nadere onderbouwing is dan ook niet noodzakelijk.

De realisatie van de 14 recreatiechalets heeft betrekking op categorie M3 ‘Vakantiedorpen of hotelcomplexen buiten stedelijke zones met bijbehorende voorzieningen’. In het geval van deze ontwikkeling, is een m.e.r.-beoordeling noodzakelijk als het gaat om de aanleg, wijziging of uitbreiding hiervan. Ten aanzien van de ontwikkeling is een vormvrije m.e.r.-beoordeling uitgevoerd. Deze beoordeling is als separatie bijlage bijgevoegd. Hieronder zijn de belangrijkste conclusies opgenomen.

In het kader van de notitie is in voldoende mate inzicht gekregen in de milieugevolgen van de beoogde ontwikkeling ter plaatse van de Leeghandseweg 10a, 12 en 14 te Vorstenbosch. Het project heeft betrekking op één locatie en is daarmee relatief kleinschalig en heeft geen kenmerken die potentieel een risico op grote milieueffecten in zich hebben.

Doordat er geen wijziging plaatsvindt met betrekking tot de dieren is geen sprake van een wijziging van de emissie fijnstof, ammoniak en geur.

Uit deze beoordeling blijkt dat er geen onevenredige nadelige milieueffecten te verwachten zijn ten aanzien van de beoogde ontwikkeling. Deze beoordeling geeft dan ook geen aanleiding of noodzaak voor het doorlopen van een formele m.e.r.-beoordelingsprocedure of m.e.r.-procedure. Gelet op het vorenstaande wordt op basis van deze aanmeldnotitie voorgesteld om te besluiten dat geen milieueffectrapportage nodig is.

6.3 Groen en natuur

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

6.3.1 Groen

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

Een ontwikkeling mag geen negatieve invloed hebben op de belangrijkste bomen in de omgeving. De gemeente heeft dit beschreven in haar bomenbeleidsplan en vastgelegd in de Kaart monumentale en toekomstbomen en op groenstructuurkaarten. Het is van belang om inzicht te krijgen of de nabij gelegen bomen (binnen een afstand van 20 meter van de plangrens) worden verstoord. Indien het plan dicht bij een boom wordt gerealiseerd dient deze te worden beschermd, zowel boven als onder de grond. Indien er werkzaamheden worden uitgevoerd binnen de boombeschermingszone (tot 1,5 meter buiten de kroonprojectie) dient er een plan van aanpak opgesteld te worden hoe met de boomwortels wordt omgegaan in een Boom Effect Analyse. Er mogen geen graafwerkzaamheden uitgevoerd worden in de buurt van de bomen.

Planspecifiek

Ten zuiden van het projectgebied, aan de Leeghandseweg, zijn 6 monumentale bomen aanwezig. Echter zullen er binnen 20 meter van deze bomen geen fysieke wijzigingen plaatsvinden. Er zullen dus geen belemmeringen ontstaan voor deze bomen en de ontwikkeling.

6.3.2 Soortenbescherming

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

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

Planspecifiek

Aangezien in de beoogde situatie enkel de huidige safaritenten worden vervangen door permanente recreatieverblijven in de vorm van chalets is het niet noodzakelijk een quickscan flora en fauna uit te voeren. Er wordt namelijk niks gesloopt en er worden geen groenelementen verwijderd. Er kan dan ook gezegd worden dat het aspect soortenbescherming geen belemmering oplevert voor de ontwikkeling.

6.3.3 Natuur - Gebiedsbescherming

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

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

Om te kijken of het plan een effect heeft op Natura 2000-gebieden is in eerste instantie bekeken op welke afstand het projectgebied is gelegen van die Natura 2000-gebieden. Vervolgens is vanuit de effectenindicator onderzocht welke doelsoorten aanwezig zijn en waar deze gevoelig voor zijn. Vervolgens heeft nog een berekening plaatsgevonden met Aerius calculator.

Planspecifiek

In dit geval is Natura 2000-gebied Vlijmens Ven, Moerputten & Bossche Broek het gebied dat het dichtste bij ligt op ruim 16 kilometer afstand. Het gebied de Oisterwijkse Vennen en de Kampina ligt op een afstand van ruim 20 kilometer.

Er is een berekening uitgevoerd of de beoogde situatie ten opzichte van de huidige situatie mogelijk een negatief effect heeft op omliggende natuurgebieden. De volledige berekening is bijgevoegd in bijlage V. Uit de resultaten blijkt dat er geen negatief effect is te verwachten maar er zelfs sprake is van een afname van de stikstofdepositie ten opzichte van referentiesituatie. Daarom kan geconcludeerd worden dat het plan geen significant negatief effect heeft op natura 2000-gebieden.

6.4 Wegen, verkeer en parkeren

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

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

Het is van belang om inzicht te krijgen waar de inrit komt, van welke materialen en obstakels, zoals een lantaarnpaal, nutsvoorzieningen, bestaande parkeerplaats(en), bestaand gemeentelijk groen en/of bomen. Er dient inzicht gegeven te worden in hoe die aansluiting ingericht wordt (in basis in een gelijkwaardig kruispunt plateau in een 30km/uur zone). Indien sprake is van een obstakel dient dit nader te worden gemotiveerd.

Vanuit een goede ruimtelijke ordening dient inzichtelijk te worden gemaakt of de bestaande infrastructuur voldoende van omvang is om het toekomstig verkeer dat door de ontwikkeling tot stand komt, kan verwerken.

6.4.1 Mobiliteit

Voor het bepalen van het aantal verkeersbewegingen afkomstig van de planlocatie, is de CROW-publicatie 744 ‘Toekomstbestendig parkeren. Van parkeerkencijfers naar parkeernormen’ gehanteerd.

Onderhavig TAM-Omgevingsplan heeft voornamelijk betrekking op het borgen van de huidige (vergunde) situatie. Ten opzichte van de huidige situatie vindt enkel een wijziging plaats ten aanzien van de voorzieningen voor de verblijfsrecreatie. De 15 safaritenten worden vervangen door in totaal 14 chalets. Derhalve wordt enkel gekeken naar het aantal verkeersbewegingen als gevolg van deze verandering.

Voor de safaritenten (camping/kampeerterrein) wordt in het buitengebied uitgegaan van minimaal 0,4 verkeersbewegingen per standplaats. Dat

betekent dat er in de huidige situatie sprake is van 0,4 * 15 = 6 verkeersbewegingen per etmaal.

Voor de chalets wordt uitgegaan van de functie 'bungalowpark/huisjescomplex' en voor deze functie wordt in het buitengebied uitgegaan van minimaal 2,6 verkeersbewegingen per huisje. Dat beteken dat er in de beoogde situatie sprake is van 2,6 * 14 = 36,4 verkeersbewegingen per etmaal.

Dit komt per etmaal neer op een (theoretische) toename van 36,4 – 6 = 30,4 en daarmee afgerond 31 verkeersbewegingen. Een toename van in totaal 31 extra verkeersbewegingen is marginaal. Ten behoeve van de ontsluiting van het perceel wordt aangesloten bij de bestaande infrastructuur aan de Leeghandseweg. De Leeghandseweg betreft een reeds verharde weg met asfalt. De weg is dan ook ingericht om een groot aantal verkeersbewegingen te kunnen verwerken. De bestaande infrastructuur behoeft geen aanpassingen.

Conclusie
Het aspect mobiliteit levert geen belemmeringen op.

6.4.2 Parkeren

Om het aantal benodigde parkeerplaatsen te bepalen is tevens de CROW-publicatie als basis gehanteerd. Bij de af te splitsen bedrijfswoning welke wordt omgezet naar burgerwoning dient te worden voorzien in minimaal 1,7 parkeerplaatsen op het eigen terrein. Binnen dit woonperceel is voldoende ruimte voor het parkeren van ten minste 2 auto's, waardoor er wordt voldaan aan de norm en dit geen belemmering vormt.

In onderstaande tabel zijn het aantal benodigde parkeerplaatsen voor de beoogde situatie van de Alpacafarm conform de CROW-publicatie weergegeven.

Benodigd aantal parkeerplaatsen conform CROW-publicatie			
Functie	*Norm (minimaal)*	*Aantal*	*Totaal*
Bedrijfswoning	1,7 per woning	1 woning	1,7
Chalets	2 per chalet	14 huisjes	28
Horeca/recreatie	4,9 per 100 m^2 bvo	500 m^2 bvo	24,5*
Totaal			**54,2**

* Uitgaande van de functie 'kinderboerderij' met een vergelijkbaar aantal benodigde parkeerplaatsen, waarbij is gerekend met de aantallen in het worstcasescenario. In feite maakt het totaal aantal bezoekers op één dag niet tegelijkertijd gebruik van de parkeergelegenheid.

Voor de vrijstaande bedrijfswoning dient, evenals voor de af te splitsen burgerwoning, te worden voorzien in ten minste 1,7 parkeerplaatsen. De parkeerplaatsen voor de bedrijfswoning worden op het eigen terrein bij de woning gerealiseerd. Bij de bedrijfswoning is voldoende ruimte om te voorzien in voldoende aantal parkeerplaatsen.

Ten aanzien van de chalets en de dagrecreatie (horeca/recreatie) dient te worden voorzien in (28+24,5=) 42,5 parkeerplaatsen. Het parkeren van zowel

de dagrecreanten als de verblijfsrecreanten gebeurt nabij de entree en aan de overzijde van de Leeghandseweg. In totaal is er ruimte voor 116 parkeerplaatsen. De parkeerplaats aan de overzijde van de Leeghandseweg is reeds (tijdelijk) vergund via een eerdere vergunningsaanvraag en wordt met dit plan permanent geborgd en specifiek gekoppeld aan de bedrijfslocatie van de Alpacafarm.

Conclusie
Het aspect verkeer en parkeren levert geen belemmeringen op.

6.5 Bedrijven en milieuzonering

De uitgave "Bedrijven en milieuzonering 2009" (paarse boekje) wordt door de VNG niet meer geschikt bevonden om toe te passen onder de Omgevingswet. De Omgevingswet biedt meer mogelijkheden om een lokale afweging op maat te maken. Hiervoor heeft de VNG in 2019 een regel-systematiek gepubliceerd onder de naam "Milieuzonering nieuwe stijl". Deze nieuwe systematiek omvat geen koppeling meer van activiteiten aan milieucategorieën en de daarbij behorende richtafstanden. De nieuwe VNG-handreiking “Activiteiten en milieuzonering” vervangt de publicaties Bedrijven en milieuzonering uit 2009 en Milieuzonering Nieuwe Stijl uit 2019.

In het kader van de Omgevingswet en de bijbehorende handreiking 'Activiteiten en milieuzonering' van de VNG, wordt in dit omgevingsplan aandacht besteed aan de integratie van ruimte en milieu. Milieuzonering speelt hierbij een cruciale rol om een evenwichtige toedeling van functies aan locaties te waarborgen en om hinder en risico's voor de leefomgeving te minimaliseren.

In paragraaf 1.4 van de milieuzonering nieuwe stijl is aangegeven, dat voor zover de huidige bestemmingsplannen nog van kracht zijn (dit geldt ook voor omgevingsplannen van rechtswege), bij inpassing van een (bedrijf-) activiteit of gevoelige functie, de VNG systematiek uit 2009 nog van kracht blijft. Voor (de beoordeling van) dit plan wordt daarom nog gebruik gemaakt van de VNG-publicatie 'Bedrijven en milieuzonering 2009’.

6.5.1 VNG-brochure Bedrijven en milieuzonering

In de brochure Bedrijven en milieuzonering (VNG, 2009) wordt een handreiking gegeven voor het verantwoord inpassen van bedrijfsactiviteiten in de omgeving. De handreiking geeft informatie over een aantal ruimtelijk relevante milieuaspecten van een scala van bedrijfsactiviteiten. In deze handreiking worden bedrijven ingedeeld in verschillende categorieën, al naar gelang de mate van hinder en inpasbaarheid. Ook maakt de handreiking onderscheid in verschillende gebiedstypen zoals een rustige woonwijk, rustig buitengebied en gemengd gebied. Aan de hand van de categorie-indeling kan bepaald worden of, en eventueel onder welke voorwaarden, een bedrijf inpasbaar is in de omgeving.

Planspecifiek
Met onderhavige ontwikkeling wordt één van de bedrijfswoningen aan de Leeghandseweg 14 omgezet naar een burgerwoning. Het projectgebied is gelegen in het buitengebied van Vorstenbosch welke kan worden aangemerkt

als rustig buitengebied. Hierdoor mogen de richtafstanden van de VNG-publicatie niet met één stap worden verkleind. Een bedrijfswoning is geen gevoelig object als het gaat om het eigen bedrijf maar wel als het gaat om omliggende functies en bedrijven. Wanneer een bedrijfswoning wordt afgesplitst en omgezet wordt naar burgerwoning, behoort deze woning niet meer tot de originele inrichting, waardoor de bescherming van het woon- en leefklimaat voor de woning ook relevant wordt voor de originele inrichting, in dit geval de nieuwe situatie, de Alpacafarm.

Met de omzetting naar een burgerwoning zal de woning de bestaande omliggende functies (niet zijnde de originele inrichting waartoe de woning behoorde) niet verder belemmeren in hun mogelijkheden. Hierdoor is een nadere toetsing niet noodzakelijk voor de omzetting naar een burgerwoning ten opzichte van bestaande omliggende functies, met uitzondering van de Alpacafarm.

Met de functiewijziging van de Alpacafarm zal een recreatief bedrijf worden toegevoegd. Om te bepalen of voor omliggende gevoelige functies een goed woon- en leefklimaat gewaarborgd kan blijven dient hier tevens aan getoetst te worden. Binnen de Alpacafarm vinden verschillende activiteiten plaats:

Functie	Categorie	Richtafstanden VNG 2009				
		Geur	Stof	Geluid	Gevaar	Grootste afstand
Horeca	Restaurant, cafetaria's, snackbars, ijssalons met eigen ijsbereiding, viskramen e.d. Cat. 1	10 m	0 m	10 m	10 m	10 m
Alpaca's houden	Fokken en houden van overige graasdieren Cat. 3.1	50 m	30 m	30 m	0 m	50 m
Chalets	Kampeerterreinen, vakantiecentra, e.d. (met keuken) Cat. 3.1	30 m	0 m	50 m	30 m	50 m
recreatiewoning	geen	-	-	-	-	-
Winkel	Detailhandel voor zover n.e.g. Cat. 1	0 m	0 m	10 m	0 m	10 m

Gezien de beoogde recreatiechalets op dezelfde plek worden gerealiseerd als de huidige safaritenten, blijft de afstand tussen gevoelige functies en de recreatie gelijk aan de huidige situatie en vormt dit geen belemmering.
In de omgeving zijn enkele woningen gelegen en een van de bedrijfswoningen zal omgezet worden naar burgerwoning waardoor deze ook als gevoelig object beschouwd moet worden. Hieronder is de afstand van het perceel van de woning tot aan de betreffende functie weergeven.

Adres		Afstand tot functies				Voldaan?
	Horeca	Alpaca's houden	Chalets	recreatiewoning	Winkel	
Leeghandseweg 10	20 m	9 m	70 m	35 m	20 m	Ja
Leeghandseweg 14 (om te zetten bedrijfswoning)	27 m	0 m	55 m	30 m	27 m	Nee
Kampweg 19a	90 m	96 m	85 m	130 m	84 m	Ja

Uit bovenstaande tabel blijkt dat niet wordt voldaan aan de indicatief aan te houden richtafstanden vanuit de woning aan Leeghandseweg 14 (de bedrijfswoning die wordt omgezet naar burgerwoning). In onderstaande tabel is per categorie aangegeven of voldaan wordt aan de richtafstand. In de regels en verbeelding van dit plan zijn de specifieke activiteiten m.b.t. horeca, recreatie, detailhandel en parkeren expliciet aangeduid en derhalve geometrisch bepaalt. De afstand is gemeten vanaf deze aanduidingen tot aan de woning.

Functie	Richtafstanden VNG 2009					
	Geur	Stof	Geluid	Gevaar	Werkelijke afstand tot de woning aan Leeghandseweg 14	Voldaan?
Horeca	10 m	0 m	10 m	10 m	27 m	V
Alpaca's houden[2]	30 m	10 m	30 m	0 m	14 m	X
Chalets	30 m	0 m	50 m	30 m	55 m	V
recreatiewoning	-	-	-	-	27 m	V
Winkel	0 m	0 m	10 m	0 m	27 m	V

Uit bovenstaande tabel blijkt dat de afstand tussen de stal waar alpaca's worden gehouden en de om te zetten bedrijfswoning het enige onderdeel is waarvoor niet wordt voldaan aan de richtafstand. Als het gat om Alpaca's houden dan zijn de volgende aspecten van belang Hierdoor wordt niet voldaan aan de richtafstanden voor de aspecten geur, stof en geluid.

Wanneer blijkt dat niet wordt voldaan aan de indicatieve richtafstanden, dien teen stappenplan te worden doorlopen. Het betreft het stappenplan dat is opgenomen in Bijlage 5.2 van de publicatie Bedrijven- en milieuzonering (VNG 2009).

[2] SBI-2008 0149, overige dieren

Geur
Stap 1: Indien de richtafstand voor het aspect geur past binnen de richtafstanden van de toelaatbare milieucategorie, kan verdere toetsing achterwege blijven.
Stap 2: indien stap 1 niet toereikend is, dient een geuronderzoek te worden uitgevoerd. In het stappenplan is opgenomen dat bij en geurbelasting op de richtafstand van de maximaal toelaatbare milieucategorie van maximaal 1 ge/m³ als 98- percentiel en/of een geurbelasting met een hedonische waarde van H=0,5 of hoger, een binnenplanse ontheffing mogelijk is.

Ten aanzien van de woning aan Leeghandseweg 14 is sprake van een geurgevoelig gebouw dat voorheen onderdeel was vaneen agrarisch bedrijf en daarmee een functionele binding had. In de huidige en toekomstige situatie wordt ter plaatse alpaca's bedrijfsmatig gehouden, waardoor, wanneer sprake is van een geurgevoelig object, uitsluitend afstanden voor van toepassing zijn. In dit geval betekent dat een afstand van 50 meter van het emissiepunt tot aan de gevel van het geurgevoelige gebouw en 25 meter afstand vanaf de gevel van het geurgevoelige gebouw tot aan de gevel van het dierenverblijf.
In figuur 11 is de afstand van het geuremissiepunt en de afstand vanaf de gevel van het dierenverblijf tot aan de gevel van het geurgevoelige gebouw weergegeven. Daaruit blijkt dat niet kan worden voldaan aan de afstanden.

Echter zijn wel wat verschillen ten aanzien van het originele agrarische bedrijfsactiviteiten, namelijk het houden van vleesstieren. Bij het houden van vleesstieren is sprake van landbouwhuisdieren met een geuremissienorm en dat is bij alpaca's niet het geval. De situatie verbeterd daardoor aanzienlijk. Daarnaast worden de alpaca's voornamelijk buiten gehouden. De hoofdactiviteit is (recreatieve) beleving en die is groter wanneer de alpaca's buiten lopen, dan in de stal. De dieren worden daarom voornamelijk buiten gehouden, tenzij sprake is van een calamiteit (ziekte, of kalverperiode) of slecht weer. Vleesstieren worden daarentegen voornamelijk op stal gehouden, waardoor de geurbelasting groter is. Tot slot is tussen het dierenverblijf en de woning een opslagschuur en een ander gebouw (waarin de horeca-activiteiten zijn gevestigd) gelegen, de buitenzijde van het dierenverblijf staat daardoor nooit in direct contact met het woongebouw. Om bovenstaande redenen kan gesteld worden dat de geurbelasting/ beleving anders is dan bij een regulier agrarisch bedrijf en minder groot is. Daardoor is voldoende onderbouwd dat in dit geval de afstanden en de waarden buiten beschouwing kunnen worden gelaten en niet van toepassing kunnen worden verklaard.

Geluid
Stap 1: indien de richtafstand voor het aspect geluid past binnen de richtafstand van de toelaatbare milieucategorie, kan verdere toetsing voor het aspect geluid in beginsel achterwege blijven.
Stap 2: indien stap 1 niet toereikend is. Bij en geluidbelasting (etmaalwaarde) op de richtafstand van de maximaal toelaatbare milieucategorie, van maximaal:
- 45 dB(A) langtijdgemiddelde beoordelingsniveau
- 65 dB(A) maximaal (piekgeluiden);

- 50 dB(A) ten gevolge van verkeersaantrekkende werking,

Een binnenplanse ontheffing mogelijk is.

Voor de ontwikkeling zijn drie akoestische onderzoeken uitgevoerd, Eén akoestisch onderzoek is uitgevoerd in 2022 ten behoeve van de destijds nieuwe inrichting op woningen van derden. Dit onderzoek is als bijlage IV opgenomen bij dit plan en die heeft als basis gediend voor de nieuwe onderzoeken die in 2026 zijn uitgevoerd. Het eerste onderzoek (opgenomen als bijlage IVa) heeft betrekking op de omzetting van het veehouderijbedrijf naar recreatiebedrijf en het effect op gevoelige functies van derden. Het tweede onderzoek uit 2026 (bijlage IVb) heeft betrekking op het afsplitsen van de 2e bedrijfswoning naar burgerwoning met als doel om te beschouwen of ter plaatse sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat met betrekking tot geluid. Uit deze onderzoeken blijkt dat sprake is van een aanvaardbar woon- en leefklimaat ter plaatse van de woning en dat het recreatiebedrijf niet belemmerd wordt. Derhalve kan een binnenplanse ontheffing worden verleend voor dit initiatief.

Stof

Stap 1: indien de richtafstand voor het aspect stof past binnen de richtafstand van de toelaatbare milieucategorie, kan verdere toetsing voor het aspect stof achterwege blijven.

Stap 2: indien stap 1 niet toereikend is, dient aangetoond te worden dat door het treffen van maatregelen zichtbare stofverspreiding en zichtbare stofneerslag naar buiten de inrichting wordt voorkomen. Binnenplanse ontheffing is dan mogelijk,

Ten aanzien van het aspect ‘stof’ dient een afstand van 10 meter te worden aangehouden. De stal staat op circa 14 meter afstand tot de gevel van de woning, waardoor aan deze richtafstand wordt voldaan. Het is niet nodig om stap 2 te zetten.

Uit het bovenstaande blijkt dat het aspect bedrijven en milieuzonering geen belemmering vormt voor de omzetting van de bedrijfswoning naar een burgerwoning.

HOOFDSTUK 7 Juridische planopzet

7.1 Wijzigingsbesluit

Onderhavig TAM-omgevingsplan vormt een wijziging van het omgevingsplan. De ontwikkeling op deze locatie is in strijd met in het tijdelijke deel onderdeel uitmakende de vigerende bestemmingsplannen, waardoor het omgevingsplan gewijzigd moet worden. Het TAM-omgevingsplan is op het oog een omgevingsplan dat losstaat van de rest van het omgevingsplan. Toch is het functioneel en juridisch een integraal onderdeel van het omgevingsplan.

Om te zorgen dat het TAM-omgevingsplan juridisch één geheel is met het omgevingsplan van rechtswege, wordt het als het ware als een nieuw hoofdstuk toegevoegd. Onderhavig TAM omgevingsplan dient dus ook als dusdanig gelezen te worden, in samenhang met de bruidsschat van het omgevingsplan. Daarom is er in de regels van onderhavig TAM-omgevingsplan een preambule opgenomen, waarin staat dat het plan vigeert als hoofdstuk 22z van het omgevingsplan.

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

Hoofdstuk 2 - functies en activiteiten
Conform de eisen vanuit de Omgevingswet worden in dit hoofdstuk de toegestane functies en activiteiten beschreven voor de specifieke locatie. Alhoewel de regels niet hoeven te voldoen aan de SVBP, en er dus over 'functies en activiteiten' wordt gesproken in plaats van 'bestemmingen', staan deze op de verbeelding behorend bij onderhavig plan nog wel aangeduid als zijnde 'bestemming'. Dit vanwege het feit dat het plan anders niet juist gepubliceerd kan worden op de landelijke voorziening www.ruimtelijkeplannen.nl. Voor onderhavig TAM-omgevingsplan is beoogd zoveel mogelijk aansluiting te vinden bij de regels en bepalingen voor vergelijkbare functies en activiteiten uit het tijdelijk deel omgevingsplan gemeente Bernheze.

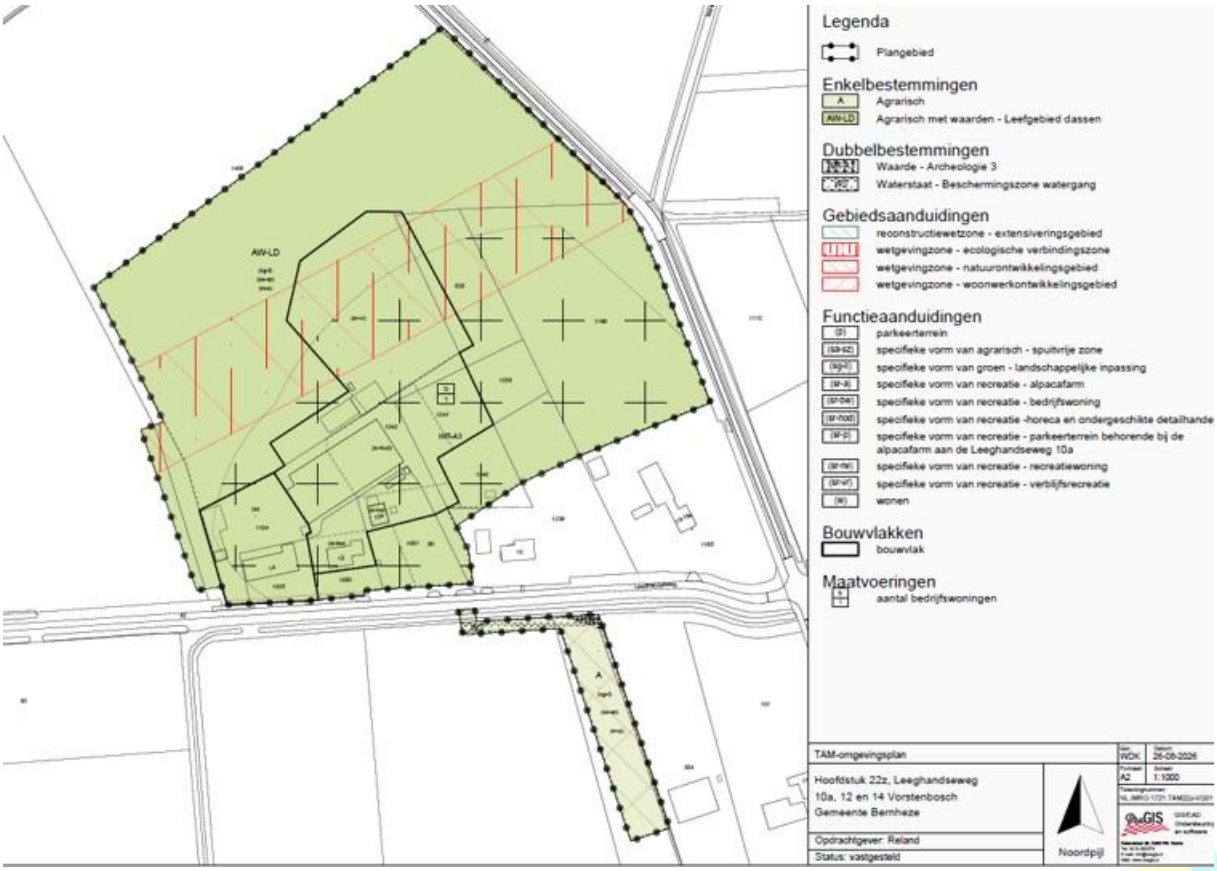
Hoofdstuk 3: Algemene regels
Voor dit hoofdstuk zijn er algemene bepalingen opgenomen die alleen betrekking hebben op de artikelen uit dit TAM-omgevingsplan. Hier zitten bijvoorbeeld algemene bouw- en functieregels in die gelden voor het gehele grondgebied van de ontwikkellocatie.

Hoofdstuk 4: Overgangsrecht
In TAM-omgevingsplannen hoeven geen bepalingen te worden opgenomen voor het overgangsrecht. Echter, in onderhavig TAM-omgevingsplan wordt een bedrijfswoning omgezet naar burgerwoning. Daarnaast zullen de bedrijfsactiviteiten zich richten op dag- en verblijfsrecreatie op de Alpacafarm. Hiervoor zullen de huidige (tijdelijke) vergunningen en de huidige situatie worden vastgelegd. Daarom zijn er overgangsrechtelijke bepalingen opgenomen, zodat de bestaande functies mogen worden voortgezet zolang de nieuwe ontwikkeling nog niet is gerealiseerd.

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

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

7.2 Analoge kaart



HOOFDSTUK 8 Uitvoerbaarheid

8.1 Economische uitvoerbaarheid

In deze paragraaf wordt toegelicht hoe de economische uitvoerbaarheid is gewaarborgd.

8.1.1 Kostenverhaal

Op grond van artikel 13.11 Ow is de gemeente verplicht kosten bij bouwactiviteiten en activiteiten vanwege gebruikswijzigingen. De gemeente maakt voor dit gebied verhaalbare kosten (conform de kostensoortlijst, bijlagen IV bij art. 8.15 Ob). Dit houdt in dat de een kostenverhaalsbeschikking (artikel 13.18 Ow) moet afgeven om haar kostenverhaal publiekrechtelijk te waarborgen, tenzij middels gemeentelijke gronduitgifte en/of een anterieure overeenkomst, cofinanciering, subsidies, gemeentelijk krediet, de kosten die het vanwege artikel 8.15 Omgevingsbesluit maakt, anderszins verzekerd zijn.

Deze verhaalbare kosten worden verhaald middels een anterieure overeenkomst (zoals bedoeld in artikel 13.13 Ow). Het is daardoor niet noodzakelijk om kostenverhaalsregels op te stellen. Het verhaal van kosten is daarmee anderszins verzekerd.

8.1.2 Nadeelcompensatie

Ingeval voor realisatie van het onderhavige initiatief een schadeveroorzakend besluit nodig is als bedoeld in artikel 15.1, eerste lid de Omgevingswet, kan dit tot voor vergoeding in aanmerking komende schade leiden. De gemeente verhaalt de kosten die zij hiervoor maakt middels de hiervoor genoemde anterieure overeenkomst. Zodoende is voor wat betreft nadeelcompensatie de uitvoerbaarheid van het initiatief geborgd (zoals bedoeld in artikel 13.3C Ow).

8.2 Maatschappelijk

Deze motivering evenwichtige toedeling van functies aan locaties wordt aan de gemeente Bernheze voorgelegd welk gedurende 8 weken de tijd heeft een besluit te nemen. Wanneer sprake is van benodigde afstemming met de Provincie zullen deze 8 weken verlengd worden tot 12 weken.

8.2.1 Procedure

Voor het wijzigen van het tijdelijke Omgevingsplan van Bernheze dient de reguliere procedure, zoals beschreven in de Omgevingswet, het Omgevingsbesluit en de Algemene wet bestuursrecht (Awb), te worden doorlopen.

De aanvraag wordt ingediend via het DSO. De beslistermijn begint te lopen vanaf het moment van ontvangst van de aanvraag. Als het bevoegd gezag de beslissing op de aanvraag aanhoudt, begint de termijn te lopen op de dag waarop de aanhouding eindigt. De beslistermijn is normaliter 8 weken. Het bevoegd gezag kan de beslistermijn 1 maal met maximaal 6 weken verlengen.

Het bevoegd gezag maakt het besluit tot verlenging bekend aan de aanvrager binnen de beslistermijn (artikel 16.64, lid 1 en 2, Omgevingswet, en 4:14 Awb).

Bij een besluit op aanvraag geeft het bevoegd gezag kennis van dat besluit tegelijkertijd met of zo spoedig mogelijk na de bekendmaking. Het geeft kennis in een zelf uitgegeven elektronische publicatie (gemeenteblad, provinciaal blad, et cetera) via DROP. In de kennisgeving (artikel 16.64, lid 3, en artikel 16.64a Omgevingswet) staat:

- Een zakelijke weergave van de inhoud;
- Dat geen omgevingsvergunning nodig is, als het bevoegd gezag vindt dat dit het geval is;
- Dat het gaat om een omgevingsvergunning voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit, als dit het geval is.

Een vergunning welke is voorbereid met de reguliere voorbereidingsprocedure, treedt in werking met ingang van de dag na de dag waarop het bevoegd gezag het besluit bekend heeft gemaakt.

8.2.2 Bezwaar/beroep

Na het verlenen van de vergunning kan bezwaar worden ingesteld bij de rechtbank tegen de verleende vergunning. Tot slot kan hoger beroep worden ingesteld bij de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State.

HOOFDSTUK 9 Belangenafweging en conclusie

9.1 Is er sprake van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties (ETFAL)?

Op de locatie Leeghandseweg 10a, 12 en 14 te Vorstenbosch is in het verleden een veehouderij met vleesstieren en vleeskalveren gevestigd geweest. De initiatiefnemer heeft stapje voor stapje het bedrijf omgevormd van een “traditionele” productiegerichte veehouderij, naar een recreatieve onderneming gericht op beleving doormiddel van alpaca’s. Ten behoeve van de huidige situatie zijn reeds de benodigde vergunningen verkregen.

Deze situatie wordt middels onderhavig TAM-Omgevingsplan juridisch juist verankerd in één totaalplan. In dit totaalplan wordt, in afwijking van de huidige situatie, de mogelijkheid opgenomen om in plaats van de huidige 15 safaritenten in totaal 14 chalets te plaatsen en wordt een van de bedrijfswoningen afgesplitst van het bedrijf en omgezet naar burgerwoning. De bestaande dagrecreatie, recreatiewoning, bedrijfswoning, alpacaweides en het parkeerterrein blijven ongewijzigd behouden.

Een recreatieve functie is passend in de omgevingsvisie en ontwikkelingsrichting voor dit gebied waardoor de ontwikkeling in lijn is met de belangen van overheidsinstanties. Daarnaast heeft de ontwikkeling geen significant negatief effect op het woon- en leefklimaat in de omgeving. Het woongenot in de omgeving wordt niet negatief beïnvloedt.

De omgeving wordt niet belemmerd door aanwezige, storende milieuaspecten als gevolg van de ontwikkeling en de benodigde voorzieningen zijn reeds in het projectgebied aanwezig. Bovendien zal, gezien de bestaande situatie, geen schade worden toegebracht aan natuur- of landschapselementen en -structuren. De gehele locatie wordt landschappelijk ingepast.

Conclusie
Op basis van het voorgaande wordt geconcludeerd dat de voorgenomen ontwikkeling vanuit het oogpunt van een goede fysieke leefomgeving aanvaardbaar en haalbaar is. Derhalve is er sprake van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

9.3 Verwerken TAM-omgevingsplan

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