BESTEMMINGSPLAN

Toelichting



Liniedijk 5 en

Hazelbergsestraat 2b

Heeswijk-Dinther

Postadres:
Boxmeerseweg 9
5835 AB Beugen

+316 14 85 24 54
info@derks-advies.nl
www.derks-advies.nl

kvk 74263552
NL16RABO0322772796
btw NL859829893B01

Bestemmingsplan

Liniedijk 5 en Hazelbergsestraat 2b te Heeswijk-Dinther Gemeente Bernheze

Titel:	Bestemmingsplan toelichting Liniedijk 5 en Hazelbergsestraat 2b Heeswijk-Dinther
IMRO	NL.IMRO. 1721.Lindk5Hzlbrgsest2b-OW01
Versie:	1.3
Datum:	1 december 2023
Opsteller:	ing. R.J.M.B. Derks

Inhoud

1. Inleiding ... 3

1.1 Aanleiding ... 3

1.2 Ligging en begrenzing plangebied ... 3

1.3 Vigerend bestemmingsplan ... 5

2. Het plan ... 8

2.1 De omgeving ... 8

2.2 De bestaande situatie Liniedijk 5 ... 9

2.3 De bestaande situatie Hazelbergsestraat 2b ... 10

2.4 De beoogde ontwikkeling Liniedijk 5 ... 11

2.5 De beoogde ontwikkeling Hazelbergsestraat 2b ... 15

3. Beleid ... 19

3.1 Rijksbeleid ... 19

3.2 Provinciaal beleid ... 19

3.3 Gemeentelijk beleid ... 24

4. Omgevingsaspecten ... 30

4.1 Flora en fauna ... 30

4.2 Geluid ... 33

4.3 Geur ... 33

4.4 Luchtkwaliteit ... 34

4.5 Externe veiligheid ... 36

4.6 Bodem ... 37

4.7 Bedrijven en milieuzonering ... 38

4.8 Waterhuishouding ... 38

4.9 Cultuurhistorie en archeologie ... 42

4.10 Verkeer en parkeren ... 43

4.12 Kabels en leidingen ... 44

5. Uitvoerbaarheid ... 44

5.1 Maatschappelijke uitvoerbaarheid ... 44

5.2 Economische uitvoerbaarheid ... 44

5.3 Grondexploitatie ... 45

5.4 Conclusie 45
6. Juridische toelichting 45
6.1 Aanleiding 45
6.2 Regels 45
6.3 Verbeelding 46
7. De procedure 46
7.1 Vooroverleg 46
7.2 Te volgen procedure 46
7.3 Verslag procedure 47

SEPARATE BIJLAGEN:
Bijlage 1: landschappelijke inpassingsplan
Bijlage 2: omgevingsdialoog
Bijlage 3: Quickscan flora en fauna
Bijlage 4: EARIUS-berekeningen

1. Inleiding

1.1 Aanleiding

Twee varkenshouderijen nemen deel aan de Subsidieregeling Sanering Varkenshouderij. Dit houdt in dat de varkenshouderij op beide locaties beëindigd wordt. De stallen worden gesloopt, de milieuvergunning wordt ingetrokken en de dierrechten worden uit de markt gehaald. Eén van de voorwaarden is dat de mogelijkheid om nu of in de toekomst een intensieve veehouderij, in welke vorm dan ook, op deze locaties te exploiteren komt te vervallen. Hierin wordt met dit plan voorzien. Met het vervallen van de oorspronkelijke agrarische functie dient tevens een passende herbestemming aan de locaties gegeven te worden.

Met voorliggend bestemmingsplan wordt voor de locatie **Liniedijk 5** in Heeswijk-Dinther voorzien een niet-agrarisch bedrijf, waar montage- en herstelwerkzaamheden aan constructie en bouwmaterialen uitgevoerd worden.

Voor de locatie **Hazelbergsestraat 2b** in Heeswijk-Dinther voorziet voorliggend bestemmingsplan in een groothandel in en op- en overslag van akkerbouwproducten en veevoeders.

Het vigerende bestemmingsplan Buitengebied biedt voor beide locaties geen directe mogelijkheid voor de beoogde ontwikkeling. Door herziening van het bestemmingsplan worden beide initiatieven planologisch mogelijk gemaakt. De gemeente Bernheze heeft aangegeven in principe medewerking te willen verlenen aan beide plannen. De beoogde ontwikkeling voor beide locaties worden in één bestemmingsplanwijziging, een zogenaamd veegplan uiteengezet. Gebruikmaking van de wijzigingsbevoegdheid is niet mogelijk aangezien niet voldaan kan worden aan de voorwaarden: gelegen in het Woonwerk ontwikkelingsgebied én oppervlak bedrijfsgebouwen is meer dan 1.000 m^2. Op basis van de Omgevingsverordening is grotere oppervlakte wel mogelijk. En in het VAB beleid gemeente wordt mogelijkheid voor maatwerk geboden op basis van de *'Beleidsnotitie aanpak VAB Bernheze, Toe te passen beleidsregels'* . Hier wordt een beroep op gedaan, vandaar dat er een herziening van het bestemmingsplan nodig is in plaats van een wijzigingsplan.

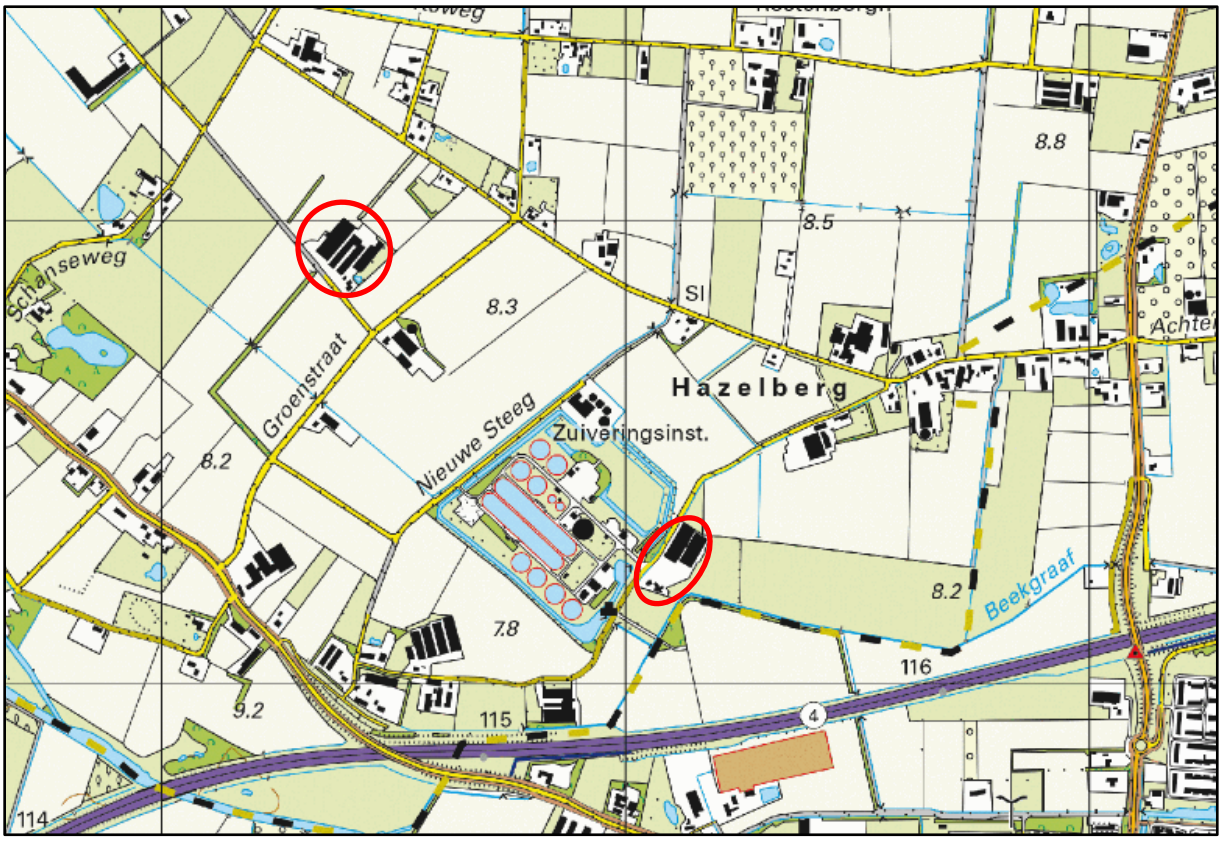
Voor de aanleg van de zonneweiden bij beide locaties zijn omgevingsvergunningen aangevraagd volgens de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo). Vanwege de tijdelijkheid van deze zonneweiden wordt dit niet in dit bestemmingsplan geborgd. Voor het bieden van het totaalbeeld worden deze zonneweiden wel in deze toelichting benoemd in de nieuwe situatie.

1.2 Ligging en begrenzing plangebied

Beide locaties zijn gelegen in het buitengebied van de gemeente Bernheze, ten oosten van de kern Heeswijk-Dinther.

De percelen zijn kadastraal bekend als gemeente Heeswijk-Dinther:

- Liniedijk 5: sectie F, nummers 543, 1283 en 1285.
- Hazelbergsestraat 2b: sectie F, nummers 1048, 1252 en 1253.



Figuur 1.1: Situering plangebied [Topografische Dienst)



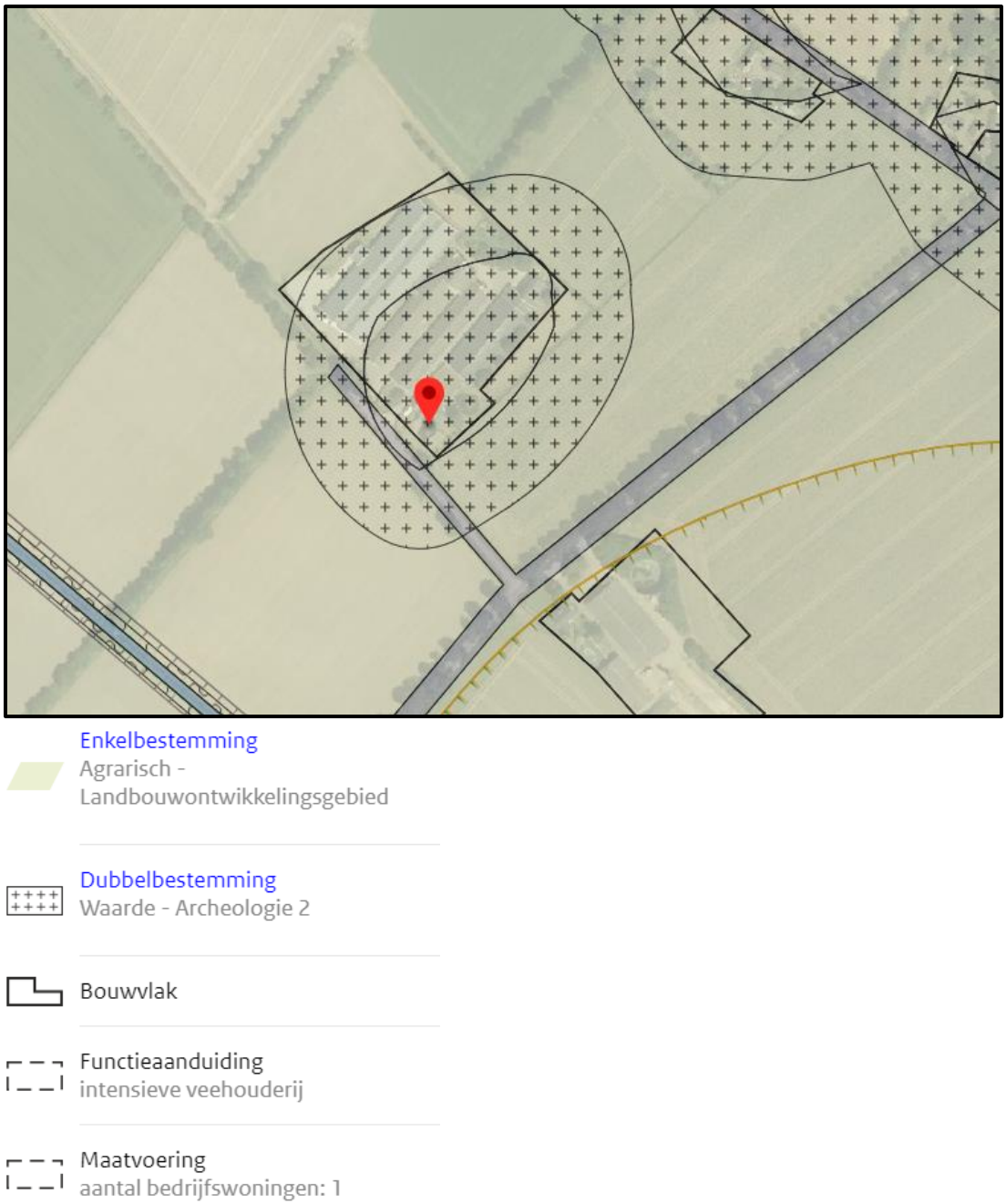
Figuur 1.2: kadastrale situatie Liniedijk 5 [Kadaster]



Figuur 1.3: kadastrale situatie Hazelbergsestraat 2b [Kadaster]

1.3 Vigerend bestemmingsplan

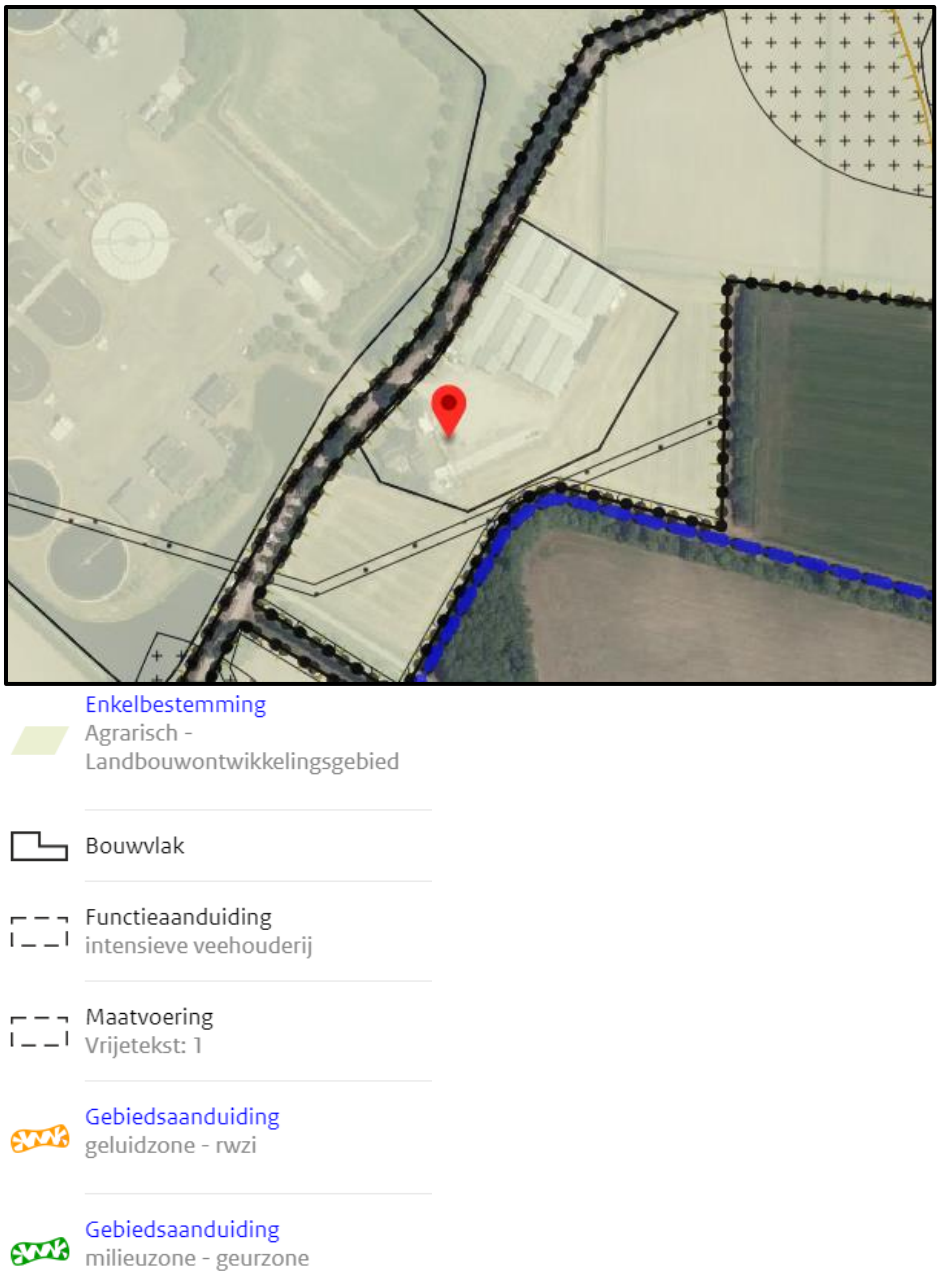
Voor planlocatie **Liniedijk 5** geldt het bestemmingsplan 'Buitengebied Bernheze' uit 2014, alsmede het bestemmingsplan 'Vrijkomende Agrarische Bebouwing Bernheze 2018' uit 2019 en de herziening hiervan uit 2020.
Voor deze locatie is de bestemming 'Agrarisch-Landbouwontwikkelingsgebied' van toepassing en geldt van een bouwvlak met de functieaanduiding 'intensieve veehouderij'. Het bouwvlak kent een omvang van 1,68 hectare en er is één bedrijfswoning toegestaan. Voor het plangebied geldt de dubbelbestemming 'Waarde-Archeologie 2' en 'Waarde-Archeologie 3'.



Figuur 1.4: Uitsnede verbeelding bestemmingsplan Buitengebied Bernheze [ruimtelijkeplannen.nl]

Voor de planlocatie **Hazelbergsestraat 2b** gelden het bestemmingsplan 'Buitengebied Bernheze 2012-1' uit 2016, alsmede het bestemmingsplan 'Vrijkomende Agrarische Bebouwing Bernheze 2018' uit 2019 en de herziening hiervan uit 2020.

Voor deze locatie geldt de bestemming 'Agrarisch-Landbouwontwikkelingsgebied' en is een bouwvlak met de functieaanduiding 'intensieve veehouderij' voorzien. Het bouwvlak kent een omvang van 1,47 hectare en er is één bedrijfswoning toegestaan. Verder zijn voor deze planlocatie de gebiedsaanduidingen 'geluidzone-rwzi' en 'milieuzone-geurzone' in verband met de naast gelegen waterzuiveringsinstallatie van het Waterschap van toepassing



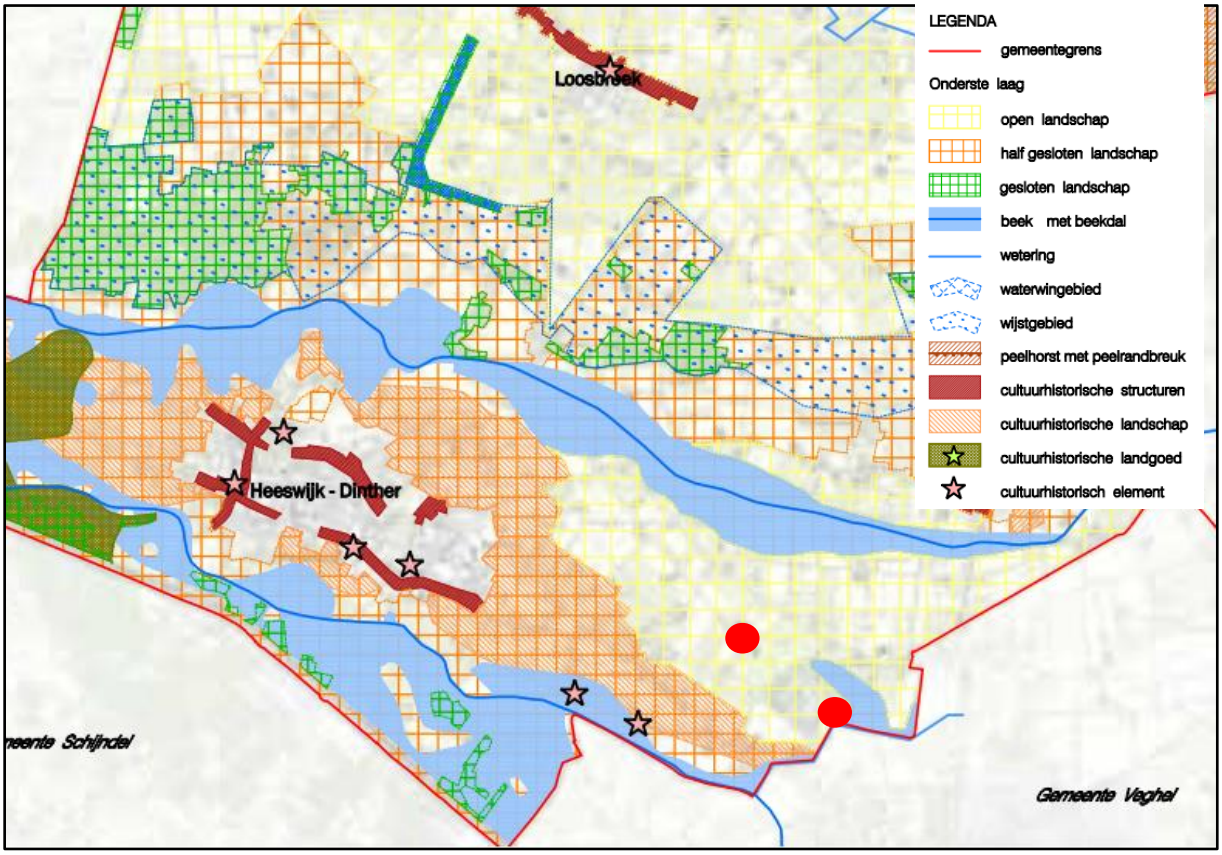
Figuur 1.5: Uitsnede verbeelding bestemmingsplan Buitengebied Bernheze 2012-1 [ruimtelijkeplannen.nl]

2. Het plan

2.1 De omgeving

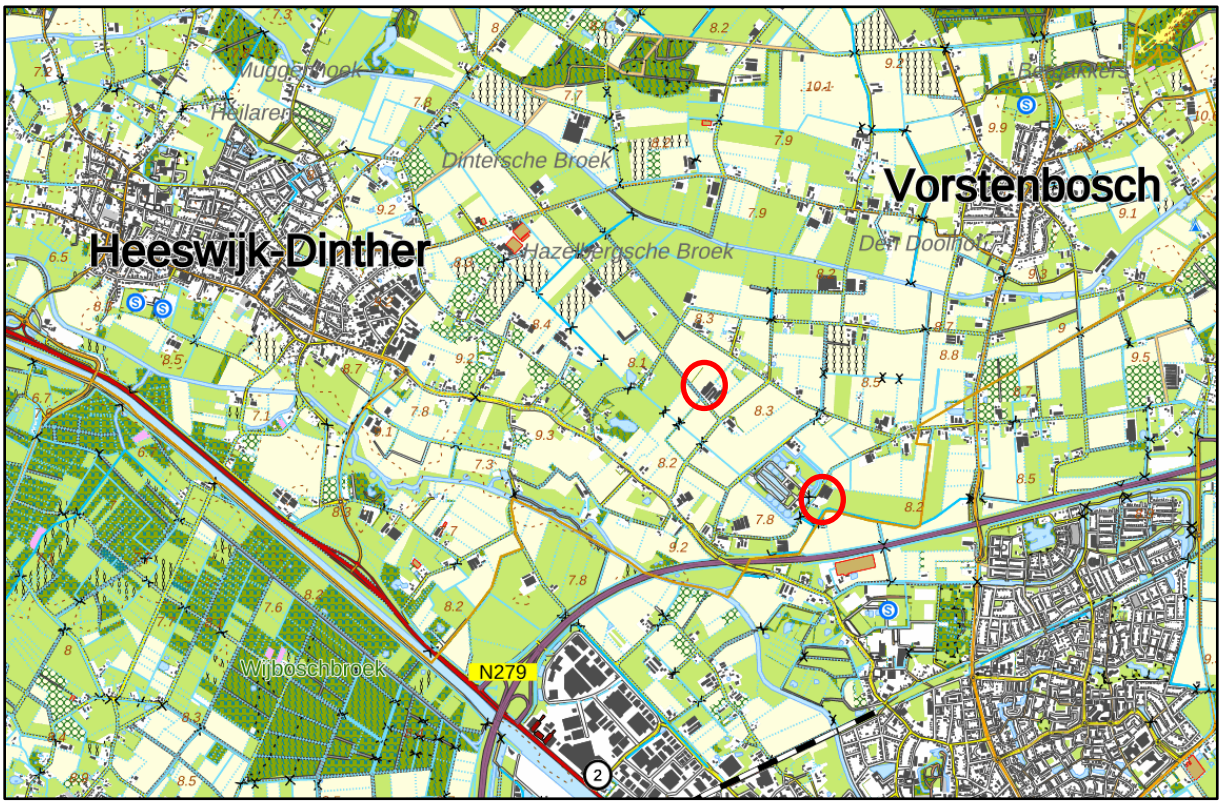
Ruimtelijk:
De planlocaties zijn gesitueerd in het buitengebied van de gemeente Bernheze. De bebouwde kom van Heeswijk-Dinther ligt op een afstand van circa 2 kilometer van de locaties. De omgeving is een agrarisch cultuurlandschap. Het ligt geomorfologisch in een dekzandlandschap (vlakte) dat ingeklemd ligt tussen de beekdalen van de Aa en de Leigraaf. Percelen in dit gebied variëren in grootte, van circa 10 tot 30 hectare. De kavelstructuur is rationeel en relatief grootschalig als gevolg van ruilverkavelingen ten behoeve van de landbouw. Ook liggen er ook grotere boerenerven in het gebied. De aanwezige beplantingen bevinden zich voornamelijk langs de wegen in de vorm van enkele of dubbele bomenrijen. Overige landschapselementen typerend voor de dekzandvlakten zijn sloten, greppels, grootschalige boerenerven, natte ecologische verbindingszones, enkele beplantingssingels en hier en daar een bosje op de overhoeken. Verder wordt het gebied vooral gekarakteriseerd door een grote mate van openheid.

De ontsluiting van de locaties is relatief goed te noemen. In zuidelijke richting via Hoog Beugt, de verbindingsweg van Heeswijk-Dinther naar Veghel. Ten zuiden ligt de A50.



Figuur 2.1: ruimtelijke structuur omgeving plangebied [google.nl]

Functioneel:
De locaties maken deel uit van het landbouwontwikkelingsgebied Hazelbergse Hoek. In het gebied liggen meerdere burgerwoningen aan de Hoge Broekstraat en verschillende gemengde en gespecialiseerde agrarische bedrijven met akkerbouw en (intensieve) veehouderijen. In dit gebied is vooral agrarische dynamiek aan de orde. Momenteel zijn er in dit landbouwontwikkelingsgebied meerdere veehouderijen die de bedrijfsvoering gaan stoppen, of reeds gestopt zijn. De Saneringsregeling Varkenshouderij heeft diverse varkenshouders doen besluiten hun bedrijf te staken. In de omgeving ligt ook de rioolwaterzuiveringsinstallatie van het Waterschap.



Figuur 2.2: functionele structuur omgeving plangebied [Topografische Dienst]

2.2 De bestaande situatie Liniedijk 5

Deze planlocatie is gesitueerd aan de Liniedijk 5. Het is een rustig gedeelte van de weg, omdat bij deze locatie het onverharde gedeelte van de Liniedijk begint. Op de locatie is een varkenshouderij gevestigd met een akkerbouwbedrijf.

In de huidige situatie beschikt het bedrijf over een agrarisch bouwvlak van totaal 1,68 hectare. De bedrijfsgebouwen, waaronder onder andere varkensstallen, machineberging, brijvoerkeuken, en bedrijfswoning, hadden een totale oppervlakte van circa 7.200 m^2 groot. Door deelname aan de Saneringsregeling Varkenshouderij zijn de varkensstallen, brijvoerkeuken, en machineberging reeds gesloopt.

Rondom de bedrijfswoning is een tuininrichting, de stallen zijn omringd met erfbeplanting bestaande uit opgaande struweelbeplanting. De aangrenzende gronden zijn in gebruik als agrarisch cultuurland. De perceelsgrenzen zijn beplant met singel en struweelbeplanting.

De locatie beschikt over een drietal inritten tot de Liniedijk.



Figuur 2.3: bestaande situatie Liniedijk 5

Het bedrijf beschikte over een milieuvergunning voor het houden van vleesvarkens. In het kader van de Subsidieregeling sanering varkenshouderij is deze milieuvergunning ingetrokken.

2.3 De bestaande situatie Hazelbergsestraat 2b

Deze planlocatie is gesitueerd aan de Hazelbergsestraat 2b, een rustige weg in het buitengebied, vooral omdat deze weg gedeeltelijk onverhard is. Op de locatie was een varkenshouderij gevestigd. Het betrof een volwaardige varkenshouderij met brijvoerkeuken en vleesveehouderij en akkerbouwbedrijf met mestverwaarding.

In de huidige situatie beschikt het bedrijf over een agrarisch bouwvlak van totaal 1,48 hectare. De bedrijfsgebouwen, waaronder onder andere varkensstallen, brijvoerkeuken, machineberging en bedrijfswoning waren totaal ruim 5.000 m^2 groot. Door deelname aan de Saneringsregeling Varkenshouderij zijn de varkensstallen en brijvoerkeuken reeds gesloopt. De bedrijfswoning, die al jaren lang door derden wordt bewoond, blijft onderdeel uitmaken van de omgevingsvergunning. De 12 vleesstieren worden al jaren niet meer gehouden. Om de bewoning feitelijk te formaliseren, kunnen de bewoners, zoals burgemeester en wethouders aangegeven hebben in hun principebesluit van 26 oktober 2020, optreden als beheerder van de niet-agrarische bedrijfsvoering.

Rondom de bedrijfswoning is een tuininrichting, de stallen zijn aan de straatzijde ingepast met een bomensingel aan de openbare weg. De aangrenzende gronden zijn in gebruik als agrarisch cultuurland. De perceelsgrenzen zijn beplant met singel en struweelbeplanting.

De locatie beschikt over een tweetal inritten tot de Hazelbergsestraat.



Figuur 2.4: bestaande situatie Hazelbergsestraat 2b

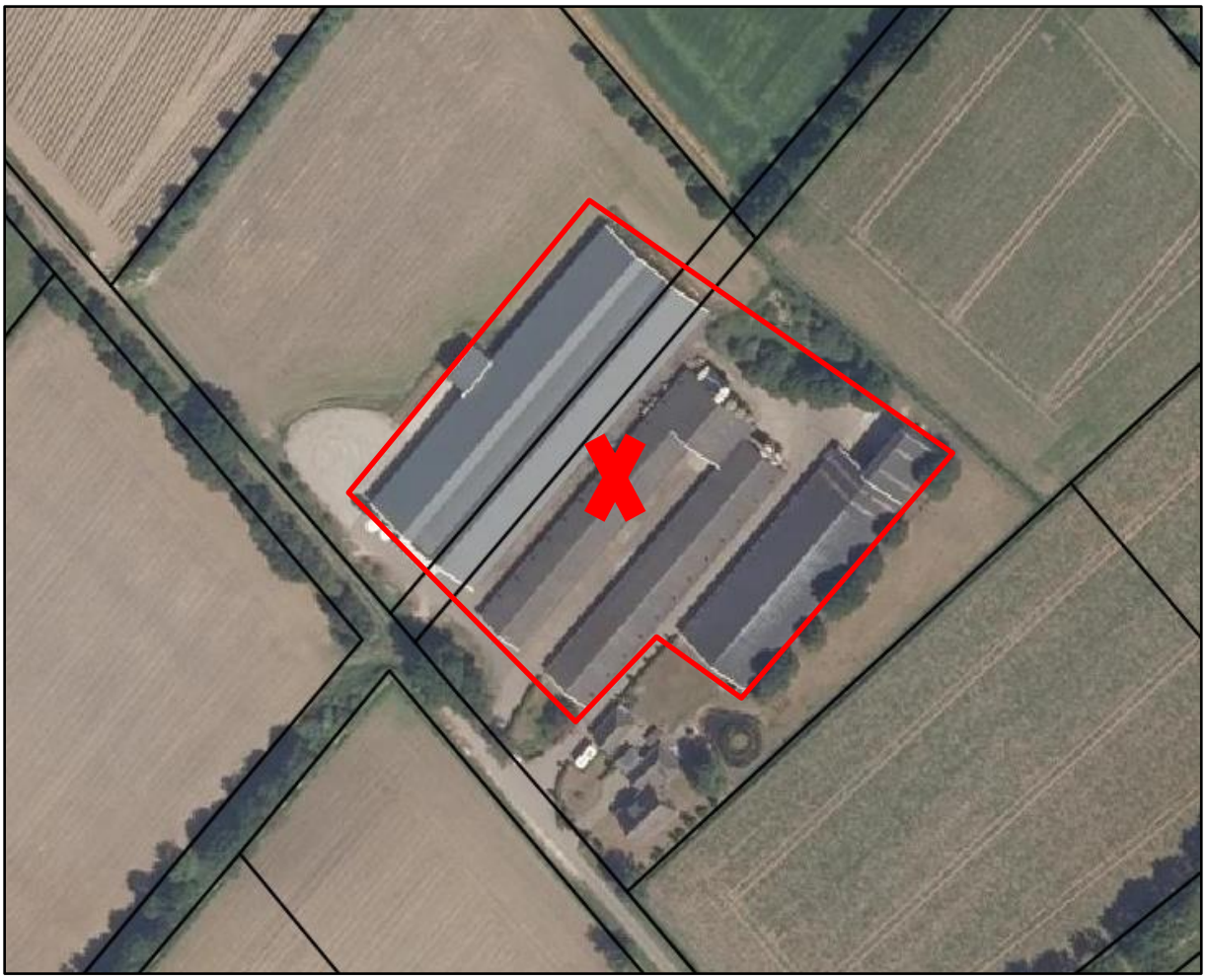
Het bedrijf beschikte over een milieuvergunning voor het houden van vleesvarkens en vleesstieren. In het kader van de Saneringsregeling Varkenshouderij is deze milieuvergunning ingetrokken. Eén van de voorwaarden van de Saneringsregeling Varkenshouderij is dat de mogelijkheid om nu of in de toekomst een intensieve veehouderij, in welke vorm dan ook, op deze locaties te exploiteren komt te vervallen.

2.4 De beoogde ontwikkeling Liniedijk 5

Functioneel
Nu het bedrijf de varkenshouderij in het kader van de saneringsregeling beëindigd heeft en de stallen gesloopt zijn, wordt de ontwikkeling van een nieuwe bedrijfsactiviteit beoogd. Doel is het bouwen van een nieuwe loods voor een bedrijf, dat tweede hands materiaal, vanuit bijvoorbeeld te slopen stallen, kan upgraden tot nieuwe bruikbare bouwmaterialen. Hiervoor is naast opslag tevens een werkplaats beoogd, waar herstel- en montagewerkzaamheden aan stalinrichting en bouwmaterialen kan plaatsvinden.

Daarnaast wordt het resterende deel rond het erf ingezet als weide met zonnepanelen. Deze krijgen een dubbeldoel met eronder begrazingsmogelijkheden voor schapen en tevens rustmogelijkheid onder de panelen waar de schapen droog kunnen slapen in het stro. Nu de varkenstak als inkomstenbron wordt beëindigd is een nieuw verdienmodel gevonden in de opslag en handel in materialen met herstel- en montagewerkzaamheden, alsmede de productie van groene energie met het zonneveld.

Bebouwing en inrichting
In de nieuwe situatie wordt de bestaande bebouwing grotendeels gesloopt. Dit betreft circa 7.200 m^2 aan bedrijfsbebouwing. De bedrijfswoning met bijgebouwen blijft als zodanig gehandhaafd.

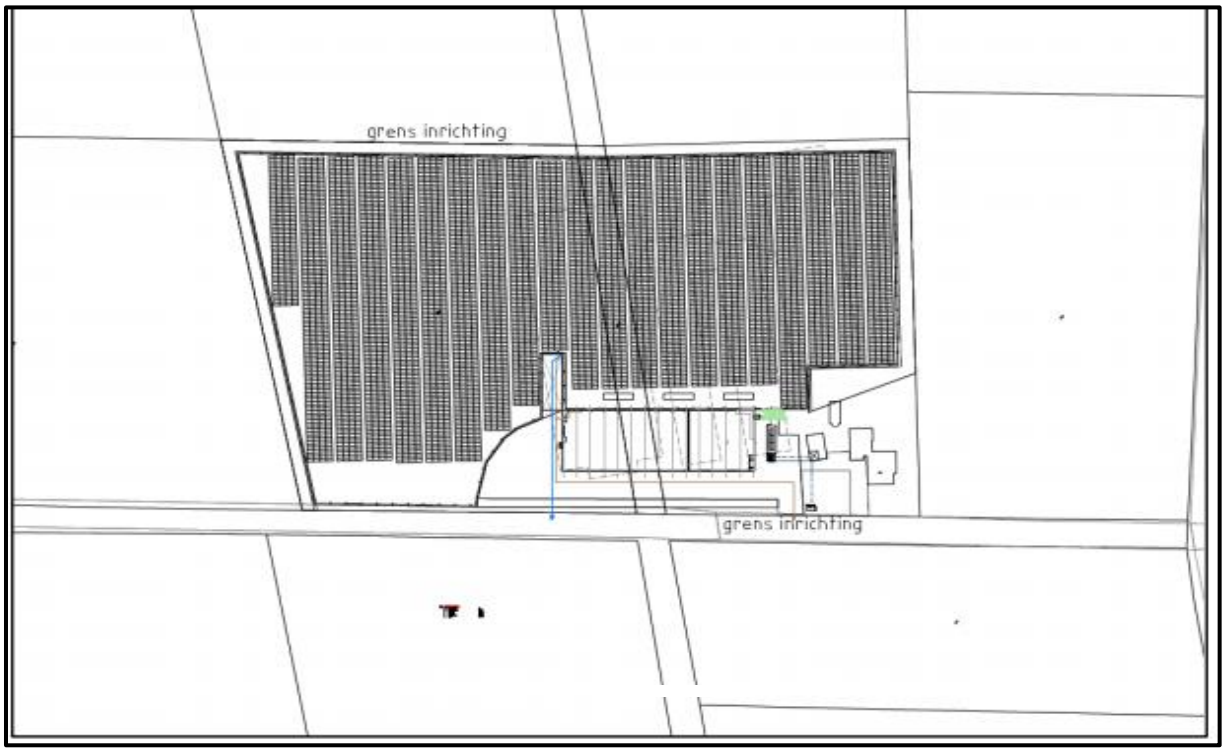


Figuur 2.5: te slopen bebouwing Liniedijk 5

Na sloop van de varkensstallen wordt een nieuwe bedrijfsloods gebouwd van circa 1.400 m2 voor de nieuwe bedrijfsactiviteiten (werkplaats, opslag). De grootte van de loods is nodig omdat het aanbod van tweede hands materiaal sterk schommelt. Hierdoor zal de aanvoer van tweede hands materiaal niet continue plaatsvinden, maar schoksgewijs en dus is enige buffer nodig is in de vorm van opslagcapaciteit. Verder zal, om de overlast voor de omgeving zoveel mogelijk te beperken het laden en lossen van vrachtauto's zoveel mogelijk binnen plaatsvinden. De nieuwe loods wordt aan de straatzijde gebouwd. De schapen worden enkel gebuikt voor het onderhoud van de zonneweide. Het maximaal aantal schapen dat voor

beweiding gebruikt gaat worden bedraagt 1600. Hierbij dient opgemerkt te worden dat hoe meer schapen tegelijkertijd aanwezig zijn voor het beweiden van de ondergrond van de zonneweide, des te korter de periode van hun aanwezigheid zal zijn. Wanneer het gras "op" is zullen ze immers verplaatst worden naar een ander perceel. Het vestigen van een schapenhouderij is hiermee uitgesloten. De loods wordt beoogd een goot- en bouwhoogte te krijgen van respectievelijk 5 en 8 m.

Achter op het perceel wordt een zonnepark gerealiseerd van circa 2 hectare. De zonnepanelen worden maximaal circa 2,50 m hoog. Onder de zonnepanelen is ruimte voor de schapen om het grasland te begrazen. De zonnepanelen in shed-opstelling vormen de schuilgelegenheid voor de dieren. Bij het zonnepark worden ook enkele technisch noodzakelijke voorzieningen gerealiseerd zoals traforuimtes, omvormers en een inkoopstation.



Figuur 2.6: nieuwe situatie Liniedijk 5

Milieu

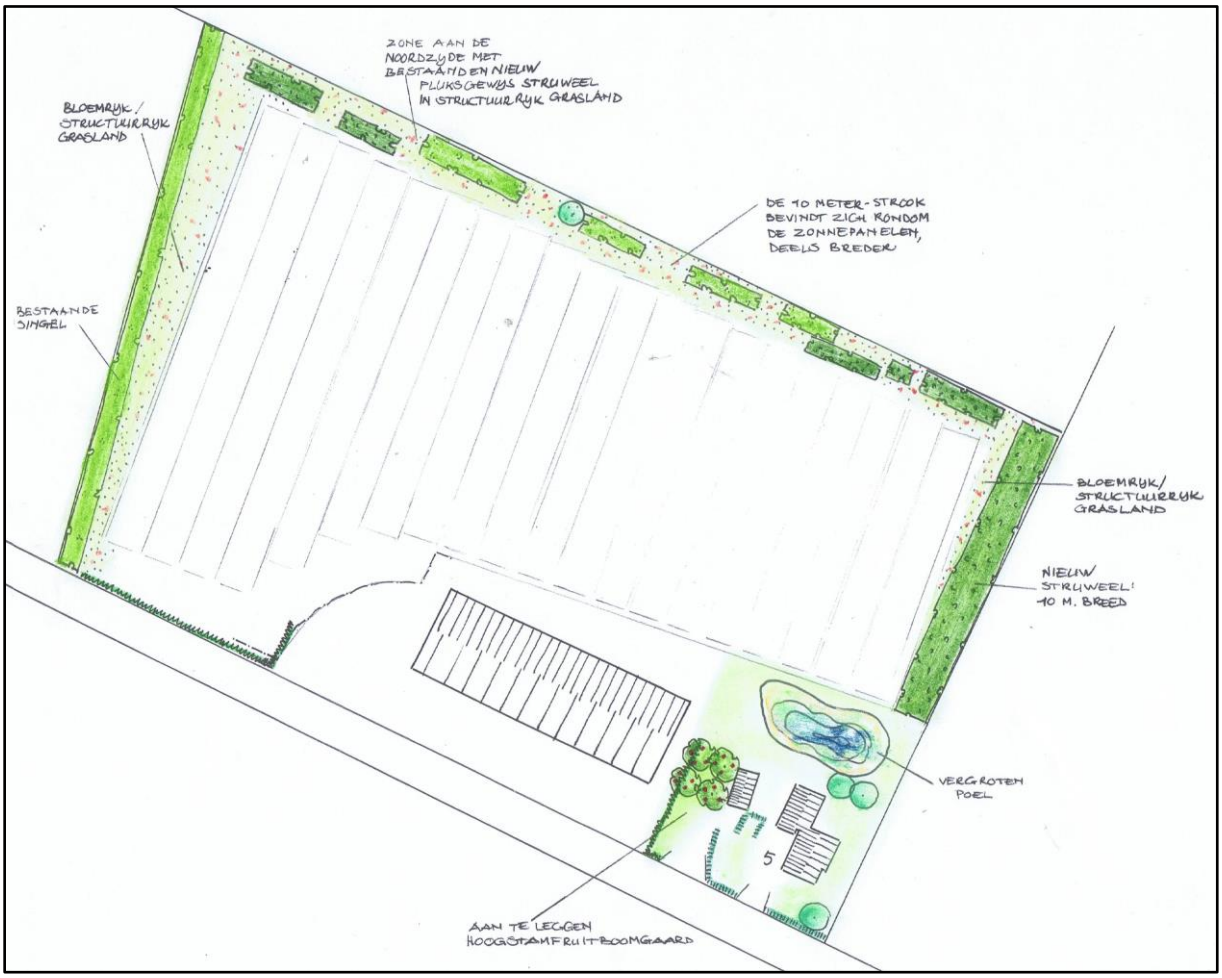
De beëindiging van de varkenshouderij leidt tot een aanzienlijke milieuwinst wat betreft geur, ammoniak en fijn stof.

Tabel 1.1: vergunde situatie

stal	diercategorie	stalsysteem	Rav	dieren	plaatsen	NH_3/dier	kg NH_3	ou_E/dier	ou_E/s	gr/dier	kg PM_{10}
1	vleesvarkens	BWL 2001.23.V1	D 3.2.1	828	828	4,50	3.726,00	23,0	19.044	153	126,7
2	vleesvarkens	overige huisvesting	D 3.100	234	234	3,00	702,00	23,0	5.382	153	35,8
	vleesvarkens	BWL 2010.19.V1	D 3.2.6.1.1	720	720	1,50	1.080,00	17,9	12.888	153	110,2
3	vleesvarkens	BWL 2010.19.V1	D 3.2.6.1.1	1.120	1.120	1,50	1.680,00	17,9	20.048	153	171,4
6	vleesvarkens	BWL 2008.09.V6	D 3.2.14	1.440	1.440	0,15	216,00	16,1	23.184	99	142,6
	vleesvarkens	BWL 2008.09.V6	D 3.2.14	1.440	1.440	0,15	216,00	16,1	23.184	99	142,6
Totaal							**7.620,00**		**103.730**		**729,1**

Tabel 1.1 laat zien hoeveel uitstoot de voormalige varkenshouderij veroorzaakte. Door het vervallen van de ventilatoren en een deel van de zware transporten, zal dit ook op gebied van geluid een positief effect hebben.
De nieuwe loods is bereikbaar via de bestaande inritten en op het terrein is voldoende plaats voor rangeren en parkeren van de auto's.

Landschappelijke inpassing
In de bestaande situatie is het perceel ingepast met beplanting op de perceelsgrenzen. Deze inpassing wordt verder aangevuld. Vanwege het zonnepark worden er wel eisen gesteld aan de hoogte en situering van beplanting. Te hoge en dichte beplanting heeft namelijk een negatieve impact op de werking van de zonnepanelen door mogelijke schaduwwerking en bladval. Er is een plan voor landschappelijke inpassing ingediend met de verleende aanvraag omgevingsvergunning voor de zonneweide. De aanleg hiervan is als voorschrift opgenomen in deze vergunning. Over 25 jaar, wanneer het zonnepark verwijderd moet worden, zal de landschappelijke inpassing aangepast worden aan de dan ontstane situatie, rekening houdend met de dan geldende regelgeving.



Figuur 2.7: landschappelijke inpassing Liniedijk

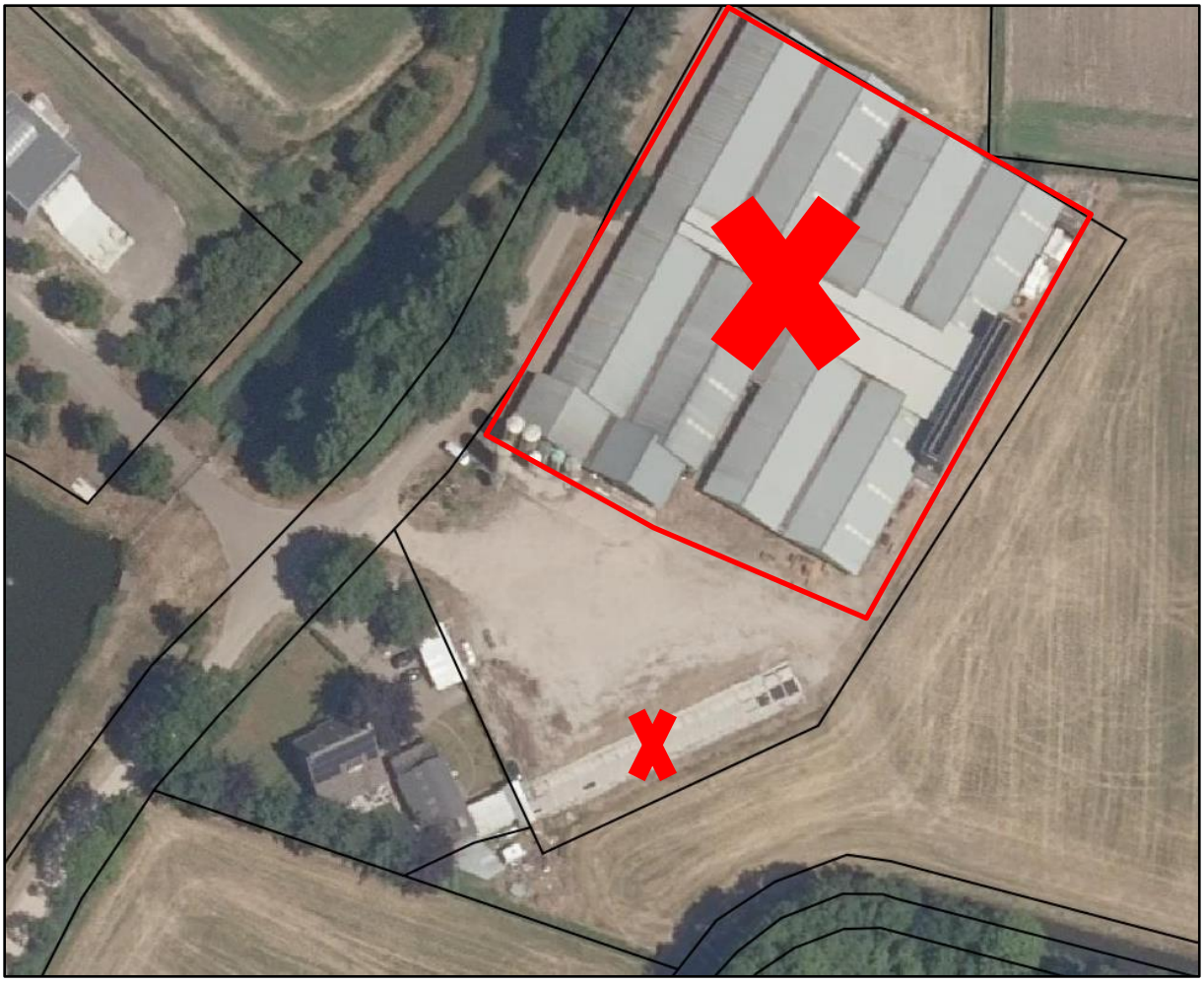
2.5 De beoogde ontwikkeling Hazelbergsestraat 2b

Functioneel
Doordat het bedrijf de varkenshouderij in het kader van de saneringsregeling beëindigd heeft en de varkensstallen reeds gesloopt zijn, is het bedrijf klaar voor een nieuwe ontwikkeling. Deze ontwikkeling bestaat uit het bouwen van een nieuwe loods voor de op- en overslag van en groothandel in veevoeders en akkerbouwproducten. Nu de varkenstak als inkomstenbron wordt beëindigd is een nieuw verdienmodel gevonden in de ontwikkeling van een groothandel in en op- en overslag van akkerbouwproducten en veevoeders.

Daarnaast wordt het resterende deel rond het erf en aangrenzende gronden ingezet als weide met zonnepanelen. Deze krijgen een dubbeldoel met eronder begrazingsmogelijkheden voor schapen en tevens rustmogelijkheid onder de panelen waar de schapen droog kunnen slapen in het stro.

Het aantal schapen dat periodiek onder de zonnepanelen grazen, bedraagt maximaal 350. Hierbij moet opgemerkt worden dat hoe groter het aantal schapen is des te korter ze aanwezig zullen zijn. Zodra het gras onder de panelen kort is zullen ze immers verplaatst worden naar een andere locatie. De bestemming intensieve veehouderij komt, zoals opgenomen in de Saneringsregeling Varkenshouderij, te vervallen. De schapen worden enkel gebuikt voor het onderhoud van de zonneweide. De zonnepanelen in shed-opstelling vormen de schuilgelegenheid voor de schapen. Het vestigen van een schapenhouderij is echter uitgesloten.

Bebouwing en inrichting
In de nieuwe situatie wordt de bestaande bebouwing grotendeels gesloopt. Dit betreft circa 5.400 m^2 aan bedrijfsbebouwing alsmede de mestput. De bedrijfswoning, die al jaren lang door derden wordt bewoond, blijft gehandhaafd, hierin verandert feitelijk niets. Voor de bewoning is reeds afzonderlijk overleg geweest en door burgemeester en wethouders aangegeven in hun principebesluit van 26 oktober 2020, dat een relatie tussen het bedrijf en de bewoners de enige manier is om de bewoning te formaliseren. De bewoners treden daarom op als toezichthouder van het bedrijf.



Figuur 2.8: te slopen bebouwing Hazelbergsestraat 2b

Nu de varkensstallen gesloopt zijn, wordt een nieuwe bedrijfsloods beoogd van circa 1.900 m^2 voor de nieuwe bedrijfsactiviteiten (werkplaats, opslag). De breedte en hoogte van de loods zijn nodig om kipper vrachtwagens binnen te kunnen laten lossen. Door binnen te laden en te lossen, wordt de overlast voor de omgeving tot een minimum beperkt. Verder is een grote opslag nodig. Het aanbod van met name akkerbouwproducten is seizoensgebonden en is het dus noodzakelijk voorraden aan te leggen. De nieuwe loods wordt aan de straatzijde gebouwd. De ruimte tussen de loods en de bedrijfswoning wordt gebruikt als rangeerterrein en parkeerplaats voor bezoekers. De loods wordt beoogd een goot- en bouwhoogte te krijgen van respectievelijk 6 en 9 m.

Achter op het perceel wordt een zonnepark gerealiseerd van circa 3 hectare. De zonnepanelen worden maximaal circa 2,50 m hoog. Onder de zonnepanelen is ruimte voor de schapen om het grasland te begrazen. De zonnepanelen in shed-opstelling vormen tevens de schuilgelegenheid voor de dieren Bij het zonnepark worden ook enkele technisch noodzakelijke voorzieningen gerealiseerd zoals traforuimtes, omvormers en een inkoopstation. Deze voorzieningen betreffen slechts een oppervlakte van enkele m2.



Figuur 2.9: nieuwe loods Hazelbergsestraat 2b

Milieu

De beëindiging van de varkenshouderij leidt tot een aanzienlijke milieuwinst wat betreft geur, ammoniak en fijn stof. In tabel 1.3 is de uitstoot van de voormalige varkenshouderij weergegeven.

Tabel 1.3: vergunde situatie

stal	diercategorie	stalsysteem	Rav	dieren	plaatsen	NH_3/dier	kg NH_3	ou_E/dier	ou_E/s	gr/dier	kg PM_{10}
1	vleesvarkens	BWL 2009.12	D3.2.15.4	2.400	2.400	0,45	1.080,00	12,7	30.480	31	74,4
2	vleesvarkens	BWL 2009.12	D3.2.15.4	2.400	2.400	0,45	1.080,00	12,7	30.480	31	74,4
3	vleesvarkens	BWL 2009.12	D3.2.15.4	2.640	2.640	0,45	1.188,00	12,7	33.528	31	81,8
5	vleesstieren	overige huisvesting	A 6.100	12	12	5,30	63,60	35,6	427	170	2,0
Totaal							**3.411,60**		**94.915**		**232,7**

Door het vervallen van de ventilatoren en een deel van de zware transporten, zal dit ook op gebied van geluid een positief effect hebben.

Landschappelijke inpassing

In de bestaande situatie is het perceel ingepast met beplanting aan de straatzijde en op de perceelsgrens. Deze inpassing wordt verder aangevuld op de perceelsgrenzen. Vanwege het zonnepark worden er eisen gesteld aan de hoogte en situering van beplanting. Te hoge en dichte beplanting heeft namelijk een negatieve impact op de werking van de zonnepanelen door mogelijke schaduwwerking en bladval. Op 25 januari 2023 hebben Burgemeester en

Wethouders van de gemeente Bernheze een uitgebreide omgevingsvergunning verleend voor het realiseren van een zonnepark voor een tijdelijke duur van max. 25 jaar. Het inpassingsplan (figuur 2.10) maakt hier deel van uit. Volgens een voorschrift van deze vergunning moet het inpassingsplan vóór 31 dec 2023 aangelegd zijn. Hiermee is de aanleg geborgd. Aan de noordzijde wordt een natuurlijke waterberging gerealiseerd voor de infiltratie van hemelwater, waar tevens voorzieningen voor de oeverzwaluw worden gerealiseerd. Wanneer over 25 jaar, het zonnepark verwijderd moet worden, zal de landschappelijke inpassing aangepast worden aan de nieuwe situatie die dan ontstaat, rekening houdend met de dan geldende regelgeving. De landschappelijke inpassing doorkruist de zone van de riooltransportleiding van Waterschap Aa en Maas, welke privaatrechtelijk beschermd is. Er is een aanvullende overeenkomst met het waterschap opgesteld waarin opgenomen, dat in geval van calamiteiten met betrekking tot de riooltransportleiding de ruimtelijke inpassing (tijdelijk) verwijdert mag worden.



Figuur 2.10: landschappelijke inpassing Hazelbergsestraat 2b

3. Beleid

3.1 Rijksbeleid

Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte
De Structuurvisie bevat het ruimtelijk beleid van het Rijk. De structuurvisie is vastgesteld op 13 maart 2012. Hierin worden de ruimtelijke ambities voor Nederland geformuleerd voor de periode tot 2040, afgestemd op (inter)nationale ontwikkelingen die de ruimtelijke en mobiliteitsopgaven bepalen in die periode. Uitgangspunt voor het ruimtelijk en mobiliteitsbeleid is de realisering van een concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig Nederland.

Het plangebied maakt geen deel uit van gebieden waar Rijksbelangen op het gebied van ruimte en mobiliteit direct doorwerken. Het onderhavige bestemmingsplan heeft geen directe raakvlakken met het rijksbeleid en is daarmee dan ook niet in strijd.

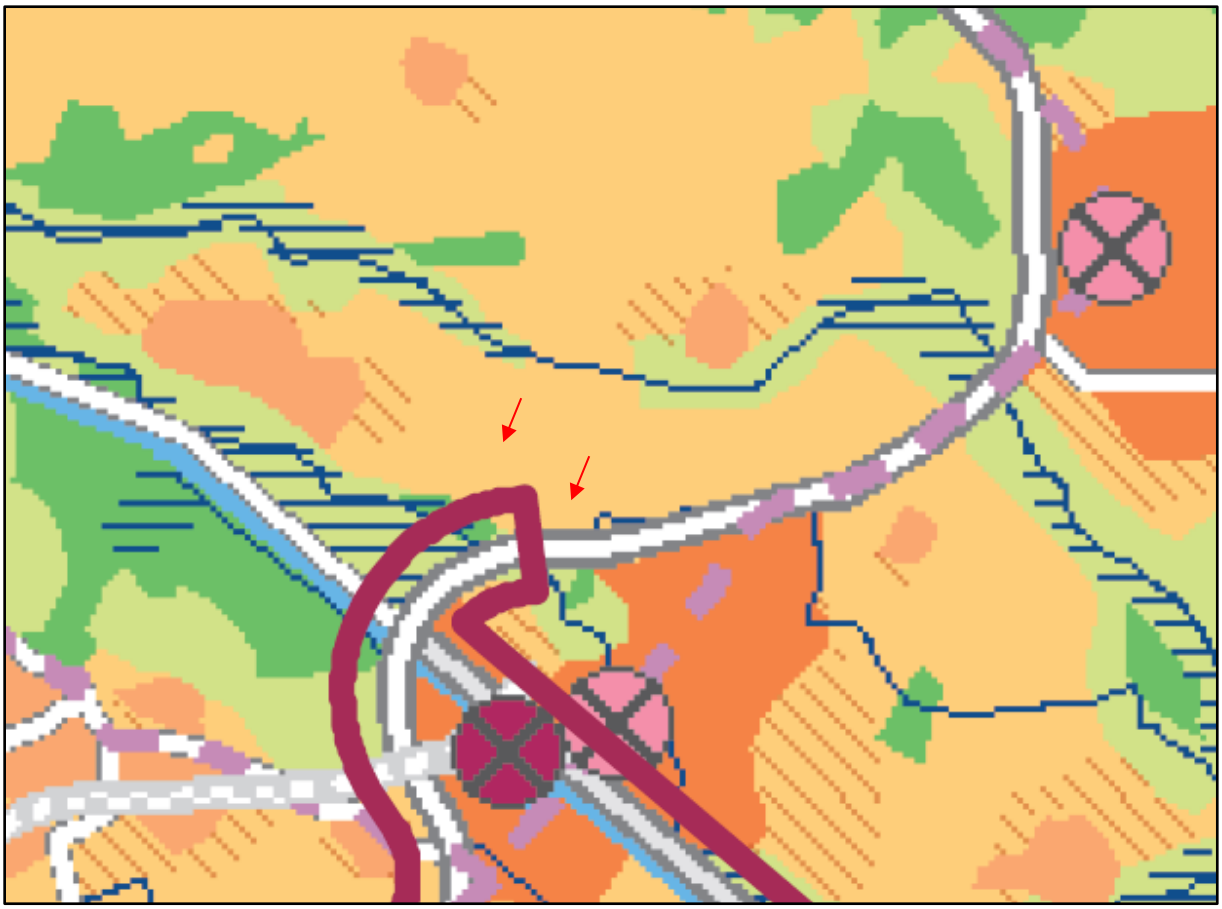
Ladder duurzame verstedelijking
Naast de hoofddoelen uit de Structuurvisie wordt een zorgvuldig gebruik van de schaarse ruimte bevorderd. Hiervoor is een ladder voor duurzame verstedelijking geïntroduceerd. Deze ladder is opgenomen in het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro). Dit houdt in dat voor nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen eerst moet worden gekeken of er vraag is naar een bepaalde nieuwe ontwikkeling. Vervolgens wordt er gekeken of het bestaande stedelijk gebied of bestaande bebouwing kan worden hergebruikt alvorens er sprake kan zijn van nieuw ruimtebeslag.
In het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is opgenomen dat gemeenten en provincies verplicht zijn om in de toelichting van een ruimtelijk besluit de zogenaamde 'ladder voor duurzame verstedelijking' op te nemen, wanneer een ruimtelijk besluit een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt.

De ladder duurzame verstedelijking is in deze niet van toepassing. Het betreft hier een ontwikkeling die passend is in het buitengebied op bestaande bouwpercelen. Door hergebruik van een bestaand bouwperceel in het buitengebied, wordt aangesloten op de uitgangspunten voor zuinig ruimtegebruik.

3.2 Provinciaal beleid

Structuurvisie Ruimtelijke ordening
Het provinciale ruimtelijke beleid is vastgelegd in de 'Structuurvisie Ruimtelijke Ordening 2010, partiële herziening 2014' (vastgesteld 2-7-2014). In de Structuurvisie wordt het provinciaal op hoofdlijnen weergegeven. Binnen de visie liggen beide locaties in het gebied Gemengd Landelijk Gebied. Binnen het Gemengd Landelijk Gebied wordt gestreefd naar een gemengde plattelandseconomie, waar naast agrarische bedrijvigheid ruimte is voor andere functies als wonen, recreatie en andere vormen van bedrijvigheid.

De beoogde ontwikkeling (beëindiging intensieve veehouderij en herbestemming naar bedrijvigheid) past binnen de beleidsuitgangspunten van de Structuurvisie. De vertaling hiervan in concrete regels en voorwaarden vindt plaats in de Interim Omgevingsverordening Noord-Brabant.



Figuur 3.1: Structuurvisie Ruimtelijke Ordening, structurenkaart

Omgevingsvisie Noord-Brabant (2018)

Door de komst van de Omgevingswet moeten gemeenten, provincies en rijk ieder een eigen Omgevingsvisie vaststellen. Veel verschillende regels en visies bepalen nu de kwaliteit van de Brabantse fysieke leefomgeving. Deze regels en visies zijn vastgelegd in verschillende plannen. Dat maakt het lastig om een goede afweging te maken over wat goed is voor die fysieke leefomgeving. Eén visie die al die losse regels en visies vervangt, maakt de afweging gemakkelijker, en geeft meer duidelijkheid over mogelijkheden en voor maatwerk.

De Provincie Noord-Brabant heeft in december 2018 de Brabantse Omgevingsvisie vastgesteld met als doel antwoord te geven op de vraag hoe de Brabantse leefomgeving er in 2050 uit zou moeten zien. En waar de provincie in 2030 tenminste moet staan om die lange termijndoelen van 2050 te halen. De visie benoemt daarbij een vijftal hoofdopgaven:

- De basis op orde: veiligheid, gezondheid en omgevingskwaliteit zijn van essentieel belang om goed te kunnen wonen, werken en leven in Brabant.
- Brabantse energietransitie: om Brabant op termijn energieneutraal te maken moeten we minder energie gebruiken en meer duurzame energie op gaan wekken.
- Klimaatproof Brabant: als gevolg van klimaatverandering krijgen we meer extremen in temperatuur en neerslag. Dit heeft gevolgen voor hoe we onze leefomgeving vormgeven.
- Slimme netwerkstad: de manier waarop we ons verplaatsen verandert en Brabanders stellen andere eisen aan steden. Dit heeft gevolgen voor hoe het netwerk van steden en dorpen functioneert en verder vorm krijgt.

- Concurrerende, duurzame economie: we willen top kennis- en innovatieregio blijven, waarbij we de omslag naar een verregaande circulaire economie maken en digitalisering steeds belangrijker wordt.

De Omgevingsvisie krijgt een doorvertaling in een Omgevingsverordening en omgevingsprogramma's. Tot die zijn vastgesteld blijven bestaande beleidsplannen voor natuur, ruimtelijke ordening, verkeer en vervoer en milieu en water van kracht.

Interim Omgevingsverordening Noord-Brabant (2019)
Naast één Omgevingsvisie moet de provincie ook één Omgevingsverordening vaststellen voor haar grondgebied. In de Omgevingsvisie staat beschreven wat de provincie wil bereiken en wat ze wil doen om dat te bereiken. Soms vraagt dat om een nadere uitwerking van beleid en maatregelen in een (beleids)programma, soms zijn er regels nodig om de ambities te realiseren. Als er regels nodig zijn dan worden die opgenomen in de Omgevingsverordening.

Een verordening is een wet die regels bevat waaraan anderen zich moeten houden. Daarom wordt de verordening vastgesteld door Provinciale Staten. Net zoals de Omgevingswet een groot aantal wetten vervangt, zo vervangt de Brabantse omgevingsverordening een aantal provinciale verordeningen (zoals de provinciale Milieuverordening, de Verordening natuurbescherming en de Verordening ruimte). De omgevingsverordening bevat straks alle provinciale regels op het gebied van de fysieke leefomgeving. Dat betekent dat er regels in komen die vrijwel alle beleidsvelden van de provincie raken.

Behalve regels bevat de omgevingsverordening ook omgevingswaarden. Dat zijn normen die voor de kwaliteit van de fysieke omgeving gelden.

De Brabantse Omgevingsvisie, programma's en Omgevingsverordening horen bij elkaar. De verordening helpt bij het realiseren van de opgaven en doelen die in de visie en programma's zijn opgenomen. Daarom stelt de provincie eerst de omgevingsvisie op. Daarna volgen een uitwerking van beleid en maatregelen in de programma's en de Omgevingsverordening. Voor de inwerkingtreding van de Omgevingswet wordt de definitieve Brabantse Omgevings-verordening vastgesteld. Daarin worden zowel aanpassingen vanwege de Omgevingswet meegenomen, als ook beleidswijzigingen gebaseerd op programma's.

Vooruitlopend hierop is er een Interim Omgevingsverordening vastgesteld (25 oktober 2019, later meermaals gewijzigd en geactualiseerd). Deze Interim Omgevingsverordening is grotendeels een beleid neutrale omzetting van (onder meer) de Verordening ruimte Noord-Brabant en de overige provinciale verordeningen.

De Omgevingsverordening kent een aantal rechtstreeks werkende regels (zoals ten aanzien van de bescherming van grondwater, bodem, natuur, milieu, water). En er zijn instructieregels voor gemeenten, waaraan zij zich moeten houden bij het opstellen van nieuwe plannen of het toestaan van nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen. Bij deze instructieregels geldt een aantal basisprincipes die gehanteerd worden:

- Zorgplicht voor een goede omgevingskwaliteit;
- Zorgvuldig ruimtegebruik;
- Toepassing van de lagenbenadering;
- Meerwaardecreatie;
- Kwaliteitsverbetering landschap.

Bij de beoordeling van ruimtelijke ontwikkelingen dient uitgegaan te worden van deze basisprincipes. De regels zijn vastgelegd in de Interim Omgevingsverordening Noord-Brabant.



Figuur 3.2: Uitsnede Interim Omgevingsverordening Noord-Brabant: basiskaart Landelijk Gebied [Provincie Noord-Brabant]

Beide planlocaties zijn gesitueerd binnen het Gemengd Landelijk Gebied. In het gemengd landelijk gebied bestaan mogelijkheden voor agrarische ontwikkelingen en andere aan het buitengebied gerelateerde functies. Er wordt gestreefd naar een gemengde plattelandseconomie.

Daarnaast vallen de locaties binnen het Stalderingsgebied. Deze aanduiding heeft betrekking op de ontwikkelingsmogelijkheden van veehouderijen. Op beide locatie is dat niet van toepassing. Beide veehouderijen worden namelijk gesaneerd.



Figuur 3.3: Stalderingsgebieden Noord-Brabant

Voor de locatie **Liniedijk 5** is relevant artikel 3.73 van de verordening. Dit artikel maakt vestiging van een niet-agrarisch bedrijf mogelijk op een bestaand bouwperceel. Daaraan zijn de volgende voorwaarden verbonden:

- de vestiging past binnen de ontwikkelingsrichting van het gebied waarbij de volgende aspecten zijn betrokken:
  - een gebiedsgerichte benadering welke activiteiten en functies passen in de omgeving.
  - welke effecten de mogelijke ontwikkeling heeft op andere aspecten, waaronder mobiliteit, agrarische ontwikkeling, leefbaarheid en leegstand elders;
  - 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.
- er vindt geen splitsing plaats van het bouwperceel;
- overtollige bebouwing wordt gesloopt;
- de vestiging heeft geen betrekking op: een kantoor met baliefunctie; lawaaisport; mestbewerking.

Voor de locatie **Hazelbergsestraat 2b** is relevant artikel 3.61 van de verordening. Dit artikel maakt in Gemengd Landelijk Gebied de vestiging van een agrarisch-technisch hulpbedrijf of een agrarisch-verwant bedrijf mogelijk als:

- de ontwikkeling vanuit een goede omgevingskwaliteit met een veilige, gezonde leefomgeving qua omvang, effect op omliggende functies en ontsluiting past in de omgeving;
- de ontwikkeling niet leidt tot splitsing van het bouwperceel;
- is verzekerd dat overtollige bebouwing wordt gesloopt;
- mestbewerking is uitgesloten.

De oppervlak van een bouwperceel mag ten hoogste 1,5 hectare bedragen.

Het plan voor beide locaties ziet op de sanering van een intensieve veehouderij, waarvoor een passende herbestemming wordt gegeven in de vorm van een niet-agrarisch bedrijf. Aan de Liniedijk 5 betreft dit een constructie/reparatiebedrijf in combinatie met caravanstalling, aan de Hazelbergsestraat 2b een vorm van een groothandel in en op- en overslag van akkerbouwproducten en veevoeders. Vanwege de aard en de omvang zijn deze bedrijfstypes inpasbaar in een gemengde omgeving. Door het beëindigen van de varkenshouderijen nemen de emissies van geur, fijnstof, stikstof (ammoniak)en zoönose sterk af. De sloop van de varkensstallen draagt bij aan de beoogde ontstening van het buitengebied. Al met al worden de externe effecten van beide bedrijven beduidend minder dan in de huidige situatie. In de directe omgeving van de locaties bevinden zich geen gevoelige objecten binnen de hindercontour van de bedrijven. De nieuwe bedrijven hebben geen publieksaantrekkende werking, Wel zal er wat vrachtverkeer zijn voor de aan en afvoer van producten. De toename in vergelijking met de varkenshouderijen is te verwaarlozen. Er hoeven immers geen dieren meer aan en afgevoerd te worden en er is geen sprake meer van mesttransporten. De effecten op de mobiliteit zijn dus zeer beperkt. De nadere onderbouwing voor de inpassing van de bedrijven in de omgeving, is gegeven in de navolgende hoofdstukken.

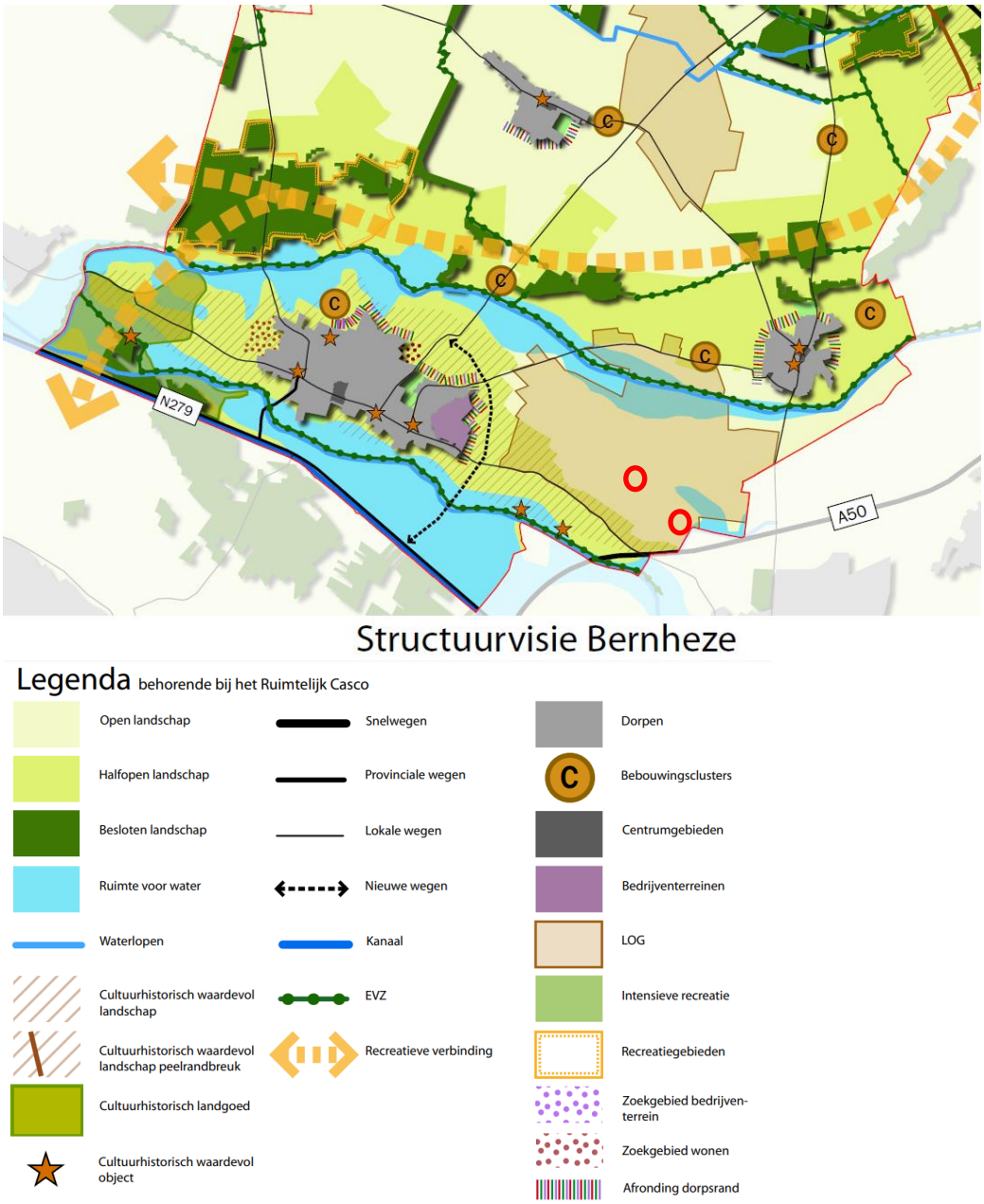
Om te borgen dat de functies, ook op langere termijn, passen binnen de basisprincipes van de omgevingsverordening, worden de locaties in dit bestemmingsplan begrensd qua bedrijfstype en omvang. De gebruiksactiviteiten worden voor de locaties specifiek benoemd in het bestemmingsplan. Daarin wordt opgenomen dat de bedrijfsactiviteiten binnen plaats vinden. Het oorspronkelijke agrarische bouwvlak Liniedijk 5 van 1,68 hectare wordt verkleind tot een omvang van 0,7 hectare. Vanuit de gebiedsgerichte benadering van de ligging in een voormalig landbouwontwikkelingsgebied past de beoogde activiteit met hergebruik en reparatie van stalonderdelen prima in het gebied. Het bouwvlak Hazelbergsestraat 2b wordt verkleind van 1,47 hectare naar 0,7 hectare. Dit wordt beschouwd als een passende omvang voor deze bedrijven, en daarmee passend binnen het gemengd landelijk gebied, in deze situatie. Het verkleinen van de bouwvlakken is een gewenste ontwikkeling binnen de omgevingsverordening in het kader van zuinig ruimtegebruik.

Uit bovenstaande uiteenzetting blijkt dat het saneren van de varkenshouderijen, de sloop van de stallen en de beoogde bedrijfsactiviteiten een positieve bijdrage geven op de doelen en de voorwaarden die in de Omgevingsverordening gesteld worden.

3.3 Gemeentelijk beleid

Structuurvisie Buitengebied

De gemeente Bernheze beschikt over een Structuurvisie uit 2010. De Structuurvisie bestaat uit een Ruimtelijk Casco, met daarin de integrale lange termijn visie van de gemeente en uit een Uitvoeringsprogramma met projecten voor korte/middellange termijn. In het ruimtelijk casco liggen beide planlocaties in het Open Landschap en in het Landbouwontwikkelingsgebied.



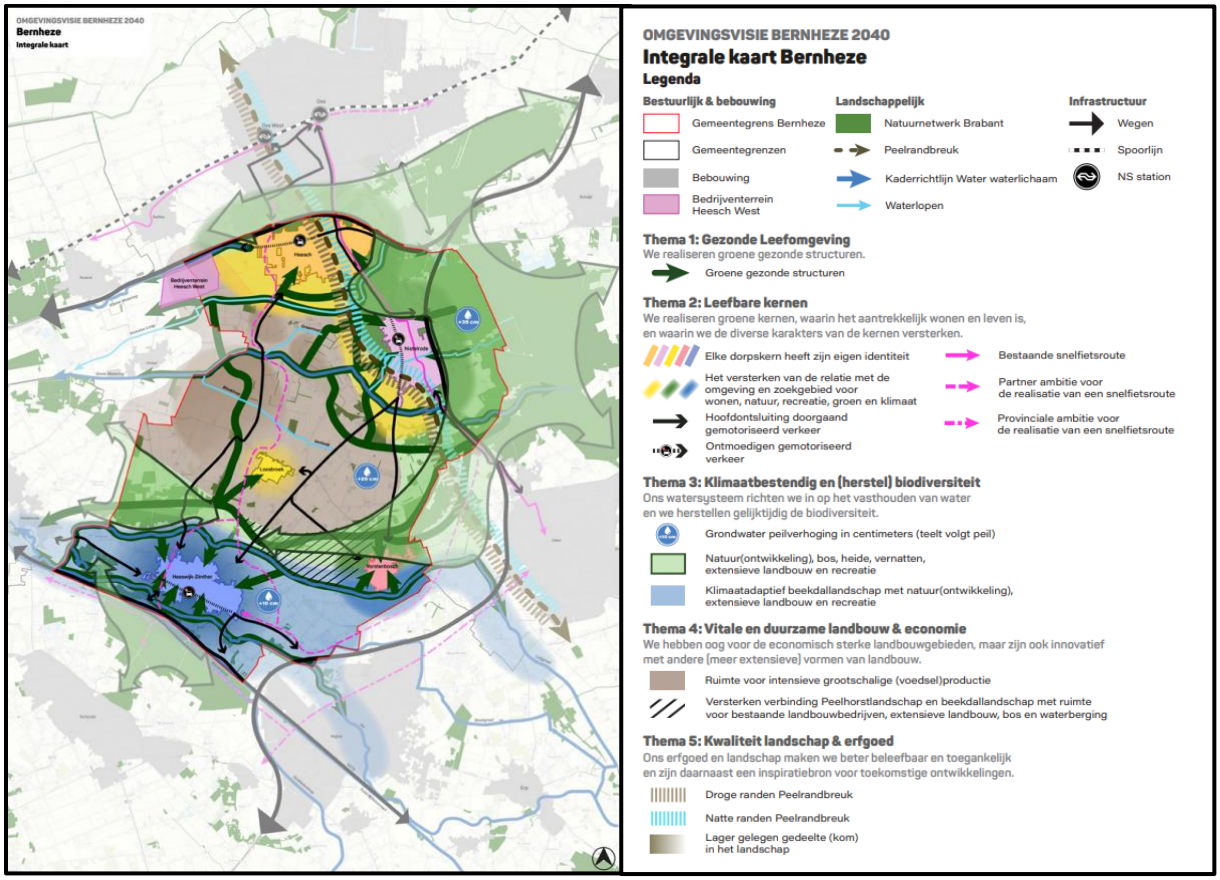
Figuur 3.4: Structuurvisie Bernheze, ruimtelijk casco

Het open landschap bestaat uit jonge ontginningen, kent een grootschalige, rationele verkaveling ten behoeve van de landbouw. Langs de wegen is plaatselijk opgaande beplanting aanwezig, maar verder wordt het gebied gekarakteriseerd door een grote mate van openheid. Hier is relatief weinig bebouwing los van de dorpen aanwezig. De grootschalige openheid voegt een kwaliteit toe aan het landschap en dient om die reden geconserveerd te worden. Verdichting van het landschap moet zoveel mogelijk worden voorkomen. Vrijkomende gronden, bij stoppende bedrijven, worden voornamelijk aangewend voor de groei van duurzame bedrijven met een goed toekomstperspectief. Groei staat ook synoniem voor innovatie en duurzaamheid. Nieuwe landgebruiksvormen kunnen een plek krijgen, al dan niet in combinatie met verbreding van inkomsten uit nevenactiviteiten. Ontwikkelingen dienen hierbij wel te passen in de aanwezige grootschalige openheid van het gebied.

In het landbouwontwikkelingsgebied (LOG) bestaan mogelijkheden voor de ontwikkeling van intensieve veehouderijbedrijven. Uitbreiding en herplaatsing van de intensieve veehouderij is toegestaan. Een vereiste is dat hierbij de draagkracht van dat gebied niet overschreden wordt. Binnen de LOG's vervullen de intensieve veehouderijbedrijven de belangrijkste functie. Intensieve veehouderijbedrijven zijn hier grootschaliger of hebben de kans om grootschaliger te worden dan buiten de LOG's. Zowel qua oppervlakte als qua hoogte zullen intensieve veehouderijbedrijven hier omvangrijker zijn dan er buiten. Het aspect landschap dient niet uit het oog te worden verloren. Een goede landschappelijke inpassing van bedrijven is van groot belang. De landbouwontwikkelingsgebieden komen voort uit de Reconstructieplannen. Deze aanduidingen zijn inmiddels komen te vervallen.

Ontwerp-Omgevingsvisie

Inmiddels is gemeente Bernheze bezig met het vervangen van de structuurvisie uit 2010 door een omgevingsvisie. Op 28 september 2023 is de ontwerpomgevingsvisie Bernheze 2040 vastgesteld. In deze ontwerpomgevingsvisie is een intergrale kaart opgenomen. Uit deze kaart blijkt dat de planlocaties gelegen zijn in het Klimaatadaptief Beekdallandschap met natuur(ontwikkeling, extensieve landbouw en recreatie. De beoogde plannen van het saneren van twee grote varkenshouderijen en deze omzetten naar een agrarisch-technisch hulpbedrijf en een agrarisch verwant bedrijf, beide gecombineerd met een zonneweide passen prima in deze visie. Het klimaatadaptieve spreekt voor zich en door het verdwijnen van de stikstofuitstoot gecombineerd met de ruime en robuuste ruimtelijke inpassing wordt biodiversiteit en daarmee de natuurontwikkeling in het beekdallandschap sterk gestimuleerd.



Figuur 3.5: Intergrale kaart Bernheze [Ontwerpomgevingsvisie Bernheze 2040]

De omgevingsvisie verwijst naar het groenstructuurplan (gsp) waarin de eis van 20% gesteld wordt. Aan deze eis wordt in onderliggend plan niet voldaan. De rede hiervoor is dat het plan Als sinds 2020 in ontwikkeling is. Het ontwerpbestemmingsplan op 7 augustus 2023 is vastgesteld terwijl de ontwerpomgevingsvisie Bernheze 2040 pas daarna op 28 september 2023 is vastgesteld.

Regeling Kwaliteitsverbetering
Op grond van artikel 3.9 IOV geldt dat elke ruimtelijke ontwikkeling in het landelijk gebied gepaard gaat met een fysieke verbetering van de landschappelijke kwaliteit van het gebied en de omgeving. Over deze kwaliteitsverbeteringen in het landschap zijn in regionaal verband afspraken gemaakt

Basis voor deze afspraken is de indeling in 3 categorieën voor niet-planmatige ontwikkelingen in het buitengebied:

1. Ontwikkelingen met geen, verwaarloosbare of zeer geringe impact.
2. Ontwikkelingen met een beperkte impact.
3. De buitencategorie, ontwikkelingen met een grote impact.

Analoog hieraan, kan ook de tegenprestatie worden ingedeeld:

- Ontwikkelingen waarbij geen landschappelijke inpassing of tegenprestatie wordt geëist;
- Ontwikkelingen waarbij een goede landschappelijke inpassing voldoende is.
- Ontwikkelingen waarbij een forse kwaliteitsverbetering van het landschap vereist is. In regionaal verband is afgesproken, dat hierbij gewerkt wordt met een forfaitair bedrag op basis van 20% van de grondwaardevermeerdering (bestemmingswinst).

De wijziging van een agrarische bestemming naar een bedrijfsbestemming is in de regeling aangemerkt als een categorie 3 ontwikkeling.

Uitgaande van de genoemde bedragen in de "Beleidsregel maatwerk omgevingskwaliteit Noord-Brabant" betekent dit het volgende voor de 2 locaties.

LINIEDIJK 5			
Bestaand	Waarde/m^2	Oppervlak	Bedrag
Agrarisch bouwvlak	€25,-	16.800 m^2	**€420.000,-**
Nieuw			
Bedrijf (ath)	€70,-	7.000 m^2	€490.000,-
Agrarisch onbebouwd	€ 8,-	9.800 m^2	€ 78.400,-
		16.800 m^2	**€568.400.-**
Waardestijging			€ 148.400,-
20% bijdrage			**€ 29.680,-**

HAZELBERGSESTRAAT 2B			
Bestaand	Waarde/m^2	Oppervlak	Bedrag
Agrarisch bouwvlak	€25,-	14.700 m^2	**€367.500,-**
Nieuw			
Bedrijf (ath)	€70,-	7.000 m^2	€490.000,-
Agrarisch onbebouwd	€ 8,-	7.700 m^2	€ 61.600,-
		14.700 m^2	**€551.600,-**
Waardestijging			€ 184.100,-
20% bijdrage			**€ 36.820,-**

De Saneringsregeling Varkenshouderij voorziet in de verplichting tot sloop van de stallen. De sloop van de stallen kan daarom niet worden meegenomen in de berekening voor de benodigde kwaliteitsverbetering van het landschap. Enkel de sloop van bebouwing die niet onder de sloopverplichting van de saneringsregeling valt kan worden betrokken bij de kwaliteitsverbetering. Ook wordt een goede landschappelijke inpassing voorzien. Voor het berekenen van de kosten van het aanleggen wordt uitgegaan van de bedragen genoemd in bijlage 5 van artikel 7, tweede lid, onder a, en derde lid van de Subsidieregeling stimuleringsregeling landschap Noor-Brabant. De kosten voor het beheer en onderhoud mogen voor de eerste 6 jaar worden meegenomen. Deze zijn opgenomen in bijlage 6 van de genoemde regeling.

Op Liniedijk 5 is 1.250 m^2 erfverharding gesloopt. Hiervoor geldt volgens de Beleidsregel maatwerk omgevingskwaliteit Noord-Brabant een bijdrage van €5,=/ m^2. De totale bijdrage door de sloop van de erfverharding bedraagt dus 5 x 1.250 = € 6.250,=.
De amfibiepoel wordt uitgebreid met 150 m^3 a € 8,70 / m^3, er worden 6 bomen geplant (€ 90,22/stuk), en het bosplantsoen wordt uitgebreid met 50 stuks bosplantsoen (€ 2,58/stuk). Ook wordt 2 ha graskruidenmengsel ingezaaid. (€ 1.267,=/ha). De totale kosten voor aanleg bedragen dus € 4.509,32.
Het onderhoud van de 650 meter struweelhaag kost €1,22/m^1/j. Het beheer/onderhoud aan de amfibiepoel (€ 1.903,34/per keer) moet elke 2 jaar plaatvinden. Het beheer/onderhoud aan het kruidenrijk grasland bedraagt jaarlijks € 1837,50 per ha. De beheers en onderhoudskosten van de ruimtelijke inpassing voor de eerste 6 jaar bedragen hiermee € 32.320,50.
De totale bijdrage aan kwaliteitsverbetering wordt dan € 6.250,= + € 4.509,32 + € 32.320,50 = € 43.079,82. Deze bijdrage overtreft de gevraagde bijdrage van € 29.680,= ruimschoots.

Op Hazelbergsestraat 2b is 900 m^2 efverharding gesloopt, waardoor de bijdrage voor kwaliteitsverbetering door de sloop van de erfverharding 5 x 900 = €4.500,= bedraagt.
Er wordt een amfibiepoel aangelegd van 400 m^3 a € 8,70 / m^3, er worden 25 knotwilgen geplant (€ 12,49/stuk), en het bosplantsoen wordt uitgebreid met 1000 stuks (€ 2,58/stuk). Ook wordt 2,6 ha graskruidenmengsel ingezaaid. (€ 1.267,=/ha). De totale kosten voor aanleg bedragen dus € 9.666,45.
Het onderhoud van de 800 meter struweelhaag kost €1,22/m1/j. Het beheer/onderhoud aan de amfibiepoel (€ 1.903,34/per keer) moet elke 2 jaar plaatvinden. Ook moeten de knotwilgen elke 2 jaar geknot worden (€30,03/stuk/keer). Het beheer/onderhoud aan het kruidenrijk grasland bedraagt jaarlijks € 1837,50 per ha. De beheers en onderhoudskosten van de ruimtelijke inpassing voor de eerste 6 jaar bedragen hiermee € 42.483,27.

De totale bijdrage aan kwaliteitsverbetering wordt dan € 4.500,= + € 9.666,45 + € 42.483,27 = € 56.649,72. Ook dit bedrag overtreft de gevraagde bijdrage van € 36.820,= ruimschoots.

Naast deze bijdrage wordt voorzien in een goede landschappelijke inpassing, alsmede de borging ervan van uitvoering en beheer. Omdat de sloopkosten alleen de verplichte bijdrage aan kwaliteitsverbetering overschrijden, kan de berekening met betrekking tot de aanleg- en onderhoudskosten van de landschappelijke inpassing achterwege blijven.

Geconcludeerd kan worden dat ruimschoots voldaan wordt aan de gevraagde bijdrage voor kwaliteitsverbetering.

VAB beleid

Door de gemeenteraad van Bernheze is op 14 december 2017 de 'Beleidsnotitie aanpak VAB Bernheze, Toe te passen beleidsregels' vastgesteld. Hoofduitgangspunt voor de beleidsnotitie is het tegengaan van verrommeling van voormalige agrarische bedrijfslocaties in het buitengebied. In de gemeentelijke beleidsvisie wordt een drieledige aanpak voorgesteld:

1. Het opzetten van een sloopbonusregeling om sloop te stimuleren
2. Ruimere herbestemmingsmogelijkheden
3. Toepassen van tijdelijke vergunningen om uiteindelijk sloop te financieren.

Het gemeentelijk VAB-beleid is juridisch verankerd in de bestemmingsplanregels van het parapluplan 'Vrijkomende Agrarische Bebouwing Bernheze 2018' uit 2019 en de herziening hiervan uit 2020. Dit bestemmingsplan is een herziening op het vigerende bestemmingsplan 'Buitengebied Bernheze', waarbij de regels op enkele onderdelen zijn gewijzigd dan wel aangevuld.

In het VAB beleid is opgenomen dat het omschakelen naar een agrarisch verwant- of niet-agrarisch bedrijf mogelijk is als het bedrijf binnen de gebiedsaanduiding "Woonwerkontwikkelingsgebied" ligt. Dat is voor de locaties Liniedijk 5 en Hazelbergsestraat 2b niet het geval. In de beleidsnota is een maatwerk oplossing opgenomen. Hiermee is er de mogelijkheid om mee te werken aan ontwikkelingen die niet passen binnen de bestemmingsplanregels, bijvoorbeeld de ligging buiten woonwerk- of recreatieontwikkelingsgebied, of een groter oppervlak aan bedrijfsgebouwen dan 1.000 m^2. Dit kan dan alleen met een postzegelplan voor deze situaties, met vaststelling door de Raad. Wel zal de ontwikkeling moeten passen binnen de regels van de Omgevingsverordening van de provincie Noord-Brabant.

Aangezien beide locaties niet in het woonwerkontwikkelingsgebied gesitueerd zijn, dient voor medewerking aan het plan een separate planprocedure doorlopen te worden. Middels dit bestemmingsplan wordt hierin voorzien.

4. Omgevingsaspecten

4.1 Flora en fauna

Wet natuurbescherming

De bescherming van de natuur (gebieden en soorten) is geregeld in de Wet natuurbescherming. Daarbij wordt onderscheid gemaakt tussen gebiedsbescherming en soortenbescherming. Beide locaties beschikken over een wet natuurbeschermingsvergunning.

Gebiedsbescherming

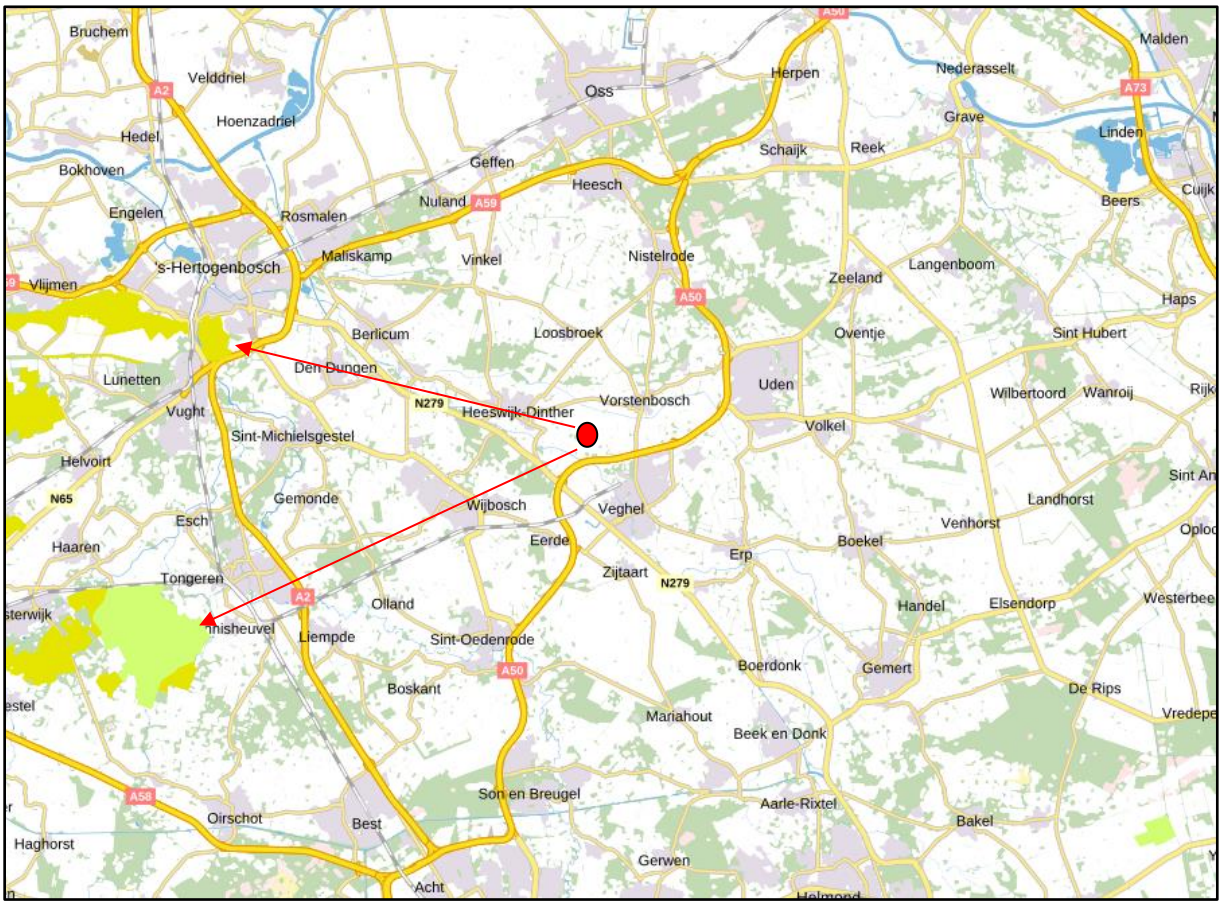
In de directe omgeving van het plangebied bevinden zich geen aangewezen Vogel- en Habitatrichtlijngebieden of Natura2000 gebieden. Deze beschermde gebieden zijn op grote afstand gelegen van het plangebied. De meest nabij gelegen beschermde natuurgebieden zijn Natura2000 gebied Bossche Broek en de Kampina, beide op meer dan 10 kilometer afstand van de planlocaties.

Met het beëindigen van de varkenshouderij op beide locaties komt de daarmee samenhangende ammoniakemissie te vervallen. Uit de milieu-aanvraag blijkt dat op de Liniedijk 5 sprake is van een afname van 6.500 kg/jaar en op de Hazelbergsestraat 2b een afname van meer dan 3.000 kg/jaar. De stikstofdepositie op stikstofgevoelige habitattypen in de Natura2000 gebieden zal hierdoor afnemen. Hieruit volgt dat er geen melding nodig is betreffende de Wet Natuurbescherming.

Voor het toekomstig gebruik beschikken beide locaties over een vergunning Wet Natuurbescherming. Voor liniedijk 5 is voor de beoogde situatie op 30 december 2020 een vergunning Wet Natuurbescherming met kenmerk Z/135719 verleend. Voor de Hazelbergsestraat 2b is op 6 augustus 2014 een vergunning Wet Natuurbeheer met kenmerk C2114044/3620992 verleend. Doordat door de uitspraak van de Raad van State van 20 januari 2021 (Abrvs 20 januari 2021, ECLI:NL:RVS:2021:71) middels intern salderen geen nieuwe beschikking voor de beoogde situatie meer verkregen kon worden, maar de deelname aan de saneringsregeling varkenshouderij een vermindering van stikstofemissie vereiste van minimaal 85 %, is deze vergunning op 23 juni 2021 gedeeltelijk ingetrokken (kenmerk: Z/136867). Omdat de depositie in de beoogde situatie niet toeneemt ten opzichte van de vergunde situatie, voldoet de boogde situatie op Hazelbergsestraat 2b aan de Wet Natuurbescherming. Middels de bijgevoegde AERIUS-projectberekening wordt dit aangetoond. Hierbij is uitgegaan van theoretisch maximale activiteiten. Op locatie werkt een loader van 100 kW 16 uur/dag, 6 dagen/week op volle belasting. Voor wat betreft de verkeersbewegingen wordt uitgegaan van 20 lichte voertuigen en 50 zware vrachtwagens per dag.

Voor de bouwfase zijn depositieberekeningen toegevoegd. Door de benodigde transportbewegingen en het gebruik van de nodige mobiele werktuigen tijdens de bouwfase in te voeren in EARIUS-Calculator wordt de depositie van de bouw van de loodsen voor de beide locaties in kaart gebracht. Uit beide berekeningen blijkt, dat tijdens de bouwfase de depositie van stikstof op de Natura-2000 gebieden kleiner is dan 0.005 mol/ha/jaar. De berekende depositie komt daardoor voor beide locaties uit op “0”. Hierdoor is voor de bouwfase geen vergunning voor de Wet Natuurbescherming nodig.

Gelet op de grote afstand tot de Natura-2000 gebieden en de extensivering van de activiteiten die plaatsvinden op beide locaties, zijn er geen andere significante effecten te verwachten op deze beschermde gebieden.



Figuur 4.1: Situering t.o.v. Natura2000 gebieden [Synbiosys Alterra]

Het Natuur Netwerk Brabant (NNB) is een samenhangend netwerk van natuurgebieden en landbouwgebieden met natuurwaarden van (inter-)nationaal belang. Voorbeelden van dergelijke gebieden in Brabant zijn: de bossen, de heide en vennen, de stuifduinen, de schraalgraslanden en wateren zoals rivieren en beken. Het doel van het NNB-beleid is het veiligstellen van ecosystemen en het realiseren van leefgebieden met goede condities voor de biodiversiteit. Deze leefgebieden zijn belangrijk voor dier- en plantensoorten.

Het Natuur Netwerk Brabant hangt samen met het Natuur Netwerk in de andere delen van Nederland en met het Europese net van natuurgebieden, bekend onder de naam Natura 2000. Het NNB bestaat uit:

- bestaande natuur- en bosgebieden;
- gerealiseerde nieuwe natuur. Dit zijn gronden die met subsidie uit het Natuurbeheerplan zijn gerealiseerd als nieuwe natuur en waar de landbouwfunctie of een andere niet-natuurbestemming is verdwenen;
- nog niet gerealiseerde nieuwe natuur. Dit zijn meestal agrarische gronden die in het Natuurbeheerplan zijn aangewezen als nieuwe natuur, maar waar de gewenste natuurfunctie nog niet is gerealiseerd. De oude functie of bestemming is nog aanwezig;
- ecologische verbindingszones.

In de omgeving van de planlocaties zijn het beekdal van de Aa en de Leijgraaf onderdeel van het NNB, als ecologische verbindingszone.



Figuur 4.2: Situering t.o.v. Natuur Netwerk Brabant [Provincie Noord-Brabant]

Gezien de afstand tot deze gebieden en de aard van het plan, zijn er voor de beschermde gebieden geen significante negatieve effecten te verwachten als gevolg van het plan.

Soortenbescherming
De soortenbescherming is in Nederland geregeld in de Wet natuurbescherming (Wnb). Deze heeft betrekking op alle in Nederland in het wild voorkomende diersoorten en vaatplanten. Hiervoor geldt een algemene zorgplicht die inhoudt dat schade aan flora en fauna zoveel mogelijk voorkomen dient te worden. Op basis van deze wet geldt een ontheffingsregime.

Het voorliggende plan ziet op herinrichting en bebouwing van het bestaande bouwpercelen. Deze locaties hebben geen specifieke biotoop voor beschermde planten of dieren. Dit blijkt ook uit de ecologische quickscan die voor de sloop van de stallen is uitgevoerd. Geconcludeerd kan worden dat de beoogde ontwikkeling geen significant negatief effect zal hebben op de natuurwaarden binnen het plangebied of directe omgeving. De natuur- en landschapswaarden worden positief versterkt doordat de nieuwbouw met erfbeplanting wordt ingepast. Met de ontwikkeling van deze nieuwe landschapselementen op het terrein wordt bijgedragen aan

versterking van de natuur- en landschapswaarden. Tevens geldt de algemene zorgplicht op grond van de Wet natuurbescherming.

Conclusie
Op basis van het voorgaande kan geconcludeerd worden dat het aspect natuur geen belemmering vormt voor het onderhavige initiatief.

4.2 Geluid

Wet geluidhinder
Voor het aspect geluid is binnen het plangebied de Wet geluidhinder van toepassing. De Wet geluidhinder kent voor weg- en railverkeer alsmede voor gezoneerde industrieterreinen voorkeursgrenswaarden op nieuwe bestemmingen. De Wet geluidhinder gaat uit van zones langs (spoor)wegen en zones bij industrieterreinen die aandachtsgebieden voor mogelijke geluidhinder begrenzen.

Toetsing
De geluidsbelasting op de gevels van nieuwe geluidgevoelige objecten mag in beginsel op grond van de Wet geluidhinder en het Besluit geluidhinder de voorkeursgrenswaarde van 48 dB niet overschrijden. Akoestisch onderzoek naar verkeerslawaai is noodzakelijk indien binnen de geluidzones van spoor- of verkeerswegen sprake is van projectie van geluidsgevoelige bebouwing zoals bijvoorbeeld woningen.

Het plan ziet niet op de oprichting van een nieuw gevoelig object in de zin van de Wet geluidhinder beschouwd. Een akoestisch onderzoek op grond van de Wet geluidhinder is daarmee niet noodzakelijk.

Het algemene beleid in het kader van geluid is om zo min mogelijk gehinderden door geluid te hebben. Naast ruimtelijke scheiding worden in het vergunningenspoor geluidsgrens-waarden opgesteld en worden voorschriften ter beperking van de geluidsproductie opgenomen. Ten opzichte van de reeds vergunde situatie nemen de activiteiten in omvang nauwelijks toe.

Conclusie
Geconcludeerd kan worden dat er akoestisch geen belemmeringen zijn voor de beoogde planontwikkeling.

4.3 Geur

Voor het aspect geur is van belang de wet en regelgeving van de Wet geurhinder en veehouderij (Wgv). In de Wgv wordt onderscheid gemaakt tussen geurgevoelige objecten binnen en buiten de bebouwde kom, behorende bij een veehouderij of niet bij een veehouderij en gelegen in concentratiegebieden of niet-concentratiegebieden zoals gedefinieerd in de Meststoffenwet. De geuremissie van de dierverblijven dient overeenkomstig de Wgv echter individueel benaderd te worden. Bij de beoordeling van de aanvraag omgevingsvergunning

dient de geurbelasting op omliggende burgerwoningen niet hoger te zijn dan de hiervoor geldende normen, de normen kunnen per gemeente verschillend zijn, dit is vastgesteld middels een gemeentelijke geurverordening, danwel rechtsreeks voortkomend uit artikel 3 van de Wgv.

Voor de verspreidingsberekeningen wordt gebruik gemaakt van het verspreidingsmodel V-stacks vergunning. V-stacks vergunning is een computerprogramma voor het berekenen van geur rond dierenverblijven. Aan de hand van V-stacks vergunning wordt de geurbelasting berekend en getoetst. Dit geldt alleen voor dieren waarvoor geuremissiefactoren zijn opgenomen in de Regeling geurhinder en veehouderij (Rgv). Voor dieren zonder geuremissiefactoren gelden minimaal aan te houden afstanden.

De gemeente Bernheze beschikt over een eigen geurverordening, waarin gewijzigde normen zijn opgenomen en is gelegen in een mest concentratiegebied. Voor de direct omliggende woningen zijn de normen gewijzigd ten opzichte van de landelijke regelgeving en bijgesteld van 14,0 naar 10.0 ouE/m3.

Omdat in de beoogde situatie de schapen slechts periodiek aanwezig zijn voor onderhoud van het grasland onder de panelen is er ook geen stalsysteem aanwezig. Een schapenhouderij wordt uitgesloten. Het plan ziet op het beëindigen van de varkenshouderij op beide locaties, wat leidt tot een aanzienlijke reductie van emissie van geur. In de nieuwe situatie wordt op beide locaties geen vee gehouden.

De functieverandering van beide locaties van agrarisch naar een bedrijfsfunctie, leidt niet tot beperkingen voor omliggende veehouderijen. De bestaande bedrijfswoningen blijven als (voormalige) bedrijfswoning dezelfde bescherming genieten. De minimaal benodigde afstand van 50 meter ten opzichte van andere veehouderijen wordt in beide situaties gehaald.

Het aspect geur vormt geen belemmering.

4.4 Luchtkwaliteit

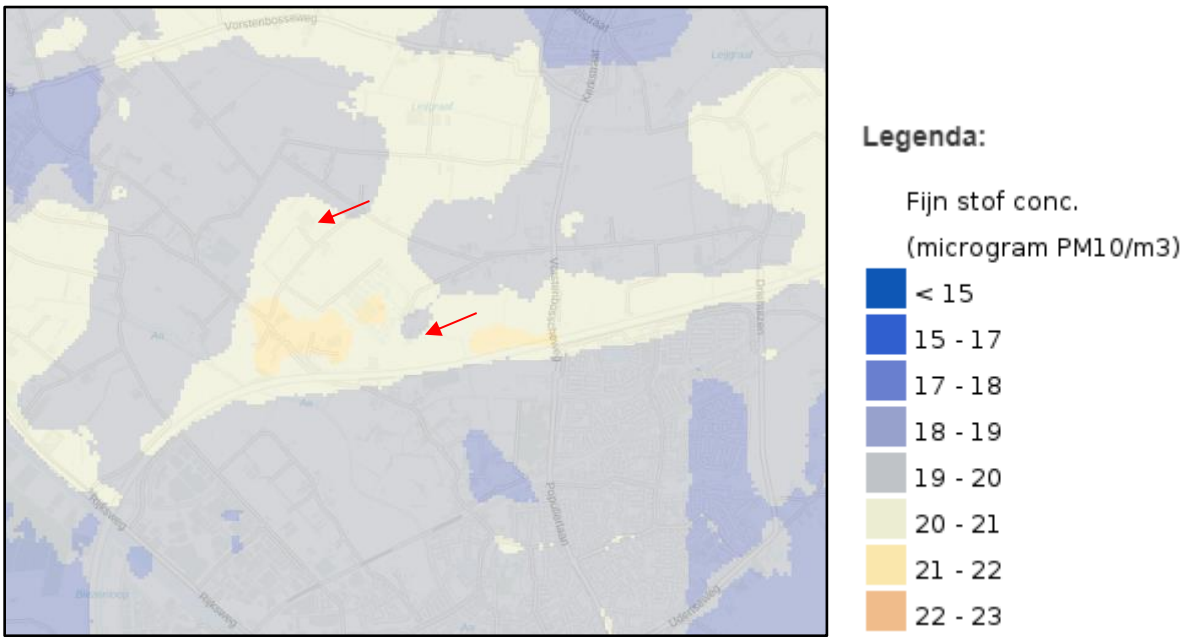
Wet luchtkwaliteit
De 'Wet luchtkwaliteit' voorziet onder meer in een gebiedsgerichte aanpak van de luchtkwaliteit via het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL). De programma-aanpak zorgt voor een flexibele koppeling tussen ruimtelijke activiteiten en milieugevolgen.

Van bepaalde projecten met getalsmatige grenzen is vastgesteld dat deze 'niet in betekenende mate' (NIBM) bijdragen aan de luchtverontreiniging. Deze mogen zonder toetsing aan de grenswaarden voor luchtkwaliteit uitgevoerd worden. Een project draagt 'niet in betekende mate' bij aan de luchtverontreiniging als de 3% grens niet wordt overschreden. De grens is gedefinieerd als 3% van de grenswaarde voor de jaargemiddelde concentratie van fijn stof (PM_{10}) of stikstofdioxide (NO_2). Dit komt overeen met 1,2 µg/m^3 voor zowel PM_{10} als NO_2.

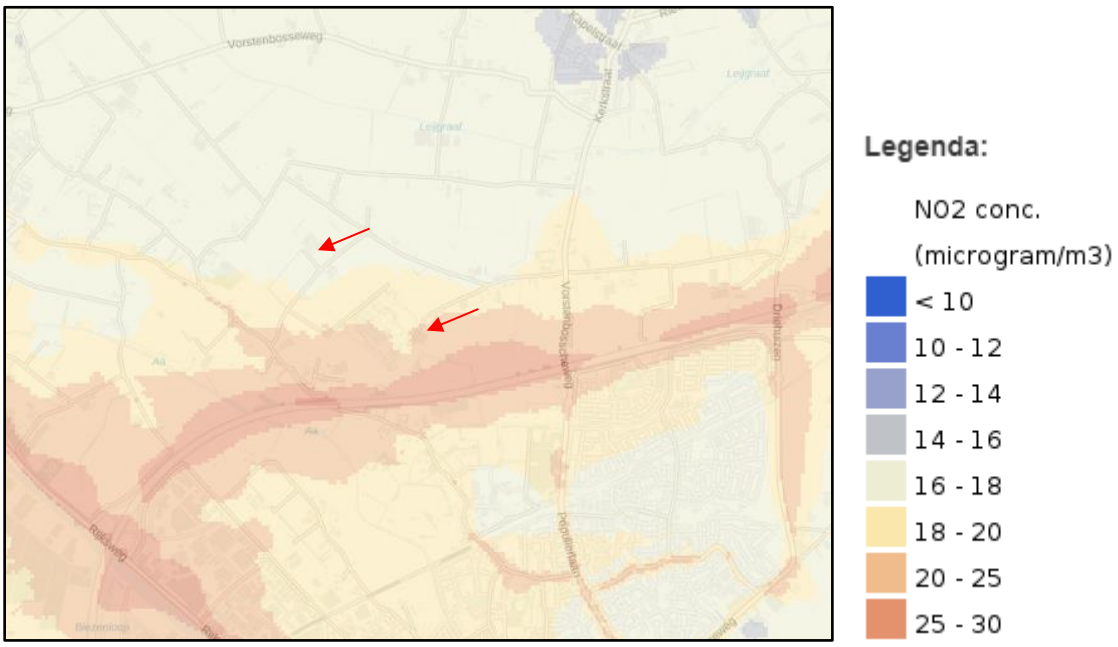
Toetsing

Uit de Atlas voor de leefomgeving van het Rijksinstituut voor Volksgezondheid en Milieu (RIVM) blijkt dat in 2019 in de omgeving de concentratie fijnstof (PM_{10}) tussen 19 en 21 µg/m^3 bedraagt, en de concentratie stikstofdioxide (NO_2) tussen 16 en 25 µg/m^3. In de Wet milieubeheer is de jaargemiddelde grenswaarde voor PM_{10} en NO_2 40 µg/m^3. De waarden ter plaatse liggen ver onder de grenswaarde van 40 µg/m^3 .

De functieverandering van veehouderij naar een bedrijfsfunctie is daarmee in het kader van de Wet luchtkwaliteit geen probleem. Met de beoogde omschakeling neemt de fijnstofemissie vanuit beide locaties aanzienlijk af. Het initiatief draagt niet in betekende mate bij aan de verslechtering van de luchtkwaliteit.



Figuur 4.3: Grootschalige Concentratiekaart fijn stof 2019 (Atlas leefomgeving)



Figuur 4.4: Grootschalige Concentratiekaart NO2 2019 (Atlas leefomgeving)

Conclusie
Op basis van het voorgaande kan geconcludeerd worden dat zowel vanuit de Wet milieubeheer als vanuit een goede ruimtelijke ordening de luchtkwaliteit geen belemmering vormt voor het onderhavige initiatief.

4.5 Externe veiligheid

Algemeen
In het kader van een goede ruimtelijke ordening dient zorg voor gedragen te worden dat er een scheiding in acht genomen wordt tussen gevoelige objecten (zoals woningen) en risico veroorzakende bedrijven en/of transportassen. Externe veiligheid gaat om het beperken van de kans op en het effect van een ernstig ongeval voor de omgeving door:

- het gebruik, de opslag en productie van gevaarlijke stoffen (inrichtingen);
- het transport van gevaarlijke stoffen (buisleidingen, waterwegen en spoorwegen);
- het gebruik van luchthavens.

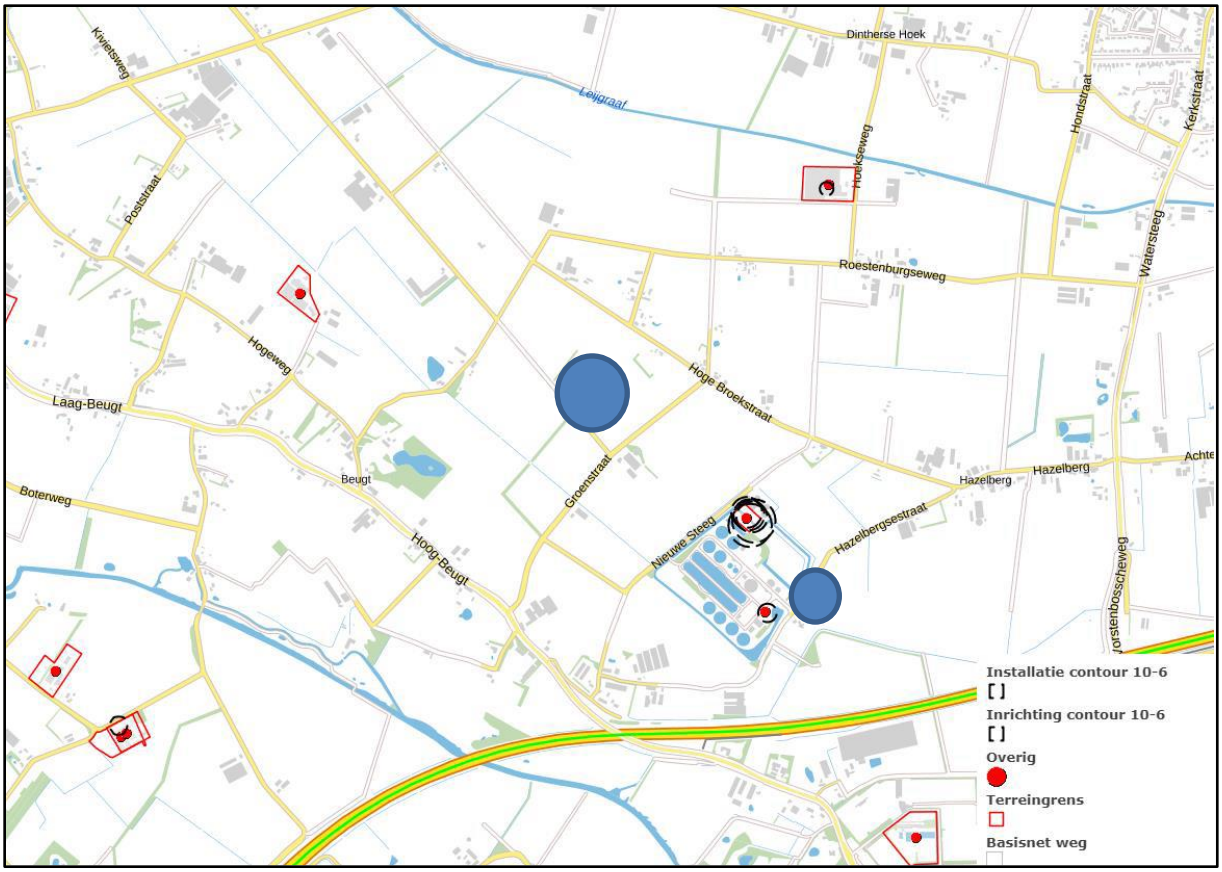
Het externe veiligheidsbeleid richt zich op het beperken van de risico's voor de burger door dergelijke activiteiten. Hiertoe zijn risico's gekwantificeerd, namelijk door middel van het plaatsgebonden risico en het groepsrisico.

Toetsing

Volgens de Risicokaart van de provincie bevinden zich in de omgeving van beide locaties geen objecten of terreinen met een extern veiligheidsrisico die belemmering vormen voor de beoogde opzet. In de omgeving van de locatie zijn evenmin inrichtingen die vallen onder de werkingssfeer van het Besluit externe veiligheid inrichtingen (BEVI) of gevaarlijke transporten. Het plangebied valt niet binnen de plaatsgebonden risico contour van gevaarlijke installaties of inrichtingen en in het plan worden geen nieuwe risicobronnen mogelijk gemaakt. De dichtstbijzijnde installatie in de directe omgeving is een biogasopslag bij de inrichting op het adres Nieuwe Steeg 2 te Heeswijk-Dinther. Deze bevindt zich op meer dan 350 meter van beide locaties. Ook deze installatie vormt geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling. Verder is er de rioolwaterzuiveringsinstallatie. Deze heeft een plaatsgebonden risico contour die binnen de eigen inrichting blijf.

Het plan leidt niet tot de realisering van nieuwe risicobronnen die gevaar opleveren of de veiligheid van de omgeving aantasten. Ook is er geen sprake van nieuwe risicogevoelige objecten zoals woningen. Evenmin is er sprake van een verandering van het groepsrisico. De feitelijke situatie van de bedrijfswoningen blijft namelijk ongewijzigd.

Conclusie
Geconcludeerd kan worden dat beide locaties niet binnen de plaatsgebonden risicocontour en/of het invloedsgebied van het groepsrisico van een risicovolle activiteit is gelegen. Een verdere uitwerking van de veiligheidsparagraaf is dan ook niet noodzakelijk.



Figuur 4.5: Uitsnede Risicokaart [risicokaart.nl]

4.6 Bodem

Algemeen
Bij functiewijzigingen is in de planologische procedure van belang dat de beoogde functiewijziging plaats kan vinden op een locatie waar de milieuhygiënische bodemgesteldheid dit toelaat. De Wet bodembescherming en de Bouwverordening staan niet toe dat er gebouwd wordt op verontreinigde grond.

Toetsing
In de omgeving van het plangebied zijn geen bodem- of grondwaterbeschermingsgebieden aanwezig. Er hebben zich geen calamiteiten of activiteiten voorgedaan waardoor de bodem mogelijk verontreinigd is. De locatie kan derhalve als onverdacht aangemerkt worden. Het plan voorziet niet in de oprichting van nieuwe milieugevoelige objecten. Er worden geen belemmeringen verwacht ten aanzien van het milieuhygiënische bodemgebruik en het beoogde gebruik ter plaatse.

Conclusie
Op basis van het voorgaande kan geconcludeerd worden dat het aspect bodem geen belemmering vormt voor het onderhavige initiatief.

4.7 Bedrijven en milieuzonering

Algemeen
In het kader van een goede ruimtelijke ordening is het wenselijk dat er tussen verschillende functies en bestemmingen voldoende afstand wordt gerealiseerd. Dit om te waarborgen dat er tussen bedrijven en woningen geen onnodige hinder wordt veroorzaakt. In de ruimtelijke ordening wordt de VNG brochure Bedrijven en milieuzonering, gehanteerd als referentie voor de afstand die tussen de verschillende functies en activiteiten in acht dient te worden genomen. In de VNG brochure worden hiervoor indicatieve richtafstanden gegeven.

Toetsing
Het plangebied is gelegen in het omgevingstype "gemengde omgeving", waarmee de richtafstanden met 1 afstandsstap verkleind kan worden.

Voor de functieverandering van beide locaties moet worden beoordeeld of dit inpasbaar is binnen een aanvaardbaar woonklimaat voor de bestaande woningen in de omgeving.

Aan de **Liniedijk 5** vestigt zich een reparatie en herstelbedrijf van bouwmaterialen, in combinatie met caravanstalling. Het bedrijf laat zich het best vergelijken met een algemeen bouwbedrijf, waarbij sprake is van opslag van bouwmateriaal en montage- en herstelwerkzaamheden. Op basis van de VNG brochure wordt een dergelijk bedrijf (met een bedrijfsoppervlak < 2.000 m^2) aangemerkt als een categorie 3.1 bedrijf. De richtafstanden voor een dergelijk bedrijf bedragen 10, 30 , 50 en 10 meter in verband met respectievelijk geur, stof, geluid en gevaar.

In de omgeving van de locatie bevindt zich op 200 meter de meest nabij gelegen woningen aan de Hoge Broekstraat. Voor deze woningen vormt de ontwikkeling derhalve geen belemmering.

Aan de **Hazelbergsestraat 2b** vestigt zich een groothandel in en een op- en overslag van akkerbouwproducten en veevoeders. Een dergelijk bedrijf wordt op basis van de VNG brochure aangemerkt als een categorie 3.1 bedrijf. Der richtafstanden bedragen hier 30, 30, 50 en 30 meter voor respectievelijk geur, stof, geluid en gevaar.
De meest nabij gelegen woning (Hazelbergsestraat 4) in het buitengebied ligt op een afstand van ten minste 350 meter van de locatie. De overige aspecten (stof, geluid en gevaar) zijn niet relevant, vanwege deze afstanden tot woningen in zowel bebouwde kom als buitengebied.

Conclusie
Milieuzonering vormt geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling.

4.8 Waterhuishouding

Beleid
Met betrekking tot de waterhuishouding zijn diverse beleidsstukken relevant. Genoemd kunnen worden: Waterbeheersplan Waterschap Aa en Maas, Nationaal Bestuursakkoord Water, de Europese Kaderrichtlijn Water, Waterbeleid in de 21e eeuw WB21, Beleidsbrief regenwater en riolering. Centraal in het waterbeleid is dat water een belangrijk sturend element is in de

ruimtelijke ordening. De waterhuishouding legt daarmee een ruimteclaim waaraan voldaan moet worden. Daarbij zijn de volgende strategieën leidend:

- vasthouden-bergen-afvoeren (waterkwantiteit);
- voorkomen-scheiden-zuiveren (waterkwaliteit).

Sinds 1 november 2003 is de zogenaamde Watertoets verplicht. Dat wil zeggen dat in elk ruimtelijk plan gemotiveerd moet worden aangegeven hoe met het water in het gebied wordt omgegaan en wat de ruimtelijke veranderingen voor de waterhuishouding betekenen. Ook is het overleg met de waterbeheerder onderdeel van deze watertoets. Het advies van de waterbeheerder wordt als afzonderlijk schrijven bijgevoegd.

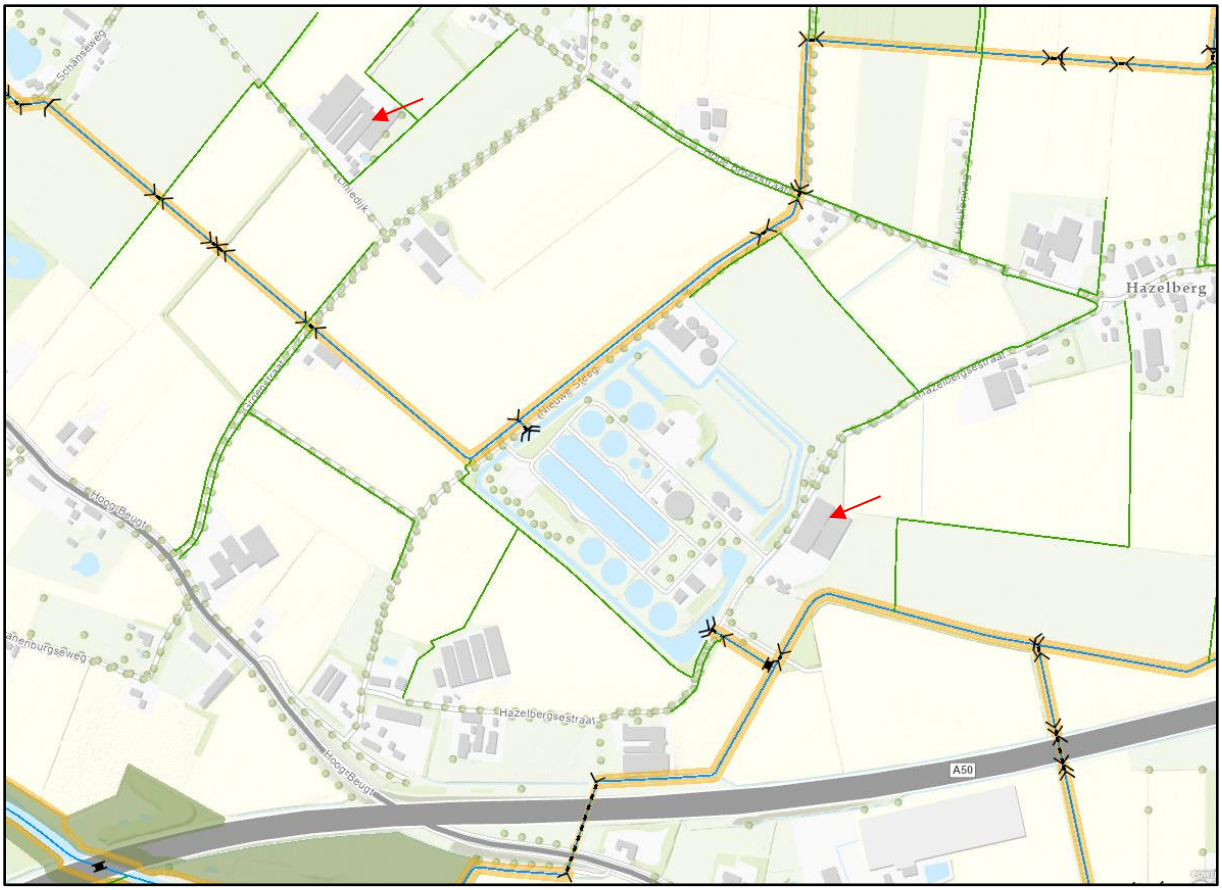
Het plangebied valt onder het beheersgebied van het Waterschap Aa en Maas. Het beleid van het waterschap is gericht op duurzaam omgaan met water. Voor nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen hanteert het waterschap de volgende acht beleidsuitgangspunten om te komen tot het duurzaam omgaan met water:

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

Tevens dienen voor alle waterhuishoudkundige werken waarvoor op grond van de Keur ontheffing noodzakelijk is, dit aangevraagd te worden bij het waterschap.

Waterhuishoudkundige situatie
De planlocaties zijn gelegen in bodemtype pZg21 (beekeerdgronden; leemarm en zwak lemig fijn zand met grondwatertrap III. De gemiddeld hoogste grondwaterstand GHG bedraagt 25-40 cm -mv.
Rond de planlocatie is een stelsel van kavel- en bermsloten aanwezig. Bij de locatie Hazelbergsetraat 2b ligt op de zuidelijke perceelsgrens een primaire watergang.

Deze watert af naar de Aa. Bescherming van deze waterlopen wordt via de Legger en Keur van het Waterschap geregeld. De beschermingszone ligt deels over de gronden van de planlocatie.



Figuur 4.6: Leggerwatergang [Waterschap Aa en Maas]

Beoogde ruimtelijke ontwikkeling
Het voorliggende plan ziet op de sanering van twee veehouderijen. Hierbij wordt aan de Liniedijk 5 circa 7.200 m^2 stal gesloopt en aan de Hazelbergsestraat circa 5.400 m^2.
In de nieuwe situatie wordt aan de Liniedijk 5 een bedrijfsgebouw terug gebouwd van circa 1.400 m^2 en aan de Hazelbergsestraat een bedrijfsgebouw van circa 1.800 m^2.
Per saldo is er derhalve een afname van circa 9.400 m^2 aan verhard oppervlak op beide locaties.

Bij beide locaties wordt een zonnepark opgericht van 2 en 3 hectare. Deze komen op momenteel grotendeels onverharde grond. Het water dat op de zonnepanelen valt watert echter direct af op de onderliggende onbebouwde gronden.

Uitwerking uitgangspunten watertoets
<u>Scheiding van vuil water en schoon hemelwater</u>
Beide planlocaties zijn aangesloten op het drukrioleringstelsel. Hierop wordt het huishoudelijke afvalwater geloosd.
Het schone hemelwater wordt afgekoppeld, dit mag niet geloosd worden op het riolering-stelsel. Daarmee wordt het vuile water en het schone hemelwater gescheiden.

<u>Afweging hergebruik-infiltratie-berging-afvoer</u>
Het hemelwater is afgekoppeld en spoelt af naar de aangrenzende eigen agrarische gronden. Het hemelwater wordt op die manier opgevangen, geïnfiltreerd en niet rechtstreeks geloosd op het watersysteem. Hiermee wordt bijgedragen aan het duurzaam omgaan met water, passend binnen de beleidsuitgangspunten van het Waterschap.

Hydrologisch neutraal ontwikkelen

Het waterschap heeft per 1 maart 2015 in de Keur, een nieuwe normering voor het gehele beheersgebied van het waterschap, die gehanteerd wordt voor alle watertoetsplichtige plannen. Hydrologisch neutraal ontwikkelen houdt in dat de oppervlaktewaterstand en –stroming gelijk blijft, de grondwaterstand en –stroming gelijk blijft en er geen onaanvaardbare wateroverlast plaatsvindt.

De Keur bevat een verbod op versnelde afstroming naar het oppervlaktewatersysteem als gevolg van een toename van het verhard oppervlak. Hierin wordt een onderscheid gemaakt in ontwikkelingen met minder dan 500 m2 toename verhard oppervlak, ontwikkelingen met een verhardingstoename tussen 500 m2 – 10.000 m2 en ontwikkelingen met een verhardings-toename van 10.000 m2 of meer.

Verhardingstoename <500 m2

In de Keur zijn plannen met een toename van verhard oppervlak kleiner dan 500 m2 vrijgesteld van een compensatieverplichting.

Verhardingstoename 500 m2 – 10.000 m2

Bij ontwikkelingen van 500 m2 of meer geldt er een compensatieverplichting. Als de verhardingstoename tussen de 500 m2 en 10.000 m2 ligt dan kan de minimale compensatie berekend worden volgens de rekenregel: benodigde compensatie (in m3) = toename verhard oppervlak (in m2) x gevoeligheidsfactor x 0,06 (in m). De gevoeligheidsfactor is een waarde die aangeeft wat de infiltratiecapaciteit is van een bepaald gebied. De gevoeligheidsfactor wordt uitgerekend via een bepaalde formule en kent drie waarden: 1, 1/2 en 1/4.

Verhardingstoename > 10.000 m2

Is de verhardingstoename meer dan 10.000 m2 dan dient er een watervergunning aangevraagd te worden. Bij een aanvraag die betrekking heeft op een toename van het verhard oppervlak hoort een waterhuishoudkundig plan. Hiervoor zijn enkele richtlijnen opgesteld.Het waterschap heeft per 1 maart 2015 in de Keur, een nieuwe normering voor het gehele beheersgebied van het waterschap, die gehanteerd wordt voor alle watertoetsplichtige plannen. Hydrologisch neutraal ontwikkelen houdt in dat de oppervlaktewaterstand en –stroming gelijk blijft, de grondwaterstand en –stroming gelijk blijft en er geen onaanvaardbare wateroverlast plaatsvindt.

Met de sloop van ruim 12.000 m2 stallen is sprake van een hydrologisch positieve ontwikkeling. Er worden derhalve geen eisen aan retentie gesteld.

Water als kans/meervoudig ruimtegebruik

Niet aan de orde.

Voorkomen van vervuiling

Verder is van belang dat bij de uiteindelijke uitvoering van de bouwplannen aandacht besteed zal worden aan het materiaalgebruik. Dit ter bescherming van de bodem en het grond- en oppervlaktewatersysteem. Daarom zal zoveel mogelijk gebruik gemaakt worden van bouwmaterialen die niet uitlogen of uitspoelen.

Wateroverlastvrij bestemmen
Gezien de situering van het perceel en de grondwaterstanden valt het plangebied niet in een mogelijk overstromingsgebied. Wateroverlast is dan ook niet aannemelijk.

Waterschapsbelangen
Het plangebied aan de Hazelbergsestraat 2b valt deels binnen de beschermingszone van de primaire watergang aan de zuidzijde. Met een dubbelbestemming wordt deze beschermingszone vastgelegd in het bestemmingsplan.

Verder is van belang de aanwezigheid van de waterzuiveringsinstallatie van het Waterschap aan de Hazelbergsestraat. Deze installatie heeft een tweetal milieuzones die in het bestemmingsplan zijn opgenomen. Dit betreft een geluidzone en een geurzone. Deze beide milieuzones worden gerespecteerd en overgenomen in het bestemmingsplan. Aangezien het plan niet voorziet in de realisering van nieuwe milieugevoelige objecten, heeft dit geen consequenties voor de bedrijfsvoering of het functioneren van de RWZI.

Overleg Waterschap
De waterparagraaf wordt in het kader van het vooroverleg voor advies en ter beoordeling voorgelegd aan het Waterschap Aa en Maas.

4.9 Cultuurhistorie en archeologie

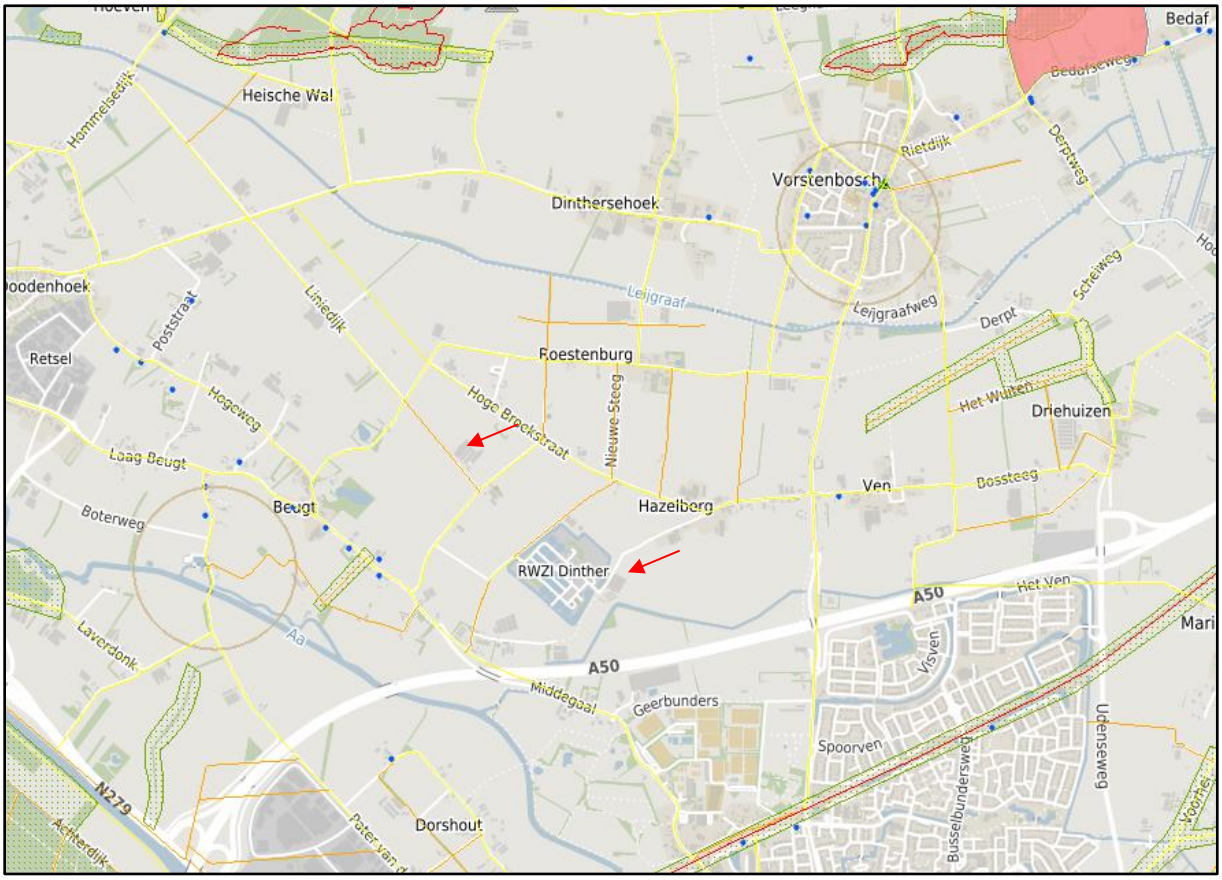
Uit de Cultuurhistorische Waardenkaart van de provincie blijkt dat de locatie en directe omgeving geen bijzondere cultuurhistorische waarde heeft. Het plangebied zelf maakt geen deel uit van een gebied met bijzondere cultuurhistorische waarden. Alleen de Liniedijk wordt als historische geografische lijn aangeduid. Op de historische kaart van 1850 is ter plaatse van het plangebied een moeras “Hazelbergs Broek” en pas rond de eeuwwisseling ontgonnen en in de jaren na de oorlog gaan ontwikkelen voor de veehouderij. In de jaren 90 zijn er enkele agrarische intensieve veehouders gevestigd.

Het plan wil de cultuurhistorische kenmerken van de open akkercomplex behouden door het historische erf zo compact mogelijk te houden en alleen van direct aansluitende beplanting te voorzien. Qua nieuwe bebouwing wordt aansluiting gezocht op de bestaande compacte erfindeling. Uitvoering van het plan leidt dan ook niet tot aantasting van deze waarden.

De planlocatie Liniedijk 5 heeft een middelhoge tot hoge archeologische verwachtingswaarde. Per deelgebied gelden regels inzake bouwen en het roeren van de gronden. Deze zijn overgenomen in het bestemmingsplan buitengebied door de dubbelbestemming: waarde – archeologie – 2 en 3. De locatie Hazelbergsestraat 2b heeft geen archeologische verwachtings-waarde.

In het gedeelte met deze bestemming vinden geen nieuwe werkzaamheden plaats die leiden tot het roeren van de ondergrond. De nieuwe loods die aan de Liniedijk wordt gebouwd valt binnen het gebied met waarde 2, maar er vinden geen graafwerkzaamheden dieper dan 50 cm plaats met een oppervlakte van meer dan 250 m^2. De loods komt ter plaatse van waar nu al stallen staan met mestkelders en dus de grond diep is geroerd en afgevoerd. De constructie wordt geplaatst op een betonnen voet (poer van circa 1,2 bij 1,2 meter en 30 cm dik). Een

archeologisch onderzoek is daarmee niet noodzakelijk, omdat de ondergrond niet meer wordt verstoord.



Figuur 4.7: Cultuurhistorische waardenkaart [Provincie Noord-Brabant]

Voor het gehele gebied geldt de wettelijke zorgplicht en blijf de beschermende regeling uit het bestemmingsplan Buitengebied van kracht. Daarmee worden de archeologische belangen afdoende beschermd.

4.10 Verkeer en parkeren

Het bestaande verkeersbeeld zal als gevolg van het plan niet wezenlijk veranderen. Een en ander is inpasbaar in de omgeving, waarbij gebruik wordt gemaakt van de bestaande ontsluitingsroutes.

Door de functieverandering op beide locaties zal er geen wezenlijke verandering optreden in het aantal verkeersbewegingen. Het aan en afvoeren van dieren alsmede de afvoer van mest komt te vervallen. Voor Liniedijk 5 komt tevens de aanvoer van voer te vervallen. Er zal dus geen sprake zijn van belemmeringen op het gebied van mobiliteit. Op de locatie zelf blijft voldoende manoeuvreerruimte voor de vrachtwagens en parkeergelegenheid voor zowel vrachtwagen als personenwagens. Derhalve is er geen overlast naar de omgeving te verwachten of problemen voor de verkeersafwikkeling. In figuur 2.6 en 2.9 is de rangeerruimtes voor de loodsen weergegeven. Vrachtverkeer kan op eigen terrein draaien.

Op grond van de CROW normen geldt voor arbeids- en bezoekersextensieve bedrijven in het buitengebied een parkeernorm van 0,8-1,3 parkeerplaats per 100 m^2 bvo. Dit betekent per locatie het volgende:

- Liniedijk 5: 1.400 * 0,8-1,3 = 11,2-18,2 parkeerplaatsen
- Hazelbergsestraat 2b: 1.800 * 0,8-1,3 = 14,4-23,4 parkeerplaatsen.

Parkeren vindt plaats op eigen terrein. Op het eigen perceel is voldoende ruimte beschikbaar voor een parkeervoorziening voor bezoekers en personeel.

4.12 Kabels en leidingen

De omgeving is aangesloten op gangbare technische infrastructuur zoals nutsvoorzieningen (riolering, water, gas en elektra). De uitbreiding van het plangebied wordt aangesloten op de bestaande infrastructuur. Hiervoor hoeven geen structurele aanpassingen plaats te vinden.

In de omgeving van het plangebied is een riooltransportleiding aanwezig. Deze is duidelijk zichtbaar op figuur 1.5 van deze toelichting. Deze transportleiding ligt niet in het bestemmingsvlak, maar raakt slechts de landschappelijke inpassing. De bescherming van deze riooltransportleiding is privaatrechtelijk geborgd.

5. Uitvoerbaarheid

5.1 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

In het kader van de openbare voorbereidingsprocedure wordt het plan in procedure gebracht en is er voor eenieder de gelegenheid om kennis te nemen van het plan. In het kader van deze procedure bestaat er de mogelijkheid om op de plannen te reageren via de gangbare bezwaar- en beroepsprocedures.

Het college is bij de voorbereiding van dit plan niets gebleken van planologische of maatschappelijke belemmeringen.

5.2 Economische uitvoerbaarheid

Het plan zal geheel in particuliere handen uitgevoerd worden. Voor de gemeente zijn er geen financiële consequenties aan verbonden.

5.3 Grondexploitatie

Op grond van artikel 6.12 Wro is de gemeente verplicht een exploitatieplan vast te stellen bij bouwplannen, zoals vastgelegd in artikel 6.2.1 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). Op grond van artikel 6.12, lid 2 Wro kan de gemeente besluiten geen exploitatieplan vast te stellen indien het verhaal van kosten van de grondexploitatie over de in het plan begrepen gronden anderszins verzekerd is.

Tussen gemeente en de initiatiefnemer wordt daartoe een zogenaamde anterieure overeenkomst inzake de grondexploitatie gesloten. In deze overeenkomst zijn bepalingen over onder meer de plankosten, grondexploitatie, landschappelijke inpassing, civieltechnische kosten en planschade tussen gemeente en initiatiefnemer opgenomen. Met deze overeenkomst is het verhaal van de kosten van grondexploitatie voldoende verzekerd en hoeft er geen exploitatieplan vastgesteld te worden.

5.4 Conclusie

Er is sprake van een uitvoerbaar plan omwille van de volgende redenen:

- tussen gemeente en initiatiefnemer is een planschade overeenkomst afgesloten, waarin door initiatiefnemer eventuele planschade voor zijn rekening zal worden genomen;
- de kosten voor uitvoering van het plan komen voor rekening van de initiatiefnemer;
- de gronden waarop de bestemmingswijziging ziet zijn in eigendom van initiatiefnemer;
- er is niets gebleken van reële financiële, planologische of maatschappelijke belemmeringen.

6. Juridische toelichting

6.1 Aanleiding

Dit plan betreft een partiële herziening van het bestemmingsplan “Buitengebied” (en de daarna volgende herzieningen) van de gemeente Bernheze voor de locaties Liniedijk 5 en Hazelbergsestraat 2b te Heeswijk-Dinther. Aanleiding is de noodzaak om de herbestemming van deze locaties planologisch correct te regelen, vanwege deelname aan de Subsidieregeling Sanering Varkenshouderijen.

Dit houdt in dat met de beëindiging van de varkenshouderij de aanduiding ‘intensieve veehouderij’ wordt verwijderd, en de locaties van een passende herbestemming worden voorzien.

6.2 Regels

De herbestemming voor de locaties voorziet in een bestemmingsregeling voor een bedrijfsbestemming. De planregels bevatten regels met betrekking tot het bouwen en

gebruiken van grond en gebouwen. Met de planregels wordt aangesloten op de regels van het vigerende bestemmingsplan Buitengebied van de gemeente Bernheze.

6.3 Verbeelding

Op de verbeelding wordt de locatie Liniedijk 5 voorzien van een bedrijfsbestemming voor een bouwbedrijf algemeen en caravanstalling.
De locatie Hazelbergsestraat 2b wordt voorzien van een bedrijfsbestemming voor een groothandel.

Het agrarische bouwvlak van deze locaties komt daarmee te vervallen, alsmede de functie aanduiding 'intensieve veehouderij'. De oorspronkelijke bouwvlakken worden in omvang verkleind tot een bij de bestemming passende omvang. Het resterende deel van het oorspronkelijk agrarisch bouwvlak dat niet wordt omgezet, behoudt de agrarische bestemming, maar dan zonder bouwmogelijkheden.

Alle dubbelbestemmingen en aanduidingen uit het vigerende bestemmingsplan worden overgenomen en blijven van kracht.

7. De procedure

7.1 Vooroverleg

In het kader van het wettelijk vooroverleg wordt het plan aangeboden aan provincie en waterschap.

Daarnaast heeft op donderdag 1 juli 2021 een omgevingsdialoog plaatsgevonden met de buurt. Middels een persoonlijke brief zijn de volgende adressen in de buurt uitgenodigd; Groenstraat 1 en 3, Hazelbergsestraat 2a, 2b, 4, 6 en 8, Hekkenweg 1, Hoge Broekstraat 1, 2, 3a, 3b, 4, 5, 5a, 6, 7, 7a, 9 en 11 en Schanseweg 4. Van deze bewoners waren 17 personen aanwezig.
Hiervan en van de gestelde vragen en antwoorden is verslag opgemaakt en met de betrokkenen gedeeld.

7.2 Te volgen procedure

Het ontwerp bestemmingsplan is gedurende 6 weken ter inzage gelegd met bijbehorende stukken. Gedurende de termijn van de ter inzage legging wordt eenieder de gelegenheid

geboden een zienswijze in te dienen. De eventuele zienswijzen worden beoordeeld en aanvullend in dit plan opgenomen.

7.3 Verslag procedure

Verslag procedure PM

derks | *advies*