

**MOTIVERING
TAM-OMGEVINGSPLAN HOOFDSTUK 22S
KASTEELLAAN 2-4 HEESCH**

NL.IMRO.1721.TAM22S-VG01

Crijns Rentmeesters BV

Koningsplein 20

5721 GJ Asten

T: 0493 – 47 17 77

E: info@crijns-rentmeesters.nl

I: www.crijns-rentmeesters.nl

Crijns Rentmeesters bv

Rapportnummer U222408

April 2026

PLANGEGEVENS

Naam TAM-plan:	TAM-Omgevingsplan Hoofstuk 22S Kasteellaan 2-4 Heesch
Versie	april 2026
Opgesteld door	Crijns Rentmeesters bv

INHOUDSOPGAVE

1. INLEIDING	8
1.1 Aanleiding	8
1.2 Ligging	8
1.3 Begrenzing	9
1.4 Omgevingsplan gemeente Bernheze	9
1.4.1 Omgevingsplan gemeente Bernheze	9
1.4.2 Bestemmingsplan 'Buitengebied Bernheze'	9
1.4.1 Bestemmingsplan Paraplubestemmingsplan teeltondersteunende voorzieningen Bernheze	10
1.4.2 Bestemmingsplan Vrijkomende Agrarische bebouwing Bernheze 2018	10
1.4.3 Bestemmingsplan Herziening Vrijkomende Agrarische bebouwing Bernheze 2018	11
1.5 Leeswijzer	11
2. PLANBESCHRIJVING	12
2.1 Algemeen	12
2.2 Omgeving van het plangebied	12
2.2.1 Ontstaansgeschiedenis	12
2.2.2 Ruimtelijke structuur en cultuurhistorie omgeving plangebied	13
2.2.2.1 Algemeen	13
2.2.2.2 Landgoed De Berkt	13
2.3 Huidige situatie	15
2.4 Beoogde situatie	18
2.4.1 Inleiding	18
2.4.2 Ruimtelijk plan	18
2.4.3 Relatie met landgoed De Berkt	20
2.4.4 Landschapsvoorstel	20
2.4.5 Beeldkwaliteit	22
2.4.5.1 Dienstwoning landgoed De Berkt	22
2.4.6 Planologische situatie	25
2.5 Verkeer	25
2.5.1 Ontsluiting	25
2.5.2 Parkeren	26
3. WETTELIJK KADER	27
3.1 Rijksbeleid	27
3.1.1 Nationale Omgevingsvisie	27
3.1.2 Instructieregels Rijk	28

3.1.2.1	Wettelijk kader	28
3.1.3	Ladder voor duurzame verstedelijking	29
3.2	Provinciaal beleid	30
3.2.1	Brabantse omgevingsvisie	30
3.2.2	Omgevingsverordening Noord-Brabant	30
3.2.2.1	Wettelijk kader	30
3.2.2.2	Toets	31
3.3	Gemeentelijk beleid	38
3.3.1	Omgevingsvisie Bernheze	38
3.3.1.1	Wettelijk kader	38
3.3.1.2	Toets	38
3.3.2	Erfgoedvisie	39
3.3.2.1	Wettelijk kader	39
3.3.2.2	Toets	40
4.	ASPECTEN VAN DE FYSIEKE LEEFOMGEVING	41
4.1	Bodemkwaliteit	41
4.1.1	Wettelijk kader	41
4.1.2	Toets	41
4.2	Water	42
4.2.1	Wettelijk kader	42
4.2.1.3	Regionaal Water en Bodem Programma (RWP) 2022 – 2027	42
4.2.1.4	Waterschapsverordening waterschap Aa en Maas 2024	43
4.2.1.5	Waterbeheerprogramma 2022 – 2027	43
4.2.1.6	Beleidsregel Hydrologische uitgangspunten bij de Keurregels voor afvoeren van hemelwater, Brabantse waterschappen	44
4.2.1.7	Verordening Fysieke leefomgeving	44
4.2.2	Toets	45
4.2.3	Afvalwater	46
4.3	Cultureel erfgoed	47
4.3.1	Wettelijk kader	47
4.3.2	Cultuurhistorie	47
4.3.2.2	Toets	48
4.3.3	Archeologie	51
4.3.3.1	Inleiding	51
4.3.3.2	Beleid	51
4.3.3.3	Toets	52
4.4	Natuur	52

4.4.1	Wettelijk kader	52
4.4.2	Toets	54
4.4.2.3	Stikstofdepositie	55
4.5	Geluid	55
4.5.1	Wettelijk kader	55
4.5.2	Toets	55
4.6	Geur	56
4.6.1	Wettelijk kader	56
4.6.1.1	Algemeen	56
4.6.1.2	Voorgrondbelasting	57
4.6.1.3	Achtergrondbelasting	57
4.6.2	Toets	57
4.6.2.1	Voorgrondbelasting en vaste afstanden	57
4.6.2.2	Voorgrondbelasting	59
4.6.2.3	Achtergrondbelasting	59
4.6.2.4	Ontwikkelingsmogelijkheden omliggende bedrijven	60
4.7	Gezondheid	60
4.7.1	Endotoxinen	60
4.7.2	Geitenhouderijen	61
4.7.3	Gewasbeschermingsmiddelen	61
4.7.3.1	Wettelijk kader	61
4.7.3.2	Toets	61
4.7.4	Stappenplan bij realisatie van nieuwe woningen	62
4.7.5	Hoogspanningsverbindingen	63
4.7.5.1	Wettelijk kader	63
4.7.6	Positieve gezondheid	64
4.7.6.1	Wettelijk kader	64
4.7.6.2	Toets	64
4.7.7	Luchtkwaliteit	64
4.7.7.1	Wettelijk kader	64
4.7.7.2	Toets	65
4.8	Bedrijvigheid	67
4.8.1	Wettelijk kader	67
4.8.2	Toets	68
4.9	Omgevingsveiligheid	68
4.9.1	Wettelijk kader	68
4.9.2	Toets	69
4.10	Duurzaamheid en klimaat	72
4.10.1	Duurzaamheid	72

4.10.1.1	Wettelijk kader	72
4.10.1.2	Wettelijk kader	72
4.10.2	Klimaat	72
4.10.2.1	Wettelijk kader	72
4.10.2.2	Toets	72
4.11	Toetsing m.e.r.-beoordeling	73
4.11.1	Wettelijk kader	73
4.11.2	Toets	73
4.11.2.1	Toets bijlage V	73
4.11.2.2	Toets m.e.r.-beoordeling	73
5.	JURIDISCHE PLANBESCHRIJVING	75
5.1	Eén omgevingsplan	75
5.2	Tijdelijke Alternatieve Maatregel (TAM)	75
5.3	Opzet planwijziging	75
5.4	Artikelsgewijze motivering	77
5.4.1	Agrarisch	77
5.4.2	Waarde – Archeologie 3	77
6.	UITVOERBAARHEID	78
6.1	Participatie en omgevingsdialoog	78
6.1.1	Algemeen	78
6.1.2	Omgevingsdialoog	78
6.2	Financiële uitvoerbaarheid	79
6.2.1	Algemeen	79
6.2.2	Kostenverhaal	79
6.2.3	Anterieure overeenkomst	79
6.2.4	Publiekrechtelijk kostenverhaal	79
6.2.5	Kostenverhaal binnen het plangebied	79
6.2.6	Financiële bijdragen	79
6.2.7	Nadeelcompensatie	80
7.	PROCEDURE	81

Bijlagen:

1. Bodemonderzoek
2. Ruimtelijke opzet en Landschappelijke inpassing
3. Aeriusberekening
4. Redengevende omschrijving met waardestelling
5. Ecologische quickscan Kasteellaan 2-4
6. Omgevingsdialoog
7. Nader bodemonderzoek

1. INLEIDING

1.1 Aanleiding

De aanleiding voor het wijzigen van het Omgevingsplan van de gemeente Bernheze voor de locatie aan Kasteellaan 2-4 te Heesch betreft de voorgenomen functiewijziging van de agrarische bedrijfslocatie naar een woonfunctie. De locatie wordt hierna het plangebied genoemd. De initiatiefnemers van deze ontwikkeling zijn eigenaar van het plangebied. Binnen het plangebied is in de huidige situatie sprake van een agrarische bedrijfsfunctie. Beoogd wordt deze bedrijfsfunctie te saneren en binnen het plangebied een extra woonfunctie te realiseren middels toepassing van de regeling Maatwerk met als doel omgevingskwaliteit. De bedrijfswoning krijgt een reguliere woonfunctie en wordt gesplitst in twee woon-eenheden.

Voor het plangebied is het Omgevingsplan gemeente Bernheze per 1 januari 2024 geldend. De beoogde ontwikkeling is binnen de regels van het Omgevingsplan van rechtswege niet mogelijk. Hiervoor is een aanpassing in het Omgevingsplan benodigd. Aan de hand van een tijdelijke alternatieve maatregel (TAM), wordt de functie binnen het plangebied gewijzigd via de IMRO-standaard. Voor het opnemen in een later geconsolideerd Omgevingsplan is een nieuw wijzigingsbesluit nodig conform de Standaard officiële publicaties (STOP) met bijbehorende toepassingsprofielen (TPOD). Deze motivering is opgesteld ter motivering bij het te nemen wijzigingsbesluit. Door het college van burgemeester en wethouders is principemedewerking verleend voor onderhavig initiatief. In deze motivering is aangetoond dat voldaan wordt aan het geldende beleid en dat met deze wijziging sprake is van een evenwichtige toedeling van de functie aan deze locatie.

1.2 Ligging

Het plangebied is gelegen aan Kasteellaan 2-4, in het buurtschap 'Berk' ten zuidwesten van de kern Heesch. Navolgende figuur geeft de ligging van het plangebied op topografische kaart weer.



Figuur 1: Topografische kaart voor het plangebied en de omgeving

1.3 Begrenzing

Het plangebied bestaat uit de percelen kadastraal bekend als: gemeente Heesch, sectie F, nummer 1072 en 1289. Deze twee percelen omvatten tezamen het agrarisch bouwvlak en kennen een oppervlakte van 10.036 m². Navolgende figuur betreft een kadastraal overzicht van het plangebied.



Figuur 2: Kadastraal situatie van het plangebied

1.4 Omgevingsplan gemeente Bernheze

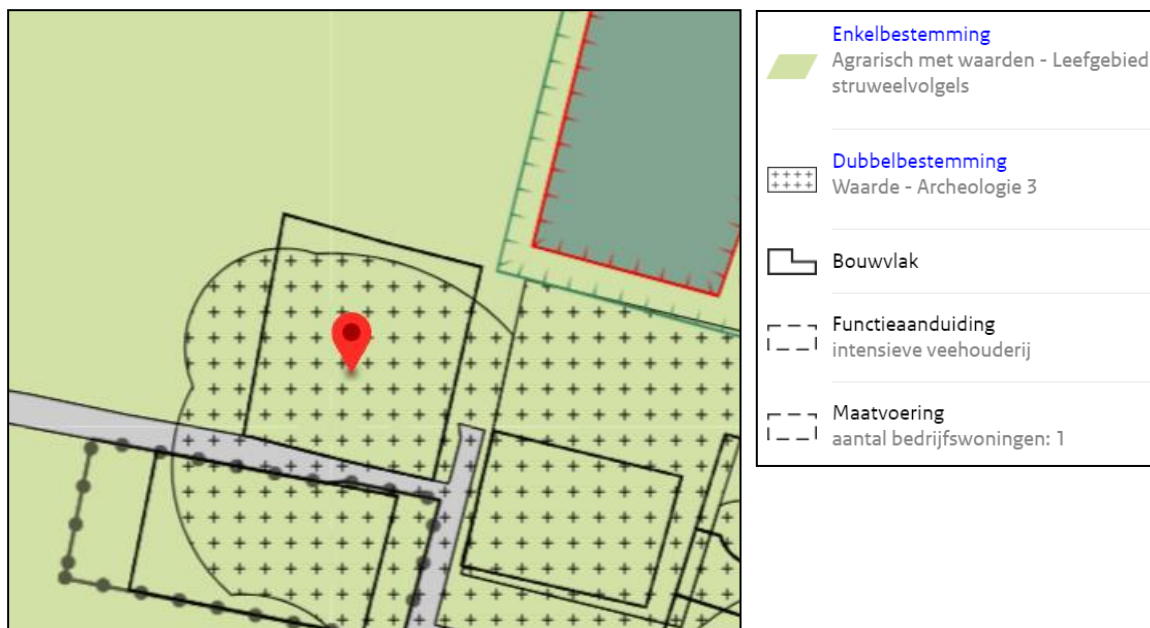
1.4.1 Omgevingsplan gemeente Bernheze

Voor het plangebied is het Omgevingsplan gemeente Bernheze per 1 januari 2024 van rechtswege het geldende planregime. Dit omgevingsplan wordt door de gemeente Bernheze nog nader ingevuld. Het plangebied is eerder in diverse bestemmingsplannen bestemd, die van rechtswege gelden als planregime als onderdeel van het omgevingsplan van rechtswege. Deze plannen worden hierna toegelicht.

1.4.2 Bestemmingsplan 'Buitengebied Bernheze'

Het bestemmingsplan Buitengebied Bernheze is vastgesteld op 26 juni 2012 en is onherroepelijk en is van rechtswege onderdeel van het omgevingsplan. Het plangebied is bestemd als 'Agrarisch met waarden - Leefgebied struweelvogels' met grotendeels de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 3'. Ter plaatse is een bouwvlak opgenomen en geldt de functieaanduiding 'intensieve veehouderij' en

de maatvoering 'aantal bedrijfswoningen: 1'. Navolgende figuur betreft een uitsnede van dit bestemmingsplan waarop de ligging van het plangebied is aangeduid.



Figuur 3: Uitsnede bestemmingsplan 'Buitengebied Bernheze'

1.4.1 Bestemmingsplan Paraplubestemmingsplan teeltondersteunende voorzieningen Bernheze

Binnen het plangebied is ook het bestemmingsplan 'Paraplubestemmingsplan teeltondersteunende voorzieningen Bernheze' van de gemeente Bernheze geldend. Dit bestemmingsplan is vastgesteld op 13 december 2018 en is onherroepelijk en daarmee ook onderdeel van het omgevingsplan van rechtswege. Het paraplubestemmingsplan ziet alleen toe op regels ten aanzien van permanente teeltondersteunende voorzieningen en geldt als aanvulling op het bestemmingsplan Buitengebied Bernheze.

Binnen het plangebied worden geen teeltondersteunende voorzieningen beoogd. De regels uit het bestemmingsplan 'Paraplubestemmingsplan teeltondersteunende voorzieningen' zijn daarom niet direct relevant.

1.4.2 Bestemmingsplan Vrijkomende Agrarische bebouwing Bernheze 2018

Binnen het plangebied is ook het bestemmingsplan 'Vrijkomende Agrarische bebouwing Bernheze 2018' van de gemeente Bernheze geldend. Dit bestemmingsplan is vastgesteld op 18 april 2019 en is onherroepelijk en daarmee ook onderdeel van het omgevingsplan van rechtswege.

Dit bestemmingsplan is opgesteld voor verankering van de op 14 december 2017 vastgestelde 'Beleidsnotitie aanpak VAB Bernheze, Toe te passen beleidsregels'. Het doel is het tegengaan van verrommeling in het buitengebied door het herbestemmen of slopen van leegstaande stallen, zo nodig na een tijdelijk toegelaten afwijkend gebruik. Met een gedegen aanpak wil de gemeente Bernheze tevens de transformatie naar een duurzame en maatschappelijk geaccepteerde veehouderij ondersteunen. Het geldende bestemmingsplan 'Buitengebied Bernheze' is hiermee op onderdelen herzien, waarmee het gemeentelijke VAB-beleid is opgenomen in de regels waar deze van toepassing zijn. De regels worden

daarmee op onderdelen verruimd ten aanzien van planologische mogelijkheden bij herbestemming van voormalige agrarische bedrijfslocaties.

Binnen het plangebied is sprake van het herbestemmen van Vrijkomende Agrarische Bebouwing. De regels uit het bestemmingsplan 'Vrijkomende Agrarische bebouwing Bernheze 2018' zijn van toepassing op deze herbestemming.

1.4.3 Bestemmingsplan Herziening Vrijkomende Agrarische bebouwing Bernheze 2018

Het vastgestelde VAB-beleid van de gemeente Bernheze is vertaald in het bestemmingsplan 'Vrijkomende Agrarische Bedrijven Bernheze 2018'. Dit bestemmingsplan (onderdeel van het omgevingsplan van rechtswege) is echter niet geheel in overeenstemming met het VAB-beleid. Een wijzigingsbevoegdheid voor het toepassen van Stalderingsregels ontbreekt. Middels deze herziening van het bestemmingsplan 'Vrijkomende Agrarische bebouwing Bernheze 2018' wordt deze omissie hersteld. Deze herziening betreft uitsluitend een aanvulling op de regels van het bestemmingsplan 'Vrijkomende Agrarische Bedrijven Bernheze 2018' en heeft geen gevolgen voor de (on)mogelijkheden binnen het plangebied. Dit bestemmingsplan wordt verderop dan ook niet besproken.

1.5 Leeswijzer

In hoofdstuk 2 van deze motivering is de planbeschrijving opgenomen. In hoofdstuk 3 het wettelijk kader wordt getoetst. In hoofdstuk 4 wordt de ontwikkeling getoetst aan de aspecten van de fysieke leefomgeving. In hoofdstuk 5 vindt de juridische planbeschrijving plaats. In hoofdstuk 6 wordt de uitvoerbaarheid van het plan toegelicht, waarna in hoofdstuk 7 de procedure voor deze functiewijziging wordt omschreven.

2. PLANBESCHRIJVING

2.1 Algemeen

Binnen het plangebied is in de huidige situatie sprake van een agrarische bedrijfsfunctie. Beoogd wordt deze bedrijfsfunctie te saneren en binnen het plangebied een extra woonfunctie te realiseren middels toepassing van de regeling Maatwerk met als doel omgevingskwaliteit. De woning wordt gepositioneerd in de as van de laan van het sterrenbos. De nieuwe woning maakt straks onderdeel uit van een bestaand cultureel complex.

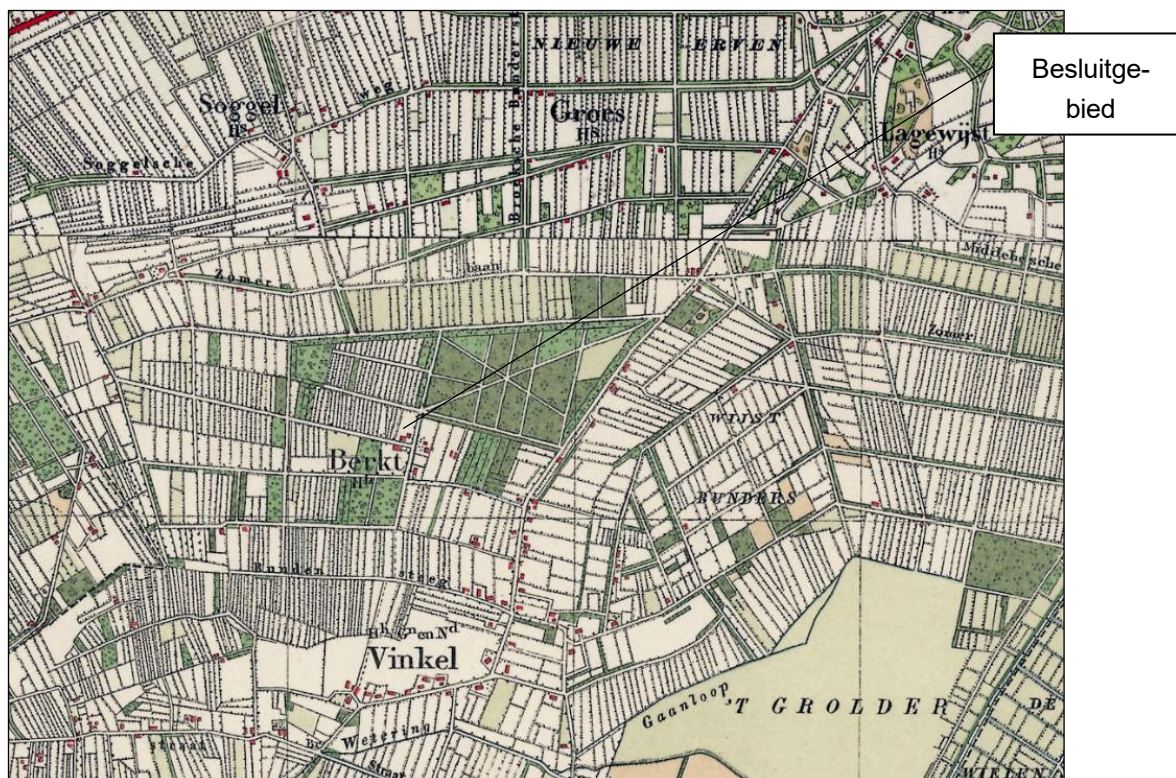
De uitwerking van het plan is mede vormgegeven door Van Dooren Landschap. Een deel van de teksten in deze motivering zijn ontleent aan het inpassingsplan 'Kasteellaan 2 en 4' door Van Dooren Landschap.

2.2 Omgeving van het plangebied

2.2.1 Ontstaansgeschiedenis

Het plangebied is gelegen aan de Kasteellaan 2-4 in het buurtschapje 'Berkt'. Ten zuiden van het dorp Heesch ligt het gehucht Berkt met Landgoed De Berkt. Het landgoed is gelegen tussen de buurtschapen Zoggel en Munnekes Vinkel en is gelegen in een heide-ontginningsgebied waarvan de structuren nog duidelijk afleesbaar zijn. Rond 1800 worden de gronden van het latere landgoed De Berkt aangekocht door Johannes Linsen. Johannes Linsen is dan eigenaar van een katoenfabriek in Grave, gedeputeerde bij de provincie en in de Franse tijd secretaris-generaal der Prefecture van het Departement der monden van den Rijn². Tussen 1800 en 1830 breidt Johannes Linsen zijn bezit uit tot een aaneengesloten gebied van 111 hectare. Ook de toen aanwezige boerderij op het perceel van Kasteellaan 2 kwam in eigendom van Johannes Linsen. Op het kadastrale minuutplan 1811-1832 staat reeds een boerderij ingetekend op het huidige perceel aan Kasteellaan 2. In 1842 komt het landgoed inclusief enkele boerderijen, waaronder de boerderij aan Kasteellaan 2, in eigendom van Louis van den Bogaerde, rentenier van beroep. Louis is de zoon van landhuishoudkundige André baron van den Bogaerde van Terbrugge, die in 1835 het kasteel van Heeswijk aan de net gegraven Zuid-Willemsvaart koopt. André is de vijfde gouverneur van Brabant en maakt een 'gotisch' kasteel van kasteel Heeswijk. Na zijn overlijden komt het kasteel in handen van zijn zonen Louis en Alberic. Zijn breiden het kasteeldomein fors uit met 3 heerlijkheden (Heeswijk, Dinther en Moergestel), 4 landgoederen (Heeswijk, De Berkt, Zevenbergen, en De Nemerlaer) en twee kastelen (Heeswijk en De Nemerlaer). Rond 1932 brandt de boerderij op nummer 2 af waarna er op 31 mei 1932 een vergunning wordt verleend aan de Erve van Van den Bogaerde voor het bouwen van een woonhuis met boerderij. De nieuwe kortgevelboerderij wordt op dezelfde plaats als de afgebrande boerderij gebouwd. De gebruikte cementstenen zijn afkomstig van de groeve op Landgoed Zevenbergen, destijds eveneens in eigendom van de erven. De boerderij aan Kasteellaan 2 is in 1932 gebouwd ter vervanging van de afgebrande voorganger die op dezelfde plaats stond en wordt in 1934 kadastraal ingetekend. De nieuwe boerderij wordt gebouwd als kortgevelboerderij, waarbij de voordeur in het woondeel in de huidige linkerzijgevel zat. Het ontwerp voor de boerderij is gemaakt door Marinus Cornelis van Aspert, architect uit Heeswijk. Op de bouwtekening is zichtbaar dat de stal wordt uitgevoerd als grupstal in plaats van de dan nog gangbare potstal. De boerderij komt in 1966 door publiekelijke verkoop in eigendom van Van den Hurk, de zoon van de

toenmalige pachter. Navolgende kaart geeft een uitsnede van de topografische kaart van het plangebied in circa 1934.



Figuur 4: Uitsnede historische kaart uit circa 1900 waarop de ligging van het plangebied is aangeduid

2.2.2 Ruimtelijke structuur en cultuurhistorie omgeving plangebied

2.2.2.1 Algemeen

Het plangebied is gelegen binnen het buurtschap 'Berk'. Het buurtschap bestaat uit een verscheidenheid aan functies, te weten enkele (voormalige) agrarische bedrijven, een landgoed en enkele woonfuncties.

Op de provinciale Cultuur Historische Waarde (CHW) kaart is te zien dat het plangebied is gelegen binnen een complex van cultuurhistorisch belang. Het voornemen van de provincie is de aanwezige waarden en kenmerken moeten behouden blijven en al dan niet worden versterkt of hersteld. De aanduiding op de CHW-kaart komt door de historische invloed van Landgoed De Berkt op het gebied.

2.2.2.2 Landgoed De Berkt

Direct ten oosten van het plangebied ligt landgoed De Berkt. Vanwege het cultuurhistorische belang wordt een beschrijving gegeven van het landgoed en de relatie tot onderhavig plan. De navolgende teksten zijn deels ontleend uit de cultuurhistorische analyse van het landgoed door Monumentenhuis Brabant en Van Dooren Landschap.

Landgoed De Berkt heeft zijn oorsprong in 1800. Door ontginning van woeste heide en broekland ontstond een bijzonder landgoed op laaggelegen natte grond van totaal 112 hectare. Er werd een 'kasteeltje' gebouwd en diverse lanen en bospercelen. Tevens legde hij op de natste gronden een sterrenbos

aan op rabatten. Het landgoed werd hierdoor rond 1845 in gebruik genomen als jachthuis en voor vertier.

Uiteindelijk is in 1895 de woning en diverse bijgebouwen in gebruik genomen als kruidenierswinkel, bakkerij en café.

Vanaf 1950 heeft het landgoed grote ontwikkelingen ondergaan als gevolg van de intensieve veehouderij en ruilverkavelingen. Grote delen van het sterrenbos zijn verdwenen, houtwallen geveld en strokenverkaveling zijn omgevormd tot grote percelen.

Landgoed De Berkt is thans circa 11 hectare groot. Van de huidige structuur bestaat 8,7 hectare uit landgoed in het kader van de Natuurschoonwet en 2,5 hectare uit landbouwgrond.

Inmiddels is men begonnen aan herstel van het oorspronkelijke landgoed. De ambitie is om Landgoed De Berkt in allure te herstellen en het tot een natuurlandgoed om te vormen. Het landschapsherstelplan richt zich op de lanen en zichtlijnen, het watersysteem, de padenstructuur, de natuurontwikkeling en de ruimtelijk-architectonische beeldtaal. Daarnaast is er een ecologische doelstelling.

Met de beeldtaal uit het verleden tracht men een nieuw natuurgebied te ontwikkelen, die een meerwaarde vormt voor de aanwezige flora en fauna. Hierbij wordt een meerwaarde aan landschapselementen geleverd voor onder andere zoogdieren, zoals de das, waterspitsmuis en egel en vogels, zoals vleermuizen en steenuil. Door de aanwezigheid van wijst en kwel is de ambitie om vochtig hooiland te realiseren. Daarnaast worden nieuwe hakhoutsingels, sterrenlanenbos, vochtig hakhoutbos en een hoogstamboomgaard.



Figuur 5: Landschapsplan Landgoed De Berkt uit 2020, plangebied aangeduid in paars

2.3 Huidige situatie

Het plangebied omvat het agrarische bouwvlak aan Kasteellaan 2-4 te Heesch. Op de locatie is sprake van een cultuurhistorische kortgevelboerderij met daaromheen een zestal agrarische bedrijfsgebouwen. Het gaat hierbij om varkensstallen, een kapschuur, werktuigenloods en een ligboxenstal. Voorheen was op de locatie dan ook een gemengd bedrijf aanwezig. Daarvan is al geruime tijd geen sprake meer. De milieuvergunning hiertoe is in 1998 reeds komen te vervallen. Wel is er nog een vergunning aanwezig voor het houden van paarden. Deze worden thans nog gestald in de voormalige melkveestal. Navolgend wordt de vigerende vergunning weergegeven.

5384 TJ, Jonkerstraat 1TO, HEESCH, BERNHEZE

Beschikingsdatum: 15-12-2020

RAV-tabelversie: RAV 2018-1

NB: onderstaande emissies zijn vertaald naar de meest recente emissiewaarden

Stalgroepen													
Dier cat	Omschrijving	RAV code	Pas code	2e RAV code	3e RAV code	Emissie punt	NH3fac (kg/jr/dierpl)	Aantal dieren	NH3 emis (kg/jr)	MVE	NGE tot	Geur emis (Ou/s)	PM10 emis (kg/jr)
A2	zoogkoeien ouder dan 2 jaar	A2.100				bedrijf	4.1	20	82	0	5	0	2
A3	vrouwelijk jongvee tot 2 jaar	A3.100				bedrijf	4.4	10	44	0	3	0	0
B1	schapen ouder dan 1 jaar, inclusief lammeren tot 45 kg	B1.100				bedrijf	0.7	4	3	1	0	31,20	0
K1	volwassen paarden (3 jaar en ouder)	K1.100				bedrijf	5.0	19	95	0	28	0	0
K2	paarden in opfok (jonger dan 3 jaar)	K2.100				bedrijf	2.1	7	15	0	1	0	0
Totalen								60	239	1	37	31,20	2

Figuur 6: Vergunde situatie Jonkerstraat tegenover 1 Heesch (BVB-Brabant)

Het bouwvlak wordt deels begrenst door een houtsingel bestaande uit voornamelijk zomereiken. Op navolgende luchtfoto is dit inzichtelijk.



Figuur 7: Luchtfoto van het plangebied

De huidige boerderij aan de Kasteellaan in Heesch is in 1932 in opdracht van de jonkheer herbouwd nadat een brand de krukboerderij op deze locatie had verwoest. De eigenaar was de familie Van den Bogaerde van Terbrugge die ook Kasteel Heeswijk tot hun bezit mochten rekenen. Het tegenoverliggende jachtslot de Berkt en een viertal omliggende boerderijen behoorden ook tot het eigendom en jachtgebied van de familie, waarbij het jachtslot de functie van buitenhuis had.

Familie Van den Hurk was op dat moment de tweede generatie die woonde op deze plek en pachtte de boerderij. Tijdens de oorlog zijn enkele van de omliggende boerderijen afgebrand. De boerderij aan Kasteellaan 2-4 is nog de enige 'traditionele' kasteelboerderij in Heesch.

Navolgende figuren geven een beeld van het plangebied in de huidige situatie.



Figuur 8: Beeld van de kortgevelboerderij



Figuur 9: Voormalige varkensstallen



Figuur 10: Achtererf en landschappelijke inpassing

Het plangebied ligt naast landgoed De Berkt. De Berkt is een huis en landgoed. Onlangs is hier een nieuw plan voor gemaakt om de verschillende bossen met kleine akkers en typisch laanstructuur (sterrenbos) rondom het landgoed te herstellen. De hoofdwoning met tuinen worden omgeven door een gracht.

De Kasteellaan is ter hoogte van het plangebied een zandpad en heeft aan beide zijde groene bermen met laanbomen van eiken op wisselende afstanden van elkaar. De Jonkerstraat is een verharde weg tot en met het plangebied. Daarna gaat deze over in een zandpad. De verharde weg wordt begeleid door een smalle grasberm en hagen. Er staan geen laanbomen. Het zandpad wordt daar en tegen wel begeleid door laanbomen.



Figuur 11: Kasteellaan links en verharde deel van de Jonkerstraat zonder bomen rechts

2.4 Beoogde situatie

2.4.1 Inleiding

Beoogd wordt het agrarisch bouwvlak te herontwikkelen naar de functie wonen voor in totaal drie wooneenheden. Navolgend wordt een en ander nader toegelicht.

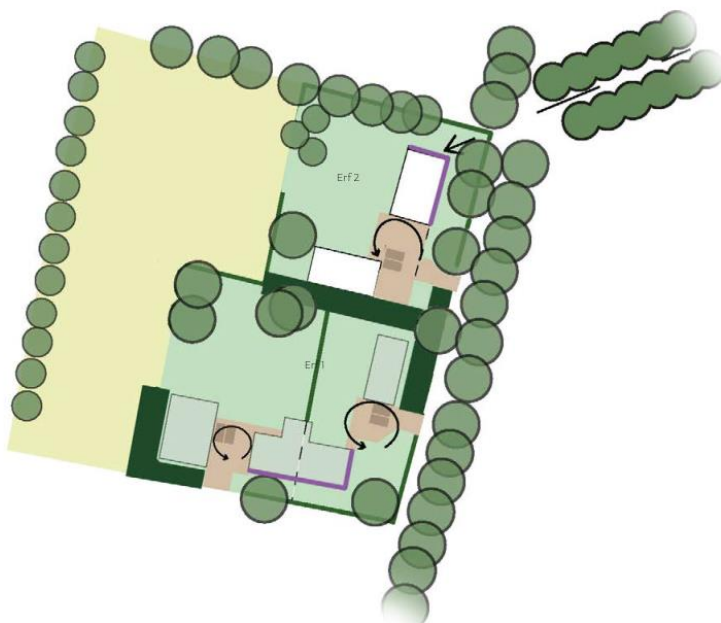
De kortgevelboerderij wordt gesplitst in twee wooneenheden en ten noorden hiervan wordt een nieuwe vrijstaande woning gerealiseerd met toepassing van de regeling Maatwerk met als doel omgevingskwaliteit. Voor de ontwikkeling van de locatie Kasteellaan 2-4 voorziet de tegenprestatie in het versterken van de omgevingskwaliteit en is gericht op het behoud en herstel van de aanwezige waarden en kenmerken.

De stedenbouwkundige inpassing van de nieuwe woning zoekt aansluiting bij de historische ontwikkeling van cultuurhistorisch waardevol gebied 'Landgoed De Berkt'. De nieuwe woning zal een relatie vormen met vormen met het te herstellen sterrenbos, dat op eigentijdse wijze wordt hersteld. Met dit concept is het idee ontstaan om in een andere as van een laan van dit sterrenbos de geplande extra woning te positioneren. Het overige deel van het cultuurhistorisch herstel wordt gevormd door het saken van het agrarisch bedrijf. Het geheel wordt landschappelijk ingepast met streekeigen beplanting. Verderop in deze paragraaf wordt dit nader toegelicht. Een deel van de teksten in deze paragraaf is ontleent aan het landschappelijk inpassingsplan Kasteellaan 2 Heesch, geschreven door Van Dooren Landschap. Dit document is als bijlage opgenomen bij onderhavig plan. In dit plan is de gehele ruimtelijke uitwerking en het inpassingsplan beschreven.

2.4.2 Ruimtelijk plan

Algemeen

Na herontwikkeling zal er sprake zijn van drie woningen, twee in de boerderij en een nieuw toe te voegen woningen ten noorden hiervan. Er is sprake van afzonderlijke erven.



Figuur 12: Ruimtelijke opzet met bebouwing, erfstructuren en inritten

Boerderijwoningen

De bestaande veldschuur westzijde van de boerderij blijft gehandhaafd als bijgebouw voor de nieuwe woning in het achterhuis van de te splitsen boerderij. De schuur heeft een beeldbepalende waarde en herinnert ons aan het boerenerf wat er nu staat. Voornemen is door een verbouwing, met behoud van de karakteristieke waarde, de veldschuur terug te brengen naar de maximaal toegestane 200m². Daarmee wordt de ontsluiting van het erf voor het achterhuis via de bestaande inrit aan de Jonkerstraat.

Het voorhuis van de boerderij heeft tevens recht op een bijgebouw van maximaal 200m². Het vergroten van de veldschuur tot 400m² voor beide bijgebouwen is niet wenselijk. Er ontstaat dan dermate grote massa wat niet in verhouding staat tot het erf en de beeldbepalende veldschuur en cultuurhistorische waardevolle boerderij. Voorstel is het bijgebouw voor het voorhuis te situeren parallel aan de Kasteellaan, achter de bestaande singel op de locatie van de bestaande varkensstal. Dit is passend binnen het boerenerfensemble en geeft ook een praktische inrichting voor de ontsluiting met zo min mogelijk nieuwe verharding. Het nieuwe bijgebouw heeft een traditionele uitstraling van één laag met kap. Zoals bij de boerderij omvat het bijgebouw schildjes en bestaat deze uit natuurlijke materialen in baksteen met aardetinten, houten elementen, zoals potdekseldelen en gesmoorde dakpannen. De ontsluiting van het voorhuis gebeurt logischerwijs via de Kasteellaan.

Nieuwe woning

De nieuwe Maatwerkwoning wordt gesitueerd als dienstwoning aan het eind van de westelijke laan binnen het sterrenbosstelsel van Natuurlandgoed De Berkt (zoals eerder benoemd in het concept). De dienstwoning staat parallel aan de Kasteellaan op gepaste afstand van de bestaande eikenbomen die parallel aan de Kasteellaan staan. Toegang tot het perceel geschiedt via een bestaande tractor-inrit. Hier ligt reeds een duiker en er staat geen beplanting die een belemmering vormen.



Figuur 13: Voorgenomen situatie

2.4.3 Relatie met landgoed De Berkt

Met de ontwikkeling binnen het plangebied wordt aansluiting gezocht bij de historische situatie. De historische boerderij binnen het plangebied is één van de oorspronkelijke drie landgoed boerderijen. Het kavelpatroon van de landbouwpercelen was zeer kleinschalig van opzet. Alle kavels waren omgeven door sloten en houtwallen, vanwege het oorspronkelijke natte heide- en broekland. De agrarische opstallen worden (grotendeels) gesaneerd.

De cultuurhistorische waardevolle boerderij blijft behouden. De schuren worden gesloopt en daarmee wordt rondom de boerderij een kleinschalig erf gecreëerd. De boerderij wordt gesplitst en iedere woning krijgt een ruimte voor een bijgebouw.

In het natuurlandgoed De Berkt worden twee nieuwe woningen aan oostzijde van de laanstructuur van het voormalige sterrenbos gekoppeld. Door de nieuwe woning binnen het plangebied te koppelen aan de westzijde van de laanstructuur van het voormalige sterrenbos ontstaat een verankering met het structuren van het nieuwe natuurlandgoed en wordt een bijdrage geleverd aan het behoud en herstel van de cultuurhistorische waarden van het landgoed.

De woning wordt gepositioneerd in de as van de laan van het sterrenbos. Het beeld op figuur 12 illustreert dit.

2.4.4 Landschapsvoorstel

Binnen de bestaande landschappelijke structuren is de nieuwe ruimtelijke situatie ingepast. De boerderij met het bestaande voorerf blijft gehandhaafd. De beukenhaag en twee notenbomen aan de zijde van de Kasteellaan en Jonker-sstraat blijven gehandhaafd. De overige bomen in de tuin mogen blijven staan, maar hebben landschappelijk gezien geen meerwaarde.

De boerderij wordt gesplitst in twee woningen. De exacte splitsing is nog niet bekend, maar tussen de twee percelen wordt een afscheiding geplaatst. Het eerste deel is van hout om de privacy tussen beide percelen te waarborgen. Het achterste deel bestaat uit een haag van een inheemse soort.

De drie eiken drie fruitbomen in de achtertuin achter het achterhuis blijven gehandhaafd. Met de nieuwe situatie is rekening met de bestaande bomen, door voldoende afstand te houden (meer dan 1,5 meter uit de kroon van de boom).

Rondom de bestaande veldschuur en parallel aan het bestaande bijgebouw bij woning 1 blijven de houtsingels behouden en deze worden aangevuld met nieuw inheems bosplantsoen. Het achtererf wordt omsloten met een brede hoge gemengde haag van diverse inheemse soorten. Op het erf staan enkele nieuwe landschapsbomen van inheemse soorten. De eiken blijven gehandhaafd en enkele nieuwe bomen worden toegevoegd.

De nieuwe Maatwerkwoning heeft aan de voorzijde van de woning enkele grote eikenbomen in de singel staan. Deze staan op grondgebied van de gemeente en blijven gehandhaafd en de woning staat op voldoende afstand tot de bomen.

Om het gewenste zicht op de Maatwerkwoning vanuit stedenbouwkundig oogpunt te creëren (zicht vanuit sterrenbos), wordt de struweellaag in de singel ter hoogte van de woning weggehaald. Deze is momenteel al mager en bestaat uit spontane groei. Het weggehaalde struweel wordt ruim gecompenseerd door aanplant van nieuw bosplantsoen bij de overige singels.

De tuin voor de Maatwerkwoning is sober en laag. De tuin wordt afgeschermd door een lage haag van inheems bosplantsoen. Hierdoor is de scheiding tussen openbaar en privé duidelijk gemarkeerd.

Aan de noordzijde blijft de hakhoutsingel gehandhaafd en versterkt en verbreed met nieuwe bosplantsoen. De bomenrij in de singel blijft eveneens gehandhaafd. Aan de binnenzijde wordt een wintergroene haag geplant in verband met mogelijk spuitdrift van het naastgelegen perceel.

Voor de waterinfiltratie wordt een nieuwe laagte gegraven. Eén greppel over de volle lengte als perceelscheiding aan de westzijde van het plangebied. Deze greppel wordt begeleid door een nieuwe rij knotwilgen.

De ruimte tussen de tuin en knotwilgenrij wordt ingericht als kruidenrijk grasland. De weide wordt niet betrokken bij intensief agrarisch beheer, maar juist extensief beheerd en verschaald, door in de zomer het gras te maaien en af te voeren. Hierdoor wordt de ecologische waarde vergroot. In de weide staat een gemengde haag van doornstruiken om de weides te scheiden. De haag kan en mag gevlochten worden.



Figuur 14: Inpassingsplan Van Dooren Landschap

2.4.5 Beeldkwaliteit

2.4.5.1 Dienstwoning landgoed De Berkt

Wat betreft de beeldkwaliteit van de woning en het bijgebouw moet het aansluiten bij het Natuurlandgoed De Berkt. De beeldtaal van de zogenaamde poortwoningen aan de westzijde (binnen Landgoed De Berkt) van het voormalige sterrenbos (nabij de Vinkelsestraat) refereren naar de ontstaansgeschiedenis van het landgoed en de architectonische stijl van het huidige hoofdegebouw.

De nieuwe Maatwerkwoning wordt gesitueerd als dienstwoning aan het eind van de westelijke laan binnen het sterrenbosstelsel van Natuurlandgoed De Berkt (zoals eerder benoemd in het concept). De dienstwoning staat parallel aan de Kasteellaan op gepaste afstand van de bestaande eikenbomen die parallel aan de Kasteellaan staan. Toegang tot het perceel geschiedt via een bestaande tractor-inrit. Hier ligt reeds een duiker en er staat geen beplanting die een belemmering vormen.

Het blijft van groot belang dat de woning zich qua architectuur duidelijk onderscheidt van meer anonieme “vrije-kavel” architectuur. De dienstwoning maakt immers onderdeel uit van een landgoed en moet die status ook uitstralen. Dit vraagt om een zorgvuldig ontworpen gevelbeeld, materiaalgebruik dat aansluit bij de historische en landschappelijke context en een ontwerp dat past binnen het ensemble van het landgoed. Dit vraagt om een zorgvuldig ontworpen gevelbeeld, materiaalgebruik dat aansluit bij de historische en landschappelijke context en een ontwerp dat past binnen het ensemble van het landgoed.

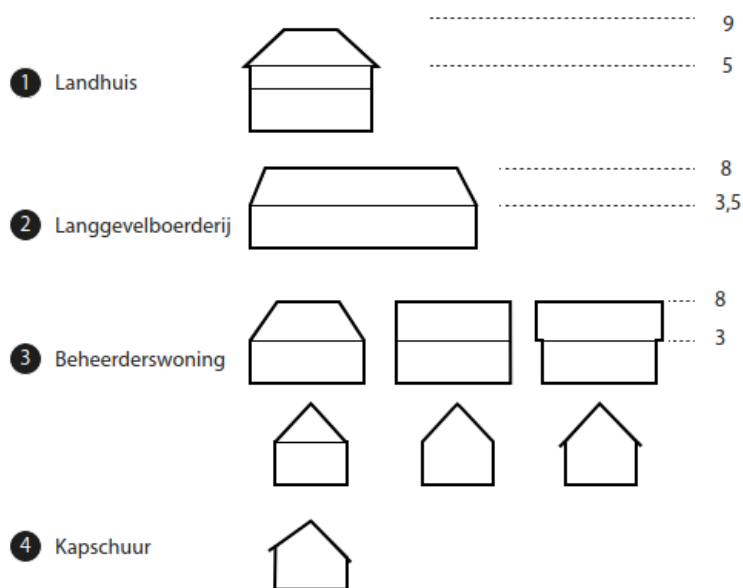
Beeldtaal dienstwoning

Het eigentijdse volume van de dienstwoning is ondergeschikt aan zowel het hoofdegebouw De Berkt als de boerderijen rondom het landgoed. De beeldtaal van de woning refereert naar de

ontstaansgeschiedenis van het landgoed en de architectonische stijl van het huidige hoofdgebouw. De woning is sober, eenvoudig en landelijk.

Specifieke kenmerken:

- *De woning moet ondergeschikt zijn: een beheerderswoning*
- *Een zadeldak met wolfseinden of een schilddak is passend, mits het geen ‘boerderette’ wordt.*
- *Tuitgevels zijn niet toegestaan.*
- *De dakhelling bedraagt ongeveer 45 graden.*
- *Dakkapellen zijn niet toegestaan.*
- *Een architectonisch ontwerp dat herinnert aan een langgevelboerderij is passend, mits ingetogen en zorgvuldig vormgegeven. Een kleinschalig detail zoals de grijze plint is toegestaan.*
- *Luiken zijn voorstelbaar, deze zijn toepasbaar als ze een effen kleur hebben zonder decoratie. Deze zijn te combineren met ramen voorzien van roedes verdeeld in 6 vakken, wat refereert aan Huis de Berkt.*
- *De kleur van de baksteen dient refererend te zijn aan Huis de Berkt.*
- *De plattegrond heeft een rechthoekige vorm, waarbij de voor- en zijgevel relatie hebben naar de Kasteellaan en het aangelegde sterrenbos.*
- *Voor de woning ligt een sobere tuin met lage beplanting en lage afscheiding, zodat het zicht gewaarborgd blijft.*



Figuur 15: Hiërarchie bebouwing omgeving

Navolgende beelden geven een beeld van de uitstraling.



Figuur 16: Baksteen refererend aan De Berkt en Baksteen In combinatie met luiken



Figuur 17: roedes in ramen verdeling 6 vakken, grijze plint, roedes in 6 vakken combinatie met luiken

Beeldtaal bijgebouw

Het bijgebouw is ondergeschikt aan de woning, maar heeft een bijzondere verschijningsvorm. Denk hierbij aan een 'schoop-model'.

Specifieke kenmerken:

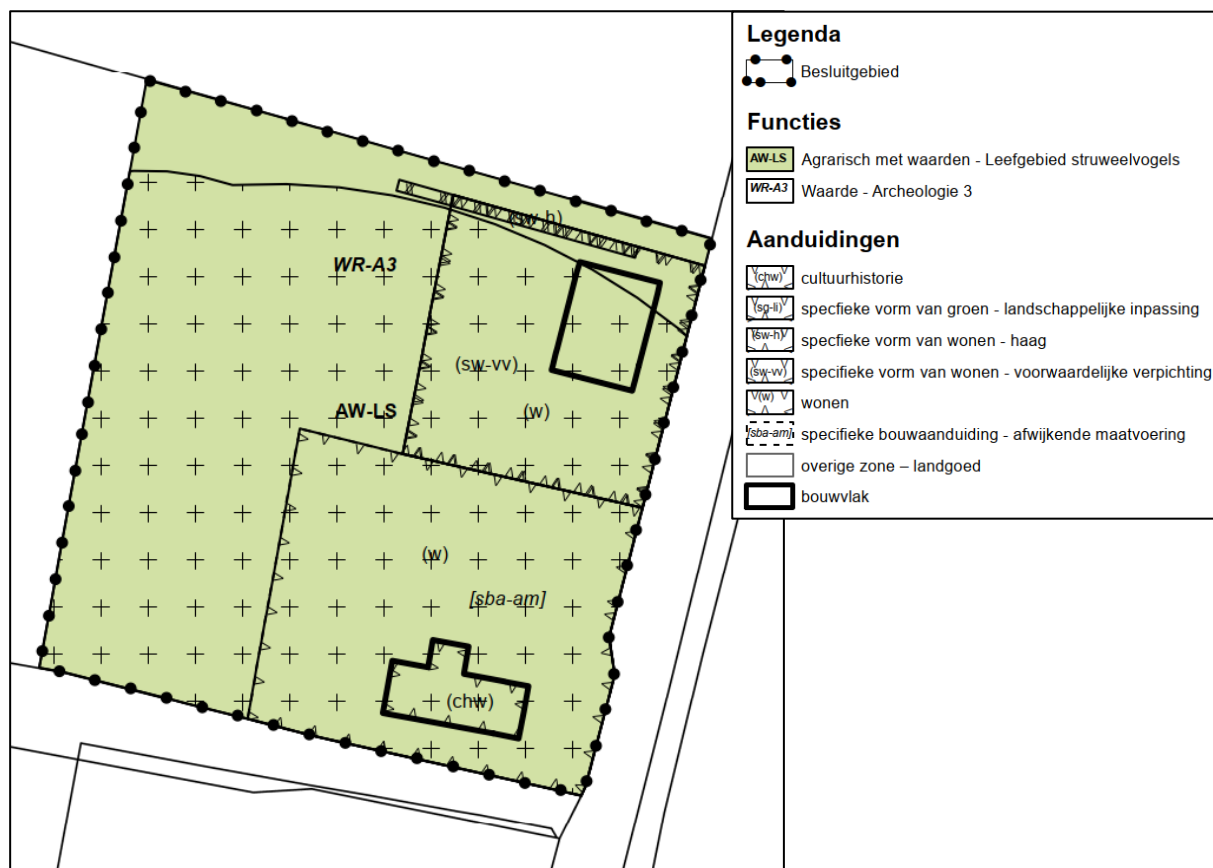
- Het bijgebouw heeft een eenduidige rechthoekige vorm. De korte gevel is gericht naar de straat-zijde, zodat de diepte van de kavel en het uitzicht op het achterland wordt benadrukt.
- Gevel is opgebouwd uit metselwerk en houten gevelbekleding. Kleurgebruik is in samenhang met de woning.
- Het dak is uitgevoerd in donkere pannen zonder dakkapellen.



Figuur 18: Verbijzondering bijgebouw, sober en herkenbaar in vorm

2.4.6 Planologische situatie

De agrarische bedrijfsbestemming zal komen te vervallen en worden gewijzigd in twee woonfuncties en een agrarische functie zonder bouwmogelijkheden. De woningen dienen te zijn gelegen binnen het daartoe aangewezen bouwvlak. De aangelegen gronden worden ingericht ten behoeve van de landschappelijke inpassing. De nieuwe woning wordt gepositioneerd in de as van de laan van het sterrenbos. Voor de bestaande boerderijwoning geldt dat deze mag worden gebruikt voor twee wooneenheden. Navolgend wordt de plankaart weergegeven.



Figuur 19: Uitsnede plankaart

2.5 Verkeer

2.5.1 Ontsluiting

Vanaf de openbare weg zijn er diverse toegangen tot het erf. Gezien het feit dat de bestaande boerderij aan de Kasteellaan in de oksel van het kruispunt met de Jonkerstraat ligt is het efficiënter en logisch om het voorhuis te ontsluiten via de bestaande inrit aan de Kasteellaan en het achterhuis via de Jonkerstraat. Hierdoor kan met gebruik van minimale verharding de tuinen worden ontsloten en de privacy in de achtertuin worden gewaarborgd. De maatwerkwoning wordt ontsloten via de andere inrit aan de Kasteellaan. Op navolgende figuur zijn de bestaande ontsluitingen te zien.



Figuur 20:ontsluiting voorhuis (1) achterhuis (2) en maatwerkwooning (3)

Op basis van het inrittenbeleid van de gemeente Bernheze dient rekening te worden gehouden met aanwezige bomen. De ontwikkeling ziet niet toe op kap of aantasting van deze bomen. Het bomenbeleidsplan en Handboek bomen zijn van toepassing. De bomenposter 'Werken rond bomen' behoort als bijlage bij deze motivering.

Bij het verlaten van het plangebied is sprake van een veilige verkeerskundige situatie. Het wegenpatroon is recht en overzichtelijk. Het verkeer dat het perceel verlaat gaat direct op in het heersende verkeersbeeld. De aanleg van de inrit kan bij de bouwaanvraag nader worden bepaald. De aanleg en instandhouding van deze parkeerplaatsen is verankerd in de regels.

2.5.2 Parkeren

De gemeente Bernheze heeft de Parkeernormennota opgesteld met als doel om de toepassing van de parkeernormen inzichtelijker te maken, zodat het duidelijk is welke normen gehanteerd worden bij een bouwaanvraag. In de Parkeernormennota van de gemeente Bernheze is opgenomen dat de parkeernorm voor wonen buiten de bebouwde kom 1,3 parkeerplaats, afgerond twee parkeerplaatsen bedraagt.

Er dient parkeerruimte te worden gerealiseerd voor het parkeren van twee auto's, exclusief garage. Het plangebied biedt hiervoor de ruimte. De aanleg en instandhouding van deze parkeerplaatsen is verankerd in de regels van dit plan.

3. WETTELIJK KADER

3.1 Rijksbeleid

3.1.1 Nationale Omgevingsvisie

3.1.1.1 *Wettelijk kader*

Het Rijk heeft de Nationale Omgevingsvisie opgesteld voor de fysieke leefomgeving. De fysieke leefomgeving is een gedeelde verantwoordelijkheid van gemeenten, waterschappen, provincies en het Rijk. Sommige belangen en opgaven overstijgen het lokale, regionale en provinciale niveau en vragen om nationale politiek-bestuurlijke aandacht. De nationale belangen zijn in veel gevallen sectoraal. De opgaven die voortkomen uit de nationale belangen van het Rijk zijn vertaald in vier integrale prioriteiten. Deze vier integrale prioriteiten betreffen:

- klimaat & Energie: ruimte voor klimaatadaptatie en energietransitie;
- duurzame economie: duurzaam economisch groeipotentieel;
- stad & regio: sterke en gezonde steden en regio's;
- landelijk gebied: toekomstbestendige ontwikkeling van het landelijk gebied.

In deze vier prioriteiten komen complexe, omvangrijke en dringende opgaven samen, die voortkomen uit of samenhangen met grote transities. Politieke en maatschappelijke keuzes zijn vooral daar nodig, om op deze prioriteiten voortgang te boeken op een manier die draagvlak heeft en bijdraagt aan de kwaliteit van de leefomgeving. Centraal in te maken afwegingen tussen belangen staat een evenwichtig gebruik van de fysieke leefomgeving in zijn volledige omvang (boven- en ondergrond). Het belangrijkste spanningsveld in die afwegingen is dat tussen beschermen en ontwikkelen. Om aan dit afwegingsproces richting te geven worden drie afwegingsprincipes gehanteerd. Deze zijn:

1. combinaties van functies gaan voor enkelvoudige functies.
2. Kenmerken en identiteit van een gebied staan centraal.
3. Afwentelen wordt voorkomen.

3.1.1.2 *Toets*

De beoogde functiewijziging heeft geen betrekking op nationale belangen of een direct effect op de afwegingsprincipes. Daarvoor is het plan te kleinschalig van aard. Op microniveau past deze ontwikkeling binnen de integrale prioriteit 'landelijk gebied'. De ontwikkeling komt tegemoet aan behoud van een toekomst bestendig duurzaam buitengebied en behoud en herstel van een cultuurhistorisch landschap. Een niet op de toekomst gericht agrarisch bedrijf wordt gesaneerd. De bestaande cultuurhistorische boerderijwoning wordt hergebruikt en krijgt een toekomstbestendige functie.

3.1.2 Instructieregels Rijk

3.1.2.1 Wettelijk kader

3.1.2.1.1 Inleiding

De Omgevingswet werkt door in vier algemene maatregelen van bestuur: het Omgevingsbesluit, het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl), het Besluit activiteiten leefomgeving (Bal) en het Besluit bouwen leefomgeving (Bll). In deze AMvB's staan regels voor het praktisch uitvoeren van de Omgevingswet.

3.1.2.1.2 Omgevingsbesluit

Het Omgevingsbesluit richt zich tot alle partijen die in de fysieke leefomgeving actief zijn: burgers, bedrijven en de overheid. Het Omgevingsbesluit regelt in aanvulling op de wet onder meer welk bestuursorgaan het bevoegd gezag is om een omgevingsvergunning te verlenen en welke procedures gelden. Ook regelt dit besluit wat de betrokkenheid is van andere bestuursorganen bij de besluitvorming en een aantal op zichzelf staande onderwerpen, zoals de milieueffectrapportage en financiële bepalingen.

3.1.2.1.3 Besluit activiteiten leefomgeving

Het Besluit activiteiten leefomgeving (Bal) bevat, samen met het Besluit bouwen leefomgeving, de algemene regels waaraan burgers, bedrijven en overheden zich moeten houden als ze bepaalde activiteiten uitvoeren in de fysieke leefomgeving. Ook bepaalt het besluit voor welke van deze activiteiten een omgevingsvergunning nodig is. Dit besluit bevat regels om het milieu, waterstaatwerken, wegen en spoorwegen, zwemmers en cultureel erfgoed te beschermen. De regels ter bescherming van het spoor en de zwemmers met het Invoeringsbesluit Omgevingswet ingevoegd.

3.1.2.1.4 Besluit bouwen leefomgeving

Het Besluit bouwen leefomgeving (Bbl) bevat, samen met het Besluit activiteiten leefomgeving, de algemene regels waaraan burgers en bedrijven zich moeten houden als ze bepaalde activiteiten uitvoeren in de fysieke leefomgeving. Dit besluit bevat regels over veiligheid, gezondheid, duurzaamheid en bruikbaarheid bij het (ver)bouwen van een bouwwerk, de staat van het bouwwerk, het gebruik van het bouwwerk en het uitvoeren van bouw- en sloopwerkzaamheden.

3.1.2.1.5 Besluit kwaliteit leefomgeving

Het Besluit kwaliteit leefomgeving bevat regels ter bescherming van de nationale belangen instructieregels, waaronder :

- waarborgen van veiligheid;
- beschermen van waterbelangen;
- beschermen van gezondheid en milieu, waaronder instructieregels voor de kwaliteit van de buitenlucht, trillingen, geluid en geur en bodemkwaliteit;
- beschermen van landschappelijke of stedenbouwkundige waarden en cultureel erfgoed, waaronder de ladder voor duurzame verstedelijking;
- het behoud van ruimte voor toekomstige functies voor autowegen, buisleidingen, natuur- en recreatiegebieden;
- 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.

3.1.2.2 Toets

Het plan wordt in hoofdstuk 5 van deze motivering getoetst aan de regels van de sectorale aspecten die voortvloeien uit het Omgevingsbesluit, het Besluit activiteiten leefomgeving, het Besluit bouwwerken leefomgeving en het Besluit kwaliteit leefomgeving. Uit deze toets blijkt dat de ontwikkeling past binnen de kaders uit deze AMvB's.

3.1.3 Ladder voor duurzame verstedelijking

3.1.3.1 Wettelijk kader

De Ladder voor duurzame verstedelijking is opgenomen in artikel 5.129g van het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl). De Ladder voor duurzame stedelijk ontwikkeling is opgenomen als een instructieregel voor het Omgevingsplan, specifiek gericht op het beschermen van landschappelijke of stedenbouwkundige waarden en cultureel erfgoed. De ladder voor duurzame stedelijke ontwikkeling is van toepassing op een stedelijke ontwikkeling die bestaat uit de ontwikkeling of uitbreiding van een bedrijventerrein, een zeehaventerrein, een woningbouwlocatie, van kantoren, een detailhandel-voorziening of een andere stedelijke voorziening en die voldoende substantieel is.

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:

- a. de behoefte aan die stedelijke ontwikkeling; en
- b. 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.

Of er sprake is van een stedelijke ontwikkeling wordt bepaald door de aard en omvang van die ontwikkeling, in relatie tot de omgeving. Bij het bepalen of er sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling moet beoordeeld worden in hoeverre er sprake is van een nieuw of groter planologisch ruimtebeslag en/of een functiewijziging. Het beoogde en huidige planologische regime moeten daarbij met elkaar vergeleken worden. De kwantitatieve én kwalitatieve behoefte van de ontwikkeling moet worden bepaald op het niveau van het verzorgingsgebied van de ontwikkeling.

3.1.3.2 Toets

Binnen het plangebied wordt een bestaande locatie hergebruikt zonder dat bebouwing wordt toegevoegd of er nieuw ruimtebeslag plaatsvindt. Hiermee is er met dit plan geen sprake van een stedelijke ontwikkeling in de context van de ladder voor duurzame stedelijke ontwikkeling.

3.2 Provinciaal beleid

3.2.1 Brabantse omgevingsvisie

3.2.1.1 Wettelijk kader

De Brabantse Omgevingsvisie bevat de belangrijkste ambities voor de fysieke leefomgeving voor de periode tot 2050. Dat gaat om ambities op gebied van de energietransitie, een klimaatproof Brabant, Brabant als slimme netwerkstad en een concurrerende, duurzame economie. De Brabantse Omgevingsvisie geeft aan hoe de Brabantse leefomgeving er in 2050 uit zou moeten zien en waar Brabant in 2030 tenminste moet staan om die lange termijndoelen te halen. De visie noemt hiervoor vijf hoofdpunten:

1. de basis op orde: veiligheid, gezondheid en omgevingskwaliteit zijn van essentieel belang om goed te kunnen wonen, werken en leven in Brabant.
2. Brabantse energietransitie: om Brabant op termijn energieneutraal te maken moet er minder energie worden gebruikt en meer duurzame energie worden opgewekt.
3. Slimme netwerkstad: de manier waarop men zich verplaatst verandert en dit stelt andere eisen aan steden. Dit heeft gevolgen voor het netwerk van steden en dorpen.
4. Klimaatproof Brabant: als gevolg van klimaatverandering is er sprake van meer extremen in temperatuur en neerslag. Hier moet mee worden omgegaan
5. Concurrerende, duurzame economie: Noord-Brabant wil top kennis- en innovatieregio blijven, waarbij de omslag naar een circulaire economie nodig is en digitalisering steeds belangrijker wordt.

3.2.1.2 Toets

Dit plan betreft de wijziging van de functie van een agrarische bedrijfslocatie met een geringe omvang naar een reguliere woonfunctie. Dit plan is hiermee kleinschalig. Er is echter grote behoefte aan woningen. Het toekennen van een woonfunctie aan de bestaande bedrijfswoning past binnen de hoofdpunten 'De basis op orde'. Een agrarische functie die niet toekomstbestendig is krijgt een andere passende functie. Daarnaast wordt met het toevoegen van een woning aan het uiteinde van het Sterrenbos van Landgoed de Berkt en het saneren van het agrarisch bedrijf een bijdrage geleverd aan het behoud en herstel van de cultuurhistorische waarden en kenmerken van cultuurhistorisch waardevol complex 'De Berkt'.

De Brabantse Omgevingsvisie wordt uitgewerkt in de Omgevingsverordening Noord-Brabant. In deze omgevingsverordening Noord-Brabant vindt een vertaalslag van de hoofdpunten in concreet bindende regels plaats. De ontwikkeling wordt in navolgende paragraaf getoetst aan deze omgevingsverordening.

3.2.2 Omgevingsverordening Noord-Brabant

3.2.2.1 Wettelijk kader

Provinciale Staten kunnen in een omgevingsverordening (instructie)regels stellen over de uitoefening van taken of bevoegdheden aan de gemeente. Provinciale Staten van Noord-Brabant hebben in dit kader de Omgevingsverordening Noord-Brabant vastgesteld. De verschillende provinciale verordeningen voor de fysieke leefomgeving zijn hierin samengevoegd.

De provinciale omgevingsverordening bevat direct werkende algemene regels en instructieregels voor het buitengebied. Soms bevatten de instructieregels afwegingscriteria en soms concrete voorwaarden. De instructieregels voor het Omgevingsplan in hoofdstuk 5 van de Omgevingsverordening Noord-Brabant hebben tot doel dat de gemeenteraad, of in een voorkomend geval het college van burgemeester en wethouders, de inhoud van de regels betreft bij de vaststelling of afwijken van een Omgevingsplan. De instructieregels richten zich op een evenwichtige toedeling van functies. Daarnaast richten de regels zich op een goede omgevingskwaliteit, inclusief een veilige en gezonde leefomgeving. De provincie wil de omgevingskwaliteit van Brabant bevorderen, in combinatie met realisatie van een veilige en gezonde leefomgeving.

3.2.2.2 Toets

3.2.2.2.1 Ligging plangebied

Het plangebied is in de omgevingsverordening aangewezen als gelegen binnen het Landelijk gebied. De omgeving is aangeduid als een omgeving waar geen ruimte is voor grootschalige logistiek. Deze aanduiding is niet relevant voor de beoogde ontwikkeling binnen het plangebied



Figuur 21: Kaart 5: Basiskaart Stedelijk gebied, Landelijk gebied, Natuur Netwerk Brabant

3.2.2.2.2 Basisprincipes voor een evenwichtige toedeling van functies

Een omgevingsplan geeft bij de evenwichtige toedeling van functies aan locaties invulling aan een veilige, gezonde leefomgeving met een goede omgevingskwaliteit. Voor het realiseren hiervan wordt toepassing gegeven aan: het principe van zorgvuldig ruimtegebruik, de lagenbenadering en de meerwaardecreatie.

Het principe van zorgvuldig ruimtegebruik houdt in dat een ontwikkeling plaatsvindt binnen bestaand ruimtebeslag en dat de mogelijkheden voor intensivering van bestaand ruimtebeslag en meervoudig ruimtegebruik zijn afgewogen en betrokken bij een ontwikkeling. Alleen wanneer uit een zorgvuldige afweging blijkt dat een ontwikkeling niet binnen bestaand ruimtebeslag mogelijk is, is uitbreiding van ruimtebeslag mogelijk.

Binnen het plangebied vindt hergebruik van een bestaand bouwperceel plaats voor een passende functie (wonen). De kavels worden begrenst tot een passende omvang. Overtollige bebouwing wordt gesaneerd. Er is geen sprake van aantasting van de lagen. Dit wordt nader omschreven in hoofdstuk 4.

3.2.2.2.3 De waarden in een gebied met toepassing van de lagenbenadering en een meerwaardecreatie

Een ontwikkeling dient plaats te vinden met toepassing van de lagenbenadering. De lagenbenadering omvat de effecten op:

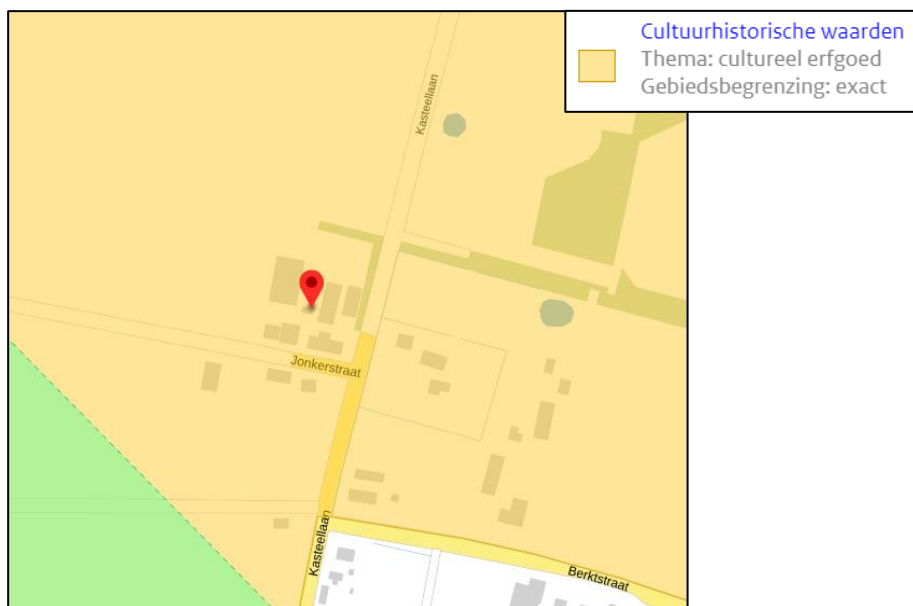
- de ondergrond, zoals het bodem- en watersysteem, aardkundige- en archeologische waarden;
- de netwerklaag, zoals natuurnetwerk, energienetwerk, infrastructuur inclusief waterwegen, en een goede, multimodale afwikkeling van het personen- en goederenvervoer; en
- de bovenste laag, zoals cultuurhistorische- en landschappelijke waarden, de omvang van de functie en de bebouwing, de effecten op bestaande en toekomstige functies, de effecten op lucht, milieu, veiligheid en een gezonde leefomgeving.

Meerwaardecreatie omvat een evenwichtige benadering van de economische, ecologische en sociale aspecten die in een gebied en bij een ontwikkeling zijn betrokken, waaronder:

- de mogelijkheid om opgaven en ontwikkelingen te combineren waardoor er meerwaarde ontstaat;
- de bijdrage van een ontwikkeling aan andere opgaven en belangen dan die rechtstreeks met de ontwikkeling gemoeid zijn;
- waarbij de fysieke verbetering van de landschappelijke kwaliteit, deel uit kan maken van de meerwaardecreatie.

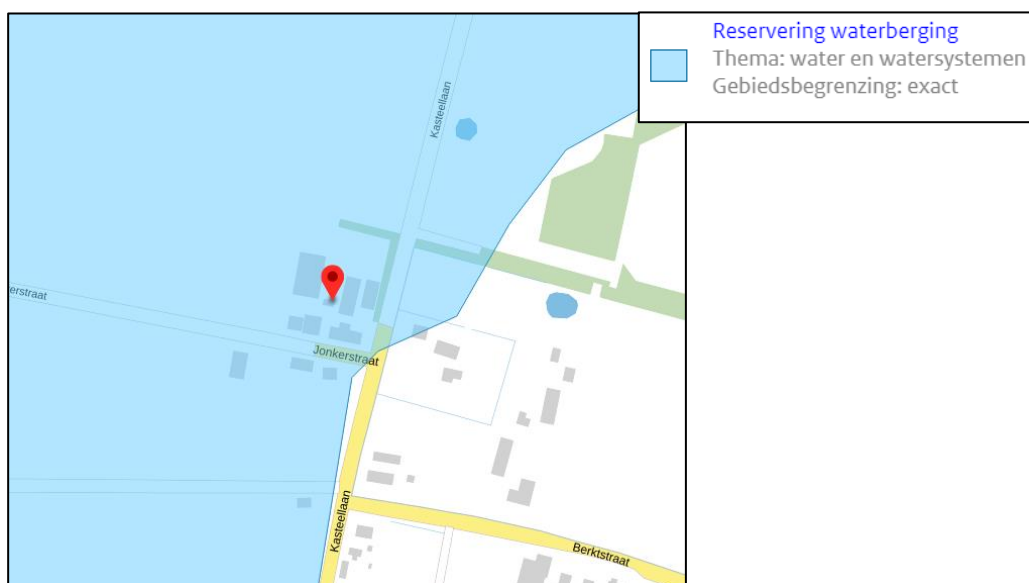
Met dit plan wordt een agrarische bedrijfsfunctie gesaneerd en wordt de bestaande bedrijfswoning hergebruikt als woonfunctie. Daarnaast wordt middels de regeling Maatwerk met als doel omgevingskwaliteit een extra woning gecreëerd. Dit plan leidt tot extensivering van het gebruik. Dit plan leidt niet tot aantasting van waarden. Dit wordt dit per aspect toegelicht in hoofdstuk 5 van deze motivering.

Vanwege de ligging in een cultuurhistorisch landschap (De Berkt) kent het plangebied de aanduiding 'Cultuurhistorische waarden'.



Figuur 22: uitsnede van de kaart Instructieregels gemeenten: aardkundige, cultuurhistorische en groenblauwe waarden

Met de ontwikkeling wordt een bijdrage geleverd aan het historisch ensemble. Een historisch boerenerf wordt hersteld en er wordt een nadere accentuering gelegd op een lijn van het sterrenbos. Op die wijze wordt de woning verankerd in de ondertussen (deels) herstelde structuren van het sterrenbos en hiermee wordt een bijdrage geleverd aan het behoud en herstel van de cultuurhistorische waarden van het landgoed.



Figuur 23: Uitsnede van de kaart Instructieregels gemeenten: grondwaterbescherming, waterveiligheid en -berging

Daarnaast is het plangebied aangewezen als gelegen binnen het gebied reservering waterberging. Voor ontwikkelingen binnen het Landelijk gebied zijn in de artikelen van de verordening is per beoogde ontwikkeling (instructie) regels gesteld.

3.2.2.2.4 Kwaliteitsverbetering van het landschap

In artikel 5.11 van de Omgevingsverordening Noord-Brabant is opgenomen dat activiteiten/ontwikkelingen in het Landelijk gebied gepaard gaan met een fysieke verbetering van de landschappelijke kwaliteit van het gebied of de omgeving. De fysieke verbetering moet worden onderbouwd en geborgd in het plan. Het verbeteren kan aan de hand van de volgende aspecten:

- door landschappelijke inpassing;
- door het toevoegen, versterken, herstellen van landschapselementen die een bijdrage leveren aan de landschapsstructuur of de relatie tussen stad en land;
- door het behoud of herstel van cultuurhistorische waarden en kenmerken;
- door het wegnemen van verharding;
- door het slopen van bebouwing;
- door het realiseren van NNB of een ecologische verbindingszone;
- door aanleggen extensieve recreatieve mogelijkheden.

Dit plan ziet toe op wijziging van een agrarische bedrijfsfunctie naar een tweetal woonfuncties voor in totaal drie wooneenheden. De bestaande bebouwing wordt significant verkleind en de locatie wordt landschappelijk ingepast. De impact voor de omgeving is zeer beperkt en alleen maar als positief te kwalificeren. Deze ontwikkeling draagt op zichzelf bij aan het behoud en herstel van het cultuurhistorisch landschap 'De Berkt'.

Het realiseren van een goede landschappelijke inpassing is geborgd in de regels. Het plangebied wordt daarbij landschappelijk ingepast met streekeigen beplanting. Dit plan is een kwaliteitsverbetering op zichzelf. Bij toepassing van de maatwerkregeling is een berekening van de kwaliteitsverbetering niet noodzakelijk.

3.2.2.2.5 Regels voor wonen

Met dit plan wordt een woonfunctie aan een (voormalige) agrarische bedrijfswoning toegekend. Op grond van artikel 5.77 is de enige voorwaarde die hieraan gesteld is, de voorwaarde dat het aantal woningen binnen het plangebied niet toeneemt. Er is wel de toename van een extra woning, maar hier toe wordt de regeling Maatwerk met als doel omgevingskwaliteit toegepast. De bedrijfswoning wordt gesplitst in meerdere wooneenheden. In afwijking hierop is splitsing in meerdere woonfuncties wél mogelijk indien de splitsing (in cultuurhistorisch waardevolle bebouwing) als dat bijdraagt aan het behoud of herstel van deze bebouwing. Deze regels zijn van toepassing voor het herbestemmen van de locatie Kasteellaan 2-4.

3.2.2.2.6 Reservering waterberging

De instructieregels binnen dit gebied zijn gericht op het beperken van functies en activiteiten die ten koste kunnen gaan van het waterbergend vermogen van het gebied.

Binnen het plangebied vindt hergebruik van een bestaand bouwperceel plaats waarbij de bebouwing per saldo afneemt. Dit plan heeft geen negatieve invloed op de waterhuishouding. Voor dit plan zijn de waterhuishoudkundige aspecten nader uitgewerkt en toegelicht in paragraaf 5.2 van deze motivering.

3.2.2.2.7 Cultuurhistorische waarden

De bescherming van cultuurhistorische waarden is belangrijk omdat deze onvervangbaar zijn. In deze verordening zijn daarom de vanuit provinciale optiek belangrijke gebieden, gebouwen of complexen van

bebouwing met cultuurhistorische waarden opgenomen. Voor de aangeduide gebieden zijn de waarden en kenmerken beschreven op de Cultuurhistorische waardenkaart.

Het plangebied is gelegen binnen 'Landgoed De Berkt'. Groot Landgoed de Berkt (111 hectare) is op de Cultuurhistorische waardenkaart aangeduid als cultuurhistorisch waardevol complex. Ter plaatse van het plangebied is het de bedoeling bij te dragen aan het cultuurhistorische behoud en herstel van het complex door:

- Het plaatsen van een 'boswachters' woning in de as van één van de lanen van dit sterrenbos (dat wordt hersteld);
- Het herstellen van het erf bij de historische pachtboerderij door o.a. de sanering van de overtollige agrarische bedrijfsgebouwen, erfverhardingen en voorzieningen;
- het landschappelijk inpassen van het perceel

Het geheel aan maatregelen draagt bij aan versterking van de belevingswaarde van het gebied. Er wordt bijgedragen aan een betere beleving van de zichtas en de bebouwing wordt opgericht in een beeldkwaliteit die recht doet aan het cultuurhistorisch landschap.

3.2.2.2.8 Maatwerk met als doel omgevingskwaliteit

Beoogd wordt een agrarische bedrijfsfunctie te herontwikkelen naar een woonfunctie voor drie woon-eenheden. Per saldo wordt de bedrijfswoning gesplitst in twee woningen en er wordt een vrijstaande woning toegevoegd. Navolgend wordt Artikel 5.14 Maatwerk met als doel omgevingskwaliteit toegelicht en getoetst.

Lid 1

Een omgevingsplan kan voor een concreet initiatief een bouw- of gebruiksactiviteit mogelijk maken als:

- a. dat aantoonbaar bijdraagt aan het fysiek versterken van omgevingskwaliteit, zoals de sloop van bebouwing, de aanleg van natuur en bos, groenblauwe dooradering, het behoud of herstel van cultuurhistorische waarden en kenmerken, het terugdringen van emissie van milieuhinderlijke stoffen of de verbetering van het woon- en leefklimaat, doordat die bouw- of gebruiksactiviteit daarvoor de middelen genereert;*
- b. de realisering van de onder a. bedoelde versterking van omgevingskwaliteit niet op een andere wijze is verzekerd;*
- c. de onder a. bedoelde versterking van omgevingskwaliteit bijdraagt aan algemene belangen en juridisch is geborgd;*
- d. de bouw- of gebruiksactiviteit door meerwaardecreatie bijdraagt aan algemene belangen zoals energietransitie, klimaat, circulariteit en verduurzaming;*
- e. zowel de activiteit als de versterking van omgevingskwaliteit passen binnen de gewenste ontwikkelingsrichting van het gebied, bedoeld in Artikel 5.12;*
- f. is onderbouwd dat de activiteit volhoudbaar is naar de toekomst, vanuit duurzaamheid en economisch oogpunt;*
- g. zowel de activiteit als de versterking van omgevingskwaliteit passen binnen de uitgangspunten, belangen en doelen die deze verordening beoogt te beschermen; en*
- h. bij de uitwerking van het plan deskundigen worden betrokken op het gebied van omgevingskwaliteit, onder wie een deskundige die bij de provincie Noord-Brabant werkzaam is.*

Beoogd wordt de cultuurhistorische kortgevelboerderij te splitsen en één extra vrijstaande woning te realiseren waarvoor onder andere de sanering van het eigen bedrijf de en het versterken van het cultuurhistorisch landschap de tegenprestatie vormt. Daarmee levert het planvoornemen een meerwaarde voor de omgevingskwaliteit.

De kwaliteitswinst is niet via een andere wijze verzekerd en de herontwikkeling draagt door het staken van een agrarisch bedrijf bij aan algemene belangen zoals energietransitie, klimaat en verduurzaming.

Slechts een aantal lanen met verharde wegen zoals de Vinkelsestraat en een deel van de Kasteellaan en een aantal lanen met zandpaden zoals de Jonkerstraat en Schaapssteeg zijn nu herkenbaar als monumentale laan. Vanuit cultuurhistorisch perspectief is het zeer wenselijk om het bijzondere lanenpatroon van groot Landgoed de Berkt te herstellen. Vooral de unieke aanwezigheid van lanen met zandpaden in combinatie met natuurgebieden maakt het gebied buitengewoon aantrekkelijk voor wandelaars en fietsers. Deze ambitie staat ook in de gemeentelijke beleidsstukken (o.a. cultuurhistorische waardenkaart, structuurvisie Bernheze 2010 en het landschapsontwikkelingsplan) omschreven. De transitie van het plangebied draagt derhalve bij aan de ontwikkelrichting van het gebied en is hierom ook volhoudbaar en verdedigbaar.

In 2023 het bestemmingsplan Landgoed De Berkt is vastgesteld. Dit plan omvat een onder andere het herstel van het verdwenen sterrenbos. Ook bevat het plan om in links en rechts van de as van één van de lanen van dit sterrenbos een woning te bouwen. Met dit plan wordt aangesloten bij de nadere uitwerking van het landgoed en is het idee ontstaan om in een westelijke as van een laan van dit sterrenbos de geplande 'boswachterswoning' van Kasteellaan 2-4 te positioneren.

Op die manier wordt de nieuwe woning verankerd in de ondertussen (deels) herstellende structuren van dit sterrenbos en wordt een bijdrage geleverd aan het behoud en herstel van de cultuurhistorische waarden van het landgoed.

Bij de uitwerking van dit plan is reeds de cultuurhistorisch deskundige van provincie Noord-Brabant betrokken.

Lid 2

In het geval dat de fysieke versterking van omgevingskwaliteit is gericht op sanering van een milieubelastende activiteit, omvat de juridische borging in ieder geval dat alle voor die activiteit op de locatie rustende rechten en toestemmingen, waaronder verleende vergunningen, zijn ingetrokken.

Het bedrijf zal worden gestaakt en de vergunning wordt ingetrokken.

Lid 3

In aanvulling op het eerste lid worden bij de hierna genoemde gevallen tenminste de volgende aspecten in acht genomen:

- a. als de activiteit de toevoeging van een woning betreft:*
 - 1. wordt de woning gerealiseerd op een passende locatie;*
 - 2. staat de omvang van de fysieke tegenprestatie gericht op het versterken van omgevingskwaliteit in verhouding tot de tegenprestatie voor een ruimte-voor-ruimte-kavel; en*
 - 3. is in overleg met de Ontwikkelingsmaatschappij ruimte voor ruimte onderzocht of de ontwikkeling van een ruimte-voor-ruimte-kavel tot de mogelijkheden behoort;*

- b. *als de activiteit de ontwikkeling van een nieuw landgoed betreft:*
 - 1. *heeft het landgoed ten minste een omvang van 10 hectare;*
 - 2. *is de fysieke tegenprestatie in het versterken van omgevingskwaliteit gericht op de ontwikkeling van natuur die bijdraagt aan de samenhang en kwaliteit van het Natuur Netwerk Brabant;*
 - 3. *bestaat 50% van het gerealiseerde landgoed uit aangelegde natuur binnen het Natuur Netwerk Brabant;*
 - 4. *wordt bebouwing buiten het Natuur Netwerk Brabant gesitueerd en zo veel mogelijk geconcentreerd opgericht;*
 - 5. *is de bebouwing van allure en qua omvang passend bij de uitstraling van het landgoed;*
 - 6. *zijn naast landgoedwoningen ook andere bij een landgoed passende gebruiksactiviteiten mogelijk, waaronder zorg; en*
 - 7. *is de openbaarheid van het landgoed verzekerd;*
- c. *als de ontwikkeling is gericht op het behoud van een bestaand landgoed is de toevoeging van een woning of andere gebruiksactiviteit mogelijk op het bestaande landgoed als:*
 - 1. *het landgoed niet is aangewezen als cultuurhistorisch waardevol complex; en*
 - 2. *waar mogelijk toepassing wordt gegeven aan het bepaalde onder b;*
- d. *als de ontwikkeling tot doel heeft om de cultuurhistorische waarden en kenmerken te behouden of te herstellen van een rijks- of gemeentelijk monument of een cultuurhistorisch waardevol complex, zoals beschreven op de Cultuurhistorische waardenkaart, is de fysieke tegenprestatie in het versterken van omgevingskwaliteit gericht op het behoud of herstel van de aanwezige waarden en kenmerken.*

De toe te voegen woning wordt gerealiseerd op een passende locatie. Sprake is van een bebouwingsconcentratie. Het plangebied betreft een planologisch aanvaardbare locatie binnen een bebouwingsconcentratie. De nieuwe woning wordt opgericht binnen het bestaande agrarisch bouwvlak. Door de woning te plaatsen aan het einde van een van de herstellende lanen van het sterrenbos vormt de nieuwe woning een duurzame afronding van de noordwestkant van het bebouwingscluster. Ook draagt de toevoeging van een boswachterswoning bij aan de beleefbaarheid van de Kasteellaan.

Met het realiseren van de woning en het saneren van het bedrijf wordt voldoende tegenprestatie geleverd aan het behoud van het cultuurhistorisch landschap. Een en ander is reeds besproken met en deskundige van de provincie.

Lid 4

Er is sprake van een passende locatie voor de toevoeging van een woning als:

- a. de ontwikkeling in een bebouwingsconcentratie ligt;
- b. de ontwikkeling een logische afronding geeft van Stedelijk gebied, Bebouwd gebied of een bebouwingsconcentratie; of
- c. de woning in pandig wordt gerealiseerd binnen karakteristieke bebouwing.

De locatie is gelegen in een bebouwingscluster. De structuur van het cluster, de Kasteellaan en het Sterrenbos wordt versterkt en er gaan geen waardevolle doorzichten verloren. Daarmee wordt een logische afronding van het cluster voorzien.

De bestaande boerderijwoning wordt gesplitst. Daarmee wordt eveneens bijdragen aan het cultuurhistorisch aspect. Onder meer het slopen van overtollige bedrijfsgebouwen en erfverhardingen vormt hiervoor de tegenprestatie.

Lid 5

Bij de toepassing van dit artikel zijn de volgende bepalingen niet van toepassing:

- a. Artikel 5.8, eerste lid, onder a en e;
- b. Artikel 5.11.

3.2.2.2.9 Conclusie

Voldaan wordt aan de regels uit de omgevingsverordening.

3.3 Gemeentelijk beleid

3.3.1 Omgevingsvisie Bernheze

3.3.1.1 *Wettelijk kader*

De Omgevingsvisie Bernheze 2040 is een richtinggevende visie voor de fysieke leefomgeving. Nieuwe initiatieven worden getoetst op basis van deze omgevingsvisie. Het schetst de ambities voor de komende 20 jaar. Ambities en doelen die samen met de partners zijn bepaald. Met de omgevingsvisie wil de gemeente de kwaliteit van de leefomgeving behouden en versterken. De gemeente hanteert daarvoor de volgende aanknopingspunten 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 omgevingsvisie vervangt de gemeentelijke structuurvisie en een groot deel van andere lange termijn visies op de fysieke leefomgeving van de gemeente. De omgevingsvisie is een dynamisch document en zal ook meebewegen met nieuwe en veranderende maatschappelijk opgaven.

De kern van de omgevingsvisie bestaat uit de uitwerking in vijf strategische thema's. In deze uitwerking vertaalt de gemeente de opgaven 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

3.3.1.2 *Toets*

Met de beoogde herontwikkeling wordt ingespeeld op het thema 'Kwaliteit landschap en erfgoed'.

Over dat laatste wordt onder andere het volgende geschreven: *We hebben bijzonder erfgoed in Bernheze. Denk dan bijvoorbeeld aan Kasteel Heeswijk, Buitenplaats Zwanenberg, De Berkt, de museumboerderij, de molens en religieus erfgoed. Erfgoed dat we kunnen gebruiken om het verhaal over het verleden, heden en de toekomst van het boerenleven op historisch waardevolle plekken te vertellen.*

De laatste jaren verschuift de focus binnen de erfgoedwereld van een objectgerichte benadering naar een gebiedsgerichte aanpak. Dat houdt in, dat de relatie met de omgeving van belang is voor de totaal beleving van het monument. Niet alleen aandacht en instandhouding van individuele monumenten, maar ook de verhouding tot de omgeving van het monument is van belang. Het gaat om de ruimtelijke kwaliteit van de fysieke leefomgeving, waarbij we erfgoed als vertrekpunt en dragende kracht inzetten.

Een bestaande agrarische bedrijfslocatie wordt herontwikkeld naar een functie wonen voor in totaal drie wooneenheden. Daarmee wordt een bijdrage geleverd aan behoud en herstel van het cultuurhistorisch landschap 'De Berkt'.

Voor de 'De Berkt' wordt specifiek ingezet op de kaart als bijzonder gebied, door de natuur- en landschappelijke waarden te beschermen, herstellen en versterken. Het agrarisch bedrijf, dat storend is wordt gesaneerd en er wordt een nieuwe woning gezet in het verlengde van één van de herstellende lanen van het sterrenbos. Daarmee wordt een meerwaarde geleverd aan het historisch ensemble.

Tevens draagt de transitie bij aan klimaatadaptatie en herstel biodiversiteit doordat de agrarische bedrijfsfunctie met bijbehorende emissies komt te vervallen.

Bijgedragen wordt daarmee aan de ambities en doelen zoals gesteld in de gemeentelijke omgevingsvisie.

3.3.2 Erfgoedvisie

3.3.2.1 Wettelijk kader

In de gemeente Bernheze heeft op 20 mei 2020 de erfgoedvisie 'Ode aan het boeren leven' vastgesteld. De erfgoedvisie vormt de leidraad voor het vastleggen hoe het Bernhezer erfgoed voor de toekomst kan worden behouden, kan worden versterkt en de (maatschappelijke) meerwaarde ervan kan worden ingezet. Om dit te bewerkstelligen is een andere manier van kijken en omgang met erfgoed vereist: erfgoed als belangrijke drager of vertrekpunt voor allerlei hedendaagse thema's en ontwikkelingen (als sociale cohesie, landschaps- en gebiedsontwikkeling, klimaatadaptatie, energietransitie, etc.). Erfgoed kan daarvoor waardevolle inspiratie en ervaringen bieden. Daarbij is erfgoed een aanjager voor de lokale economie, wat het belang van behoud en versterking alleen maar meer duidelijk maakt:

- gemeenten met veel erfgoed zijn aantrekkelijk als woonlocatie;
- gemeenten met een historische kern zijn aantrekkelijk als toeristische bestemming.

Recent is met de ontwikkeling van Landgoed 'De Berkt' een eerste ontwikkeling in gang gezet van het herstel van landgoed 'De Berkt'. Daarbij is onder andere het sterrenbos deels hersteld. De eerste stap richting herstel en de doorontwikkeling van groot Landgoed De Berkt is daarmee gezet. Het initiatief binnen het plangebied sluit daarbij aan.



Figuur 24: Uitsnede erfgoedvisie

Voedsellandgoed de Berkt, de terugkeer van het multifunctioneel landgebruik

Rondom Huis de Berkt werd een landgoed aangelegd met diverse bossen, een doolhof, lanenstructuur en enkele boerderijen met kleine akkers. Veel historische elementen refereren aan de zelfvoorzienendheid van het voormalig landgoed, zoals de houtwallen voor de bakkerijen, het sterrenbos voor de jacht, etc. Verder werd er geëxperimenteerd met beendermeel om de vruchtbaarheid van de bodem te verbeteren. Zo werd het fosfaattekort in de zanderige bodem aangevuld. Het landgoed heeft 111 hectare beslagen, maar is door gedeeltelijke verkoop versnipperd geraakt. Om de maatschappelijke waarde van het landgoed te vergroten is het land rondom het huis opengesteld voor het publiek en zijn er rondwandelingen uitgestippeld over het landgoed.

Voorstel is om, net zoals het landgoed oorspronkelijk zelfvoorzienend was, het landschap zo multifunctioneel mogelijk in te zetten. Mogelijk kan de landgoederenstructuur van de Berkt versterkt worden door historische relictten te herstellen. Het gebied aan de oostzijde van het voormalige landgoed heeft een waterbergingsopgave. Door de aanplant van rabattenbossen, langwerpige ophogingen tussen natte greppels, kan hier zowel bosbouw, agroforestry als waterberging plaatsvinden. Erfgoed kan worden ingezet om zo bij te dragen aan klimaat adaptieve maatregelen voor de gemeente en er ontstaan nieuwe verdienmodellen voor het onderhoud van het landgoed.

3.3.2.2 Toets

Voor het landgoed De Berkt is een van de opgaven versterking van de landgoederen structuur. Dit initiatief draagt daarom bij. Een naoorlogs agrarisch bedrijf wordt gesaneerd en een nieuw element wordt geplaatst in het verlengde van een laan van het sterrenbos. dit maakt het weer aantrekkelijk om te wandelen over de Kasteellaan en het landschap te beleven.

4. ASPECTEN VAN DE FYSIEKE LEEFOMGEVING

4.1 Bodemkwaliteit

4.1.1 Wettelijk kader

Het aspect bodemkwaliteit maakt integraal onderdeel uit van de fysieke leefomgeving. Steeds dient te worden gezocht naar de juiste balans tussen enerzijds het beschermen van de gezondheid en het milieu en anderzijds het benutten van de bodem ten behoeve van maatschappelijke activiteiten. Als uitgangspunt geldt dat onaanvaardbare risico's voor de gezondheid van de mens vanwege het gebruik van de bodem dienen te worden voorkomen (artikel 2.28, lid 1 Omgevingswet). In dit kader is het van belang om na te gaan wat de kwaliteit van de bodem binnen het plangebied is en of dit nog aanvaardbaar c.q. toelaatbaar wordt geacht voor de beoogde functietoedeling.

Bij het bouwen van een bodemgevoelig gebouw op een bodemgevoelige locatie moet de kwaliteit van de bodem ten minste voldoen aan daarvoor gestelde interventiewaarden (bijlage IIA Bal). De gemeente kan echter in haar Omgevingsplan ook afwijkende lokale waarden vastleggen, voor zover de maximale grenswaarden als bedoeld in artikel 5.89j, tweede lid, van het Bkl niet worden overschreden.

4.1.2 Toets

Door Van Oort Bodemonderzoek BV is een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd. Dit onderzoek met rapportnummer KLN.330122 behoort als bijlage bij deze motivering. De conclusies uit dit onderzoek zijn hierna samengevat opgenomen.

“Op de locatie aan de Kasteellaan 2-4 te Heesch is een verkennend bodem- en asbestonderzoek uitgevoerd in verband met een herbestemming en nieuwbouw. Kadastraal staat de locatie bekend als; gemeente Heesch, sectie F, nummers 1072 en 1289. De onderzoekslocatie heeft een oppervlakte van circa 10.685 m².

Het algemeen doel van het onderzoek is het vastleggen van de kwaliteit van grond en grondwater en te beoordelen of er met betrekking tot de bodemkwaliteit bezwaren zijn tegen het wijzigen van de bestemming naar wonen en het verlenen van een omgevingsvergunning.

Bij de uitvoering van het onderzoek is gebruik gemaakt van de NEN 5740 en NEN 5707. De onderzoeksstrategie is afgestemd op het vooronderzoek (historie). Het veldwerk is uitgevoerd op basis van de BRL SIKB 2000 en de protocollen 2001, 2002 en 2018. De grondanalyses zijn uitgevoerd door SGS Environmental Analytics BV (AS3000) en de asbestanalyses door Eurofins Analytico BV.

Zintuiglijk zijn tijdens de veldwerkzaamheden in de bodem geen verontreinigingen of andere bijzonderheden waargenomen. Met laboratoriumonderzoek is aangetoond dat plaatselijk de bovengrond licht verontreinigd is met minerale olie of PAK (>Aw). Voor het overige zijn in de boven- en ondergrond geen verontreinigingen waargenomen (<Aw). Ter plaatse van de onbedekte drupzones van de bijgebouwen en stallen is een asbestgehalte bepaald van

maximaal 6,5 mg/kg ds. Het grondwater is niet verontreinigd (<Sw).

De resultaten van het onderzoek geven geen aanleiding tot een vervolgonderzoek. Op basis van het totaal aan onderzoeksgegevens behoeft de bodemkwaliteit naar ons inziens geen belemmering te vormen voor een woonbestemming en latere nieuwbouw.

Geadviseerd wordt de resultaten van het bodemonderzoek voor te leggen aan de gemeente Bernheze. Als onderzoeksbureau hebben we een adviserende taak. Het bevoegd gezag bepaald of het onderzoek volstaat en/of aanvullend onderzoek noodzakelijk is.

Uit het onderzoek blijkt dat de bodem geschikt is voor het beoogde gebruik.

Na sloop van alle agrarische gebouwen dient nog een aanvullend grondonderzoek van de bovengrond ter plaatse van de gesloopte gebouwen te worden uitgevoerd.

4.2 Water

4.2.1 Wettelijk kader

4.2.1.1 Inleiding

In artikel 5.37 van het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl) is bepaald dat in een Omgevingsplan rekening moet worden gehouden met de gevolgen van een plan voor het beheer van watersystemen. Daarbij worden voor een duiding van die gevolgen, de opvattingen van het bestuursorgaan dat is belast met het beheer van die watersystemen betrokken. Het plangebied is gelegen binnen het beheergebied van Aa en Maas.

4.2.1.2 Nationaal Water Programma 2022-2027

In Nederland zijn er grote opgaven voor het waterdomein. Nederland moet zich aanpassen aan de gevolgen van klimaatverandering en moet blijven werken aan een goede bescherming tegen overstromingen en aan een klimaatrobuuste zoetwatervoorziening tegen toenemende droogte. Ook de zorg voor een goede waterkwaliteit en duurzame drinkwatervoorziening verdient aandacht. Om aan te geven hoe om te gaan met de uitdagingen van water heeft de Rijksoverheid het Nationaal Water Programma (NWP) 2022-2027 vastgesteld.

Het programma geeft een overzicht van de ontwikkelingen binnen het waterdomein en legt nieuw ontwikkeld beleid vast. De Rijksoverheid werkt aan schoon, veilig en voldoende water dat klimaatadaptief en toekomstbestendig is. Ook is er aandacht voor de raakvlakken van water met andere sectoren. Het NWP beschrijft de nationale beleids- en beheerdoelen op het gebied van klimaatadaptatie, waterveiligheid, zoetwater & waterverdeling, waterkwaliteit & natuur, scheepvaart, en de functies van de Rijkswateren. Dit plan wordt door de waterschappen op gebiedsniveau vormgegeven.

4.2.1.3 Regionaal Water en Bodem Programma (RWP) 2022 – 2027

Het Regionaal Water en Bodem Programma (RWP) is het provinciaal beleidsplan voor Water en Vitale bodem. Het is onderdeel van het planstelsel voor de wateropgaven in Nederland, samen met het Nationaal Water Programma en de waterbeheerprogramma's van de waterschappen. Het RWP heeft een

looptijd tot en met 2027. Vanwege nieuwe ontwikkelingen vult de provincie het RWP tussentijds aan. De provincie geeft hiermee richting aan 'Water en Bodem sturend' in Noord-Brabant.

Het Doel van het RWP 2022-2027 is: een klimaatadaptief Brabant met veilig, schoon en voldoende water en een vitale bodem. Deze opgaven zijn ook van belang voor vrijwel alle andere provinciale opgaven: wonen en werken, infrastructuur en mobiliteit, landbouw en voedsel, natuur en biodiversiteit, erfgoed, een concurrerende en duurzame economie, en de energietransitie.

4.2.1.4 Waterschapsverordening waterschap Aa en Maas 2024

Sinds 1 januari 2024 heeft Waterschap Aa en Maas een waterschapsverordening. Deze verordening vervangt de Keur. In de waterschapsverordening staan de regels voor bewoners en bedrijven die activiteiten doen bij beken, sloten en gemalen.

De Waterschapsverordening is een aanvulling op regels uit de Omgevingswet. De Waterschapsverordening is van toepassing op de rivieren, beken, sloten, grondwater en dijken (waterkeringen) die in beheer zijn bij het waterschap. Maar ook op alle sloten en watergangen die eigendom zijn van anderen, zoals agrariërs en tuinders.

4.2.1.5 Waterbeheerprogramma 2022 – 2027

In het Waterbeheerplan is beschreven welke doelen door het waterschap worden nagestreefd in de periode 2022-2027 en hoe het waterschap deze doelstellingen gaat behalen. Het waterbeheerplan is gebaseerd op de volgende drie programma's:

1. Waterveiligheid;
2. Klimaatbestendig en gezond watersysteem;
3. Afvalwaterketen.

Het programma 'Waterveiligheid' draait om de bescherming tegen overstromingen vanuit de Maas en het regionale watersysteem. Het programma 'Klimaatbestendig en gezond watersysteem' draait om een goed functionerend watersysteem in normale én in extreem droge en natte situaties: klimaatbestendig, robuust, veerkrachtig en stuurbaar. In het programma 'Afvalwaterketen' speelt het zuiveren van afvalwater een centrale rol.

Voor bebouwde gebieden heeft het waterschap specifieke doelen geformuleerd. In bebouwd gebied werkt het waterschap toe naar een klimaatrobuust watersysteem waarin:

- schoon water niet naar de zuivering gaat, maar het grondwater voedt;
- de waterkwaliteit geen risico's geeft voor de volksgezondheid en geschikt is voor een goede ontwikkeling van flora en fauna, maar ook voor recreatie en evenementen;
- de kans op wateroverlast en problemen door droogte en hittestress acceptabel is;
- de betrokkenheid en het waterbewustzijn van inwoners, bedrijven en andere stedelijke partners is toegenomen.

Om deze doelen te bereiken zijn de volgende uitgangspunten geformuleerd:

- het maken van actieplannen met maatregelen gericht op een klimaatrobuust watersysteem;
- het verkennen van de mogelijkheden om de hoeveelheid water die vanuit bebouwd gebied wordt afgevoerd op het regionale systeem te beperken;
- inzetten op extra maatregelen: ontstenen, vergroenen, afkoppelen en groene daken;

- meedenken met gemeenten bij beleid en regelgeving rondom meervoudig ruimtegebruik, afkoppelen, hemelwaterverordeningen en het opnemen van klimaatadaptatie in bestemmingsplannen;
- handhaven van de stimuleringsregeling klimaatactief bebouwd gebied en deze koppelen waar mogelijk aan gemeentelijke regelingen;
- de samenwerking met gemeenten, woningcorporaties, ontwikkelaars en de bouwsector breed opzoeken in het bebouwde gebied;
- Intensief samenwerken op de overgang tussen bebouwd gebied en landelijk gebied, ook rondom bedrijventerreinen.

4.2.1.6 *Beleidsregel Hydrologische uitgangspunten bij de Keurregels voor afvoeren van hemelwater, Brabantse waterschappen*

De drie Brabantse waterschappen hanteren dezelfde (beleids)uitgangspunten voor het beoordelen van plannen waarbij het verhard oppervlak toeneemt. Deze uitgangspunten zijn geformuleerd in de 'Beleidsregel Hydrologische uitgangspunten bij de Keurregels voor afvoeren van hemelwater, Brabantse waterschappen'. Bij een toename en afkoppelen van het verhard oppervlak geldt het uitgangspunt dat plannen zoveel mogelijk hydrologisch neutraal worden uitgevoerd.

De waterschappen maken bij het beoordelen van plannen met een toegenomen verhard oppervlak onderscheid tussen grote en kleine plannen. Hoewel er relatief veel kleine plannen zijn veroorzaken deze op deelstroomgebiedsniveau nauwelijks een toename van de maatgevende afvoer. Het waterschap maakt grofweg onderscheid in projecten met een toename van verhard oppervlak van maximaal 500 m², toename van een verhard oppervlak tussen de 500 m² en 10.000 m² en projecten met een toename van het verhard oppervlak van meer dan 10.000 m². Op basis van de Keur en deze beleidsregel wordt geen compensatie vereist voor plannen met een toename van verhard oppervlak van minder dan 500 m². Het hemelwater afkomstig van het toegenomen verhard oppervlak mag naar bestaand oppervlaktewater worden afgevoerd. Op vrijwillige basis is de aanleg van een infiltratievoorziening toegestaan, mits daarbij in voldoende mate met de omgeving rekening gehouden wordt en geen wateroverlast op eigen terrein of bij derden ontstaat.

4.2.1.7 *Verordening Fysieke leefomgeving*

De gemeenteraad heeft op 7 oktober 2021 de Verordening Fysieke Leefomgeving (VFL) vastgesteld. Hierin staan de regels die in Bernheze gelden voor bouwen, wonen, natuur, erfgoed, milieu, wegen en water. De VFL is een samenvoeging van een reeks bestaande verordeningen en een aantal regels uit de Algemene Plaatselijke Verordening (hierna: APV). Hiermee zijn alle regels voor ruimtelijke ontwikkeling in één verordening terug te vinden. Deze nieuwe verordening is een resultante van de voorbereidingen op de Omgevingswet.

Over hemelwaterberging wordt onder meer gesteld dat:

- de minimale te realiseren hemelwatervoorziening 20 mm (per m² verhard oppervlak) moet kunnen verwerken;
- de benodigde voorziening(en) dienen uiterlijk 10 weken na het gereedkomen van het nieuw bouwwerk of aanleg van het nieuw verhard oppervlak gerealiseerd te zijn en moeten blijvend in stand worden gehouden;
- het verboden is vanaf een nieuw bouwwerk of een nieuw verhard oppervlak hemelwater te lozen op de riolering of openbaar terrein.

4.2.2 Toets

4.2.2.1 Waterschapsverordening

Het plangebied is niet aangewezen als gelegen in beschermd gebied of attentiegebied.

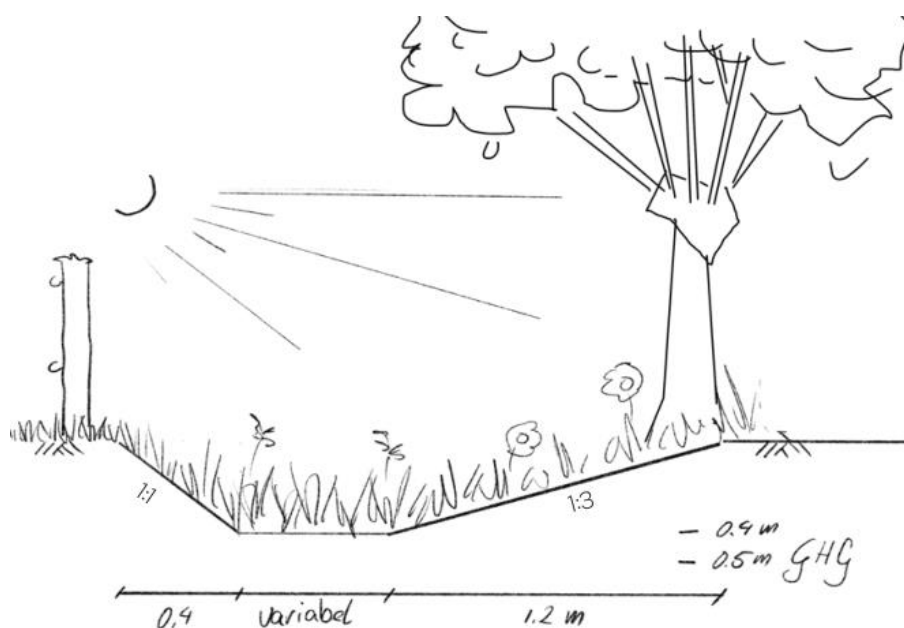
4.2.2.2 Beleid hemelwaterzorgplicht en regels watertoetsproces

Binnen het plangebied is sprake van toevoeging van één nieuwe vrijstaande woning (één wooneenheid wordt in pandig toegevoegd). Het hemelwater dient te worden geïnfiltreerd op eigen terrein. Dit is een voorwaarde die aan de omgevingsvergunning voor de bouwactiviteit is verbonden.

Binnen het plangebied wordt een verhard oppervlak verwacht van circa 1.200 m². Het betreft hierbij de verharding voor drie wooneenheden, bijgebouwen en erfverharding. Per saldo vindt echter wel een significante afname van verhard oppervlak. Het gaat om 1.265 m² aan bebouwing en 1.400 m² erfverharding. De afname van bebouwing en verharding is een resultante van de sanering van het agrarisch bedrijf.

Ten behoeve van de beoogde nieuwe verharding geldt dan een bergingsopgave van (schatting verhard oppervlak 1.200 m² x 0,06=) 72 m³. Er wordt zorg gedragen voor realisatie van deze waterberging binnen het plangebied door aanleg van een hemelwaterinfiltratieberging.

Voorgesteld wordt hemelwater middels een infiltratieriool richting de zaksloot aan de westzijde van het plangebied. Met een lengte van 100 meter wordt voorzien in ruimschoots voldoende bergingscapaciteit.



Figuur 25: Principeprofiel infiltratiegreppel

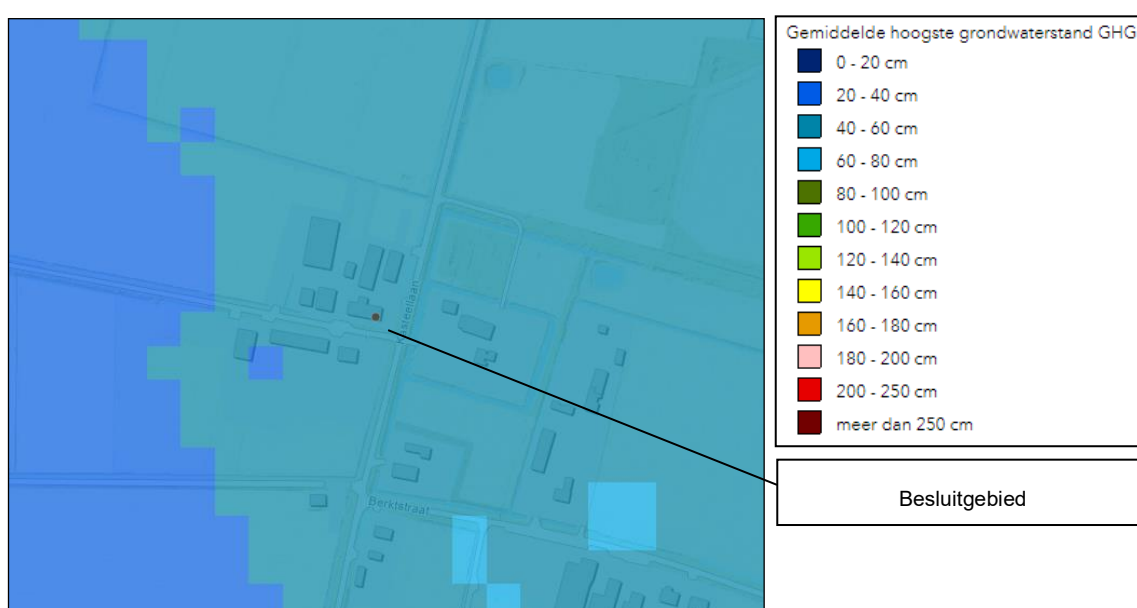
Een infiltratieriool moet boven de GHG liggen zodat het in natte perioden geen drainerende functie krijgt. Een bovengrondse voorziening is goedkoper, minder onderhoudsgevoelig en minder fout gevoelig dan een ondergrondse voorziening. In het uiteindelijke bouwplan zal de hemelwaterinfiltratie nader worden uitgewerkt met in acht name van deze paragraaf.

Om te borgen dat geen hemelwateroverlast op het perceel plaatsvindt, wordt de infiltratievoorziening aansluitend aan de verharding gerealiseerd, dan wel wordt het terrein zodanig gedimensioneerd dat het water vanaf de verharding natuurlijk richting de infiltratievoorziening stroomt.

Het water dat valt in een bui die groter is dan 60 mm+, stroomt het water af op het aangrenzend in eigendom van initiatiefnemer gelegen weiland en naar de beplantingsvakken aan de perceelsgrenzen van het plangebied. Voor deze beplanting is het belangrijk dat water binnen het plangebied behouden blijft.

4.2.2.3 Waterspecten binnen het plangebied

Binnen het plangebied is geen oppervlaktewater gelegen. Het plangebied is gelegen op zandgronden; voedselarm en vochtig tot droog (cHn21) en er sprake van een GHG van circa 40-60 cm-mv. Navolgende figuur geeft een uitsneden van de GHG waarop de ligging van het plangebied is aangeduid.



Figuur 26: Uitsnede kaart met GHG voor de omgeving van het plangebied

De bodem is geschikt voor infiltratie van hemelwater en het terrein is groot ten opzichte van de toevoeging van verharding. Er is binnen het plangebied ook voldoende ruimte voor hemelwaterinfiltratie.

4.2.3 Afvalwater

Het is niet toegestaan hemelwater af te voeren op de riolering. De nieuwe woning dient te worden aangesloten op het gemeentelijk rioolstelsel. Hierover worden afspraken gemaakt met de initiatiefnemers. Bij splitsing van het bestaande pand moet iedere woning een eigen rioolaansluiting krijgen.

4.3 Cultureel erfgoed

4.3.1 Wettelijk kader

In de Omgevingswet wordt cultureel erfgoed in de fysieke leefomgeving als volgt afgebakend: 'monumenten, archeologische monumenten, stads- en dorpsgezichten, cultuurlandschappen en, voor zover dat voorwerp is of kan zijn van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties in het Omgevingsplan, ander cultureel erfgoed als bedoeld in artikel 1.1 van de Erfgoedwet'. Onder 'ander cultureel erfgoed' gaat het zowel om roerend erfgoed ('cultuurgoederen') als om immaterieel cultureel erfgoed voor zover dat aan een specifieke plek gebonden is.

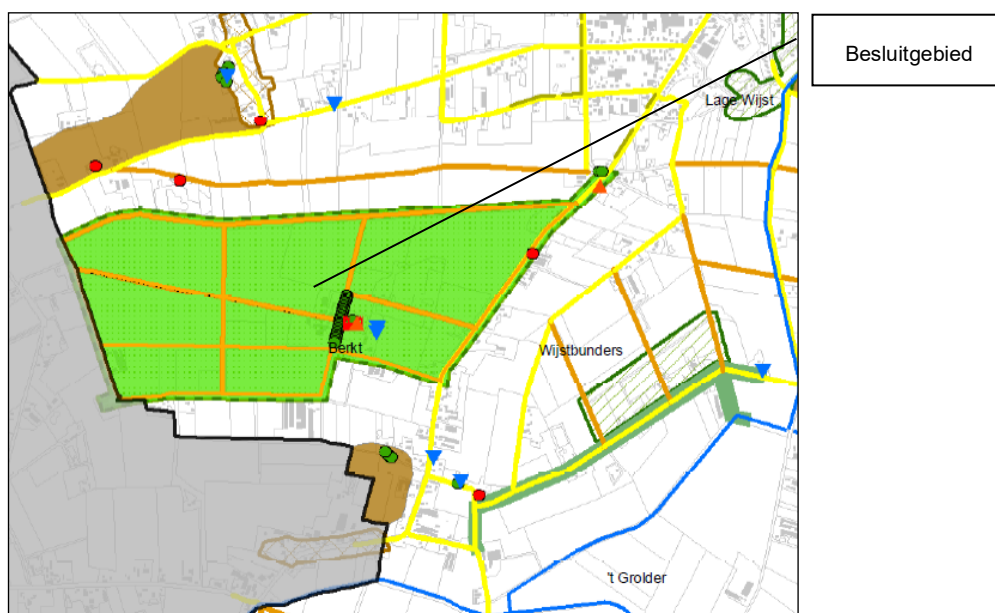
De gemeente moet voor cultureel erfgoed dat voor bescherming in aanmerking komt een toereikend beschermingsregime opnemen in het Omgevingsplan. In het Besluit kwaliteit leefomgeving staan hiervoor instructieregels (artikel 5.130 lid 2 Bkl). Deze regels gaan over:

- ontsiering, beschadiging of sloop van beschermde monumenten of archeologische monumenten;
- verplaatsing van beschermde monumenten;
- gebruik van monumenten ter voorkoming van leegstand;
- aantasting van de omgeving van een beschermd monument;
- aantasting van karakteristieke stads- en dorpsgezichten en cultuurlandschappen;
- conserveren en in stand houden van archeologische monumenten.

4.3.2 Cultuurhistorie

4.3.2.1 Beleidskader

De gemeente Bernheze het gemeentelijk erfgoed in beeld gebracht en vastgelegd op de Cultuurhistoriekaart Bernheze. Navolgende figuur geeft een uitsnede voor deze kaart voor de omgeving van het plangebied.





4.3.2.2 Toets

Algemeen

De occupatie binnen de gemeente Bernheze is ontstaan op de rand van de beekdalen en de hoger gelegen zandgronden. In de periode tussen de 15^e en 18^e eeuw werden voor de landbouw woeste gronden ontgonnen grenzend aan de beekdalen. Vanaf het midden van de 19^e eeuw heeft grootschalige heideontginning tot forse uitbreiding van de landbouwgronden geleid. Voor de ontwikkeling van de nederzettingen binnen de gemeente is met name de ligging aan belangrijke doorgaande routes tussen grotere plaatsen in de omgeving van belang. De oorspronkelijke dorpslinten die aan deze routes zijn ontstaan zijn waardevol als historische structuur. Daarnaast liggen in het buitengebied ook enkele bebouwingsconcentraties die cultuurhistorisch van belang zijn. Nistelrode is gelegen op de overgang tussen de Peelhorst en de Peelrandbreuk en maakt deel uit van een reeks oude ontginningen. De structuur wordt bepaald door de noord-zuid gerichte lintbebouwing en de karakteristieke driehoekige pleintjes. Het dorp heeft relatief veel historische bebouwing. De omgeving wordt gekenmerkt door verschillende landschapstypen die direct gekoppeld zijn aan de natuurlijke onderlaag; oude akkercomplexen, natte graslanden, bos en heide wisselen elkaar af.

Landgoed de Berkt

Landgoed De Berkt is rond 1800 ontstaan door ontginning van woest heide- en broekland in de gemeente Heesch. In die tijd werd een bestaand huis met grond genaamd "De Berkt" door de heer Joannes Linsen aangekocht. Het landschap bestond destijds uit ondiepe beekdalgronden gelegen tussen de beek De Vinckel en de hoger gelegen en reeds in cultuur gebrachte akkergronden van de gehuchten Munnekens Vinkel en Zoggel. Tussen 1800 en 1830 wist Joannes Linsen zijn bezit uit te breiden tot een aaneengesloten gebied van circa 111 hectare. In verschillende aktes wordt aankoop van gronden gedaan door zowel zijn vader Joannes de Oude als door Joannes Linsen de Jonghe.

Op het Kadastraal Minuutplan uit 1832 wordt het huis op De Berkt aangeduid als kasteel met tuinen en boomgaarden. Ook zijn in die tijd de lanen en dreven aangelegd, allen met voorpoot recht en beplant met eikenbomen, waarvan de huidige Jonkerstraat als zichtas vanuit het buitenhuis bewaard is gebleven. De buitenplaats werd omgeven met een binnengracht, tuinen, vijvers en boomgaarden. In de boomgaarden werden hoogstamfruitbomen aangeplant. Om het gehele huisperceel werd een buitengracht aangelegd. Aansluitend daarop ontstonden een sterrenbos en een zogenaamd Engels bos. Ook werden nog diverse andere bospercelen ingeplant.

Er werden drie boerderijen en een tuinmanswoning gevestigd. Het kavelpatroon van de landbouwpercelen was zeer kleinschalig van opzet. Alle kavels waren omgeven door sloten en houtwallen, vanwege het oorspronkelijke natte heide- en broekland. De ontwatering werd geregeld door het graven van waterlopen langs de noord- en zuidzijde van het landgoed die verderop westelijk uitmondden in de waterlopen naar de beek De Vinckel. De lichte helling van ongeveer een meter over de gehele lengte (1100 meter) van de door Joannes Linsen aangelegde zichtlaan op het huis, de huidige Jonkersstraat, geeft een subtiele versterking van de aanblik daarvan.

In de periode 1842-1848 wordt het gehele landgoed overgenomen door de adellijke familie Van den Bogaerde van Terbrugge, die ook het kasteel Heeswijk en het kasteel Nemelaer in bezit had. Het huis en de boerderijen krijgen in die tijd de kleuren van het kas teel van Heeswijk. In de akte van verkoop d.d. 17 november 1848 wordt het bezit omschreven als: "Een landgoed bes taande uit een herenhuis, drie bouwmanhuizen met drie afzonderlijke schuren, een arbeiderswoning, verschillende opstallen zoals schoppen en varkenshokken, erven, boomgaarden, Engelse tuinen, mast – en schaarbossen, bouw- en weilanden, lanen, wegen." Door de familie Van den Bogaerde werd De Berkt voornamelijk als jachtgebied gebruikt. Het huis wordt in die periode omschreven als het jachtslot op de De Berkt.

Rond 1895 komt Franciscus de Laat, de overgrootvader van de huidige eigenaar, als pachter op het huis De Berkt wonen. De buitenplaats krijgt dan een bestemming als bakkerij, grutterij en boerderij. Voor zijn bedrijf is in 1911 een grote graanschuur met veestalling gebouwd. Langzaam verdwenen de tuinen, vijvers en de boomgaarden met de oude hoogstamfruitbomen en werd steeds meer de nadruk op het boerenbedrijf gelegd. Het broodbakken in de houtgestookte oven werd na de oorlog gestaakt. Vooral na 1950 zijn door intensivering in de landbouw en de noodzaak tot schaalvergroting veel elementen van het oorspronkelijke landgoed verdwenen.

In 1966 is het landgoed versnipperd door openbare verkoop. Van de boerderijen werden de zittende pachters de nieuwe eigenaren. De lanen en dreven, totaal 4 hectare, grotendeels bezet met oude eiken, gingen over in andere particuliere handen. In 1998 is De Berkt in het kader van de Natuurschoonwet opnieuw tot landgoed benoemd. Hiertoe behoort 8,5 hectare van het voormalige sterrenbos en de boslaan vanaf de Kasteellaan tot aan de Vinkelsestraat. Ook de buitengracht, die met de ruilverkaveling was overgegaan naar de gemeente, is in 1998 weer bij het landgoed gevoegd.

Besluitgebied

Het plangebied is gelegen binnen de aanduiding 'landgoed'. De aanliggende wegen betreffen een oud wegtracé.

Binnen het plangebied zijn cultuurhistorische waarden aanwezig in de vorm van de cultuurhistorisch waardevolle kortgevelboerderij. Een waardestellend rapport hiervan is als bijlage bij deze motivering opgenomen. De overige opstallen kennen geen historische waarden. Deze herbestemming leidt niet tot aantasting van cultuurhistorische waarden in de omgeving of aantasting van de wegstructuur.

Cultuurhistorische beleidskaart

Het provinciaal cultuurhistorisch belang is inzichtelijk gemaakt op de provinciale waardenkaart. Het gaat hierbij om erfgoed dat van belang is voor de regionale identiteit. Het provinciaal belang is beperkt tot het landelijk gebied, waar de provincie haar belangrijkste taak heeft.

Uit de cultuurhistorische kaarten blijkt dat er in de directe omgeving van het plangebied sprake is van cultuurhistorische waarden:

- *De Jonkerstraat is aangemerkt als een cultuurhistorische lijn van hoge waarde.*
- *De houtwallen en laanbeplanting rondom het plangebied zijn getypeerd als historisch groen met een hoge waarde. Het betreft karakteristieke laanbeplanting, deels langs zandwegen, en houtwallen rondom een oud kasteelterrein met onder meer zomereik, zwarte els, valse acacia, Canadapopulier, Amerikaanse eik, wilde lijsterbes, berk, sporkehout, hazelaar, haagbeuk en opvallend veel geoorde wilgen. Het geheel dateert uit 1900-1950, deels veel ouder.*
- *Het plangebied ligt in de Meijerij; een gebied met cultuurhistorische landschappen van provinciaal belang. De bewoningsgeschiedenis en de inrichting van de Meijerij zijn in hoge mate bepaald door de natuurlijke terreingesteldheid. De indeling in agrarische gebruikseenheden (akkers, graslanden en woeste gronden) is op veel plaatsen nog goed herkenbaar. In combinatie met de dorpen en buurtschappen en de plaatselijk aanwezige kleinschaligheid verleent dit het gebied een grote landschappelijke en cultuurhistorische waarde. Twee andere aspecten die het landschap van de Meijerij kenmerken zijn de landgoederen en buitenplaatsen en de populierenteelt.*
- *Het plangebied ligt in een cultuurhistorisch landschap van provinciaal belang, aangezien het ligt binnen het historische landgoed De Berckt. Tussen Heesch en Vinkel bevindt zich rondom kasteel De Berckt het historische landgoed De Berckt, aangelegd tussen 1800 en 1810 door Johannes Linsen. Hij was een grootgrondbezitter en lid van Gedeputeerde Staten van Noord-Brabant. Het landgoed is gevormd rond zijn in 1810 gestichte landhuis, het huidige kasteel. Een belangrijk deel van dit landgoed is eveneens ontstaan uit een ontginning uit het einde van de 18e en begin van de 19e eeuw. Het kasteel met direct aangrenzende terreinen, de lanen- en drevestructuren met beplanting en de restanten van het Sterrebos (noord- en noordoostzijde van het kasteel) hebben een grote cultuurhistorische waarde.*

Onderhavig plan heeft geen negatieve gevolgen voor de aanwezige cultuurhistorische waarden. Deze blijven in stand. Het plan versterkt het karakter van het gebied. De bebouwing wordt kleinschaliger, doordat er agrarische bedrijfsbebouwing wordt gesloopt.

Daarnaast wordt er een woning toegevoegd in het verlengde van één van de lanen van het sterrenbos van landgoed De Berckt. Hierdoor ontstaat een opening in de bestaande structuur, om een zichtrelatie te leggen tussen deze twee elementen. Een verwevenheid op hoger schaalniveau wordt hiermee

bereikt. De transitie binnen het plangebied draagt bij aan versterking van de landgoederenstructuur van de Berkt.

Bovendien wordt de locatie landschappelijk ingepast, waarbij rekening wordt gehouden met het karakter en de historie van het gebied. Een nadere uitwerking hiervan is opgenomen in het landschappelijk inpassingsplan dat als bijlage bij deze motivering is opgenomen. De sloop van bebouwing in combinatie met het toevoegen van beplanting leidt tot een aanmerkelijke kwaliteitsverbetering.

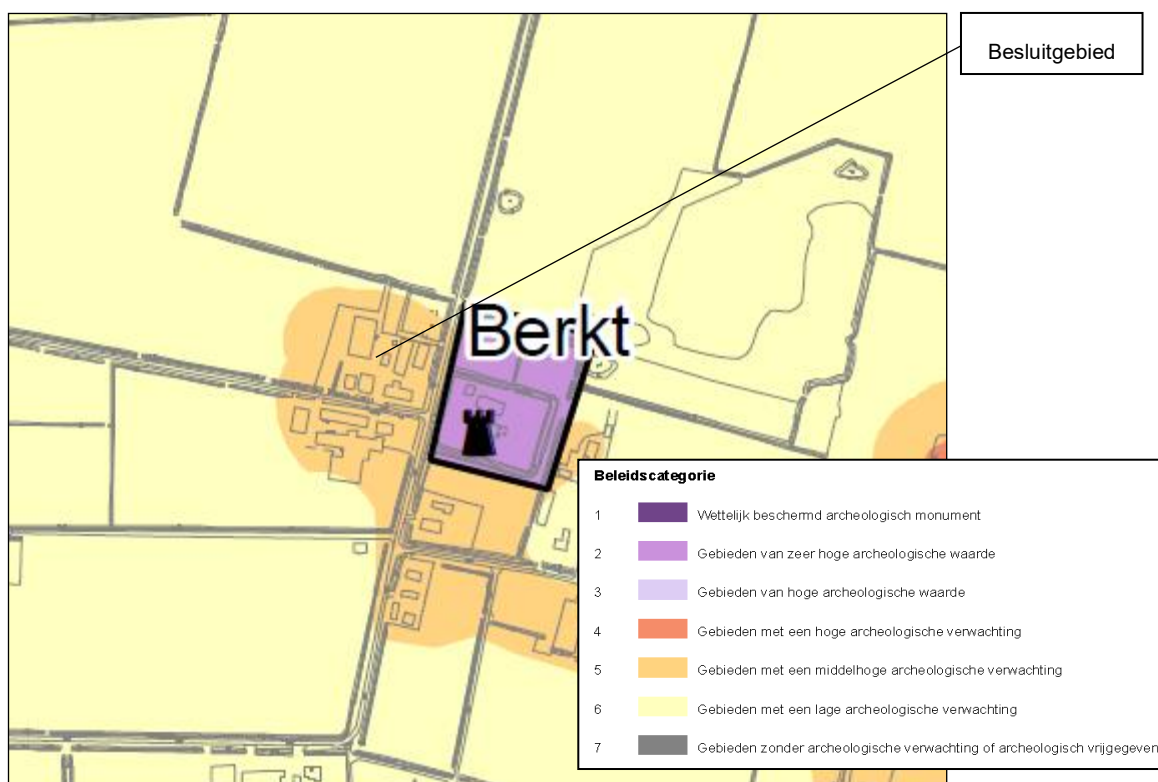
4.3.3 Archeologie

4.3.3.1 Inleiding

Op 1 september 2007 is de Wet op de archeologische monumentenzorg (Wamz) van kracht geworden. In de Wamz zijn de uitgangspunten van het Europese Verdrag van Valletta voor Nederland nader uitgewerkt. Eén van de uitgangspunten van de Wamz is dat op gemeentelijk niveau op verantwoorde wijze wordt opgegaan met het archeologisch erfgoed. De Wamz heeft dan ook een decentraal karakter en heeft gemeenten tot bevoegd gezag gemaakt wat betreft de zorg voor het archeologische bodemarchief binnen hun grondgebied.

4.3.3.2 Beleid

De gemeente Bernheze heeft in navolging van het rijksbeleid gemeentelijk archeologiebeleid geformuleerd. Dit archeologiebeleid is op 3 februari 2011 door de gemeenteraad vastgesteld en bestaat uit de 'Nota Archeologiebeleid gemeente Bernheze' en de 'Archeologische Verwachtings- en Beleidsadvieskaart Gemeente Bernheze'. Op basis van deze documenten is de gemeente Bernheze in staat om op verantwoorde wijze een archeologiebeleid te implementeren. Met dit beleid wordt een juiste balans gevonden tussen een goede omgang met het archeologisch erfgoed en andere maatschappelijke belangen die bij planontwikkelingen moeten worden gewogen. Navolgende figuur betreft een uitsnede van de 'Archeologische Verwachtings- en Beleidsadvieskaart Gemeente Bernheze' waarop het plangebied is aangeduid.



Figuur 27: Uitsnede van de 'Archeologische Verwachtings- en Beleidsadvieskaart Gemeente Bernheze' waarop de ligging van het plangebied is aangeduid

4.3.3.3 Toets

Het plangebied is aangeduid als gelegen in een gebied met een middelhoge archeologische verwachtingswaarde, categorie 5. Daar geldt een onderzoeksplicht naar eventueel aanwezige archeologische waarden bij een verstoringsdiepte van dieper dan 40 centimeter beneden maaiveld over een oppervlakte van meer dan 2.500 m².

In het geldende planregime is de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 3' opgenomen ter bescherming van eventueel aanwezige archeologische waarden binnen het plangebied. Deze dubbelbestemming is overgenomen in dit plan. Hiermee is verzekerd dat geen verstoring van drempelwaarden plaatsvindt zonder dat archeologisch onderzoek heeft plaatsgevonden. Deze herbestemming leidt niet tot aantasting van archeologische waarden.

4.4 Natuur

4.4.1 Wettelijk kader

4.4.1.1 Inleiding

Ter bescherming van de natuur zijn in het Bkl regels opgenomen. Deze regels komen grotendeels overeen met de regels die zijn opgenomen in de voormalige 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).

4.4.1.2 *Gebiedsbescherming*

4.4.1.2.1 Natura 2000

Natura 2000 is een Europees netwerk van beschermde natuurgebieden. In deze gebieden worden flora, fauna en hun natuurlijke leefomgeving beschermd om de biodiversiteit te behouden. Natura 2000-gebieden zijn aangewezen in twee Europese richtlijnen: de Vogelrichtlijn (uit 1979) en de Habitatrichtlijn (uit 1992). Nederland kent een netwerk van 162 Natura 2000-gebieden. Negatieve effecten op Natura 2000-gebieden kunnen zowel direct als indirect van aard zijn. Directe effecten zijn bijvoorbeeld verstoringen door licht, geluid of trillingen. Een belangrijk negatief indirect effect op Natura 2000-gebieden is een verhoogde stikstofdepositie. Een activiteit die niet direct verband houdt met of nodig is voor het beheer van een Natura 2000-gebied maar wel significante gevolgen kan hebben voor een Natura 2000-gebied, wordt een 'Natura 2000-activiteit' genoemd binnen de definitie van de Omgevingswet. Een Natura 2000-activiteit dient te voldoen aan Rijksregels zoals de specifieke zorgplicht. Daarnaast dient het bevoegd gezag geïnformeerd te worden bij een eventueel ongewoon voorval.

4.4.1.2.2 Natuurnetwerk Nederland

Het Natuurnetwerk Nederland (NNN) is het Nederlands netwerk van bestaande en nieuw aan te leggen natuurgebieden. Het netwerk heeft als doel om natuurgebieden beter te verbinden met elkaar en met het omringende agrarisch gebied. Het NNN bestaat over het algemeen uit kerngebieden, natuurontwikkelingsgebieden en verbindingzones. In beginsel zijn de provincies verantwoordelijk voor de instandhouding en ontwikkeling van het Natuurnetwerk Nederland. Instructieregels met betrekking tot de bescherming van Natuurnetwerk Nederland zijn dan ook opgenomen in de omgevingsverordening van de provincie.

4.4.1.2.3 Stikstof

Een activiteit die voor stikstofdepositie zorgt, wordt aangemerkt als een vergunningplichtige Natura 2000-activiteit als significante effecten op een Natura 2000-gebied niet kunnen worden uitgesloten. De beoordelingsregels kunnen er in dat geval toe strekken dat de omgevingsvergunning alleen wordt verleend als geregistreerde stikstofdepositieruimte aan de Natura 2000-activiteit wordt toegedeeld (artikel 5.29, lid 3 Ow).

4.4.1.2.4 Houtopstanden

Houtopstanden worden op basis van nationaal beleid beschermd door in het Bal opgenomen Rijksregels. In het Omgevingsplan wordt door de gemeenteraad een bebouwingscontour houtkap vastgesteld. Hierbinnen gelden de regels voor het vellen van houtopstanden niet die in het Bal staan. Deze regels worden gesteld met het oog op natuurbescherming, de instandhouding van het bosareaal in Nederland, of het beschermen van landschappelijke waarden. Voorheen waren deze regels gesteld in hoofdstuk 4 van de Wet natuurbescherming. De kern van het beschermingsregime uit het Bal wordt gevormd door een meldingsplicht voor degene die voornemens is om buiten de bebouwingscontour een houtopstand te vellen, en een verplichting om binnen 3 jaar na het vellen of tenietgaan op dezelfde grond te herbeplanten. Daarbij geldt als kwaliteitseis dat de herbeplanting geschiedt op 'bosbouwkundig verantwoorde wijze'. De provincie kan daar bij omgevingsverordening maatwerkregels of maatwerkvoorschriften over vaststellen.

4.4.1.3 Soortenbescherming

Onder de Omgevingswet zijn veel dier- en plantsoorten beschermd. De bescherming richt zich op soorten van Europees belang, die onder de reikwijdte van de Vogel- en Habitatrichtlijn vallen, als om bepaalde soorten van nationaal belang. Soortenbescherming vindt plaats binnen en buiten het natuurnetwerk Nederland. Het kan de vorm hebben van wet- en regelgeving, maar ook van fysieke maatregelen die bescherming, vestiging of uitbreiding van een soortenpopulatie stimuleren. Op grond van artikel 2.18 lid 1 sub f Omgevingswet zijn in beginsel de provincies hiervoor verantwoordelijk. Echter, ook decentrale overheden kunnen hierover actief beleid voeren. Hierbij kan worden gedacht aan het vaststellen van bijvoorbeeld een programma voor soortenbescherming.

De Omgevingswet definieert wat een flora- en fauna-activiteit is. In de bijlage van de Omgevingswet staat de volgende definitie van een flora- en fauna-activiteit: een 'activiteit met mogelijke gevolgen voor van nature in het wild levende dieren of planten'. Door deze brede formulering van een flora- en fauna-activiteit is het bij activiteiten in de fysieke leefomgeving nodig om te controleren of er soorten aanwezig zijn en indien aanwezig, welke soorten dat zijn.

Een flora- en fauna-activiteit kan nadelig zijn voor bijvoorbeeld natuurbescherming. Iemand die dat weet of kan weten, moet zich altijd houden aan de specifieke zorgplicht bij het verrichten van de activiteit (artikel 11.27, Bal). De specifieke zorgplicht geldt bij alle dier- en plantensoorten.

4.4.2 Toets

4.4.2.1 Gebiedsbescherming

In de wijde omgeving van het plangebied zijn geen beschermde natuurgebieden gelegen. Binnen een afstand van meer dan 13 kilometer tot het plangebied is geen Natura 2000-gebied gelegen. Ten noordoosten ligt op korte afstand van het plangebied wel een onderdeel van het NNB. In de QuickScan flora en fauna is geconcludeerd dat de voorgenomen ontwikkeling geen wezenlijke kenmerken of waarden van Natuur Netwerk Brabant aantast. De ontwikkeling heeft geen negatief effect op natuurgebieden.

4.4.2.2 Soortenbescherming

Het plangebied is in de huidige situatie ingericht ten behoeve van een agrarisch bedrijf. Diverse opstallen zullen gesaneerd worden. Derhalve is op voorhand een ecologische Quickscan uitgevoerd. Daaruit wordt de volgende conclusie getrokken:

“Op basis van de uitgevoerde quickscan wordt geconcludeerd dat er geen beschermde flora en fauna in het plangebied voorkomen. Met de sloop van de gebouwen zijn geen overtredingen te verwachten ten aanzien van de Wet natuurbescherming. De te slopen gebouwen bestaan grotendeels uit ongeschikt materiaal voor verblijf- schuil- en nestplaatsen van beschermde diersoorten.

Er zijn geen overtredingen te verwachten ten aanzien van de Wet natuurbescherming met de sloop van de gebouwen. Door de geplande sloop zullen de schuil- en foeragemogelijkheden voor verschillende diersoorten niet afnemen.

Door de locatie na de bouw geheel planologische in te passen en natuurinclusief te bouwen zal het leefgebied van genoemde soorten worden verbeterd.”

Op basis van het veldonderzoek en de analyse van de bestaande situatie kan het voorkomen van beschermde flora en fauna worden uitgesloten. Hierdoor wordt dan ook niet aanbevolen om een nadere inventarisatie door middel van extra veldonderzoek uit te voeren.

4.4.2.3 Stikstofdepositie

Het plangebied is in de huidige situatie ingericht ten behoeve van een agrarisch bedrijf. Diverse opstallen zullen gesaneerd worden. De vergunning voor het houden van dieren wordt ingetrokken. Er wordt één nieuwe woning gebouwd. Ten behoeve van deze ontwikkeling is een Aeriusberekening uitgevoerd. De ontwikkeling voorziet niet in een toename van stikstofdepositie. De aeriusberekening is bij deze motivering opgenomen als bijlage.

4.5 Geluid

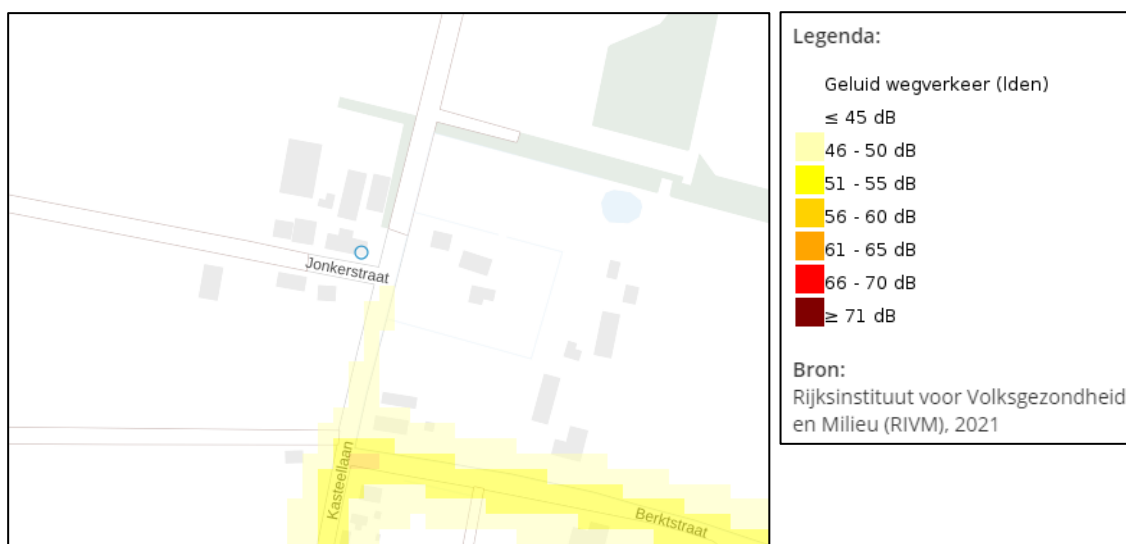
4.5.1 Wettelijk kader

Als gevolg van de inwerkingtreding van de Omgevingswet zijn de regels over geluid uit het Activiteitenbesluit milieubeheer komen te vervallen. Deze regels zijn tijdelijk verhuisd naar het tijdelijke deel van het Omgevingsplan van de gemeente ('de bruidsschat'). De bruidsschat en dit wijzigingsbesluit vormen samen de regels van het Omgevingsplan. Gemeenten zijn aan zet om gedurende de overgangsperiode (tot 1 januari 2032) eigen regels over geluid op te nemen in het Omgevingsplan, mits daarbij wordt voldaan aan de bepalingen uit het Bkl. Zolang een gemeente nog geen eigen regels heeft, zijn regels voor geluid opgenomen in afdeling 22.3 en 22.4 van het Omgevingsplan.

Bij het toelaten van een activiteit, (spoor)weg, industrieterrein of geluidgevoelige gebouw moet het bevoegd gezag het geluid op geluidgevoelige gebouwen beoordelen. De instructieregels hierover in het Bkl heeft het Rijk gesteld voor de bescherming van de gezondheid en het milieu. Beoordeeld dient te worden of sprake is van het realiseren van een geluidgevoelig gebouw (3.21 Bkl) of geluidgevoelige ruimte (3.22 Bkl). Indien hiervan sprake is, dient tevens te worden beoordeeld of sprake is van de ligging in een geluidaanachtsgebied (3.20 Bkl). Wanneer nieuwe activiteiten worden toegelaten in het Omgevingsplan, zijn instructieregels voor bedrijfsmatige activiteiten van toepassing (5.59 Bkl).

4.5.2 Toets

Het plangebied is gelegen aan de Kasteellaan en de Jonkerstraat. Beide wegen gaan ter hoogte van het plangebied over in onverharde wegen en ter plaatse is sprake van een lage verkeersintensiteit. De wegen worden in feite gebruikt voor bestemmingsverkeer.



Figuur 28: Wegverkeerslawaaï geprojecteerd op kaart

De geluidsbelasting binnen het plangebied bedraagt minder dan 45 dB.

Met deze ontwikkeling is sprake van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat in het kader van wegverkeerslawaaï.

4.6 Geur

4.6.1 Wettelijk kader

4.6.1.1 Algemeen

Geur kan hinder veroorzaken en de gezondheid schaden. Echter ook geur veroorzakende activiteiten (bedrijven) hebben een plek in de leefomgeving nodig. Eén van de belangrijkste uitgangspunten van de Omgevingswet is realisatie van een goede balans tussen het benutten en beschermen van de fysieke leefomgeving (artikel 1.3 Ow: 'zorg voor de fysieke leefomgeving').

In het Bal zijn in hoofdstuk 3 regels gesteld over milieubelastende activiteiten, waarbij deze activiteiten per bedrijfstak zijn gegroepeerd. Deze regels zijn gesteld ter voorkoming of beperking van onder andere geurhinder. Vervolgens zijn in hoofdstuk 4 van het Bal inhoudelijke regels gesteld aan milieubelastende activiteiten. In paragraaf 5.1.4.6 van het Bkl zijn de instructieregels opgenomen ten aanzien van het aspect geur. In artikel 5.92, tweede lid Bkl, is voorgeschreven dat de geur door een activiteit op een geurgevoelig gebouw 'aanvaardbaar' moet zijn. Daarbij dient tevens rekening te worden gehouden met cumulatie. Gemeenten hebben de mogelijkheid om in hun omgevingsplan eigen geurregels te formuleren. Weliswaar dienen de instructieregels uit het Bkl (artikel 5.90 tot en met 5.127 Bkl) wel te worden gevolgd.

In het Omgevingsplan wordt onderscheid gemaakt tussen de waarden voor geur die van toepassing zijn binnen en buiten de bebouwingscontour. Deze contour wordt op termijn geometrisch begrensd in het Omgevingsplan.

4.6.1.2 Voorgrondbelasting

Met de voorgrondbelasting wordt de geurbelasting van een individuele veehouderij bedoeld, afkomstig van die veehouderij welke de meeste geur op het geurgevoelige object veroorzaakt, hetzij omdat het een grote veehouderij betreft, hetzij omdat de veehouderij dichtst bij het geurgevoelige object is gelegen. De voorgrondbelasting is maatgevend bij een ontwikkeling indien deze tenminste de helft van de waarde van de achtergrondbelasting betreft.

4.6.1.3 Achtergrondbelasting

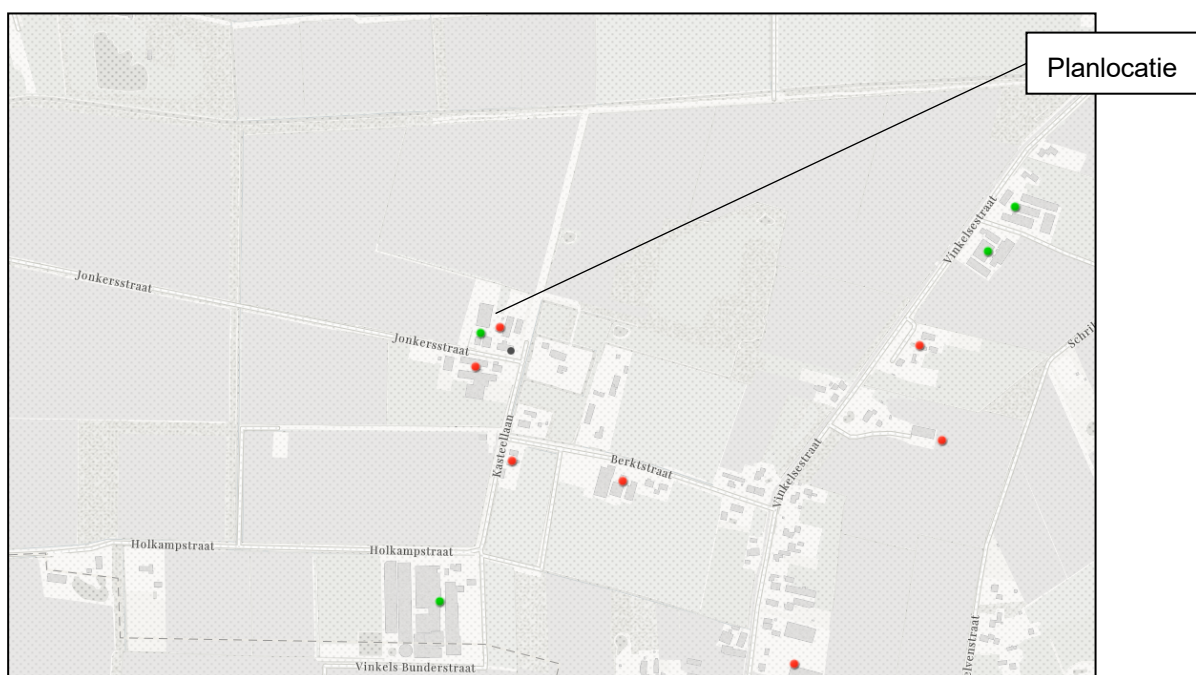
Onder de achtergrondbelasting wordt de geurbelasting als gevolg van de veelheid aan veehouderijen in de omgeving van een geurgevoelig object verstaan. De achtergrondbelasting is een maat voor het leefklimaat. Er dient een aanvaardbaar woon- en leefklimaat te zijn.

4.6.2 Toets

4.6.2.1 Voorgrondbelasting en vaste afstanden

4.6.2.1.1 Veehouderijen in de omgeving

In de omgeving van het plangebied bevinden zich nog twee veehouderijbedrijven. Op navolgende figuur is dit inzichtelijk. Ter plaatse van rode stippen zijn veehouderijbedrijven al beëindigd. Het bedrijf Holkampstraat 3 is deelnemer van de lbv+ regeling.



Figuur 29: Veehouderijbedrijven in de omgeving van het plangebied

Intrekking omgevingsvergunning aangevraagd – Holkampstraat 3 Vinkel

Burgemeester en wethouders van de gemeente Bernheze delen mee dat zij het volgende verzoek om Intrekking van een omgevingsvergunning hebben ontvangen:

Voor: In het kader van de LBV+ regeling

Locatie: Holkampstraat 3, 5383 KB Vinkel

Zaaknummer: Z/262527

Datum ontvangen: 24 september 2025

Op een verzoek tot Intrekking van de omgevingsvergunning kunt u in deze fase nog niet reageren.

Het gaat hierbij om de volgende bedrijven met bijbehorende vergunde dieraantallen:

5384 TJ, Jonkerstraat 1TO, HEESCH, BERNHEZE

Beschikingsdatum: 15-12-2020

RAV-tabelversie: RAV 2018-1

NB: onderstaande emissies zijn vertaald naar de meest recente emissiewaarden

Stalgroepen

Dier cat	Omschrijving	RAV code	Pas code	2e RAV code	3e RAV code	Emissie punt	NH3fac (kg/jr/dierpl)	Aantal dieren	NH3 emis (kg/jr)	MVE	NGE tot	Geur emis (Ou/s)	PM10 emis (kg/jr)
A2	zoogkoeien ouder dan 2 jaar	A2.100				bedrijf	4.1	20	82	0	5	0	2
A3	vrouwelijk jongvee tot 2 jaar	A3.100				bedrijf	4.4	10	44	0	3	0	0
B1	schapen ouder dan 1 jaar, inclusief lammeren tot 45 kg	B1.100				bedrijf	0.7	4	3	1	0	31,20	0
K1	volwassen paarden (3 jaar en ouder)	K1.100				bedrijf	5.0	19	95	0	28	0	0
K2	paarden in opfok (jonger dan 3 jaar)	K2.100				bedrijf	2.1	7	15	0	1	0	0
Totale								60	239	1	37	31,20	2

Figuur 30: Vergunde situatie Jonkerstraat 1TO (BVB-Brabant)

5384 SC, Vinkelsestraat 65, HEESCH, BERNHEZE

Beschikingsdatum: 13-02-2015

RAV-tabelversie: RAV 2013-1

NB: onderstaande emissies zijn vertaald naar de meest recente emissiewaarden

Stalgroepen

Dier cat	Omschrijving	RAV code	Pas code	2e RAV code	3e RAV code	Emissie punt	NH3fac (kg/jr/dierpl)	Aantal dieren	NH3 emis (kg/jr)	MVE	NGE tot	Geur emis (Ou/s)	PM10 emis (kg/jr)
A7	fokstieren en overig rundvee ouder dan 2 jaar	A7.100				bedrijf	6.2	6	37	0	4	0	1
D3	vleesvarkens, opfokberen van ca. 25 kg tot 7 maanden, opfokzeugen van ca. 25 kg tot eerste dekking	D3.2.1				bedrijf	4.5	400	1800	400	17	9200	61
K1	volwassen paarden (3 jaar en ouder)	K1.100				bedrijf	5.0	10	50	0	15	0	0
K2	paarden in opfok (jonger dan 3 jaar)	K2.100				bedrijf	2.1	25	53	0	5	0	0
Totale								441	1940	400	41	9200	62

Figuur 31: Vergunde situatie Vinkelsestraat 65 (BVB-Brabant)

5384 SC, Vinkelsestraat 67, HEESCH, BERNHEZE

Beschikingsdatum: 01-11-2011

RAV-tabelversie: RAV 2011-2

NB: onderstaande emissies zijn vertaald naar de meest recente emissiewaarden

Stalgroepen

Dier cat	Omschrijving	RAV code	Pas code	2e RAV code	3e RAV code	Emissie punt	NH3fac (kg/jr/dierpl)	Aantal dieren	NH3 emis (kg/jr)	MVE	NGE tot	Geur emis (Ou/s)	PM10 emis (kg/jr)
D3.	veesvarkens, opfokberen van ca. 25 kg tot 7 maanden, opfokzeugen van ca. 25 kg tot eerste dekking	D3.2.1				bedrijf	4.5	350	1575	350	15	8050	54
D3.	veesvarkens, opfokberen van ca. 25 kg tot 7 maanden, opfokzeugen van ca. 25 kg tot eerste dekking	D3.2.7.2.1				bedrijf	1.5	336	504	240	15	6014,40	51
D3.	veesvarkens, opfokberen van ca. 25 kg tot 7 maanden, opfokzeugen van ca. 25 kg tot eerste dekking	D3.2.14				bedrijf	0.15	552	83	394	24	8887,20	55
D3.	veesvarkens, opfokberen van ca. 25 kg tot 7 maanden, opfokzeugen van ca. 25 kg tot eerste dekking	D3.100				bedrijf	3.0	108	324	108	5	2484	17
Totale								1346	2486	1092	59	25435,60	177

Figuur 32: Vergunde situatie Vinkelsestraat 67 (BVB-Brabant)

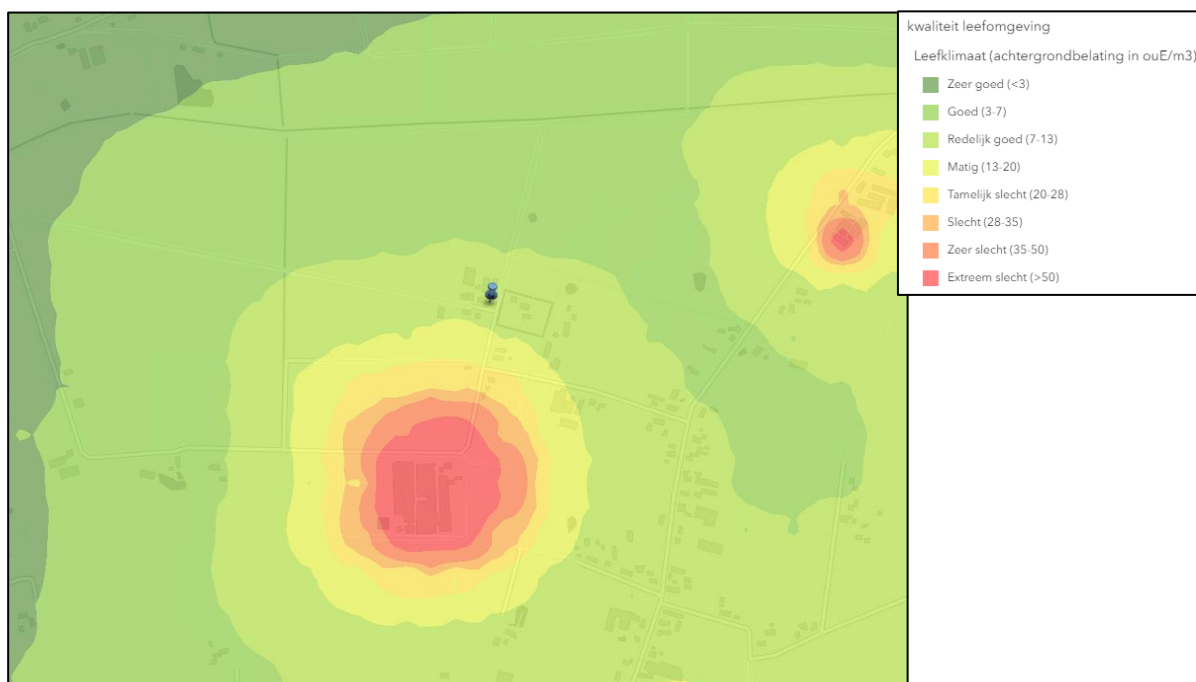
Voor het bepalen van het woon- en leefklimaat wordt de voor- en achtergrondbelasting beschouwd.

4.6.2.2 Voorgrondbelasting

Alle veehouderijbedrijven in de omgeving liggen op een afstand van 700 meter of meer. Derhalve kan worden gesteld dat de voorgrondbelasting niet maatgevend is voor het woon- en leefklimaat. Eveneens kan worden voldaan aan de vaste afstand.

4.6.2.3 Achtergrondbelasting

Door de Omgevingsdienst Zuid Oost Brabant is een kaart opgenomen waarop de indicatieve achtergrondbelasting is weergegeven (maart 2025). Navolgende figuur is een uitsnede van deze kaart waarop de ligging van het plangebied op deze kaart is aangeduid.



Figuur 33: Uitsnede kaart met indicatieve achtergrondbelasting voor de omgeving van het plangebied

Binnen het plangebied is sprake van een indicatieve achtergrondbelasting van 7 tot 13 oue/m³. Hiermee is in het plangebied sprake van een 'redelijk goed' woon- en leefklimaat. De beoogde herontwikkeling in het kader van de achtergrondbelasting geen bezwaar. Er is sprake van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.

Bovendien is op kaartmateriaal de geuremissie van Holkampstraat 3 nog meegerekend. Deze geuremissie is komen te vervallen waardoor het woon- en leefklimaat significant is verbeterd.

Ingevolge de 'Beleidsregel geur en ruimtelijke plannen 2013 gemeente Bernheze' is er sprake van een acceptabel woon- en leefklimaat, wanneer het woon- en leefklimaat minder dan 20 oue/m³ bedraagt. Hiervan is sprake binnen het plangebied. Binnen het plangebied is sprake van een acceptabel woon- en leefklimaat.

4.6.2.4 *Ontwikkelingsmogelijkheden omliggende bedrijven*

Tussen de omliggende agrarische bedrijven en het plangebied zijn reeds meerdere voor geur gevoelige functies gelegen. Er worden middels deze ontwikkeling geen bedrijven belemmerd in de bedrijfsvoering.

4.7 Gezondheid

4.7.1 Endotoxinen

4.7.1.1 *Wettelijk kader*

De intensieve veehouderijen dragen bij aan de emissies van fijnstof (PM₁₀) in Nederland. Dit geëmitteerde fijnstof bestaat uit een aantal stoffen, waarvan endotoxinen onderdeel uitmaken. Er zijn onderzoeksrapporten gepubliceerd waarin wordt aangetoond dat omwonenden rond veehouderijen gezondheidsrisico's lopen door de blootstelling aan emissies uit veehouderijen. De ontwikkeling van een landelijk toetsingskader voor endotoxine door het Rijk, op advies van de Gezondheidsraad, is nog niet afgerond. Vooruitlopend daarop is door het Ondersteuningsteam Veehouderij en Volksgezondheid van het Bestuurlijk Platform Omgevingsrecht de 'Notitie Handelingsperspectieven Veehouderij en Volksgezondheid: Endotoxine toetsingskader 1.0' opgesteld. In april 2018 is tevens de 'Handreiking veehouderij en volksgezondheid 2.0' uitgebracht. Hierbij wordt een advieswaarde van 30 EU/m³ aangehouden als advieswaarde voor de maximale blootstelling aan endotoxine. Bij deze advieswaarde kan ervan uitgegaan worden dat de gezondheid van omwonenden van veehouderijen wordt beschermd tegen een overmaat aan endotoxine. Het uitgangspunt in de ruimtelijke ordening is dat sprake moet zijn van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties en derhalve de advieswaarde van 30 EU/m³ niet wordt overschreden.

4.7.1.2 *Toets*

Het plangebied is niet gelegen binnen een endotoxine-contour. In de omgeving van het plangebied zijn drie varkensbedrijven gelegen. Het betreft de bedrijven aan Holkampweg 3, Vinkelsestraat 65 en Vinkelsestraat 67. Met een fijnstof uitstoot van respectievelijk 731 kg, 62 kg per jaar en 177 kg per jaar is sprake van een endotoxinen-contouren van 164 meter, 16 meter en 79 meter ten opzichte van de omliggende veehouderijen. Het plangebied is ruimschoots buiten deze afstanden gelegen.

In de omgeving van het plangebied zijn geen pluimveehouderijen gelegen.

4.7.2 Geitenhouderijen

4.7.2.1 Wettelijk kader

Uit onderzoek blijkt dat mensen die wonen in de nabijheid van een geitenhouderij, meer dan gemiddeld kans hebben op een longontsteking. Totdat er meer duidelijkheid is over de oorzaak van longontstekingen in relatie tot geitenhouderijen en een integrale aanpak voorhanden is, adviseert de GGD het voorzorgsbeginsel toe te passen en terughoudend te zijn met de uitbreiding of nieuwvestiging van geitenhouderijen in de buurt van gevoelige functies. Andersom geldt ook dat geadviseerd wordt om terughoudend te zijn met het plaatsen van gevoelige functies in de buurt van bestaande geitenhouderijen. Dat betekent dat gemeenten wordt geadviseerd om in hun besluitvorming de risico's op longontsteking mee te wegen. Op basis van onderzoeksresultaten is het risico op longontsteking groter naarmate de afstand tot een geitenbedrijf kleiner is. De GGD-richtlijn hanteert daarom een richtafstand van 2 kilometer tussen geitenhouderijen en gevoelige functies.

4.7.2.2 Toets

Er is geen sprake van de ligging van een geitenbedrijf binnen twee kilometer tot het plangebied.

4.7.3 Gewasbeschermingsmiddelen

4.7.3.1 Wettelijk kader

In het kader van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties wordt bij het mogelijk maken van een nieuwe gevoelige functie in de nabijheid van agrarische functies aandacht gevraagd voor spuitzones in verband met het risico's voor de volksgezondheid vanwege eventuele blootstelling aan gewasbeschermingsmiddelen via drift. Met de term drift wordt de hoeveelheid gewasbeschermingsmiddel bedoeld die bij het spuiten buiten het agrarisch perceel op de grond terecht kan komen en/of op hoogte door de lucht passeert. Vooral bij middelen met een hoge toxiciteit en/of voor kwetsbare groepen, zoals jonge kinderen of ouderen, kan drift risico's voor de gezondheid inhouden.

4.7.3.2 Toets

De nieuwe woningbouwkavel grenst aan de westzijde aan agrarische gronden. De afstand van het kavel tot die westzijde bedraagt circa 45 meter. De woning staat op meer dan 50 meter afstand. Daarmee mag worden aangenomen dat dat er redelijkerwijs sprake is van een aanvaarbare afstand.

Daarnaast wordt het plangebied in zijn geheel landschappelijk ingepast met streekeigen beplanting. Deze beplanting zorgt eveneens voor een afschermdende werking bij mogelijke drift.

De gronden ten noorden van het plangebied zijn eveneens in gebruik als cultuurgrond. De woning staat op circa 11 meter tot de cultuurgrond. Ook hier is sprake van een forse houtsingel die een afschermdende werking vormt bij mogelijke drift. Tussen de houtsingel en de woning met tuin wordt tevens een wintergroene haag gerealiseerd welke een afschermdende werking heeft in het geval van drift. De haag heeft een hoogte van ten minste 2 meter en bestaat uit bladhoudend sortiment. De aanleg en instandhouding hiervan is voorgeschreven in de planregels.

Bovendien geldt in dit specifieke geval dat de overwegende windrichting in Nederland afwaarts van het plangebied verplaatst.

Er zijn geen gronden in de directe omgeving aangemerkt of in gebruik voor boom- of fruitteelt.

In het Besluit Activiteiten Leefomgeving (BAL) zijn voorwaarden opgenomen om drift en/of afspoeling tegen te gaan. Deze regels zijn strenger dan de Europese richtlijnen. In paragraaf 4.64 van het Besluit Activiteiten Leefomgeving (BAL) is aangegeven dat bij de toepassing van gewasbeschermingsmiddelen bij de teelt van gewassen en op braakliggend land in de open lucht een techniek moet worden gebruikt die een driftreductie bereikt van ten minste 75% ten opzichte van een bij ministeriële regeling aangewezen referentietechniek.

In paragraaf 4.64 van het Besluit Activiteiten Leefomgeving (BAL) zijn lozingsvoorschriften voor het gebruik van gewasbeschermingsmiddelen of meststoffen bij telen van gewassen in de openlucht opgenomen. Relevant is dat een bedrijf bij het uitvoeren van een activiteit de beste beschikbare technieken (BBT) moet toepassen om de leefomgeving te beschermen. Dit is onderdeel van de specifieke zorgplicht. Bij gebruik van gewasbeschermingsmiddelen betekent dit dat drift naar het oppervlaktewater en de leefomgeving zo veel mogelijk moet worden voorkomen of beperkt. Op basis van het Besluit Activiteiten Leefomgeving dient een spuittechniek met ten minste met 75% driftreductie ten opzichte van een vastgestelde referentietechniek te worden toegepast. Dit betreft een wettelijk vereiste dat ook in de worst-case situatie geldt.

Met het oog op het voorkomen of beperken van verontreiniging van een oppervlaktewaterlichaam en het beschermen van de gezondheid worden geen gewasbeschermingsmiddelen gebruikt als de windsnelheid meer is dan 5 m/s.

Hiermee kan redelijkerwijs worden gesteld dat ter plaatse van de woning geen onevenredig nadelige gevolgen voor het woon- en leefklimaat zullen ontstaan en waardoor strijdigheid met een evenwichtige toedeling van functies aan locaties ontstaat.

4.7.4 Stappenplan bij realisatie van nieuwe woningen

In de Handreiking veehouderij en volksgezondheid is tevens een stappenplan opgenomen waaraan getoetst dient te worden bij de wijziging van een bestemmingsplan voor realisatie van (een) nieuwe woning(en) in de buurt van een of meerdere veehouderijen. Navolgend wordt getoetst aan het stappenplan. Hierin wordt nagegaan of er aandachtspunten worden gevonden in het kader van gezondheid en of advies ingewonnen dient te worden bij de GGD.

Stap 1

In stap 1 wordt alle informatie verzameld over de mogelijke risico's van omliggende veehouderijen voor de gezondheid van toekomstige bewoners van de geplande woningen. In de paragraaf 4.7.1 zijn alle veehouderijen in de omgeving getoetst aan de aspecten geur en endotoxine. Het plangebied is niet gelegen binnen een endotoxinecontour. Ook is op basis van geurhinder sprake van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. Geen risico's worden verwacht van omliggende veehouderijen.

Stap 2

In stap 2 wordt in kaart gebracht wat de planologische ruimte en de milieuruimte is in het plangebied. Onderzocht dient ook te worden welke percelen in en bij het plangebied de bestemming 'bedrijf' of 'agrarisch' hebben en of mogelijkheden bestaan voor uitbreiding. Het plangebied kent in de huidige situatie een bedrijfsfunctie, maar wordt gesaneerd. Rondom het plangebied is sprake van een landgoederenomgeving waar een transformatie gaande van agrarisch gebied naar een niet-agrarisch gebied met onder andere meerdere reguliere burgerwoningen. In paragraaf 4.6 is aandacht besteed aan de ontwikkelingsmogelijkheden van veehouderijen in de omgeving.

Stap 3

In stap 3 wordt beoordeeld of gezondheidsrisico's voor de toekomstige bewoners te verwachten zijn. Er zijn grofweg twee uitkomsten mogelijk (zie stap 4a en 4b):

Stap 4a

Zijn er wel gezondheidsrisico's te verwachten voor de bewoners, dan moet een nadere afweging gemaakt worden van de risico's en mogelijke oplossingen (stap 5). Het plangebied is niet gelegen in de nabijheid van een geitenhouderij, is niet gelegen binnen een endotoxinecontour en ook op basis van het aspect 'geur' kan worden gesteld dat ter plaatse sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. Geitenhouderijen zijn nader tegen het licht gehouden in paragraaf 4.7.2. Geurhinder is nader tegen het licht gehouden in paragraaf 6.1.3.7. Gesteld kan worden dat geen gezondheidsrisico's te verwachten zijn. Stap 5 is dan ook niet van toepassing.

Stap 4b

Als er geen gezondheidsrisico's te verwachten zijn, is sprake van een goed woon- en leefklimaat bij de toekomstige woning wat betreft risico's voor de gezondheid. Stap 7b is dan ook van toepassing.

Stap 5

Als er wel gezondheidsrisico's te verwachten zijn voor de toekomstige bewoners, dan dient onderzocht te worden wat mogelijke oplossing zijn via het ruimtelijk spoor. Hiervan is met deze ontwikkeling geen sprake.

Stap 6

In stap 6 wordt beoordeeld of veehouders niet onevenredig in de belangen worden geschaad. Dat is in onderhavige situatie niet het geval. Dit aspect is nog nader toegelicht in paragraaf 4.6.

Stap 7

In stap 7 wordt een positief dan wel negatief besluit genomen door het bevoegd gezag. Uit de doorlopen stappen kan worden geconcludeerd dat ter plaatse van het plangebied sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. Niemand wordt onevenredig in de belangen geschaad. Gesteld kan dan ook worden dat op grond van het aspect 'gezondheid' het plan mogelijk is.

Advies van de GGD wordt niet noodzakelijk geacht.

4.7.5 Hoogspanningsverbindingen

4.7.5.1 Wettelijk kader

Hoogspanningsverbindingen kunnen van negatieve invloed zijn op de gezondheid van de omgeving, maar dragen tegelijkertijd ook bij aan de Nederlandse infrastructuur en zijn van essentieel belang voor het functioneren van het energienetwerk. Hoogspanningsverbindingen leveren dus zowel een positieve als negatieve bijdrage aan de fysieke leefomgeving.

Een negatieve invloed op de gezondheid van de omgeving, kan worden veroorzaakt door magneetvelden en geluid van de hoogspanningsverbindingen. Voor 'magneetvelden' geldt op basis van advies van

het Rijk dat zoveel als redelijkerwijs mogelijk is vermeden dient te worden dat er nieuwe situaties ontstaan waarbij kinderen tot 15 jaar langdurig verblijven in een gebied rond bovengrondse hoogspanningslijnen, waarbinnen het jaargemiddelde magneetveld hoger is dan 0,4 microtesla. Ten aanzien van 'geluid' geldt dat rekening moet worden gehouden met geluid in de vorm van windfluiten en knetterend geluid door elektrische ontladingen (coronageluid) veroorzaakt door hoogspanningsverbindingen.

4.7.5.2 Toets

In de omgeving van het plangebied zijn geen hoogspanningslijnen aanwezig.

4.7.6 Positieve gezondheid

4.7.6.1 Wettelijk kader

Als onderdeel van de overwegingen rondom een evenwichtige toedeling van functies aan locaties en het stellen van regels voor c.q. aan activiteiten dient ook rekening te worden gehouden met het belang van het bevorderen van de gezondheid. Gezondheidsbevordering wordt veelal geassocieerd met het verminderen van de druk van de leefomgeving op de gezondheid, bijvoorbeeld door geluid en luchtverontreiniging te beperken. Bij positieve gezondheid staat een brede kijk op gezondheid centraal: een fysieke leefomgeving die uitnodigt tot gezond gedrag en mensen stimuleert tot meer bewegen, gezonder eten en elkaar ontmoeten, wordt als een leefomgeving met positieve gezondheidseffecten beschouwd.

Een concreet wettelijk kader waarin wordt geadviseerd waaraan een leefomgeving met positieve gezondheidseffecten minimaal aan dient te voldoen ontbreekt. Wel wordt gestimuleerd om de leefomgeving zo in te richten dat positieve gezondheidseffecten worden bevorderd. De GGD GHOR Nederland heeft in samenwerking met het RIVM kernwaarden opgesteld die de basis vormen voor de uitwerking en borging van het thema positieve gezondheid in het Omgevingsplan. De kernwaarden zijn onderverdeeld in drie categorieën, namelijk: woonomgeving, mobiliteit en gebouwen.

4.7.6.2 Toets

Dit plan is zeer kleinschalig en ziet op de functiewijziging voor de functie van één agrarische bedrijfsfunctie in het buitengebied naar een woonfunctie. Het effect van deze ontwikkeling reikt niet buiten het plangebied, anders dan dat er met deze functiewijziging een toekomstbestendig hergebruik van een locatie plaatsvindt. Dit plan leidt niet tot nadelige gezondheidsaspecten voor functies in de omgeving.

4.7.7 Luchtkwaliteit

4.7.7.1 Wettelijk kader

4.7.7.1.1 Inleiding

Omdat luchtverontreiniging kan zorgen voor negatieve gezondheidseffecten bij de mens, is het belang om het thema luchtkwaliteit mee te nemen in de beoordeling of met een plan sprake is van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

In het Bkl is aangegeven in welke gevallen een beoordeling van de luchtkwaliteit noodzakelijk is (paragraaf 5.1.4). Of een beoordeling nodig is hangt af van de activiteit, de locatie en het effect van de activiteit en de mate van het effect. Voor de toetsing van het Omgevingsplan moet daarom inzichtelijk

worden gemaakt welke ontwikkelingen en activiteiten het Omgevingsplan faciliteert. Daarna kan worden bepaald of een beoordeling vereist is.

De grenswaarden voor de voor luchtverontreiniging relevante stoffen uit het Bkl betreffen:

- Stikstofdioxide NO₂ 40 µg/m³ als kalenderjaargemiddelde.
- Fijnstof PM₁₀: 40 µg/m³ als kalenderjaargemiddelde en 50 µg/m³ als 24-uurgemiddelde, dat ten hoogste 35 maal per kalenderjaar wordt overschreden.
- Fijnstof PM_{2,5}: 25 µg/m³ als kalenderjaargemiddelde.

4.7.7.1.2 Aandachtsgebieden

In het Bkl staan aandachtsgebieden voor stikstofdioxide en fijnstof vermeld (paragraaf 5.1.4, artikel 5.51 in het Bkl). Aandachtsgebieden zijn locaties met hogere concentraties stikstofdioxide (NO₂) en fijnstof (PM₁₀). Wanneer de activiteiten binnen deze gebieden voor een verhoging van de concentratie veroorzaken, geldt een beoordelingsplicht. Het kan ook voorkomen dat de activiteit zich niet in het aandachtsgebied bevindt, maar daar wel voor een verhoogde concentratie zorgt. De beoordelingsplicht is alleen van toepassing als het gaat om milieubelastende activiteiten waarover in het Bal regels zijn gesteld met het oog op het beperken van verontreiniging van de lucht of wanneer het de aanleg of wijzigingen van wegen, spoorwegen of vaarwegen betreft.

4.7.7.1.3 Uitgezonderde locaties (blootstelling)

De luchtkwaliteit hoeft alleen te worden beoordeeld door een toetsing aan de omgevingswaarde. De omgevingswaarde is bepaald voor de bescherming van de gezondheid van mensen. Het is daarom alleen zinvol om de luchtkwaliteit te beoordelen wanneer er blootstelling aan mensen plaatsvindt. Op plaatsen waar publiek niet toegankelijk is of geen vaste bewoning is, is een beoordeling daarom niet nodig (paragraaf 5.1.4, artikel 5.53 in het bkl).

4.7.7.1.4 Niet in betekenende mate

Toetsing aan de Rijksomgevingswaarden voor luchtkwaliteit (NO₂ en PM₁₀) is niet nodig als een project of activiteit maar weinig bijdraagt aan de luchtverontreiniging. Dit wordt ook 'niet in betekende mate' (NIBM) genoemd. Er is sprake van NIBM wanneer de concentratie stikstofdioxide (NO₂) en fijnstof (PM₁₀) niet hoger is dan 1,2 µg/m³. Dat is 3% van de omgevingswaarde voor de jaargemiddelde concentratie. Of een activiteit zorgt voor een concentratieverhoging van NIBM wordt bepaald met de NIBM-toets.

Daarnaast is er een aantal categorieën bepaald voor standaardgevallen waarbij NIBM kan worden aangenomen. Deze standaardgevallen betreffen onder andere kantoren, woonwijken en het telen van gewassen. Deze zijn terug te vinden in artikel 5.54 van het Bkl. Voor woonwijken geldt hierbij een aantal van 1.500 woningen bij 1 ontsluitingsweg en van 3.000 woningen bij 2 of meer ontsluitingswegen.

4.7.7.2 *Toets*

4.7.7.2.1 Aandachtsgebieden

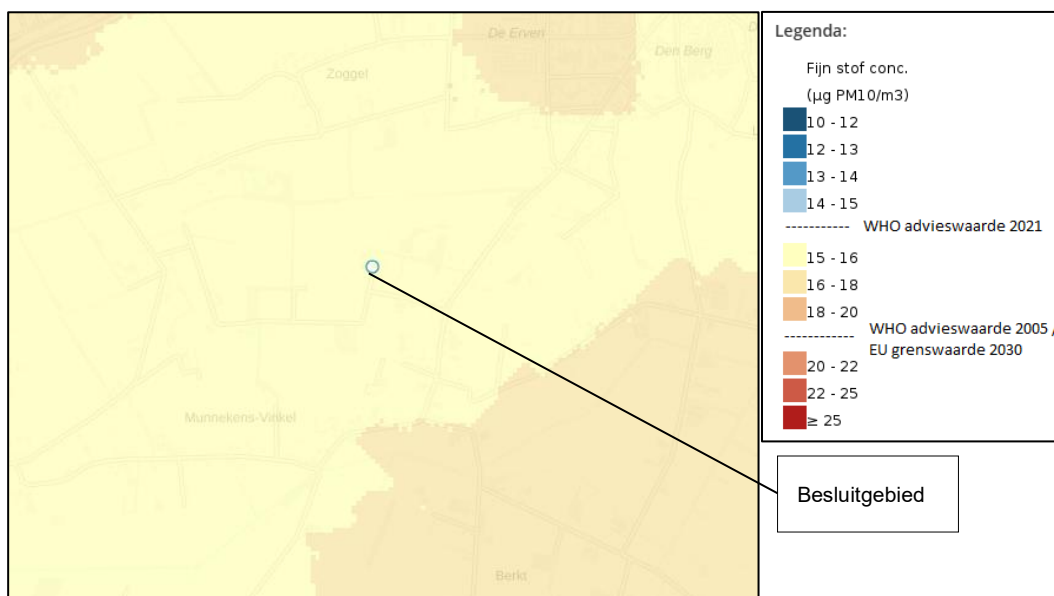
Het plangebied is gelegen binnen een aandachtsgebied in het kader van de luchtkwaliteit. In een aantal gemeenten is de fijnstofconcentraties relatief hoog door veehouderijen. De gemeenten en provincies binnen deze aandachtsgebieden verzamelen gegevens over de veehouderijen voor de monitoring van de concentratie PM₁₀. Dit hoeft alleen voor de veehouderijen die meer dan 800 kg fijnstof per jaar

uitstoten of meer dan 500 kg fijnstof per jaar als de achtergrondconcentratie PM_{10} in die gebieden hoger is dan $27 \mu\text{g}/\text{m}^3$.

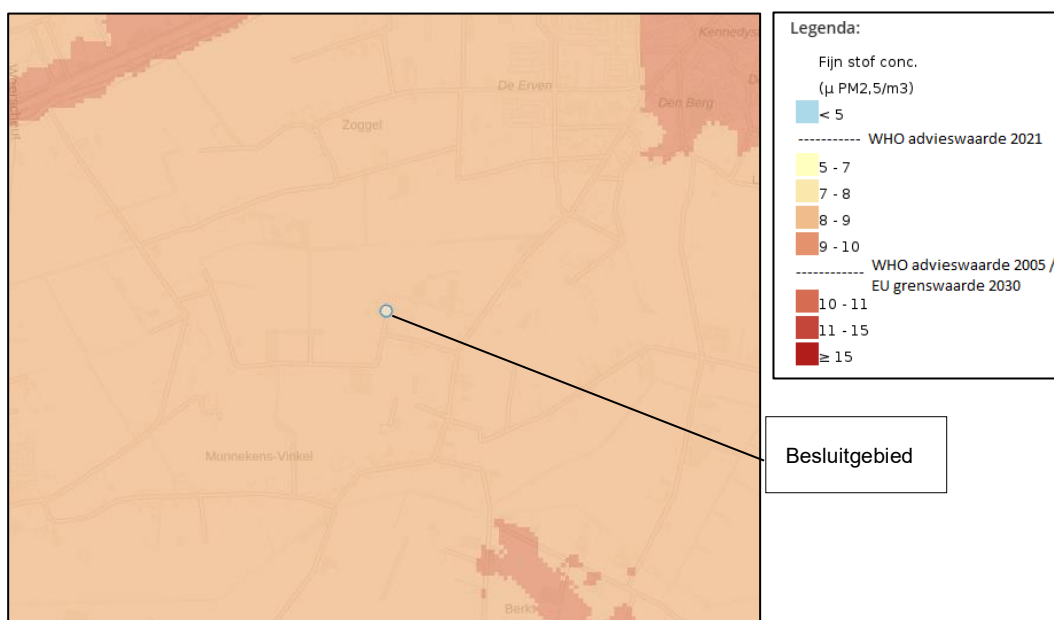
Deze ontwikkeling ziet toe op het saneren van een veehouderij.

4.7.7.2.2 Uitgezonderde locaties (blootstelling)

Binnen het plangebied is sprake van jaargemiddelde concentratie PM_{10} van circa $15\text{-}16 \mu\text{g}/\text{m}^3$. De jaargemiddelde concentratie $PM_{2,5}$ bedraagt circa $9\text{-}10 \mu\text{g}/\text{m}^3$. Navolgende figuren geven de jaargemiddelde concentratie van PM_{10} en $PM_{2,5}$ voor het plangebied en directe omgeving weer.

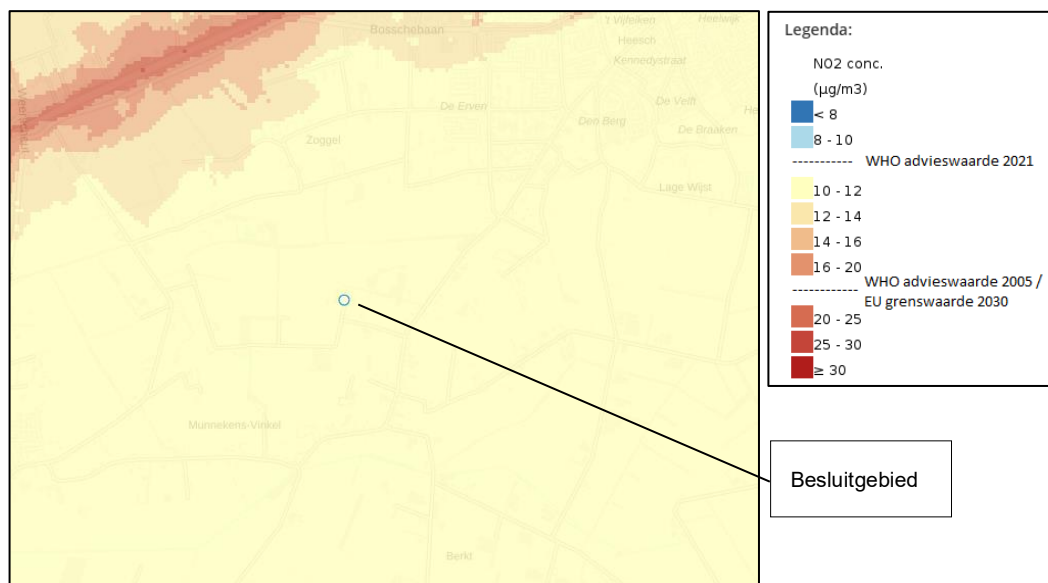


Figuur 34: Fijnstof 2023 (PM_{10}) (bron: RIVM) voor het plangebied en omgeving



Figuur 35: Fijnstof 2023 ($PM_{2,5}$) (bron: RIVM) voor het plangebied en omgeving

Binnen het plangebied is sprake van jaargemiddelde concentratie NO_2 van 12 tot $14 \mu\text{g}/\text{m}^3$. Navolgende figuur geeft de jaargemiddelde concentratie van NO_2 binnen het plangebied en in de omgeving weer.



Figuur 36: Stikstofdioxide 2023 (bron: RIVM) voor het plangebied

Geconcludeerd kan worden dat de beoogde functiewijziging in het kader van de blootstelling aan luchtverontreiniging als gevolg van fijnstof en stikstofdioxide aanvaardbaar is. De EU grenswaarden en de grenswaarden voor de voor luchtverontreiniging relevante stoffen uit het Bkl worden niet overschreden.

4.7.7.2.3 Niet in betekenende mate

Met dit plan wordt een bestaande agrarische bedrijfslocatie met een bedrijfswoning hergebruikt voor een reguliere woonfunctie. Het aantal verkeersbewegingen verminderd door sanering van de agrarische bedrijfsfunctie. Al het vrachtverkeer vervalt met deze functiewijziging. Na deze functiewijziging is slechts sprake van personenverkeer. Daarmee valt dit plan onder het begrip 'niet in betekenende mate'. Deze functiewijziging is aanvaardbaar in het kader van de luchtkwaliteit.

4.8 Bedrijvigheid

4.8.1 Wettelijk kader

Bij een ruimtelijke ontwikkeling dient rekening te worden gehouden met milieuzoneringen van bestaande en toekomstige bedrijven om zodoende de kwaliteit van het leefmilieu te handhaven en te bevorderen. Bij de milieuzonering wordt gebruik gemaakt van de door de Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG) opgestelde Lijst van Bedrijfsactiviteiten uit de handreiking 'Bedrijven en Milieuzonering'. Deze (indicatieve) lijst geeft de richtafstanden weer voor milieubelastende activiteiten voor de aspecten geur, stof, geluid en gevaar. De richtafstanden gelden tussen de grens van de functie en de uiterste grens van de gevel van een woning die volgens het Omgevingsplan of via vergunning vrij bouwen mogelijk is.

4.8.2 Toets

Bedrijvigheid binnen het plangebied

Binnen het plangebied is sprake van een wijziging van het gebruik van een agrarische bedrijfsfunctie naar een woonfunctie. Hiermee worden alle bedrijfsactiviteiten binnen het plangebied gesaneerd.

Bedrijvigheid buiten het plangebied

In de omgeving van het plangebied zijn geen niet-agrarische bedrijven aanwezig. Op een afstand van meer dan 300 meter liggen enkele varkenshouderijen.

Aan Jonkerstraat 1-3 is sprake van een burgerwoning met daarbij kleinschalige bedrijvigheid. Ter plaatse mag bij de woning een kleinschalige bedrijfsactiviteit tot en met milieucategorie 2 worden geëxploiteerd. Voor deze functie geldt een richtafstand van 30 meter. De nieuwe woning wordt gerealiseerd op ten minste 100 meter afstand. De bestaande boerderijwoning ligt op meer dan 50 meter.

Aan Berktstraat 7 is een agrarisch bedrijf (categorie 2) bestemd. Het plangebied bevindt zich op een afstand van 170 meter en voldoet daarmee ruimschoots aan de richtafstand.

Het aspect bedrijven en milieuzonering leidt niet tot belemmeringen met betrekking tot deze functiewijziging.

4.9 Omgevingsveiligheid

4.9.1 Wettelijk kader

Als onderdeel van de overwegingen rondom een evenwichtige toedeling van functies aan locaties en het stellen van regels voor c.q. aan activiteiten dient ook rekening te worden gehouden met risico's van branden, rampen en crises (paragraaf 5.1.2 Bkl). Bij omgevingsveiligheid gaat het om de risico's van het gebruik en transport van gevaarlijke stoffen over weg, spoor, water of via buisleidingen, de veiligheid van bedrijven en de veiligheid van nieuwe, zich snel ontwikkelende technologieën. Daarbij gaat het om de 'feitelijke' risico's (met soms grote onzekerheden), maar ook om hoe risico's worden ervaren.

Ten behoeve van deze wijziging van het Omgevingsplan zijn de relevante risico's geïnventariseerd en is de aanvaardbaarheid van deze wijziging van het Omgevingsplan beoordeeld. De resultaten daarvan worden hierna beschreven. Daarbij wordt ook aangegeven op welke wijze rekening is gehouden met het voorkomen en bestrijden van branden, rampen en crisis, het beperken en vertragen van de gevolgen van incidenten, de mogelijkheden van personen om zich in veiligheid te brengen in geval van een incident en de gevolgen voor de (continuïteit) van de geneeskundige hulpverlening.

Voor omgevingsveiligheid zijn regels opgenomen in het Besluit kwaliteit leefomgeving.

Plaatsgebonden risico

Het plaatsgebonden risico mag in principe nergens groter zijn dan 1 op 1 miljoen (ofwel 10^{-6}). Dit is de kans dat een denkbeeldig persoon, die zich een jaar lang permanent op de betreffende plek bevindt (de plek waarvoor het risico is uitgerekend), dodelijk verongelukt door een ongeval. Deze kans mag niet groter zijn dan eens in de miljoen jaar. Grenswaarden en standaardwaarden voor het Plaatsgebonden

Risico (PR) ten aanzien van (zeer) (beperkt) kwetsbare gebouwen en (beperkt) kwetsbare locaties zijn opgenomen in artikel 5.6 tot en met artikel 5.11a van het Bkl. Grenswaarden voor kwetsbare en zeer kwetsbare gebouwen en kwetsbare locaties (art. 5.7 lid 1 Bkl) worden in een omgevingsplan in acht genomen. Met standaardwaarden voor beperkt kwetsbare gebouwen en locaties wordt in een omgevingsplan rekening gehouden (art. 5.11 Bkl). Voor het plaatsgebonden risico gelden, afhankelijk van de activiteit, vastgestelde afstanden of te berekenen afstanden (bijlage VII Bkl).

In hoofdstuk 4 van het Besluit activiteiten leefomgeving (Bal) zijn alle activiteiten opgenomen waarbij een vaste norm van toepassing is en voor welke activiteiten een berekening van PR-contour en aandachtsgebied vereist is.

Groepsrisico

Het groepsrisico betreft de kans op het overlijden van een groep van tien of meer personen per jaar als gevolg van een ongewoon voorval. Het groepsrisico legt een relatie tussen de kans op een ramp en het aantal mogelijke slachtoffers. Onder de Omgevingswet is gekozen voor een nieuwe benadering van het groepsrisico, met aandachtsgebieden.

Aandachtsgebieden laten zien op welke locaties extra aandacht nodig is om aanwezigen te beschermen tegen mogelijke ongevallen bij activiteiten met gevaarlijke stoffen. Aandachtsgebieden laten zien waar mensen binnenshuis, zonder aanvullende maatregelen, onvoldoende beschermd zijn tegen gevaren uit de omgeving.

Voorbeelden van die gevaren zijn warmtestraling (brand), overdruk (explosie) en giftige stoffen in de lucht (gifwolk). Via de aandachtsgebieden worden deze gevaren zichtbaar op de kaart, zodat direct duidelijk is welke gevaren waar op kunnen treden. Daardoor heeft het bevoegd gezag bij het nemen van besluiten over ruimtelijke ordening de risico's van activiteiten met gevaarlijke stoffen meteen in beeld. Zo kan het bevoegd gezag ze al aan het begin van het planproces meenemen. Aandachtsgebieden zijn er voor brandgevaar, explosiegevaar en gifwolken.

4.9.2 Toets

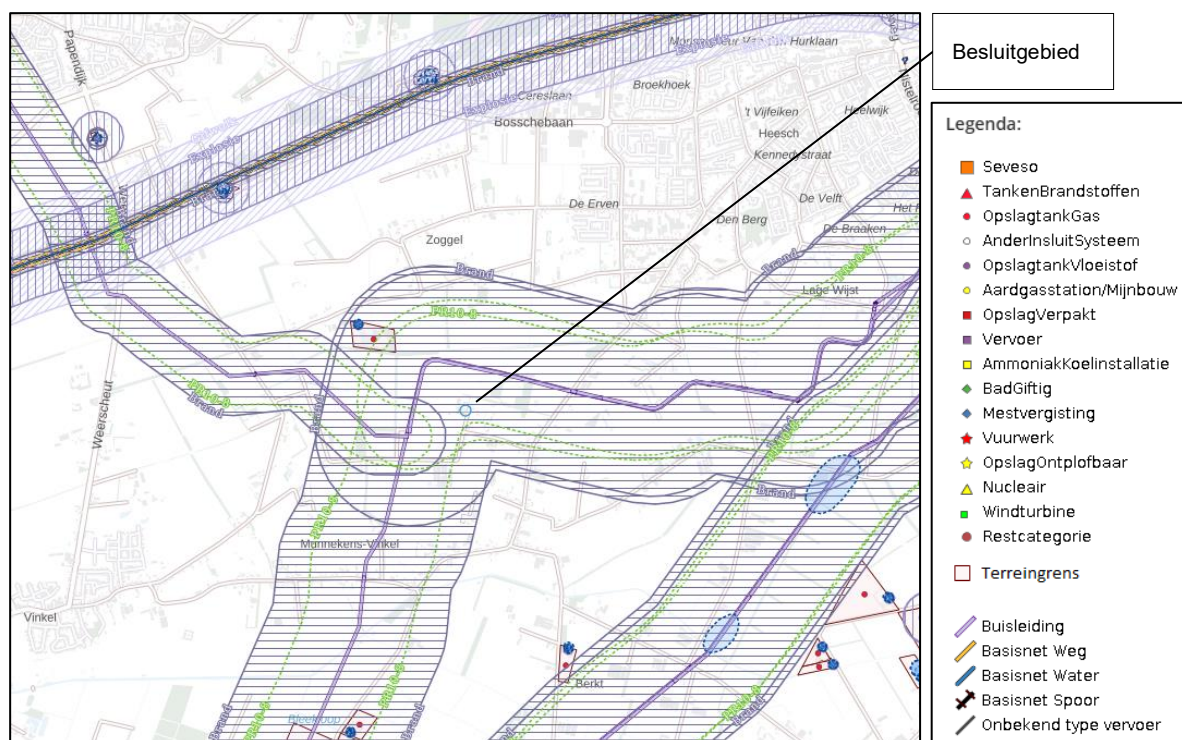
4.9.2.1 Activiteiten met gevaarlijke stoffen

4.9.2.1.1 Inleiding

Binnen het plangebied is sprake van een wijziging van het gebruik van een agrarisch bedrijfsfunctie naar een woonfunctie. Er worden twee extra gevoelige gebouwen toegevoegd.

4.9.2.1.2 Activiteiten in de omgeving

In de omgeving van het plangebied zijn geen risico activiteiten aanwezig. Navolgende figuur geeft een uitsnede van de risicokaart externe veiligheid waarop de ligging van het plangebied is aangeduid. milieubelastende activiteiten vormen geen belemmering voor herontwikkeling van het plangebied.



Figuur 37: Beeld met ligging van het plangebied ten opzichte van inrichtingen in de omgeving

4.9.2.2 Transport van gevaarlijke stoffen

4.9.2.2.1 Wegtransport

De dichtstbij het plangebied gelegen weg waarover vervoer van gevaarlijke stoffen plaatsvindt is de rijksweg A59. Het plangebied is gelegen op een afstand van circa 1,8 kilometer van deze weg. Het gifwolkaandachtsgebied van deze weg betreft 300 meter.

4.9.2.2.2 Transportleidingen

Op een afstand van circa 200 meter ten noorden van het plangebied bevinden zich twee ondergrondse buisleidingen (Type Aardgasleiding NEN 3650-leiding) van Gasunie Transport Services B.V. het betreft de transportroutes A-527 en A-643.

Beide transportroutes kennen een maximale werkdruk van respectievelijk 66,2 bar en 79,9 bar en een diameter van 1220 mm. Het plangebied is gelegen binnen het Brand Aandachtsgebied.

Stappenplan afweging groepsrisico binnen aandachtsgebieden

Op grond van artikel 5.15 van het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl) moet een gemeente bij het realiseren van beperkt kwetsbare, kwetsbare en zeer kwetsbare gebouwen en beperkt kwetsbare en kwetsbare locaties binnen een brand-, explosie- en/of gifwolkaandachtsgebied rekening houden met het groepsrisico.

Daar waar het omgevingsplan beperkt kwetsbare, kwetsbare en zeer kwetsbare gebouwen en beperkt kwetsbare en kwetsbare locaties toelaat, waarborgt de gemeente:

- a. dat maatregelen zijn getroffen ter bescherming van personen in die gebouwen en op die locaties; of
- b. dat het aantal doorgaans aanwezige personen of de tijd dat deze personen aanwezig

zijn in die gebouwen en op die locaties beperkt is.

Om te komen tot een passende bescherming voor de nieuwe populatie die een gemeente wilt toevoegen, maak je onderscheid tussen maatregelenniveaus. De maatregelenniveaus zijn onderverdeeld in drie categorieën:

- Maatregelenniveau A: wettelijke basisbescherming
- Maatregelenniveau B: bron- en omgevingsmaatregelen
- Maatregelenniveau C: aanvullende bouwkundige maatregelen

In dit aspect zijn bron- en omgevingsmaatregelen niet aan de orde omdat het plangebied niet hiertoe rijkt.

Het is niet mogelijk de woningen te bouwen op grotere afstand of om binnen het plangebied meer afstand aan te houden. Evenmin is het mogelijk om het aantal aanwezige personen te beperken. Het gaat om een kwetbare gebouwen, er is sprake van een woonfunctie. Er is echter geen sprake van een bevolkingsdichtheid van meer dan 25 personen per hectare. Daarom dienen de onderdelen van de wettelijke basisbescherming op orde te zijn.

waarbij je invulling moet geven aan artikel 5.2 van het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl). Dit bestaat uit de volgende onderdelen:

- basis risicocommunicatie (artikel 46 Wet Veiligheidsregio's);
- toepassen van de beste beschikbare technieken (BBT);
- de beleidsregels bereikbaarheid en bluswatervoorziening;
- aanwezigheid van bedrijfshulpverlening (conform ARBO-wet);
- hanteren constructieve veiligheidsklasse passend bij het type gebouw (conform Bbl);
- grenswaarde plaatsgebonden risico;
- de eventuele aanwijzing van een bedrijfsbrandweer.

Omdat de (geprojecteerde) woningen zich eveneens bevinden buiten de plaatsgebondenrisicocontour bevinden kan volstaan worden met een beperkte verantwoording van het groepsrisico voor deze leidingen. Een beperkte verantwoording van het groepsrisico gaat over de mogelijkheden tot voorbereiding van bestrijding en beperking van de omvang van een ramp of zwaar ongeval en over de zelfredzaamheid van personen in het aandachtsgebied van de buisleiding. De veiligheidsregio wordt om advies gevraagd over de zelfredzaamheid en bestrijdbaarheid.

Er zijn in het kader van een calamiteit voldoende mogelijkheden om te vluchten of te schuilen.

4.9.2.2.3 Luchtvaart, Spoorwegen en waterwegen

Er zijn vanuit luchtvaart, spoor- of waterwegen geen belemmeringen voor wijziging van het plangebied.

4.9.2.2.4 Conclusie

Er bestaat vanuit extern veiligheidsoogpunt geen bezwaar tegen de gewenste ontwikkeling. Er is geen reden voor nader advies. De veiligheidsregio ziet geen reden tot het geven van een nader advies ten aanzien van de zelfredzaamheid van personen binnen het plangebied en de bestrijdbaarheid van een ramp op de wegen.

4.10 Duurzaamheid en klimaat

4.10.1 Duurzaamheid

4.10.1.1 Wettelijk kader

Uit de maatschappelijke doelen van de Omgevingswet vloeit voort dat deze onder meer is gericht op een duurzame ontwikkeling van de fysieke leefomgeving. Dit houdt in, dat de wet voorziet in een ontwikkeling van de fysieke leefomgeving die tegemoet komt aan de behoeften van de huidige generatie zonder de mogelijkheden voor toekomstige generaties om in hun eigen behoeften te voorzien in gevaar te brengen. Duurzame ontwikkeling is een breed begrip waar een veelheid aan onderwerpen onder kan vallen, zoals energietransitie en klimaatadaptatie. In de Nationale Omgevingsvisie is 'ruimte voor klimaatadaptatie en energietransitie' als prioriteit opgenomen. Daarnaast vallen onder het begrip duurzaamheid ook onderwerpen als mobiliteit, duurzaam bouwen en biodiversiteit.

Het beleid ten aanzien van energietransitie en klimaatadaptatie vloeit voort uit nationale programma's die vervolgens regionaal zijn uitgewerkt (Regionale Energiestrategie, Nationale Klimaatadaptatiestrategie). De doelstellingen die hieruit voortvloeien zijn vervolgens integraal opgenomen in het gemeentelijk beleid. Dit is weer uitgewerkt in programma's. In het Omgevingsplan zijn de beleidsdoelstellingen voorzover noodzakelijk vanuit het oogpunt van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties uitgewerkt in juridisch bindende regels.

4.10.1.2 Wettelijk kader

Dit plan ziet op een functiewijziging waarbij een agrarische bedrijfslocatie locatie wordt omgevormd tot een tweetal woonfuncties. Hergebruik van een bestaande bebouwde locatie (bedrijfswoning) is duurzaam en toekomstbestendig. De nieuwe woning wordt opgericht aan de hand van de op het moment van realisatie geldende duurzaamheidseisen.

4.10.2 Klimaat

4.10.2.1 Wettelijk kader

Om invulling te geven aan de in de Nationale Omgevingsvisie beschreven prioriteit 'Ruimte voor klimaatadaptatie en energietransitie' dient bij de overwegingen rondom een evenwichtige toedeling van functies aan locaties en het stellen van regels voor c.q. aan activiteiten rekening te worden gehouden met maatregelen ten aanzien van klimaatadaptatie. Onder klimaatadaptatie wordt verstaan: het tijdig en effectief aanpassen aan het actuele of verwachte klimaat. Daardoor kan schade door klimaatverandering beperkt worden.

Voor klimaatadaptatie is het belangrijk om integraal te werken en meekoppelkansen met andere ruimtelijke ontwikkelingen te benutten. Er zijn veel mogelijkheden om de aanpak en maatregelen uit de verschillende transities te combineren. Hierbij kan gedacht worden aan waterberging in natuurgebieden, groen in de stad en vermindering van hitte in de bebouwde omgeving.

4.10.2.2 Toets

Met dit plan vindt hergebruik van een bestaande agrarische bedrijfslocatie naar woonfuncties plaats. De bebouwing binnen het plangebied neemt hierbij af en de locatie wordt groen ingepast met streekeigen

beplanting. Dit plan is te kleinschalig om bij te dragen aan een beter klimaat, maar is op microniveau een verbetering.

4.11 Toetsing m.e.r.-beoordeling

4.11.1 Wettelijk kader

Overeenkomstig paragraaf 16.4.2 van de Omgevingswet en afdeling 11.2 van het Omgevingsbesluit dient te worden bepaald of een ontwikkeling m.e.r.-beoordelingsplichtig is. Dit kan worden afgeleid uit bijlage V bij het Omgevingsbesluit, in samenhang met de artikelen 11.6 en 11.8 van het Omgevingsbesluit.

Een milieueffectrapportage (m.e.r.) is een procedure die de milieueffecten van een plan of project in beeld brengt. Het doel van de m.e.r.-procedure is om het milieubelang een volwaardige plaats te geven in de besluitvoering over plannen, programma's en projecten die mogelijk duidelijke milieueffecten hebben. De verwachte effecten op het milieu en alternatieve oplossingen worden beschreven in een milieueffectrapport (MER). Daarnaast is participatie en kennisgeving een belangrijk onderdeel binnen de m.e.r. Op deze manier vormt de mer een hulpmiddel voor de besluitvorming.

Een omgevingsplan valt onder een plan of programma waarvoor een milieueffectrapportage van toepassing is (Omgevingswet, Paragraaf 16.4.1, artikel 16.34). De motivering van de beslissing (art. 11.11 lid 3 Omgevingsbesluit) bestaat uit:

- a. de relevante criteria van bijlage III bij de mer-richtlijn; en
- b. als is beslist dat geen milieueffectrapport moet worden gemaakt:
 1. de kenmerken en maatregelen, bedoeld in artikel 11.10, derde lid, als degene die voornemens is het project uit te voeren deze heeft voorgesteld; en
 2. het moment waarop die maatregelen moeten zijn gerealiseerd.

4.11.2 Toets

4.11.2.1 Toets bijlage V

In Bijlage V bij de artikelen 11.6, 11.7 en 11.8 van het Omgevingsbesluit zijn de projecten en de daarvoor benodigde besluiten aangewezen waarvoor een m.e.r.- (beoordelings)plicht geldt. In deze lijst zijn zowel de m.e.r.-plichtige als de m.e.r.-beoordelingsplichtige gevallen opgenomen en de daarvoor benodigde besluiten. In het Besluit milieueffectrapportage waren dat nog twee lijsten (onderdelen C en D in de bijlage bij dat besluit). Bij deze functiewijziging is geen sprake van een project met daartoe benodigd besluit zoals opgenomen in Bijlage V van het Omgevingsbesluit.

4.11.2.2 Toets m.e.r.-beoordeling

4.11.2.2.1 Inleiding

Om te bepalen of alsnog een m.e.r.-beoordeling noodzakelijk is, dient bepaald te worden (1) of de ontwikkeling de drempelwaarden uit bijlage V van het Omgevingsbesluit overschrijdt, (2) of de ontwikkeling in een gevoelig gebied ligt en (3) of er belangrijke milieugevolgen zijn.

4.11.2.2.2 Drempelwaarden

Voor de beoogde herontwikkeling is gekeken naar activiteiten die een m.e.r.-(beoordelings)plicht kennen. Hierbij is de volgende activiteit gevonden die mogelijk m.e.r.-(beoordelings)plichtig is: 'J11: Stedelijk ontwikkelingsproject met inbegrip van de bouw van winkelcentra en de aanleg van parkeerterreinen'.

Overeenkomstig de uitspraak van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State (201901439/1/R1) is gezien de zeer beperkte omvang met dit voornemen (geen) sprake van een stedelijk ontwikkelingsproject als bedoeld in kolom 1 van categorie J11 van Bijlage V van het Omgevingsbesluit betreft daarmee (g)een m.e.r.-plichtige activiteit.

4.11.2.2.3 Ligging binnen een gevoelig gebied

In onderdeel A van de bijlage bij het Besluit m.e.r is bepaald wat verstaan wordt onder een 'gevoelig gebied'. Als gevoelig gebied zijn gebieden aangewezen die beschermd worden op basis van de natuurwaarden, landschappelijke waarden, cultuurhistorische waarden en waterwingebieden. Het plangebied is (niet) gelegen binnen een 'gevoelig gebied' zoals gedefinieerd in het Besluit m.e.r.

4.11.2.2.4 Belangrijke milieugevolgen

In Hoofdstuk 5 van deze motivering zijn de verschillende milieuaspecten met betrekking tot dit plan afgewogen. Daaruit is gebleken dat dit plan (geen) negatieve effecten heeft ten aanzien van deze aspecten. De locatie, aard en omvang van het voornemen leiden niet tot dusdanige omstandigheden of milieueffecten, op basis waarvan alsnog een nadere m.e.r.-beoordeling noodzakelijk is.

4.11.2.2.5 Conclusie

Uit de mer-beoordeling is gebleken dat de gevolgen van het uitvoeren van de activiteit op de fysieke leefomgeving geen aanleiding geven tot het opstellen van een mer-rapportage en dat er sprake van een evenwichtige toedeling van functies.

5. JURIDISCHE PLANBESCHRIJVING

5.1 Eén omgevingsplan

Sinds de inwerkingtreding van de Omgevingswet op 1 januari 2024 beschikt iedere gemeente van rechtswege over één (tijdelijk) omgevingsplan. Dit tijdelijk Omgevingsplan bestond op die datum uit alle op dat moment geldende ruimtelijke plannen, zoals bestemmingsplannen, wijzigings-, uitwerkingsplannen en beheersverordeningen, samen met een set regels die met de invoering van de Omgevingswet door het Rijk zijn overgedragen aan de gemeente. Deze set overgedragen regels wordt de 'bruidsschat' genoemd. Deze is opgenomen in hoofdstuk 22 van het omgevingsplan.

Vanaf 1 januari 2024 worden geen nieuwe separate ruimtelijke plannen zoals bestemmingsplannen meer in procedure gebracht, maar wordt waar nodig het omgevingsplan gewijzigd om een functiewijziging mogelijk te maken. Via het Omgevingsloket is op termijn daarom nog maar één geconsolideerd omgevingsplan te vinden, waarin alle wijzigingen integraal zijn verwerkt. Uiterlijk 2032 moet het gebiedsdekken omgevingsplan 'nieuwe stijl' gereed zijn.

5.2 Tijdelijke Alternatieve Maatregel (TAM)

De publicatie van een wijziging van het Omgevingsplan moet plaatsvinden volgens de Standaard officiële publicaties (STOP) en de wijziging dient om raadpleegbaar te zijn via het Omgevingsloket te voldoen aan het Toepassingsprofiel Omgevingsplan (TPOD omgevingsplan).

Indien een gemeente technisch nog niet in staat is het omgevingsplan te wijzigen volgens STOP/TPOD kan gebruik worden gemaakt van een Tijdelijke Alternatieve Maatregel (TAM) die kort gezegd inhoudt dat bij de wijziging van het Omgevingsplan gebruik mag worden gemaakt van de IMRO-standaard, die voorheen werd gebruikt voor het opstellen en publiceren van bestemmingsplannen. Deze TAM wordt in de praktijk aangeduid als TAM-IMRO.

Een gemeente mag er overigens ook om andere redenen dan technische redenen voor kiezen om TAM-IMRO toe te passen, bijvoorbeeld in verband met een urgente gebiedsontwikkeling. Deze wijziging van het omgevingsplan gemeente Bernheze is opgesteld op basis van TAM-IMRO. Voor deze locatie is eerder een wijzigingsprocedure voorbereid.

5.3 Opzet planwijziging

Ook al lijkt het juridisch deel van deze wijziging van het Omgevingsplan op een bestemmingsplan, het karakter van dit plan is anders. Inhoudelijk dient deze wijziging te voldoen aan de eisen die de Omgevingswet aan een Omgevingsplan stelt, met uitzondering van de wijze van digitale vormgeving en publicatie van het plan. Anders dan een bestemmingsplan maakt deze wijziging van het omgevingsplan géén onderdeel uit van het tijdelijk deel van het omgevingsplan, maar maakt deze onderdeel uit van het nieuwe deel.

In juridisch opzicht worden de in dit TAM-Omgevingsplan opgenomen regels en locaties dus fictief toegevoegd aan het initieel Omgevingsplan zoals dat per 1 januari 2024 is te raadplegen via het Omgevingsloket. Daarmee vormt het ook één geheel met de bruidsschat die reeds is opgenomen in hoofdstuk 22 van dat plan, de begripsbepalingen die zijn opgenomen in hoofdstuk 1 van dat plan en de slotbepaling die is opgenomen in hoofdstuk 23 van dat plan.

Dit TAM-Omgevingsplan is gebaseerd op de Werkafspraken TAM-Omgevingsplan van Geonovum, de bijbehorende technische handreiking en de Bijsluiter TAM-IMRO omgevingsplan van de VNG. Dat houdt in het kort het volgende in:

- Met dit TAM-Omgevingsplan wordt één hoofdstuk toegevoegd aan het Omgevingsplan, tussen hoofdstuk 22 en hoofdstuk 23, in dit geval hoofdstuk 22a.
- Aangezien het omgevingsplan zoals dat raadpleegbaar is via het Omgevingsloket technisch alleen inhoudelijk kan worden gewijzigd volgens STOP/TPOD, vindt die toevoeging fictief plaats door een TAM-omgevingsplan op te stellen volgens de IMRO-standaard (plantype bestemmingsplan) en dat als zodanig te publiceren via ruimtelijkeplannen.nl, waarna het plan via de zogenoemde overbruggingsfunctie alsnog in het Omgevingsloket zichtbaar wordt. De plannaam maakt duidelijk dat sprake is van een TAM-omgevingsplan, waarbij ook het beoogde hoofdstuknummer in de plannaam terugkomt. In dit geval is dat TAM-omgevingsplan Hoofdstuk 22a Kasteellaan 2 en 4 te Heesch.
- De regels binnen een hoofdstuk van een Omgevingsplan kunnen worden ondergebracht in paragrafen en subparagrafen. IMRO kent geen paragrafen en subparagrafen binnen een hoofdstuk en de nummering van hoofdstukken begint binnen IMRO altijd bij 1. Gelet op het voorgaande is daarom een zogenoemde preambule nodig die onder meer toelicht dat het gehele IMRO-plan moet worden gezien als hoofdstuk 22a van het omgevingsplan en dat de daarin opgenomen hoofdstukken daarom moeten worden gelezen als paragrafen. Dit wordt in paragraaf 6.4 nader toegelicht.
- Voor de aanduiding van locaties in de regels c.q. het koppelen van regels aan een locatie wordt gebruik gemaakt van de mogelijkheden die IMRO biedt en de beperkingen die daaruit voortvloeien. Denk aan het gebruik van hoofdgroepen van bestemmingen, dubbelbestemmingen en gebiedsaanduidingen, functieaanduidingen en maatvoeringsaanduidingen,
- Een TAM-Omgevingsplan kan niet worden voorzien van annotaties.
- Voor deze motivering wordt conform de eerder genoemde werkafspraken gebruik gemaakt van het objecttype 'motivering' en is daarom onder dat kopje terug te vinden in het Omgevingsloket.
- De zogenoemde 'pons' die er kortgezegd voor zorgt dat (delen van) bestemmingsplannen die inmiddels zijn 'overschreven' door een nieuw deel van het omgevingsplan niet meer worden getoond in het omgevingsloket werkt niet voor TAM-omgevingsplannen. Daarom is het noodzakelijk door middel van voorrangsregels duidelijk vast te leggen of, en zo ja welke delen van een bestemmingsplan (als onderdeel van het tijdelijke deel van het omgevingsplan) komen te vervallen bij de inwerking-treding van het TAM-Omgevingsplan.

5.4 Artikelsgewijze motivering

5.4.1 Agrarisch

De voor 'Agrarisch' aangewezen gronden zijn aangewezen voor agrarisch grondgebruik, woning(en) binnen de aanduiding 'wonen', water en waterhuishoudkundige doeleinden, groenvoorzieningen, extensieve dagrecreatie en doeleinden van openbaar nut.

5.4.2 Waarde – Archeologie 3

Aan het plangebied is de functie 'Waarde – Archeologie 3' toegekend. Deze gronden zijn behalve voor de daar voorkomende functies, mede aangewezen voor instandhouding en bescherming van eventuele archeologische waarden. Hiertoe zijn in deze functie drempelwaarden voor bodemverstoringen opgenomen. Bij een overschrijding van deze drempelwaarden dient archeologisch onderzoek te worden uitgevoerd.

6. UITVOERBAARHEID

6.1 Participatie en omgevingsdialoog

6.1.1 Algemeen

Onder de Omgevingswet heeft participatie een prominente rol. De wetgever heeft het belang van participatie erkend en participatie vormt één van de belangrijkste pijlers van de Omgevingswet. De Omgevingswet zorgt ervoor dat het bevoegd gezag of initiatiefnemers, burgers, belanghebbenden of omwonenden in een vroeg stadium worden betrokken bij een planvoornemen/project. Door burgers, belanghebbenden of omwonenden in een vroeg stadium te betrekken bij een planvoornemen wordt verwacht dat tijdswinst ontstaat, omdat minder juridische procedures worden gestart. Daarnaast speelt participatie een belangrijke rol in de relatie tussen de burger en de overheid en het vertrouwen dat de burger in de overheid heeft. Het is daarbij van belang dat burgers het gevoel hebben ook daadwerkelijk gehoord te worden.

Onder de Omgevingswet wordt onder participatie verstaan: het in een vroegtijdig stadium betrekken van belanghebbenden (burgers, bedrijven, maatschappelijke organisaties en andere overheden) bij het proces van de besluitvorming over een project of activiteit.

Participatie kent veel verschijningsvormen. Niet al deze vormen zijn voor ieder project of voor iedereen weggelegd. In de Omgevingswet, het omgevingsbesluit en de omgevingsregeling staan regels over participatie. Als overheden instrumenten van de Omgevingswet vaststellen, moeten ze aangeven hoe de hierboven genoemde belanghebbenden betrokken zijn bij de totstandkoming van deze instrumenten. En welke resultaten dat heeft opgeleverd. Gemeenten, provincies en waterschappen moeten ook aangeven hoe ze hun eigen participatiebeleid hebben ingevuld. Er is een uitzondering: bij het aanvragen van een omgevingsvergunning moet juist de aanvrager het initiatief nemen. Hij moet aangeven of, en zo ja hoe, hij de omgeving betrokken heeft bij zijn plan en wat de resultaten hiervan zijn.

Het participatieproces bij het opstellen of wijzigen van een omgevingsplan kent onder de Omgevingswet een kennisgeving(plicht) en een motiveringsplicht. Bij een motiveringsplicht moet het bevoegd gezag aangeven hoe burgers, bedrijven, maatschappelijke organisaties en andere overheden betrokken zijn en wat er met de resultaten is gedaan. Bij een omgevingsplan is naast de motiveringsplicht ook geregeld dat aan de voorkant bij de kennisgeving aangegeven wordt hoe een initiatiefnemer burgers, bedrijven, maatschappelijke organisaties en andere overheden gaat betrekken.

6.1.2 Omgevingsdialoog

Bij dit plan is sprake van een wijziging van het Omgevingsplan. In het kader van participatie is een omgevingsdialoog gevoerd. Een verslag van deze dialoog is als bijlage toegevoegd.

6.2 Financiële uitvoerbaarheid

6.2.1 Algemeen

In tegenstelling tot de Wet (en het Besluit) ruimtelijke ordening geldt onder de Omgevingswet dat een gemeenteraad bij het toekennen van functies aan locaties niet meer aannemelijk hoeft te maken dat die ontwikkeling (financieel) uitvoerbaar is. In het Omgevingsplan wordt door de gemeente aangegeven dat een functie op een bepaalde locatie kan komen, dat minder verstrekkend is. Enkel behoeft te worden gemotiveerd dat een ontwikkeling in beginsel mogelijk is ('niet evident onuitvoerbaar'). Pas als zich een concreet initiatief aandient dat past binnen de in het omgevingsplan toebedeelde functie, moet worden onderzocht hoe dat op een aanvaardbare wijze kan worden gerealiseerd.

6.2.2 Kostenverhaal

Op grond van Omgevingswet (afdeling 13.6 Ow) zijn overheden verplicht om de kosten voor werken, werkzaamheden en maatregelen naar evenredigheid te verhalen op de initiatiefnemers die profijt hebben van de aan te leggen openbare voorzieningen. Indien sprake is van een ontwikkeling op eigendomsgronden van de overheid zelf, is het kostenverhaal verzekerd en zijn daartoe geen overeenkomst of kostenverhaalsregeling aan de orde.

6.2.3 Anterieure overeenkomst

Als sprake van een ontwikkeling die niet op eigendomsgronden van de overheid is gelegen, dan is het uitgangspunt van de overheid om middels het sluiten van een anterieure overeenkomst het kostenverhaal te verzekeren. Dit is mogelijk op grond van artikel 13.13 Ow. Indien de onderhandelingen over deze overeenkomst succesvol zijn, kan overgegaan worden tot het wijzigen van het Omgevingsplan en vinden betalingen plaats op grond van de gemaakte afspraken.

6.2.4 Publiekrechtelijk kostenverhaal

Naast het privaatrechtelijke spoor van het sluiten van een anterieure overeenkomst, kan het kostenverhaal ook via het publiekrechtelijke spoor worden verzekerd in het Omgevingsplan, in een omgevingsvergunning voor een buitenplanse Omgevingsplanactiviteit) of een projectbesluit (paragraaf 13.6.3 Ow). Dit spoor is aan de orde indien geen overeenkomst wordt bereikt bij de onderhandelingen over de anterieure overeenkomst. In het publiekrechtelijke spoor mag de overheid de kosten alleen verhalen als ze voldoen aan de criteria profijt, proportionaliteit en toerekenbaarheid. Daarnaast mogen er niet meer kosten worden verhaald dan dat er opbrengsten zijn.

6.2.5 Kostenverhaal binnen het plangebied

Het kostenverhaal van voorliggende planontwikkeling wordt verzekerd in het privaatrechtelijke spoor middels een anterieure overeenkomst.

6.2.6 Financiële bijdragen

Artikel 13.22 Ow biedt, in aanvulling op het kostenverhaal, een grondslag voor het maken van afspraken over een vrijwillige financiële bijdrage voor ontwikkelingen van een gebied. Het betreft andere kosten dan die verhaald worden via de anterieure overeenkomst over het kostenverhaal. De basis van deze

bijdragen moet worden gelegd in een omgevingsvisie of programma. Dergelijke bijdragen dienen ter verbetering van de fysieke leefomgeving.

In het kader van deze wijziging van het Omgevingsplan zijn geen aanvullende financiële bijdragen aan de orde.

6.2.7 Nadeelcompensatie

Nadeelcompensatie is de vergoeding van schade die de overheid veroorzaakt in de uitoefening van haar taak of bevoegdheid. In afdeling 15.1 van de Omgevingswet wordt een aantal besluiten of maatregelen aangewezen die als oorzaak van de schade kunnen optreden. Aangewezen zijn besluiten of maatregelen:

- die rechtstreeks werkende rechten en verplichtingen voor burgers en bedrijven bevatten, of
- die rechtstreeks gevolgen hebben voor burgers en bedrijven door verandering van de fysieke leefomgeving.

De belangrijkste schadeveroorzakende besluiten zijn:

- het (gemeentelijk) omgevingsplan,
- een omgevingsvergunning,
- een projectbesluit voor realisatie van een project van het Rijk, provincie of waterschap, en
- rechtsreeks werkende regels in een verordening van provincie of waterschap.

Alleen schade veroorzaakt door die besluiten of maatregelen komt voor vergoeding in aanmerking.

De schade moet redelijkerwijs toe te rekenen zijn aan de schadeoorzaak. De schade moet:

- het rechtstreekse gevolg zijn van het besluit of de maatregel. Bijvoorbeeld de bouw van een woning of aanleg van een weg, of
- het gevolg zijn van de feitelijke uitvoering van de activiteit. Bijvoorbeeld een tijdelijke wegafsluiting.
- De schade kan ook het gevolg zijn van een activiteit, die pas later zichtbaar wordt. Bijvoorbeeld schade door grondwateronttrekking kan zich jaren later openbaren.

Bij de vraag of de schade moet worden vergoed, en zo ja hoeveel, speelt een aantal factoren een rol. Het moet gaan om schade die boven het normaal maatschappelijk risico (4%) uitsteekt. Bovendien moet de schade de aanvrager onevenredig treffen ten opzichte van anderen.

Dit plan ziet op functiewijziging van een agrarische bedrijfslocatie naar twee woonfuncties. Met dit plan is geen sprake van een schadeveroorzakend besluit.

7. PROCEDURE

Op de voorbereiding van een besluit tot wijziging van (een tijdelijk deel van) een omgevingsplan is in-gevolge artikel 16.30 Omgevingswet de uniforme openbare voorbereidingsprocedure als bedoeld in af-deling 3.4 Awb van toepassing. De te doorlopen procedure ziet er samengevat als volgt uit.

1. Voorbereiding: de gemeente geeft op de daartoe voorgeschreven wijze kennis van het voornemen om het Omgevingsplan te wijzigen en geeft aan hoe burgers, bedrijven, maatschappelijke organi-saties en bestuursorganen bij de voorbereiding worden betrokken.
2. Ontwerp: de gemeente geeft op de daartoe voorgeschreven wijze kennis van de terinzagelegging van het ontwerp-omgevingsplan, zodat iedereen gedurende een termijn van 6 weken dat het ont-werp-Omgevingsplan ter inzage ligt een zienswijze (schriftelijk of mondeling) kan indienen.
3. Vaststelling: de gemeente stelt het (gewijzigde) omgevingsplan vast en geeft daarbij aan hoe bur-gers, bedrijven, maatschappelijke organisaties en bestuursorganen bij de voorbereiding zijn be-trokken, wat de resultaten daarvan zijn en hoe invulling is gegeven aan het geldende participatie-beleid. Het besluit tot vaststelling van het gewijzigde Omgevingsplan wordt op de daartoe voor-schreven wijze bekendgemaakt, en tegelijkertijd wordt kennisgegeven van de terinzagelegging dit besluit.
4. Inwerkingtreding: het gewijzigde omgevingsplan treedt in werking op de dag waarop 4 weken zijn verstreken sinds de dag waarop de gemeente het besluit op de daartoe voorgeschreven wijze bekend heeft gemaakt.
5. Beroep: tegen het besluit tot wijzigen van het omgevingsplan staat beroep open bij de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State.