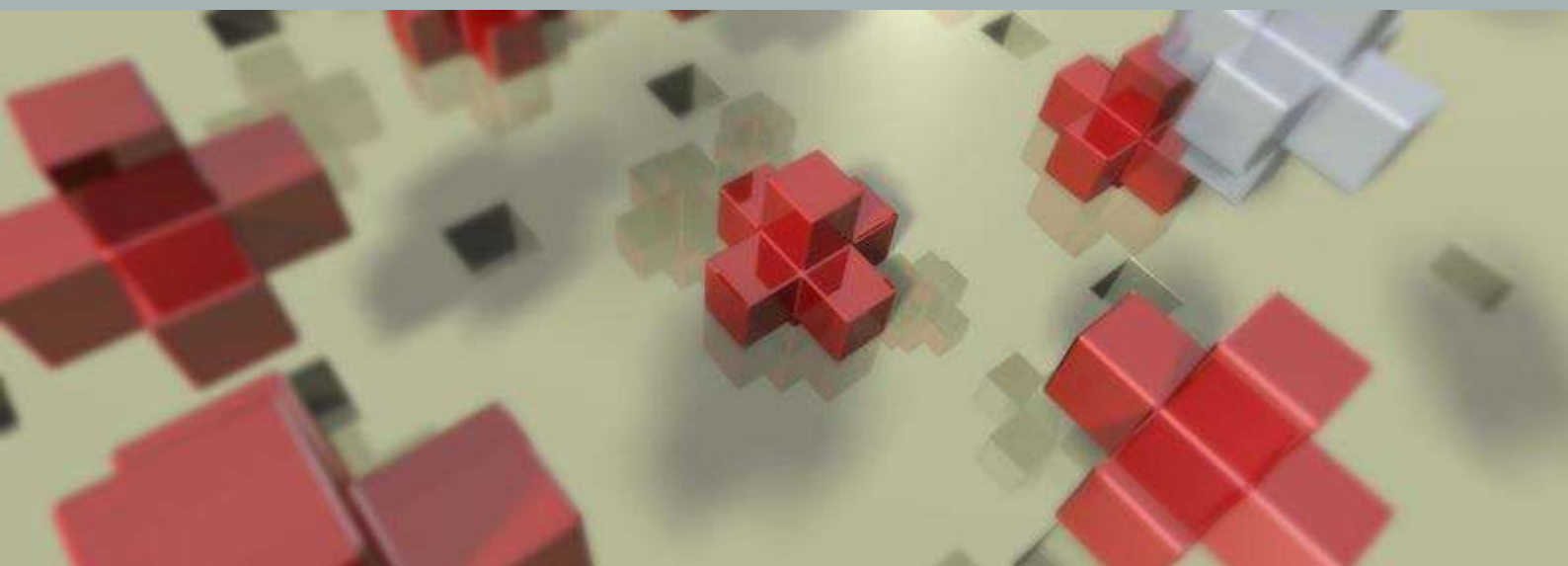


Bestemmingsplan
Schoolstraat 38, Heeswijk-Dinther
Gemeente Bernheze
Vastgesteld



**Bestemmingsplan
Schoolstraat 38, Heeswijk-Dinther
Gemeente Bernheze
Vastgesteld**

Rapportnummer:	P00555_6
IMRO-identificatienummer	NL.IMRO.1721.BPSchoolstr38HD-ow01
Datum:	22 juli 2021
Opdrachtgever:	Van Houtum Architecten B.V.
Projectteam BRO:	TA, JvdA, DvM
Concept:	september 2018, oktober 2018
Voorontwerp:	--
Ontwerp:	november 2019, februari 2020, juni 2020, augustus 2020, december 2020, mei 2021
Vastgesteld:	Juli 2021
Kaft:	Abstract 1
Trefwoorden:	--
Beknopte inhoud:	--

BRO
Hoofdvestiging
Bosscheweg 107
5282 WV Boxtel
T +31 (0)411 850 400
E info@bro.nl

Toelichting

Inhoudsopgave

pagina

1. INLEIDING	3
1.1 Aanleiding	3
1.2 Ligging en begrenzing plangebied	3
1.3 Geldend bestemmingsplan	5
1.4 Leeswijzer	6
2. PLANBESCHRIJVING	7
2.1 Huidige situatie	7
2.2 Voorgenomen ontwikkeling	9
3. BELEIDSTOETS	12
3.1 Inleiding	12
3.2 Rijksbeleid	12
3.3 Provinciaal beleid	14
3.4 Gemeentelijk beleid	17
4. MILIEUHYGIËNISCHE EN PLANOLOGISCHE VERANTWOORDING	20
4.1 Inleiding	20
4.2 M.e.r.-beoordeling	20
4.3 Archeologie en cultuurhistorie	21
4.4 Natuurbescherming	23
4.5 Waterparagraaf	24
4.6 Bodem	25
4.7 Bedrijven en milieuzonering	26
4.8 Akoestiek	30
4.9 Geurhinder	30
4.10 Verkeer en parkeren	33
4.11 Luchtkwaliteit	34
4.12 Externe veiligheid	35
4.13 Kabels en leidingen	37
4.14 Gezondheid	37
5. JURIDISCHE PLANOPZET	38
5.1 Inleiding	38
5.2 Toelichting op de verbeelding	38
5.3 Toelichting op de bestemmingen	39
6. ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID	41
6.1 Kostenverhaal	41
6.2 Financiële haalbaarheid	41

7. MAATSCHAPPELIJKE UITVOERBAARHEID	42
7.1 Vooroverleg	42
7.2 Procedure	42
7.3 Beroep	42

BIJLAGEN

- Bijlage 1: Landschappelijke inpassing
- Bijlage 2: Akoestisch onderzoek
- Bijlage 3: Geurhinderonderzoek
- Bijlage 4: Nota van zienswijzen

1. INLEIDING

1.1 Aanleiding

Aan de zuid-oost-zijde van de kern Heeswijk-Dinther is het dorpse bebouwingslint de Schoolstraat aanwezig. De Schoolstraat vormt de afronding van de kern richting het buitengebied en vormt van origine, samen met de Brouwersstraat, een gemengd bebouwingslint. Naast woningen is er agrarische en niet-agrarische bedrijvigheid aanwezig. Onderdeel van dit bebouwingslint is de voormalige intensieve veehouderij Schoolstraat 38.

De locatie Schoolstraat 38 bestaat van oudsher uit de kadastrale percelen C 4199, 4543, 6141 en tot medio 2004 was op deze locatie een intensieve veehouderij gevestigd. Na de sanering van de veehouderij is de bedrijfswoning (percelen C 4199 en 4543) planologisch afgesplitst van de stallen (C 6141 en 3050). Door het saneren van de intensieve veehouderij hebben de stallen hun functie verloren en staan ze sindsdien leeg. Deze langdurige leegstand werkt verwaarlozing en verloedering in de hand. Om verdere verpaupering te voorkomen en dit scenario af te wentelen wil de eigenaar, de heer A. Hurkmans, de locatie (percelen C 6141 en 3050) herontwikkelen waarbij een nieuwe economische invulling voor de stallen wordt geïnitieerd. Concreet bestaat het plan uit het verbouwen en opknappen van de stallen tot 14 units. De stallen hebben van zichzelf een heldere structuur die relatief eenvoudig verbouwd en opgedeeld kan worden in delen die vervolgens aan kleine bedrijven verhuurd kunnen worden voor algemene kleinschalige bedrijfsactiviteiten en opslag (bijvoorbeeld een stukadoorsbedrijf, een tegelzetter en/of andere soortgelijke beroepen).

De locatie is op basis van het geldende bestemmingsplan bestemd als 'Agrarisch met waarden – Landschappelijke, cultuurhistorische en/of abiotische waarden'. Hierbinnen is het niet mogelijk om de voormalige stallen om te vormen tot units om te verhuren aan niet-agrarische bedrijven. Het college van Burgemeester en wethouders van de gemeente Bernheze heeft op 28 februari 2018 besloten om onder voorwaarden medewerking te verlenen aan de herontwikkeling van de Schoolstraat 38. Om de ontwikkeling juridisch planologisch mogelijk te maken is voorliggend bestemmingsplan (postzegelplan) ex artikel 3.8 Wet ruimtelijke ordening (Wro) opgesteld. Hierin wordt aangetoond dat het plan in het kader van een goede ruimtelijke ordening voldoet aan de gestelde voorwaarden

1.2 Ligging en begrenzing plangebied

Het plangebied beslaat een totale oppervlakte van circa 1,8 hectare. Het plangebied ligt op de grens van de dorpsrand van Heeswijk-Dinther en wordt aan de noord-, oost-, en westzijde begrenst door bebouwing (zowel woningen als (niet-) agrarische bedrijvigheid). Aan de zuidzijde grenst het stroomgebied van de Aa.

De ligging en begrenzing van het plangebied is indicatief weergegeven op de figuur 1.1. De exacte begrenzing volgt uit de verbeelding.



Figuur 1.1: Overzicht van het plangebied (Bron: PDOK Viewer)

1.3 Geldend bestemmingsplan

Voor het plangebied is bestemmingsplan 'Buitengebied Bernheze' het geldende juridische kader. Dit bestemmingsplan is vastgesteld door de gemeenteraad van Bernheze op 26 juni 2012. Het plangebied (zie figuur 1.2) heeft hierin de bestemmingen 'Agrarisch met waarden – Landschappelijke, cultuurhistorische en/of abiotische waarden'. Tevens zijn de dubbelbestemmingen 'Waarde – Archeologie 2', 'Waarde – Archeologie 3' en Leiding – Riool' opgenomen en gelden de gebiedsaanduidingen 'groenblauwe mantel' en 'reconstructiewetzone – extensiveringsgebied'.

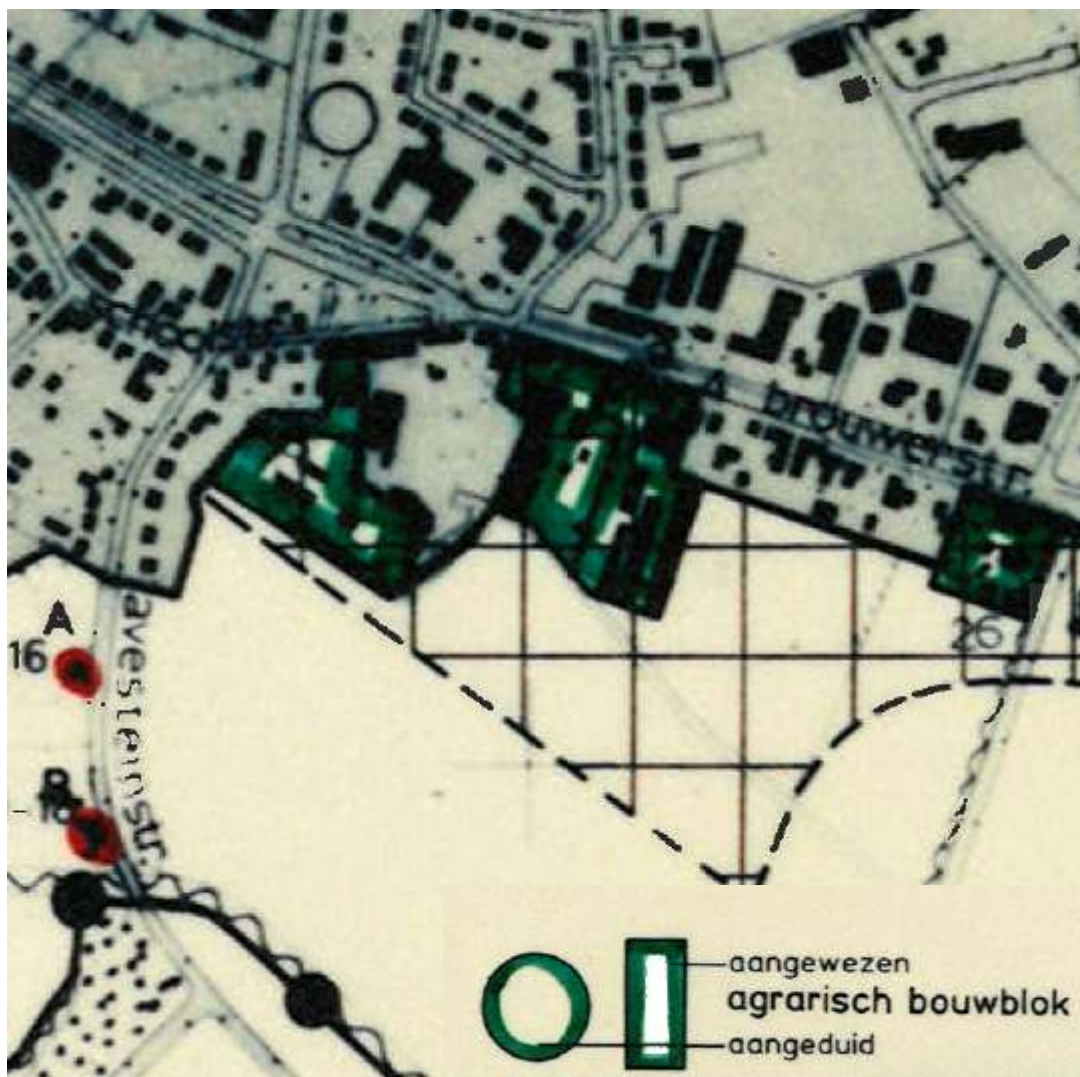
Aan de oostzijde van het plangebied ligt het agrarisch bedrijf Brouwersstraat 2a. Het bouwvlak van dit bedrijf loopt voor een klein gedeelte in het kadastrale perceel C 3050. Dit is een omissie in het vigerende bestemmingsplan. Het bouwvlak is buiten het plangebied van dit bestemmingsplan gelaten zodat er geen frustraties ontstaan.



Figuur 1.2: Uitsnede vigerend bestemmingsplan (Bron: ruimtelijkeplannen.nl)

In het vigerende bestemmingsplan is geen bouwvlak opgenomen ter plaatse van het plangebied, alsmede in het voorgaande bestemmingsplan 'Buitengebied 1998'. Indien verder wordt gekeken in de bestemmingsplannen kan wel een agrarisch bouwvlak worden geconstateerd uit het bestemmingsplan Buitengebied 1991 van de toenmalige gemeente Heeswijk-Dinther (zie figuur 1.3). Op deze plankaart is tevens te zien dat de huidige bebouwing grotendeels overeenkomt met de bebouwing op deze plankaart. Geconcludeerd kan worden dat de bebouwing destijds in 1991 binnen het agrarische bouwvlak is gebouwd en derhalve legaal is opgericht en legaal aanwezig is. Het agrarisch bouwvlak is sinds 1998 (alsmede in de herziening van 2012) niet aanwezig.

Binnen de ter plaatse geldende bestemmingen ontbreken de juiste gebruiks- en bouwregels om het initiatief (functiewijziging van de stallen ten behoeve van realisatie units voor verhuur aan niet-agrarische bedrijven) te kunnen realiseren. Voorliggend bestemmingsplan betreft een partiële herziening van het geldende bestemmingsplan en voorziet in de nieuwe planologisch-juridische kaders voor het plangebied waarbinnen het initiatief gerealiseerd kan worden.



Figuur 1.3: Uitsnede bestemmingsplan 1991.

1.4 Leeswijzer

De toelichting bij dit bestemmingsplan bestaat uit 7 hoofdstukken. Na deze inleiding volgt een beschrijving van het plan in hoofdstuk 2. De beleidstoets is in hoofdstuk 3 van dit bestemmingsplan opgenomen. In hoofdstuk 4 worden alle relevante milieuonderwerpen behandeld en verantwoord. De juridische toelichting is in hoofdstuk 5 opgenomen en in hoofdstuk 6 is de economische uitvoerbaarheid beschreven. In hoofdstuk 7 is tenslotte de maatschappelijke haalbaarheid beschreven. Rapportages van uitgevoerde sectorale onderzoeken zijn als separate bijlage aan dit bestemmingsplan gevoegd.

2. PLANBESCHRIJVING

2.1 Huidige situatie

Het plangebied ligt achter het bebouwingslint van de Schoolstraat. De Schoolstraat vormt de afronding van de kern richting het buitengebied en vormt van origine, samen met de Brouwersstraat, een gemengd bebouwingslint. In de directe omgeving zijn woningen, alsmede (niet-)agrarische bedrijvigheid aanwezig. Het plangebied hoort bij de locatie Schoolstraat 38 en wordt ontsloten via een met het naastgelegen autobedrijf gedeelde oprit. Het autobedrijf (Den Dolvert 1a) is ook in eigendom van initiatiefnemer.

Nadat er al enkele jaren geen varkens meer werden gehouden is de milieuvergunning voor varkenshouderij aan de Schoolstraat 38 in 2004 ingetrokken. De intensieve veehouderij is destijds opgeheven waarbij de huidige bedrijfsbebouwing is blijven staan. Hierdoor hebben de stallen hun functie verloren en tot op heden is er nog geen nieuwe (rendabele) invulling gevonden. In totaal zijn er vier voormalige bedrijfsgebouwen aanwezig (totaal 1.766 m²). Tussen de bedrijfsbebouwing is erfverharding aanwezig. Het overige gedeelte van het plangebied is in gebruik als akkerbouwgrond.



Figuur 2.1: Weergave van de bebouwing in het plangebied en de gedeelde oprit.

2.2 Voorgenomen ontwikkeling

Initiatienemer is voornemens de voormalige agrarische bedrijfslocatie te transformeren naar een niet-agrarische bedrijfslocatie, ten behoeve van de verhuur van units aan niet-agrarische bedrijven. Door dit nieuwe economische perspectief wordt een nieuwe bestemming aan de gedateerde stallen gegeven en wordt verwaarlozing en verloedering van het plangebied voorkomen.

De stallen hebben door de bouwconstructie een heldere structuur die relatief eenvoudig verbouwd en opgedeeld kan worden in units die vervolgens aan bedrijven verhuurd kunnen worden. De units zijn specifiek bedoeld voor de vestiging van kleine lokale bedrijven, bijvoorbeeld een stukadoorsbedrijf, een tegelzetter en/of andere soortgelijke beroepen. De units kunnen bijvoorbeeld gebruikt worden als werkplaats of voor de statische opslag van materiaal en materieel. Binnen het plangebied is voldoende ruimte ter plaatse om op eigen terrein in adequate parkeer- en manoeuvreerruimte te voorzien. In totaal worden er 14 units gerealiseerd in de bestaande bebouwing. Daarnaast wordt de meest noordelijk gelegen loods gesloopt. Onderstaande figuur geeft een weergave van de toekomstige situatie.

De bestaande oprit, via het terrein van Den Dolvert 1, blijft gehandhaafd en dient ook in de toekomstige situatie als in- en uitrit voor het plangebied. Alle in het plangebied aanwezige bebouwing alsmede het erf wordt opgeknapt. Dit leidt tot een verbetering van de ruimtelijke uitstraling van het plangebied. Daarnaast worden voldoende parkeerplaatsen gerealiseerd.



Figuur 2.2: Weergave van de functionele indeling van de bebouwing.

Kwaliteitsverbetering en landschappelijke inpassing

Een voorwaarde voor planmatige ontwikkelingen in het buitengebied is dat de waardevermeerdering van de planlocatie deels wordt geïnvesteerd in landschappelijke kwaliteit. Deze kwaliteitsverbetering wordt beschreven in artikel 3.9 van de Interim omgevingsverordening van de provincie Noord-Brabant. Het artikel stelt dat 'een bestemmingsplan dat een ruimtelijke ontwikkeling mogelijk maakt in Landelijk Gebied bepaalt dat die ruimtelijke ontwikkeling gepaard gaat met een fysieke verbetering van de landschappelijke kwaliteit van het gebied of de omgeving'. In bijlage 1 van dit bestemmingsplan is de kwaliteitsverbetering uitgewerkt.

Voor het voornemen wordt de agrarische bestemming deels omgezet naar een bedrijfsbestemming. Een vastgesteld percentage van 20 procent van de totale winststijging die hiermee gepaard gaat, dient te worden geïnvesteerd in landschappelijke en/of ruimtelijke kwaliteit. Voor onderhavig voornemen betreft het te investeren bedrag 33.647,80 euro (zie bijlage 1). In het plangebied worden verschillende maatregelen getroffen om een tegenprestatie te leveren. De bebouwing wordt namelijk landschappelijk ingepast door onder andere de aanleg van een fruitboomgaard met lage haag en de aanleg van een robuuste houtsingel met struweel. Tevens zal een deel van de bestaande bebouwing worden gesloopt. Zie figuur 2.3 voor de uitwerking van de landschappelijke inpassing en een weergave van de toekomstige situatie van het plangebied. Door het opknappen van de bebouwing en het realiseren van een landschappelijke inpassing ontstaat een representatief geheel. Uit de berekening in bijlage 1 blijkt dat de totale investering in het landschap 19.070,02 euro bedraagt. Het resterende deel wordt in het groenfonds gestort. Hiermee wordt de benodigde kwaliteitsbijdrage gecompenseerd en voorzien in een goede landschappelijke inpassing.



Figuur 2.3: Landschappelijke inpassing

3. BELEIDSTOETS

3.1 Inleiding

In dit hoofdstuk is een toets van het plan aan de verschillende beleidsdocumenten beschreven. Als eerste wordt het plan getoetst aan de landelijke regels, vervolgens zijn de provinciale randvoorwaarden beschreven en hoe het plan zich daartoe verhoudt en tenslotte is het plan getoetst aan de gemeentelijke beleidsstukken.

3.2 Rijksbeleid

Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

In de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (vastgesteld op 13 maart 2012) staan de plannen van de Rijksoverheid voor ruimte en mobiliteit. Het Rijk stelt dat een aanpak dient te ontstaan waarmee Nederland concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig wordt gemaakt. Om dit te kunnen bewerkstelligen laat het Rijk de ruimtelijke ordening meer over aan de decentrale overheden (provincie en gemeenten) en komt de gebruiker centraal te staan.

Het Rijk blijft verantwoordelijk voor het systeem van ruimtelijke ordening. Daarnaast kan een Rijksverantwoordelijkheid aan de orde zijn indien:

- een onderwerp nationale baten en/of lasten heeft en de doorzettingsmacht van provincies en gemeenten overstijgt. Bijvoorbeeld ruimte voor militaire activiteiten en opgaven in de stedelijke regio's rondom de mainports, brainports, greenports en valleys;
- over een onderwerp internationale verplichtingen of afspraken zijn aangegaan. Bijvoorbeeld voor biodiversiteit, duurzame energie, watersysteemherstel of werelderfgoed;
- een onderwerp provincie- of landsgrensoverschrijdend is en ofwel een hoog afwentelrisico kent ofwel in beheer bij het Rijk is. Bijvoorbeeld de hoofdnetten van weg, spoor, water en energie, maar ook de bescherming van gezondheid van inwoners.

Het Rijk kiest drie doelen om Nederland concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig te houden voor de middellange termijn (2028):

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

Uit bovenstaande drie doelen zijn de dertien nationale belangen naar voren gekomen. Deze zijn geografisch weergegeven via de Nationale hoofdstructuur. Het plangebied is niet binnen een van de Nationale hoofdstructuren gelegen.

Conclusie

De SVIR heeft, gezien de aard en de beperkte omvang van het project, geen specifieke betekenis voor dit bestemmingsplan. Het project speelt zich af op lokaal niveau en er zijn geen nationale belangen in het geding.

Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)

Het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) geeft richtlijnen voor de inhoud van bestemmingsplannen voor zover het gaat om ruimtelijke ontwikkelingen van nationaal belang. In het SVIR wordt bepaald welke kaderstellende uitspraken zodanig zijn geformuleerd dat deze bedoeld zijn om beperkingen te stellen aan de ruimtelijke besluitvormingsmogelijkheden op lokaal niveau. Het Barro bevestigt in juridische zin die kaderstellende uitspraken.

De normering uit het Barro werkt zoveel mogelijk direct door op het niveau van de lokale besluitvorming. Bij besluitvorming over bestemmingsplannen moeten de regels worden gerespecteerd. Het merendeel van de regels legt beperkingen op, daarin is een gradatie te onderkennen. Deze zijn geformuleerd als een 'ja-mits', een 'ja, voor zover', een 'nee-tenzij', een 'nee-als' of een stringente 'nee' bepaling.

Conclusie

Zoals al in voorgaande paragraaf bij de SVIR is aangegeven, is er geen sprake van nationale belangen in het plangebied. Het Barro bevat daarom ook geen kaderstellende uitspraken voor het plangebied.

Ladder voor duurzame verstedelijking

Om zorgvuldig ruimtegebruik te bevorderen is per 1 oktober 2012 de ladder voor duurzame verstedelijking in het Besluit ruimtelijke ordening (artikel 3.1.6 Bro) opgenomen. De ladder ziet op een zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke en infrastructurele besluiten. De ladder is een motiveringsinstrument dat verplicht moet worden toegepast bij elk ruimtelijk besluit dat een 'nieuwe stedelijke ontwikkeling' mogelijk maakt. Wat er onder een nieuwe stedelijke ontwikkeling wordt verstaan, is in artikel 1.1.1 Bro bepaald: *"De ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen."* Uit de jurisprudentie komt naar voren dat het wel een nieuwe stedelijke ontwikkeling van enige omvang moet zijn.¹

Per 1 juli 2017 is een gewijzigde Ladder in werking getreden. Hierin is de tekst van de Ladder teruggebracht naar de essentie, namelijk de noodzaak om aan te geven dat de voorgenomen nieuwe stedelijke ontwikkeling voorziet in een behoefte plus een motivering indien de stedelijke ontwikkeling niet binnen bestaand stedelijk gebied kan worden gerealiseerd: "De toelichting bij een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, bevat een beschrijving van de behoefte aan die ontwikkeling, en, indien het bestemmingsplan die ontwikkeling mogelijk maakt buiten het bestaand stedelijk gebied, een motivering waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien." (Artikel 3.1.6 lid 2 Bro).

Doorwerking plangebied

Dit plan voorziet in de transformatie van een voormalig agrarische bedrijfslocatie naar een niet-agrarisch bedrijf met maximaal (of daaraan gelijk te stellen) milieucategorie 2. Er wordt een nieuwe passende invulling gegeven aan leegstaand agrarisch vastgoed waardoor verloedering nabij een dorpskern wordt voorkomen. Gezien de aard van de ontwikkeling is er geen sprake van een 'stedelijke ontwikkeling', zoals omschreven in artikel 1.1.1 van het Bro. Het initiatief heeft geen verdere verstedelijking tot gevolg, zodat geconcludeerd kan worden dat het initiatief past binnen het streven naar duurzaam ruimtegebruik.

¹ O.a. ABRS 1 juni 2016 (ECLI:NL:RVS:2016:1503), ABRS 18 februari 2015 (ECLI:NL:RVS:2015:428) en ABRS 24 augustus 2016 (ECLI:NL:RVS:2016:2319).

3.3 Provinciaal beleid

Structuurvisie Noord-Brabant 2010 (partiële herziening 2014)

De Structuurvisie Ruimtelijke ordening (vastgesteld door Provinciale Staten d.d. 1 oktober 2010) geeft de hoofdlijnen van het provinciaal ruimtelijk beleid tot 2025 (met een doorkijk naar 2040). Voor het plangebied zijn twee uitsneden gemaakt welke hierna zijn weergegeven. Op 7 februari 2014 hebben de Provinciale Staten de Structuurvisie 2010, partiële herziening 2014 vastgesteld. Hierin is een aantal wijzigingen opgenomen ten aanzien van de Structuurvisie uit 2010.

De ruimtelijke belangen en keuzes zijn in vier ruimtelijke structuren geordend. Binnen deze structuren worden de belangrijkste maatschappelijke ontwikkelingen opgevangen. Samen vormen deze structuren de provinciale ruimtelijke structuur. De structuren geven een hoofdkoers aan: een ruimtelijk ontwikkelingsperspectief voor een combinatie van functies. Maar ook waar functies worden uitgesloten of welke randvoorwaarden de provincie aan functies stelt. Binnen de structuren is ruimte voor regionaal maatwerk.

De vier structuren zijn:

- de groenblauwe structuur;
- de infrastructuur;
- het gemengd landelijk gebied;
- de stedelijke structuur.

Het plangebied maakt onderdeel uit van het landelijk gebied en is aangeduid als 'Groenblauwe mantel' en 'Kernen in landelijk gebied'.

Groenblauwe mantel

De groenblauwe mantel bestaat overwegend uit gemengd landelijk gebied met belangrijke nevenfuncties voor natuur en water. Het zijn meestal gebieden grenzend aan het kerngebied natuur en water die bijdragen aan de bescherming van de waarden in het kerngebied. De provincie is er op gericht dat de belevingswaarde en de recreatieve waarde van het landschap toeneemt. De waarden in de groenblauwe mantel zijn vaak gekoppeld aan landschapselementen (zoals houtwallen en heggen), het watersysteem (zoals de aanwezigheid van kwel) en het voorkomen van bijzondere planten en dieren. Nieuwe ontwikkelingen binnen de groenblauwe mantel zijn mogelijk, als deze bestaande natuur-, bodem- en waterfuncties respecteren of bijdragen aan een kwaliteitsverbetering van deze functies of het (cultuurhistorisch waardevolle) landschap. De versterking van de binnen de groenblauwe mantel aanwezige leefgebieden voor plant- en diersoorten vraagt daarbij specifieke aandacht.

Kernen in landelijk gebied

De stedelijke structuur bestaat uit de steden en dorpen in Noord-Brabant. De provincie beschouwt de verschillen tussen de (middel)grote steden, suburbane kernen, dorpen en plattelandskernen, zowel in ruimtelijk, sociaal als economisch opzicht, als een belangrijke kwaliteit van Brabant. De provincie wil dat de kansen voor functiemenging, inbreiding, herstructurering en zo nodig transformatie in het stedelijk gebied goed worden benut, inclusief de mogelijkheden voor intensivering en meervoudig ruimtegebruik. Hierdoor is uiteindelijk minder ruimte nodig voor stedelijke uitbreidingen. Door meer aandacht te schenken aan beheer en onderhoud van het bestaand stedelijk gebied worden in de toekomst ingrijpende herstructureringen voorkomen.

Doorwerking plangebied

De Groenblauwe mantel voorziet voornamelijk in behoud en versterking van aanwezige natuur-, water- en landschapswaarden. De Groenblauwe mantel biedt mogelijkheden voor onderhavig initiatief mits bestaande natuur-, bodem- en waterfuncties gerespecteerd en versterkt worden. Onderhavig initiatief betreft een herschikking van bestaande functies en een functiewijziging. De nieuwe situatie is niet belastend voor de natuur- milieu en landschapswaarden, deze worden daarnaast versterkt door de landschappelijke inpassing van het plangebied.

In de kernen in het landelijk gebied met de bijbehorende zoekgebieden voor verstedelijking wordt de lokale behoefte voor verstedelijking opgevangen (wonen, werken en voorzieningen). Het plan voorziet in efficiënt en zorgvuldig ruimtegebruik door het transformeren van leegstand agrarisch vastgoed nabij de kern voor de lokale kleine ondernemers. Het initiatief leidt niet tot een stedelijke uitbreiding. Het initiatief is daarmee in lijn met de structuurvisie.

Interim Omgevingsverordening

De provincie wil met haar regels aansluiten op de werkwijze van de Omgevingsvisie en de Omgevingswet. Daarom is ervoor gekozen om de verschillende provinciale verordeningen voor de fysieke leefomgeving samen te voegen tot een Interim omgevingsverordening. Provinciale Staten hebben op 25 oktober 2019 deze verordening vastgesteld. Het is een 'Interim' omgevingsverordening om zo te benadrukken dat dit een tussenstap is naar de 'definitieve' omgevingsverordening gebaseerd op de Omgevingswet.

In de omgevingsverordening staan onderwerpen uit de provinciale omgevingsvisie, waarbij is aangegeven welke belangen de provincie wil behartigen en hoe ze dat wil doen. Deze verordening bestaat uit kaartmateriaal en regels waarmee gemeenten rekening moeten houden bij het opstellen van ruimtelijke plannen.

De planlocatie ligt volgens de Interim Omgevingsverordening in de zone 'landelijk gebied'. In artikel 3.73 zijn regels opgenomen voor de vestiging van een niet-agrarische functie in het landelijk gebied. Daarnaast stelt de verordening als eis dat ontwikkelingen binnen het 'landelijk gebied' samen dient te gaan met een kwaliteitsverbetering van het landschap (zie artikel 3.9). De volgende voorwaarden zijn van toepassing:

Artikel 3.73

Lid 1

Een bestemmingsplan van toepassing op Landelijk gebied kan voorzien in de vestiging van een niet-agrarische functie op een bestaand bouwperceel als aan de volgende voorwaarden is voldaan:

- a. de vestiging past binnen de ontwikkelingsrichting van het gebied waarbij de volgende aspecten zijn betrokken:*
 - 1. een gebiedsgerichte benadering welke activiteiten en functies passen in de omgeving;*
 - 2. welke effecten de mogelijke ontwikkeling heeft op andere aspecten, waaronder mobiliteit, agrarische ontwikkeling, leefbaarheid en leegstand elders;*
 - 3. hoe de vestiging bijdraagt aan het versterken van de omgevingskwaliteit, waaronder een bijdrage aan de sloop van overtollig en leegstaand vastgoed in het Landelijk gebied.*
- b. er vindt geen splitsing plaats van het bouwperceel;*
- c. overtollige bebouwing wordt gesloopt;*
- d. de vestiging heeft geen betrekking op:*

1. een kantoor met baliefunctie;
2. lawaaisport;
3. mestbewerking.

Lid 2

Het bestemmingsplan dat de vestiging mogelijk maakt, borgt dat de functie, ook op langere termijn, past binnen de ontwikkelingsrichting en stelt daartoe regels:

- a. over een bij de omgeving passende omvang en publieksaantrekkende werking;
- b. welke specifieke gebruiksactiviteit is toegestaan;
- c. dat opslag en stalling plaatsvindt in gebouwen;
- d. dat de ontwikkeling verplaatst naar een passende locatie als deze niet langer past binnen de maximaal toegestane omvang.

Lid 3

Als een binnen de omgeving passende omvang geldt voor:

- a. bedrijvigheid, dat deze kleinschalig is en past binnen een gemengde omgeving waardoor het niet doelmatig is om deze te vestigen op een bedrijventerrein;
- b. een detailhandelsvoorziening, een omvang van het verkoopvloeroppervlak van ten hoogste 200 m²;
- c. een voorziening ten dienste van vrije-tijd en zorg, een omvang van de bebouwing van ten hoogste 1 hectare.

Artikel 3.9

Lid 1

Een bestemmingsplan dat een ruimtelijke ontwikkeling mogelijk maakt in Landelijk Gebied bepaalt dat die ruimtelijke ontwikkeling gepaard gaat met een fysieke verbetering van de landschappelijke kwaliteit van het gebied of de omgeving.

Lid 2

Het bestemmingsplan motiveert dat de verbetering past binnen de gewenste ontwikkeling van het gebied én op welke wijze de uitvoering is geborgd door dat:

- a. dit financieel, juridisch en feitelijk is geborgd in het plan; of
- b. de afspraken uit het regionaal overleg, bedoeld in afdeling 5.4 Regionaal samenwerken, worden nagekomen.

Lid 3

Een verbetering van de landschappelijke kwaliteit kan mede de volgende aspecten omvatten:

- a. de op grond van deze verordening verplichte landschappelijke inpassing;
- b. het toevoegen, versterken of herstellen van landschapselementen die een bijdrage leveren aan de versterking van de landschapsstructuur of de relatie stad-land;
- c. het behoud of herstel van cultuurhistorisch waardevolle bebouwing of terreinen;
- d. het wegnemen van verharding;
- e. het slopen van bebouwing;
- f. de realisering van het Natuur Netwerk Brabant en ecologische verbindingzones;
- g. het aanleggen van extensieve recreatieve mogelijkheden.

Doorwerking plangebied

De gewenste ontwikkeling voorziet in de sanering en herbestemming van verouderd agrarisch vastgoed. Aan de voorwaarde dat de vestiging van een niet-agrarische functie binnen een bestaand bouwvlak dient plaats te vinden, wordt formeel niet aan voldaan. Zoals in paragraaf 1.3 van onderhavige toelichting is toegelicht is het agrarisch bouwvlak in de herziening van het bestemmingsplan Buitengebied 1998 wegbestemd. Nadat er al enkele jaren geen varkens meer werden gehouden is de milieuvergunning voor varkenshouderij aan de Schoolstraat 38 in 2004 ingetrokken. De huidige bebouwing is destijds wel binnen een agrarisch bouwvlak is gebouwd en thans ook legaal aanwezig is. Het betreft in dit geval legaal opgerichte bebouwing die op passende wijze herbestemd dient te worden. Om deze mogelijkheid te bieden en ongewenste leegstand en/of verval tegen te kunnen gaan wordt deze situatie behandeld alsof sprake is van een bouwvlak. Daarnaast zal overtollige bebouwing worden gesloopt en vinden geen activiteiten plaats die in strijd zijn met de verordening. De strekking van het plan is in lijn met de voorwaarden van artikel 3.73 en voldoet hieraan met dien verstande dat geen bouwvlak aanwezig is.

De ontwikkeling en met name de beoogde functie/activiteit is passend binnen de omgeving en de aanwezige functies. De locatie is gelegen aan de rand van de bebouwde kom van Heeswijk-Dinther, aanliggende Aa-dal en nabij het bedrijventerrein van Bernheze. In dit aanloopgebied (in combinatie met de Brouwersstraat) is er de aanwezigheid aan verschillende (stedelijke) functies zoals maatschappelijk, bedrijvigheid, agrarisch, detailhandel en wonen. De locatie zelf betreft een voormalige intensieve veehouderij, waarbij de bedrijfsactiviteiten zijn gestaakt. De huidige bebouwing is daarmee verloederd en grondig toe aan renovatie. Om de gronden en ook de bebouwing een nieuwe economische invulling te geven is gekozen voor (kleinschalige) bedrijvigheid die gelet op de omgeving het woon- en leefklimaat niet aantasten. Daarnaast past de grootte en de schaal van de bedrijvigheid binnen de omgeving. In de regels is geborgd dat de activiteiten niet hoger mag zijn dan milieucategorie 2.

De nieuwe functie (bedrijfsverzamelgebouw) leidt verder tot een kwaliteitsverbetering en versterking van de omgevingskwaliteit. Daarnaast is sprake van een in de omgeving passende omvang en publieksaantrekkende werking van de functies. Het plan draagt bij aan het versterken van de landschappelijke aantrekkelijkheid (door middel van een landschappelijke inpassing en kwaliteitsverbetering), een goede woon- en werkomgeving met een aantrekkelijk en gevarieerd aanbod aan voorzieningen en een natuurrijke omgeving. Om te waarborgen dat de landschappelijke inpassing wordt uitgevoerd en in stand wordt gehouden, is in de planregels een voorwaardelijke verplichting opgenomen. In bijlage 1 van onderhavig toelichting is uitgebreid de landschappelijke inpassing gemotiveerd, waarom de gekozen inrichtingsmaatregelen passend zijn gelet op het landschap. De inpassing en vormgeving van het perceel aan de Schoolstraat richt zich op de overgang van het perceel naar het achterliggende Aa-dal en de achterkanten van aanliggende percelen. Voor het overige wordt verwezen naar bijlage 1 van deze toelichting.

3.4 Gemeentelijk beleid

Structuurvisie Bernheze 2010

Op 11 februari 2010 heeft de gemeenteraad van Bernheze de Structuurvisie Bernheze 2010 vastgesteld. De structuurvisie bestaat uit een ruimtelijk casco en een uitvoeringsprogramma.

Het ruimtelijk casco. Het Ruimtelijk Casco beoogt de samenhangende structuren naar boven te halen en hieraan logische strategieën te koppelen, waarmee het een casco vormt voor concrete projecten

en plannen. Het is een afwegingskader, maar tegelijkertijd ook een inspiratiekader voor ruimtelijke ontwikkeling. Het Ruimtelijk Casco geeft richting zonder te spreken over een programma. In het ruimtelijk programma zijn plannen en projecten van de gemeente gekoppeld, hoe deze gerealiseerd worden en welke termijn daaraan hangt. In dit geval is het ruimtelijk casco relevant als afwegingskader voor de ontwikkeling van het plangebied.

Doorwerking plangebied

Het ruimtelijk casco is weergegeven op een kaart met een toelichting. In figuur 3.2 is een uitsnede van het kaartbeeld gemaakt. Daarin is te zien dat de legende eenheid 'halfopen landschap' van toepassing is voor het plangebied. In de beekdalen en op de dekzandruggen rond de historische bebouwingsconcentraties heeft het agrarische gebruik van het open landschap geleid tot een halfopen landschap met oude bouwlanden, boscomplexen en kronkelende wegen. Het halfopen landschap wordt voor het grootste deel gebruikt als landbouwgrond. Door de variatie in dit halfopen landschap is er een coulisselandschap gevormd. Het voegt een kwaliteit toe aan het beeld van de gemeente Bernheze en dient geconserveerd te worden. Verandering aan dit landschap moet hier ook zoveel mogelijk worden voorkomen



Figuur 3.2: Uitsnede kaart Structuurvisie Bernheze (Bron: ruimtelijkeplannen.nl)

Met onderhavig planvoornemen wordt een nieuwe invulling voor leegstand vastgoed geïnitieerd. Het voormalige agrarische erf wordt opgeknapt, getransformeerd en landschappelijk ingepast. Hierdoor wordt ruimtelijke kwaliteit toegevoegd aan de rand van een bebouwingsconcentratie. Door de landschappelijke inpassing wordt het halfopen coulisselandschap geaccentueerd. Derhalve is het initiatief in lijn met de Structuurvisie Bernheze 2010.

4. MILIEUHYGIËNISCHE EN PLANOLOGISCHE VERANTWOOR- DING

4.1 Inleiding

Het al dan niet voldoen aan verschillende randvoorwaarden en uitgangspunten is bepalend voor de vraag of een nieuwe ontwikkeling ook daadwerkelijk uitvoerbaar is. Hierbij moet worden gedacht aan onder meer het ruimtelijke beleid van de hogere overheden en de gemeente, milieuaspecten als geluid, bodem en hinder van bedrijven, archeologie en economische haalbaarheid. Ook onderhavig plan is getoetst voor wat betreft de uitvoerbaarheid ervan op bovengenoemde aspecten. In dit hoofdstuk is aangegeven wat de resultaten zijn van de toets aan de milieuhygiënische aspecten.

4.2 M.e.r.-beoordeling

In een vormvrije m.e.r.-beoordeling moet de gemeente beoordelen of een milieueffectrapport moet worden opgesteld. Een vormvrije m.e.r.-beoordelingsplicht geldt voor activiteiten die zijn opgenomen in het Besluit m.e.r. bijlage D. Voor deze activiteiten bepaalt het bevoegd gezag of een milieueffectrapport moet worden gemaakt. Achterliggende gedachte hierbij is dat ook kleine projecten het milieu relatief zwaar kunnen belasten en ook bij kleine projecten van geval tot geval moet worden beoordeeld of een m.e.r.-procedure nodig is. Deze vormvrije m.e.r.-beoordeling kan tot twee conclusies leiden:

- belangrijke nadelige milieugevolgen zijn uitgesloten: er is geen milieueffectrapportage noodzakelijk;
- belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu zijn niet uitgesloten: er moet een milieueffectrapportage worden opgesteld.

Met dit bestemmingsplan wordt een voormalige agrarische bedrijfslocatie getransformeerd naar een niet-agrarisch bedrijf. Dit kan leiden tot een m.e.r.(beoordelings)-plicht. Of een m.e.r.-procedure of m.e.r.-beoordeling noodzakelijk is, dient bepaald te worden of de ontwikkeling de drempelwaarden uit lijst C en D van het Besluit m.e.r. overschrijdt.

Doorwerking plangebied

De vestiging van een niet-agrarisch bedrijf in het buitengebied valt niet onder categorie D 11.2 van het Besluit m.e.r. (stedelijk ontwikkelingsproject). Het kan echter zijn dat de ontwikkeling wel kan worden beschouwd als een stedelijk ontwikkelingsproject. Volgens de Raad van State (201609536/1/A1) is het antwoord op de vraag of er sprake is van een (wijziging van een) stedelijk ontwikkelingsproject in de zin van het Besluit milieueffectrapportage, afhankelijk van de concrete omstandigheden van het geval, waarbij onder meer aspecten als aard en omvang van de voorziene wijzigingen van de stedelijke ontwikkeling een rol spelen.

De concrete omstandigheden in dit geval is het herbestemmen van een voormalige intensieve veehouderij ten behoeve van de ontwikkeling van een niet-agrarisch bedrijf waarbij de bedrijfsactiviteiten bestaan uit de verhuur van units. De units worden dus in reeds bestaande bebouwing gerealiseerd en zijn specifiek bedoeld voor kleine bedrijven voor algemene kleinschalige bedrijfsactiviteiten en opslag

(bijvoorbeeld een stukadoorsbedrijf, een tegelzetter en/of andere soortgelijke beroepen in milieucategorie 2). Voorts ligt de locatie niet in of nabij een beschermd natuurgebied en is er geen risico op verontreiniging en de ontwikkeling leidt niet tot hinder voor omliggende functies maar zelfs tot een verbetering voor de milieuomstandigheden en leefomgeving. Er worden geen gevaarlijke stoffen gebruikt en/of –technologieën toegepast, waardoor er geen sprake is van risico op ongevallen. Ook blijkt uit dit bestemmingsplan dat er geen sprake is van nadelige gevolgen voor het milieu.

Voorgaande maakt dat de ontwikkeling in het plangebied niet kan worden aangemerkt als een stedelijk ontwikkelingstraject in de zin van categorie 11.2 van het Besluit milieueffectrapportage. Derhalve is het niet noodzakelijk een (vormvrije) m.e.r.-beoordeling uit te voeren.

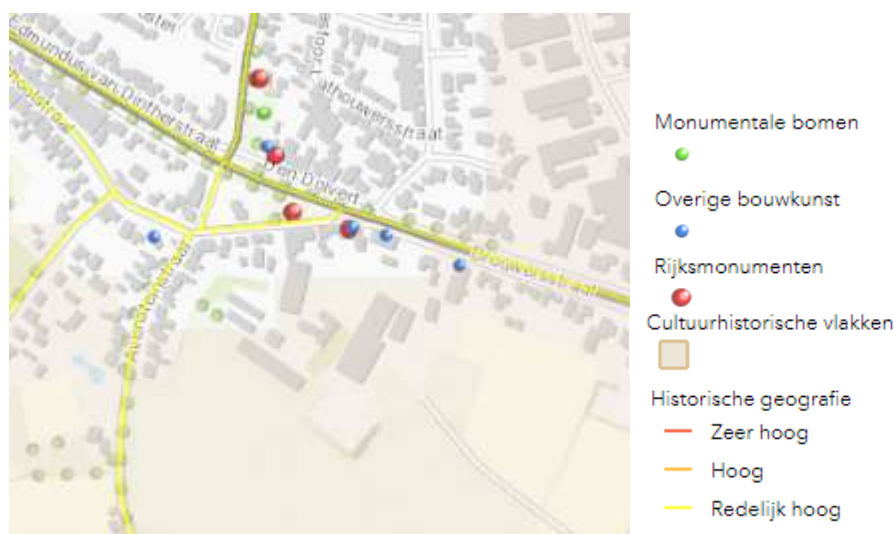
4.3 Archeologie en cultuurhistorie

De Erfgoedwet is per 1 juli 2016 ingegaan. Deze wet bundelt bestaande wet- en regelgeving voor behoud en beheer van het cultureel erfgoed en archeologie in Nederland. Bovendien zijn aan de Erfgoedwet een aantal nieuwe bepalingen toegevoegd. In een ruimtelijke onderbouwing dient een beschrijving te worden opgenomen hoe met de in het gebied aanwezige cultuurhistorische waarden en in de grond aanwezige of te verwachten monumenten rekening is gehouden.

Het is daarmee dus verplicht om de facetten historische (steden)bouwkunde en historische geografie mee te nemen in de belangenafweging. Hierbij gaat het om zowel beschermde als niet formeel beschermde objecten en structuren. Het beleid van de provincie Noord-Brabant sluit aan op het nationale beleid voor de archeologische monumentenzorg. De provincie richt zich op de bescherming van objecten en de bescherming, benutting en ontwikkeling van structuren en ensembles van een grotere schaal.

Cultuurhistorie

De provincie Noord-Brabant heeft haar cultuurhistorisch erfgoed verwerkt in de Cultuurhistorische Waardenkaart. Volgens deze kaart ligt het plangebied in regio 'De Meijerij', zie figuur 4.1.

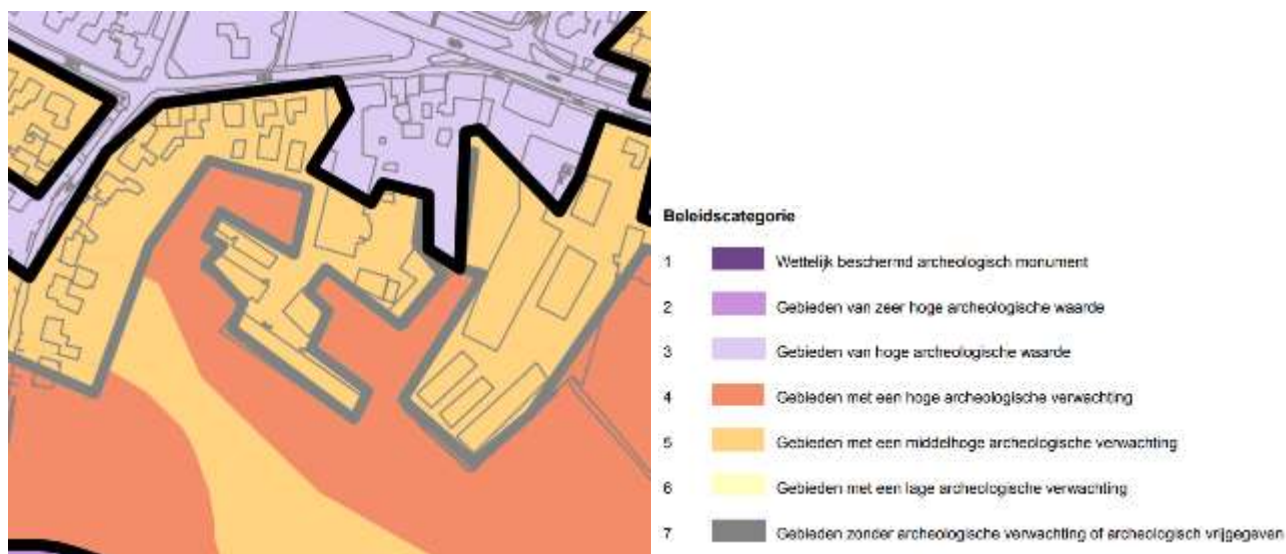


Figuur 4.1: Uitsnede Cultuurhistorische waardenkaart

De Meierij bestaat uit verschillende dekzandruggen, beekdalen en dekzandvlaktes. Over grote oppervlakten ligt Brabants leem in de ondergrond. Het water van de beken (Essche Stroom, Beerze, Dommel en Aa) stroomt in de richting van 's-Hertogenbosch, waar een doorgang in de dekzandrug aanwezig is. In het verleden leidde deze situatie hier en daar tot problemen met de waterafvoer, waardoor natte broekgebieden, vennen en kleine veengebieden ontstonden. De Meierij wordt gekenmerkt door een kleinschalig mozaïek van oude en jonge ontginningslandschappen en woeste gronden. De Meierij wordt gekarakteriseerd door veel kleine dorpen, met ieder hun eigen karakter en relatie met het landschap. Ook zijn een aantal plattelandsdorpen uitgegroeid tot middelgrote steden of industriekernen. Het plangebied is reeds bebouwd, door onderhavig initiatief worden de functies duidelijk gekaderd en ingepast in het landschap. Het initiatief zal daardoor de cultuurhistorische waarden van de regio niet belemmeren. Daarnaast is de Schoolstraat aangemerkt als lijn van redelijk hoge waarden. Het initiatief heeft geen invloed op de situering en ruimtelijke aspecten van de Schoolstraat vanwege de afstand tot de weg en zal de cultuurhistorische waarden daardoor niet belemmeren.

Archeologie

De gemeente Bernheze heeft door het opnemen van dubbelbestemmingen mogelijke archeologische waarden in de bodem beschermd. Voor het plangebied gelden de archeologische waarden 2 en 3. Dit zijn gronden met een hoge archeologische verwachtingswaarden. Bij bodemingrepen groter dan 250 m² en dieper dan 40 cm beneden het maaiveld moet een archeologisch onderzoek aantonen dat de ontwikkeling geen effect heeft op eventueel aanwezige archeologische waarden.



Figuur 4.2: Uitsnede Archeologische beleidskaart

Dit bestemmingsplan voorziet enkel in een functiewijziging. Er wordt niet voorzien in nieuwe bebouwing of activiteiten waarvoor bodemingrepen dieper dan 40 cm-mv en groter dan 250 m² noodzakelijk zijn. Wel wordt een landschappelijke inpassing aangelegd. Volgens het beplantingsplan (zie bijlage 1) wordt slechts een klein gedeelte van de plantgaten dieper dan 40 cm-mv gerealiseerd. Dit betreft 52,88 m². De overige aanplant blijft onder de 30 cm-mv. De ondergrens wordt derhalve niet overschreden waardoor een archeologisch onderzoek niet noodzakelijk is. Het archeologische beschermingsregime door middel van de dubbelbestemmingen wordt in dit bestemmingsplan overgenomen. De archeologische waarden zijn daardoor in voldoende mate beschermd.

Conclusie

Het aspect cultuurhistorie en archeologie vormt geen belemmering voor onderhavig bestemmingsplan.

4.4 Natuurbescherming

De bescherming van de natuur is per 1 januari 2017 in Nederland vastgelegd in de Wet natuurbescherming (Wnb). Deze wet vormt voor wat betreft soortenbescherming en gebiedsbescherming een uitwerking van de Europese Vogelrichtlijn en Habitatrichtlijn. Daarnaast vindt beleidsmatige gebiedsbescherming plaats door middel van het Natuurnetwerk Nederland (NNN), de voormalige Ecologische Hoofdstructuur (EHS).

Gebiedsbescherming

Het meest nabijgelegen onderdeel van een Natura 2000-gebied is gelegen op circa 13 kilometer ten noordwesten van het plangebied. Het betreft het Natura 2000-gebied Vlijmens Ven & Moerputten. Indien er sprake zou zijn van een effect, betreft dit een extern effect, zoals toename van licht, geluid en trillingen uitgesloten.

Voor wat betreft de depositie van stikstof heeft Antea Group in 2020 in opdracht van de gemeente Bernheze voor een tweetal scenario's uitgerekend of daarbij sprake is van een toename van stikstofdepositie op daarvoor gevoelige habitats binnen Natura 2000-gebieden. De scenario's betroffen een woningbouwontwikkeling van 50 woningen en een bedrijfsontwikkeling van maximaal 5000 m² tot milieucategorie 3 op elke willekeurige locatie binnen de gemeente. Daaruit blijkt dat, voor zowel de aanleg- als gebruiksfase, het scenario van 50 woningen maatgevend is. In de doorgerkende scenario's was geen sprake van een toename van stikstofdepositie op daarvoor gevoelige habitats in Natura 2000-gebieden.

De voorgenomen ontwikkeling van onderhavig bestemmingsplan betreft de transformatie van een voormalige agrarische bedrijfslocatie naar een niet-agrarische bedrijfslocatie. De niet-agrarische bedrijfslocatie zal worden verhuurd aan kleine bedrijven voor algemene kleinschalige bedrijfsactiviteiten en opslag (bijvoorbeeld een stukadoorsbedrijf, een tegelzetter en/of andere soortgelijke beroepen). Aanlegwerkzaamheden zullen slechts in beperkte mate plaatsvinden, aangezien de huidige gebouwen worden gerenoveerd voor onderhavige ontwikkeling. Een nadere beschouwing van de activiteiten met betrekking tot aanleg en gebruik leert dat aannemelijk is dat deze niet zullen leiden tot een grotere stikstofuitstoot dan de door Antea berekende stikstofdepositie. De berekende verkeersgeneratie voor zowel de aanleg- en gebruiksfase van onderhavige ontwikkeling ligt een stuk lager dan die voor de aanleg- en gebruiksfase van 50 woningen binnen het grondgebied van Bernheze. Hiermee is redelijkerwijs aannemelijk dat onderhavige ontwikkeling niet zal leiden tot een toename van stikstofdepositie en niet zal leiden tot significant negatieve gevolgen voor Natura 2000-gebieden.

Het plangebied is niet gelegen binnen een provinciale natuurzone, onderdeel van het Natuur Netwerk Nederland. De dichtstbijzijnde natuurzones zijn gelegen op ongeveer 230 m vanaf het plangebied. Gezien de aard van de voorgenomen plannen zullen de omgevingscondities nagenoeg gelijk blijven waardoor de wezenlijke kenmerken en waarden van het NNN niet zullen worden aangetast. Aangezien binnen het plangebied geen houtopstanden aanwezig zijn is toetsing aan het onderdeel houtopstanden conform de Wet natuurbescherming bij dit plan niet aan de orde.

Soortbescherming

Met dit planvoornemen wordt de bestaande bebouwing in pandig verbouwd. Er wordt geen bebouwing gesloopt. Negatieve effecten voor de huismus, gierzwaluw, andere gebouw bewonende broedvogels of vleermuizen zijn dan ook niet te verwachten en op voorhand uit te sluiten.

Met de ontwikkeling binnen het plangebied gaat geen (essentieel) leefgebied van een grondgebonden zoogdiersoort verloren. Inbreuk op de gunstige staat van instandhouding van lokale populaties van soorten is niet aan de orde. In het kader van de zorgplicht is het echter wel noodzakelijk om voldoende zorg te dragen voor (incidenteel) aanwezige individuen. Verder zijn geen negatieve effecten te verwachten op andere beschermde soorten vaatplanten, vissen, reptielen, amfibieën en overige ongewervelden niet te verwachten.

Geconcludeerd wordt dat de ontwikkeling geen negatieve invloed heeft op beschermde soorten. In het kader van de algemene zorgplicht is het wel noodzakelijk om voldoende zorg te dragen voor aanwezige individuen. Dit houdt in dat al het redelijkerwijs mogelijke gedaan dient te worden om het doden van individuen te voorkomen.

4.5 Waterparagraaf

Sinds 1 november 2003 is het verplicht om bij ruimtelijke ingrepen de watertoets te doorlopen. Hierin dient inzicht worden geboden in de effecten van het initiatief op de waterhuishouding. In het kader van de watertoets dient de gemeente wateradvies in te winnen bij de waterbeheerder. De gemeente en het waterschap kunnen praktische afspraken maken over de wijze waarop het aspect water in het ruimtelijk plan is opgenomen.

Voor ieder ruimtelijk plan is een formele watertoets noodzakelijk. De watertoets is een instrument dat waterhuishoudkundige belangen op een evenwichtige wijze laat meewegen bij het opstellen van ruimtelijke plannen en besluiten. Door samenwerking met de verschillende bevoegdheden (Gemeente, Provincie, Waterschap, Rijk) wordt gestreefd naar een duurzaam watersysteem. Relevante beleidsstukken op het gebied van water is het provinciaal Milieu- en Waterplan 2016-2021 van de provincie Noord-Brabant, het Waterbeheersplan 2016-2021 van Waterschap Aa & Maas, het Nationaal Waterplan, WB21, Nationaal Bestuursakkoord Water en de Europese Kaderrichtlijn Water.

Watersysteem

Bodem en grondwater

Volgens gegevens uit PDOK zijn ter plaatse hoge zwarte enkeerdgronden met leemarm en zwak leemig fijn zand (zEZ21) te verwachten. In het plangebied is grondwatertrap VII. Hierbij hoort een gemiddelde hoogste grondwaterstand (GHG) van 0,8 tot 1,4 m-mv en een gemiddeld laagste grondwaterstand (GLG) van >1,2 m-mv. Voor zover bekend bevindt zich in de directe omgeving van het plangebied geen (geval van een) ernstige grondwaterverontreiniging. Binnen en in de directe omgeving van het plangebied zijn bij de provincie Noord-Brabant en het Waterschap Aa en Maas geen groot-schalige grondwateronttrekkingen bekend. Het plangebied bevindt zich niet in een beschermings- of attentiegebied behorend bij een waterwinplaats. Binnen het plangebied zullen geen industriële of andere milieubelastende activiteiten worden ontplooid. Het risico op grondwaterverontreiniging zal daarom minimaal zijn.

Hemelwater

In de huidige situatie loopt het hemelwater af naar de rond de verharding aanwezige weilanden waar het infiltreert. Daarnaast loopt een gedeelte van het hemelwater naar het aanwezige oppervlaktewater ten zuidoosten van het plangebied. Er is geen sprake van wateroverlast.

Ten opzichte van de huidige situatie neemt het verhard oppervlakte in het plangebied met ca. 455 m² toe. De neerslag die hierop valt, moet worden verzameld en geïnfiltreerd. Voor de bergingsbehoefte is

uitgegaan van 60 mm conform het waterschapsbeleid. De benodigde bijkomende waterberging bedraagt ca. 27 m³. Deze waterberging wordt gerealiseerd in vorm van een greppel. Het hemelwater wordt afgevoerd naar deze greppel waar het wordt vastgehouden en kan infiltreren. De greppel wordt in de paardenweide in de oostzijde van het plangebied gerealiseerd.

Ervan uitgaande dat ook het hemelwater van het dakoppervlakte naar deze greppel wordt afgevoerd dient deze voldoende groot te worden ingestoken. In de toekomstige situatie is er 1.766 m² dakoppervlakte aanwezig. Dit leidt tot een bergingsbehoefte van 106 m³. De totale bergingsbehoefte bedraagt worst-case dus 133 m³. In de praktijk zal dit lager liggen, daar hemelwater via daken ook kan infiltreren in de omliggende weilanden zoals in de huidige situatie. Daarnaast wordt zeer waarschijnlijk gebruikt gemaakt van halfverharding, wat de bergingsopgave ook zal drukken. Bij de concrete planuitwerking en vergunningaanvraag wordt dit nog nader beschouwd.

Oppervlaktewater

Binnen het plangebied is geen oppervlaktewater aanwezig en wordt geen nieuw oppervlaktewater gerealiseerd. Aan de oostzijde van het plangebied is oppervlaktewater aanwezig. Met het planvoornemen worden geen ingrepen mogelijk gemaakt die invloed hebben op het bestaande oppervlaktewater of die de afwatering van de omliggende percelen en de openbare weg belemmeren.

Afvalwater

Eventueel afvalwater zal aangesloten worden op het gemeentelijk rioleringsstelsel en worden afgevoerd naar het RWZI. In de huidige situatie is nog geen afvalwatervoorziening aanwezig. Het plangebied wordt aangesloten op het riool van de Schoolstraat 38 of het riool van het autobedrijf, Den Dolder 1.

Conclusie

Door het hemelwater van het verhard oppervlak af te koppelen en ter plaatse te verwerken, wordt hydrologisch neutraal ontwikkeld. Op de verbeelding en in de regels van dit bestemmingsplan is de realisatie van de noodzakelijke waterberging juridisch-planologisch geborgd door middel van een voorwaardelijke verplichting. Dit bestemmingsplan is in lijn met de uitgangspunten voor het aspect water.

4.6 Bodem

Bij de verkenning van mogelijkheden om nieuwe functies in een gebied te realiseren dient de bodemkwaliteit te worden betrokken. Inzicht in eventuele beperkingen aan het bodemgebruik (i.v.m. milieuhygiënische risico's voor mens, plant en dier) is noodzakelijk om te beoordelen of de grond geschikt is voor de beoogde functie. Er mogen namelijk geen nieuwe gevoelige functies op een zodanig verontreinigd terrein worden gerealiseerd, dat schade is te verwachten voor de gezondheid van de gebruikers of het milieu.

Doorwerking plangebied

Er is sprake van het wijzigen van het bestaande grondgebruik, het gaat hierbij echter om een vergelijkbare milieugevoelige functie (agrarisch bedrijf en niet-agrarisch bedrijf). Daarnaast worden er geen bodemingrepen voorzien met dit bestemmingsplan. De milieuhygiënische conditie van de bodem vormt geen belemmering voor de voorgenomen planontwikkeling.

4.7 Bedrijven en milieuzonering

Om te komen tot een ruimtelijk relevante toetsing van bedrijfsvestigingen op milieuhygiënische aspecten wordt het begrip milieuzonering gehanteerd. Onder milieuzonering wordt verstaan een voldoende ruimtelijke scheiding tussen enerzijds milieubelastende bedrijven of inrichtingen en anderzijds milieugevoelige gebieden zoals woonwijken. Om het begrip hanteerbaar te maken is gebruik gemaakt van de publicatie 'Bedrijven en milieuzonering van de VNG'². In de tabel behorende bij de publicatie 'Bedrijven en milieuzonering' van de VNG, zijn functies opgenomen die zijn ingedeeld in milieucategorieën, waarbij per functie is aangegeven wat de indicatieve afstand tot een rustige woonwijk dient te zijn (de zogenaamde afstandentabel). Deze afstanden kunnen als basis worden gehanteerd, maar zijn indicatief. Er kan (enigszins) van afgeweken worden in situaties waarin geen sprake is van een rustige woonwijk, of waar door onderzoek is aangetoond dat geen sprake is van een overbelaste situatie. In het algemeen wordt door middel van het aanbrengen van een zonering tussen bedrijvigheid en woonbebouwing de overlast ten gevolge van de bedrijfsactiviteiten zo laag mogelijk gehouden. De aan te houden afstanden hebben betrekking op stof, geluid, gevaar en geur.

In de ruimtelijke ordening wordt onderscheidt gemaakt tussen milieuzoneringen met betrekking tot het aspect geur afkomstig van veehouderijbedrijven en alle andere aspecten. Voor het aspect geur geldt aparte wetgeving (Wet geurhinder en veehouderij en de Wro) en daardoor specifieke afstanden. Deze afstanden komen niet overeen met de afstanden die in de publicatie 'Bedrijven en milieuzonering' van de VNG zijn opgenomen. Het aspect geur wordt daarom in deze paragraaf buiten beschouwing gelaten en behandeld in paragraaf 4.9.

Doorwerking plangebied

Met bedrijven en milieuzonering wordt onderscheid gemaakt in twee verschillende gebiedstypen, namelijk een rustige woonwijk en een gemengd gebied. De VNG-publicatie verstaat onder gemengd gebied het volgende: "Een gebied met een matige tot sterke functiemenging. Direct naast woningen komen andere functies voor, zoals winkels, horeca en kleine bedrijven. Ook lintbebouwing in het buitengebied met overwegend agrarische en andere bedrijvigheid. Daarnaast gebieden die direct langs de hoofdinfrastructuur liggen." De directe omgeving van het plangebied bestaat uit een woonwijk en lintbebouwing aan de dorpsrand van Heeswijk-Dinther. In de omgeving is sprake van functiemenging.

Naast woningen zijn er niet-agrarische als agrarische bedrijven aanwezig. Zodoende kan de omgeving worden aangemerkt als gemengd gebied en mogen de richtafstanden van de VNG-publicatie met één stap worden verlaagd.

Dit bestemmingsplan voorziet in het herbestemmen van de bestaande voormalige agrarische bedrijfsgebouwen in het plangebied. De functie van de locatie wordt daarbij gewijzigd van agrarisch naar een niet-agrarisch bedrijf. Er worden geen milieugevoelige functies, zoals een woning, mogelijk gemaakt. Dit betekent dat onderhavige ontwikkeling niet tot hinder van omliggende bedrijven (o.a. Den Dolvert 1) leidt.

De ontwikkeling van de bedrijfsactiviteiten in het plangebied kan zelf wel leiden tot hinder bij omliggende milieugevoelige functies. De beoogde bedrijfsactiviteiten bestaan uit een combinatie van verhuur van units voor opslag en algemene bedrijfsvoering voor kleine bedrijven. De units zijn specifiek bedoeld voor kleine bedrijven voor algemene kleinschalige bedrijfsactiviteiten en opslag (bijvoorbeeld een stukadoorsbedrijf, een tegelzetter en/of andere soortgelijke beroepen). Dit type bedrijvigheid kan

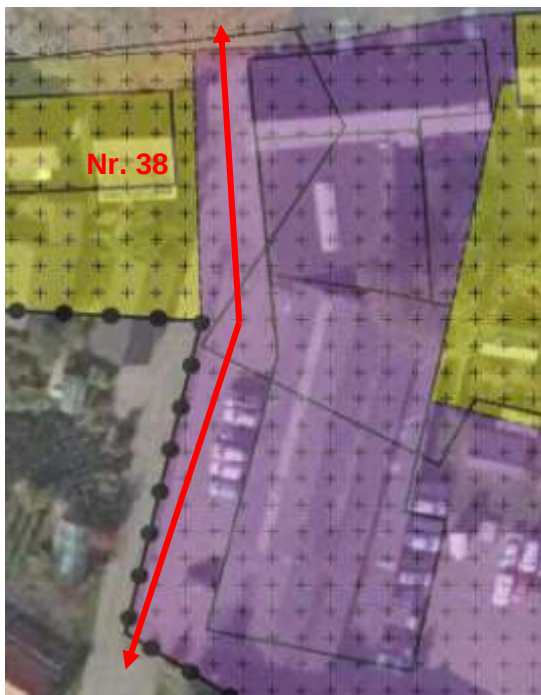
² Bedrijven en milieuzonering, editie 2009

worden aangemerkt als 'Opslaggebouwen (verhuur opslagruimte)' en/of 'werkplaats b.o. <1000 m²)' met milieucategorie 2 en een grootste richtafstand van 30 meter voor het aspect geluid. Gezien de ligging in gemengd gebied kunnen de afstanden met één stap worden verlaagd naar 10 meter. Uit onderstaande figuur valt op te maken dat binnen een straal van 10 meter geen milieugevoelige functies aanwezig zijn. De bedrijfsactiviteiten in het plangebied zullen dan ook niet tot hinder leiden bij de omliggende milieugevoelige functies.



Figuur 4.3: Uitsnede verbeelding met een rood omlijnde milieucirkel van 10 meter rond het toekomstige bouwvlak

Het plangebied wordt ontsloten via de bestaande uitrit van het bedrijfsperceel Den Dolvert 1. Deze ontsluiting maakt geen onderdeel uit van het plangebied maar wordt hier wel nader beschouwd. De uitrit van Den Dolvert 1 ligt namelijk op een afstand van ca. 3 meter van de woning Schoolstraat 38, zie figuur 4.4.



Figuur 4.4: Weergave in- en uitrit bedrijfsperceel

Ten opzichte van de milieucategorie van de bedrijfsactiviteiten wordt niet aan de hierboven genoemde richtafstand van 10 meter voldaan. Waardoor er mogelijk sprake is van hinder. In de huidige situatie is de inrit bestemd als 'Bedrijf' met de functieaanduiding 'specifieke vorm van bedrijf – handel en reparatie motorvoertuigen'. Dit is een categorie 2 bedrijf met eveneens een richtafstand van 30 meter, die gezien de ligging kan worden verlaagd naar 10 meter. Dit betekent dat er reeds in de huidige situatie al theoretisch sprake is van hinder. De vraag is dan of de extra motorvoertuigbewegingen die in het plangebied gegenereerd worden en langs de woning Schoolstraat 38 worden ontsloten, tot onevenredige hinder zullen leiden. Om deze reden is door De Roever Omgevingsadvies een akoestisch onderzoek uitgevoerd³. In het onderzoek wordt de geluidbelasting, ten gevolge van het verkeer op de in-/uitrit en de openbare weg, op de gevels van de woningen aan de Schoolstraat 38, Den Dolvert 1a en Den Dolvert 2 bepaald. Het volledige rapport is als bijlage bij dit bestemmingsplan opgenomen, in navolgende paragraaf volgen de belangrijkste resultaten.

Akoestisch onderzoek industrielawaai

Langtijd beoordelingsniveau

Voor een beoordeling van het woon- en verblijfsklimaat wordt aangesloten bij de richtwaarde van 45 dB(A) etmaalwaarde conform stap 2 uit bijlage B5.3 van de VNG-publicatie Bedrijven en milieuzonering, zie paragraaf 2.1. De richtwaarde van 45 dB(A) etmaalwaarde wordt op alleen overschreden op de zijgevel en achtergevel van de woning aan Schoolstraat 38. De zijgevel bevat echter geen te openen delen, waardoor in principe geen sprake is van een toetspunt (dove gevel). Om toch een beoordeling van het woon- en verblijfsklimaat te maken, wordt aangesloten bij de eis voor het binnenniveau in een woning, die volgt uit het Bouwbesluit 2012 (bij nieuwbouw). Die eis bedraagt 35 dB(A). Bij een geluidbelasting van (in dit geval) 53 dB(A) moet de gevel over een karakteristieke geluidwering van 18 dB(A) beschikken. Uit het Bouwbesluit 2012 volgt dat een gevel van normale bouwkundige opzet over een geluidwering van op zijn minst 20 dB(A) beschikt. Daarom is een aanvaardbaar woon- en verblijfsklimaat in de woning geborgd.

³ Onderzoek industrielawaai opslagunits Schoolstraat 38, De Roever Omgevingsadvies, kenmerk 20191211.v03, d.d. 13 augustus 2020

De geluidbelasting op de achtergevel van de woning bedraagt 47 dB(A). Met deze geluidbelasting wordt de grenswaarde conform stap 3 uit bijlage B5.3 van de VNG-publicatie Bedrijven en milieuzonering (50 dB(A)) niet overschreden. Deze grenswaarde kan worden gehanteerd als wordt gemotiveerd waarom het deze geluidbelasting in deze concrete situatie acceptabel wordt geacht, waarbij tevens de cumulatie met eventueel reeds aanwezige geluidbelasting moet worden betrokken. Ter plaatse van de achtergevel van de woning zal geen sprake zijn van een relevante geluidbelasting door andere bedrijven (aangezien deze gevel niet wordt aangestraald door andere bedrijven) of door wegverkeerslawaaier (aangezien deze gevel niet wordt aangestraald door de maatgevende wegen Schoolstraat en Den Dolvert). Er is daarom geen sprake van een relevante verhoging van de geluidbelasting door cumulatie. Om toch een beoordeling van het woon- en verblijfsklimaat te maken, wordt aangesloten bij de eis voor het binnenniveau in een woning, die volgt uit het Bouwbesluit 2012 (bij nieuwbouw). Die eis bedraagt 35 dB(A). Bij een geluidbelasting van (in dit geval) 47 dB(A) moet de gevel over een karakteristieke geluidwering van 12 dB(A) beschikken. Uit het Bouwbesluit 2012 volgt dat een gevel van normale bouwkundige opzet over een geluidwering van op zijn minst 20 dB(A) beschikt. Daarom is een aanvaardbaar woon- en verblijfsklimaat in de woning geborgd. Om bovenstaande redenen kan een geluidbelasting van 47 dB(A) (3 dB(A) onder de grenswaarde) nog aanvaardbaar worden geacht.

Bij alle overige toetspunten wordt aan de richtwaarde van 45 dB(A) conform stap 2 uit bijlage B5.3 van de VNG-publicatie Bedrijven en milieuzonering voldaan en is sprake van een aanvaardbaar woon- en verblijfsklimaat.

Maximaal geluidniveau

Voor een beoordeling van het woon- en verblijfsklimaat wordt aangesloten bij de richtwaarde van 65 dB(A) conform stap 2 uit bijlage B5.3 van de VNG-publicatie Bedrijven en milieuzonering. Deze waarde wordt overschreden om meerdere toetspunten. De hoogste waarde doet zich voor op de zijgevel van de woning aan Schoolstraat 38. Deze gevel bevat echter geen te openen delen, waardoor in principe geen sprake is van een toetspunt (dove gevel). Om toch een beoordeling van het woon- en verblijfsklimaat te maken, wordt aangesloten bij de grenswaarde voor geluidniveau door piekgeluiden in aanpandige gebouwen, die volgt uit het Activiteitenbesluit. Die eis bedraagt 55 dB(A). Bij een geluidbelasting van (in dit geval) 80 dB(A) moet de gevel over een karakteristieke geluidwering van 25 dB(A) beschikken. Uit het Bouwbesluit 2012 volgt dat een gevel van normale bouwkundige opzet over een geluidwering van op zijn minst 20 dB(A) beschikt. Maar de praktijk beschikt een gevel van normale bouwkundige opzet over een geluidwering van minstens 25 dB(A). Voor de zijgevel van de woning aan Schoolstraat 38 kan dit zonder meer worden gesteld, vanwege het zeer beperkte oppervlak aan glas en het feit dat er geen ventilatieroosters en kieren vanwege te openen delen aanwezig zijn. Een berekening van de geluidwering van de gevel is hier overdreven, omdat op voorhand gesteld kan worden dat de waarde van 25 dB(A) gehaald zal worden. Die waarde is overigens alleen nodig voor het geval een aanhanger met materiaal over de oneffenheid tussen de straat en de oprit rijdt. Voor overige piekgeluiden volstaat een geluidwering van 10 dB(A) lager. Daarbij merken we op dat dit piekgeluiden door laden en lossen in de dagperiode zijn, welke volgens het Activiteitenbesluit worden uitgesloten, zie paragraaf 2.2 van het akoestisch onderzoek (bijlage 2 van de toelichting). Bovendien zijn het piekgeluiden die zich buiten de inrichtingsgrens voordoen, omdat het daar openbare ruimte betreft. Gezien al het bovenstaande kan worden gesteld dat sprake is van een aanvaardbaar woon- en verblijfsklimaat.

Indirecte hinder

Voor een beoordeling van het woon- en verblijfsklimaat wordt aangesloten bij de richtwaarde van 50 dB(A) conform stap 2 uit bijlage B5.3 van de VNG-publicatie Bedrijven en milieuzonering. Omdat ruimschoots aan de richtwaarde wordt voldaan is sprake van een aanvaardbaar woon- en verblijfsklimaat.

Conclusie onderzoek

Uit het onderzoek kan geconcludeerd worden dat ter plaatse van alle onderzochte woningen in de omgeving sprake is van een aanvaardbaar woon- en verblijfsklimaat en dat aan de grenswaarden voor geluid uit het Activiteitenbesluit wordt voldaan. Hierbij is rekening gehouden met het langtijdgemiddeld beoordelingsniveau, het maximale geluidniveau en de indirecte hinder. Aan het aspect BBT wordt in voldoende mate invulling gegeven. Gelet op het voorgaande zijn er wat betreft geluid geen belemmeringen voor de beoogde ontwikkeling.

4.8 Akoestiek

Wegverkeerslawaaï

In de Wet geluidhinder (Wgh) is vastgesteld dat, indien in het plangebied geluidgevoelige functies (zoals woningen) zijn voorzien binnen de invloedssfeer van (weg)verkeerslawaaï, akoestisch onderzoek uitgevoerd dient te worden bij vaststelling of herziening van het bestemmingsplan. Dit geldt voor alle straten en wegen, met uitzondering van:

- wegen die in een als 'woonerf' aangeduid gebied liggen;
- wegen waarvoor een maximumsnelheid van 30 km/uur geldt.

Doorwerking plangebied

Met onderhavige ontwikkeling wordt agrarische bedrijfsbebouwing herbestemd ten behoeve van een niet-agrarisch bedrijf waarvan de bedrijfsactiviteiten zich richten op de vestiging van kleine bedrijven, bijvoorbeeld een stukadoorsbedrijf en een tegelzetter. De units kunnen bijvoorbeeld gebruikt worden als werkplaats of voor de statische opslag van materiaal en materieel. Dit type bedrijfsgebouwen worden niet als een geluidgevoelig object aangemerkt in het kader van de Wet geluidhinder. De Wet geluidhinder legt dan ook geen restricties op aan onderhavige ontwikkeling.

4.9 Geurhinder

De Wet geurhinder en veehouderij (Wvg) vormt sinds 1 januari 2007 het toetsingskader voor de milieuevergunning, als het gaat om geurhinder vanwege dierenverblijven van veehouderijen. De Wvg is bedoeld om mensen te beschermen tegen geuroverlast vanuit veehouderijbedrijven. In principe bepaalt de Wvg de ontwikkelingsmogelijkheden van veehouderijbedrijven op het gebied van geurbelasting. In de Wvg wordt alleen de ontwikkeling of belemmering van veehouderijbedrijven gereguleerd. De Wvg vormt daarmee het toetsingskader van de veehouderijbedrijven, de wet vormt geen toetsingskader van de toelaatbaarheid van andere functies. Vanuit de Wet ruimtelijke ordening (Wro), is aangegeven dat sprake dient te zijn van een acceptabel woon- en leefklimaat. Het is daarom noodzakelijk om tweeledig naar dit aspect te kijken. Enerzijds mag de ontwikkeling niet leiden tot een belemmering van veehouderijbedrijven, en anderzijds dient sprake te zijn van een acceptabel woon- en leefklimaat.

Doorwerking plangebied

Dit bestemmingsplan voorziet in een bedrijfsverzamelgebouw met verschillende bedrijfsunits. Dit zijn geurgevoelige objecten in het kader van de Wet geurhinder en veehouderij. Door De Roever Omgevingsadvies is een onderzoek uitgevoerd naar de geurhinder van de omliggende agrarische bedrijven⁴. Hier volgende de conclusies van dit onderzoek, de complete rapportage is als bijlage bij dit bestemmingsplan opgenomen.

Het woon- en leefklimaat in een gebied wordt behalve door de geurbelasting per veehouderij (voorgrondbelasting) ook bepaald door de achtergrondbelasting, de geurbelasting ten gevolge van alle veehouderijen samen. Deze paragraaf is daarom opgesplitst in twee delen, een beschrijving van de voorgrondbelasting en een beschrijving van de achtergrondbelasting.

Voorgrondbelasting

Vanuit de Wgv is sprake van zogenaamde afstandsdieren (bijvoorbeeld melkkoeien) en dieren met een geuremissiefactor (bijvoorbeeld varkens). Voor deze laatste dieren dient een berekening te worden uitgevoerd om te kijken hoe groot de geurhinder bij geurgevoelige objecten is. Voor afstandsdieren geldt een vaste afstand.

Conform de Wgv dient een veehouderijbedrijf te voldoen aan een geurhindercontour van maximaal 14 ouE/m³ (odeurunits). Dat betekent dat een individueel veehouderijbedrijf niet meer dan 14 ouE/m³ op geurgevoelige objecten mag uitstoten.

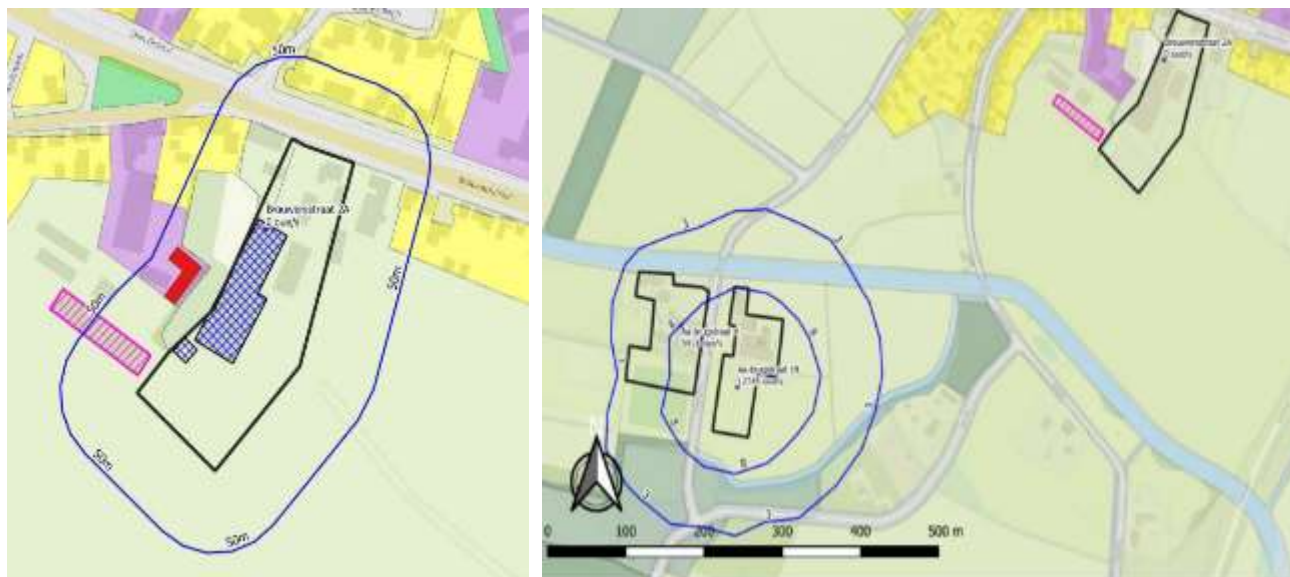
Naast geurnormen stelt de Wgv ook eisen aan de (vaste) afstanden van veehouderijen tot geurgevoelige objecten. De afstanden gelden voor dieren waarvoor in de Rgv geen omrekeningsfactoren zijn vastgesteld, zoals melkrundvee, vrouwelijk jongvee en paarden. De minimaal aan te houden afstand bedraagt 50 meter tot een geurgevoelig object buiten de bebouwde kom en 100 meter tot een geurgevoelig object binnen de bebouwde kom. Deze afstanden gelden ongeacht het aantal dieren dat er gehouden wordt en worden gemeten vanaf het dichtstbijzijnde emissiepunt van een stal waarin de betreffende dieren worden gehouden.

De Wgv biedt gemeenten de mogelijkheid de standaardnormen aan te passen middels een gemeentelijke verordening. Op 12 december 2013 heeft de gemeente Bernheze de 'Verordening geurhinder en veehouderij gemeente Bernheze 2013' vastgesteld. Deze is op 19 december 2013 in werking getreden. Ter plaatse van het plangebied heeft de gemeente Bernheze geen afwijkende afstand vastgesteld.

De te ontwikkelen locatie ligt gedeeltelijk binnen de afstandscontouren van 50 meter vanaf het bouwvlak van de naastgelegen veehouderij (zie onderstaande afbeelding). Binnen de afstand van 50 meter is in principe geen sprake van een aanvaardbaar woon- en verblijfsklimaat. Daarnaast worden de belangen van de veehouderij geschaad, aangezien in een toekomstige situatie emissiepunten van dierenverblijven en opslagen van agrarische bedrijfsstoffen niet verder in westelijke richting kunnen worden verplaatst. Daarom raden wij aan geen geurgevoelige objecten toe te staan binnen 50 meter van het bouwvlak van de veehouderij. Dit kan middels een functieaanduiding in het bestemmingsplan.

⁴ Onderzoek geur veehouderijen wijziging inrichting Schoolstraat 38 Heeswijk-Dinther, De Roever Omgevingsadvies, kenmerk: 20190484.v01, d.d. 26 april 2019.

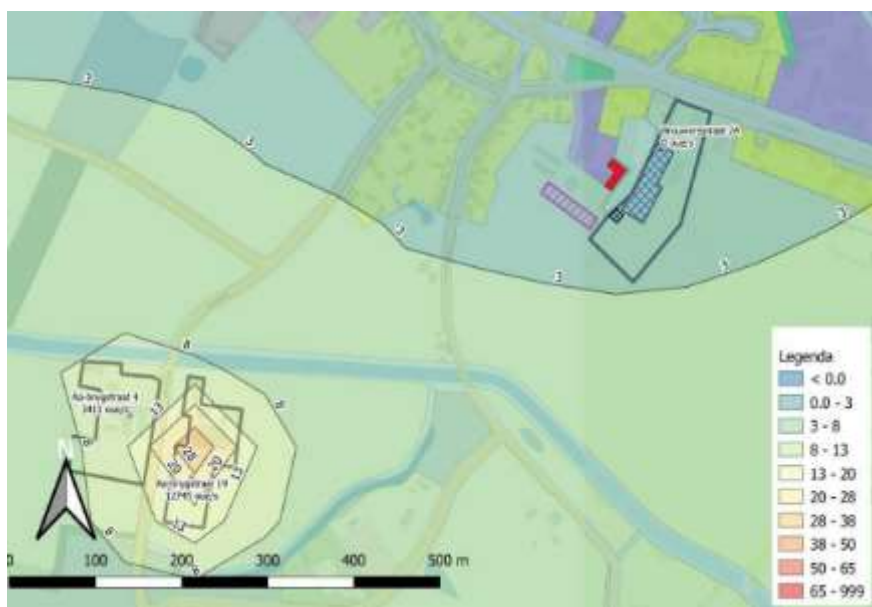
Gelet op de totale geuremissie en de afstand tot het plangebied is de veehouderij aan AA-brugstraat 19 maatgevend voor de beoordeling van de voorgrondbelasting. Op basis van de omgekeerde werking van de Wet geurhinder en veehouderij is een geurberekening uitgevoerd. Dat wil zeggen dat uitgegaan is van één emissiepunt op de rand van het bouwvlak, zo ver mogelijk in de richting van het plangebied. Voor de overige parameters is ook uitgegaan van een worst-case situatie. Het plangebied (waarvoor een geurnorm van 8 ouE/m^3 geldt) ligt buiten de worst-case geurcontour van 8 ouE/m^3 . Er is sprake van een aanvaardbaar woon- en verblijfsklimaat en de belangen van de veehouderij worden niet geschaad.



Figuur 4.5: Afstandscontour 50 meter rondom naastgelegen veehouderijen en daarnaast de contouren worst-case voorgrondbelasting van AA-Burgstraat 19.

Achtergrondbelasting

De achtergrondbelasting wordt gevormd door de geurbelasting van alle veehouderijen Samen. De geuremissie is afkomstig van dieren waarvoor in de Regeling geurhinder en veehouderij (Rgv) een



Figuur 4.6: Weergave geurcontouren achtergrondbelasting

omrekeningsfactor is vastgesteld, zoals varkens, vleesvee, pluimvee, schapen en geiten. Bij een onderzoek naar de achtergrondbelasting worden alle veehouderijen binnen een straal van twee kilometer van het plangebied betrokken. De achtergrondbelasting is berekend met het verspreidingsmodel V-Stacks Gebied. In onderstaande afbeelding zijn de geurcontouren voor de achtergrondbelasting weergegeven.

De hoogst berekende geurbelasting ter plaatse van het plangebied bedraagt ongeveer 2,7 ouE/m³. Dit komt overeen met een 'zeer goed' woon- en verblijfsklimaat. De achtergrondbelasting vormt geen belemmering voor het plan.

Conclusie

Op de verbeelding behorende bij dit bestemmingsplan wordt de 50 meter contour van de naastgelegen veehouderij opgenomen. Hierbinnen is het niet mogelijk geurgevoelige objecten te realiseren. De veehouderij wordt daardoor niet in haar belangen geschaad. Daarnaast is er sprake van een acceptabel woon- en leefklimaat. Het aspect geur vormt derhalve geen belemmering voor onderhavige ontwikkeling.

4.10 Verkeer en parkeren

Het toevoegen of veranderen van een functie heeft in veel gevallen een effect op het aantal verkeersbewegingen. Het is daarom van belang om te kijken welke veranderingen er op treden en of dit een effect heeft op de verkeersbewegingen en de parkeerbehoefte. De effecten op het aantal verkeersbewegingen wordt bepaald met de CROW-publicatie 317. De effecten op de parkeerbehoefte wordt bepaald met de Parkeernormennota gemeente Bernheze (2015). Deze nota is bedoeld om een inzicht te geven in de parkeercapaciteit die benodigd is voor de diverse functies.

Doorwerking plangebied

Verkeer

In de huidige situatie is sprake van in totaal 1.766 m² aan loodsen. Voor dergelijke panden en activiteiten (met name opslag) zijn er slechts sporadisch personen aanwezig. Deze bedrijfsactiviteiten kunnen geschaard worden onder de functie 'bedrijf arbeidsextensief/bezoekersextensief (loods, opslag, transportbedrijf)' met een gemiddelde verkeersgeneratie van 4,8 per 100 m² bvo. De verkeersgeneratie van de huidige functies bedraagt 84,8 motorvoertuigen per etmaal. In de nieuwe situatie is sprake van zowel opslagactiviteiten als van algemene kleinschalige bedrijfsactiviteiten.

De bedrijfsactiviteiten van opslag 571 m² vallen volgens de CROW-publicatie onder de functie 'bedrijf arbeidsextensief/bezoekersextensief (loods, opslag, transportbedrijf)' met een gemiddelde verkeersgeneratie van 4,8 per 100 m² bvo. In dit geval wordt gerekend met de minimale norm omdat het om units voor statische opslag betreft. De verkeersgeneratie van deze functie is daarmee 27,4 motorvoertuigen per etmaal.

Voor de algemene bedrijfsactiviteiten geldt dat deze (worst case) als bedrijf arbeidsintensief/bezoekersextensief gebruikt kunnen worden. Uitgaande van 830 m² bvo (industrie, laboratorium, werkplaats) geldt een gemiddelde verkeersgeneratie van 10 per 100 m² bvo. De verkeersgeneratie van deze functie is daarmee 83 motorvoertuigen per etmaal.

In de nieuwe situatie zal de totale verkeersgeneratie 110,4 mvt/etmaal bedragen. Per saldo zal het verkeer van en naar de locatie met circa 26 mvt/etmaal toenemen.

Parkeren

In de Parkeernormennota van gemeente Bernheze valt voor de toekomstige functie van opslag van het plangebied onder 'loods, opslag, transportbedrijf' met een parkeernorm van 0,9 parkeerplaats per 100 m² bvo. Dit betekent dat voor de opslagunits een parkeerbehoefte is van 5,1 parkeerplaatsen.

Voor de overige units geldt op basis van de nota een parkeernorm van 2,5 parkeerplaats per 100 m² bvo. Dit betekent dat voor de overige units een parkeerbehoefte geldt van 20,8 parkeerplaatsen.

De totale parkeerbehoefte bedraagt daarmee (afgerond) 26 parkeerplaatsen. In de inpassing van het gebied is dit meegenomen, zie hiervoor ook figuur 2.2.

4.11 Luchtkwaliteit

De hoofdlijnen voor regelgeving rondom luchtkwaliteitseisen staan beschreven in de Wet milieubeheer (hoofdstuk 5 Wm). Bij de start van nieuwe bouwprojecten moet onderzocht worden of het effect van een nieuw initiatief relevant is voor de luchtkwaliteit. Een nieuw initiatief is niet relevant als aannemelijk kan worden gemaakt dat de luchtkwaliteit "niet in betekenende mate" aangetast wordt. Daartoe is een algemene maatregel van bestuur 'Niet in betekenende mate' (Besluit NIBM) en een ministeriële regeling NIBM (Regeling NIBM) vastgesteld waarin de uitvoeringsregels vastgelegd zijn die betrekking hebben op het begrip NIBM.

In de Regeling NIBM is een lijst met categorieën van gevallen (inrichtingen, kantoor- en woningbouwlocaties) opgenomen die niet in betekende mate bijdragen aan de luchtverontreiniging. Deze gevallen kunnen zonder toetsing aan de grenswaarden voor het aspect luchtkwaliteit uitgevoerd worden. Ook als het bevoegd gezag op een andere wijze, bijvoorbeeld door berekeningen, aannemelijk kan maken dat het geplande project NIBM bijdraagt, kan toetsing van de luchtkwaliteit achterwege blijven.

Doorwerking plangebied

De in dit bestemmingsplan opgenomen ontwikkeling valt niet onder de in de regeling NIBM opgenomen lijst met categorieën van gevallen. Om deze reden is de NIBM-tool ingevuld om te bepalen of de

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

Jaar van planrealisatie	2020
Extra verkeer als gevolg van het plan	
Extra voertuigbewegingen (weekdaggemiddelde)	135
Aandeel vrachtverkeer	0,0%
Maximale bijdrage extra verkeer	
NO ₂ in µg/m ³	0,11
PM ₁₀ in µg/m ³	0,02
Grens voor "Niet In Betekenende Mate" in µg/m ³	1,2
Conclusie	
De bijdrage van het extra verkeer is niet in betekenende mate; geen nader onderzoek nodig	

Figuur 4.7: Ingevulde NIBM-tool

ontwikkeling niet in betekende mate bijdraagt aan de verslechtering van de luchtkwaliteit, zie figuur 4.7.

De onderhavige ontwikkeling is niet in betekende mate van invloed op de omgeving. Dat betekent, dat een luchtkwaliteitonderzoek niet noodzakelijk is. Daarnaast zijn er geen relevante bronnen in de omgeving van het plangebied aanwezig waardoor overschrijding van de grenswaarden in het plangebied niet aan de orde is. Voor wat betreft luchtkwaliteit zijn er geen belemmeringen voor de voorgestane ontwikkeling.

4.12 Externe veiligheid

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

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

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

Plaatsgebonden risico (PR)

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

Groepsrisico (GR)

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

Verantwoordingsplicht groepsrisico

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

Wanneer verantwoorden?

Bron	Wanneer groepsrisicoverantwoording?
Inrichtingen (Bevi)	Altijd wanneer binnen invloedsgebied ruimtelijk besluit wordt genomen.
Buisleidingen (Bevb)	Altijd wanneer binnen invloedsgebied een ruimtelijk besluit wordt genomen.
Spoor- en rijks- en waterwegen (Bevt)	Wanneer sprake is van toename van het groepsrisico of overschrijding van de oriëntatiewaarde.

Indien de verantwoordingsplicht niet juist is uitgewerkt terwijl dit wel verplicht is, kan dit tot vernietiging van het ruimtelijk besluit door de Raad van State leiden. Door het uitwerken van de verantwoordingsplicht neemt het bevoegd gezag de verantwoordelijkheid voor het 'restrisico' dat overblijft nadat benodigde de veiligheidsverhogende maatregelen genomen zijn.

Beleidsvisie externe veiligheid

De gemeente Bernheze beschikt over een beleidsvisie externe veiligheid (2008). Hierin wordt invulling gegeven aan de gemeentelijke omgang met externe veiligheid. De beleidsvisie bevat geen gebiedstypering of uitgangspunten die gehanteerd kunnen worden voor de verantwoording van het groepsrisico.

Overige wet- en regelgeving

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

Doorwerking plangebied

Met behulp van de nationale risicokaart is gekeken, welke risicobronnen in de nabijheid van het plangebied zijn gelegen. Een uitsnede van de risicokaart met het plangebied is weergegeven in figuur 4.7. Uit de risicokaart blijkt, dat in de omgeving van het plangebied geen buisleidingen, vaarwegen, spoorlijnen, wegen of inrichtingen aanwezig zijn, waarvan een risicocontour over het plangebied is gelegen. Het aspect externe veiligheid zal derhalve niet zorgen voor een belemmering van de voorgestane planontwikkeling.



Figuur 4.7: Uitsnede Risicokaart met het plangebied blauw omlijnd.

4.13 Kabels en leidingen

Uit de klic-melding blijkt dat er in het plangebied verschillende kabels en leiding liggen. Deze kabels en leidingen vereisen geen beschermingszone die in dit bestemmingsplan geregeld moet worden. Derhalve vormen deze geen belemmering. Wanneer graaf- en bouwwerkzaamheden worden uitgevoerd dient hier wel rekening mee te worden gehouden.

4.14 Gezondheid

Met dit bestemmingsplan worden werk- en opslagplaatsen mogelijk gemaakt. Hierbij dient gekeken te worden naar mogelijke aspecten die van invloed kunnen zijn op de gezondheid van de toekomstige gebruikers.

Doorwerking plangebied

Volksgezondheid in relatie tot veehouderijen

De Handreiking veehouderij en volksgezondheid 2.0 (versie mei 2018) bevat een praktisch stappenplan om te beoordelen of nadere advisering vanuit de GGD wenselijk is. De stappen kunnen stuk voor stuk worden doorlopen om na te gaan of er knelpunten worden gevonden. Toetsing aan het stappenplan moet plaatsvinden, zodat kan worden bepaald of een advies van de GGD nodig is in deze situatie. De uiteindelijke keuze is een afweging die de gemeente maakt. Dit onderdeel is relevant als bedrijven worden toegestaan waar personen aanwezig zijn, wat in een gedeelte van de beoogde bedrijfsbouw aan de orde is. Dit onderdeel wordt echter in paragraaf 4.9 van dit bestemmingsplan nader beschouwd. Hieruit blijkt dat er sprake is van een goed woon- en leefklimaat en binnen een straal van 50 meter rond het bouwvlak van de naastgelegen veehouderij geen geurgevoelige functies worden gerealiseerd. Een advies van de GGD is niet noodzakelijk.

Varkens- en pluimveehouderijen

Op basis van het 'Endotoxine toetsingskader 1.0' kan worden beoordeeld of sprake is van een verhoogd volksgezondheidsrisico ten aanzien van varkenshouderijen en pluimveehouderijen. Het plangebied ligt buiten de richtafstanden die aangehouden moeten worden rondom de varkens- en pluimveehouderijen in de omgeving. Er is geen sprake van een verhoogd volksgezondheidsrisico.

Geitenhouderijen

Uit het VGO-2 onderzoek is gebleken dat zich in een straal van circa 2 km rond geitenbedrijven een verhoogd aantal gevallen van longontsteking voordoet. Binnen 2 kilometer van het plangebied liggen geen geitenhouderijen. Daarom is geen sprake van een verhoogd gevaar voor de volksgezondheid.

Hoogspanningslijnen

Op een afstand van ongeveer 2,5 kilometer ligt een hoogspanningslijn. Gelet op de afstand tussen het plangebied en deze lijn vormt dit aspect geen belemmering.

Spuitzonesgewasbescherming

Binnen 50 meter van het plangebied is geen (fruit)boomteelt aanwezig. Het plangebied ligt dan ook niet in de invloed van een spuitzone.

5. JURIDISCHE PLANOPZET

In dit hoofdstuk wordt de juridische opzet van het bestemmingsplan beschreven.

5.1 Inleiding

Het bestemmingsplan is een juridisch bindend plan dat bestaat uit een verbeelding (plankaart) en regels en gaat vergezeld van een toelichting. De verbeelding en de regels vormen het juridisch bindende deel van het bestemmingsplan, waarbij de regels de gebruiks- en bouwmogelijkheden van de gronden regelen en de verbeelding de rol heeft van visualisering van de bestemmingen. De toelichting heeft geen bindende werking, maar heeft wel een belangrijke functie bij de weergave, verantwoording en onderbouwing van het bestemmingsplan en als uitleg bij de verbeelding en regels.

De Wet ruimtelijke ordening (Wro) bepaalt dat het bestemmingsplan langs elektronische weg beschikbaar wordt gesteld. Dit brengt met zich mee dat het bestemmingsplan digitaal uitwisselbaar en op vergelijkbare wijze moet worden gepresenteerd. Met het oog hierop stellen de Wro en de onderliggende regelgeving eisen waaraan het bestemmingsplan moet voldoen. Zo bevat de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen 2012 (SVBP 2012) bindende afspraken waarmee bij het maken van bestemmingsplannen rekening moet worden gehouden. De SVBP 2012 kent (onder meer) hoofdgroepen van bestemmingen, een lijst met functie- en bouwaanduidingen, gebiedsaanduidingen en een verplichte opbouw van de planregels en het renvooi. Voorliggend bestemmingsplan is opgesteld in overeenstemming met de SVBP 2012 en wordt op de voorgeschreven wijze digitaal beschikbaar gesteld.

5.2 Toelichting op de verbeelding

Bestemmingen

Op de verbeelding is de enkelbestemming 'Agrarisch met waarden – Landschappelijke, cultuurhistorische en/of abiotische waarden' en de dubbelbestemmingen, 'Leiding – Riool', 'Waarde – Archeologie 2' en 'Waarde – Archeologie 3' opgenomen. De bestemmingen zijn afgeleid uit het gebruik (de aanwezige functies) en de aan een gebied toegekende waarde. De bestemmingen vormen het zogenaamde casco van het plan, waarvan in beginsel niet mag worden afgeweken.

Aanduidingen

Onderscheid wordt gemaakt in gebiedsaanduidingen, functieaanduidingen, bouwaanduidingen en maatvoeringsaanduidingen. Deze aanduidingen geven de feitelijk en juridisch te beschermen waarden weer. Deze aanduidingen met de toegekende waarden zijn met name van belang voor de toepassing van het stelsel van omgevingsvergunningen voor het uitvoeren van werk, of van werkzaamheden, en de gebruiksverboden. Voor activiteiten die een aantasting betekenen van een waarde kan een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, of van werkzaamheden worden verplicht gesteld. Ook kan voor dergelijke activiteiten een gebruiksverbod gelden.

5.3 Toelichting op de bestemmingen

Hieronder volgt een beknopte beschrijving van de bouw- en gebruiksmogelijkheden binnen de opgenomen bestemmingen 'Agrarisch met waarden'.

Hoofdstuk 1. Inleidende regels

Begrippen

In deze bepaling zijn omschrijvingen gegeven van de in het bestemmingsplan gebruikte begrippen. Deze worden opgenomen om interpretatieverschillen te voorkomen. Begripsbepalingen zijn alleen nodig voor begrippen die gebruikt worden in de regels en die tot verwarring kunnen leiden of voor meerdere uitleg vatbaar zijn.

Wijze van meten

Om op een eenduidige manier afstanden, oppervlakten en inhoud van bouwwerken te bepalen wordt in de wijze van meten uitleg gegeven wat onder de diverse begrippen wordt verstaan.

Hoofdstuk 2. Bestemmingen

Agrarisch met waarden – Landschappelijke, cultuurhistorische en/of abiotische waarden

Deze gronden zijn bedoeld voor agrarisch grondgebruik met het behoud, bescherming en/of herstel van de aanwezige, landschappelijke, cultuurhistorische en ecologische waarden met bijbehorende voorzieningen. Voor het toestaan van overige functies, zoals wonen en niet-agrarische bedrijvigheid, wordt in het bestemmingsplan gebruik gemaakt van aanduiding. Vandaar dat ter plaatse van Schoolstraat 38 een aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - bedrijfsverzamelgebouw' is opgenomen. Ter plaatse van deze aanduiding mogen de gronden en bouwwerken ten behoeve van een bedrijfsverzamelgebouw gebruikt worden. Ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf – bedrijfsverzamelgebouw' is statische opslag toegestaan. De maximale oppervlakte, goot- en bouwhoogte van de bedrijfsgebouwen is opgenomen in de bouwregels en sluit aan bij de huidige oppervlakte en maximale hoogte. Bouwen is alleen toegestaan binnen het bouwvlak. De gronden die niet zijn aangeduid als 'specifieke vorm van bedrijf - bedrijfsverzamelgebouw' zijn grotendeels opgenomen in het landschappelijke inrichtingsplan. In de regels is een voorwaardelijke verplichting opgenomen, waarin is bepaald dat binnen twee jaar na aanvang van het gebruik van de gronden ten behoeve van een bedrijfsverzamelgebouw, de landschappelijke inpassing aangelegd moet zijn conform het inrichtingsplan. Daarnaast is een geurzone op de verbeelding opgenomen. Binnen deze zone mogen geen geurgevoelige objecten worden opgericht.

Waarde – Archeologie en Leiding – Riool

De bestemmingen Waarde –Archeologie en Leiding – Riool zijn gericht op, respectievelijk, de bescherming van archeologische waarde en de rioolleiding. Vandaar dat beperkende bouwmaatregelen en een omgevingsvergunningstelsel voor het uitvoeren van bepaalde werken- en werkzaamheden is opgenomen.

Hoofdstuk 3. Algemene regels

Anti-dubbeltelregel

Deze regel is verplicht overgenomen uit het Bro (art. 3.2.4.) en is opgenomen om te voorkomen dat, wanneer volgens een bestemmingsplan bepaalde gebouwen en bouwwerken niet meer dan een bepaald deel van een bouwperceel mogen beslaan, het opengebleven terrein nog eens meetelt bij het toestaan van een ander gebouw of bouwwerk, waaraan een soortgelijke eis wordt gesteld.

Algemene aanduidingsregels

De bepalingen bij de algemene aanduidingsregels hebben betrekking op zones waarvoor specifieke regels gelden, zoals een zone 'groenblauwe mantel' en de 'milieuzone – geurzone'.

Algemene afwijkingsregels

In dit artikel wordt een opsomming gegeven van de regels waarvan een omgevingsvergunning tot afwijken kan worden verleend. Het gaat hierbij om de bevoegdheid om af te wijken van de regels die gelden voor alle bestemmingen in het plan. Ook is een regeling opgenomen voor zend- en ontvang-en/of sirenemasten.

Algemene wijzigingsregels

In dit artikel wordt een opsomming gegeven van de regels waarbij een wijzigingsbevoegdheid kan worden toegepast.

Overige regels

Bij de overige regels wordt aangegeven dat de wettelijke regelingen waarnaar in de regels van dit plan wordt verwezen, gelden zoals deze luiden op het moment van de inwerkingtreding van het plan. Ook is hier bepaald dat waar een enkelbestemming samenvalt met een dubbelbestemming, primair het bepaalde ten aanzien van de dubbelbestemming geldt.

Hoofdstuk 4. Overgangs- en slotregels

Overgangsrecht

De overgangsregeling is overgenomen uit het Bro (art. 3.2.1 en 3.2.2). Bouwwerken welke op het moment van inwerkingtreding van het bestemmingsplan bestaan (of waarvoor een bouwvergunning is aangevraagd) mogen blijven bestaan, ook al is er strijd met de bebouwingsregels. De overgangsbepaling houdt niet in dat het bestaand, illegaal opgerichte, bouwwerk legaal wordt, noch brengt het met zich mee dat voor een dergelijk bouwwerk alsnog een omgevingsvergunning kan worden verleend.

Burgemeester en wethouders kunnen in beginsel dus nog gewoon gebruik maken van hun handhavingsbevoegdheid. Het gebruik van de grond en opstallen, dat afwijkt van de regels op het moment van inwerkingtreding van het plan mag eveneens worden voortgezet.

Slotregel

Deze bepaling geeft aan op welke manier de regels kunnen worden aangehaald.

6. ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID

6.1 Kostenverhaal

Uitgangspunt voor de beoogde ontwikkeling is dat deze voor de gemeente budgetneutraal worden ontwikkeld. Op grond van artikel 6.12 lid 1 Wet ruimtelijke ordening (Wro) in samenhang met artikel 6.12 lid 4 Wro is de gemeenteraad van Bernheze verplicht om de kosten te verhalen en een exploitatieplan vast te stellen gelijktijdig met het besluit (het bestemmingsplan) waarop het exploitatieplan betrekking heeft. Niet in alle gevallen is de gemeenteraad verplicht een exploitatieplan vast te stellen. Op grond van artikel 6.12 lid 2 kan de gemeenteraad van de gemeente Bernheze besluiten geen exploitatieplan vast te stellen als aan de cumulatieve bepalingen van artikel 6.12, lid 2 sub a, b en c is voldaan.

Met onderhavig bestemmingsplan wordt geen bouwplan in de zin van artikel 6.2.1 Bro mogelijk gemaakt. De kosten die de gemeente Bernheze maakt blijven beperkt tot de kosten van de ruimtelijke procedure. Deze kosten worden verhaald op basis van de legesverordening. Er wordt geen anterieure overeenkomst gesloten.

6.2 Financiële haalbaarheid

De ontwikkelaar beschikt over voldoende middelen om de voorgestane ontwikkeling te kunnen realiseren. De planologische ontwikkeling leidt tot een waardevermeerdering van de grond. De kosten die initiatiefnemer maakt zijn een investering ten einde de waardevermeerdering te kunnen realiseren. Wanneer de kosten en opbrengsten naast elkaar worden gelegd is er sprake van een positief saldo. Er zijn geen onvoorziene hoge kosten te verwachten. Ook is er geen sprake van onzekere financiële bijdragen van anderen.

De financieel-economische haalbaarheid is hiermee in voldoende mate aangetoond.

7. MAATSCHAPPELIJKE UITVOERBAARHEID

De procedures voor vaststelling van een bestemmingsplan zijn door de wetgever geregeld. Aangegeven is dat tussen gemeente en verschillende instanties waar nodig overleg over het plan moet worden gevoerd alvorens een ontwerpplan ter visie gelegd kan worden. Pas daarna wordt de wettelijke procedure met betrekking tot vaststelling van het bestemmingsplan opgestart.

7.1 Vooroverleg

Het Besluit ruimtelijke ordening (artikel 3.1.1) geeft aan dat burgemeester en wethouders bij de voorbereiding van een bestemmingsplan overleg voeren met de besturen van betrokken gemeenten en waterschappen en met die diensten van provincie en Rijk die betrokken zijn bij de zorg voor de ruimtelijke ordening of belast zijn met de behartiging van belangen welke in het plan in het geding zijn. De instanties die in kennis gesteld moeten worden van dit bestemmingsplan plan worden geïnformeerd. De reacties van deze instanties worden in dit plan verwerkt.

7.2 Procedure

De vaststellingsprocedure van het bestemmingsplan zal plaatsvinden volgens artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening. Het bestemmingsplan wordt in dit kader ter visie gelegd gedurende een periode van zes weken. Gedurende deze periode kan een ieder zijn zienswijzen kenbaar maken tegen het plan.

Zienswijze

Het ontwerpbestemmingsplan heeft vervolgens van 18 februari 2021 tot en met 1 april 2021 ter inzage gelegen. In deze periode zijn in totaal vier zienswijzen ingediend. In de bijlage is de Nota van zienswijzen opgenomen. Wijzigingen naar aanleiding van de zienswijzen zijn eveneens in de nota opgenomen. Voor een overzicht van de zienswijzen en de beantwoording daarvan wordt verwezen naar de bijlagen.

7.3 Beroep

Na vaststelling wordt het bestemmingsplan voor de tweede maal zes weken ter visie gelegd. Gedurende deze periode kunnen belanghebbenden tegen het vaststellingsbesluit beroep instellen bij de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State. Indien geen beroep wordt ingesteld, is het plan na deze beroepstermijn onherroepelijk en treedt het plan in werking.