Crijns Rentmeesters BV

Koningsplein 20

5721 GJ Asten

T: 0493 – 47 17 77

E: info@crijns-rentmeesters.nl

I: www.crijns-rentmeesters.nl

RUIMTELIJKE ONDERBOUWING
KAMEREN 4 HEESWIJK-DINTHER
GEMEENTE BERNHEZE



Crijns Rentmeesters bv

22 november 2023

INHOUDSOPGAVE

1. INLEIDING 5

1.1 Aanleiding 5

1.2 Ligging van het besluitgebied 5

1.3 Begrenzing van het besluitgebied 6

1.4 Vigerende bestemmingsplannen 7

1.4.1 Bestemmingsplan 'Buitengebied Bernheze' 7

1.4.2 Bestemmingsplan 'Paraplubestemmingsplan teeltondersteunende voorzieningen Bernheze' 7

1.4.3 Bestemmingsplan 'Vrijkomende Agrarische bebouwing Bernheze 2018' 8

1.4.4 Bestemmingsplan 'Herziening Vrijkomende Agrarische bebouwing Bernheze 2018'8

1.5 Doel 8

2. PLANBESCHRIJVING 10

2.1 Huidige situatie besluitgebied 10

2.2 Beoogde situatie besluitgebied 11

2.2.1 Inleiding 11

2.2.2 Beoogde invulling besluitgebied 11

2.2.3 Maatschappelijke functies 13

2.2.4 Cultuurhistorie 13

2.2.5 Landschappelijke inpassing 14

2.2.6 Parkeren en ontsluiting 16

3. BELEIDSKADER 19

3.1 Rijksbeleid 19

3.1.1 Nationale Omgevingsvisie 19

3.1.2 Ladder voor duurzame verstedelijking 19

3.2 Provinciaal beleid 20

3.2.1 Brabantse Omgevingsvisie 20

3.2.2 Interim omgevingsverordening Noord-Brabant 20

3.3 Gemeentelijk beleid 27

3.3.1 Visie bebouwingsconcentraties Bernheze 27

3.3.2 Erfgoedvisie Bernheze 2020-2030 28

3.3.3 Duurzaam mobiliteitsplan 2016-2022 30

3.3.4 Parkeernormennota 30

3.3.5 Beleidsnotitie aanpak VAB Bernheze, Toe te passen beleidsregels 31

4. NATUUR, CULTUURHISTORIE EN ARCHEOLOGIE 32

4.1 Natuur en ecologie 32
4.1.1 Inleiding 32
4.1.2 Gebiedsbescherming 32
4.1.3 Soortenbescherming 33

4.2 Cultuurhistorie 33
4.2.1 Beleidskader 33
4.2.2 Cultuurhistorie in omgeving besluitgebied 34
4.2.3 Cultuurhistorie binnen besluitgebied 35

4.3 Archeologie 37
4.3.1 Inleiding 37
4.3.2 Gemeentelijk archeologiebeleid 37
4.3.3 Toetsing besluitgebied 38

5. MILIEUASPECTEN 40

5.1 Bodemkwaliteit 40

5.2 Water 41
5.2.1 Inleiding 41
5.2.2 Beleidskader 41
5.2.3 Gemeentelijk beleid 42
5.2.4 Waterparagraaf 43

5.3 Geluid 45
5.3.1 Wegverkeerslawaai 45
5.3.2 Industrielawaai 45

5.4 Geur 45

5.5 Gezondheid 46
5.5.1 Endotoxinen 46
5.5.2 Geitenhouderijen 47
5.5.3 Gewasbeschermingsmiddelen 47

5.6 Bedrijven en milieuzonering 47
5.6.1 Inleiding 47
5.6.2 Bedrijven in de omgeving van het besluitgebied 48
5.6.3 Beoogde bedrijfsvoering binnen besluitgebied 48
5.6.4 Conclusie 48

5.7 Externe veiligheid 49

5.8 Luchtkwaliteit 49
5.8.1 Inleiding 49
5.8.2 Uitstoot van schadelijke stoffen 49
5.8.3 Blootstelling aan verontreiniging 50

5.9 M.e.r-beoordeling 52

6. UITVOERBAARHEID 54

6.1 Economische uitvoerbaarheid 54

6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid 54

6.2.1 Overleg 54

6.2.2 Omgevingsdialoog 55

6.2.3 Ontwerpbesluit 55

BIJLAGEN

1. Bouwhistorische verkenning met waardenstelling
2. Bomen Effect Analyse
3. Landschappelijk inpassingsplan
4. AERIUS-berekeningen
5. Verkennend bodemonderzoek

1. INLEIDING

1.1 Aanleiding

Deze ruimtelijke onderbouwing is opgesteld ten behoeve van herontwikkeling van de locatie Kameren 4 te Heeswijk-Dinther, hierna ‘besluitgebied’ genoemd. Het besluitgebied is in het vigerende bestemmingsplan bestemd als ‘Agrarisch met waarden – Leefgebied dassen’ met grotendeels een ‘bouwvlak’ en de functieaanduiding ‘agrarisch bedrijf’ en maatvoeringsaanduiding ‘aantal bedrijfswoningen: 1’. Ter plaatse wordt thans geen agrarisch bedrijf meer gevoerd. Alle voormalige agrarische bedrijfsgebouwen zijn reeds gesloopt. Ter plaatse is wel nog sprake van een cultuurhistorisch waardevolle boerderij uit omstreeks 1880. Dit betreft één van de boerderijen die behoren tot de landerijen van Kasteel Heeswijk en betreft een gemeentelijk monument.

Beoogd wordt het besluitgebied te herontwikkelen naar een zogenoemde ‘ontmoetingslocatie’, gericht op rouw en nabestaanden met uiteindelijk veelal afscheidsdiensten. Beoogd wordt daartoe de boerderij te renoveren met behoud van en respect voor de cultuurhistorische waarden. Daarnaast wordt beoogd een tweetal nieuwe bijgebouwen te realiseren en de boerderij uit te bouwen. Het tweede bijgebouw wordt pas in de tweede fase gerealiseerd en zal worden gebruikt als resomeerruimte en rouwkamers. De beoogde bijgebouwen en de uitbouw tezamen zullen uiteindelijk een oppervlakte kennen van circa 500 m². Alle bebouwing zal ten dienste staan van de beoogde functies ter plaatse.

De beoogde herontwikkeling past niet binnen de regels van het vigerende bestemmingsplan ‘Buitengebied Bernheze’. Beoogd wordt om met een omgevingsvergunning af te wijken van het bestemmingsplan voor de herontwikkeling van het besluitgebied. Deze ruimtelijke onderbouwing dient als motivering bij de te volgen procedure ten behoeve van verkrijging van een omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 2.12 eerste lid onder a sub 3° van de Wabo. Voor de beoogde herontwikkeling is conform artikel 3.10 Wabo de uitgebreide voorbereidingsprocedure van toepassing.

1.2 Ligging van het besluitgebied

Het besluitgebied is gelegen aan Kameren 4 te Heeswijk-Dinther, in het buitengebied van de gemeente Bernheze. Het besluitgebied bevindt zich daarmee in het cultuurhistorisch waardevolle gebied in de directe nabijheid van Kasteel Heeswijk. Op navolgende figuur is de ligging van het besluitgebied weergegeven. Het besluitgebied is rood omkaderd.



Figuur 1: Ligging besluitgebied

1.3 Begrenzing van het besluitgebied

Het besluitgebied omvat het perceel kadastraal bekend als gemeente Heeswijk-Dinther, sectie E, nummer 3304. Het besluitgebied kent daarmee een oppervlakte van 8.570 m². Op navolgende figuur is de kadastrale situatie weergegeven van het besluitgebied, geprojecteerd op luchtfoto. Het besluitgebied is weergegeven met blauwe bolletjeslijn.

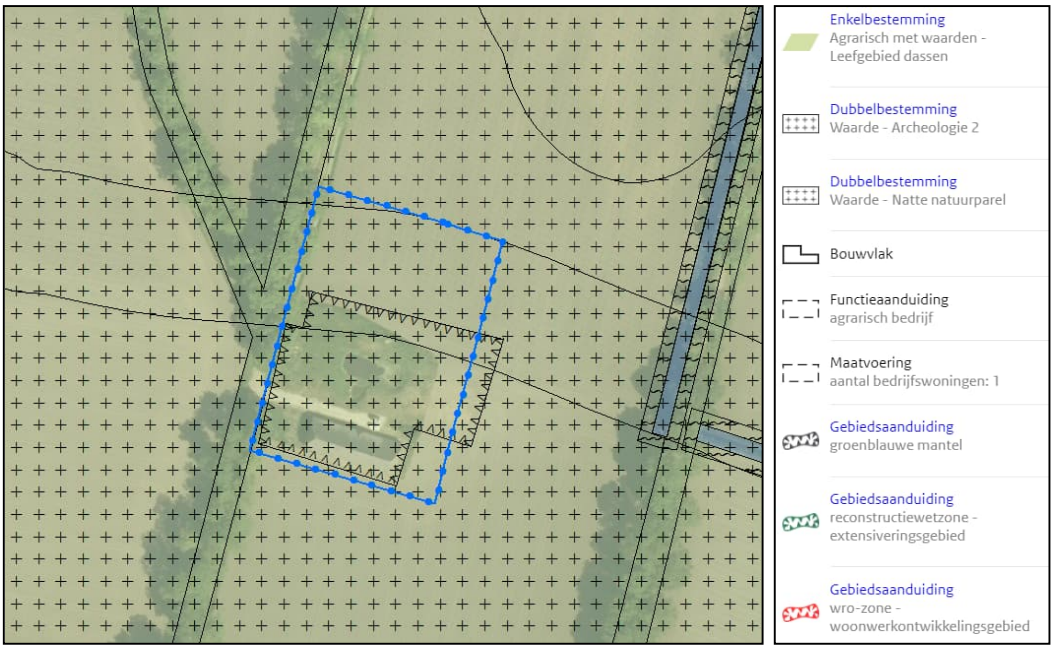


Figuur 2: Kadastrale situatie besluitgebied

1.4 Vigerende bestemmingsplannen

1.4.1 Bestemmingsplan ‘Buitengebied Bernheze’

Voor het besluitgebied aan Kameren 4 te Heeswijk-Dinther is het bestemmingsplan ‘Buitengebied Bernheze’ het vigerende bestemmingsplan. Dit bestemmingsplan is vastgesteld op 26 juni 2012 en thans onherroepelijk. Navolgend is een uitsnede weergegeven van het vigerende bestemmingsplan ‘Buitengebied Bernheze’, waarop het besluitgebied is weergegeven met blauwe bolletjeslijn.



Figuur 3: Uitsnede bestemmingsplan ‘Buitengebied Bernheze’

Het besluitgebied is in het vigerende bestemmingsplan ‘Buitengebied Bernheze’ bestemd als ‘Agrarisch met waarden – Leefgebied dassen’ en kent tevens de dubbelbestemmingen ‘Waarde – Archeologie 2’ (zuidelijk gedeelte), ‘Waarde – Archeologie 3’ (noordelijk gedeelte) en ‘Waarde – Natte natuurparel’ en de gebiedsaanduidingen ‘groenblauwe mantel’, ‘reconstructiewetzone – extensiveringsgebied’ en ‘wro-zone – woonwerkontwikkelingsgebied’. Het grootste gedeelte van het besluitgebied kent tevens een ‘bouwvlak’ met de functieaanduiding ‘agrarisch bedrijf’ en de maatvoeringsaanduiding ‘aantal bedrijfswoningen: 1’. Ter plaatse wordt dan ook thans een agrarisch bedrijf toegestaan met bijbehorende bedrijfsgebouwen en een bedrijfswoning met daar bij behorende bijgebouwen. Het meest zuidoosten en het noordelijk deel van het besluitgebied kent geen ‘bouwvlak’, alwaar dan ook in de vigerende situatie geen bouwmogelijkheden bestaan.

1.4.2 Bestemmingsplan ‘Paraplubestemmingsplan teeltondersteunende voorzieningen Bernheze’

Ter plaatse van het besluitgebied is tevens het bestemmingsplan ‘Paraplubestemmingsplan teeltondersteunende voorzieningen Bernheze’ van de gemeente Bernheze vigerend. Dit bestemmingsplan is vastgesteld op 13 december 2018 en is onherroepelijk. Het paraplubestemmingsplan ziet alleen toe op regels ten aanzien van permanente teeltondersteunende voorzieningen en geldt als aanvulling op het bestaande en vigerende (geldende) bestemmingsplan ‘Buitengebied Bernheze’.

Binnen het besluitgebied worden geen teeltondersteunende voorzieningen beoogd. De regels uit het bestemmingsplan ‘Paraplubestemmingsplan teeltondersteunende voorzieningen’ zijn niet van toepassing op onderhavige ontwikkeling.

1.4.3 Bestemmingsplan ‘Vrijkomende Agrarische bebouwing Bernheze 2018’

Ter plaatse van het besluitgebied is tevens het bestemmingsplan ‘Vrijkomende Agrarische bebouwing Bernheze 2018’ vigerend. Dit bestemmingsplan is vastgesteld op 18 april 2019 en is onherroepelijk. Dit bestemmingsplan is opgesteld voor verankering van de op 14 december 2017 vastgestelde ‘Beleidsnotitie aanpak VAB Bernheze, Toe te passen beleidsregels’. Het hoofduitgangspunt voor de beleidsnotitie is het tegengaan van verrommeling in het buitengebied door het herbestemmen of slopen van leegstaande stallen, zo nodig na een tijdelijk toegelaten afwijkend gebruik. Middels een gedegen aanpak wil de gemeente Bernheze tevens de transformatie naar een duurzame en maatschappelijk geaccepteerde veehouderij ondersteunen. Het vigerende bestemmingsplan ‘Buitengebied Bernheze’ is hiermee op onderdelen herzien, waarmee het gemeentelijke VAB-beleid is opgenomen in de regels waar deze van toepassing zijn. De regels worden daarmee op onderdelen verruimd ten aanzien van planologische mogelijkheden bij herbestemming van voormalige agrarische bedrijfslocaties.

Het besluitgebied betreft een voormalige agrarische bedrijfslocatie. De voormalige agrarische bedrijfsgebouwen zijn weliswaar inmiddels gesaneerd, maar gesteld kan worden dat sprake is van herontwikkeling van een VAB-locatie, waarbij de uitgangspunten uit het bestemmingsplan ‘Vrijkomende Agrarische bebouwing Bernheze 2018’ kunnen worden gehanteerd.

1.4.4 Bestemmingsplan ‘Herziening Vrijkomende Agrarische bebouwing Bernheze 2018’

Het vastgestelde VAB-beleid van de gemeente Bernheze is vertaald in het bestemmingsplan 'Vrijkomende Agrarische Bedrijven Bernheze 2018'. Dit bestemmingsplan is echter niet geheel in overeenstemming met het VAB-beleid. Een wijzigingsbevoegdheid voor het toepassen van Stalderingsregels ontbreekt hierin. Met vaststelling van het bestemmingsplan ‘Herziening Agrarische bebouwing Bernheze 2018’ van het bestemmingsplan ‘Vrijkomende Agrarische bebouwing Bernheze 2018’ wordt deze omissie hersteld.

1.5 Doel

Beoogd wordt om de voormalige agrarische bedrijfslocatie aan Kameren 4 te Heeswijk-Dinther te herontwikkelen naar een zogenoemde ‘ontmoetingslocatie’ gericht op rouw en nabestaanden, met uiteindelijk veelal afscheidsdiensten. De hoofdfunctie zal daarmee uiteindelijk ‘Maatschappelijk’ zijn. Beoogd wordt daartoe de boerderij te renoveren, met behoud van en respect voor de cultuurhistorische waarden. Daarnaast wordt beoogd een tweetal nieuwe bijgebouwen te realiseren en de boerderij enigszins uit te breiden. Deze bijgebouwen en de uitbouw tezamen zullen uiteindelijk een oppervlakte kennen van circa 500 m² zullen ten dienste staan van de beoogde functies ter plaatse. Het tweede bijgebouw wordt pas in de tweede fase gerealiseerd en in gebruik genomen voor resomeerruimte en rouwkamers. Het totaalplan wordt in deze afwijking mogelijk gemaakt.

Voor het afwijken van deze regels conform artikel 2.12 eerste lid onder a sub 3° van de Wabo is deze ruimtelijke onderbouwing opgesteld.

2. PLANBESCHRIJVING

2.1 Huidige situatie besluitgebied

In het verleden was ter plaatse van het besluitgebied Kameren 4 te Heeswijk-Dinther sprake van een agrarisch bedrijf. De vergunning voor het houden van melkrundvee is nog overeind, hoewel de agrarische bedrijfsgebouwen reeds zijn gesloopt. Ter plaatse is ook de agrarische bedrijfsbestemming nog overeind. Ter plaatse is enkel nog sprake van de waardevolle boerderij Kameren 4, zijnde een gemeentelijk monument. Dit betreft één van de boerderijen die behoren tot de landerijen van Kasteel Heeswijk. Deze boerderijen zijn herkenbaar aan het zandlopermotief in de kleuren blauw/geel op de deuren en luiken. Navolgend is een tweetal foto’s weergegeven van het besluitgebied in de huidige situatie.



Figuur 4: Buitenzijde boerderij ter plaatse van besluitgebied



Figuur 5: Impressie binnenzijde boerderij (Bron: Bouwhistorische verkenning met waardestelling en aanbeveling, Schamp Bouwkundig Advies)

2.2 Beoogde situatie besluitgebied

2.2.1 Inleiding

Beoogd wordt het besluitgebied te herontwikkelen naar een zogenoemde ‘ontmoetingslocatie’ gericht op rouw en nabestaanden, met uiteindelijk veelal afscheidsdiensten. Beoogd wordt daartoe de boerderij te renoveren, met behoud van en respect voor de cultuurhistorische waarden. Daarnaast wordt beoogd een tweetal nieuwe bijgebouwen te realiseren. Deze bijgebouwen en een uitbouw aan de boerderij met een oppervlakte van in totaal circa 500 m² zullen ten dienste staan van de beoogde functies ter plaatse. In het tweede bijgebouw zal uiteindelijk ruimte worden geboden voor resomeerfaciliteiten en rouwkamers. De nieuwbouw zal geheel in stijl zijn met de historische context. Sprake zal daarmee zijn van een aanzienlijke kwaliteitswinst in het buitengebied. De mogelijkheid van het gebruik van de boerderij als bedrijfswoning wordt open gehouden. Planologisch betreft dit reeds een bedrijfswoning en blijft deze mogelijkheid dan ook behouden.

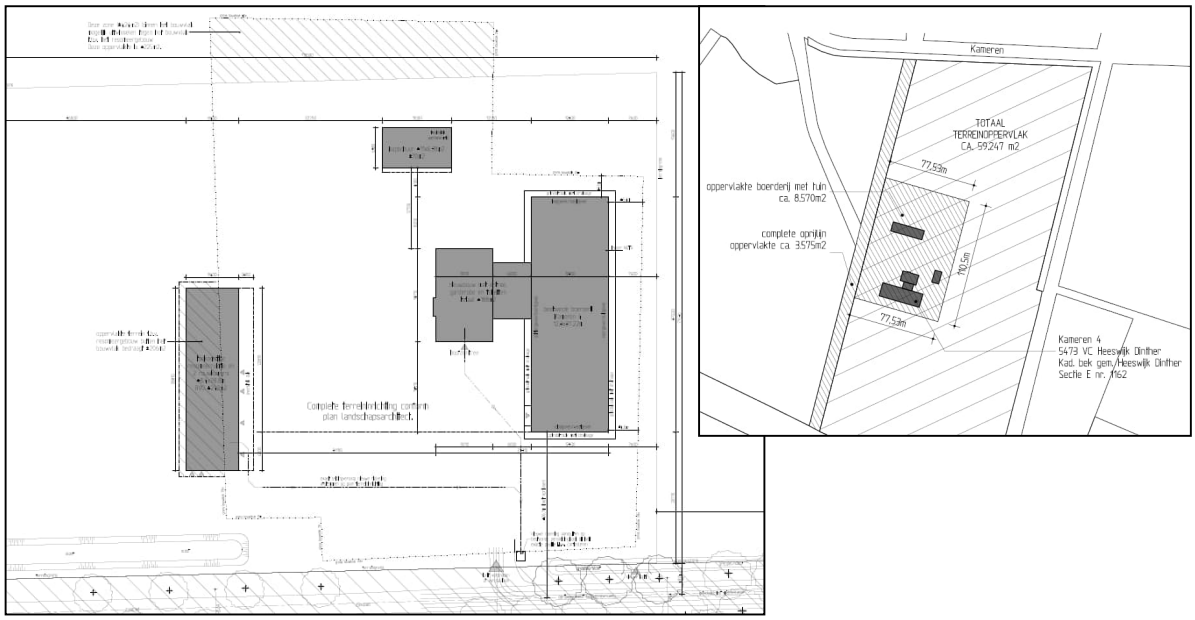
2.2.2 Beoogde invulling besluitgebied

De cultuurhistorisch waardevolle boerderij wordt gerenoveerd en deels uitgebouwd. Deze aanbouw wordt beoogd op nagenoeg de zelfde locatie als waar vroeger sprake was van een karschop. Deze situering verdedigt dan ook de situering van de beoogde aanbouw. Daarbij wordt een kapschuur beoogd voor onder anderen de grondwaterpomp en beregeningsinstallatie en voor opslag van onder anderen tuinmachines en – materialen en materialen ten behoeve van buitenevenementen. In de tweede fase wordt tevens een bijgebouw gerealiseerd met daarin twee resomeerruimten en twee rouwkamers. Dit bijgebouw zal eveneens worden gerealiseerd passend bij het cultuurhistorisch waardevolle ensemble. De realisatie van dit bijgebouw in de tweede fase wordt thans meegenomen in deze ruimtelijke procedure. Navolgend is een eerste impressie weergegeven van de beoogde situatie na herontwikkeling. Op deze schets is de situering van de beoogde parkeerplaats nog niet juist weergegeven. De situering hiervan is bij de landschappelijke inpassing (paragraaf 2.2.5) juist weergegeven.



Figuur 6: Impressie beoogde situatie na herontwikkeling

Op navolgende figuur is de uiteindelijk beoogde invulling van het besluitgebied schematisch weergegeven.



Figuur 7: Beoogde invulling besluitgebied na herontwikkeling

Het vigerende agrarische bouwvlak volstaat niet volledig voor wat betreft de situering van de beoogde bebouwing. Derhalve wordt een gedeelte van het bouwvlak ‘uitgeruild’. In het oosten van het besluitgebied blijft een gedeelte onbenut. Ten noorden van het besluitgebied wordt daarentegen een deel toegevoegd om de volledige bebouwing en beoogde faciliteiten als parkeren binnen het besluitgebied te kunnen situeren.

Op navolgende figuur is het besluitgebied weergegeven ten opzichte van het vigerende agrarisch bouwvlak. Het agrarisch bouwvlak is hierop weergegeven met de zwarte doorgetrokken lijn. Het besluitgebied is weergegeven met de zwarte bolletjeslijn.



Figuur 8: Vigerend agrarisch bouwvlak ten opzichte van beoogde situatie besluitgebied

Bij een herziening van de planologische situatie kan het restant agrarisch bouwvlak in het oosten ook juridisch komen te vervallen.

2.2.3 Maatschappelijke functies

Doel is om het besluitgebied te herontwikkelen naar een ontmoetingscentrum, met een veelal maatschappelijke invulling. Uiteindelijk zal de invulling gericht zijn op rouw en nabestaanden, hoewel de locatie in de aanlooptijd ook ruimte biedt voor ontmoetingen anderszins. Initiatiefnemers zijn gastheer op de locatie, alwaar bedrijven of gezelschappen anderszins de locatie kunnen huren voor bijvoorbeeld presentaties, vergaderingen, seminars en teambuildingsdagen. Voornamelijk de maatschappelijke kant van ontmoeten staat hierbij centraal, waarbij gedacht kan worden aan een klassiek concert op de zondagochtend of een toneelvoorstelling of boekpresentatie.

Uiteindelijk wordt voornamelijk ingezet op afscheidsdiensten, waarbij alle mogelijkheden behorende bij de dienst binnen het besluitgebied worden gehouden. Ingezet wordt op de intieme sfeer, waarbij de locatie per dag in principe enkel door één gezelschap kan worden gehuurd. De locatie zal plaats bieden aan maximaal 150 gasten en wordt dan ook nooit verhuurd aan twee gezelschappen gelijktijdig.

Horeca vindt plaats in de vorm van hapjes en drankjes voor de gasten waardoor of waarvoor de locatie wordt gehuurd. Voor deze gasten zal ook alcohol worden geschonken. Er zal geen sprake zijn van routegebonden horeca of openbare horeca anderzins. Er wordt dan ook geen terras beoogd ten behoeve van de horeca.

Beoogd wordt om op termijn tevens de mogelijkheid te bieden voor het laten resomeren van overledenen. Resomeren is in feite het oplossen van het menselijk lichaam in een vloeistof. Thans ligt een wetsvoorstel voor om resomeren op te nemen in de Wet op de lijkbezorging. Naar waarschijnlijkheid wordt deze vorm per begin 2024 mogelijk in Nederland.

2.2.4 Cultuurhistorie

De historie van de locatie zal centraal staan. Beoogd wordt dit tot uiting te laten komen door bijvoorbeeld het plaatsen van tekstbordjes met naam en informatie over de betreffende plek binnen de boerderij. Ook wordt een vitrine geplaatst in de ontvangstruimte waarin historische attributen worden tentoongesteld. De geschiedenis van de boerderij komt hiermee goed tot uiting. Door Schamp Bouwkundig Advies is, tezamen met Jos Bertens, een bouwhistorische verkenning uitgevoerd en daarmee een waardestelling opgesteld voor de bestaande boerderij. Alle cultuurhistorisch waardevolle elementen blijven behouden en worden daar waar noodzakelijk hersteld. De beoogde aanbouw aan de boerderij zal geen afbreuk doen aan de cultuurhistorische waarden. Voor de situering van deze aanbouw is gekozen voor de nagenoeg de zelfde plek als waar vroeger de karschop was gelegen. Navolgend is een historische foto weergegeven van de boerderij met naastgelegen karschop.



Figuur 9: Luchtfoto uit de vroege jaren ’50 (Bron: Bouwhistorische verkenning en waardestelling, Schamp bouwkundig Advies)

Ook voor de nieuwbouw is aansluiting gezocht bij de cultuurhistorische waarden van het besluitgebied.

Tot voor kort was ter plaatse van het besluitgebied sprake van een veehouderij met circa 1.300 m² aan agrarische bedrijfsgebouwen. In de beoogde situatie zal hiervoor in de plaats maximaal 500 m² worden terug gebracht, inclusief aanbouw, waarbij dan ook slechts 40% wordt terug gebouwd van de oppervlakte bebouwing in de recente geschiedenis.

2.2.5 Landschappelijke inpassing

Het besluitgebied is gelegen in het ‘Hart van Kameren’, temidden van historische groene lijnen. Door Pius Florus is in het kader van wegverbetering, landschapsontwikkeling en de beoogde nieuwbouw een Boom Effect Analyse uitgevoerd. Daarin is inzichtelijk gemaakt wat de huidige conditie en kwaliteit is van het aanwezige bomenbestand en zijn aanbevelingen gedaan ten behoeve van het duurzaam behoud van de bomen. Deze analyse is gebruikt als basis bij de uiteindelijke inrichting van het besluitgebied. Enkele aannames in de analyse zijn later gewijzigd. Dit doet echter niets af aan de uitgevoerde analyse van de bestaande bomen, waarmee deze analyse op zichzelf dan ook ongewijzigd overeind blijft.

Door MTD Landschapsarchitecten is ook een landschapsanalyse uitgevoerd, op basis waarvan een landschapsplan is opgesteld. Daarbij is rekening gehouden met de Boom Effect Analyse en de daaruit voortvloeiende conclusies en aanbevelingen voor wat betreft de bestaande bomen. De historische paden en wegenstructuur is nog duidelijk zichtbaar in het landschap. Dit komt ook terug in de beide analyses. De beide analyses (Bomen Effect Analyse, Pius Floris, d.d. 19 mei 2022 en Hart van Kameren, Landschappelijke inpassing, MTD Landschapsarchitecten, d.d. 5 oktober 2023) zijn als bijlagen bij deze ruimtelijke onderbouwing gevoegd.

Navolgende figuur betreft de door MTD Landschapsarchitecten opgestelde themakaart waarbij de beoogde bomen schematisch zijn weergegeven op de beoogde situatie na herontwikkeling.



Figuur 10: Themakaart bomen (Bron: MTD Landschapsarchitecten)

Bij de uitgevoerde Bomen Effect Analyse werd nog uitgegaan van een verlenging van de sloot. Dit wordt naar aanleiding van de adviezen alsnog niet beoogd. De sloot wordt niet verlengd. Navolgend is de beoogde landschappelijke inpassing van het besluitgebied na herontwikkeling weergegeven. Zowel de oude, te behouden elementen zijn hierop weergegeven, als de nieuwe, toe te voegen elementen. Hiermee wordt een totaalbeeld gegeven van het besluitgebied in de beoogde situatie.



Figuur 11: Beoogd landschappelijke inpassing na herontwikkeling (Bron: Hart van Kameren, Landschappelijke inpassing, MTD Landschapsarchitecten, d.d. 5 oktober 2023)

In het in de bijlage bijgevoegde landschapsplan is tevens een aantal referentiebeelden weergegeven van te hanteren materialen en beplanting.

Het besluitgebied wordt landschappelijk goed ingepast in de omgeving, waarbij dan ook wordt ingespeeld op de historie van het besluitgebied en de ligging in de omgeving.

2.2.6 Parkeren en ontsluiting

2.2.6.1 Parkeren

Parkeren dient plaats te vinden op eigen terrein. In principe dient te worden gekeken naar de gemeentelijke parkeernormennota d.d. 12 juni 2018. De beoogde functie ter plaatse van het besluitgebied komt niet specifiek voor in de nota. Een crematorium geeft een parkeernorm van 30 plaatsen per uitvaart. Een cultureel centrum of een wijkgebouw 3 parkeerplaatsen per 100 m² bvo. Deze beide functies zullen niet volledig overeen komen met de beoogde situatie. Derhalve wordt hier gebruik gemaakt van de zogenoemde ‘hardheidsclausule’ in artikel 3.4 van de gemeentelijke parkeernormennota. Navolgend is dan ook een realistische aanname gedaan van het benodigd aantal parkeerplaatsen voor het besluitgebied.

Beoogd wordt om maximaal 150 gasten tegelijk te kunnen ontvangen. Gemiddeld wordt gerekend met 2,5 personen per auto, waarmee rekening gehouden dient te worden met 60 parkeerplaatsen op

eigen terrein. Met de inrichting van het besluitgebied is rekening gehouden met de inpassing van 60 parkeerplaatsen in het noorden van het besluitgebied. Deze parkeerplaatsen zijn bereikbaar middels een nieuwe ontsluiting op de laan, waarbij rekening is gehouden met de bomenrij ter plaatse. Bestaande bomen hoeven hiervoor niet te wijken. In figuur 11 is tevens de beoogde parkeerplaats in het noorden van het besluitgebied inzichtelijk. De parkeerplaatsen zullen worden uitgevoerd in halfverharding.

Aan de achterzijde van de boerderij, ten oosten hiervan aan de kopse gevel, wordt voorzien in 5 parkeerplaatsen voor eventuele werknemers, waaronder initiatiefnemer zelf. Ter plaatse van het besluitgebied is tevens voldoende ruimte indien in de toekomst de boerderij tevens dienst zal doen als bedrijfswoning. Voorzien dient alsdan te worden in 2 parkeerplaatsen extra.

2.2.6.2 Ontsluiting

Het besluitgebied is met een historische laan in het noorden ontsloten op de straat Kameren en in het zuiden op de Gouverneuresweg.

De inrit richting de Gouverneursweg is circa 160 meter lang en heeft de opbouw van een karrenspoor. In de rijsporen is puin aanwezig en er is een middenstrook met gras. De inrit gaat vanuit de boerderij over in een circa 190 meter lang zandpad met los zand dat aan het noordelijke uiteinde weer uitkomt op een verhard gedeelte van Kameren. Het pad wordt over de gehele 350 meter begeleid door een dubbele eikenlaan. Halverwege komt aan de westelijke zijde een oud, in onbruik geraakt pad uit op Kameren, welke ook wordt begeleid door een dubbele eikenlaan.

Door Pius Florus is een Bomen Effect Analyse uitgevoerd en daaruit conclusies en aanbevelingen gedaan voor wat betreft zowel de bomen als de laan. In een eerdere fase werd beoogd het noordelijk deel van de laan te gebruiken voor het wegrijden van gasten vanuit het besluitgebied. Daartoe zijn dan ook aanbevelingen gedaan voor het optimaal kunnen gebruiken van het pad, zonder dat dit ten koste zou gaan van de aanwezige bomen met haar wortels.

Voornamelijk naar aanleiding van de gevoerde omgevingsdialoog is alsnog gekozen voor ontsluiting enkel via de Gouverneursweg, dus enkel gebruik te maken van het zuidelijke deel van de oprijlaan. Het naar het noorden wegrijden zou kunnen leiden tot overlast van vervoersbewegingen over Kameren. Deze straat is smaller dan de Gouverneursweg, waarbij ook de bomen dichter op de weg staan. De Gouverneursweg leent zich beter voor het aantal voertuigbewegingen dan Kameren. Bovendien zouden de voertuigen uiteindelijk ook weer uit komen op de Gouverneursweg, waarmee met het naar het noorden wegrijden enkel sprake zou zijn van een omleiding. Gekozen is dan ook voor het aan- en wegrijden over het zuidelijke deel van de laan, rechtstreeks op de Gouverneursweg. Dit gedeelte van de laan is geschikt voor de beoogde vervoersbewegingen.

Doordat de locatie enkel door één gezelschap gelijktijdig kan worden gebruikt, zullen gasten met de auto elkaar nooit kruisen over de laan. Slechts zeer sporadisch zal sprake zijn van vervoersbewegingen van niet-gasten. Bevoorrading bijvoorbeeld zal ook plaatsvinden over de laan. Met leveranciers worden afspraken gemaakt wanneer geleverd wordt, waarmee wordt voorkomen dat zij gelijktijdig met gasten het zandpad moeten gebruiken. Gasten komen slechts één keer aan en rijden ook maar één keer weg.

Ten behoeve van het in- en uitrijden van en naar de Gouverneursweg zullen maatregelen worden getroffen welke de verkeersveiligheid ter plaatse zullen bevorderen, zoals waarschuwingsbordjes van de in- en uitrit. Ook hierbij geldt dat gasten slecht één keer aan komen en wegrijden, waarbij men wordt geattendeerd op de doorgaande Gouverneursweg en tevens het aanwezige fietspad.

3. BELEIDSKADER

3.1 Rijksbeleid

3.1.1 Nationale Omgevingsvisie

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

- Klimaat & Energie; ruimte voor klimaatadaptatie en energietransitie;
- Duurzame economie; duurzaam economisch groeipotentieel;
- Stad & Regio; sterke en gezonde steden en regio’s;
- Landelijk gebied; toekomstbestendige ontwikkeling van het landelijk gebied.

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

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

Ondanks de kleinschalige ontwikkeling, wordt met de beoogde herontwikkeling met de uiteindelijke bebouwing en landschappelijke inpassing ingespeeld op de kenmerken en identiteit van het cultuurhistorisch waardevolle gebied.

3.1.2 Ladder voor duurzame verstedelijking

De Ladder voor duurzame verstedelijking beoogt stedelijke functies zoveel mogelijk te concentreren in het bestaand stedelijk gebied, en om extra ruimtebeslag voor stedelijke functies in het buitengebied in beginsel te voorkomen. De doelstelling van de ladder beoogt dus een ruimtelijke scheiding tussen stedelijke functies en buitengebied-gebonden functies. Op grond van artikel 3.1.6, tweede lid, Bro is het verplicht om in het geval dat een ruimtelijk plan een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, in de toelichting de zogenoemde ladder voor duurzame verstedelijking op te nemen. Een stedelijke ontwikkeling betreft een *‘ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen’*.

Onderhavige ontwikkeling heeft geen stedelijke ontwikkeling tot gevolg. Toetsing aan de ladder is dan ook niet noodzakelijk.

3.2 Provinciaal beleid

3.2.1 Brabantse Omgevingsvisie

Op 14 december 2018 is de Brabantse Omgevingsvisie in werking getreden. De basisopgave van de Brabantse Omgevingsvisie is: ‘Werken aan veiligheid, gezondheid en omgevingskwaliteit’. Voor 2030 is het doel om voor alle aspecten te voldoen aan de wettelijke normen. Brabant heeft dan een aanvaardbare leefomgevingskwaliteit. Voor 2050 is het doel om een goed leefomgevingskwaliteit te hebben door op alle aspecten beter te presteren dan wettelijk als minimumniveau is bepaald. De visie noemt een vijftal hoofdopgaven:

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

De Brabantse Omgevingsvisie wordt uitgewerkt in de Interim omgevingsverordening Noord-Brabant. In deze Interim omgevingsverordening Noord-Brabant vindt een vertaalslag van de hoofdopgaven in concreet bindende regels plaats.

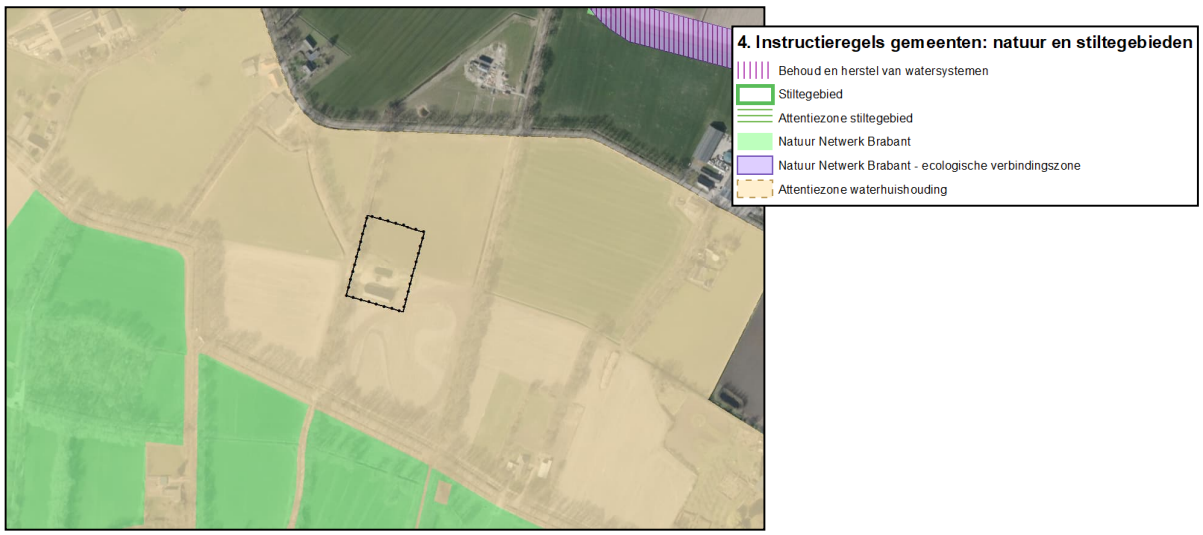
3.2.2 Interim omgevingsverordening Noord-Brabant

3.2.2.1 Inleiding

De Interim omgevingsverordening Noord-Brabant is een planologische verordening waarin eisen gesteld worden aan op te stellen ruimtelijke plannen en vormt een direct toetsingskader voor ruimtelijke ontwikkelingen. In deze Interim omgevingsverordening zijn de bestaande regels over de fysieke leefomgeving waar mogelijk in één verordening ondergebracht. In navolgende subparagrafen wordt ingegaan op de aanduidingen van het besluitgebied in de Interim omgevingsverordening Noord-Brabant en wordt de herontwikkeling getoetst aan de regels van deze Interim omgevingsverordening.

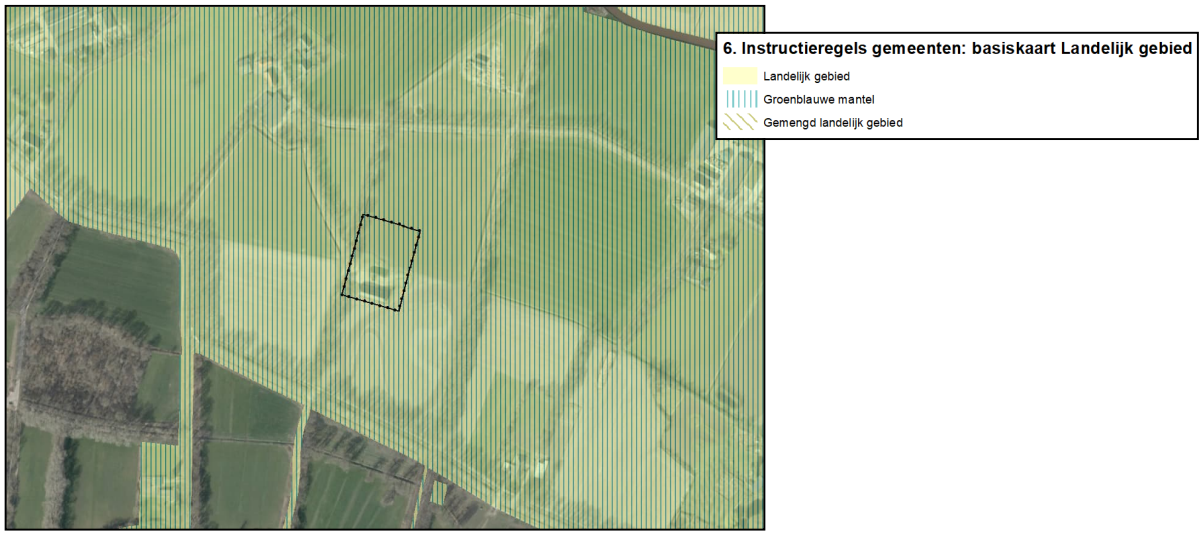
3.2.2.2 Aanduiding besluitgebied in Interim omgevingsverordening

Navolgende figuren geven een beeld van de ligging van het besluitgebied in de Interim omgevingsverordening. Het besluitgebied is hierbij weergegeven met de zwarte bolletjeslijn.



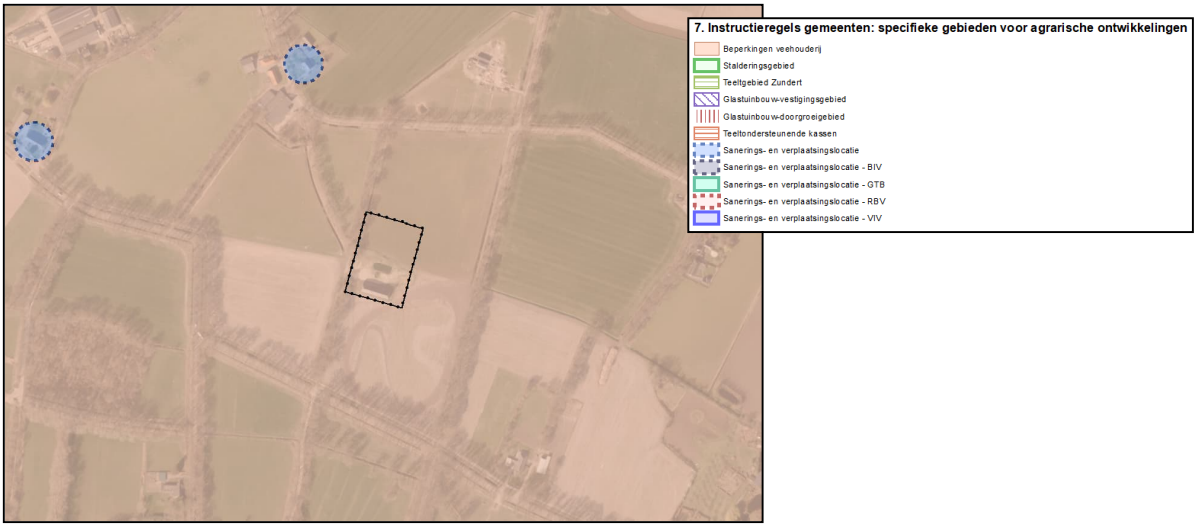
Figuur 12: Aanduiding besluitgebied op kaart 4: natuur en stiltegebieden

Het besluitgebied kent in de Interim omgevingsverordening de aanduiding ‘Attentiezone waterhuishouding’. Doel van de attentiezone is om ontwikkelingen die een negatieve invloed hebben op de binnen de attentiezone gelegen natte natuurparels tegen te gaan.



Figuur 13: Aanduiding besluitgebied op themakaart 6: basiskaart Landelijk gebied

Het besluitgebied is in de Interim omgevingsverordening aangewezen als gelegen binnen het ‘Landelijk gebied’, en specifiek binnen de ‘Groenblauwe mantel’. De groenblauwe mantel vormt het gebied tussen de ecologische hoofdstructuur en het landelijke en stedelijke gebied. De mantel beschermt het kerngebied en zorgt voor verbinding met het omliggende gebied. De groenblauwe mantel bestaat overwegend uit multifunctioneel landelijk gebied met grondgebonden landbouw.



Figuur 14: Aanduiding besluitgebied op themakaart 7: specifieke gebieden voor agrarische ontwikkelingen

Het besluitgebied kent in de Interim omgevingsverordening tevens de aanduidingen ‘Beperkingen veehouderij’ en ‘Stalderingsgebied’ (niet zichtbaar op bovenstaande figuur vanwege de ligging van de aanduiding ‘Beperkingen veehouderij’. Verderop worden de regels die gelden binnen deze aanduidingen nader toegelicht.

3.2.2.3 Artikel 3.6 Zorgvuldig ruimtegebruik

Het doel van de provincie is om bestaand bebouwd gebied zo goed mogelijk te benutten. Het optimaal benutten van de bestaande bebouwde omgeving draagt bij aan het behoud van de openheid en kwaliteit van het buitengebied en aan hergebruik van leegkomende- of bebouwingslocaties in zowel stedelijk als landelijk gebied. Het voorkomen van onnodig nieuw ruimtebeslag in het landelijk gebied door nieuwvestiging is hierbij een belangrijk uitgangspunt. Het voorkomen van onnodig nieuw ruimtebeslag krijgt ook vorm door eerst de mogelijkheden binnen bestaande bebouwde omgeving optimaal te benutten. Dat betekent niet dat alle fysieke ruimte benut moet worden voordat nieuw ruimtebeslag mogelijk is. Binnen stedelijk gebied is vanuit kwaliteitsoverwegingen bijvoorbeeld ook ruimte nodig voor groenvoorzieningen en voldoende opvang van water. Een ander aspect van zorgvuldig ruimtegebruik is het uitgangspunt dat gebouwen, bouwwerken en andere permanente voorzieningen worden geconcentreerd binnen het bouwperceel.

Binnen het besluitgebied is recentelijk voormalige agrarische bedrijfsbebouwing met een oppervlakte van circa 1.300 m² gesloopt. Daarvoor in de plaats zal de bestaande boerderij worden uitgebouwd, in de zelfde stijl als de boerderij en wordt een tweetal bijgebouwen gerealiseerd, eveneens passend binnen het bestaande cultuurhistorisch waardevolle ensemble. Sprake zal zijn van 500 m² aan bijgebouwen. De oppervlakte is daarmee aanzienlijk kleiner dan in de recente geschiedenis. Grotendeels wordt gebruik gemaakt van het bestaande bouwperceel. Het bouwperceel wordt in het noorden vergroot, om ook de parkeervoorzieningen binnen het perceel te behouden. In het oosten van het besluitgebied kan daarentegen een gedeelte van het voormalig agrarisch bouwvlak komen te vervallen. Sprake zal zijn van zorgvuldig ruimtegebruik.

3.2.2.4 Artikel 3.9 Kwaliteitsverbetering landschap

In artikel 3.9 zijn regels voor kwaliteitverbetering van het landschap opgenomen. Niet alle ontwikkelingen hebben een even grote impact op de ruimtelijke kwaliteit van het buitengebied.

Bovendien is er een onderscheid te maken tussen ontwikkelingen die echt thuishoren in het buitengebied en ontwikkelingen die minder ‘buitengebied gebonden’ zijn, zoals wonen of niet agrarische bedrijven. De impact op de fysieke leefomgeving wordt onder meer bepaald door:

- de omvang van de ontwikkeling (is er vergroting bestemmingsvlak of bouwvlak nodig?);
- is er sprake van nieuw ruimtebeslag of wordt er gebruik gemaakt van bestaande bebouwing?
- de aard van de locatie en de omgeving.
- de aard van de ontwikkeling en mogelijke hinder voor de leefomgeving (verkeersaantrekkende werking, geluid, milieucategorie, et cetera).
- betreft het een (traditioneel) gebiedseigen of gebiedsvreemde ontwikkeling?
- de ‘wenselijkheid’ van een ontwikkeling vanuit een (sectorale) ambitie.

Er worden drie categorieën van ruimtelijke ontwikkelingen onderscheiden:

- Categorie 1: Ruimtelijke ontwikkelingen waarvoor geen (extra) kwaliteitsverbetering van het landschap is vereist (geen landschappelijke inpassing en evenmin ruimtelijke kwaliteitsverbetering vereist).
- Categorie 2: Ruimtelijke ontwikkelingen waarop de regels inzake kwaliteitsverbetering van toepassing zijn, maar waarbij het gaat om ontwikkelingen die een (zeer) beperkte invloed op het landschap hebben (alleen landschappelijke inpassing vereist).
- Categorie 3: Ruimtelijke ontwikkelingen waarop de regels inzake kwaliteitsverbetering van toepassing zijn en waarbij sprake is van een (substantiële) invloed op het landschap (zowel landschappelijke inpassing als ruimtelijke kwaliteitsverbetering vereist).

De beoogde herontwikkeling is niet rechtstreeks mogelijk binnen de regels dan wel de afwijkingsbevoegdheden, maar is voornamelijk gericht op cultuurhistorisch herstel en daarmee duurzaam onderhoud en genereert daarmee een ruimtelijke kwaliteitswinst. Niettemin kan de ontwikkeling niet per definitie worden geschaard onder categorie 1 of 2 door de herbestemming naar een maatschappelijke bestemming. Navolgend is een berekening gemaakt van de bestemmingswinst als gevolg van de beoogde herontwikkeling. Hierbij is gebruik gemaakt van de Beleidsregel landschappelijke kwaliteitsverbetering zoals door de gemeenteraad van Bernheze vastgesteld op 22 januari 2013.

Het besluitgebied omvat het volledig kadastraal perceel en kent daarmee een oppervlakte van in totaal 8.570 m². Het vigerende agrarisch bouwvlak daarbinnen kent een oppervlakte van 4.535 m² en 4.035 m² betreft daarmee agrarisch onbebouwde grond. Volgens de gemeentelijke beleidsregel kent een agrarisch bouwvlak een waarde van € 20,-/m², met een bedrijfswoning à € 100,-/m² tot 1.000 m². Agrarisch onbebouwde grond kent een waarde van € 6,-/m². Het besluitgebied kent daarmee een huidige waarde van ((1.000 * 100) + (3.535 * 20) + (4.035 * 6)) € 194.910,-.

Het besluitgebied kent na herontwikkeling een maatschappelijke functie, wat volgens de gemeentelijke beleidsregel een waarde van de ondergrond zal kennen van € 120,-/m² bouwvlak. Het besluitgebied zal daarmee een waarde kennen van € 1.028.400,-.

Daarmee ontstaat een waardevermeerdering van € 833.490,-. Een basisinspanning van 20% wordt reëel geacht. Daarmee dient dan ook een investering plaats te vinden van minimaal € 166.698,-.

Recentelijk is circa 1.300 m² aan stallen gesloopt. Dit brengt een investering met zich mee van € 25,-/m² en daarmee in totaal € 32.500,-.

Met de beoogde herontwikkeling wordt ook fors geïnvesteerd in het landschap en aanzienlijk in de renovatie van het cultuurhistorisch waardevolle pand.

Voor wat betref de renovatie van het pand is een kostenraming gemaakt, waaruit wordt geconcludeerd dat de uiteindelijke verbouwing ruim € 1.000.000,- zal kosten. Een tweetal belangrijke posten hieruit zijn de renovatie van het dak à grofweg € 75.000,- en nieuwe kozijnen à grofweg € 30.000,-.

De aanleg van groenvoorzieningen binnen het besluitgebied wordt door de landschapsarchitect geraamd op circa € 38.825,-.

Zeker is gesteld dat de beoogde herontwikkeling de benodigde tegenprestatie van € 166.698,- fors zal overstijgen door de kosten van het reeds gesloopte, aanplant en onderhoud van landschapselementen en behoud, herstel en duurzame onderhoud van de cultuurhistorische waarden. Sprake zal zijn van een aanzienlijke kwaliteitsverbetering van het landschap.

3.2.2.5 Artikel 3.26 Attentiezone waterhuishouding

Doel van de attentiezone is om ontwikkelingen die een negatieve invloed hebben op de binnen de attentiezone gelegen natte natuurparels tegen te gaan. Stromingen in het grondwatersysteem kunnen veranderen door veranderingen van bodemopbouw of het doorboren van lagen (bij grondverzet of diepploegen). Voor activiteiten die een negatief effect op de (grond)waterstand in een natte natuurparel kunnen hebben, is een vergunning nodig. Bij het toelaten van functies die een negatief effect kunnen hebben op de waterhuishouding, geldt dat overleg met het waterschap nodig is. Als gevolg van de beoogde herontwikkeling zullen ter plaatse geen werkzaamheden plaatsvinden in de bodem welke zullen leiden tot negatieve wijzigingen in de waterhuishouding. Dit aspect wordt tevens nader toegelicht in de waterparagraaf van deze ruimtelijke onderbouwing. Gesteld kan worden dat de beoogde herontwikkeling geen effect heeft op de waterhuishouding en dan ook niet in strijd is met de regels die gelden binnen de attentiezone.

3.2.2.6 Artikel 3.51 Beperkingen veehouderij

Binnen de aanduiding ‘Beperkingen veehouderij’ wordt de uitbreiding van, de nieuwvestiging van en de omschakeling naar een veehouderij niet toegestaan. Met de beoogde herontwikkeling wordt een voormalige agrarische bedrijfslocatie omgezet naar een maatschappelijke functie, waarbij geen veehouderij meer mogelijk wordt gemaakt. De beoogde herontwikkeling is niet in strijd met de regels van artikel 3.51, ‘Beperkingen veehouderij’.

3.2.2.7 Artikel 3.52 Staldering

Binnen het ‘Stalderingsgebied’ gelden extra voorwaarden voor de ontwikkeling van veehouderijen gericht op het voorkomen van een verdere regionale concentratie van vee en het tegengaan van (verdere) leegstand. De toename van de oppervlakte dierenverblijf binnen een bouwperceel is alleen mogelijk als er elders dierenverblijven verdwijnen; het zogenaamde stalderen. De beoogde herontwikkeling heeft geen toename van dierenverblijven tot gevolg. De beoogde herontwikkeling is niet in strijd met de regels die gelden binnen het ‘Stalderingsgebied’.

3.2.2.8 Artikel 3.73 Vestiging niet-agrarische functie in Landelijk gebied

Artikel 3.73 van de Interim omgevingsverordening stelt dat binnen het Landelijk gebied onder voorwaarden kan worden voorzien in de vestiging van een niet-agrarische functie op een bestaand bouwperceel. Ter plaatse van het besluitgebied wordt de voormalige agrarische bedrijfslocatie omgezet naar maatschappelijke functie in de vorm van een ‘ontmoetingslocatie’ gericht op rouw en nabestaanden, met uiteindelijk veelal afscheidsdiensten. Beoogd wordt daartoe de boerderij te renoveren, met behoud van en respect voor de cultuurhistorische waarden. Daarnaast wordt beoogd een uitbouw aan de boerderij en een tweetal nieuwe bijgebouwen te realiseren. Deze aanbouw en bijgebouwen met een oppervlakte van in totaal circa 500 m² zullen ten dienste staan van de beoogde functies ter plaatse. Navolgend wordt de beoogde ontwikkeling ter plaatse van het besluitgebied aan Kameren 4 te Heeswijk-Dinther getoetst aan artikel 3.73.

Lid 1

Op grond van artikel 3.73, eerste lid van de Interim omgevingsverordening kan een bestemmingsplan 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**

De beoogde herontwikkeling bevindt zich grotendeels binnen het huidige bouwperceel, en deels direct daarop aansluitend. Een gedeelte van het vigerende ‘bouwvlak’ kan tevens komen te vervallen, waarmee dan ook deels wordt gesaldeerd voor wat betreft het bouwperceel. Sprake is van een passende herbestemming met aandacht en respect voor de cultuurhistorische waarden binnen het besluitgebied en de omgeving hiervan. De beoogde herontwikkeling heeft een toegevoegde waarde voor de leefbaarheid in de omgeving en voorkomt leegstand van de voormalige agrarische bedrijfslocatie. Ingespeeld wordt hier op de cultuurhistorische waarden in de omgeving, met het kasteel in de directe nabijheid. Met het ontwerp van de boerderij ontstaat fictief een cultuurhistorisch ensemble met dit kasteel door een doorkijk te geven in zuidelijke richting. In de bebouwing wordt een directe link gelegd met de geschiedenis van de boerderij en de ligging hiervan in de omgeving. Met het verhaal van de boerderij en de invulling hiervan wordt een duidelijke link gelegd met het verleden en het heden.

Sprake zal wel zijn van een toevoeging van vervoersbewegingen van personenvervoer. Gekeken is naar de geschiktheid van het zandpad, waarbij kan worden geconcludeerd dat de beoogde vervoersbewegingen geen belemmering vormt voor de mobiliteit. Een aanzienlijke kwaliteitsverbetering wordt geleverd in de vorm van cultuurhistorie. Een passende herbestemming wordt gegeven aan de voormalige agrarische bedrijfslocatie. Geen sprake is van splitsing van een bouwperceel. Sprake zal zijn van nieuwbouw met een oppervlakte van in totaal 500 m², inclusief de aanbouw aan de boerderij. Daar tegenover staat de recente sloop van circa 1.300 m² aan ontsierende bebouwing ter plaatse. Geen sprake zal zijn van een kantoor, lawaaisport of 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.**

De omgeving van het besluitgebied leent zich voor maatschappelijke mogelijkheden. Sprake is van een veelal voormalige agrarische omgeving met een omslag naar niet-agrarisch. In de omgeving uit zich dit in een variatie aan functies: woonfuncties maar ook kleinschalige bedrijvigheid aan huis, verblijfsrecreatie of maatschappelijke functies met vergaderlocaties of zelfs theater. De beoogde invulling van het besluitgebied past binnen deze variatie aan functies in de omgeving. De omgeving kenmerkt zich bovendien als cultuurhistorisch waardevol gebied, waarbij de beoogde herontwikkeling met renovatie en duurzame behoud en onderhoud van de cultuurhistorisch waardevolle boerderij een passende ontwikkeling betreft in de omgeving.

Het aantal vervoersbewegingen van personenvervoer in de omgeving zal toenemen, hoewel dit niet zal leiden tot problemen over de bestaande wegen in de omgeving en de verkeersafwikkeling ter plaatse. Dit is nader toegelicht in paragraaf 2.2.6 van deze ruimtelijke onderbouwing. Er zal geen sprake zijn van een publieksaantrekkende werking in commerciële zin. Geen sprake is van recreatie, routegebonden horeca of openbare horecavoorziening anderszins. Geen sprake zal zijn van buitenopslag of –stalling. Voor wat betreft omvang is reeds rekening gehouden met de toekomst.

Lid 3

Als een binnen de omgeving passend omvang geldt:

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.**

Sprake zal zijn van een kleinschalig maatschappelijk bedrijf, gericht op de cultuurhistorische omgeving. De beoogde activiteiten op een voormalige agrarische bedrijfslocatie zijn passend binnen het Landelijk gebied en passen niet op een bedrijventerrein. Het betreft een kleinschalige ontwikkeling met een omvang van de bebouwing van minder dan 1 hectare. Na realisatie van de

beoogde plannen zoals omschreven in deze ruimtelijke onderbouwing, bestaan geen verdere uitbreidingswensen.

Conclusie artikel 3.73
Voldaan wordt aan de voorwaarden zoals gesteld in artikel 3.73 van de Interim omgevingsverordening. Sprake zal zijn van een passende ontwikkeling in het landelijk gebied, waarbij geen nadelige gevolgen ontstaan voor omliggende al dan niet agrarische locaties. Een passende herbestemming wordt gegeven aan de voormalige agrarische bedrijfslocatie Kameren 4 te Heeswijk-Dinther, waarmee leegstand en verloedering in het landelijk gebied wordt voorkomen en tevens wordt geïnvesteerd in de omgevingskwaliteit in de vorm van cultuurhistorie en landschappelijke inpassing ter plaatse. Het betreft een passende ontwikkeling binnen het Landelijk gebied met een kwaliteitsverbetering van het landschap als gevolg.

3.3 Gemeentelijk beleid

3.3.1 Visie bebouwingsconcentraties Bernheze

Op 13 september 2021 heeft de gemeenteraad van Bernheze de ‘Gebiedsvisie bebouwingsconcentraties Bernheze’ vastgesteld. Agrarische schaalvergroting, ruilverkaveling en grootschalige naoorlogse woningbouw hebben zichtbaar invloed gehad op de ruimtelijke kwaliteit van kernen en buitengebied, en ook in de bebouwingsconcentraties. De solitaire clusters en linten zijn vaak plekken waar het oorspronkelijke cultuurlandschap nog het best beleefbaar is. Door de toegenomen druk op het landschap en op de kernen komen ook deze bebouwingsconcentraties onder druk te staan. De kernrandzones worden tegelijkertijd steeds belangrijker voor de leefbaarheid: ze vormen belangrijke recreatieve uitlopers vanuit de kern, spelen een rol in het samenkomen van burgers en brengen voedselproductie dichtbij de mens. Maar de kernrandzones herbergen nog meer kansen en mogelijkheden. Meervoudig ruimtegebruik, flexibiliteit in snel veranderende omstandigheden, klimaatadaptatie, energietransitie en het behoud van het waardevolle cultuurlandschap zijn centrale maatschappelijke thema’s die van toepassing zijn op de zones direct rondom de woonkernen.

De visie voor de bebouwingsconcentraties beschrijft het ideale wensbeeld en vormt een toetsingskader voor initiatieven en ontwikkelingen. De visie is in die zin geen sturings- of dwanginstrument.

Het besluitgebied is gelegen ten westen van de kern Heeswijk-Dinther, binnen het cultuurhistorisch landschap in de directe nabijheid van Kasteel Heeswijk. Het besluitgebied is daarmee conform de gemeentelijke visie aangewezen als gelegen binnen de bebouwingsconcentratie ‘Entree West’. Het historische lint van Heeswijk (Gouverneursweg) volgt westwaarts richting Middelrode de dekzandrug langs de Aa. Ook de agrarische linten Veldstraat en Fokkershoek-Kameren volgen de glooiingen parallel aan de dekzandrug. Deze landschappelijke eenheid ligt ingeklemd tussen de beekdalen van de Aa in het zuiden en de Leijgraaf in het noorden. Dit gebied is een waardevol en kleinschalig cultuurhistorisch landschap met nog zichtbare authentieke (agrarische) elementen zoals akkers, reliëf en verkavelingsstructuren.

Navolgende uitgangspunten hanteert de gemeente Bernheze voor de bebouwingsconcentratie ‘Entree West’ op hoofdlijnen:

- Het beleefbaar houden van de oude akker in relatie tot de (agrarische) linten door waardevolle doorzichten vanaf de weg te behouden en hier geen nieuwe bebouwing toe te staan. Eventuele toevoegingen van kleinschalige bebouwing vindt alleen plaats in de oostwest gerichte hoofdlinten en niet aan de secundaire noordzuid gerichte wegen.
- Het behouden en waar mogelijk versterken van de relatie tussen dorp en landschap aan de Herpersteeg en Muggenhoek die de afronding van het dorp markeren. Aan de west- en noodzijde van deze wegen is het uitgangspunt geen nieuwe bebouwing toe te staan.
- Het met respect voor de oude akker inpassen van dorpsafrondingen ten westen van Heeswijk.
- Het respecteren van het zicht op de kerk van Heeswijk vanaf de Herpersteeg en Veldstraat bij het ontwerpen van een nieuwe dorpsrand ten westen van Heeswijk.
- Het landschappelijk inpassen van storende bebouwing (stalcomplexen).
- Het behouden en beschermen van historische zandpaden en dreven.
- Het doorzetten van de laanbeplanting langs de Gouverneursweg en Fokkershoek tot in de kern Heeswijk.

Met de beoogde herontwikkeling wordt geen nieuwbouw beoogd op waardevolle doorzichten. Wel wordt nieuwbouw beoogd, daar waar tot voor kort sprake was van ontsierende agrarische bedrijfsgebouwen, passend binnen het cultuurhistorisch ensemble. Met de beoogde herontwikkeling is rekening gehouden met het historische zandpad, waarbij aandacht is besteed aan de laanbeplanting. Dit aspect is nader uitgewerkt in de in de bijlage opgenomen Bomen Effect Analyse en het landschapsplan.

3.3.2 Erfgoedvisie Bernheze 2020-2030

De gemeente Bernheze heeft in 2020 de Erfgoedvisie Bernheze 2020 – 2030 vastgesteld, *"Bernheze: een ode aan het boerenleven"*. Deze erfgoedvisie is op interactieve wijze samengesteld, met belanghebbenden en betrokkenen uit Bernheze. De erfgoedvisie heeft betrekking op de fysieke leefomgeving en concentreert zich daarom op het onroerend materieel erfgoed en immaterieel erfgoed voor zover dat gelinkt is aan het onroerende materiele erfgoed. Onder het onroerend materieel erfgoed wordt verstaan het gebouwd erfgoed, historische landschapselementen en archeologische vindplaatsen. De kansen voor erfgoed wil de gemeente Bernheze onder anderen benutten door:

- Erfgoed als waardevolle blauwdruk te zien van het Bernhezer karakter;
- Een integrale benadering – door aansluiting en inbedding te zoeken van erfgoed bij andere beleidsterreinen als vrijetijdseconomie, ruimtelijke ontwikkeling en het sociale domein;
- Aansluiting en inbedding te zoeken van erfgoed bij de actuele onderwerpen als energietransitie, klimaatadaptatie, transitie landbouw – waarbij de gemeente ook ruimte wil laten voor innovatie en experiment;
- Het erfgoed in te zetten als verbindende en dragende kracht voor stedelijke- en landschappelijke ontwikkeling;
- In te zetten op de vergroting van de toegankelijkheid en de beleefbaarheid van erfgoed onder een breed publiek. Door het Bernhezer karakter te versterken en uit te dragen.

De laatste jaren is de focus binnen de erfgoedwereld verschoven van een objectgerichte benadering naar een gebiedsgerichte aanpak. Dat houdt in dat de relatie met de omgeving van belang is voor de

totaalbeleving van het monument. Niet alleen aandacht en instandhouding van individuele monumenten, maar ook de verhouding tot de omgeving van het monument is van belang. Het gaat om de ruimtelijke kwaliteit van de fysieke leefomgeving, waarbij erfgoed als vertrekpunt en dragende kracht kan worden ingezet. In de herbestemming van erfgoed en het vernieuwen van niet-functionerende locaties ligt een opgave om de leefomgeving vitaal en leefbaar te houden. Voor de duurzame instandhouding van gebouwd erfgoed is passende herbestemming van belang. Het verder verruimen van de herbestemmingsmogelijkheden moet bijdragen aan het duurzaam behouden van de historische bebouwing. Bij het vrijkomen van monumentaal erfgoed spant de gemeente zich in om te helpen bij het zoeken naar het planologisch mogelijk maken van een passende herbestemming. De opgaven voor de gemeente Bernheze betreffen met name religieus erfgoed, agrarisch erfgoed en landgoederen.

In de erfgoedvisie is in zes hoofdstukken de “ode aan het boerenleven” opgebouwd waarin de sterk agrarisch georiënteerde ontstaans- en ontwikkelingsgeschiedenis van Bernheze op verschillende manieren tot uiting komt. Van de allereerste boeren die zich in het gebied vestigden, het traditionele leven op de Brabantse boerderij, tot de uitdagingen van de boeren van nu, Bernheze werd en wordt gevormd door de agrarische sector. De navolgende zes thema’s komen in de visie aan bod:

1. Van woesternij tot beekdal
2. Kasteelheren en hoeven
3. De vruchtbare bodem
4. Te veel nutriënten
5. Het spirituele leven
6. Ten tijde van oorlog.

Belangrijke onderdelen binnen het thema ‘Kasteelheren en hoeven’ betreffen de boerderijen in Kameren, Kasteel Heeswijk, Eerst Oorste hoeve, Huis de Berkt, Meierijsche Museumboerderij en Landgoed Zwanenburg.

Nergens kan de verbinding tussen het adellijk denken, doen, dromen en laten vanuit het voormalig machtscentrum Kasteel Heeswijk en het leven van alledag op de Brabantse kasteelhoeve beter verteld worden dan bij Kameren en Kasteel Heeswijk. Eén van de opgaven die er ligt is dan ook het versterken van de verbinding tussen Kasteel Heeswijk en de kasteelhoeven in Kameren.

Met de beoogde herontwikkeling wordt een passende herbestemming gegeven aan één van de kasteelhoeven in Kameren. Dit betrof nog één van de laatste boerderijen nog in eigendom van de erven van de vroegere baron. Een passende herbestemming in de vorm van maatschappelijke functie zijnde een gemoedelijk ontmoetingscentrum, waarbij aandacht is voor de cultuurhistorie in de omgeving, is een passende ontwikkeling ter plaatse. Een directe link wordt gevormd met Kasteel Heeswijk en haar te versterken verbinding tussen het kasteel en de hoeven. Bij de verbouwing wordt, met respect voor de monumentale delen van het pand, letterlijk een doorkijk gegeven vanuit het noorden richting het zuidelijk gelegen kasteel. Als gevolg van de beoogde herontwikkeling wordt het erfgoed ter plaatse duurzaam in stand gehouden, waarbij tevens een duidelijke link wordt gelegd met het verleden. Dit zowel in de verhaallijn (ontmoeting tot en met de uitvaart), de gemoedelijkheid in de agrarische sector, alsook binnen de boerderij door gebruik te maken van bijvoorbeeld informatiebordjes over het verleden van de boerderij zelf. Gesteld kan worden dat de beoogde

herontwikkeling een goed voorbeeld betreft voor het behoud van het erfgoed binnen de gemeente. De beoogde herontwikkeling past daarmee binnen de kaders van de gemeentelijke erfgoedvisie.

3.3.3 Duurzaam mobiliteitsplan 2016-2022

De gemeenteraad van Bernheze heeft op 26 mei 2016 het 'Duurzaam Mobiliteitsplan Bernheze 2016-2022: Uitwerking van het beleid' vastgesteld. In dit document krijgen alle facetten van verkeer- en vervoer een plaats, zoal verkeersveiligheid en bereikbaarheid en de modaliteiten openbaar vervoer, auto, fiets, voetganger, vrachtverkeer en landbouwverkeer. Navolgende speerpunten worden gehanteerd voor het beleid in het mobiliteitsplan:

1. Duurzaamheid door Voorkomen, Verkorten, Veranderen en Verschonen;
2. Stimuleren van het fietsgebruik;
3. Oplossingen zoeken voor de problematiek in het buitengebied (fietser versus (vracht)auto en landbouwverkeer, en smalle wegen in relatie tot grote voertuigen);
4. Verkeersveiligheid, vooral in de woonwijken, verbeteren met mensgerichte aanpak;
5. Ketenmobiliteit (vooral in relatie tot Openbaar Vervoer) faciliteren en promoten;
6. Stimuleren kleinschalige mobiliteitsoplossingen;
7. Inspelen op de veranderende rol van de overheid.

Het mobiliteitsplan kent drie hoofddoelen:

- Het mobiliteitsplan is een beleidskader zodat sturing gegeven kan worden aan de ontwikkeling van mobiliteit in de toekomst;
- Het mobiliteitsplan is een beleidskader zodat verduurzaming van de mobiliteit vormgegeven kan worden;
- Het mobiliteitsplan informeert de samenleving over de visie en koers voor de komende jaren als het gaat om de mobiliteit.

Ingezet wordt op duurzaamheid, waar het autobezit steeds minder belangrijk wordt maar autodelen en gedeeld autobezit belangrijker zal worden. Niettemin was anno 2016 het autobezit in Bernheze 1,3 auto's per huishouden. Dat kwam overeen met het autobezit in de omliggende gemeenten. Parkeervoorzieningen is dan ook een belangrijk punt in het mobiliteitsplan. De gemeentelijke parkeernormen zijn vastgesteld in de 'Parkeernormennota gemeente Bernheze' uit 2015. Deze nota wordt in navolgende subparagraaf nader toegelicht.

3.3.4 Parkeernormennota

Sinds 2014 geldt dat parkeernormen enkel nog via bestemmingsplannen of exploitatieplannen juridisch van kracht zijn. Het is niet meer voldoende om alleen de parkeernorm te vermelden een bestemmingsplan, maar in ieder bestemmingsplan dient de gemeentelijke parkeernormen-systematiek te worden vermeld. In plaats hiervan mag ook verwezen worden naar een parkeernormennota, waarin deze systematiek staat omschreven. Sinds 9 juli 2015 is in de gemeente Bernheze de 'Parkeernormennota gemeente Bernheze' van kracht.

In de gemeentelijke nota is de beoogde voorziening binnen het besluitgebied niet specifiek opgenomen. Voor een cultureel centrum geldt een parkeernorm van 3 parkeerplaatsen per 100 m² bvo, voor een evenementenhal 11 parkeerplaatsen per 100 m² bvo en voor een begraafplaats of crematorium 30 parkeerplaatsen per uitvaart. De beoogde activiteiten vallen daar niet exact binnen.

Het besluitgebied biedt ruimte voor 60 parkeerplaatsen voor gasten en 5 parkeerplaatsen voor personeel. Voldaan wordt aan de gemeentelijke parkeernormennota. Het aspect parkeren is ook nader toegelicht in paragraaf 2.2.6 van deze ruimtelijke onderbouwing.

3.3.5 Beleidsnotitie aanpak VAB Bernheze, Toe te passen beleidsregels

De gemeente Bernheze heeft op 14 december 2017 de ‘Beleidsnotitie aanpak VAB Bernheze, Toe te passen beleidsregels’ vastgesteld. Hoofduitgangspunt voor de beleidsnotitie is het tegengaan van verrommeling in het buitengebied door het herbestemmen of slopen van leegstaande stallen, zo nodig na een tijdelijk toegelaten afwijkend gebruik. Middels een gedegen VAB-aanpak wil de gemeente tevens de transformatie naar een duurzame en maatschappelijk geaccepteerde veehouderij ondersteunen.
De gemeente Bernheze heeft op 18 april 2019 het bestemmingsplan ‘Vrijkomende Agrarische bebouwing Bernheze 2018’ en op 10 december 2020 het bestemmingsplan ‘herziening Vrijkomende Agrarische bebouwing Bernheze 2018’ vastgesteld, waarin het gemeentelijk VAB-beleid is verankerd in de regels.

In het gemeentelijk VAB-beleid is een sloopbonusregeling opgenomen, waarbij is geregeld dat bij sloop van voormalige agrarische bedrijfsgebouwen maximaal 75% van de te slopen oppervlakte bedrijfsgebouwen mag worden vervangen, tot een maximum van 500 m².

Het besluitgebied Kameren 4 te Heeswijk-Dinther betreft een voormalige agrarische bedrijfslocatie; een VAB. Het besluitgebied is nog als zodanig bestemd en ook de vergunning voor het houden van dieren is nog overeind. Wel is recentelijk circa 1.300 m² aan voormalige agrarische bedrijfsgebouwen gesloopt. Deze oppervlakte agrarische bedrijfsgebouwen wordt middels onderhavige afwijking ingezet in het kader van de sloopbonusregeling. Maximaal 75% mag hiervoor worden ingezet, tot een maximum van 500 m².

Met de beoogde herontwikkeling wordt uiteindelijk een tweetal nieuwe gebouwen gerealiseerd en een uitbouw aan de boerderij. In totaal wordt hiermee voorzien in 500 m² aan nieuwbouw, wat inhoudt dat slechts 38,5% wordt terug gebouwd van de voormalige agrarische bedrijfsgebouwen. Voldaan wordt hiermee aan de gemeentelijke sloopbonusregeling welke is opgenomen in het VAB-beleid. Met de nieuwbouw wordt ingespeeld op de cultuurhistorie in de omgeving en wordt gewerkt met respect voor en behoud van de monumentale waarden van de boerderij.

4. NATUUR, CULTUURHISTORIE EN ARCHEOLOGIE

4.1 Natuur en ecologie

4.1.1 Inleiding

Natura 2000 is het Europese netwerk van beschermde natuurgebieden in de Europese Unie. Dit netwerk verbindt bestaande natuurgebieden die vallen onder de Europese Vogelrichtlijn- of de Habitatrichtlijngebieden. De Vogel- en Habitatrichtlijnen zijn bedoeld ter bescherming van bedreigde levensgemeenschappen van planten en dieren en bedreigde soorten van planten en dieren en hun leefgebieden. De Vogel- en Habitatrichtlijnen zijn geïmplementeerd in de Nederlandse wetgeving middels de Wet natuurbescherming. Deze wet is op 1 januari 2017 in werking getreden.

4.1.2 Gebiedsbescherming

4.1.2.1 Natura-2000

De Wet natuurbescherming voorziet in specifieke kaders voor gebieden die op grond van internationale verplichtingen moeten worden beschermd, te weten de Natura-2000 gebieden, bedoeld in de Vogelrichtlijn en de Habitatrichtlijn. Ten aanzien van de gebiedsbescherming is het de bedoeling dat plannen en projecten eenduidig en integraal worden getoetst op hun invloed op de te beschermen natuurwaarden in de Vogel- en Habitatrichtlijngebieden. In de wijde omgeving van het besluitgebied zijn geen Natura-2000 gebieden gelegen. Het meest dichtbij gelegen Natura 2000-gebied betreft de ‘Vlijmens Ven, Moerputten & Bossche Broek’ op een afstand van circa 12 kilometer tot het besluitgebied. Op zodanig grote afstand heeft de beoogde ontwikkeling geen effect op het Natura 2000-gebied.

4.1.2.2 Natuurnetwerk

Het Natuurnetwerk Nederland is het Nederlands netwerk van bestaande en nieuw aan te leggen natuurgebieden. In de wet heet dit de Ecologische Hoofdstructuur (EHS). Het netwerk moet natuurgebieden beter verbinden met elkaar en met het omringende agrarisch gebied. Het besluitgebied is niet gelegen in het Natuurnetwerk Nederland of het Natuurnetwerk Brabant (NNB). Wel is op circa 150 meter ten zuiden van het besluitgebied het NNB gelegen, zijnde de gronden rondom Kasteel Heeswijk. Als gevolg van de beoogde herontwikkeling wordt echter een voormalige agrarische bedrijfslocatie herontwikkeld, waarbij veel aandacht is voor de groene omgeving. De beoogde herontwikkeling zal geen negatief effect hebben op het NNB.

4.1.2.3 Stikstof

Het Programma Aanpak Stikstof (PAS) regelt sinds 2015 de ruimte voor economische ontwikkelingen die gepaard gaan met de uitstoot van stikstof nabij Natura 2000-gebieden. Enerzijds heeft het PAS tot doel het behoud en herstel van de Natura 2000-gebieden. Anderzijds creëert het PAS door de reductie van stikstof ruimte voor nieuwe economische ontwikkelingen, zoals de verbreding van een snelweg, woningbouw of de uitbreiding van een veehouderij. Op 29 mei 2019 heeft de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State einduitspraken gewezen in enkele procedures tegen het Programma Aanpak Stikstof. De Afdeling komt tot de conclusie dat de passende beoordeling die aan het PAS ten grondslag ligt niet voldoet aan de eisen die het Hof van

Justitie van de Europese Unie (het Hof) daaraan stelt. De Afdeling heeft bepaald dat de PAS niet meer gehanteerd kan worden als toetsingskader voor projecten.

Het Hof oordeelt dat zeker gesteld moet zijn dat een ontwikkeling geen nadelige gevolgen heeft voor een Natura 2000-gebied. Met AERIUS Calculator kan de uitstoot van stikstof en de neerslag daarvan op Natura 2000-gebieden die het gevolg is van een ontwikkeling worden berekend. Ten aanzien van de zowel de uitvoer- als de gebruiksfase is een AERIUS-berekening uitgevoerd met AERIUS versie oktober 2023. Voor de gebruiksfase is gerekend met 60 auto’s per (werk)dag en enkele busjes per week voor onder anderen leveranciers. Op termijn komt daar tevens 42 vervoersbewegingen per week bij voor de resomeerruimte. Deze vervoersbewegingen zijn in de berekening reeds meegenomen. Voor de uitvoerfase zijn zo realistisch mogelijke aannames gedaan, waarbij rekening is gehouden met de maximale invulling van de locatie. Hierbij is eveneens reeds rekening gehouden met de op termijn te realiseren resomeerruimte. Uit de berekeningen blijkt dat de beoogde herontwikkeling niet leidt tot rekenresultaten hoger dan 0,00 mol/ha/jaar. De export van de Aerius-berekeningen is als bijlage bij deze toelichting gevoegd. Gesteld kan worden dat de beoogde herontwikkeling geen significante negatieve effecten heeft op Natura 2000-gebieden.

4.1.3 Soortenbescherming

Om de instandhouding van de wettelijke beschermde soorten te waarborgen, moeten negatieve effecten op die instandhouding voorkomen worden. Bij de totstandkoming van een nieuw bestemmingsplan waarbij functies gewijzigd worden, moet worden voorkomen dat conflicten met beschermde dier- en plantensoorten ontstaan en dient vooraf een beoordeling plaats te vinden.

Als gevolg van de beoogde herontwikkeling wordt geen bebouwing meer gesloopt en gaan ook geen landschapselementen verloren. Wel wordt de boerderij verbouwd. Verwacht wordt dat als gevolg hiervan geen soorten worden verstoord of aangetast, daar geen essentiële delen verdwijnen of worden verplaatst waarin zich soorten kunnen bevinden. Niettemin zal een quickscan flora en fauna worden uitgevoerd waaruit dit zal moeten blijken. De rapportage zal als bijlage bij deze ruimtelijke onderbouwing worden gevoegd.

Ter plaatse van de beoogde herontwikkeling, rondom de boerderij, is enkel sprake van agrarisch grasland, welke regelmatig wordt gemaaid dan wel bewerkt. Niet aannemelijk wordt geacht dat ter plaatse sprake is van flora- of faunawaarden. Met de beoogde ontwikkeling gaan dan ook geen flora- of faunawaarden verloren. Enkel sprake zal zijn van de toevoeging van landschapselementen, wat ten goede komt van de flora- en faunasoorten in de omgeving. De beoogde herontwikkeling is derhalve in het kader van de Wet natuurbescherming geen bezwaar. Dit zal met de quickscan nog nader worden toegelicht.

4.2 Cultuurhistorie

4.2.1 Beleidskader

Als gevolg van de Wet Modernisering Monumentenzorg dient binnen een ruimtelijk plan aandacht aan cultuurhistorie te worden besteed. Cultuurhistorie dient gebiedsgericht benaderd te worden, waarbij niet te veel focus op losse elementen ligt, maar meer op samenhang en context. Het karakter van een gebied of structuur is hierbij een uitgangspunt.

4.2.2 Cultuurhistorie in omgeving besluitgebied

4.2.2.1 Cultuurhistorisch Landschap

Het besluitgebied is gelegen binnen het cultuurhistorisch landschap ‘Groene Woud’, binnen het cultuurhistorisch vlak behorende bij ‘Kasteel Heeswijk’. Het gebied ligt tussen de Gouverneursweg en de Zuid-Willemsvaart en bestaat uit bossen, landbouwgronden en lanen rondom Kasteel Heeswijk. Heeswijk is gebouwd in de twaalfde eeuw. Tussen 1400 en 1700 en opnieuw tussen 1835 en 1880 hebben belangrijke veranderingen plaatsgevonden, waaronder de verbouwing van het kasteel in neogotische stijl. Tussen de Gouverneursweg en de huidige loop van de Aa is afwisselend grasland en bouwland te vinden. De oude loop van de Aa kronkelt door het landschap. Langs de beek liggen enkele grienden. Op wat hoger gelegen gronden liggen productiebossen met grove dennen, populieren en enkele relicten van hakhout op rabatten. Er is een waardevolle zichtrelatie vanuit het kasteel met verschillende delen van het park. Er is een relatie tussen het kasteel en de lage gronden in het beekdal van de Aa. Ook vanuit het besluitgebied is zicht op het kasteel, door de waardevolle zichtrelaties.

De waarden en kenmerken binnen het gebied zijn voornamelijk de historische gebouwen: kasteel, dienstwoningen, oranjerie annex koetshuis, moestuin met kas, de pachtboerderijen, maar ook de laanstructuur, de hakhoutbosjes, de oude meander van de Aa en de parkaanleg.

Met de beoogde inrichting van het besluitgebied wordt ingespeeld op het cultuurhistorische landschap door tevens te werken met een parkachtige structuur waar men tot rust kan komen. Ingespeeld wordt ook op de zichtrelatie richting het kasteel, vanuit het ‘symbolische waterelement’, door de bebouwing, richting het kasteel.

4.2.2.2 Cultuurhistorisch waardevol complex

Het besluitgebied is daarmee ook gelegen binnen het complex van cultuurhistorisch belang, behorende bij het landgoed van Kasteel Heeswijk. Dit complex is cultuurhistorisch van belang vanwege de industriële complexen, kloosters, landgoederen en militaire complexen welke kenmerkend zijn voor Brabant. Kasteel Heeswijk gaat terug op een mottekasteel, een kasteel op een ronde kunstmatige heuvel, van rond het jaar 1100. Het huidige kasteel, gelegen binnen een gracht, heeft een onregelmatige plattegrond. Het oudst zijn delen van de weermuur, die nog van rond 1350 dateren. Een deel van de noordelijke woonvleugel met twee ronde hoektorens en een arkeltoren stamt nog uit het begin van de 15^{e} eeuw. Later is het kasteel nog flink verbouwd en uitgebouwd. Het kasteel ligt in een park met oprijlanen, zichtassen en diverse monumentale bomen. In dit park staan een orangerie annex koetskuis en een dienstwoning in neogotische stijl, in 1880 gebouwd. Het kasteel heeft een samenhang met landgoed Zwanenburg, dat iets verderop in het beekdal van de Aa ligt.

Met de beoogde herontwikkeling wordt een aanzienlijke toegevoegde waarde geleverd voor het cultuurhistorisch waardevolle complex. De boerderij binnen het besluitgebied betreft één van de oude pachtboerderijen van het kasteel. Dit komt met de renovatie ook tot uiting in het interieur en exterieur. Oude elementen blijven behouden of worden terug gebracht. De locatie krijgt bovendien de naam ‘Hart van Kameren’, waarbij ingespeeld wordt op de cultuurhistorie in de omgeving. Kameren is de naam van het buurschap waarin het besluitgebied is gelegen. In 1840 omvatte het buurtschap 18 huizen en 145 inwoners. Momenteel bestaat het uit nog slechts 15 huizen en 35

inwoners. Geografisch gezien ligt de boerderij binnen het besluitgebied in het hart van het buurtschap, en initiatiefnemer hecht waarde aan deze benaming en voert het bedrijf vanuit het hart.

4.2.2.3 Historische geografische lijn

Het besluitgebied is gelegen aan een aftakking van Kameren, welke in het zuiden uit komt op de Gouverneursweg. Dit betreft volgens de provinciale Cultuurhistorische Waardenkaart een lijn van hoge waarde. Met de beoogde herontwikkeling zal het aantal vervoersbewegingen van personenvervoer toenemen. Ter plaatse is dan ook onderzoek gedaan naar de kwaliteit van de bomen en tevens het pad, zijnde een karrespoor. Geconcludeerd wordt dat de beoogde herontwikkeling geen afbreuk zal doen aan de historische geografische lijn waaraan het besluitgebied is gelegen.

4.2.2.4 Historisch groen

De oprijlaan bevindt zich temidden van het historische groen in de omgeving. In de omgeving betreft dit voornamelijk bos, houtwal, laanbeplanting, het park en de perceelsrandbegroeiing bij Kasteel Heeswijk. De groenstructuren hebben een zeer hoge cultuurhistorische waarde. De laanbomen aan en aansluitend op het besluitgebied hebben eveneens hoge cultuurhistorische waarden. Uit de Bomen Effect Analyse blijkt dat de meeste bomen hoge waarde kennen en zullen als gevolg van de beoogde herontwikkeling ook grotendeels behouden blijven en beschermd. Dit aspect is nader uitgewerkt in het landschapsplan welke is toegevoegd als bijlage bij deze ruimtelijke onderbouwing en toegelicht in paragraaf 2.2.5 van deze ruimtelijke onderbouwing.

4.2.3 Cultuurhistorie binnen besluitgebied

De boerderij ter plaatse van het besluitgebied Kameren 4 is één van de vele boerderijen die behoren tot de landerijen van Kasteel Heeswijk. Deze boerderijen zijn herkenbaar aan het zandlopermotief in de kleuren blauw/geel op de deuren en luiken. Kameren 4 wordt ook wel De Zeelse Hoef genoemd en ligt prominent op een verhoging met bolle akkers aan de rand van het Aa-dal. De boerderij betreft een gemeentelijk monument. Door Schamp Bouwkundig Advies is, tezamen met Jos Bertens, een bouwhistorische verkenning uitgevoerd, waaruit ook een waardestelling voortvloeit met tevens aanbevelingen voor het behoud van de boerderij. Men is tevens gedoken in de geschiedenis van de boerderij en de ligging ervan in de omgeving. De boerderij blijkt een lange geschiedenis te kennen.

De boerderij is een statige langgevelboerderij uit 1872. Op de kadasterkaart van 1832 staat op de zelfde locatie een hoekboerderij; een boerderijtype dat in het verleden in de Meierij veelvuldig voorkwam. Bij de hoekboerderij bevindt zich een schuur en enkele kleine bijgebouwtjes, waaronder wellicht een bakhuis. De meeste hoekboerderijen zijn in de loop van de 19e eeuw afgebroken of verbouwd ten behoeve van het toen moderne langgeveltype. Deze voormalige hoekboerderij aan Kameren 4 is in 1869 afgebrand. Bij de huidige boerderij zijn in de binnenmuren stenen verwerkt die afkomstig zijn van deze afgebrande hoekboerderij. Door haar lengte, de hoge voorgevel en de prominente ligging is het gebouw in de gehele omgeving één van de rijkste voorbeelden van het langgeveltype.

In 1835 werd de boerderij, tegelijk met het kasteel en andere boerderijen, gekocht door de Baron André van den Bogaerde van Terbrugge. Hij was de Gouverneur des Konings van de provincie Noord-Brabant en werd de nieuwe bewoner van het kasteel. In de omgeving van het kasteel werden in de loop van de tijd meerdere boerderijen door de baron en later zijn zonen aangekocht. Op het eind van de 19e eeuw had Kasteel Heeswijk 77 kasteelhoeven, verspreid over de provincie. Alle

boerderijen werden pachthoeven. Sedert de dood van de laatste baron en barones in de vroege jaren zeventig van de vorige eeuw is een deel van het boerderijenbezit geleidelijk overgegaan in particuliere handen. De boerderij Kameren 4 is één van de laatste boerderijen in bezit geweest van de erven van de baron en barones. *(Bron: Bouwhistorische verkenning met waardestelling en aanbeveling, Schamp Bouwkundig Advies).* Initiatiefnemer is de eerste particuliere eigenaar van de boerderij.

Navolgend is een luchtfoto weergegeven van de boerderij uit de vroege jaren vijftig.



Figuur 15: Luchtfoto uit de vroege jaren vijftig (Bron: Bouwhistorische verkenning met waardestelling en aanbeveling)

Met de beoogde herontwikkeling wordt een passende herbestemmming gegeven aan de cultuurhistorisch waardevolle boerderij aan Kameren 4. Flink geïnvesteerd wordt in de verbouwing met voornamelijk het behoud en duurzame onderhoud van de waarden tot doel. Nagenoeg op de zelfde plek als waar vroeger de karschop was gesitueerd wordt een uitbouw gerealiseerd. Dit gebeurt tevens met respect voor de historische waarden, waarbij geen afbreuk wordt gedaan aan de waarden van de boerderij. Navolgend is een schets weergegeven van de beoogde situatie na herontwikkeling. De cultuurhistorisch waardevolle boerderij is hierop duidelijk zichtbaar, met tevens de nieuwbouw en uitbouw, eveneens met een historisch uiterlijk, waarmee een waardevol ensemble ontstaat.



Figuur 16: Beoogde invulling besluitgebied met cultuurhistorisch ensemble

De beoogde herontwikkeling betreft daarmee een passende ontwikkeling met enkel toegevoegde waarde voor de cultuurhistorie binnen het besluitgebied en het cultuurhistorisch waardevolle complex. De beoogde plannen zijn reeds uitgebreid besproken met de monumentencommissie. Met een aantal aanbevelingen zijn plannen tussentijds minimaal gewijzigd, waarna akkoord kan worden gegeven op het aspect cultuurhistorie.

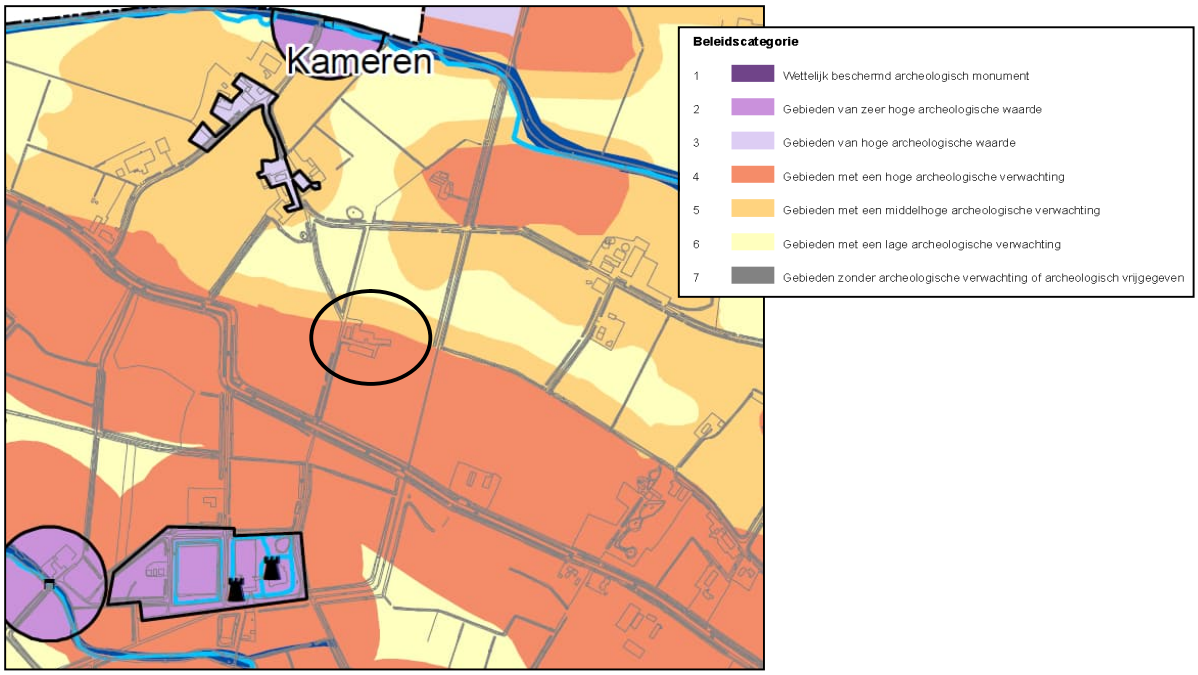
4.3 Archeologie

4.3.1 Inleiding

In de Erfgoedwet is onder meer opgenomen dat er bij bouwwerkzaamheden met een oppervlakte van meer dan 100 m² op locaties die zijn gelegen in een gebied dat is aangeduid met middelhoge- of hoge archeologische verwachtingswaarden, archeologisch onderzoek moet worden uitgevoerd. Voorkomen moet worden dat archeologische waarden verloren gaan. Als uitgangspunt wordt gehanteerd dat archeologische waarden in situ bewaard moeten blijven. Dat wil zeggen, dat er naar gestreefd moet worden om de waarden op de locatie te behouden. Als dit niet mogelijk blijkt, bijvoorbeeld bij realisatie van bouwplannen, dan moeten de waarden worden opgegraven en ex situ worden bewaard.

4.3.2 Gemeentelijk archeologiebeleid

De gemeente Bernheze heeft in navolging van het Rijksbeleid een eigen gemeentelijk archeologiebeleid geformuleerd. Dit archeologiebeleid bestaat uit de ‘Nota Archeologiebeleid gemeente Bernheze’ en de ‘Archeologische Verwachtings- en Beleidsadvieskaart Gemeente Bernheze’. Op basis van deze documenten, is de gemeente Bernheze in staat om op verantwoorde wijze een archeologiebeleid te implementeren. Met dit beleid wordt een juiste balans gevonden tussen een goede omgang met het archeologisch erfgoed en andere maatschappelijke belangen die bij planontwikkelingen moeten worden gewogen. Navolgende figuur betreft een uitsnede van de ‘Archeologische Verwachtings- en Beleidsadvieskaart Gemeente Bernheze’ waarop het besluitgebied is aangeduid in de zwarte cirkel.

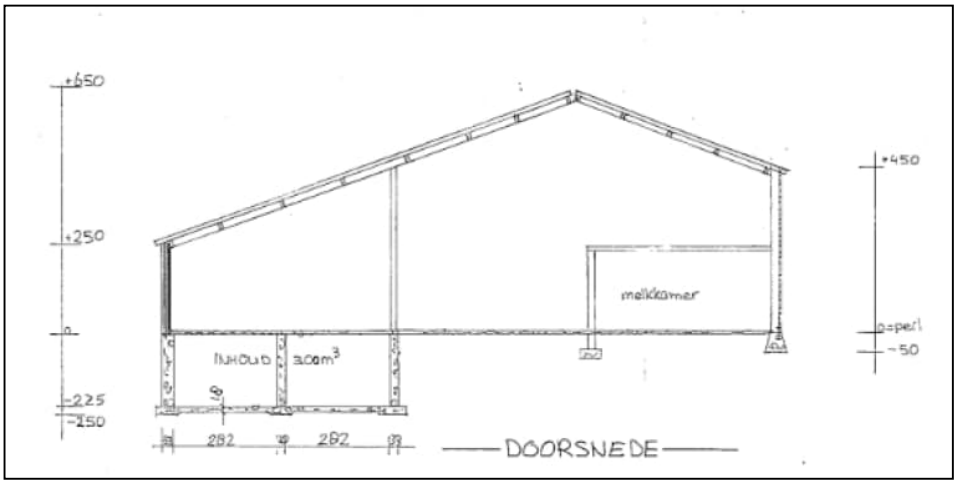


Figuur 17: Uitsnede van de Archeologische Verwachting- en Beleidsadvieskaart Gemeente Bernheze

Het besluitgebied valt op grond hiervan binnen categorie 4: ‘Gebieden met een hoge archeologische verwachting’. In deze gebieden geldt een onderzoeksplicht naar archeologische waarden bij bodemverstoring bij een oppervlakte van meer dan 250 m² en een verstoringsdiepte van meer dan 40 centimeter beneden maaiveld.

4.3.3 Toetsing besluitgebied

Ter plaatse van het besluitgebied was in het verleden sprake van een veehouderij. De stallen waren destijds voorzien van mestkelders, waarmee de bodem aldaar tot een diepte van 2,5 tot 3 meter beneden maaiveld is verstoord. Navolgend is een uitsnede weergegeven van een bouwtekening uit 1993 van één van de bedrijfsgebouw.



Figuur 18: Uitsnede bouwtekening bedrijfsgebouw met mestkelder

Navolgend is ook een aantal foto’s weergegeven van het besluitgebied van tijdens de sloop. Hieruit is duidelijk op te maken dat de bodem ter plaatse aanzienlijk is verstoord.



Figuur 19: Foto’s van tijdens sloop

De agrarische gronden rondom het besluitgebied zijn altijd in gebruik geweest voor de agrarische bedrijfsvoering, waar altijd flink is geploegd. De bodem binnen en rondom het besluitgebied is reeds zodanig verstoord, dat gesteld kan worden dat ter plaatse geen sprake kan zijn van archeologische resten.

De beoogde herontwikkeling zal geen bodemverstoring tot gevolg hebben over een oppervlakte van meer dan 250 m² en dieper dan 0,4 meter beneden maaiveld, daar waar de bodem niet reeds is verstoord.

Een archeologisch onderzoek wordt niet noodzakelijk geacht.

5. MILIEUASPECTEN

5.1 Bodemkwaliteit

Bij een ruimtelijke ontwikkeling dient te zijn aangetoond dat de bodem geschikt is voor de beoogde functie. Ter plaatse is dan ook een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd. Navolgende conclusies en aanbevelingen komen voort uit het uitgevoerde bodemonderzoek:

> *“**Resultaten verkennend bodemonderzoek***
> *Uit de resultaten blijkt dat de bovengrond plaatselijk sporen tot zwakke baksteenbijmengingen bevat. Tijdens de veldwerkzaamheden is op het maaiveld plaatselijk 1 plaatje asbestverdacht materiaal aangetroffen. In de opgeboorde grond is visueel geen asbestverdacht materiaal aangetroffen.*
>
> *Voor het overige zijn geen bodemvreemde bijmengingen aangetroffen die duiden op de aanwezigheid van bodemverontreiniging. Analytisch blijkt dat zowel de bovengrond als de ondergrond niet verontreinigd te zijn met de onderzochte parameters.*
>
> *Het grondwater is licht verontreinigd met barium, molybdeen, nikkel en/of minerale olie. Hiermee dient de hypothese 'onverdacht' formeel te worden verworpen. Aangezien in de vaste bodem geen verhogingen van de aangetoonde parameters zijn aangetoond, is het zeer onwaarschijnlijk dat sprake is van een bron op de locatie die in verband kan worden gebracht met de aangetoonde licht verhoogde gehaltes in het grondwater. Dergelijke licht verhoogde gehalten worden vaker in het grondwater van de regio aangetoond. Derhalve kan gesteld worden dat sprake is van lokale, van nature aanwezige, verhoogde achtergrondwaarden en is nader onderzoek, ons inziens, niet zinvol.*
>
> ***Conclusies en aanbevelingen***
> *Met het verkennend bodemonderzoek is de huidige bodemkwaliteit van de onderzoekslocatie, ons inziens, voldoende vastgelegd. Op basis van de milieuhygiënische kwaliteit van de bodem bestaan, ons inziens, geen belemmeringen voor de voorgenomen aankoop, bestemmingsplanwijzigingen en nieuwbouw. Vervolgonderzoek wordt niet zinvol geacht.*
>
> *Bij afvoer van grond dient rekening te worden gehouden met de regels van het Besluit Bodemkwaliteit. Indicatief voldoet zowel de vrijkomende bovengrond als ondergrond van het perceel aan de klasse AW2000.*
>
> *Een bodemonderzoek is een momentopname en een indicatie van de kwaliteit van grond en grondwater. Bij werkzaamheden in de bodem dient rekening te worden gehouden met de veiligheidsmaatregelen conform de CROW-publicatie 400 ‘werken met verontreinigde grond en grondwater’.”*

De volledige rapportage (Milieupartner BV, projectnummer 22.1027, d.d. 28 november 2022) is als bijlage bij deze ruimtelijke onderbouwing gevoegd.

5.2 Water

5.2.1 Inleiding

Het doel van de watertoets is te waarborgen dat waterhuishoudkundige doelstellingen expliciet en op evenwichtige wijze in beschouwing worden genomen bij alle waterhuishoudkundig relevante plannen en besluiten. Een watertoets maakt mogelijke negatieve invloeden van het initiatief inzichtelijk. Tevens geeft de watertoets oplossingsrichtingen aan waarmee mogelijke optredende negatieve invloeden beperkt of ongedaan gemaakt kunnen worden. Het waterschap heeft een aantal principes geformuleerd, die van belang zijn als vertrekpunt van het overleg tussen initiatiefnemer en waterbeheerder. Het besluitgebied is gelegen in het beheergebied van Aa en Maas.

5.2.2 Beleidskader

5.2.2.1 Waterbeheerplan

Het waterbeheerplan van het waterschap is gericht op het streven naar een duurzame situatie op de lange termijn. Het beheer van de waterketen komt in beeld naast het tegemoet komen aan de wensen vanuit het bestaande grond- en watergebruik. In het waterbeheerplan wordt op hoofdlijnen aangegeven wat het waterschap de komende jaren gaat doen om het streefbeeld te bereiken, zoals verwoord in de nota Visie op water. De huidige situatie is daarbij het uitgangspunt. Een nadere invulling voor de beleidslijnen voor gebieden is niet opgenomen in het waterbeheerplan. Een gebiedsgerichte uitwerking dient plaats te vinden in nauwe samenwerking met betrokken partijen in een gebied. Afspraken over de door te voeren maatregelen kunnen worden vastgelegd in overeenkomsten.

5.2.2.2 Keur

Voor waterhuishoudkundige ingrepen in het besluitgebied is de Keur Waterschap Aa en Maas van toepassing. De Keur is een waterschapsverordening die gebods- en verbodsbepalingen bevat met betrekking tot ingrepen die consequenties hebben voor de waterhuishouding en het waterbeheer. Op grond van de Keur is het onder andere verboden om handelingen te verrichten waardoor het onderhoud, aanvoer, afvoer en/of berging van water kan worden belemmerd, zonder een ontheffing van het waterschap. Het besluitgebied is niet gelegen binnen een keurbeschermingsgebied, wel in een attentiegebied. Ontwikkelingen binnen het attentiegebied mogen niet leiden tot een negatief effect op de waterhuishoudkundige situatie ter plaatse. Met de beoogde herontwikkeling wordt een passende herbestemming gegeven aan een voormalige agrarische bedrijfslocatie. Recentelijk zijn alle voormalige agrarische bedrijfsgebouwen met een oppervlakte van circa 1.300 m² gesloopt. Daarvoor in de plaats wordt circa 500 m² aan nieuwe aanbouw en bijgebouwen gerealiseerd. De oppervlakte verharding neemt dan ook ten opzichte van de recente geschiedenis niet toe.

Binnen en rondom het besluitgebied is wel sprake van sloten, niet zijnde A- of B-watergangen. Wel is sprake van leggerwatergangen, waarbij op basis van modellen vanuit het waterschap te zien is dat bij extreme situaties van piekbuien wateroverlast kan voorkomen. Bij de realisatie van de plannen wordt dan ook aangeraden om ter plaatse van de nieuwe bebouwing en de parkeerplaats de grond voldoende op te hogen ter voorkoming van wateroverlast.

5.2.2.3 Principes waterschap Aa en Maas

Bij ruimtelijke ontwikkelingen, waaronder ver- en nieuwbouwplannen, hanteert het waterschap een aantal uitgangspunten ten aanzien van het duurzaam omgaan met water, die van belang zijn als vertrekpunt van het overleg tussen initiatiefnemer en waterbeheerder. Bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen dient de initiatiefnemer hier invulling aan te geven. Waterschap Aa en Maas hanteert navolgende principes:

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

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

De drie Brabantse waterschappen, Aa en Maas, De Dommel en Brabantse Delta hanteren dezelfde (beleids)uitgangspunten voor het beoordelen van plannen waarbij het verhard oppervlak toeneemt. Deze (beleids)uitgangspunten zijn geformuleerd in de ‘Beleidsregel Hydrologische uitgangspunten bij de Keurregels voor afvoeren van hemelwater, Brabantse waterschappen’.

Bij een toename en afkoppelen van het verhard oppervlak geldt het uitgangspunt dat plannen zoveel mogelijk hydrologisch neutraal worden uitgevoerd. De waterschappen maken bij het beoordelen van plannen met een toegenomen verhard oppervlak onderscheid tussen grote en kleine plannen. Hoewel er relatief veel kleine plannen zijn, veroorzaken deze op deelstroomgebiedsniveau nauwelijks een toename van de maatgevende afvoer. Het waterschap maakt grofweg onderscheid in projecten met een toename van verhard oppervlak van maximaal 500 m², 500 m² tot 10.000 m² en meer dan 10.000 m².

Met de beoogde herontwikkeling wordt maximaal 500 m² aan aanbouw en bijgebouwen gerealiseerd, met tevens parkeergelegenheid in de vorm van halfverharding en erfverharding anderszins. Daar tegenover staat echter dat recentelijk circa 1.300 m² aan voormalige agrarische bedrijfsgebouwen met daar bij behorende erfverharding is gesloopt. De oppervlakte verharding zal ten opzichte van de recente geschiedenis dan ook niet toenemen. Een compensatie voor waterberging wordt dan ook op grond van waterschapsbeleid niet vereist. Het hemelwater afkomstig van het verhard oppervlak mag naar bestaand oppervlaktewater worden afgevoerd. Op vrijwillige basis is de aanleg van een infiltratievoorziening toegestaan, mits daarbij in voldoende mate met de omgeving rekening gehouden wordt en geen wateroverlast op eigen terrein of bij derden ontstaat.

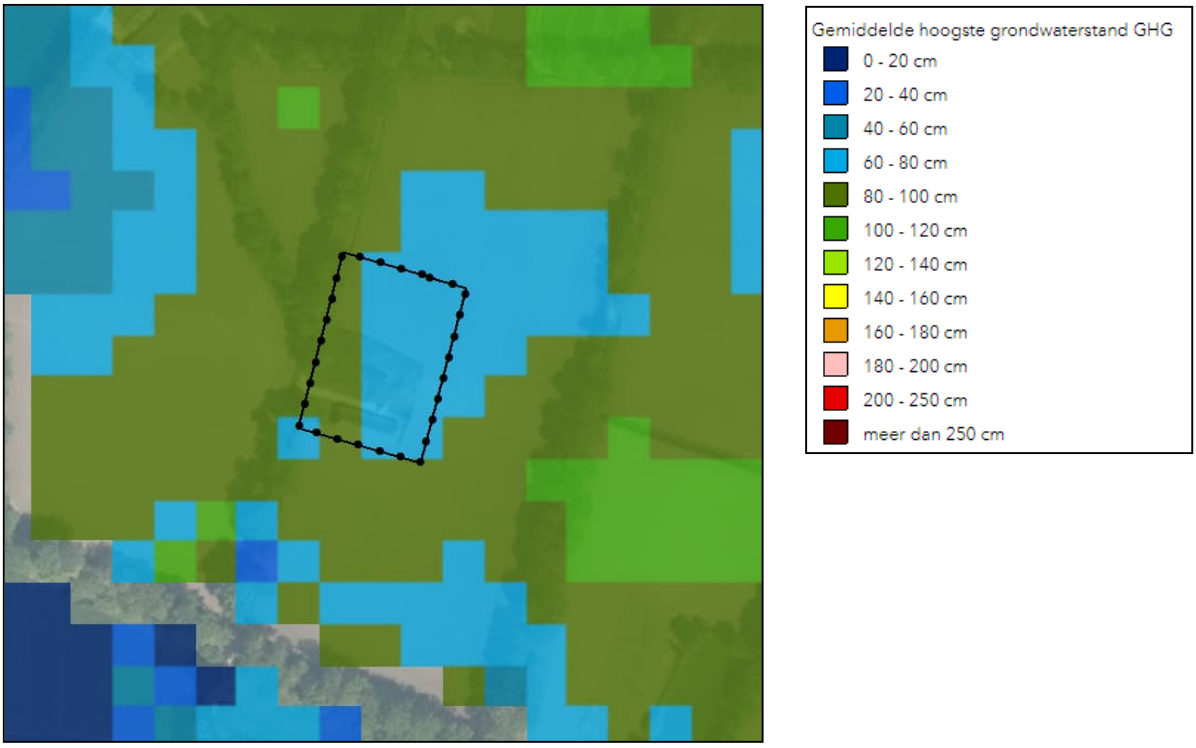
5.2.3 Gemeentelijk beleid

In verband met voorkomende wateroverlast binnen de gemeente Bernheze wordt door de gemeente in afwijking van de beleidsregel ‘Hydrologische uitgangspunten bij de Keurregels voor afvoeren van hemelwater, Brabantse waterschappen’, eveneens een compensatie verlangd voor het bergen van hemelwater bij een nieuw verhard oppervlak met een omvang van minder dan 500 m². De bergingsbehoefte wordt daarbij bepaald op basis van 60 mm. per m².

5.2.4 Waterparagraaf

5.2.4.1 Bodemsamenstelling en geohydrologische situatie

Het besluitgebied bestaat grotendeels uit hoge zwarte enkeerdgronden, leemarm en zwak lemig fijn zand (zEZ21). Voor het meest oostelijke deel bestaat het besluitgebied uit laarpodzolgronden, leemarm en zwak lemig fijn zand (cHn21). De gemiddelde hoogste grondwaterstand (GHG) bedraagt gedeeltelijk tussen de 60 en 80 centimeter beneden maaiveld en gedeeltelijk tussen de 80 en 100 centimeter beneden maaiveld. Navolgend is een uitsnede weergegeven van de kaart waarop de GHG ter plaatse van het besluitgebied is weergegeven. Het besluitgebied is hierop weergegeven met zwarte bolletjeslijn.



Figuur 20: GHG ter plaatse van besluitgebied

5.2.4.2 Hydrologisch neutraal ontwikkelen

Ter plaatse van het besluitgebied wordt maximaal 500 m² aan nieuwe bebouwing verwacht en circa 1.000 m² aan erfverharding. Derhalve geldt een bergingsopgave van (1.500 x 0,06 =) 90 m³.

Zorg wordt gedragen voor realisatie van deze waterberging binnen het besluitgebied en direct daarop aansluitend. Rondom het besluitgebied is sprake van sloten, waarop het hemelwater natuurlijk zal afvloeien. Op navolgende figuur is duidelijk de bestaande sloot te zien in de huidige situatie, bezien vanuit het noorden richting het zuiden.



Figuur 21: Bestaande sloot, gezien vanuit het noorden

De gronden rondom het besluitgebied bieden tevens voldoende ruimte om een laagte op het perceel te creëren; een wadi. Deze wadi dient dan altijd te worden gerealiseerd boven de GHG, zodat hemelwater ter plaatse kan infiltreren.

Gesteld kan worden dat kan worden voldaan aan de benodigde hemelwaterberging als gevolg van de beoogde erfverharding binnen het besluitgebied.

5.2.4.3 Kwaliteit van te lozen en infiltreren hemelwater

Om de kwaliteit van het hemelwater te garanderen dienen onderdelen welke met regenwater in aanraking kunnen komen, te worden vervaardigd of te bestaan uit niet-uitloogbare bouwmaterialen zoals kunststoffen of gecoat staal of aluminium (in plaats van zink, lood of asfalt etcetera). Door het gebruik van niet-uitlogende materialen komen geen verhoogde concentraties verontreinigende stoffen (DuBo-maatregelen) voor in het te infiltreren water. In de nieuwe situatie wordt alleen het huishoudelijk afvalwater geloosd op de riolering. Het schoon hemelwater wordt afgekoppeld en wordt overwegend geïnfiltreerd in de bodem. Enkel schoon regenwater mag worden geïnfiltreerd. Infiltratie van afgekoppelde verhardingen zoals opritten, parkeerplaatsen en terrassen mag niet verontreinigd zijn met chemische bestrijdingsmiddelen, olie, agressieve reinigingsmiddelen of andere verontreinigende stoffen.

5.2.4.4 Afvalwater

Slechts het huishoudelijk afvalwater mag worden geloosd op de riolering. Aangesloten zal worden op de bestaande riolering aan de Gouverneursweg. Bezien zal worden of met de bestaande riolering kan worden volstaan. Mogelijk zal gewerkt moeten worden met een buffervoorziening voordat geloosd kan worden op de drukriolering. Dit wordt nader afgestemd met de gemeente. Daarbij wordt te zijner tijd tevens het waterafvoer vanuit de resomeerruimte nader tegen het licht gehouden en afgestemd met de gemeente.

5.3 Geluid

5.3.1 Wegverkeerslawaai

De Wet geluidhinder biedt geluidsgevoelige bestemmingen bescherming tegen geluidhinder van wegverkeerslawaai bij de aanleg/wijziging van wegen of bij de bouw van woningen in de buurt van wegen. Als gevolg van de beoogde herontwikkeling wordt geen nieuw geluidgevoelig object gerealiseerd. Dit aspect is dan ook niet aan de orde.

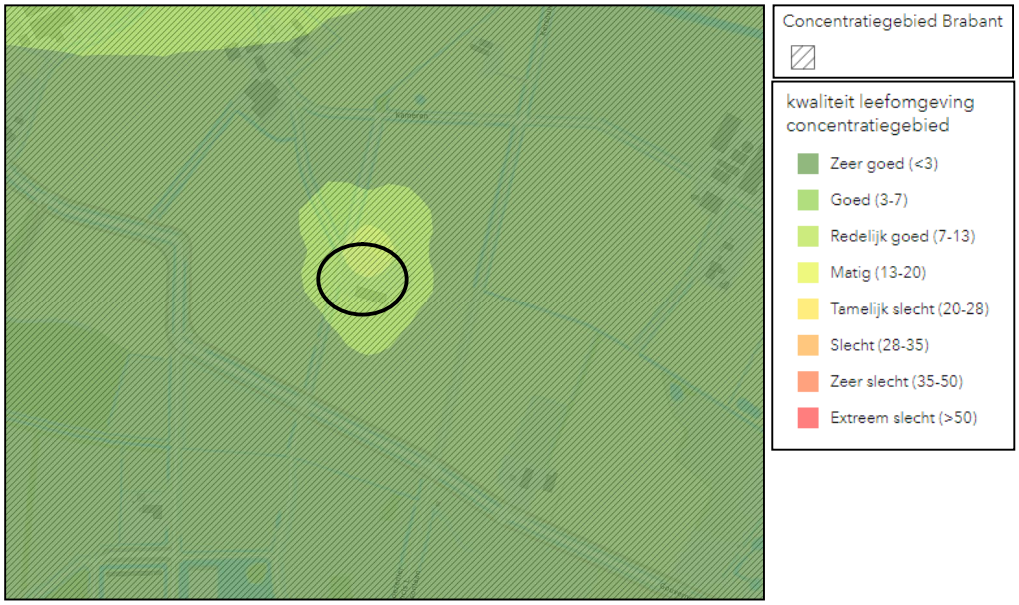
5.3.2 Industrielawaai

Zonering van industrielawaai in het kader van de Wet geluidhinder is het ruimtelijk scheiden van industrieterreinen waarop (grote) lawaaimakers zijn gevestigd enerzijds en woningen en andere geluidsgevoelige bestemmingen anderzijds. Met zonering wordt beoogd rechtszekerheid te bieden aan zowel bedrijven als aan bewoners/gebruikers van woningen en andere geluidsgevoelige bestemmingen. Bedrijven kunnen aan de ene kant hun geluidproducerende activiteiten niet onbeperkt uitbreiden ter bescherming van woningen en andere geluidsgevoelige bestemmingen binnen en buiten de zone. Aan de andere kant wordt, ter bescherming van hun akoestische ruimte, voorkomen dat woningen en andere geluidsgevoelige bestemmingen te veel oprukken naar de bedrijven toe. De beoogde herontwikkeling voorziet niet in de ontwikkeling van een nieuw geluidgevoelig object. Ook wordt binnen het besluitgebied geen industrielawaai geproduceerd. Dit aspect is dan ook niet aan de orde.

5.4 Geur

De Wet geurhinder en veehouderij (Wgv) vormt sinds 1 januari 2007 het toetsingskader voor de vergunningverlening, als het gaat om geurhinder vanwege dierverblijven van veehouderijen. De Wgv geeft normen voor de geurbelasting die een veehouderij mag veroorzaken op een geurgevoelig object. Een geurgevoelig object betreft een gebouw dat is bestemd voor en geschikt om te worden gebruikt voor menselijk wonen of menselijk verblijf. Een gebouw moet dan ook feitelijk zijn bedoeld en worden gebruikt voor wonen en verblijf.

De voormalige agrarische bedrijfswoning wordt herbestemd voor de maatschappelijke functie, met behoud van de mogelijkheid voor bewoning als bedrijfswoning in de toekomst. Met de beoogde herontwikkeling wordt geen nieuw geurgevoelig object gerealiseerd. Niettemin dient ter plaatse sprake te zijn van een aanvaardbar woon- en leefklimaat. De geurbelasting ten gevolge van meerdere intensieve veehouderijen in de omgeving vormt de achtergrondbelasting. Door de Omgevingsdienst Zuidoost-Brabant (ODZOB) is een kaart met de indicatieve achtergrondbelasting (peildatum maart 2023) gepubliceerd. Een uitsnede van deze kaart is navolgend opgenomen, waarbij het besluitgebied is aangeduid in de zwarte cirkel.



Figuur 22: Achtergrondbelasting ter plaatse van besluitgebied

Op deze kaart met achtergrondbelasting is de veehouderij ter plaatse van het besluitgebied nog niet wegbestemd. Voor intrekking van de vergunning is sprake van een matig tot redelijk goed woon- en leefklimaat. De veehouderij is echter reeds gestaakt. De vergunning zal worden ingetrokken, waarmee dan ook inzichtelijk zal zijn dat ter plaatse sprake is van een goed woon- en leefklimaat.

Het aspect geur is dan ook geen belemmerende factor voor de beoogde herontwikkeling.

5.5 Gezondheid

5.5.1 Endotoxinen

De intensieve veehouderijen dragen bij aan de emissies van fijn stof (PM_{10}) in Nederland. Dit fijn stof bestaat uit een aantal stoffen, waarvan endotoxinen onderdeel uit (kunnen) maken. Er zijn onderzoeksrapporten gepubliceerd waarin wordt aangetoond dat omwonenden rond veehouderijen gezondheidsrisico’s lopen door de blootstelling aan emissies uit veehouderijen. De ontwikkeling van een landelijk toetsingskader voor endotoxine door het Rijk, op advies van de Gezondheidsraad, is nog niet afgerond. Vooruitlopend daarop is door het Ondersteuningsteam Veehouderij en Volksgezondheid van het Bestuurlijk Platform Omgevingsrecht de ‘Notitie Handelingsperspectieven Veehouderij en Volksgezondheid: Endotoxine toetsingskader 1.0’ opgesteld. In april 2018 is tevens de ‘Handreiking veehouderij en volksgezondheid 2.0 uitgebracht. Hierbij wordt een advieswaarde van 30 EU/m³ aangehouden als advieswaarde voor de maximale blootstelling aan endotoxine. Bij deze advieswaarde kan ervan uitgegaan worden dat de gezondheid van omwonenden van veehouderijen wordt beschermd tegen een overmaat aan endotoxine. Het uitgangspunt in de ruimtelijke ordening is dat sprake moet zijn van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat en derhalve de advieswaarde van 30 EU/m³ niet wordt overschreden.

Als gevolg van de beoogde herontwikkeling wordt geen nieuw gevoelig object toegevoegd en ook de omvang van de bestaande gevoelige functie neemt niet toe. Deze afwijking is in het kader van endotoxinen geen bezwaar.

5.5.2 Geitenhouderijen

Uit onderzoek blijkt dat mensen die in de nabijheid van een geitenhouderij wonen, meer kans dan gemiddeld hebben op longontsteking. Totdat er meer duidelijkheid is over de oorzaak van de longontsteking en een integrale aanpak, adviseert de GGD het voorzorgsbeginsel toe te passen en terughoudend te zijn met uitbreiding of nieuwvestiging van geitenhouderijen in de buurt van gevoelige bestemmingen. Andersom geldt ook dat geadviseerd wordt terughoudend te zijn met het plaatsen van gevoelige bestemmingen in de buurt van bestaande geitenhouderijen. Dat betekent dat gemeenten wordt geadviseerd om in hun besluitvorming het risico op longontsteking mee te wegen. Op basis van de onderzoeksresultaten is het risico op longontsteking groter naarmate de afstand tot een geitenbedrijf kleiner is. Tot een afstand tot twee kilometer is er sprake van een vergroot risico.

Als gevolg van de beoogde herontwikkeling wordt geen nieuw gevoelig object toegevoegd en ook de omvang van de bestaande gevoelige functie neemt niet toe. Deze afwijking is in het kader van geitenhouderijen geen bezwaar.

5.5.3 Gewasbeschermingsmiddelen

In het kader van een goede ruimtelijke ordening wordt bij het mogelijk maken van een nieuwe gevoelige bestemming in de nabijheid van agrarische bestemmingen aandacht gevraagd voor spuitzones in verband met het risico's voor de volksgezondheid vanwege eventuele blootstelling aan gewasbeschermingsmiddelen via drift. Met de term drift wordt de hoeveelheid gewasbeschermingsmiddel bedoeld die bij het spuiten buiten het agrarisch perceel op de grond terecht kan komen en/of op hoogte door de lucht passeert. Drift is een belangrijke en directe bron van luchtverontreiniging, waardoor mens en dier in contact kunnen komen met gewasbeschermingsmiddelen. Vooral bij middelen met een hoge toxiciteit en/of voor kwetsbare groepen, zoals jonge kinderen of ouderen, kan drift risico's voor de gezondheid inhouden.

Als gevolg van de beoogde herontwikkeling wordt geen nieuw gevoelig object toegevoegd en ook de omvang van de bestaande gevoelige functie neemt niet toe. Deze afwijking is in het kader van gewasbeschermingsmiddelen geen bezwaar.

5.6 Bedrijven en milieuzonering

5.6.1 Inleiding

Bij een ruimtelijke ontwikkeling dient rekening te worden gehouden met milieuzoneringen van bestaande en toekomstige bedrijven om zodoende de kwaliteit van het leefmilieu te handhaven en te bevorderen. Bij de milieuzonering wordt gebruik gemaakt van de door de Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG) opgestelde Lijst van Bedrijfsactiviteiten uit de handreiking Bedrijven en Milieuzonering. Deze lijst geeft de richtafstanden weer voor milieubelastende activiteiten. In deze lijst worden richtafstanden gegeven voor de aspecten geur, stof, geluid en gevaar. De richtafstanden gelden tussen de grens van de bestemming en de uiterste grens van de gevel van een woning die volgens het bestemmingsplan of via vergunning vrij bouwen mogelijk is. De richtafstanden zijn afgestemd op twee omgevingstypen: 'rustige woonwijk' en 'gemengd gebied'. Ook een 'rustig buitengebied' kan worden geschaard onder het type 'rustige woonwijk'. Het besluitgebied kan worden gezien als 'rustig buitengebied'.

5.6.2 Bedrijven in de omgeving van het besluitgebied

In de omgeving van het besluitgebied bevinden zich geen bedrijven waarmee rekening gehouden dient te worden in het kader van Bedrijven en Milieuzonering. De omgeving kenmerkt zich voornamelijk als (voormalig) agrarisch gebied met recreatieve functies.

5.6.3 Beoogde bedrijfsvoering binnen besluitgebied

5.6.3.1 Ontmoetingslocatie

Beoogd wordt het besluitgebied te herontwikkelen naar een zogenoemde ‘ontmoetingslocatie’ gericht op rouw en nabestaanden, met uiteindelijk veelal afscheidsdiensten. Deze maatschappelijke bedrijfsvorm komt niet specifiek voor in de lijst van Bedrijven en Milieuzonering, maar kan gezien de voorziene milieuhinder gelijk worden gesteld met een bedrijf in de milieucategorie 2. Er wordt nauwelijks geluidemissie verwacht, anders dan menselijk praten en vervoersbewegingen. Ook zal geen sprake zijn van stof, licht en geuremissie.

5.6.3.2 Resomeren

In de tweede fase wordt het tweede bijgebouw gerealiseerd en ingezet voor resomeerfaciliteiten en rouwkamers. Ook de resomeerruimte komt nog niet voor in de lijst. Resomeren is een relatief nieuwe vorm van lijkbezorging, ook wel bio-cremeren, alkalische hydrolyse of aquameren genoemd. Het betreft een chemisch proces waarbij het lichaam van een overledene wordt ontbonden door middel van alkalische hydrolyse. Uit onderzoek van TNO in 2014 blijkt dat resomeren op bijna alle vlakken beter is voor het milieu dan cremeren of begraven. Het zorgt voor een lagere uitstoot van broeikasgassen en fijnstof. Ook het waterverbruik is lager. *(Bron: TNO-rapport ‘Milieueffecten van verschillende uitvaarttechnieken – update van eerder TNO-onderzoek’, projectnummer 060.08487, d.d. 18 september 2014).* Deze vorm van lijkbezorging komt al voor in het buitenland, maar in Nederland is men nog in voorbereiding met het aanpassen van de wetgeving voor lijkbezorging. Naar verwachting zal deze vorm van lijkbezorging in 2024 worden toegestaan in Nederland.

Vanuit de resomeerruimte wordt nauwelijks milieuhinder verwacht. Resomeren is milieuvriendelijk, nagenoeg geluidloos en stoot geen geur, fijn stof of stikstof uit. Derhalve kan worden gesteld dat ook deze bedrijfsvorm kan worden gezien als bedrijf binnen milieucategorie 2.

5.6.3.3 Conclusie bedrijfsvoering binnen besluitgebied

De beoogde activiteiten binnen het besluitgebied kunnen in het geheel gelijk worden gesteld aan bedrijfsactiviteiten binnen milieucategorie 2. Voor bedrijven binnen de milieucategorie 2 geldt in een ‘rustig buitengebied’ een richtafstand van 30 meter ten opzichte van gevoelige objecten. Binnen een straal van 30 meter vanuit het besluitgebied bevinden zich geen gevoelige objecten.

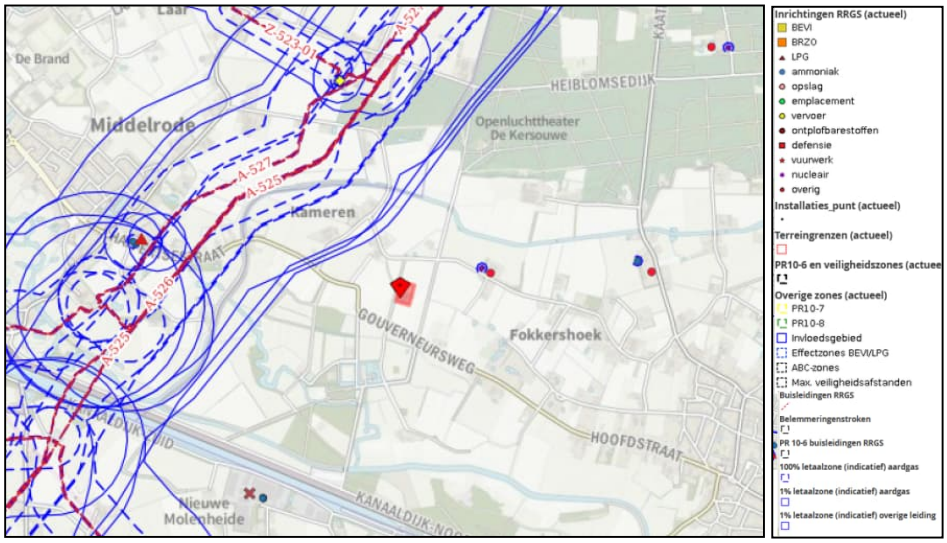
5.6.4 Conclusie

Het aspect Bedrijven en Milieuzonering vormt dan ook geen belemmering voor de beoogde herontwikkeling.

5.7 Externe veiligheid

Het externe veiligheidsbeleid is gericht op het beperken en beheersen van risico's en effecten van calamiteiten alsmede het bevorderen van de veiligheid van personen in de omgeving van activiteiten (bedrijven en transport) met gevaarlijke stoffen. Dat gebeurt door te voorkomen dat te dicht bij gevoelige bestemmingen, activiteiten met gevaarlijke stoffen plaatsvinden, door de zelfredzaamheid te bevorderen en door de calamiteitenbestrijding te optimaliseren.

Navolgend is een uitsnede weergegeven van de Signaleringskaart, waarop het besluitgebied is weergegeven met de rode marker.



Figuur 23: Uitsnede Signaleringskaart-EV

Als gevolg van de beoogde herontwikkeling wordt geen nieuw gevoelig object toegevoegd. De mogelijkheid voor een bedrijfswoning in de toekomst wordt open gehouden. De gevoeligheid hiervan neemt als gevolg van de herbestemming niet toe daar reeds sprake is van een bedrijfswoning. Deze afwijking is in het kader van externe veiligheid geen bezwaar.

5.8 Luchtkwaliteit

5.8.1 Inleiding

Het beleid om tot een goede luchtkwaliteit te komen volgt twee sporen:

1. beperken van de uitstoot van schadelijke stoffen en;
2. voorkomen dat mensen langdurig worden blootgesteld aan verontreiniging.

De belangrijkste regels over de luchtkwaliteit staan in hoofdstuk 5 van de Wet milieubeheer.

5.8.2 Uitstoot van schadelijke stoffen

De borging van de luchtkwaliteit vindt onder andere plaats middels een gebiedsgerichte aanpak van de luchtkwaliteit via het Nationaal Samenwerkingsprogramma. Binnen het Nationaal Samenwerkingsprogramma werken het Rijk, de provincies en gemeenten samen om de Europese eisen voor luchtkwaliteit te realiseren. De programma-aanpak zorgt voor een flexibele koppeling tussen ruimtelijke activiteiten en milieugevolgen. Van bepaalde projecten met getalsmatige grenzen

is vastgesteld dat deze ‘niet in betekenende mate’ bijdragen aan de luchtverontreiniging als de 3% grens niet wordt overschreden. In de ‘Regeling niet in betekenende mate bijdragen’ wordt aangeven op welke manier snel kan worden vastgesteld of de bijdrage van een nieuwbouwproject op de luchtkwaliteit valt onder de term ‘niet in betekenende mate’. De regeling geeft een harde omschrijving van het aantal gevallen. Voor woningbouw geldt bij 1 ontsluitingsweg een aantal van 1.500 nieuwe woningen netto. Bij twee ontsluitingswegen geldt een aantal van 3.000 woningen netto.

Met de beoogde herontwikkeling wordt een ontmoetingslocatie gerealiseerd, met vervoersbewegingen tot gevolg. Met behulp van de NIBM-tool is de bijdrage van het verkeer op de luchtkwaliteit berekend. Hierbij is geen rekening gehouden met de afname aan zwaardere vervoersbewegingen vanuit het voormalig agrarisch bedrijf.

Jaar van planrealisatie		2024
Extra verkeer als gevolg van het plan		
Extra voertuigbewegingen (weekdaggemiddelde)		120
Aandeel vrachtverkeer		0,0%
Maximale bijdrage extra verkeer	NO_2 in µg/m^3	**0,06**
	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		

Tabel 1: NIBM tool

Het plan voorziet in een bijdrage van 0,06 µg/m^3 NO_2 en in 0,02 µg/m^3 PM_{10}. Derhalve valt dit plan onder het begrip ‘niet in betekenende mate’ valt en hoeft de luchtkwaliteit niet verder hoeft te worden onderzocht in het kader van de Wet luchtkwaliteit.

5.8.3 Blootstelling aan verontreiniging

5.8.3.1 Inleiding

In de Wet milieubeheer is de Europese richtlijn luchtkwaliteit geïmplementeerd. Het doel van de wet is mensen te beschermen tegen risico’s van luchtverontreiniging.

5.8.3.2 Fijnstof

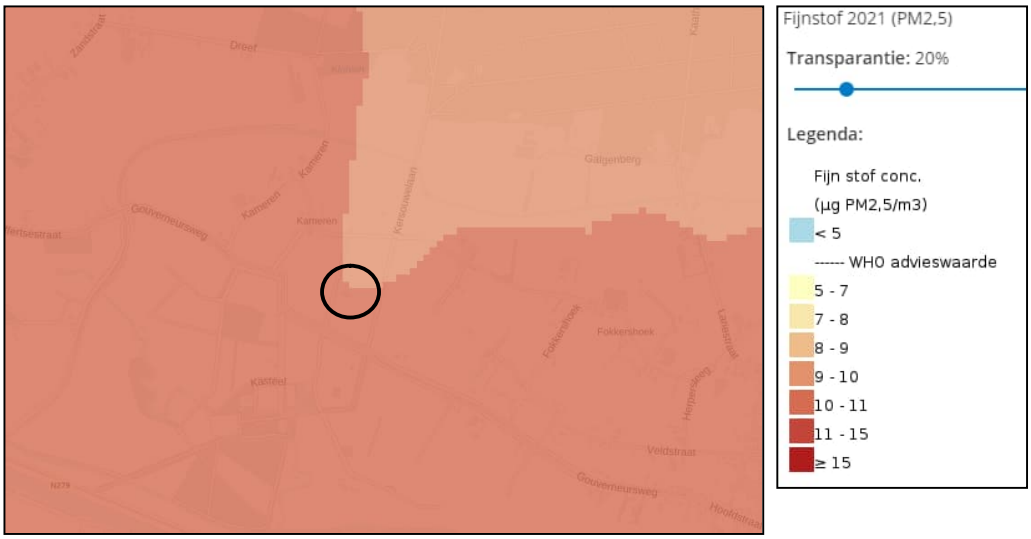
De richtlijn geeft de volgende grenswaarden voor fijn stof:

- de grenswaarde jaargemiddelde concentratie van PM_{10} is 40 µg/m³.
- de grenswaarde daggemiddelde concentratie van PM_{10} is 50 µg/m³. De concentratie fijn stof mag maximaal 35 dagen per kalenderjaar hoger zijn dan deze waarde .
- de grenswaarde jaargemiddelde concentratie van $PM_{2,5}$ is 25 µg/m³.

Navolgende figuren geven de jaargemiddelde concentratie van PM_{10} en $PM_{2,5}$ voor het besluitgebied en de directe omgeving weer. Het besluitgebied is weergegeven in de zwarte cirkel.



Figuur 24: Fijnstof PM_{10} 2021 (Bron: Atlas Leefomgeving)



Figuur 25: Fijnstof $PM_{2,5}$ 2021 (Bron: Atlas Leefomgeving)

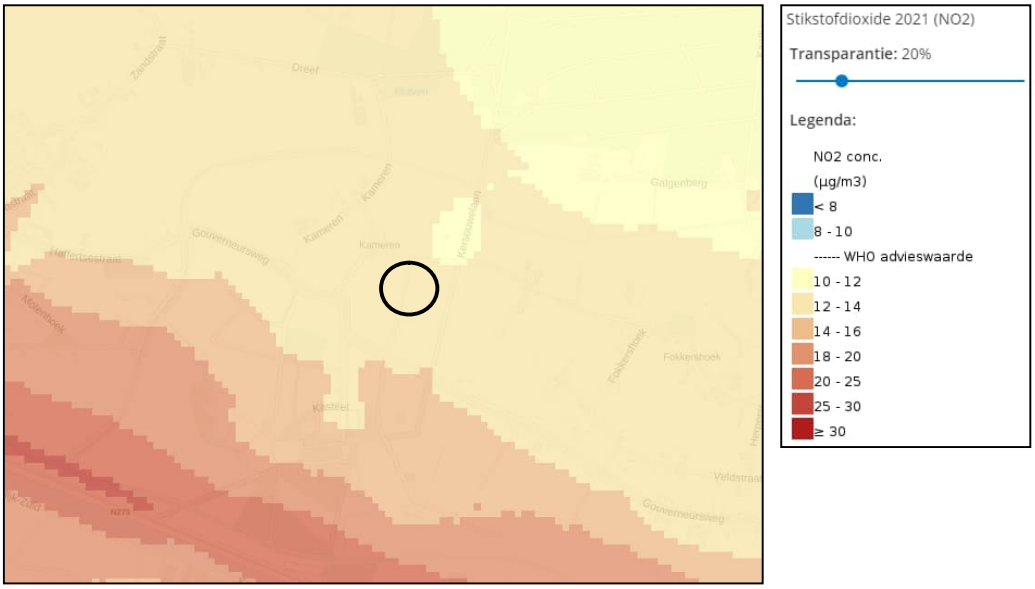
Voor het besluitgebied is sprake van jaargemiddelde concentratie PM_{10} van 16-18 µg/m³. De jaargemiddelde concentratie $PM_{2,5}$ bedraagt 10-11 µg/m³. Hiermee is sprake van een goed woon- en leefklimaat in het kader van fijnstof.

5.8.3.3 Stikstof

De Europese richtlijn luchtkwaliteit geeft de volgende grenswaarde voor stikstofdioxide:

- de grenswaarde jaargemiddelde concentratie van NO_2 is 40 µg/m³.

Navolgende figuur geeft de jaargemiddelde concentratie van NO_2 ter plaatse van het besluitgebied en directe omgeving weer. Het besluitgebied is weergegeven in de zwarte cirkel.



Figuur 26: Stikstofdioxide NO_2 2021 (Bron: Atlas Leefomgeving)

Binnen het besluitgebied is sprake van jaargemiddelde concentratie NO_2 van 12-14 µg/m³. Hiermee is sprake van een acceptabel woon- en leefklimaat in het kader van stikstofdioxide.

5.8.3.4 Besluit gevoelige bestemmingen

Het Besluit gevoelige bestemmingen (luchtkwaliteitseisen) beperkt de vestiging van ‘gevoelige bestemmingen' in de nabijheid van provinciale en Rijkswegen. Het besluit richt zich op bescherming van mensen die verhoogd gevoelig zijn voor fijn stof (PM_{10}) en stikstofdioxide (NO_2). Dit zijn vooral kinderen, ouderen en zieken. Het plan voorziet niet in de realisatie van een gevoelige bestemming en hoeft dan ook niet te worden getoetst aan het besluit.

5.9 M.e.r-beoordeling

Op 1 april 2011 is het nieuwe Besluit milieueffectrapportage in werking getreden. Een belangrijke wijziging die daarin is aangebracht, is dat voor de vraag of een m.e.r.-beoordelingsprocedure moet worden doorlopen, een toetsing aan de drempelwaarden in de D-lijst niet toereikend is. Indien een activiteit een omvang heeft die onder de grenswaarden ligt, dient op grond van de selectiecriteria in de EEG-richtlijn milieu-effectbeoordeling te worden vastgesteld of belangrijke nadelige gevolgen van de activiteit voor het milieu kunnen worden uitgesloten. Wanneer dat het geval is, is de activiteit niet m.e.r.-(beoordelings)plichtig. In het kader van de wijziging van het Besluit m.e.r. is een handreiking opgesteld over de vraag hoe moet worden vastgesteld of een activiteit met een omvang onder de drempelwaarde toch belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu kan hebben.

In de handreiking is opgenomen dat voor elk besluit of plan dat betrekking heeft op activiteit(en) die voorkomen op de D-lijst en die een omvang hebben die beneden de drempelwaarden liggen een toets moet worden uitgevoerd of belangrijke nadelige milieugevolgen kunnen worden uitgesloten. Voor deze toets wordt de term vormvrije m.e.r.-beoordeling gebruikt. De toetsing in het kader van de vormvrije m.e.r.-beoordeling dient te geschieden aan de hand van de selectiecriteria in bijlage III van de EEG-richtlijn milieu-effectbeoordeling.

De beoogde herontwikkeling binnen het besluitgebied komt niet voor op de D-lijst van het Besluit m.e.r. en zal dan ook niet worden beoordeeld in het kader van het Besluit m.e.r.

Onderdeel C van het Besluit m.e.r. wijst de activiteiten en gevallen aan waarvoor een directe m.e.r.-plicht geldt. In dit onderdeel staan de activiteiten benoemd die belangrijke nadelige gevolgen kunnen hebben voor het milieu. De beoogde herontwikkeling binnen het besluitgebied komt ook niet voor op de C-lijst van het Besluit m.e.r. en is derhalve ook niet m.e.r.-plichtig.

6. UITVOERBAARHEID

6.1 Economische uitvoerbaarheid

De beoogde herontwikkeling binnen het besluitgebied betreft een buitenplanse afwijking van het bestemmingsplan. Op 1 juli 2008 is samen met de Wet ruimtelijke ordening (Wro) de Grondexploitatiewet (Grexwet) in werking getreden. In deze Grexwet is bepaald dat een gemeente bij het vaststellen van een planologische maatregel dat mogelijkheden biedt voor de bouw van één of meer hoofdgebouwen, verplicht is maatregelen te hebben genomen die verzekeren dat de kosten die gepaard gaan met de ontwikkeling van de locatie worden verhaald op de initiatiefnemer van het plan. Voor de ontwikkeling van dit plan is er sprake van een particulier initiatief. Er is echter geen sprake van de bouw van een hoofdgebouw.

De kosten voor die voor deze ontwikkeling door de gemeente worden gemaakt, worden verhaald op de initiatiefnemer. Initiatiefnemer sluit met de gemeente Bernheze een anterieure overeenkomst waarin het kostenverhaal is vastgelegd. Op deze wijze is de financiële haalbaarheid van het plan gegarandeerd.

6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

6.2.1 Overleg

Het waterschap, de provincie en de veiligheidsregio zijn in het kader van vooroverleg betrokken bij deze ontwikkeling. In het kader van de bouwaanvraag is ook de brandweer betrokken bij de plannen.

Brandweer
De brandweer heeft nog enkele aandachtspunten meegegeven ten aanzien van het toezicht op de aanvraag. Inhoudelijk heeft deze reactie niet geleid tot aanpassingen in het plan op zichzelf.

Waterschap
In het kader van het vooroverleg heeft het waterschap aan aantal adviezen gegeven voor de beoogde herontwikkelingen en verzoeken gedaan tot aanvulling in de ruimtelijke onderbouwing. Geadviseerd is om op te hogen ter voorkoming van wateroverlast, waarbij in overweging is gegeven om bergingsvoorzieningen aan te passen voor hemelwater in verband met de ligging in het attentiegebied. Geadviseerd is tevens om de sloot, welke in eerste instantie zou worden verlengd, niet te verlengen. Tevens wordt geadviseerd om eventuele lozing van afvalwater vanuit de resomeerruimte af te stemmen met de gemeente, de omgevingsdienst en de beheerde van de RZWI. Tevens is verzocht om duidelijkheid over grondwaterpomp en beregeningsinstallatie in verband met de ligging in het attentiegebied.

Naar aanleiding van de vooroverlegreactie van het waterschap is de waterparagraaf uitgebreid met nadere informatie. Ook is er voor gekozen om de sloot inderdaad niet te verlengen, waarmee de huidige situatie gehandhaafd blijft. Voor het overige is de beoogde situatie niet inhoudelijk gewijzigd, maar verder verduidelijkt. Waar op het perceel de wadi zal komen, is echter nog niet vastgelegd en zal later in overleg met de gemeente worden kortgesloten. De gronden rondom het besluitgebied

bieden hiervoor voldoende ruimte. Ook voor wat betreft de beregeningsinstallatie is nog niet voldoende duidelijkheid. Dit zal bij de realisatie worden kortgesloten met de gemeente. Eén en ander wordt ook anterieur vastgelegd tussen gemeente en initiatiefnemer.

Provincie

De provincie Noord-Brabant heeft in het kader van het vooroverleg een aantal vragen gesteld en verzoeken meegegeven. Naar aanleiding hiervan zijn de plannen inhoudelijk niet gewijzigd. Wel is de ruimtelijke onderbouwing op enkele punten nader uitgewerkt. Nader ingegaan is onder andere op de ontwikkelingsrichting van het gebied en hoe de beoogde herontwikkeling hier binnen past. Ook is nader ingegaan op de ligging van het besluitgebied binnen het Cultuurhistorisch complex en is de kwaliteitsverbetering van het landschap verder uitgewerkt. Sprake zal zijn van een aanzienlijke kwaliteitsverbetering van het landschap. Eerder werden nog geen bedragen genoemd, wat nu alsnog nader is uitgewerkt in deze ruimtelijke onderbouwing.

6.2.2 Omgevingsdialoog

Initiatiefnemer heeft in 2022-2023 uitgebreid de dialoog gevoerd met de omgeving. Individuele gesprekken zijn gevoerd met de omgeving en vinden ook nog steeds (najaar 2023) plaats. De algemene strekking van de gevoerde dialoog is dat het initiatief goed is ontvangen in de omgeving, hoewel de vervoersbewegingen een belangrijk punt van aandacht bleek. In de eerste plannen werd beoogd om de vervoersbewegingen over twee wegen te laten plaatsvinden. Bezoekers zouden aan komen rijden van uit de Gouversneursweg, vanuit het zuiden, en weer vertrekken richting het noorden over de Kameren. Naar aanleiding van de gevoerde dialoog is in overleg met de omgeving en de gemeente alsnog gekozen voor het aan- en wegrijden van en naar het zuiden, dus enkel over de Gouverneursweg. Hiermee vinden vanuit het besluitgebied geen vervoersbewegingen plaats over de straat Kameren, ten noorden van het besluitgebied. Een verslag van de gevoerde omgevingsdialoog is bekend bij de gemeente Bernheze en tevens tussentijds uitgebreid besproken. Ook de omgeving zelf is op de hoogte gehouden van de gevoerde dialoog, waarbij tevens de tussentijdse wijzigingen zijn besproken. De dialoog is een lopend proces welke mogelijk nog blijft voortduren tot en met de realisatie.

6.2.3 Ontwerpbesluit

Deze ruimtelijke onderbouwing maakt onderdeel uit van de vergunning aanvraag en wordt conform de wettelijke vereisten kenbaar gemaakt. Naar aanleiding van reacties op de aanvraag kan een heroverweging op deze onderdelen plaatsvinden en kan besloten worden de ruimtelijke onderbouwing op een aantal punten te wijzigen.