

Ruimtelijke Onderbouwing

“Heideweg 3 Loosbroek”

COLOFON:

Opdrachtnemer: **RO Connect**
Mr. O. Truschel

Projectnummer: ROC.B2021.555.RUON

Versie: Concept: 25 april 2022
Definitief: 15 maart 2024

Inhoudsopgave

HOOFDSTUK 1. INLEIDING	5
1.1 Achtergrond.....	5
1.2 Initiatieflocatie	6
1.3 Doel van de ruimtelijke onderbouwing.....	7
1.4 Geldend bestemmingsplan.....	7
HOOFDSTUK 2 BESTAANDE SITUATIE.....	9
2.1 Ruimtelijke structuur.....	9
2.1.1 Ontstaansgeschiedenis.....	9
2.1.2 Bebouwingsstructuur	9
2.2 Functionele structuur	10
HOOFDSTUK 3 BELEIDSKADER.....	11
3.1 Rijksbeleid.....	11
3.2 Provinciaal beleid	13
3.2.1 Omgevingsvisie Noord Brabant.....	13
3.2.2. Interim Omgevingsverordening Noord-Brabant	14
3.3 Gemeentelijk beleid	16
3.3.1 Structuurvisie Buitengebied	16
3.3.2 Omgevingsvisie Bernheze 2040.....	18
3.3.3 Archeologiebeleid Bernheze	19
3.3.4 Parkeerbeleidsplan Gemeente Bernheze.....	20
3.3.5 Landschapsonwikkelingsplan Gemeente Bernheze	21
HOOFDSTUK 4 PLANBESCHRIJVING.....	23
4.1 Stedenbouwkundige inpassing/randvoorwaarden	23
4.2 Onderbouwing noodzaak nieuwe hal.....	24
4.3 Landschappelijke inpassing	25
4.3.1 Algemeen.....	25
4.3.2 Berekening kwaliteitsbijdrage	25
4.3.3 Uitgangspunten kwaliteitsverbetering.....	25

4.3.4 Toelichting landschappelijk inpassing	26
HOOFDSTUK 5 RUIMTELIJKE EN MILIEUHYGIENISCHE ASPECTEN	28
HOOFDSTUK 6 UITVOERBAARHEID	29
6.1 Economische uitvoerbaarheid.....	29

SEPARATE BIJLAGEN:

1. Haalbaarheidstoets: Amitec, d.d. 20 april 2022, kenmerk 21.437-WRO.01
2. Akoestisch onderzoek: Amitec, d.d. 2 april 2022, kenmerk 6.008-FB.i-1
3. Landschappelijke inpassing en berekening kwaliteitsbijdrage: Langenhuizen Hoveniers, d.d. 15 april 2022, kenmerk SO.1479-01

HOOFDSTUK 1. INLEIDING

1.1 Achtergrond

Aan **RO Connect** is opdracht verleend voor het opstellen van een ruimtelijke onderbouwing voor motivering van de uitbreiding van de bebouwde oppervlakte van de bedrijfsbebouwing op het perceel Heideweg 3 in Loosbroek. Met deze uitbreiding wordt de op basis van het bestemmingsplan “Buitengebied Bernheze” toegestane bebouwde oppervlakte overschreden. De uitbreiding – en daarmee de afwijking van het bestemmingsplan - is ruimtelijk gezien voorstelbaar, als de noodzaak hiervan is aangetoond. Daarnaast zal moeten worden toegelicht wat de gevolgen zijn voor de ruimtelijke ordening.

De realisatie van de uitbreiding van de bedrijfsbebouwing zal plaatsvinden door middel van een omgevingsvergunning om af te wijken van de bepalingen van het bestemmingsplan (Wabo artikel 2.12, eerste lid, onder a, onder 3).

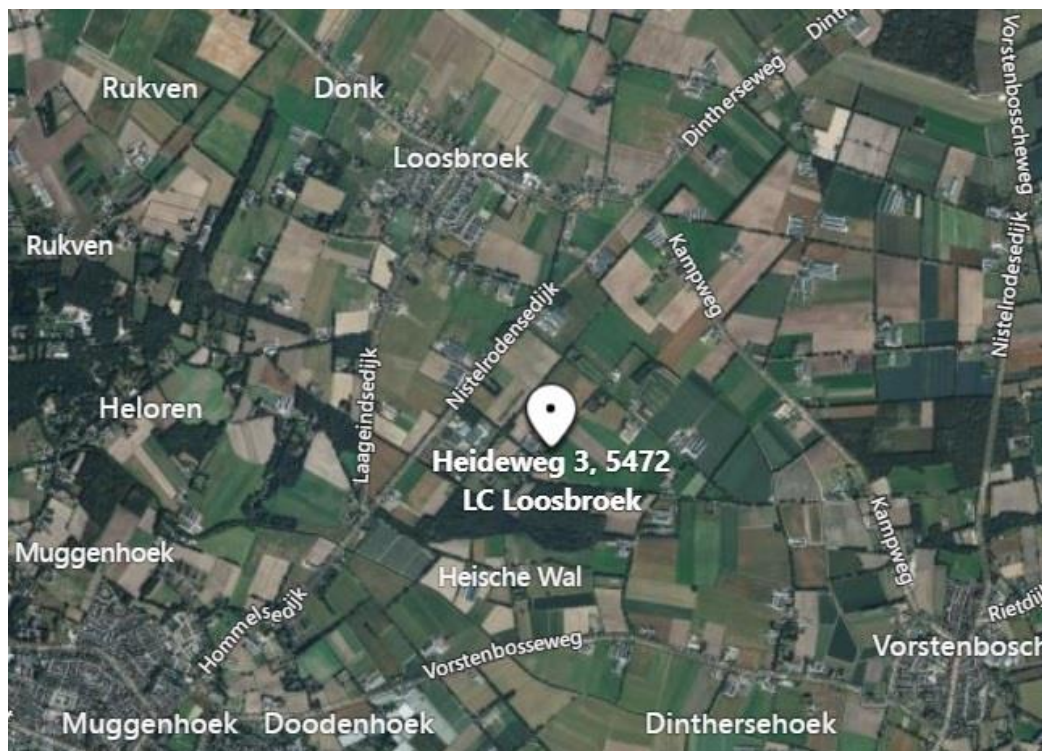
Voor een dergelijke aanvraag omgevingsvergunning geldt dat goed moet worden toegelicht wat de gevolgen zijn voor de ruimtelijke ordening, door middel van een ruimtelijke onderbouwing.

Voorliggende ruimtelijke onderbouwing kan worden aangemerkt als een dergelijke toelichting.

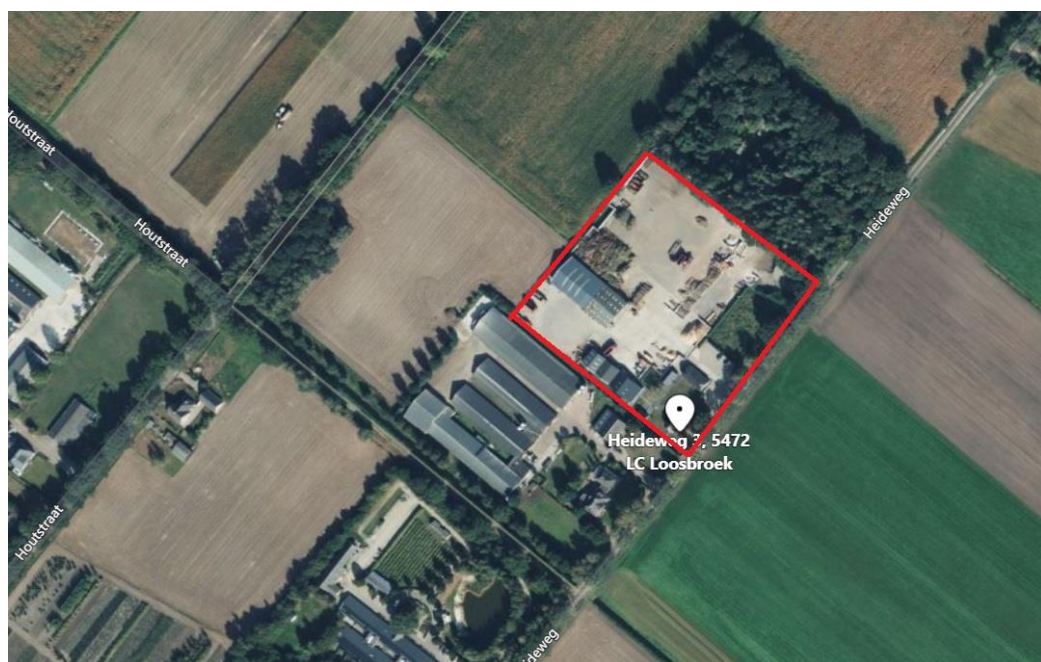
Op 16 februari 2022 heeft de gemeente Bernheze besloten in beginsel medewerking te verlenen aan het initiatief.

1.2 Initiatieflocatie

De initiatieflocatie is gelegen ten zuidoosten van de kern Loosbroek. Op onderstaande afbeelding is de ligging van de locatie aan de Heideweg 3 Loosbroek weergegeven.



En meer in detail:



1.3 Doel van de ruimtelijke onderbouwing

De realisatie van de uitbreiding van de bedrijfsbebouwing zal plaatsvinden door middel van een omgevingsvergunning om af te wijken van de bepalingen van het bestemmingsplan (Wabo artikel 2.212, eerste lid, onder a, onder 3).

Voor een dergelijke aanvraag omgevingsvergunning geldt dat goed moet worden toegelicht wat de gevolgen zijn voor de ruimtelijke ordening, door middel van een ruimtelijke onderbouwing.

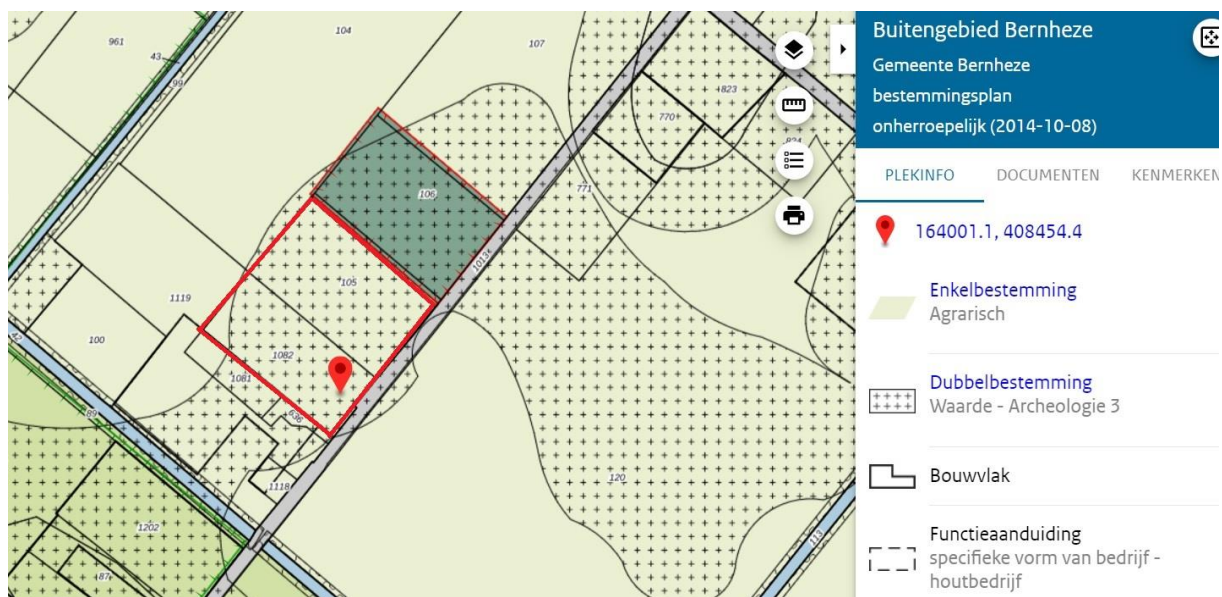
De onderhavige ruimtelijke onderbouwing dient als motivering bij de te volgen procedure. De uitgevoerde onderzoeken zijn als separate bijlagen bij deze toelichting gevoegd.

1.4 Geldend bestemmingsplan

Ter plaatse van het plangebied is het bestemmingsplan 'Buitengebied' van de gemeente Bernheze het vigerende bestemmingsplan. Dit bestemmingsplan is door de gemeenteraad gewijzigd vastgesteld op 26 juni 2012 en op 2 oktober 2012 (gedeeltelijk) in werking getreden.

Op basis van dit bestemmingsplan heeft het onderhavige perceel de Enkelbestemming 'Agrarisch' en de dubbelbestemming 'Waarde-Archeologie 3'. Daarnaast heeft het perceel de aanduiding 'Bouwvlak' en de functieaanduiding 'specifieke vorm van bedrijf – houtbedrijf'. In artikel 3.2.4 van de regels wordt verwezen naar een bijlage, waarin de maximaal toegestane bebouwde oppervlakte is aangegeven. Voor het adres Heideweg 3 is dat 1.625 m².

Onderstaande afbeelding geeft een uitsnede van het vigerende bestemmingsplan weer.



Met de gewenste uitbreiding van de bedrijfsbebouwing, wordt de maximaal toegestane bebouwde oppervlakte met circa 900 m² overschreden. Afwijking van het bestemmingsplan is daardoor noodzakelijk.

Een afwijking van het bestemmingsplan moet gebaseerd zijn op een goede ruimtelijke onderbouwing, waarin alle relevante ruimtelijke, milieukundige en economische aspecten worden behandeld. Deze ruimtelijke onderbouwing voorziet hierin.

HOOFDSTUK 2 BESTAANDE SITUATIE

2.1 Ruimtelijke structuur

2.1.1 Ontstaansgeschiedenis

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

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

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

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

Met betrekking tot bebouwing komt naast de vijf kernen relatief veel bebouwing voor in het agrarische buitengebied. De bebouwing bestaat voor een deel uit verspreide boerderijen en burgerwoningen. Op een aantal locaties is de bebouwing geclusterd en is sprake van een bebouwingsconcentratie. In veel gevallen betreft het relatief kleine gemeenschappen, die op een kruising van historische routes zijn gesitueerd.

Vier van de vijf kernen liggen in een 'hoefijzervorm' rond het groene middengebied van de gemeente. Loosbroek heeft een relatief centrale ligging en bevindt zich tussen het agrarische landschap van de jonge ontginningen.

Loosbroek is een relatief jonge ontginningskern, die in het open agrarische landschap in het westelijk deel van de gemeente ligt. Het dorp heeft een landschappelijk karakter en vrijwel het gehele dorp kent een sterke relatie met het buitengebied. Het landschap rond de kern wordt gekenmerkt door natte en jonge ontginningen met een rationele verkaveling.

2.1.2 Bebouwingsstructuur

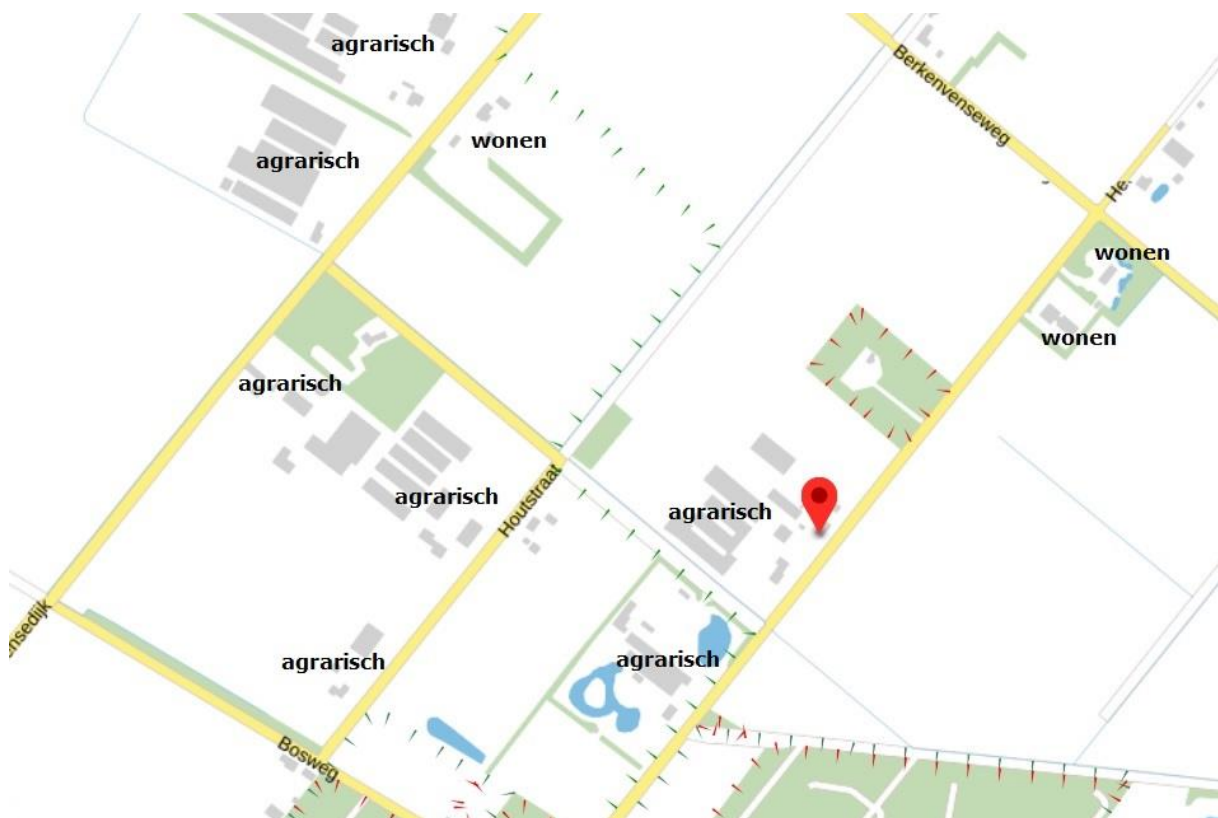
Voor de ontwikkeling van de nederzettingen in de gemeente Bernheze is met name de ligging aan belangrijke doorgaande routes tussen grotere plaatsen in de omgeving van belang. Zo ligt Nistelrode aan de route tussen Oss en Uden en Vorstenbosch aan de weg tussen Uden en Veghel.

Heesch ligt op de kruising van de routes 's-Hertogenbosch - Grave en Oss - Uden. Heeswijk-Dinther maakt deel uit van het lint van kernen langs de Aa, dat van Rosmalen naar Veghel loopt en waarvandaan ook de kern Loosbroek is ontstaan.

Met betrekking tot bebouwing komt naast de vijf kernen relatief veel bebouwing voor in het agrarische buitengebied.

2.2 Functionele structuur

In de directe omgeving van het perceel Heideweg 3 zijn voornamelijk agrarische bedrijven gelegen, met een enkele burgerwoning. Onderstaande afbeelding geeft een beeld van de functies in de directe omgeving.



HOOFDSTUK 3 BELEIDSKADER

3.1 Rijksbeleid

Nationale Omgevingsvisie (NOVI)

Op 11 september 2020 zijn de Nationale Omgevingsvisie en bijbehorende Uitvoeringsagenda vastgesteld door de Tweede Kamer. Deze geven richting aan een duurzaam perspectief voor onze fysieke leefomgeving met een perspectief tot 2050. Er zijn 21 nationale belangen vermeld. Daarbij gelden deze vier prioriteiten:

1. Ruimte voor klimaatadaptatie en energietransitie
2. Duurzaam economisch groeipotentieel
3. Sterke en gezonde steden en regio's
4. Toekomstbestendige ontwikkeling van het landelijke gebied.

De druk op de fysieke leefomgeving in Nederland is zo groot, dat belangen soms botsen. Het streven vanuit de NOVI is combinaties te maken en win-win situaties te creëren. Soms zijn er scherpe keuzes nodig en moeten belangen worden afgewogen. Hiertoe gebruikt de NOVI drie afwegingsprincipes:

1. Combinaties van functies gaan voor enkelvoudige functies: In het verleden is scheiding van functies vaak te rigide gehanteerd. Met de NOVI wordt gezocht naar maximale combinatiemogelijkheden tussen functies, gericht op een efficiënt en zorgvuldig gebruik van de ruimte;
2. Kenmerken en identiteit van een gebied staan centraal: wat de optimale balans is tussen bescherming en ontwikkeling, tussen concurrentiekracht en leefbaarheid, verschilt van gebied tot gebied. Sommige opgaven en belangen wegen in het ene gebied zwaarder dan in het andere;
3. Afwentelen wordt voorkomen: het is van belang dat de leefomgeving zoveel mogelijk voorziet in mogelijkheden en behoeften van de huidige generatie van inwoners zonder dat dit ten koste gaat van die van toekomstige generaties

Conclusie

Het initiatief betreft een uitbreiding van een bestaand niet-agrarisch bedrijf binnen een bestaand bouwvlak. Overigens raakt de voorgestane ontwikkeling geen nationale belangen.

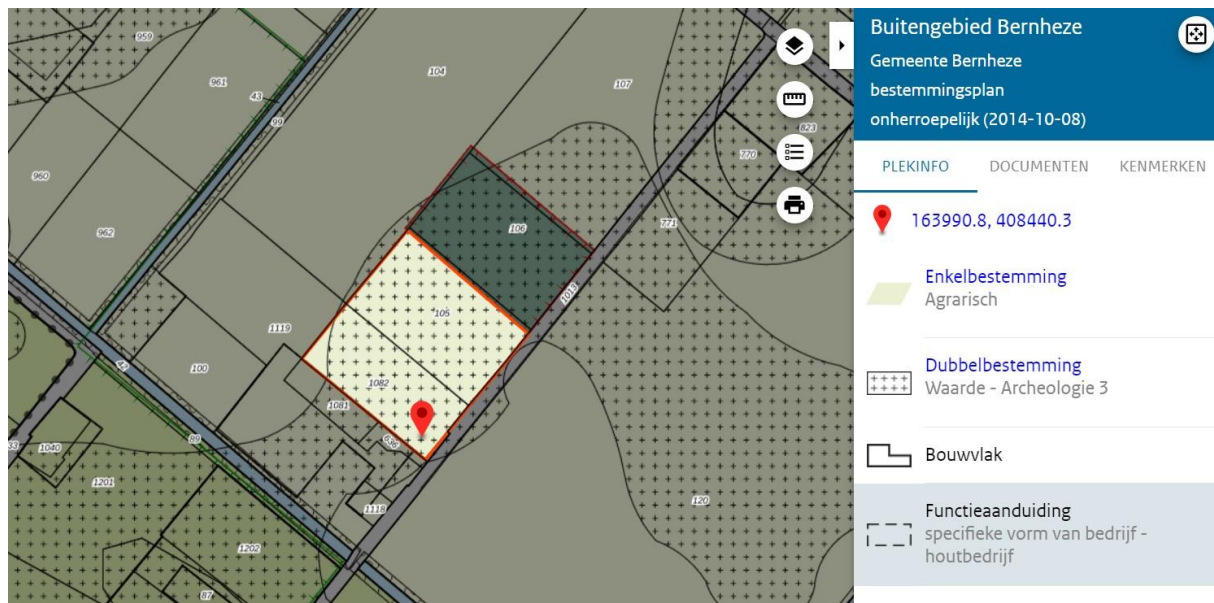
Ladder Duurzame Verstedelijking

In de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte wordt de ladder voor duurzame verstedelijking geïntroduceerd. De Ladder voor duurzame verstedelijking (Ladder) is een instrument voor efficiënt ruimtegebruik. Het bevoegd gezag moet voldoen aan een motiveringsvereiste als nieuwe stedelijke ontwikkelingen planologisch mogelijk worden gemaakt.

Deze ladder is per 1 oktober 2012 als motiveringseis in het Besluit ruimtelijke ordening opgenomen. Op 1 juli 2017 is het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) gewijzigd, waarbij een nieuwe Laddersystematiek geldt.

De ladder is kaderstellend voor alle juridisch verbindende ruimtelijke plannen van de decentrale overheden. Toepassing van de ladder is verplicht voor opgaven, die nieuwe stedelijke ontwikkelingen, gebaseerd op een regionale behoefte, mogelijk maken.

Binnen het plangebied wordt het ruimtebeslag ten behoeve van het bedrijf niet vergroot. Het totale perceel is binnen het vigerend bestemmingsplan al aangeduid als bouwvlak. Zie onderstaande afbeelding.



Dit wijzigt met het onderhavige initiatief ook niet. Binnen het bestaande bouwvlak wordt uitsluitend extra bebouwing mogelijk gemaakt.

Uit de 'overzichtsuitspraak' van de ABRvS (Uitspraak van 28 juni 2017:201608869/1/R3) blijkt dat wanneer een bestemmingsplan voorziet in kleinschalige bedrijfsbebouwing, het plandeel met de bedrijfsbestemming beperkt van omvang is en beperkte gebruiksmogelijkheden biedt (specifiek aangeduid als en daarmee beperkt tot houtbedrijf), dit plan in zoverre niet voorziet in een stedelijke ontwikkeling. Hiervan is in het onderhavige geval sprake en daarmee passend binnen de laddertoets.

Conclusie

De beoogde herontwikkeling heeft geen betrekking op de geformuleerde nationale belangen. Het rijksbeleid vormt geen belemmering voor het onderhavige initiatief. Onderhavig initiatief heeft geen betrekking op een stedelijke ontwikkeling. Toepassing van de ladder is om die reden dan ook niet nodig.

3.2 Provinciaal beleid

3.2.1 Omgevingsvisie Noord Brabant

De provincie Noord-Brabant heeft op 14 december 2018 de omgevingsvisie Noord-Brabant vastgesteld. De omgevingsvisie vindt zijn legitimatie in de Omgevingswet. Vanzelfsprekend staan de achterliggende doelen van de Omgevingswet dan ook centraal in de positiebepaling van de Brabantse Omgevingsvisie. Onder het motto 'eenvoudig beter', doelt de Omgevingswet op meer inzichtelijkheid, en een grotere voorspelbaarheid en gebruiksgemak van het Omgevingsrecht. Ook beoogt de wet meer bestuurlijke afwegingsruimte en een meer samenhangende benadering van de fysieke leefomgeving in beleid, besluitvorming en regelgeving. Het doel van de omgevingsvisie is om de kwaliteit van de leefomgeving voor alle Brabanders te verbeteren.

In de visie is voor verschillende programma's de ambitie geformuleerd hoe de Brabantse leefomgeving er in 2050 uit moet zien. Daarbij zijn mobiliserende tussendoelen gesteld voor 2030 om het einddoel te kunnen bereiken. De uitwerking in programma's is een opgave die de visie volgt en die in opeenvolgende bestuursperiodes de opdracht en ruimte geeft om dat met eigen accenten in te vullen.

Het belangrijkste programma dat hier een rol speelt is 'omgevingskwaliteit'. Het Brabantse doel voor 2050 in dit programma is: 'Brabant heeft een goede leefomgevingskwaliteit doordat wij op alle aspecten beter presteren dan wettelijk als minimumniveau is bepaald. Brabant staat met zijn TOP-landschap van oude en nieuwe landschappen in de top 5 van Europa. De biodiversiteit binnen en buiten de natuurgebieden is op orde, de lucht- en waterkwaliteit voldoet en de bodem is vitaal.'

Het tussendoel voor 2030 in dit programma is: 'Brabant heeft een aanvaardbare leefomgevingskwaliteit doordat wij voor alle aspecten voldoen aan de wettelijke normen. Natuurgebieden zijn ingericht, de afname van biodiversiteit is naar een positieve trend omgebogen, waardevolle cultuurhistorische landschappen zijn behouden en er is breed draagvlak voor de nieuwe energie- en klimaatadaptieve landschappen door de ontwerpende aanpak.'

Deze basisopgave is veelomvattend en gaat over milieuaspecten zoals een schone bodem, schoon water (ondergrond) en schone lucht. Maar ook om landschappelijke- en cultuurhistorische aantrekkelijkheid, een goede woon- en werkomgeving met een aantrekkelijk aanbod aan voorzieningen, stilte en een natuurrijke omgeving, waarin biodiversiteit en recreatie hand in hand gaan.

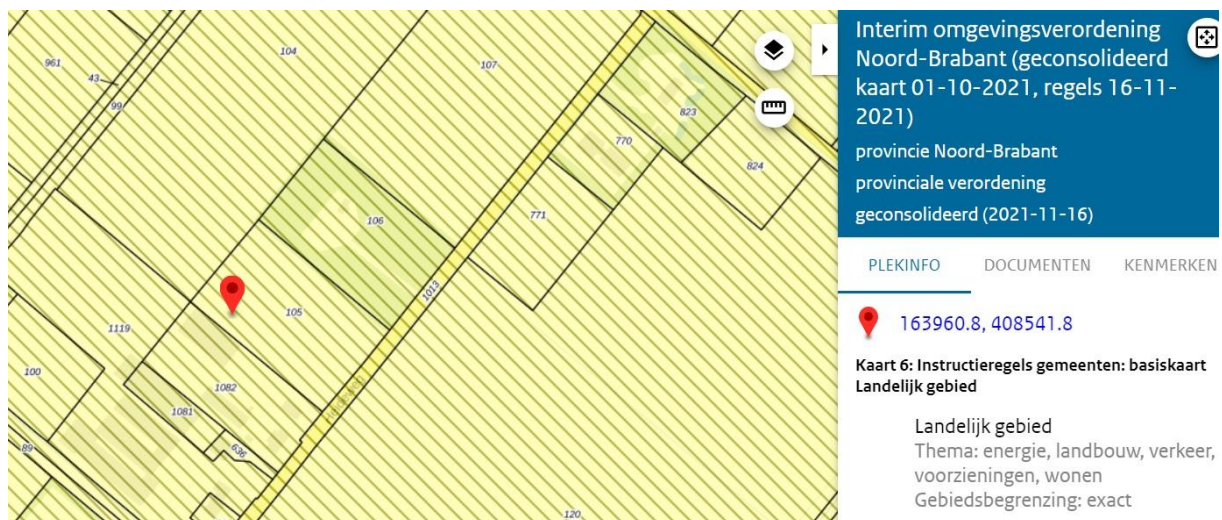
Het initiatief voldoet aan het tussendoel voor 2030 omdat aan alle milieu wet- en regelgeving wordt voldaan. Door een zorgvuldige inrichting van het plangebied wordt ook een positieve bijdrage geleverd aan de leefomgevingskwaliteit. Hiermee wordt een eerste stap gezet richting het einddoel van 2050. Het initiatief past dus binnen de Omgevingsvisie voor Noord-Brabant.

3.2.2. Interim Omgevingsverordening Noord-Brabant

De Interim omgevingsverordening (lov) betreft een samenvoeging van verschillende regelingen op provinciaal niveau met betrekking tot de fysieke leefomgeving. Dit betekent dat de regels betrekking hebben op milieu, natuur, ruimtelijke ordening, water, bodem en wegen. De lov is daarbij een eerste stap op weg naar een definitieve omgevingsverordening, die op grond van de op handen zijnde Omgevingswet moet worden vastgesteld en die verplicht is voor provincies.

De lov is op 25 oktober 2019 door Provinciale Staten vastgesteld en is op 5 november 2019 in werking getreden. De lov is opgesteld vanuit een doelgroepenbenadering. Dit is ook het systeem dat de Omgevingswet, en de daaronder liggende wetgeving, hanteert. Dit betekent dat de regels in de lov zijn gegroepeerd in hoofdstukken waarbij de doelgroep van de regel, de zogenaamde normadressaat, leidend is. Regels waar gemeenten bij vaststelling van een bestemmingsplan rekening mee moeten houden zijn opgenomen in hoofdstuk 3. Deze regels zijn in de vorm van instructieregels opgenomen waarbij de verschillende niveaus zijn opgedeeld in meerdere afdelingen.

Voor elke ruimtelijke ontwikkeling geldt dat toepassing moet worden gegeven aan de basisprincipes voor een evenwichtige toedeling van functies. Voor het overige dient getoetst te worden aan de regels die van toepassing zijn op het werkingsgebied waar een plangebied in is gelegen. In dit geval is het plangebied gelegen binnen de aanduidingen 'landelijk gebied', zie onderstaande afbeelding.



Hierna wordt achtereenvolgens aan de relevante artikelen van de lov getoetst.

Basisprincipes voor een evenwichtige toedeling van functies (paragraaf 3.1.2)

Onder een evenwichtige toedeling van functies wordt verstaan dat invulling wordt gegeven aan een goede omgevingskwaliteit met een veilige, gezonde leefomgeving. Hiervoor moet rekening worden gehouden met:

- zorgvuldig ruimtegebruik;
- de waarden in een gebied door toepassing van de lagenbenadering;
- meerwaardecreatie.

Deze aspecten zijn in de lov nader uitgewerkt in de artikel 3.6 t/m 3.8. Daarnaast geldt voor ontwikkelingen in het landelijk gebied ook dat er sprake moet zijn van kwaliteitsverbetering (zie artikel 3.9). Artikel 3.71 gaat specifiek over bestaande niet-agrarische functies in het landelijk gebied. Deze artikelen worden hieronder nader toegelicht.

Zorgvuldig ruimtegebruik (artikel. 3.6)

Conform artikel 3.6 houdt zorgvuldig ruimtegebruik in dat in beginsel gebruik wordt gemaakt van een bestaand ruimtebeslag. Een bestaand ruimtebeslag is gelegen binnen het werkingsgebied ‘Stedelijk gebied’ of een bestaand bouwperceel.

Wanneer er sprake is van een stedelijke ontwikkeling dient toepassing te worden gegeven aan artikel 3.1.6, tweede lid, van het Besluit ruimtelijke ordening (ladder voor duurzame verstedelijking). In paragraaf 3.1 is getoetst aan Ladder duurzame verstedelijking. De onderhavige ontwikkeling vindt plaats binnen de grenzen van een bestaand bouwperceel. Hiermee wordt voldaan aan deze bepaling.

Toepassing van de lagenbenadering (artikel 3.7)

De toepassing van de lagenbenadering omvat het effect van de ontwikkeling op verschillende lagen. Hierbij dient onderzocht te worden wat de effecten zijn op: - de ondergrond - de netwerklaag - de bovenste laag Met het effect op de ondergrond worden o.a. de aspecten bodem, grondwater en archeologische waarden bedoeld. De netwerklaag omvat aspecten zoals infrastructuur, natuurnetwerk, energienetwerk, waterwegen waaronder een goede, multimodale afwikkeling van het personen- en goederenvervoer. In de beschouwing van de bovenste laag dienen aspecten zoals cultuurhistorische en landschappelijke waarden, de omvang van de functie en de bebouwing, de effecten op bestaande en toekomstige functies, de effecten op volksgezondheid, veiligheid en milieu aan bod te komen. Hierbij dient te worden gekeken naar het verleden, heden en toekomst. De beoogde ontwikkeling mag geen negatieve effecten hebben op de waarden in de omgeving en dient ook in de toekomst geen beperkingen op te leveren voor de omgeving. De toetsing van de gevolgen van het initiatief op bovengenoemde aspecten is uitgebreid uiteengezet in hoofdstuk 5 van deze toelichting.

Meerwaardecreatie (artikel 3.8)

Het aspect meerwaardecreatie omvat een evenwichtige benadering van de economische, ecologische en sociale aspecten die in een gebied en bij een ontwikkeling zijn betrokken. Het biedt de mogelijkheid om opgaven en ontwikkelingen te combineren, waardoor er meerwaarde ontstaat. Daarnaast ontstaat een bijdrage aan andere opgaven en belangen dan die rechtstreeks met de ontwikkeling gemoeid zijn. Met dit initiatief wordt meerwaarde gecreëerd door de toevoeging van een loods voor ambachtelijke houten constructies en productie van lokale natuurlijke landelijke houten producten in combinatie met een investering en een verbetering van het landschap (nader uitgewerkt in hoofdstuk 4 van deze ruimtelijke onderbouwing).

Kwaliteitsverbetering (artikel 3.9)

Een ruimtelijke ontwikkeling in landelijk gebied moet gepaard gaan met een fysieke verbetering van het landschap. Daarnaast moet worden aangetoond hoe deze fysieke verbetering financieel, juridisch en feitelijk wordt verzekerd. Een verbetering kan o.a. bestaan uit een landschappelijke inpassing,

behoud of herstel van cultuurhistorisch waardevolle bebouwing of terreinen, het slopen van bebouwing of aanleggen van extensieve recreatieve mogelijkheden. Deze vormen van kwaliteitsverbetering moeten worden geborgd in het bestemmingsplan, dan wel als voorwaarde aan de omgevingsvergunning worden gekoppeld. Kwaliteitsverbetering in het landelijk gebied is vormgegeven middels de ten behoeve van deze aanvraag omgevingsvergunning opgestelde landschappelijke inrichting. Ter meerdere zekerheid is deze inrichtingstekening als voorwaarde opgenomen aan de omgevingsvergunning.

Artikel 3.71 Bestaande niet-agrarische functie in Landelijk gebied

Artikel 3.71 van de Interim omgevingsverordening bepaalt dat voor een bestaande niet-agrarische functie in het Landelijk gebied functie de bestaande planologische gebruiksactiviteit moet worden vastgelegd. Daarnaast moet een toename van de gebruiksoppervlakte voor mestbewerking worden uitgesloten. Tenslotte kan een bestaande niet-agrarische functie in het Landelijk gebied worden uitgebreid, als dat past binnen de gewenste 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 uitbreiding bijdraagt aan het versterken van de omgevingskwaliteit, waaronder een bijdrage aan de sloop van overtollig en leegstaand vastgoed in het Landelijk Gebied.

Het gebied waarbinnen de initiatieflocatie is gelegen betreft een deel van het buitengebied, waar naast hoofdzakelijk agrarische bedrijven, een aantal burgerwoningen zijn gelegen en het onderhavige niet-agrarische bedrijf. Verplaatsing is niet aan de orde. Het betreft een bestaand bedrijf, dat binnen het bestaande bouwperceel/bouwvlak wenst uit te breiden. Wat de effecten van deze ontwikkeling zijn op andere aspecten wordt uitgebreid beschreven in hoofdstuk 5 van deze onderbouwing. Doordat ten behoeve van deze ontwikkeling een landschappelijk inpassingsplan is opgesteld (zie hoofdstuk 4 van deze onderbouwing), draagt deze ontwikkeling bij aan versterking van de omgevingskwaliteit.

Conclusie

Het provinciaal beleid vormt geen belemmering voor het onderhavige initiatief. Meerwaarde is verzekerd door de kwaliteitsverbetering van het landelijk gebied.

3.3 Gemeentelijk beleid

3.3.1 Structuurvisie Buitengebied

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

In de structuurvisie staan de belangrijkste ruimtelijke ontwikkelingen beschreven voor de komende jaren. Onderdeel van de Structuurvisie Bernheze 2010 is het Ruimtelijk Casco. Het Ruimtelijk Casco betreft het ontwikkelingskader voor de gemeente Bernheze en vormt een casco voor concrete projecten en plannen. Het Ruimtelijk Casco bestaat uit een kaartbeeld en toelichting. Deze zijn nadrukkelijk aan elkaar gekoppeld. De gemeente Bernheze heeft de kwaliteiten binnen de gemeente geformuleerd. De gemeente Bernheze wil een gemeente met een dorps uitstraling blijven. Kleinschalige verstedelijking wil de gemeente niet uitsluiten, maar deze verstedelijking dient groen ingepast te zijn. Het landelijk wonen nabij een verstedelijkte omgeving is een kwaliteit van de gemeente.

De structuurvisie is niet op perceelsniveau begrensd. Duidelijk is wel dat gebied rondom Heideweg 3 als halfopen landschap is aangemerkt. (zie onderstaande afbeelding).



De structuurvisie zegt hierover het volgende:

Halfopen landschap

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.

Door het landschappelijk inpassingsplan dat ten behoeve van deze ontwikkeling is opgesteld (zie hierna in hoofdstuk 4), worden de kenmerken van dit gebied verder versterkt.

Bovendien vindt de uitbreiding plaats binnen een bestaand bouwperceel/bouwwlak. Om die reden past de ontwikkeling binnen de in de structuurvisie geformuleerde uitgangspunten.

3.3.2 Omgevingsvisie Bernheze 2040

Op 28 september 2023 is het ontwerp van de Omgevingsvisie Bernheze 2040 ter inzage gelegd. Op 7 maart 2024 is deze omgevingsvisie door de gemeenteraad vastgesteld.

Deze visie is geen blauwdruk voor de toekomst, maar geeft richting aan de gewenste ontwikkeling voor de toekomst van Bernheze.

In de visie staan vijf belangrijke thema's centraal:

- *gezonde leefomgeving;*
Een gezonde leefomgeving bevordert de fysieke, sociale en mentale gezondheid van inwoners en nodigt uit tot activiteit voor jong en oud.
- *leefbare kernen;*
Passende woningen, duurzame mobiliteit, veiligheid, voldoende voorzieningen en een levendige gemeenschap.
- *klimaatbestendig en (herstel) biodiversiteit;*
Schoner water, herstel biodiversiteit, minder wateroverlast, droogte en hittestress.
- *vitale en duurzame landbouw & economie;*
Gezondheid als randvoorwaarde, meer kringloop-landbouw, schone energie en circulaire economie, verduurzaming bedrijven.
- *kwaliteit landschap & erfgoed.*
Versterken cultuurhistorie, beschermen en behouden landschappelijke waarden, kwaliteit openbare ruimte.

Duurzame en circulaire bedrijfsvoering

In deze tijd van de circulaire economie en duurzaam gebruiken van grondstoffen, zet initiatiefnemer zich in om voor zijn branche een duurzame aansluiting te zoeken bij deze ontwikkeling. Juist vanwege deze insteek, wordt vanuit de opdrachtgevers steeds vaker gevraagd om een nuttige toepassing van het gekapte hout en of de restproducten in hun aanbiedingen te beschrijven. Hiervoor is op dit moment de noodzaak ontstaan voor een extra bedrijfsruimte.

In deze ruimte worden verschillende zaag- en freesmachines geplaatst om het hout te bewerken tot een speeltoestel, banken, afrastering, schaaldelen, stapschijven e.d. die terug in regio worden geplaatst waar het hout gekapt is. Omdat het om forse afmetingen van stammen kan gaan, is een groot ruimtebeslag nodig voor opslag, bewerking en logistiek.

Initiatiefnemer bekijkt per opdracht de mogelijkheden van zijn werkzaamheden en probeert regionaal het gekapte hout of restproducten te hergebruiken. Boomstammen worden bewerkt tot speeltoestel met natuurlijke vormen (klauteren), of worden ter decoratie ingezet. Van takken worden houtsingels aangelegd en het resthout wordt verkleind voor groene energieopwekking.

Om deze duurzame ontwikkeling verder vorm te geven en als bedrijf echt de circulaire economie te implementeren, is extra bouwmogelijkheid nodig binnen het bestaande bouwwlak.

De huidige buitenopslag en activiteiten veranderen niet. Het verschil ligt in het feit dat een deel van het stamhout dat op het terrein ligt, niet wordt afgevoerd maar straks op locatie wordt bewerkt tot een product. Het schillen, schuren, schaven en bewerken van een stam in de open lucht heeft niet de voorkeur, vanwege de weersinvloeden en arbeidsomstandigheden. In dat kader wordt ook een voordeel behaald door minder transportkilometers voor stamhout te maken én een duurzame bijdrage aan een circulaire economie te leveren.

Zorgvuldig ruimtegebruik

De uitbreiding van het bedrijf zal plaatsvinden binnen het bestaande, verharde bouwvlak en bestaat louter uit een extra gebouw. Ter volledigheid, het bestemmingsvlak verandert niet.

Bijdrage aan Fysieke gezondheid: Toevoegen groen/hittestress

Aan de voorzijde van de bebouwing zal een nieuwe haag worden gezet en het talud aan de achterzijde zal worden beplant met inheems bosplantsoen. Daarnaast zal er meer diversiteit in groen op het terrein komen, waardoor de biodiversiteit zal worden vergroot. Dit zal gebeuren door het toepassen van een gemengde haag en het zetten van enkele (fruit)bomen.

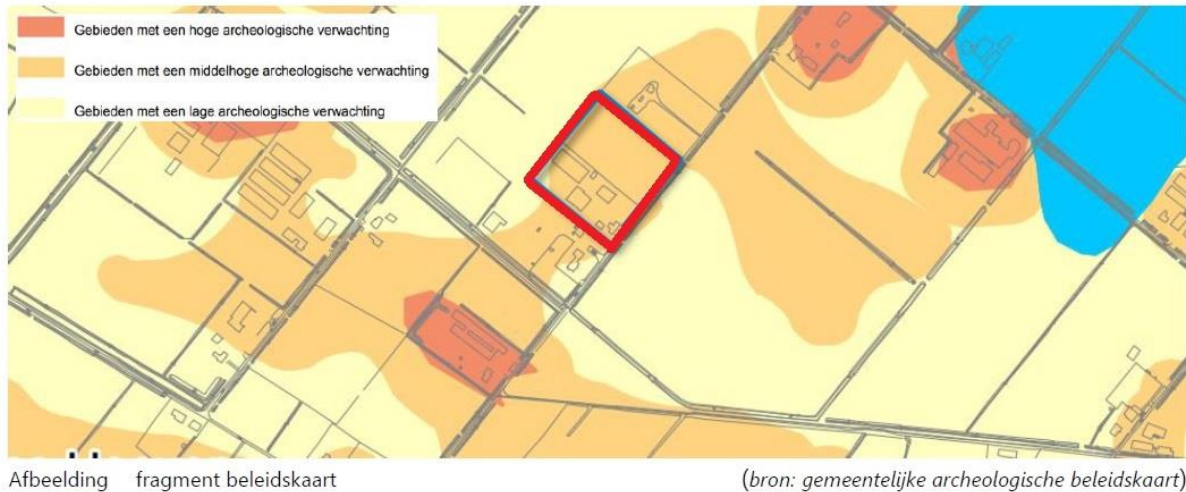
Overig duurzaamheid

Het nieuwe pand zal worden uitgevoerd met zonnepanelen. Op het huidig (verhard) terrein zal een nieuwe productiehal worden gerealiseerd en vindt er geen verdere verharding van het plangebied plaats. Het huidige oppervlak (regenwater) is reeds afgekoppeld.

3.3.3 Archeologiebeleid Bernheze

De gemeente Bernheze heeft beleid geformuleerd ten aanzien van archeologie. Dit archeologiebeleid is op 3 februari 2011 door de gemeenteraad vastgesteld en bestaat uit de 'Nota Archeologiebeleid gemeente Bernheze' en de 'Archeologische Verwachtings- en Beleidsadvieskaart Gemeente Bernheze'.

Volgens de Archeologische Beleidsadvieskaart (zie afbeelding) ligt het plangebied in het buitengebied en is een middelhoge archeologische verwachtingswaarde aanwezig. Voor dit gebied geldt een onderzoeksplicht bij een verstoringsdiepte van meer dan 40 cm en een verstoringsoppervlakte van meer dan 2500 m².



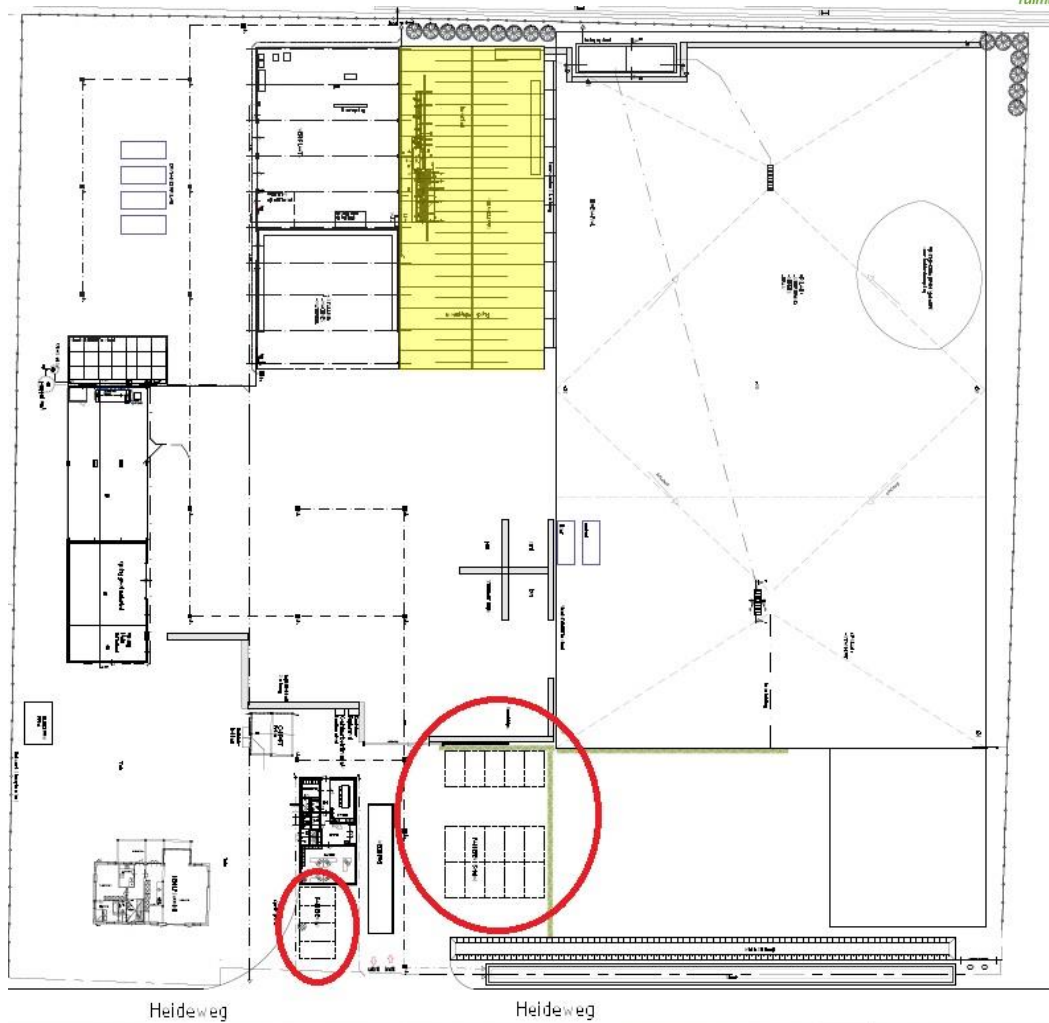
Het project omvat grondroerende activiteiten t.b.v. de nieuwe productiehal, met een omvang van ca. 900 m², waardoor een archeologisch onderzoek niet nodig is.

3.3.4 Parkeerbeleidsplan Gemeente Bernheze

De Parkeernormennota 2018 van de gemeente Bernheze heeft als doel om de toepassing van parkeernormen inzichtelijker te maken, zodat duidelijk is welke normen gehanteerd worden bij ruimtelijke ontwikkelingen. Uitgangspunt is parkeren op eigen terrein.

In de beoogde situatie wordt een bedrijfsgebouw toegevoegd, zodat bestaande activiteiten beter hergeschikt kunnen worden en de activiteiten binnen kunnen plaatsvinden. Er vindt geen uitbreiding plaats van de werkzaamheden.

In de bestaande situatie zijn reeds 19 parkeerplaatsen aanwezig op eigen terrein (zie onderstaande afbeelding). Dit volstaat.



Bij eventuele uitbreiding van werkzaamheden en/of personeel, zal er extra parkeergelegenheid op eigen terrein worden gerealiseerd.

3.3.5 Landschapsontwikkelingsplan Gemeente Bernheze

Het buitengebied van Bernheze heeft veel kwaliteiten op het gebied van natuur en landschap. De gemeente werkt actief aan het behoud daarvan, onder meer door uitvoering van projecten uit het Landschapsplan Bernheze (1998). De evaluatie van de uitvoering van dit plan heeft plaatsgevonden in 2008. Door allerlei ontwikkelingen in het landelijk gebied, zoals de Reconstructie landelijk gebied, dorpsuitbreidingen en nieuw beleid en instrumentarium, is het nodig om het natuur- en landschapsbeleid van de gemeente te actualiseren. Het plangebied van het Landschapsontwikkelingsplan (LOP) bestaat uit het buitengebied van de gemeente Bernheze, inclusief de buurtschappen en de randen van de kernen Heesch, Nistelrode, Loosbroek, Vorstenbosch en Heeswijk-Dinther.

Het LOP vormt een kwalitatief kader voor nieuwe ontwikkelingen op het gebied van landschap en natuur in het buitengebied van de gemeente Bernheze. Het maakt niet uit of deze voortkomen uit initiatieven vanuit de gemeente zelf, vanuit andere overheden, vanuit partijen en organisaties uit het gebied of vanuit particulieren in Bernheze.

Naast een kader is het LOP daarom ook een inspiratiebron voor de wijze waarop ruimtelijke ontwikkelingen in het buitengebied kunnen worden vormgegeven. Het LOP levert daarmee de bouwstenen en randvoorwaarden voor behoud en versterking van het landschap van Bernheze vanuit natuur- en landschapskwaliteit en is een afwegingskader voor ruimtelijke ingrepen.

In hoofdstuk 4.2 in nader ingegaan op de landschappelijke inpassing en kwaliteitsverbetering van het gebied, waarbij het LOP als uitgangspunt heeft gediend.

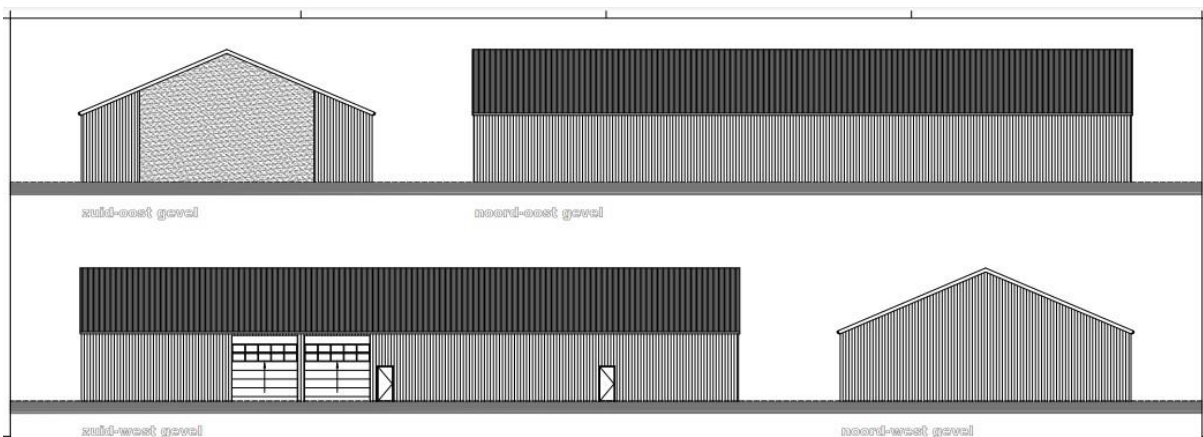
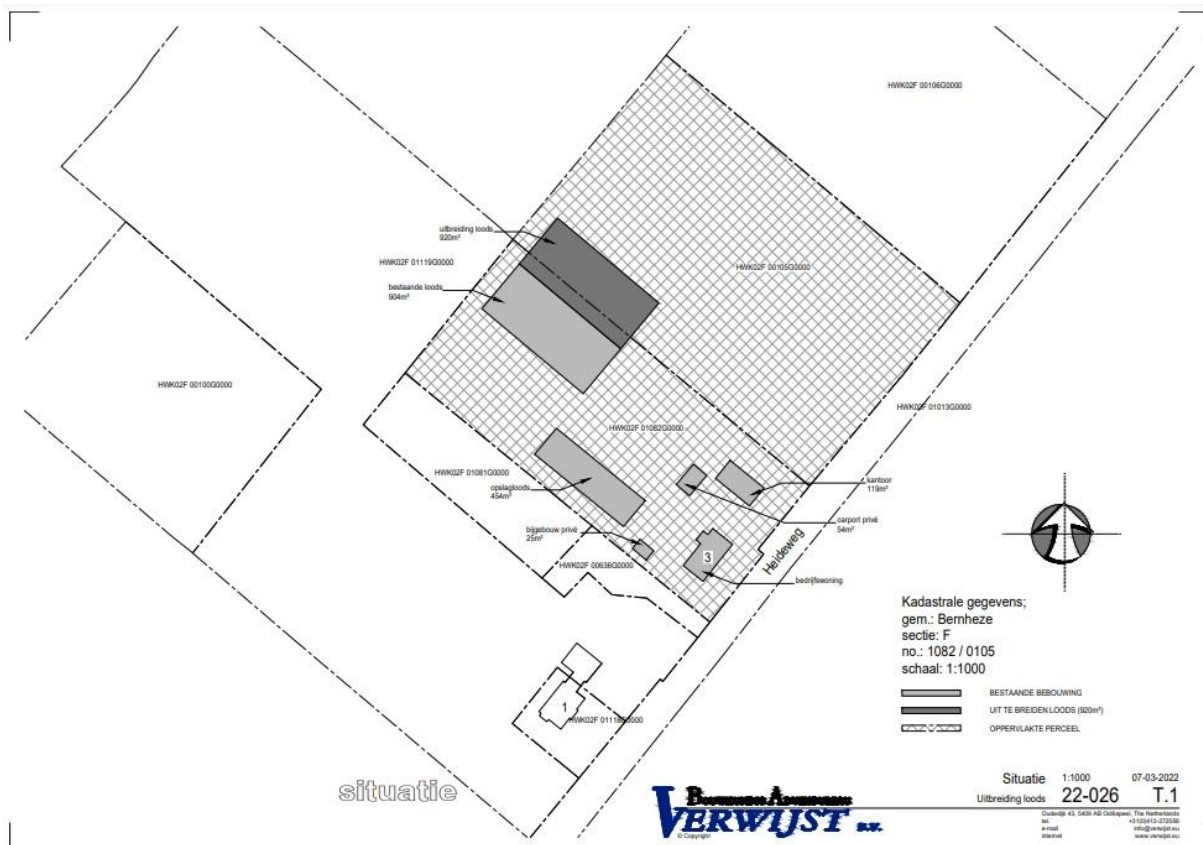
Conclusie

De beoogde ontwikkeling past binnen het gemeentelijk beleid.

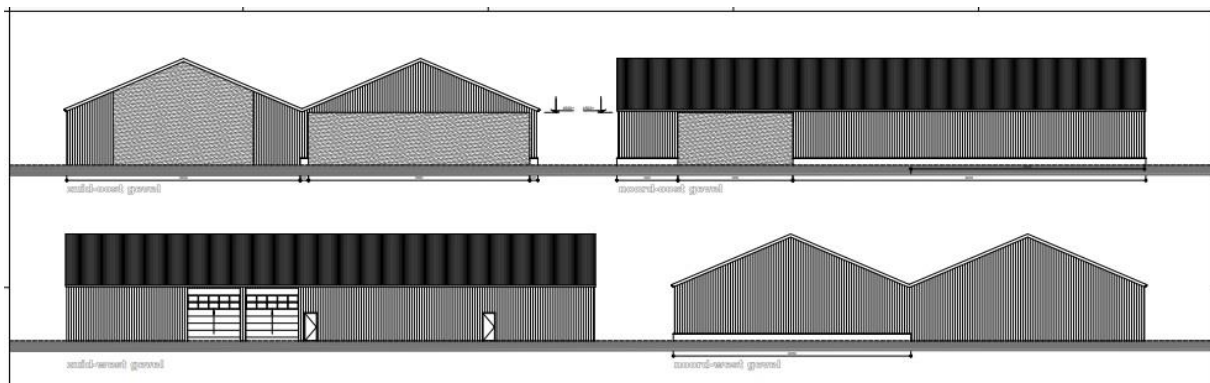
HOOFDSTUK 4 PLANBESCHRIJVING

4.1 Stedenbouwkundige inpassing/randvoorwaarden

De voorliggende ontwikkeling gaat uit van het realiseren van een nieuwe loods van circa 900 m², naast een bestaande loods op een hoofdzakelijk verhard terrein. Onderstaand een afbeelding van de voorgenumen bebouwing, waarbij donkergrijs de nieuwe bebouwing is aangegeven.



Gevelaanzicht bestaand



Gevelaanzicht nieuw

De situering van de nieuwe loods op de achterzijde van het perceel is in overleg met de gemeente tot stand gekomen en als passend beoordeeld.

4.2 Onderbouwing noodzaak nieuwe hal

Initiatiefnemer wenst 450 m² van de nieuwe loods in gebruik te nemen voor het vervaardigen van ambachtelijke houten constructies (maatwerk in houtbouw), vrijgekomen uit de eigen lokale kap en dunningswerkzaamheden. Hierbij kan gedacht worden aan veranda's, carports, pergola's, tuinhuisen, garages en overkappingen. De lente van een stam bedraagt maximaal 10 meter.

Voor het vervaardigen van deze houten constructies zijn machines in gebruik die niet buiten kunnen staan, omdat ze anders meteen kapot zullen gaan. Verder is het voor de medewerkers ook belangrijk om ergonomisch en veilig te kunnen werken. Hiervoor is een loopkraan nodig.

De andere 450 m² van de nieuwe loods wenst initiatiefnemer in gebruik te nemen voor de productie van lokale natuurlijke landelijke houten producten. Hierbij kan gedacht worden aan klim- en klauterbomen, gekliefde palen, stapschijven, diverse houten speeltoestellen, picknickbanken, boomstamtafels, informatieborden, hooiruif, fietsenstalling, decoratie, ronde geschildre palen etc.

Bij het maken van deze landelijke houten producten, heeft initiatiefnemer andere werkzaamheden en machines nodig dan bij de ambachtelijke houtbouw. Ook deze machines kunnen niet buiten staan.

Initiatiefnemer wenst beide werkzaamheden gescheiden te houden, mede om de veiligheid te kunnen garanderen voor de medewerkers en de orde en netheid in de werkplaats te kunnen regelen en behouden.

Een deel van de werkzaamheden worden nu inmiddels circa 5 jaar uitgevoerd. Initiatiefnemer ziet echter een duidelijke toename van de vraag in de toekomst en wil hier graag op anticiperen.

4.3 Landschappelijke inpassing

4.3.1 Algemeen

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

De kwaliteitsverbetering van het landschap dient conform deze beleidsregel plaats te vinden. Voor het bepalen van de benodigde kwaliteitsverbetering is de categorie-indeling van ruimtelijke ontwikkelingen buiten stedelijk gebied van toepassing:

- Categorie 1: geen ruimtelijke impact; geen tegenprestatie nodig;
- Categorie 2: beperkte impact; landschappelijke inpassing volstaat;
- Categorie 3: grote impact; landschappelijke inpassing en berekende kwaliteitsverbetering van het landschap, tezamen tenminste 20% van de waardevermeerdering van de grond bedragende.

Voorliggend initiatief betreft een categorie 3-ontwikkeling: Het mogelijk maken van extra bedrijfsbebouwing (in totaal 2.534 m², waar 1.625 m² volgens het huidige bestemmingsplan is toegestaan).

De provincie eist bij een categorie 3-ontwikkeling, dat dat sprake is van een bijdrage aan de kwaliteitsverbetering van het landschap (extra inspanning).

4.3.2 Berekening kwaliteitsbijdrage

huidige situatie					
<i>categorie</i>	<i>aantal</i>	<i>eenheid</i>	<i>grondprijs/m²</i>		<i>waarde</i>
Bedrijven bouwvlak	1625	m ²	€ 100,00	€	162.500,00
Bedrijven buiten bouwvlak (onbebouwd)	16315	m ²	€ 55,00	€	897.325,00
Natuur	510	m ²	€ 1,00	€	510,00
totaal				€	1.060.335,00
nieuwe situatie					
<i>categorie</i>	<i>aantal</i>	<i>eenheid</i>	<i>grondprijs/m²</i>		<i>waarde</i>
Bedrijven bouwvlak	2534	m ²	€ 100,00	€	253.400,00
Bedrijven buiten bouwvlak (onbebouwd)	15406	m ²	€ 55,00	€	847.330,00
Natuur	510	m ²	€ 1,00	€	510,00
totaal				€	1.101.240,00

De waardevermeerdering bedraagt € 40.905. De benodigde investering bedraagt derhalve 20% van € 40.905 is € 8.181.

4.3.3 Uitgangspunten kwaliteitsverbetering

De doelstelling van de landschappelijke inpassing is het aan het zicht onttrekken van de aanwezige bebouwing en bedrijvigheid.

4.3.4 Toelichting landschappelijk inpassing

Zo zal aan de voorzijde van de bebouwing een nieuwe haag worden gezet en zal het talud aan de achterzijde worden beplant met inheems bosplantsoen. Daarnaast zal er meer diversiteit in groen op het terrein komen, waardoor de biodiversiteit zal worden vergroot. Dit zal gebeuren door het toepassen van een gemengde haag en het zetten van enkele (fruit)bomen.

Nieuwe beplanting

Bomen: 3 st.

Am	Amelanchier lamarckii	meerstammig 250-300	1 st.
Py	Pyrus communis	boommaat: 16-18	1 st.
Md	Malus domestica	boommaat: 16-18	1 st.

De locatie van de bomen op de tekening van de landschappelijke inpassing is indicatief.

Bosplantsoen Bp1:

Totaal: 115 m², 140 stuks

In groepen van 5-7 stuks per soort: Amelanchier lamarckii, Rhamnus frangula, Corylus avellana, Viburnum opulus, Cornus sanguinea, Acer campestre, Prunus padus, Sambucus nigra, Ilex aquifolium

Voor het bosplantsoen gelden de volgende voorschriften:

- Plantafstand: 100x100 cm in driehoeksverband
- Plantmaat bosplantsoen: 80-100
- Percentages van de bovengenoemde soorten bosplantsoen nader te bepalen

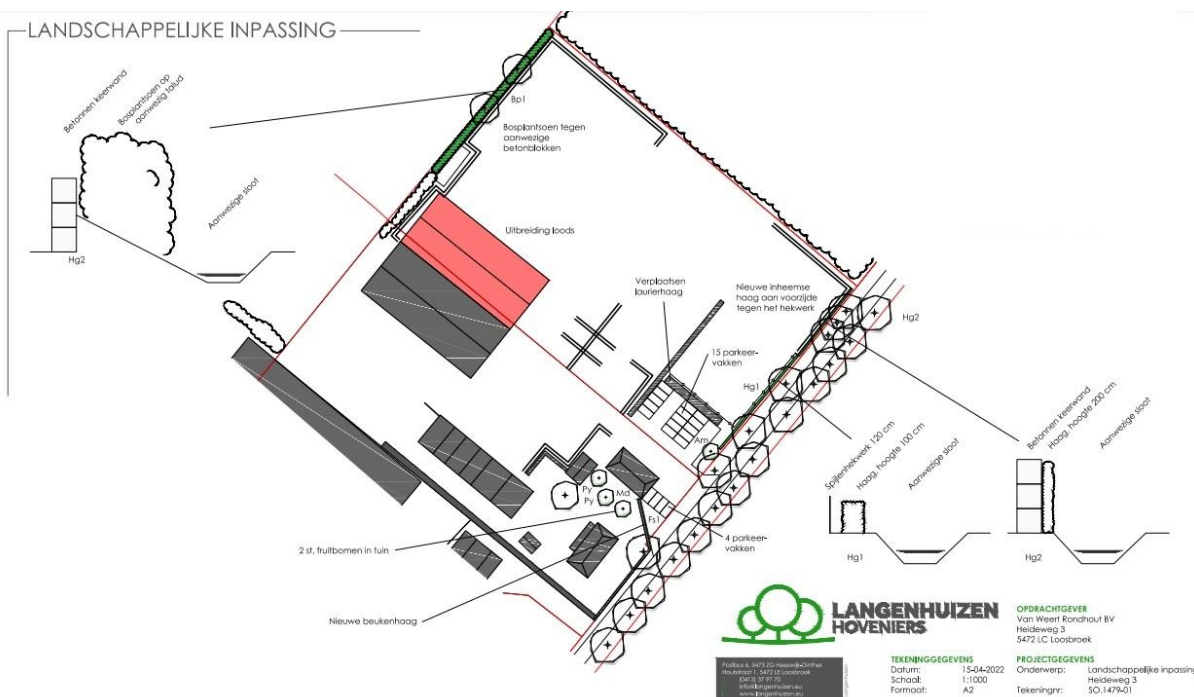
Hagen:

- Fs1 Beukenhaag, laag, 17 m1
- Soort: Fagus sylvatica
- Plantmaat: 80-100
 - Lengte: 17 m1
 - Aantal, 85 st., 5 st per m1, enkele rij

Hg1/Hg2

- Gemengde haag met inheemse soorten
- Crataegus monogyna, Ilex aquifolium, Acer campestre, Amelanchier lamarckii, Ligustrum vulgare en Fagus sylvatica (antropunicea)
- Plantmaat: 80-100
 - Lengte: 68 m1
 - Aantal, 340 st., 5 st per m1, enkele rij

Op onderstaande afbeeldingen is de bestaande en de nieuwe situatie weergegeven. De tekening is tevens als bijlage bij deze ruimtelijke onderbouwing gevoegd.



HOOFDSTUK 5 RUIMTELIJKE EN MILIEUHYGIENISCHE ASPECTEN

Bij elke ruimtelijke ingreep is het noodzakelijk om in beeld te brengen wat de invloed is op een aantal omgevingsaspecten. Amitec BV uit Uden heeft voor het initiatief de milieuaspecten onderzocht en onderbouwd.

De rapportage “Haalbaarheidstoets milieu-onderbouwing Project Heideweg 3 Loosbroek”, d.d. 20 april 2022, kenmerk 21.437-WRO.01, is integraal als bijlage bij deze toelichting gevoegd.

In de rapportage (Haalbaarheidstoets) wordt verwezen naar een akoestisch onderzoek. Deze rapportage is als separatie bijlage bij deze ruimtelijke onderbouwing gevoegd.

In de haalbaarheidstoets gaat Amitec achtereenvolgens in op:

- Bodem
- Bedrijven en milieuzonering
- Wet geluidhinder
- Luchtkwaliteit
- Wet natuurbescherming
- Archeologie en cultuurhistorie
- Waterhuishouding
- Externe veiligheid
- Geurhinder veehouderijen
- Volksgezondheid in relatie tot veehouderijen
- Spuitzones gewasbescherming
- Hoogspanningslijnen
- M.e.r.-beoordeling

Conclusie

Amitec concludeert dat uit de toetsing van de verschillende aspecten blijkt, dat er geen belemmeringen te verwachten zijn voor de onderhavige ontwikkeling.

HOOFDSTUK 6 UITVOERBAARHEID

6.1 Economische uitvoerbaarheid

Het verhaal van plankosten via een exploitatieplan is uitgangspunt in de Wet ruimtelijke ordening. In de wet is ook bepaald dat van een exploitatieplan kan worden afgezien als het verhaal van kosten van de grondexploitatie over de in het plan begrepen gronden anderszins is verzekerd.

De initiatiefnemers zijn zich ervan bewust dat alle kosten die gemaakt worden in of ten behoeve van de procedure en de uitvoering voor rekening van de initiatiefnemers komen. Dit betreft onder meer de kosten voor de benodigde onderzoeken, de kosten voor het opstellen van de ruimtelijke onderbouwing en de kosten die gemaakt moeten worden in het openbaar gebied. Voor het kostenverhaal wordt een anterieure overeenkomst gesloten.

Met de initiatiefnemers zal bovendien een planschadeverhaalsovereenkomst worden gesloten.

Kostenverhaal is dus anderszins verzekerd als gevolg waarvan geen exploitatieplan hoeft te worden opgesteld.

CONCLUSIE

Het plan is financieel uitvoerbaar.