Toelichting bestemmingsplan

Gouverneursweg 3a Heeswijk-Dinther

Geling Advies

1 mei 2024

Colofon

Rapport: Gouverneursweg 3a Heeswijk-Dinther
Rapportnummer: 5520BS01
Status: Vastgesteld
Datum: 01-05-2024

Opdrachtnemer

Geling Advies
Postbus 12
5845 ZG Sint Anthonis
www.gelingadvies.nl

Contactpersoon

Geling Advies
Drs. S. de Crom
Adviseur ruimtelijke ontwikkeling
0493 – 597 500
SdeCrom@gelingadvies.nl

© MEI 2024 GELING ADVIES

ALLE RECHTEN VOORBEHOUDEN. NIETS UIT DEZE UITGAVE MAG WORDEN VERVEELVOUDIGD DOOR MIDDEL VAN DRUK, FOTOKOPIE, MICROFILM, GELUIDSBAND, ELEKTRONISCH OF OP WELKE ANDERE WIJZE DAN OOK, EN EVENMIN IN EEN GEAUTOMATISEERD GEGEVENSBESTAND WORDEN OPGESLAGEN, ZONDER VOORAFGAANDE SCHRIFTELIJKE TOESTEMMING VAN GELING ADVIES.
AAN DE INHOUD VAN DIT RAPPORT KUNNEN GEEN RECHTEN WORDEN ONTLEEND. GELING ADVIES VERWERPT ELKE AANSPRAKELIJKHEID VOOR EEN ANDER GEBRUIK VAN DEZE TEKST DAN VOOR DE SITUATIE WAARVOOR DEZE WORDT UITGEBRACHT. DE INFORMATIE IN DEZE TEKST IS ONDER VOORBEHOUD EN KAN VERANDERD WORDEN ZONDER VOORAFGAANDE KENNISGEVING.

1 INLEIDING 5
1.1 Achtergrond 5
1.2 Doel 6
1.3 Plangebied 6
1.4 Vigerend bestemmingsplan 7
1.5 Leeswijzer 8

2 BESCHRIJVING SITUATIE 9
2.1 Ruimtelijke en functionele structuur 9
2.2 Planbeschrijving 11

3 BELEIDSKADER 21
3.1 Rijksbeleid 21
3.2 Provinciaal beleid 26
3.3 Gemeentelijk beleid 44

4 OMGEVINGSASPECTEN 57
4.1 Milieu 57
4.2 Water 76
4.3 Natuur 86
4.4 Cultuurhistorie 89
4.5 Archeologie 92
4.6 Mobiliteit 95
4.7 Feitelijke belemmeringen 99

5 JURIDISCHE PLANTOELICHTING 100
5.1 Opbouw 100
5.2 Herziening 100

6 UITVOERBAARHEID 102
6.1 Economische uitvoerbaarheid 102
6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid 103

7 PROCEDURE 104

Bijlagen

Bijlage 1	Principeuitspraak
Bijlage 2	Overzicht bebouwing
Bijlage 3	Onderbouwing onderlinge verhoudingen functies
Bijlage 4	Situatieschets
Bijlage 5	Landschappelijk inpassingsplan
Bijlage 6	Bodemonderzoek
Bijlage 7	Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaai
Bijlage 8	Advies Veiligheidsregio Brabant Noord / Brandweer
Bijlage 9	Gezondheidsadvies GGD
Bijlage 10	Berekening ammoniak- en stikstof
Bijlage 11	Quickscan Flora en Fauna
Bijlage 12	Archeologisch bureau- en inventariserend veldonderzoek (verkennend booronderzoek)
Bijlage 13	Berekening kwaliteitsverbetering
Bijlage 14	Omgevingsdialoog
Bijlage 15	Zienswijzennota
Bijlage 16	Besluit hogere grenswaarden

1 INLEIDING

1.1 ACHTERGROND

Onderhavige toelichting heeft betrekking op de locatie Gouverneursweg 3a te Heeswijk-Dinther, gelegen in het buitengebied van de gemeente Bernheze.

Op de locatie Gouverneursweg 3a bevindt zich momenteel een melkveehouderijbedrijf met schuren/opstallen en een bedrijfswoning. De initiatiefnemer is voornemens om te stoppen met het melkveehouderijbedrijf en een nieuwe functie op het perceel uit te oefenen. Dit omdat er geen bedrijfsopvolger is en de locatie niet geschikt is voor een toekomstbestendige veehouderij.

De initiatiefnemer wenst op het perceel acht woon-zorgunits, een gezamenlijke ruimte met twee B&B's, een dierenweide en een natuurpoel te realiseren, de bestaande agrarische loods te behouden voor akkerbouw en het stallen van landbouwvoertuigen en een bestaande ruimte te benutten voor het hobbymatig houden van 26 stuks jong(vlees)vee.

In het vigerende bestemmingsplan 'Buitengebied Bernheze' heeft het perceel aan de Gouverneursweg 3a te Heeswijk-Dinther de enkelbestemming 'Agrarisch met waarden – Leefgebied dassen' en de dubbelbestemmingen 'Waarde - Archeologie 2' en 'Waarde - Natte natuurparel'. Tevens heeft het perceel de functieaanduidingen 'Specifieke vorm van waarde – cultuurhistorisch vlak' en 'Agrarisch bedrijf'.
Binnen deze bestemming in het niet toegestaan om de genoemde activiteiten te realiseren.

Om dit mogelijk te maken is een herziening van het bestemmingsplan noodzakelijk.

De gemeente Bernheze heeft aangegeven in principe medewerking te verlenen aan dit initiatief. Voor de principeuitspraak van de gemeente Bernheze wordt verwezen naar bijlage 1.

1.2 DOEL

Voorliggend bestemmingsplan "Gouverneursweg 3a Heeswijk-Dinther" verder het plan genoemd, heeft betrekking op de juridisch-planologische regeling voor de omzetting van de huidige agrarische bestemming naar een maatschappelijke bestemming.

Hiermee is de gewenste functie mogelijk op de locatie.

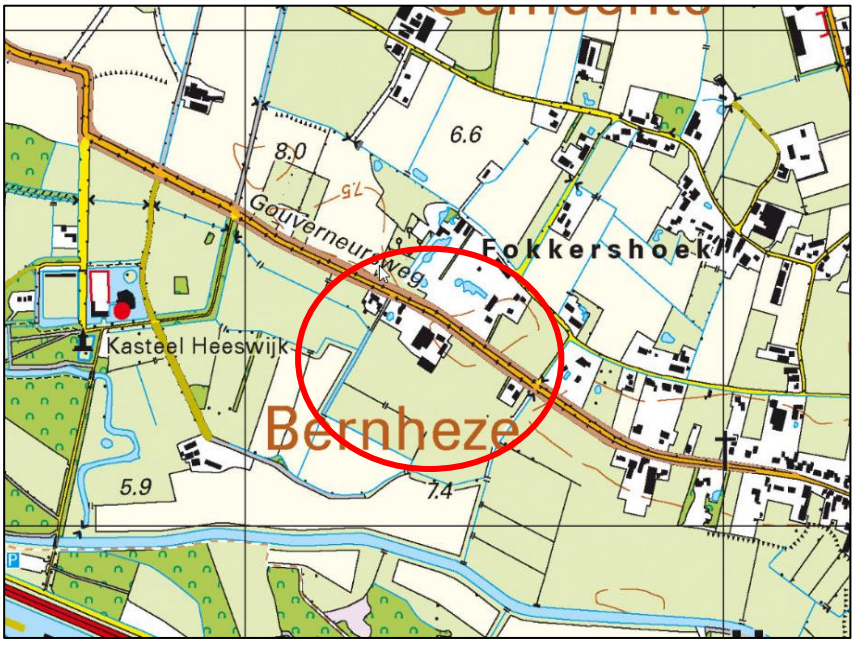
1.3 PLANGEBIED

Het plangebied omvat het perceel gelegen aan de Gouverneursweg 3a te Heeswijk-Dinther, kadastraal bekend gemeente Heeswijk-Dinther, sectie E, nummer 1173 (deels) en 2536 (deels).

Het plangebied is gelegen in het buitengebied tussen de kernen Heeswijk-Dinther en Middelrode. Aan de oostkant ligt de kern Heeswijk-Dinther en aan de westkant Middelrode. Ten oosten van het plangebied is Kasteel Heeswijk gelegen.

Figuur 1

Topografische ligging plangebied (rode cirkel)



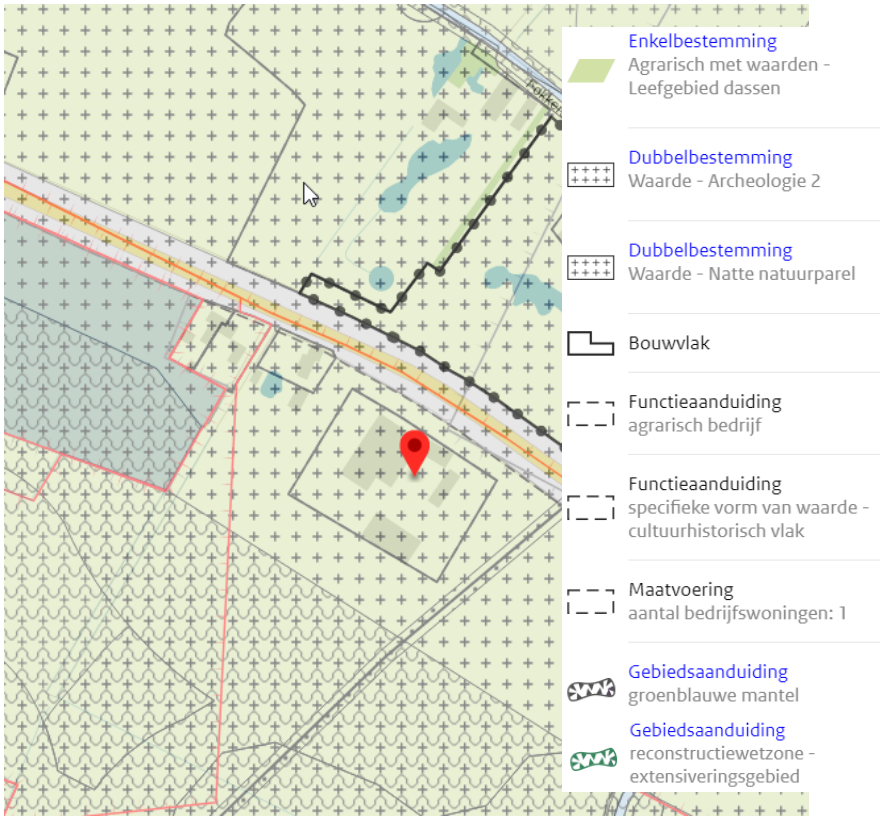
1.4 VIGEREND BESTEMMINGSPLAN

Voor de locatie vigeert het bestemmingsplan "Buitengebied Bernheze" dat onherroepelijk is geworden d.d. 8 oktober 2014. Het perceel is in het vigerende bestemmingsplan bestemd als 'Agrarisch met waarden – Leefgebied dassen en het perceel heeft de dubbelbestemmingen 'Waarde – Archeologie 2' en 'Waarde – Natte natuurparel'. Tevens bevinden zich op het perceel de functieaanduidingen 'Specifieke vorm van waarde 'cultuurhistorisch vlak' en 'Agrarisch bedrijf' en gebiedsaanduidingen 'Groenblauwe mantel' en Reconstructiewetzone – extensiveringsgebied'.

Binnen deze bestemming is het realiseren van de gewenste nieuwe functie niet mogelijk. Hiervoor is een herziening van het vigerende bestemmingsplan nodig, waarbij de agrarische bedrijfsbestemming op het perceel omgezet zal moeten worden naar een maatschappelijke bestemming.

Figuur 2

Uitsnede verbeelding bestemmingsplan 'Buitengebied Bernheze'.



1.5 LEESWIJZER

In het vervolg van deze toelichting wordt eerst ingegaan op de huidige situatie in het plangebied en de voorgenomen ontwikkeling (hoofdstuk 2). Vervolgens komt in hoofdstuk 3 de relatie van het plan met het algemene en specifieke rijks-, provinciale en gemeentelijk beleid voor de fysieke omgeving van het plangebied aan bod. Hoofdstuk 4 geeft inzicht in alle relevante aspecten van dit plan. Het te realiseren plan dient te passen binnen het betrokken gebied, waarbij gemotiveerd moet worden aangegeven hoe het plan zich verhoudt tot de aanwezige functies en waarden in dat gebied. Aan de hand van een beschrijving van alle relevante aspecten (onder andere water en milieu komen aan de orde), wordt de planologische aanvaardbaarheid van het plan onderbouwd. Hoofdstuk 5 bevat de conclusie en hoofdstuk 6 gaat in op de uitvoerbaarheid en procedure van het bestemmingsplan.

2 BESCHRIJVING SITUATIE

2.1 RUIMTELIJKE EN FUNCTIONELE STRUCTUUR

Situatie 1904

In 1904 werd het plangebied grotendeels als bouwland gekarteerd. In de noordoosthoek van het plangebied werd een bebouwing gekarteerd; dit betreft een wachthuisje van de stroomtram. Het plangebied maakt in 1904 deel uit van een noordwest-zuidoostgerichte rug met bouwland. Ten noordoosten en zuidwesten van deze rug bevonden zich lager gelegen gebieden met gras- en hooiland in het dal van de Leigraaf en de Aa.

Karakteristiek

De landschappelijke context is te kenschetsen als een oud bouwland aan de rand van het beekdal van de Aa.

Historische schets

Tot in 1928 veranderde weinig; in 1928 werd een nagenoeg identieke situatie als in 1904 gekarteerd. In de periode rond de Tweede Wereldoorlog werden bebouwingen in het plangebied (ten zuidwesten van het voormalige tramhuisje) en op het ten noordwesten gelegen buurerf gerealiseerd. Op de rug met bouwland werden bomenrijen tussen percelen gerooid. In het dal van de Aa werden de houtwallen en bomenrijen langs de percelen met gras- en hooiland voor een groot deel gerooid. Het landschap onderging een sterke verkaling. In de zestiger en zeventiger jaren is een verschuiving in het bodemgebruik te constateren; het bouwland wordt in toenemende mate als grasland gekarteerd. Het van oorsprong gemengde agarische bedrijf focust op de rundveehouderij. Tegen het einde van de zeventiger jaren werd een ruilverkaveling doorgevoerd. De bebouwing in het plangebied werd uitgebreid met stallen, aan de noordoostkant werd een nieuwe bedrijfswoning gebouwd. Het tramhuisje verdween uit de kaarten. In de

21ste eeuw werd de melkveestal in zuidelijke richting uitgebreid en werd een berging aan de zuidkant gerealiseerd.

Conclusie

De eerste bebouwing in het plangebied dateert waarschijnlijk uit de 19e eeuw en betreft een wachthuisje van de stroomtram. Dit vormde de basis voor de vestiging van een agrarisch bedrijf in de periode rond de Tweede Wereldoorlog. In de loop van de zestiger en zeventiger jaren kwam de nadruk op de rundveehouderij te liggen en werden de stallen en bijgebouwen gaandeweg uitgebreid. Aan de noordoostkant werd een nieuwe bedrijfswoning gerealiseerd. In de 21ste eeuw wordt de stal in zuidelijke richting uitgebreid en wordt een berging aan de zuidkant gerealiseerd.

Huidig ruimtelijk kader

Het ruimtelijk kader wordt gevormd door:

- laanbeplanting langs de Gouverneursweg en de Aalmoezenier Francis L. Sampsonlaan;
- bebouwing en beplanting op de omliggende buurerven;
- een bosje, de groensingel en de bomengroepen ten zuidwesten van het plangebied.

Figuur 3

Aanzicht perceel Gouverneursweg 3a Heeswijk-Dinther



Huidige situatie

Het plangebied bestaat uit een melkveestal en een parallel gelegen jongveestal, aan de noordoostkant bevindt zich de bedrijfswoning, ten zuidoosten van de bedrijfswoning is een varkensstal gelegen. Aan de zuidweskant van het plangebied is een open berging aanwezig.

Figuur 4

Kaart huidige functies plangebied uit LIP van Guido Paumen Tuin & landschapsarchitect Br



Voor de oppervlakten van de verschillende bebouwing wordt verwezen naar bijlage 2.

2.2 PLANBESCHRIJVING

Met onderhavig plan worden acht woon-zorgunits, een gezamenlijke ruimte met twee B&B's, een dierenweide en een natuurpoel gerealiseerd. Daarnaast wordt de bestaande agrarische loods en open berging behouden voor de tak akkerbouw respectievelijk het hobbymatig houden van dieren. Twee bestaande stallen en twee sleufsilo's zullen worden gesloopt. Per saldo

is er een aanzienlijke afname van het bebouwde oppervlakte binnen het plangebied.

Figuur 5

Kaart nieuwe situatie plangebied uit LIP van Paumen Tuin & landschapsarchitect Bnt



Van de acht woon-zorgunits worden vijf woon-zorgunits nieuw gebouwd. In het te behouden gebouw worden drie woon-zorgunits met daarin een fietsenstalling en een stal voor de huisvesting van 26 stuks jong(vlees)vee en de opslag van landbouwvoertuigen gerealiseerd.

Ten opzichte van de zorgactiviteiten zijn zowel de oppervlakte, de inkomsten en de uitstraling van de akkerbouwtak en de bed en breakfast gezamenlijk ondergeschikt aan de zorgwoningen. Voor de onderbouwing van de onderlinge verhoudingen tussen de functies wordt verwezen naar bijlage 3.

Woonzorgunits

De ontwikkeling van de woon-zorgunits gaat uit van wonen, waarbij een zekere mate van zorg kan worden aangeboden. Er is sprake van een afhankelijkheid tussen de woonfunctie en de behoefte aan zorg, de units zijn niet voor iedereen beschikbaar. De personen die gebruik maken van de woon-zorgunits hebben een (beperkte) zorgvraag. Zij kunnen ervoor kiezen om gezamenlijk zorg in te kopen bij een door de bewoners te kiezen partij (bijvoorbeeld bij Patijn). Het is niet de bedoeling dat de zorgverleners (tenzij het de partner van de zorgbehoevende is) op de locatie komen wonen om de zorg te verlenen (de zorgverleners kunnen wel af en toe gebruik maken van de B&B, maar zeker niet permanent).

Het doel is dat de bewoners zo lang mogelijk op de locatie kunnen blijven wonen, waarbij er door de bewoners zelf, al naar gelang hun zorgbehoefte, zorg geregeld wordt. Verder dient sprake te zijn van een gedeeltelijk gezamenlijke huishouding (de gezamenlijke ruimte, gezamenlijk tuin, en de inkoop van zorg en eventueel het schoonmaken van de units) en is er sprake van onderlinge verbondenheid. Dit laatste is bijvoorbeeld naar gelang van de interesse van de bewoners. De een zal meer behoefte hebben om een in de gezamenlijke tuin te werken, terwijl de ander graag de gezamenlijke activiteiten organiseert.

Verder is het wonen gecombineerd met zorg- en welzijnsvoorzieningen (gezamenlijke ruimte, inkoop zorg, activiteiten, buitenruimte). Doordat er sprake is van verhuur is het onderhoud van de units geregeld en hoeven de bewoners hier geen rekening mee te houden, wat eveneens bijdraagt aan het zo lang mogelijk op de locatie laten wonen van de bewoners. De intiatiefnemer van onderhavig plan wordt hierbij tevens het aanspreekpunt voor de bewoners over het dagelijks beheer van de locatie.

Het voordeel voor de bewoners ten opzichte van een normale woning is dat er gezamenlijke activiteiten worden georganiseerd, de zorg voor meerdere personen tegelijk geregeld kan worden en er sprake is van een bepaalde mate van sociale controle en contacten. In vergelijking met een verzorgingstehuis kan de partner er altijd bij blijven wonen en is er meer zelfstandig- en vrijheid voor de bewoners.

Doelgroep

Er is sprake van een toenemende vraag naar wonen waarbij een zekere mate van zorg geboden kan worden. Ook in dit segment is er vraag naar verschillende woonsoorten. Dit plan richt zich op mensen dit op zoek zijn naar een kleinschalige maatschappelijke woonvorm. Hierbij richt de initiatiefnemer zich op zorgbehoevenden in de leeftijd 55+ die, ondanks deze zorgbehoefte, zelfstandig willen blijven wonen. Hierbij hebben de zorgbehoevenden wel de behoefte aan gezamenlijke activiteiten en de gemeenschappelijke inkoop van zorg.

Zorgvraag

De zorgvraag van de bewoners kan zeer divers zijn. Het kan gaan om ondersteuning bij het aankleden en boodschappen doen, maar ook intensievere vormen waarbij meer begeleiding nodig is, bijvoorbeeld bij persoonlijke verzorging, medicijnen en fysiotherapie.

De zorg kan geboden worden door de partner van de zorgbehoevende. Maar ook door eenn mantelzorger die niet op de locatie woont (familie, vrienden) of professionele zorgverleners. Het is nadrukkelijk niet de bedoeling dat de er verzorgers (mantelzorg of anders) op de locatie komen wonen. De verzorgers komen naar de locatie op de momenten dat dit noodzakelijk is.

Opzet units

De units zijn levensloopbestending uitgevoerd en worden verhuurd. Iedere unit krijgt een oppervlakte van circa 130 m^2. Als gezamenlijke ruimte wordt de gezamenlijke ruimte voor de recreatieve tak gebruikt. De bewoners kunnen deze ruimte ook huren voor privéaangelegenheden.

Aangezien de doelgroep de 55+ is, zullen er maximaal 2 personen per unit woonachtig zijn op de locatie. Dus in totaal zal het gaan om maximaal 16



Figuur 6

Ontwerp woon-zorgunits FD architecten

personen die op de locatie zullen gaan verblijven. Voor de opzet van het plan wordt verwezen naar bijlage 4 situatieschets en Landschappelijk inpassingsplan (LIP) in bijlage 5.





Vormgeving vijf woon-zorgunits



Vormgeving drie woon-zorgunits met bestaande stal



Relatie met recreatieve tak

De B&B is beperkt tot twee kamers. De bed en breakfast zijn in die zin ook een aanvulling op de zorgwoningen, omdat deze gebruikt kunnen worden door bezoekers van de woningen. Het voordeel is dat bezoekende familieleden van de voorzieningen gebruik kunnen maken als zij wat langere tijd bij hun familie willen verblijven. Daarnaast zal de ruimte die gebruikt

wordt voor de gezamenlijke activiteiten van de bewoners van de zorgwoningen dienen als ontbijtruimte voor de bed en breakfast. Mocht de bed en breakfast niet bezet zijn door de bezoekers van de zorgwoningen wordt deze als reguliere ben en breakfast gebruikt. Dit als nevenactiviteit bij de woning. De bed en breakfast wordt geëxploiteerd door de initiatiefnemer. De feitelijke ruimte voor de B&B is beperkt tot 125 m^2.

Vormgeving gezamenlijke ruimte/ontbijt en B&B's

Figuur 7

Ontwerp gezamenlijke ruimte en B&B's FD architecten



Hobbymatig houden van dieren

In de bestaande stal op het perceel worden 26 stuks jong(vlees)vee gehouden. Dit aantal is dusdanig gering dat sprake is van een hobbymatige activiteit. De dieren zullen beweid worden op de gronden in eigendom en aansluitend gelegen aan het perceel. Het vee wordt hobbymatig gehouden, waarbij de bewoners kunnen helpen om het vee te verzorgen (dit hoeft natuurlijk niet) en etensresten kunnen aan de dieren gevoerd worden (bijvoorbeeld aardappelschillen). De dieren staan het overgrote deel van het jaar buiten in de wei. Alleen in natte periodes komt het vee naar binnen om te voorkomen dat het land kapot gelopen wordt. De natte periodes vallen merendeels in de winter, als de mensen minder buiten zijn. In de zomerperiode staan de dieren buiten in de wei. Het beeld van het vee in de wei draagt bij aan de belevenis van het wonen in het buitengebied.

De ruimte voor het houden van het vee is beperkt in oppervlakte en is aan te merken als een ondergeschikte activiteit. De oppervlakte bedraagt circa 250 m^2. Van de 15 stuks volwassen vee worden er per jaar tien verkocht. De verkoopprijs van een stuk vee bedraagt 1.200 euro per stuk. Hiervan is 200 euro per stuk inkomen. Per jaar geeft dit een inkomen van 2.000 euro.

Het houden van 26 stuks (jong)vee dient tevens te voldoen aan de Rvo-regelgeving voor hobbymatig houden van dieren. Voor particulieren geldt een maximale hoeveelheid mest die op de grond gebruikt mag worden. De mest die hobbydieren produceren tijdens het beweiden tellen daarbij ook mee. Op basis van de Tabellen voor mest van het Rvo dient een onderverdeling gemaakt te worden in de 26 stuks (jong)vee met de betreffende aan te houden fosfaatnormen:

- 11 stuks (jong)vee tot 1 jaar met een aan te houden fosfaatnorm van 9,6 kg fosfaat (11x9,6 kg = 105,6 kg fosfaat)
- 15 stuks (jong)vee van 1 jaar en ouder met een aan te houden fosfaatnorm van 21,9 kg fosfaat (15x21,9 kg = 328,5 kg fosfaat).

Dit komt dit neer op een totale omvang van 434,1kg fosfaat. De initiatiefnemer beschikt over 25 ha akkerbouwgronden, waarover de mest verdeeld kan worden. Per hectare zou dan 17 kg mest uitgereden worden. Deze hoeveelheid is onvoldoende om de gehele akkerbouwgronden mee te bemesten. Gezien deze geringe hoeveelheid fosfaat kan gesteld worden dat voldaan kan worden aan de bemestingsnorm binnen de meststoffenwet en hiermee aan de Rvo-regelgeving voor het hobbymatig houden van dieren.

Akkerbouw

De bestaande akkerbouwloods met een oppervlakte van 333 m^2 zal behouden blijven, voor het opslaan van akkerbouwproducten, zoals aardappelen, maïs, bieten en granen. Deze producten zijn verbouwd om als voer te dienen voor het vee maar worden ook afgezet naar lokale afnemers van bijvoorbeeld het graan om deze te verwerken in hu producten. In de nieuwe situatie zal dit gehandhaafd blijven. De 26 stuks jong(vlees)vee zullen deels gevoerd worden met zelf verbouwde producten. De initiatiefnemer heeft 25 hectare akkerbouwgronden in eigendom aansluitend gelegen aan het perceel. De akkerbouwtak is qua omvang ondergeschikt aan de zorgwoningen.

Aanvulling

De initiatiefnemer is een liefhebber van dieren, in het bijzonder rundvee. Het runnen van een melkrundveehouderij heeft de familie tot de dag van vandaag altijd met veel plezier gedaan. Echter veranderende regelgeving, het bedrijf de komende jaren flink zou moeten investeren in combinatie met de behoefte tot flexibelere werktijden heeft hen doen besluiten om andere activiteiten op het perceel te ontwikkelen. Het aanbieden van zorgwoningen voor mensen met een (beperkte) zorgvraag in combinatie met het kleinschalig kunnen houden van dieren op de locatie maakt het plaatje voor hen compleet. Op deze manier kan initiatiefnemer toch nog dieren houden, weliswaar hobbymatig. Deze gecombineerde functies zullen geen hinder

opleveren voor de omgeving (is reeds aangetoond in ruimtelijke onderbouwing) en zijn hiermee passend in de omgeving.

De wens bestaat om in combinatie met de zorgboerderij 26 stuks jong(vlees)vee te houden. De dieren zullen verzorgd worden door de eigenaar met hulp van de cliënten.

De eigenaar wenst de 26 stuks jong(vlees)vee zoveel mogelijk te voeren met zelf verbouwde producten (25 ha akkerbouwgronden). De omliggende graslanden worden onderhouden door middel van het toepassen van agrarisch natuurbeheer. Dit houdt in dat het gras op een natuurlijke manier wordt bemest, waardoor geen gebruik gemaakt hoeft te worden van kunstmest of gewasbescherming. Hier zijn veel arbeidsuren voor benodigd.

In de eerder aangehaalde winstberekening m.b.t. het hobbymatig houden van dieren is een winst berekend van €200,- per verkocht dier. Dit is echter een zeer gunstig scenario. In deze berekening zijn namelijk de kosten voor arbeid, afschrijvingen, onderhoud stal, dierverzorging (hygiëne dieren) e.d. niet meegenomen. Deze kosten zouden nog van de winst in mindering gebracht moeten worden. Gesteld kan worden dat de verwachte kosten hoger zullen liggen dan de verwachte baten en een winst van €2.000 per jaar niet haalbaar/realistisch is. Het gaat de eigenaar bovendien niet om de winst en heeft hierin geen commerciële doeleinden. Een winst van €2.000 is bovendien nauwelijks noemenswaardig te noemen.

De initiatiefnemer vindt het belangrijk dat de dieren diervriendelijk gehouden worden. Dat wil zeggen dat de dieren in de zomer buiten in de wei staan en in de natte periodes (winter) binnen in de stal. Ook moeten de dieren op een zachte, schone ondergrond in de stal kunnen staan. Hiervoor zijn houtkrullen nodig, welke in de houtindustrie van afvalhout vervaardigd worden. Dit natuurlijke product brengt echter ook de nodige kosten met zich mee. Ook deze

kosten zouden nog op de eerder berekende winst in mindering gebracht moeten worden.

Resumerend kan worden gesteld dat de initiatiefnemer graag kleinschalig dieren wil blijven houden op hun perceel. Het hobbymatig houden van de dieren in combinatie met de zorgtak levert geen hinder op voor de omgeving. De initiatiefnemer heeft hierin geen winstoogmerk of commerciële doeleinden. Aangezien de kosten hoger zullen liggen dan de verwachte opbrengsten zal hier weinig tot geen winst uit gegenereerd worden en is het houden van 26 stuks jong(vlees)vee dan ook niet als bedrijfsmatig aan te merken. Bovendien is sprake van een geringe hoeveelheid fosfaat en kan hiermee worden voldaan aan de bemestingsnorm binnen de meststoffenwet en hiermee tevens aan de Rvo-regelgeving voor het hobbymatig houden van dieren.

Uit jurisprudentie is gebleken dat er geen 'harde' grens is voor het aantal dieren of gesproken kan worden over wel of niet hobbymatig houden van dieren of dat het bedrijfsmatig is. Als voorbeeld kan het project aan de Graafsedijk 36 te Vianen aangehaald worden, waar sprake is van een woonbestemming met de aanwezigheid van 50 dieraantallen (tevens runderen) op het perceel, bestaande uit jongvee, zoogkoeien, overig rundvee en enkele paarden. De gemeente heeft in dit geval destijds vastgesteld dat het houden van de 50 dieraantallen als hobbymatig aangemerkt moet worden.

Locatie

De locatie is gelegen in de nabijheid van het kasteel en de kern Nistelrode. Vanuit de locatie is er uitzicht op de Aa-dal. Aan de overzijde van de weg wordt een streekproducten winkel geopend en kan men een kop koffiedrinken. Dit alles maakt het een aantrekkelijke woonomgeving voor de beoogde doelgroep.

Ontsluiting en zonering

De woonzorgunits en de B&B zullen middels de bestaande verharding worden ontsloten. In het plan zijn 3 inritten opgenomen, voor het ontsluiten van de stallen, de nieuwe woningen en de B&B. In het plan zijn in totaal 32 parkeerplaatsen opgenomen, waarvan vijf bestaande parkeerplaatsen.

3 BELEIDSKADER

3.1 RIJKSBELEID

3.1.1 Nationale Omgevingsvisie Duurzaam perspectief voor onze leefomgeving

Het Rijk heeft op 11 september 2020 de Nationale Omgevinsvisie (NOVI) vastgesteld, waarin een langetermijnvisie wordt gegeven op de toekomstige ontwikkeling van de leefomgeving in Nederland. In Nederland spelen complexe maatschappelijke opgaven, zoals klimaatverandering, energietransitie, circulaire economie, bereikbaarheid en woningbouw. Deze spelen zowel lokaal als regionaal, nationaal en internationaal, welke Nederland zullen veranderen. Met de NOVI wordt perspectief geboden om de complexe grote opgaven aan te pakken, waarbij voortgebouwd wordt op het bestaande landschap en de (historische) steden. Omgevingskwaliteit staat hierin centraal, dat wil zeggen ruimtelijke kwaliteit én milieukwaliteit, waarbij maatschappelijke waarden en inhoudelijke normen voor bijvoorbeeld gezondheid, veiligheid en milieu inachtgenomen worden. De NOVI stuurt in dat samenspel van normen, waarden en collectieve ambities op samenwerking tussen alle betrokken partijen.

Met de NOVI wordt uitgegaan van een intergrale aanpak, samen met andere overheden en maatschappelijke organisaties, met meer regie vanuit het Rijk. De aandacht van het Rijk gaat uit van de volgende prioriteiten:

- Ruimte voor klimaatadaptatie en energietransitie;
- Duurzaam en (circulair) economisch groeipotentieel;
- Sterke en gezonde steden en regio's;
- Toekomstbestendige ontwikkeling van het landelijk gebied.

Zowel voor de lange als de korte termijn zijn hier maatregelen voor nodig, die in de praktijk voortdurend op elkaar inspelen.

Eén van die maatregelen is dat door de langere periodes van droogte in Nederland het urgent is om het watergebruik beter te gaan afstemmen op het beschikbare water en water langer vast te houden.

Een andere maatregel is dat de stikstofproblematiek zowel het landelijk gebied als diverse economische sectoren zwaar raakt. Hierdoor staan onze natuur, het landschap en de toekomst van de landbouw onder druk. Verbetering van de biodiversiteit vraagt om aanpak. Het Rijk werkt voor de lange termijn aan een geleidelijke en zorgvuldige herindeling van het landelijk gebied, waaronder kringlooplandbouw in evenwicht met natuur en landschap. Het Rijk streeft naar een landelijk gebied waar het prettig wonen, werken en recreëren is, waarin ruimte is en blijft voor economische vitale landbouw als belangrijke drager van het platteland.

3.1.2 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

Op 13 maart 2012 is de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) vastgesteld. In deze Structuurvisie wordt een samenhangende visie gegeven op het Nederlands Rijk tot 2040. Kernwoorden in het SVIR zijn concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig.

De belangrijkste verandering is het terugtreden van de rijksoverheid op het gebied van ruimtelijke ordening. Lagere overheden, waaronder provincies en gemeenten krijgen een grotere rol volgens het principe 'decentraal, tenzij…'. De gebruiker moet weer centraal komen te staan. Het Rijksbeleid richt zich daarom op het vereenvoudigen van de regelgeving en heeft dertien rijksbelangen benoemd waar het Rijk de verantwoordelijkheid houdt. Het Rijk verwacht dat medeoverheden zich eveneens inzetten voor meer eenvoud en integratie op het gebied van ruimtelijke regelgeving. Hierdoor zal de bestuurlijke druk afnemen en ontstaat ruimte voor regionaal maatwerk.

De verantwoordelijkheid voor de afstemming tussen verstedelijking en groene ruimte op regionale schaal laat het Rijk over aan de provincies. Het Rijk versterkt de samenhang tussen de verschillende modaliteiten en tussen ruimtelijke ontwikkelingen en mobiliteit.

Het Rijk heeft drie doelen geformuleerd en per doel een aantal nationale belangen. Voor deze nationale belangen is het Rijk verantwoordelijk en wil zij resultaten boeken op de middellange termijn (2028).

De provincies dienen deze nationale belangen te verankeren in hun eigen structuurvisies. Via de provinciale belangen en de provinciale Verordening wordt het beleid vastgelegd voor het gemeentelijk ruimtelijk beleid. De gemeenten zijn vervolgens gehouden om het provinciale kader te vertalen in hun eigen beleid.

3.1.3 *Besluit algemene regels ruimtelijke ordening*

Het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) vormt het sluitstuk van Rijkszijde van het nieuwe stelsel van ruimtelijke ordening, zoals dat in 2008 met de nieuwe Wet ruimtelijke ordening (Wro) in werking is getreden. De eerste tranche, dat in januari 2010 voor advies naar de Raad van State gezonden is, bevat een beleidsneutrale omzetting van bestaand beleid. De kaders zijn afkomstig uit PKB's, Nota Ruimte, Derde Nota Waddenzee, Structuurschema Militaire Terreinen en Project Mainportontwikkeling Rotterdam. De tweede tranche zou het meer recente rijksbeleid bevatten dat moet doorwerken tot in de ruimtelijke plannen van andere overheden. Op 30 juni 2011 zijn alle ontwerpstukken van het Barro als bijlage bij de nieuwe Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) gepubliceerd. Op 30 december 2011 is het Barro in werking getreden. Het Barro is ook wel bekend als de AMvB Ruimte. Op 1 oktober 2012 is het Barro uitgebreid met nieuwe projecten, zoals reserveringen voor infrastructuur.

De onderwerpen geregeld in het Barro moeten op provinciaal niveau vertaald worden. Doen de provincies dat niet dan schaden zij de nationale belangen. Het Barro werkt in deze hetzelfde als de provinciale verordeningen ruimte voor gemeenten.

Conclusie

Op het plangebied als zodanig wordt in het Rijksbeleid niet specifiek ingegaan. Het rijksbeleid heeft geen specifieke gevolgen voor het plangebied en biedt mogelijkheden voor nieuwe ontwikkelingen. Het Rijk streeft met haar beleid naar het zorgdragen voor een woningvoorraad die aansluit op de woningbehoeften. In dit geval worden woon-zorgunits in het buitengebied toegevoegd aan de woningvoorraad, die in de zorgbehoefte voorzien en hiermee een belangrijke bijdrage aan het plaatselijke zorglandschap leveren.

Geen van de nationale belangen wordt met onderhavig plan aangetast of beïnvloed. Het initiatief als zodanig past binnen de uitgangspunten van het ruimtelijke beleid van de nationale overheid. Er worden zorgwoningen voor mensen met een beperkte zorgvraag toegevoegd aan het woningenbestand van Nederland.

3.1.4 *Nationaal Water Programma 2022-2027*

Het rijk heeft op 18 maart 2022 het Nationaal Water Programma (NWP) 2022-2027 vastgesteld. In het NWP beschrijft het Rijk de hoofdlijnen van het nationale waterbeleid en de uitvoering ervan in de rijkswateren en –vaarwegen. Naast het bieden van een overzicht van de ontwikkelingen binnen het waterdomein in het NWP, wordt ook nieuw ontwikkeld beleid vastgelegd. Het Rijk streeft naar een schoon, veilig en voldoende water dat klimaatadaptief en toekomstbestendig is, waarbij ook de aandacht uitgaat

naar de raakvlakken van water met andere sectoren. Voor het waterdomein liggen grote opgaven:

- Nederland moet zich aanpassen aan de gevolgen van klimaatverandering;
- Nederland moet blijven werken aan een goede bescherming tegen overstromingen en klimaatrobuuste zoetwatervoorziening tegen toenemende droogte;
- Nederland moet haar aandacht richten op de zorg voor goede waterkwaliteit en duurzame drinkwatervoorziening.

Tevens zijn allerlei functies van water afhankelijk, zoals de scheepvaart, de landbouw en de natuur. Het NWP laat raakvlakken zien tussen water en landbouw, landschap, bodem en het energie- en klimaatbeleid. Het programma biedt daarmee een overzicht en inzicht van wat Nederland nu en in de toekomst te wachten staat.

3.1.5 Het Nationaal Milieubeleidsplan 4 (NMP4)

In 2001 verscheen de kabinetsnota 'Een wereld en een wil: werken aan duurzaamheid', beter bekend als het vierde Nationaal Milieubeleidsplan (NMP4). In dit beleidsplan licht het kabinet het te voeren milieubeleid toe. Het NMP4 wil een einde maken aan het afwentelen van milieulasten op de generaties na ons en op mensen in arme landen. Want met de huidige manier van produceren en consumeren schuiven we nog steeds onze milieulasten door naar anderen. Volgens het NMP4 moet het lukken binnen 30 jaar te zijn overgestapt naar een duurzaam functionerende samenleving.

3.1.6 Ladder Duurzame verstedelijking

Per 1 oktober 2012 is in artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening een lid 2 ingevoegd waarin een motiveringsplicht is opgenomen voor nieuwe stedelijke ontwikkelingen (hieronder worden ook functiewijzigingen verstaan) in bestemmingsplannen. Per 1 juli 2017 is het tweede lid gewijzigd en luidt deze als volgt:

De toelichting bij een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, bevat een beschrijving van de behoefte aan die ontwikkeling, en, indien het bestemmingsplan die ontwikkeling mogelijk maakt buiten het bestaand stedelijk gebied, een motivering waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien.

Wat betreft de toets van de ontwikkeling aan de Ladder voor duurzame verstedelijking kan het volgende worden geconstateerd: wat onder nieuwe stedelijke ontwikkeling wordt verstaan is in het Besluit ruimtelijke ordening opgenomen. Een stedelijke ontwikkeling is volgens het besluit 'een ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van

kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen'.

Conclusie

Met onderhavige ontwikkeling is sprake van een functieverandering van een perceel in het buitengebied, waarbij onder meer 8 zorg-woonunits en 2 B&B's worden gerealiseerd. Dit betreft een stedelijke ontwikkeling als bedoeld in artikel 1.1.1 onder i van het Bro.

Met het plan wordt een kleinschalige woon-zorgvoorziening beoogd om in te passen in gemengd landelijk gebied waar veelal sprake is van agrarische functies die afgewisseld worden met woonfuncties. De provincie streeft naar behoud, versterking en belevingsmogelijkheden van het landschap met natuur- en cultuurhistorische waarden. Zij vindt het van belang om zorg te dragen dat er voldoende keuzemogelijkheden in woonvormen zijn die aansluiten op de wensen van de inwoners. Deze provinciale visie is in het gemeentelijk beleid van de gemeente Bernheze door vertaald in de Woonvisie 2016-2021. De prognose van de provincie geeft een indicatie van de huisvestingsopgave (behoefte) op het vlak van wonen met zorg in Bernheze 2012-2029. Voor verzorg wonen (woningen) geldt een opgave van 140 woningen in de periode van 2012-2024 en 45 woningen in de periode van 2024-2029. Dit beleid is door vertaald in de Notitie Woonzorginitiatieven gemeente Bernheze (2015). In de visie van de gemeente Bernheze wordt wat betreft dorpsontwikkeling ingezet op het behoud van de diversiteit van de kernen en linten. Het afwisselende karakter van kleinschalige bedrijvigheid, agrarisch gebruik en woningbouw zorgt dat het gebied dynamisch blijft. Om te voorkomen dat zowel senioren als jongeren de gemeente verlaten, wordt door de gemeente Bernheze ingezet op kleinschalige woningbouw met passende woningtypen. Voor de gemeente is deze kwalitatieve woningbehoefte leidend bij de locatiekeuze. Echter dienen waardevolle doorzichten naar het buitengebied behouden te blijven. In de visie wordt benadrukt dat het landelijk wonen nabij een verstedelijkte omgeving een kwaliteit is van de gemeente. Onderhavige ontwikkeling sluit hier qua aard en omvang naadloos op aan en wordt landschappelijk ingepast met behoud van een doorzicht naar het achterliggende gebied.

Uit het gemeentelijk beleid is af te leiden dat er behoefte is aan deze vorm van wonen met zorg binnen de gemeente Bernheze. Binnen de gemeente Bernheze is reeds een vergelijkbare ontwikkeling mogelijk gemaakt aan de Maxend in de kern van Nistelrode. Deze vorm van wonen met zorg is tevens zeer gewenst in Heeswijk-Dinther, waarbij bij senioren (55+'ers) met een beperkte zorgvraag binnen de gemeente Bernheze tevens de wens bestaat om zo lang mogelijk zelfstandig in een rustige omgeving in het landelijk gebied te kunnen wonen.

Met de ontwikkeling is rekening gehouden dat de ontwikkeling niet leidt tot leegstand in de kern. Gezien het feit dat er op zowel korte als lange termijn grote vraag is naar woningen en deze tot op heden in kernen onvoldoende beschikbaar is zal gekeken moeten worden naar alternatieven. Om in de behoefte van senioren (55+'ers) met een beperkte zorgvraag die graag willen wonen in een rustige omgeving in het landelijk gebied tegemoet te kunnen komen is de transformatie van de bestaande stallen tot woon-zorgunits in een gemengd landelijk gebied een optimale kans. Met de ontwikkeling is sprake van zorgvuldig ruimtegebruik en is een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit ter plaatse mogelijk. Het plangebied is op relatief korte afstand van de kern Heeswijk-Dinther met haar voorzieningen gelegen en wordt ontsloten middels de Gouverneursweg, welke voldoende capaciteit heeft om de geringe verkeersbewegingen op te vangen. De goede ontsluiting van het plangebied wordt versterkt door de aanwezigheid van een bushalte bij de locatie. Dit maakt het een extra aantrekkelijke locatie voor senioren om te wonen.

Resumerend kan worden gesteld dat er op lange termijn behoefte is aan deze vorm van wonen, waar geen harde plancapaciteit voor beschikbaar is die in deze behoefte kan voorzien. Met de ontwikkeling is sprake van zorgvuldig ruimtegebruik waar leegkomende stallen hergebruikt worden voor een nieuwe functie. Hiermee wordt leegstand en daarmee verrommeling van het buitengebied voorkomen en is een versterking van de ruimtelijke kwaliteit ter plaatse mogelijk.

3.1.7 Afweging rijksbeleid

Op het plangebied als zodanig wordt in het Rijksbeleid niet specifiek ingegaan. Het rijksbeleid heeft geen specifieke gevolgen voor het plangebied en biedt mogelijkheden voor nieuwe ontwikkelingen, waarbij wel geldt dat een watertoets uitgevoerd dient te worden. Geen van de nationale belangen wordt met onderhavig plan aangetast of beïnvloed. Het plan is getoetst aan de Ladder voor duurzame verstedelijking. Het initiatief als zodanig past binnen de uitgangspunten van het ruimtelijke beleid van de nationale overheid.

3.2 PROVINCIAAL BELEID

3.2.1 Omgevingsvisie Noord-Brabant

Op 14 december 2018 heeft de provincie Noord-Brabant de Omgevingsvisie Noord-Brabant "De kwaliteit van Brabant" vastgesteld. De omgevingsvisie bevat de belangrijkste ambities voor de fysieke leefomgeving voor de

komende jaren. Dat gaat om ambities op gebied van de energietransitie, een klimaatproof Brabant, Brabant als slimme netwerkstad en een concurrerende, duurzame economie. De omgevingsvisie geeft ook aan op welke nieuwe manieren de provincie met betrokkenen wil samenwerken aan omgevingsvraagstukken en welke waarden daarbij centraal staan.

Met de omgevingsvisie wil de provincie vast aansluiten bij en gaan werken volgens de uitgangspunten van de nieuwe Omgevingswet. Samen met andere overheden, initiatiefnemers en andere betrokken partijen wordt actief gezocht naar praktijken waarin deze nieuwe manier van werken centraal staat.
De Omgevingsvisie gaat over twee vragen:

- Hoe moet de Brabantse leefomgeving er in 2050 uit zien?
- Wat moet in 2030 voor elkaar zijn om dat toekomstperspectief te verwezenlijken?

De doelstelling die Noord-Brabant heeft voor 2050 is dat zij in dat jaar welvarend, verbonden en klimaatproof zijn.

De welvaart wil de provincie bereiken door te investeren in een gezonde en sterke concurrentiepositie door het goede vestigingsklimaat voor bedrijven en kenniswerkers, maar ook door de voortrekkersrol in de transitie naar een innovatieve en duurzame economie. De provincie ziet welvaart niet alleen als economische bestaanszekerheid, maar ook als geluk, gezondheid en veiligheid van mensen. In dat kader stelt de provincie dat in 2050 bestaande problemen in de fysieke leefomgeving zijn opgelost en dat het robuuste natuurnetwerk uitstekend functioneert.

Dankzij investeringen in natuur, verdrogingsbestrijding, bodem, waterkwaliteit, een groene (natuurrijke) inrichting van woon- en werkgebieden en het terugdringen van emissies uit landbouw en industrie wil de provincie zowel de menselijke leefomgeving als die voor flora en fauna verbeteren. Dit leidt tot een goed welbevinden en een grote soortenrijkdom.

Voor wat betreft de verbondenheid is het streven van de provincie dat Brabant de centrale ligging uitstekend weet te benutten door goede verbindingen op zowel fysiek als op sociaal-maatschappelijk (digitaal) gebied. Daarbij is een van de doelen dat de logistieke bedrijvigheid nog steeds een topsector is, maar dan op een schonere en slimmere manier.

Daarnaast bieden nog zichtbare historische waarden, erfgoed en landschappelijke verscheidenheid een verbinding met het verleden. Deze elementen dienen te blijven behouden voor een aantrekkelijke omgeving als uitloopgebied voor de inwoners van steden en dorpen en voor recreatie.

Met betrekking tot het streven klimaatproof te zijn wil de provincie in 2050 geheel energieneutraal zijn. Dit willen zij bereiken door alleen nog duurzame energie te gebruiken. Daarnaast wil de provincie verdere klimaatverandering tegengaan door de uitstoot van koolstofdioxide en de uitstoot van methaan uit de landbouw fors terug te dringen.

Daarnaast wil de provincie goed om kunnen gaan met de klimaatverandering en de effecten daarvan. Hierbij staat duurzaam, gezond en klimaatbestendig bouwen centraal. Daarnaast dient voldoende ruimte beschikbaar te zijn om water op te vangen en vast te houden in tijden van droogte en om wateroverlast te voorkomen.

Op basis van deze doelstellingen heeft de provincie vier hoofdopgaven geformuleerd:

- Werken aan de Brabantse energietransitie;
- Werken aan een klimaatproof Brabant;
- Werken aan de slimme netwerkstad;
- Werken aan een concurrerende, duurzame economie.

Deze opgaven worden niet los van elkaar gezien, maar zijn vanuit de basis met elkaar verbonden. Hierbij wordt gekeken vanuit een gebiedspecifieke benadering om de kansen en bedreigingen van de opgaven te benoemen en rekening te houden met de kansen vanuit andere hoofdopgaven.

De provincie vindt het belangrijk te investeren in het behoud, versterking en belevingsmogelijkheden van het landschap met zijn natuur- en cultuurhistorische waarden. Verder vindt de provincie het van belang dat gezorgd wordt dat er voldoende keuzemogelijkheden zijn in woonvormen, die aansluiten op de wensen van de inwoners en recreatiemogelijkheden. Onderhavig plan sluit hier naadloos op aan. Er worden woon-zorgunits gerealiseerd voor personen van 55 jaar en ouder met een beperkte zorgvraag, die graag zo lang mogelijk zelfstandig willen wonen met de voorkeur voor een woning in het buitengebied. Tegenover de planlocatie bevindt zich een beeldentuin en wordt een streekproducten winkel geopend met de mogelijkheid om een kop koffie te drinken. Onderhavige maatschappelijke ontwikkeling sluit hier mooi bij aan.

3.2.2 Structuurvisie 2010 – Herziening 2014

De Structuurvisie 2010 – Herziening 2014 is op 7 februari 2014 door de Provinciale Staten van de provincie Noord-Brabant vastgesteld. Met dit document legt de provincie de hoofdlijnen van het ruimtelijk beleid tot 2025 vast. Het is de basis voor de wijze waarop de provincie de instrumenten inzet die de Wet ruimtelijke ordening biedt.

De autonome ontwikkelingen in het landelijk gebied (agrarische bedrijven die stoppen versus schaalvergroting en intensivering) vragen om ontwikkelingsruimte in het landelijk gebied. De provincie wil daar meer dan voorheen ruimte aan bieden, maar wel met aandacht voor een versterking van de landschappelijke en natuurlijke kwaliteiten van Brabant.

Daarnaast gaat de provincie in op de intrinsieke ruimtelijke kwaliteiten die Noord-Brabant heeft. Ook hieruit komen opgaven voort die om een ruimtelijke keuze op provinciaal niveau vragen. De opgaven zijn de volgende:

- ruimtelijke kwaliteit staat onder druk;
- veranderend klimaat;
- achteruitgang biodiversiteit;
- veranderend landelijk gebied;
- toenemende behoefte aan duurzame energie;
- toenemende concurrentie tussen economische regio's;
- afnemende bevolkingsgroei;
- toenemende mobiliteit.

Trends en ontwikkelingen

Voor onderhavig plan is voornamelijk het aspect veranderd landelijk gebied van belang. Het Brabantse landelijke gebied verandert snel. De land- en tuinbouw in Noord-Brabant zit in een belangrijke transitiefase. De wereldmarkt en het Europese beleid (o.a. de POP plattelandsontwikkeling 2013) bepalen dit voor een groot deel. Er zijn twee verschillende ontwikkelingsrichtingen te onderscheiden.

De eerste is de ontwikkeling van een gebiedseconomie met een verdergaande menging van functies en verbreding van agrarische activiteiten met streekproducten, zorgverblijven, recreatief verblijf en landschapsbeheer. Deze ontwikkeling sluit aan op de toenemende vragen vanuit de samenleving (de stad) om het buitengebied meer te kunnen gebruiken voor andere functies. Maar ook bij de behoefte aan het behoud van voorzieningen die belangrijk zijn voor de leefbaarheid van het landelijk gebied voor haar bewoners.

Een tweede ontwikkelingsrichting in het landelijk gebied is een toenemende specialisatie met schaalvergroting van de landbouw. Dat doet zich in Noord-Brabant vooral voor bij glastuinbouw, intensieve veehouderij, rundveehouderij, akkerbouw, vollegronds tuinbouw en boomteelt. Het wordt in toenemende mate lastiger om deze twee ontwikkelingen in het landelijk gebied met elkaar te combineren. Het leidt tot confrontaties tussen ontwikkelingen onderling en tussen de grootschaligheid en het fijnmazige en afwisselende landelijk gebied van Noord-Brabant.

De opgave is om de ontwikkelingen in het landelijke gebied zodanig vorm te geven dat er sprake is van een duurzaam en vitaal platteland.

Figuur 8

Uitsnede Structurenkaart provincie Noord-Brabant



Het plangebied ligt in het kader van de Structuurvisie in een Mozaieklandschap. De provincie wil het Mozaieklandschap van het Brabantse zand versterken door menging van functies die de afwisseling en kleinschaligheid versterken. Nieuwe stedelijke ontwikkelingen spelen in op de karakteristieken van de verschillende Brabantse landschappen. De provincie vindt het van belang dat bij ruimtelijke ontwikkelingen ook de cultuurhistorische waarden worden betrokken. Landschappen met hoge cultuurhistorische waarden moeten op gebiedsniveau worden behouden en versterkt. Binnen het mozaieklandschap van het zand zijn er verschillen tussen de Brabantse wal, de Baronie, de Kempen en De Meijerij. Met ruimtelijke ontwikkelingen zal moeten worden ingespeeld op breuklijnen en hoogteverschillen, zodat deze beeldbepalende structuren richting geven aan de verdere ontwikkeling van het landschap. Het gaat daarbij om het behoud van het reliëf zelf en behoud van het zicht op en vanaf de reliëfvormen. Het plangebied ligt binnen De Meijerij op gronden met een cultuurhistorische waarden. De ontwikkeling wordt in het landschap ingepast, waarbij bij de vormgeving van de plannen rekening is gehouden met het landelijke karakter en cultuurhistorische waarden in het gebied.

Structurenkaart

Het plangebied ligt in het kader van de Structuurvisie in de structuur 'Groenblauwe mantel'.

Figuur 9

Uitsnede Structurenkaart provincie Noord-Brabant



De groenblauwe mantel is een gebied wat overwegend bestaat uit gemengd landelijk gebied met belangrijke nevenfuncties voor natuur en water. Het betreffen gebieden die grenzen aan het kerngebied natuur en water die bijdragen aan de bescherming van de waarden in het kerngebied. Een belangrijke opgave binnen de groenblauwe mantel is het behoud en vooral de ontwikkeling van natuur, water (-beheer) en landschap. Voor de ontwikkeling van groene en blauwe waarden zijn vormen van grondgebonden agrarisch grondgebruik belangrijk. Ook liggen binnen dit gebied kansen voor recreatie en toerisme.

De mogelijkheden die geboden worden zijn nader bepaald en beschreven in de Interim Omgevingsverordening.

3.2.3 Provinciaal Milieu- en Waterplan 2016-2021

In het Provinciale Milieu- en Waterplan (PMWP) is vastgelegd hoe de provincie Noord-Brabant de komende jaren gaat werken aan een duurzaam schone en veilige fysieke leefomgeving. Doelen van het PMWP betreffen:

- Voldoende water voor mens, plant en dier;
- Schone en gezonde leefomgeving (bodem, water en lucht);
- Bescherming van Brabant tegen overstromingen en externe risico's;
- Verduurzaming van onze grondstoffen-, energie- en voedselvoorziening.

Onderhavige locatie heeft de functie 'Water voor de groenblauwe mantel'. Dit gebied bestaat uit gemend landelijk gebied met belangrijke nevenfuncties voor natuur en water. De mantel heeft als doel de waarden in de EHS, de ecologische verbindingszones en de wateren met een functie voor waternatuur te beschermen en betekenisvol zijn voor biodiversiteit, water en landschap. Groene gebieden door en nabij de stedelijke omgeving zijn tevens onderdeel van deze groenblauwe mantel. Binnen de mantel is ruimte voor recreatie en multifunctioneel landgebruik.

Randvoorwaarden zijn de verplichtingen uit de Kaderrichtlijn Water en afstemming met de maatregelen voor de Natura 2000-gebieden en de Natte natuurparels. Voor het overige geldt geen specifiek beschermingsbeleid.

3.2.4 Regionaal Water en Bodem Programma 2022-2027 (RWP)

Op 3 december 2021 heeft de provincie Noord-Brabant het Regionaal Water en Bodem Programma 2022-2027 (RWP) vastgesteld. Dit programma is de opvolger van het Provinciaal Milieu en Waterplan en heeft als doel een klimaatadaptief Brabant met veilig, schoon en voldoende water en een vitale bodem te realiseren. De opgaven zijn tevens van belang voor de andere beleidsopgaven van de provincie ten aanzien van wonen en werken, infrastructuur en mobiliteit, landbouw en voedsel, natuur en biodiversiteit, erfgoed, een concurrerende en duurzame economie en de energietransitie.

In het waterbeleid is generaties lang ingezet op het voorkomen van wateroverlast en water zo snel mogelijk af te voeren. In Nederland, en dus ook in Brabant is zichtbaar dat het klimaat verandert. Het wordt warmer, droger, natter en de zeespiegel stijgt. Het gaat sneller dan gedacht. De afgelopen jaren, 2018, 2019, 2020, waren droge zomers, wat betekent dat Brabant verdroogt.

Het is duidelijk geworden dat we in de toekomst anders met water om zullen moeten gaan. Het is dermate van belang dat in Nederland zuinig met water en de bodem wordt omgegaan en het water- en bodemsysteem ingericht moet zijn op natte én droge tijden. De provincie Noord-Brabant streeft met haar RWP naar een klimaatbestendig en veerkrachtig water- en bodemsysteem in 2050, welke bestand is tegen extremen.

Bij de planvorming van onderhavige ontwikkeling is rekening gehouden met het wateraspect. Hiervoor wordt verwezen naar paragraaf 4.2.

3.2.5 *Interim Omgevingsverordening Noord-Brabant*

Op 25 oktober 2019 is de Interim Omgevingsverordening Noord-Brabant vastgesteld door Gedeputeerde Staten van de provincie Noord-Brabant. De Interim omgevingsverordening is tot stand gekomen door de verschillende regelingen op provinciaal niveau over de fysieke leefomgeving samen te voegen. Dit betekent dat de regels betrekking hebben op milieu, natuur, ruimtelijke ordening, water, bodem en wegen. De Interim omgevingsverordening is daarbij een eerste stap op weg naar een omgevingsverordening, die op grond van de Omgevingswet wordt vastgesteld en die verplicht is voor provincies. Provinciale Staten hebben de nieuwe Omgevingsverordening Noord-Brabant op 17 maart 2022 vastgesteld. Deze verordening treedt gelijktijdig met de Omgevingswet in werking, naar verwachting per 1 januari 2023. In paragraaf 3.2.4 wordt nader ingegaan op de voorwaarden in deze verordening.

De Interim omgevingsverordening is beleidsneutraal van karakter. Dat betekent dat er alleen inhoudelijke wijzigingen zijn doorgevoerd als die rechtstreeks voortvloeien uit vastgesteld beleid, zoals bijvoorbeeld het diep, rond en breed kijken van de omgevingsvisie. Omdat de Interim verordening beleidsneutraal is en vooral is bedoeld om bestaande regelingen samen te voegen, heeft er ook (nog) geen expliciete afweging plaatsgevonden of de inzet van de verordening voor een bepaald thema gecontinueerd moet worden. Uitgangspunt van deze Interim omgevingsverordening is dat de huidige regels met het huidige beschermingsniveau zijn gehandhaafd. In het algemeen geldt daarbij dat de inzet van de verordening in de provincie Noord-Brabant is beperkt tot die onderdelen van het beleid waarvoor het vanuit provinciale belangen nodig is om regels in te zetten of waarvoor het vanuit de wet verplicht is om regels te stellen in de verordening.

Plangebied

Het plangebied is, zoals eerder gesteld, gelegen in de Groen/blauwe mantel, cultuurhistorisch waardevol gebied en attentiezone waterhuishouding. Op de planlocatie ligt een verbod uitbreiding veehouderij. Dit omdat de locatie gezien haar ligging met natuur- en waterwaarden niet geschikt is voor een grootschalige veehouderij.

Onderhavige ontwikkeling betreft een functieverandering. Artikel 3.73 stelt regels voor vestiging niet-agrarische functie in landelijk gebied.

Lid 1

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

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

Lid 2

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

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

Lid 3

Als een binnen de omgeving passende omvang geldt voor:

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

Navolgend wordt kort ingegaan op de in de Interim omgevingsverordening gestelde voorwaarden aan de omzetting naar een in hoofdzaak niet-agrarische functie.

Ad 1a

De locatie is gelegen in gemengd agrarisch gebied met in de omgeving veelal woonboerderijen en agrarische bedrijven met andere gemengde functies zoals een beeldentuin of een streekproducten winkel (laatstgenoemde is in ontwikkeling). Onderhavige locatie betreft een voormalig agrarisch melkveebedrijf. Met onderhavig plan worden 8 woon-zorgunits gerealiseerd. Ondergeschikt aan de woon-zorgunits worden hobbymatig 26 stuks jong(vlees)vee in de bestaande stal op het perceel gehouden en wordt een dierenweide gerealiseerd waar boerderijdieren kunnen verblijven. Gelet hierop blijft het perceel een agrarisch karakter behouden wat passend is in het buitengebied.

Daarbij is de vestiging van de twee B&B's op de locatie ondergeschikt aan de woon-zorgunits. De kamers worden beschikbaar gesteld voor kortverblijf van bezoekers. De nieuwe functie op het perceel is hiermee niet belemmerend voor agrarische bedrijven in de omgeving. Bovendien is de Gouverneursweg een zeer geschikte ontsluitingsweg om de verkeersbewegingen op te vangen.

Om de ontwikkeling van de woon-zorgunits en de B&B's mogelijk te kunnen maken worden bestaande stallen gesloopt. Tevens wordt een bestaande stal verbouwd waar een deel van de woon-zorgunits in worden ondergebracht. Er wordt meer bebouwing gesloopt dan er nieuw gebouwd wordt. De sloop van de bebouwing, de verbouw van de bestaande stal en de komst van de nieuwbouw dragen positief bij aan de ruimtelijke omgevingskwaliteit van het gebied. Bij het ontwerp van de nieuwe woon-zorgunits en B&B's /gemeenschappelijke ruimte is rekening gehouden met het landschappelijke karakter van het gebied. De ontwikkeling gaat hiermee leegstand tegen en draagt positief bij aan de leefbaarheid van het gebied. Het plangebied is volledig landschappelijk ingepast. Voor het landschappelijk inpassingsplan wordt verwezen naar bijlage 5.

Ad 1b

Er vindt geen splitsing plaats van het bouwperceel. Er is geen sprake van een bouwvlakvergroting.

Ad 1c

Als gesteld worden twee bestaande stallen en twee sleufsilo's gesloopt. De gebouwen die behouden blijven worden (her)gebruikt en behouden hun functie of verkrijgen een nieuwe functie.

Ad 1d

De vestiging heeft geen betrekking op genoemde zaken.

Ad 2a

De omvang van de bedrijvigheid wijzigt, doordat het huidige melkveehouderijbedrijf komt te vervallen en hiervoor in de plaats acht woon-zorgunits met twee B&B's / gezamenlijke ruimte wordt gerealiseerd. Er is geen sprake van een bouwvlakvergroting. De milieuintensiteit van de nieuwe functie ten opzichte van de oude functie op het perceel neemt juist af. Dit gezien het feit dat hier sprake is van een zeer geringe publiek aantrekkende functie, omdat sprake is van slechts twee B&B's die voor kortverblijf van bezoekers ter beschikking worden gesteld. Bovendien zal het zorgpersoneel naar het woonzorgcomplex komen op momenten dat dit nodig is. Verder worden ondergeschikt aan de maatschappelijke functie slechts 26 stuks jong(vlees)vee gehouden, welke door de eigenaar zelf of bewoners van de woon-zorgunits worden verzorgd. De woonfunctie i.c.m. ondergeschikte activiteiten zijn passend in een gemengd gebied.

Ad 2b

De toe te stane functies betreffen een maatschappelijke functie met daaraan ondergeschikt de B&B's/gezamenlijke ruimte, akkerbouw en het hobbymatig houden van het jong(vlees)vee en (kinder)boerderijdieren.

In het zorgconcept wordt uitgegaan van de ontwikkeling van woon-zorgunits welke dienen voor wonen, waarbij een zekere mate van zorg kan worden aangeboden. Er is sprake van een afhankelijkheid tussen de woonfunctie en de behoefte aan zorg, de units zijn niet voor iedereen beschikbaar. De personen die gebruik maken van de woon-zorgunits hebben een (beperkte) zorgvraag. Zij kunnen ervoor kiezen om gezamenlijk zorg in te kopen bij een door de bewoners te kiezen partij (bijvoorbeeld bij Patijn). Het is niet de bedoeling dat de zorgverleners (tenzij het de partner van de zorgbehoevende is) op de locatie komen wonen om de zorg te verlenen (de zorgverleners kunnen wel af en toe gebruik maken van de B&B, maar zeker niet permanent).

Het doel is dat de bewoners zo lang mogelijk op de locatie kunnen blijven wonen, waarbij er door de bewoners zelf, al naar gelang hun zorgbehoefte, zorg geregeld wordt. Verder dient sprake te zijn van een gedeeltelijk gezamenlijke huishouding (de gezamenlijke ruimte, gezamenlijk tuin, en de inkoop van zorg en eventueel het schoonmaken van de units) en is er sprake van onderlinge verbondenheid. Dit laatste is bijvoorbeeld naar gelang van de interesse van de bewoners. De een zal meer behoefte hebben om een in de gezamenlijke tuin te werken, terwijl de ander graag de gezamenlijke activiteiten organiseert.

Verder is het wonen gecombineerd met zorg- en welzijnsvoorzieningen (gezamenlijke ruimte, inkoop zorg, activiteiten, buitenruimte). Doordat er sprake is van verhuur is het onderhoud van de units geregeld en hoeven de

bewoners hier geen rekening mee te houden, wat eveneens bijdraagt aan het zo lang mogelijk op de locatie laten wonen van de bewoners. De intiatiefnemer van onderhavig plan wordt hierbij tevens het aanspreekpunt voor de bewoners over het dagelijks beheer van de locatie.

Het voordeel voor de bewoners ten opzichte van een normale woning is dat er gezamenlijke activiteiten worden georganiseerd, de zorg voor meerdere personen tegelijk geregeld kan worden en er sprake is van een bepaalde mate van sociale controle en contacten. In vergelijking met een verzorgingstehuis kan de partner er altijd bij blijven wonen en is er meer zelfstandig- en vrijheid voor de bewoners.

Doelgroep
Er is sprake van een toenemende vraag naar wonen waarbij een zekere mate van zorg geboden kan worden. Ook in dit segment is er vraag naar verschillende woonsoorten. Dit plan richt zich op mensen dit op zoek zijn naar een kleinschalige maatschappelijke woonvorm. Hierbij richt de initiatiefnemer zich op zorgbehoevenden in de leeftijd 55+ die, ondanks deze zorgbehoefte, zelfstandig willen blijven wonen. Hierbij hebben de zorgbehoevenden wel de behoefte aan gezamenlijke activiteiten en de gemeenschappelijke inkoop van zorg.

Zorgvraag
De zorgvraag van de bewoners kan zeer divers zijn. Het kan gaan om ondersteuning bij het aankleden en boodschappen doen, maar ook intensievere vormen waarbij meer begeleiding nodig is, bijvoorbeeld bij persoonlijke verzorging, medicijnen en fysiotherapie.

De zorg kan geboden worden door de partner van de zorgbehoevende. Maar ook door een mantelzorger die niet op de locatie woont (familie, vrienden) of professionele zorgverleners. Het is nadrukkelijk niet de bedoeling dat de er verzorgers (mantelzorg of anders) op de locatie komen wonen. De verzorgers komen naar de locatie op de momenten dat dit noodzakelijk is.

De zorgactiviteiten is de hoofdfunctie op het perceel. Naast deze woonfunctie worden gezamenlijk ondergeschikt aan de zorgwoningen de volgende functies uitgeoefend:

- Akkerbouwtak; de bestaande akkerbouwloods met een oppervlakte van 333 m2 zal behouden blijven, voor het opslaan van akkerbouwproducten, zoals aardappelen, maïs, bieten en granen. Deze producten zijn verbouwd om als voer te dienen voor het vee maar worden ook afgezet naar lokale afnemers van bijvoorbeeld het graan om deze te verwerken in hu producten. In de nieuwe situatie zal dit gehandhaafd blijven. De 26 stuks jong(vlees)vee zullen deels gevoerd worden met zelf verbouwde producten. De initiatiefnemer heeft 25

hectare akkerbouwgronden in eigendom aansluitend gelegen aan het perceel. De akkerbouwtak is qua omvang ondergeschikt aan de zorgwoningen.

- Twee bed en breakfastkamers; deze vormen ook een aanvulling op de zorgwoningen, omdat deze gebruikt kunnen worden door bezoekers van de woningen. Het voordeel is dat bezoekende familieleden van de voorzieningen gebruik kunnen maken als zij wat langere tijd bij hun familie willen verblijven. Daarnaast zal de ruimte die gebruikt wordt voor de gezamenlijke activiteiten van de bewoners van de zorgwoningen dienen als ontbijtruimte voor de bed en breakfast. Mocht de bed en breakfast niet bezet zijn door de bezoekers van de zorgwoningen wordt deze als reguliere ben en breakfast gebruikt. Dit als nevenactiviteit bij de woning.

- Hobbymatig houden van dieren; in de bestaande stal op het perceel worden 26 stuks jong(vlees)vee gehouden. Dit aantal is dusdanig gering dat sprake is van een hobbymatige activiteit. De dieren zullen beweid worden op de gronden in eigendom en aansluitend gelegen aan het perceel. Het vee wordt hobbymatig gehouden, waarbij de bewoners kunnen helpen om het vee te verzorgen (dit hoeft natuurlijk niet) en etensresten kunnen aan de dieren gevoerd worden (bijvoorbeeld aardappelschillen). De dieren staan het overgrote deel van het jaar buiten in de wei. Alleen in natte periodes komt het vee naar binnen om te voorkomen dat het land kapot gelopen wordt. De natte periodes vallen merendeels in de winter, als de mensen minder buiten zijn. In de zomerperiode staan de dieren buiten in de wei. Het beeld van het vee in de wei draagt bij aan de belevenis van het wonen in het buitengebied.

De bedrijfswoning blijft in de nieuwe situatie behouden en is essentieel voor een goede uitvoering van het zorgconcept. De bedrijfswoning wordt ook in de nieuwe situatie bewoond door de eigenaar van de locatie, als beheerder van het terrein. Deze kan hiermee direct toezicht houden op de bewoners van de woon-zorgunits (zorg/gezondheid), de aanwezige 26 stuks (jong)vee op het perceel (welzijn en gezondheid dieren) en de bezoekers van de bed and breakfastkamers (verwelkomen gasten en indien nodig beantwoorden vragen), welke geëxploiteerd worden door de eigenaar.

Het zorgconcept is geborgd in een anterieure overeenkomst tussen initiatiefnemer en de gemeente Bernheze, waarin onder meer is vastgelegd wat aantoonbaar zorgbehoevend is, wat de zorg inhoudt en wie de zorg uitvoert.

Ad 2c

Opslag, zoals de opslag van landbouwvoertuigen, en stalling vindt in zijn geheel plaats binnen bestaande gebouwen.

Ad 2d

Het perceel is van voldoende omvang voor de nieuwe functies. Er is voldoende verharding aanwezig. Er is voldoende omvang aan gebouwen aanwezig voor de toekomstige ontwikkeling van de nieuwe functies.

Ad 3a

De nieuwe maatschappelijke bestemming op het perceel met acht stuks woon-zorgunits vormt een kleinschalige woonzorgvoorziening. Ondergeschikt hieraan worden hobbymatig dieren gehouden en twee B&B's geëxploiteerd. Zoals gesteld worden deze activiteiten ondergeschikt aan de maatschappelijke functie uitgeoefend, wat betekent dat dit kleinschalige ontwikkelingen betreffen. De woonzorgfunctie in combinatie met het hobbymatig houden van dieren maakt dat het bedrijf passend is in een gemengd gebied in het buitengebied. De planlocatie ligt aan een lint dat aansluit op de reeds gerealiseerde ruimte-voor-ruimte woningen welke aansluiten op de kern Heeswijk-Dinther. De genoemde kleinschalige functies op het perceel met de woonzorgwoningen als hoofdfunctie is niet passend op een bedrijventerrein.

Ad 3b

Er is op de locatie geen sprake van een detailhandelsvoorziening.

Ad 3c

Er is op de locatie sprake van een voorziening ten dienste van vrije-tijd en zorg in de vorm van 8 stuks woon-zorgunits, gezamenlijke ruimte en het hobbymatige houden van 26 stuks jong(vlees)vee en (kinder)boerderijdieren en akkerbouw. De totale oppervlakte aan bebouwing die hiervoor gebruikt wordt bedraagt slechts 1.792 m^2. Het plan betreft een kleinschalige woon-zorgvoorziening.

3.2.6 Omgevingsverordening Noord-Brabant

In de recent vastgestelde Omgevingsverordening zijn in artikel 5.78 de navolgende voorwaarden gesteld aan de vestiging van een niet-agrarische activiteit binnen een bestaand bouwperceel.

Artikel 5.78 Niet-agrarische activiteiten

1 Een omgevingsplan van toepassing op Landelijk gebied kan bepalen dat de ontwikkeling van een niet-agrarische activiteit binnen een bestaand bouwperceel mogelijk is als:

- *a. dit past binnen de ontwikkelingsrichting van het gebied, bedoeld in artikel 5.12 ;*
- *b. aanwezige, overtollige bebouwing wordt gesloopt; en*
- *c. dit geen betrekking heeft op:*
  1. *een kantoor met baliefunctie;*
  2. *het toelaten van een nieuwe lawaaisport ; en*
  3. *een toename van de bestaande gebruiksoppervlakte voor mestbewerking.*

2 Het omgevingsplan borgt dat de niet-agrarische activiteit, ook op langere termijn, past binnen de ontwikkelingsrichting van het gebied als bedoeld in artikel 5.12 en stelt regels:

- *a. over een bij de omgeving passende omvang en publieksaantrekkende werking;*
- *b. welke specifieke gebruiksactiviteit is toegestaan;*
- *c. dat opslag en stalling van voorwerpen of materialen plaatsvindt in gebouwen, behalve als de activiteit de opslag van zand, grond en grind betreft;*
- *d. dat de ontwikkeling verplaatst naar een passende locatie als deze niet langer past binnen de toegelaten omvang, bedoeld onder a.*

3 Als uitgangspunt voor een bij de omgeving passende omvang als bedoeld in het tweede lid geldt voor:

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

4
Een omgevingsplan kan voorzien in een redelijke uitbreiding van een bestaande niet-agrarische activiteit, met uitzondering van een activiteit als bedoeld in artikel 5.75 Mestbewerking, als dat vanuit een goede omgevingskwaliteit met een veilige, gezonde leefomgeving qua omvang, effect op omliggende functies en ontsluiting past in de omgeving.

Navolgend wordt kort ingegaan op de in de Omgevingsverordening gestelde voorwaarden aan de vestiging van een niet-agrarische functie.

Ad 1a

Artikel 5.12 Ontwikkelingsrichting

Een omgevingsplan dat de uitbreiding mogelijk maakt van een bestaande activiteit of dat een nieuwe functie of activiteit toedeelt in Landelijk gebied, bevat een onderbouwing dat zo'n ontwikkeling past binnen de ontwikkelingsrichting van het gebied. Een ontwikkelingsrichting wordt opgesteld met toepassing van de basisprincipes, bedoeld in paragraaf 5.1.2, en gaat in ieder geval in op de volgende aspecten:

a. *welke activiteiten en functies vanuit een gebiedsgerichte benadering passen in de omgeving;*
b. *welke effecten de ontwikkeling van die activiteiten en functies heeft op andere aspecten, waaronder een veilige en gezonde leefomgeving, de te beschermen waarden, bedoeld in afdeling 5.2, mobiliteit, agrarische ontwikkeling, stedelijke ontwikkeling, leefbaarheid en leegstand elders;*
c. *op welke wijze de omgevingskwaliteit in het gebied versterkt kan worden, mede gericht op de toepassing van artikel 5.11 Kwaliteitsverbetering landschap; en*
d. *op welke wijze de sloop van overtollige bebouwing wordt gerealiseerd.*

Onderhavige locatie ligt in agrarisch gebied met in de omgeving agrarische bedrijven en betreft een voormalige agrarisch melkveebedrijf. Aan het lint, de Gouverneursweg bevinden zich veelal woonboerderijen met enkele agrarische bedrijven en andere functies zoals een beeldentuin en nog te realiseren winkel met streekproducten. De nieuwbouw van 8 woon-zorgunits worden aan het lint aansluitend aan het stedelijk gebied gerealiseerd. De nieuw te bouwen woon-zorgunits liggen hiermee op korte afstand van de kern, wat maakt dat het voor de bewoners van de woningen aantrekkelijk is om op deze locatie te verblijven.

Verder worden ondergeschikt aan de woon-zorgunits hobbymatig 26 stuks jong(vlees)vee in de bestaande stal op het perceel gehouden en wordt een dierenweide gerealiseerd waar boerderijdieren kunnen verblijven. Hierdoor blijft het perceel een agrarisch karakter behouden wat passend is in het buitengebied. De vestiging van de twee B&B's op de locatie zijn ondergeschikt aan de woon-zorgunits, welke niet belemmerend voor agrarische bedrijven in de omgeving zijn doordat de intensiteit van de B&B's gering is aangezien slechts sprake is van twee B&B's die voor kortverblijf van bezoekers ter beschikking worden gesteld. Bovendien is de Gouverneursweg een zeer geschikte ontsluitingsweg om de verkeersbewegingen op te vangen.

Om onderhavige ontwikkeling mogelijk te kunnen maken worden bestaande stallen gesloopt. Tevens wordt een bestaande stal verbouwd waar een deel van de woon-zorgunits in worden ondergebracht. De sloop van de bebouwing, de verbouw van de bestaande stal en de komst van de nieuwbouw dragen positief bij aan de ruimtelijke omgevingskwaliteit van het gebied. Bij de vormgeving van de nieuwe woon-zorgunits en B&B's /gemeenschappelijke ruimte is rekening gehouden met het landschappelijke karakter van het gebied. Met onderhavig plan wordt leegstand tegengegaan en draagt hiermee bij aan de leefbaarheid van het gebied en een duurzaam en vitaal platteland. Het plangebied is volledig landschappelijk ingepast. Voor het landschappelijk inpassingsplan wordt verwezen naar bijlage 5.

In hoofdstuk 4 is de ontwikkeling uitvoerig getoetst aan de verschillende ruimtelijke en milieu hygiënische aspecten die een rol spelen. Hieruit zijn geen belemmeringen naar voren gekomen. Met het beëindigen van het melkveehouderijbedrijf ter plaatse is vooral sprake van een verbetering van de leefomgeving.

Er wordt voorzien in een uitvoerige landschappelijke inpassing van het perceel en de bebouwing. Hiermee vindt er een belangrijke kwaliteitsverbetering van het landschap ter plaatse plaats.

Ten behoeve van de ontwikkeling worden twee bestaande stallen met twee sleufsilo's gesloopt. Een bestaande stal wordt heringericht om onder meer de nieuwe woon-zorgfuncties mogelijk te maken en een bestaande stal wordt behouden voor de opslag van landbouwvoertuigen. Er is geen sprake van overtollige bebouwing.

Ad 1b

Twee bestaande stallen met sleufsilo's worden gesloopt. Gebouwen die behouden blijven worden hergebruikt en behouden hun functie of krijgen een nieuwe functie.

Ad 1c

De ontwikkeling heeft geen betrekking op genoemde functies.

Ad 2 en 3

Zie voorgaande paragraaf waarin dezelfde voorwaarden reeds getoetst zijn.

Ad 4

De ontwikkeling betreft geen uitbreiding van een bestaande niet-agrarische activiteit, het betreft de herontwikkeling van een voormalige melkveehouderij. Met de landschappelijke inpassing van de nieuwe functies op het perceel wordt voorzien in een goede omgevingskwaliteit. De

ontwikkeling heeft verder geen nadelige invloed en past qua omvang, effect op omliggende functies en ontsluiting in de omgeving.

Conclusie
Blijkens voorgaande beantwoording van de gestelde voorwaarden in de (Interim) Omgevingsverordening, kan geconcludeerd worden dat de gewenste functie en bebouwing passend is. De ontwikkeling voldoet hiermee aan de regels uit de (Interim) Omgevingsverordening.

3.2.7 Kwaliteitsverbetering van het landschap

In de Interim omgevingsverordening is vastgesteld dat een bestemmingsplan dat voorziet in een ruimtelijke ontwikkeling buiten bestaand stedelijk gebied, een verantwoording bevat van de wijze waarop financieel, juridisch en feitelijk is verzekerd dat de realisering van de beoogde ruimtelijke ontwikkeling gepaard gaat met een aantoonbare en uitvoerbare fysieke verbetering van de aanwezige of potentiële kwaliteiten van bodem, water, natuur, landschap of cultuurhistorie of van de extensieve recreatieve mogelijkheden van het gebied waarop de ontwikkeling haar werking heeft.

De provincie Noord-Brabant heeft de concept Handreiking 'Kwaliteitsverbetering van het Landschap, de rood met groen regeling' gepubliceerd. Het doel van deze handreiking is informatie bieden om invulling te geven aan de 'kwaliteitsverbetering van het landschap' uit de Structuurvisie ruimtelijke ordening en de Interim omgevingsverordening. De handreiking is een hulpmiddel om invulling te geven aan de Interim omgevingsverordening en geen verplichte regel of beleidskader. De handreiking bepaalt niet wat ruimtelijke kwaliteit is en stelt ook geen regels over de aanvaardbaarheid van ontwikkelingen. Dat is de bevoegdheid van gemeenten, rekening houdend met de daarvoor geldende kaders. In de handreiking wordt wel aandacht gegeven aan de noodzaak van het opstellen van een kwaliteitskader voor de uitvoering van ruimtelijk kwaliteitsbeleid.

Onderhavige ruimtelijke ontwikkeling betreft een wijziging van de bestemming waarbij de agrarische bedrijfsbestemming op het perceel omgezet zal moeten worden naar de bestemming Maatschappelijk. In het schrijven van de provincie 'Stand van zaken Kwaliteitsverbetering landschap' van 9 juli 2012 en 'Afspraken voor uitwerking en toepassing kwaliteitsverbetering van het landschap (10-01-2013)', welke op 2 december 2015 is herzien, is vastgelegd dat een dergelijke ontwikkeling onder een categorie 3 ontwikkeling valt. Voor een dergelijke ontwikkeling is naast inpassing een berekende kwaliteitsverbetering van het landschap benodigd. Hier wordt in voorzien, zie bijlage 13. Middels de landschappelijke inpassing van de locatie wordt beantwoord aan de vereiste verantwoording in de

Interim omgevingsverordening Noord-Brabant. Ter zekerstelling van de landschappelijke inpassing is in de regels behorende bij dit bestemmingsplan een voorwaardelijke verplichting opgenomen, waarmee zeker gesteld is dat de kwaliteitsverbetering zal worden uitgevoerd.

3.2.8 Afweging provinciaal beleid

De ligging in het landelijk gebied waar veelal woonfuncties i.c.m. agrarische functies maakt dat een omschakeling naar een maatschappelijke functie mogelijk is, mits er voorzien wordt in een voldoende inpassing van het bouwperceel/bestemmingsvlak door middel van een landschappelijk inpassingsplan. Hier wordt in voorzien. Er zijn geen waarden in het geding.

Als gesteld in de structuurvisie is het de opgave om de ontwikkelingen in het landelijke gebied zodanig vorm te geven dat er sprake is van een duurzaam en vitaal platteland, naast de opgave om rekening houdend met de draagkracht van het Brabantse landschap de transitie naar nieuwe vormen van duurzame energiewinning te realiseren.

Gelet op de ligging, is er ruimte voor onderhavige ontwikkeling. De bestaande bebouwing op het perceel wordt heringericht voor de nieuwe functies op het perceel (907 m^2) en worden bestaande stallen gesloopt (2.023 m^2) die plaatsmaken voor nieuwbouw (885 m^2). Het te slopen oppervlak is omvangrijker dan dat er nieuw gebouwd wordt en het bouwvlak blijft gelijk. Hiermee is sprake van zuinig ruimtegebruik. De gewenste functie op het perceel en de bebouwing is passend en voldoet aan de regels uit de (Interim) omgevingsverordening.

3.3 GEMEENTELIJK BELEID

3.3.1 Structuurvisie Bernheze

Op 1 februari 2010 heeft de gemeenteraad van Bernheze de Structuurvisie Bernheze vastgesteld. In deze Structuurvisie wordt de gewenste ruimtelijke ontwikkeling van de gemeente beschreven. De Structuurvisie is een visie op hoofdlijnen en vormt daarmee een belangrijk (toetsing)kader voor het initiëren, beoordelen, afwegen en vaststellen van nieuwe ruimtelijke plannen, zoals bestemmingsplannen en projecten. In de Structuurvisie staan de belangrijkste ruimtelijke ontwikkelingen voor de komende jaren beschreven.

De Structuurvisie bestaat uit twee delen, te weten: Het ruimtelijke casco (Deel A) en het uitvoeringsprogramma (deel B). In deel A wordt vanuit een

bondige analyse een visie geformuleerd op het plangebied. Deze visie bestaat uit het ontwikkelingskader (bestaand en nieuw beleid) en droombeeld (mission statement) voor de lange termijn en komt tot stand door een locatie overstijgende discussie. Het Ruimtelijk Casco beoogt de samenhangende structuren naar boven te halen en hieraan logische strategieën te koppelen, waarmee het een casco vormt voor concrete projecten en plannen. Het is een afwegingskader, maar tegelijkertijd ook een inspiratiekader voor ruimtelijke ontwikkeling. Het Ruimtelijk Casco geeft richting zonder te spreken over een programma. Het geeft de mogelijkheden weer en is flexibel wat betreft de exacte invulling op de korte termijn. In deel B worden de ruimtelijke opgaven voor de korte en middellange termijn benoemd en de meest geschikte locaties hiervoor aangewezen.

Daarnaast formuleert de gemeente welke concrete projecten en plannen op korte termijn richting uitvoering worden gebracht en hoe deze gerealiseerd gaan worden. Het uitvoeringsprogramma zal periodiek worden geactualiseerd en geeft daarmee steeds voor een bepaalde periode weer, op welke wijze het droombeeld tot uitvoering wordt gebracht.

Onderhavige planlocatie is gelegen in Halfopen landschap en Cultuurhistorisch waardevol landschap tussen de kern Heeswijk-Dinther en het kasteel Dinther als cultuurhistorisch landgoed. In de beekdalen en op de dekzandruggen rond de historische bebouwingsconcentraties heeft het agrarische gebruik van het open landschap geleid tot een halfopen landschap met oude bouwlanden, boscomplexen en kronkelende wegen. Het halfopen landschap wordt voor het grootste deel gebruikt als landbouwgrond. Door de variatie in dit halfopen landschap is er een coulisselandschap gevormd. Het voegt een kwaliteit toe aan het beeld van de gemeente Bernheze en dient geconserveerd te worden. Verandering aan dit landschap moet hier ook zoveel mogelijk worden voorkomen. In het Cultuurhistorisch waardevol landschap komen authentieke (agrarische) elementen (akkers, reliëf, verkavelings-, begroeiings- en wegenpatronen) voor die op zichzelf en in hun onderlinge samenhang een bijzondere betekenis hebben voor de herkenbaarheid van de occupatiegeschiedenis. Zij hangen als ‘systeem’ nauw samen met cultuurhistorische waarden binnen de kernen en de aanwezige kastelen- en landgoederenstructuur langs de Aa en vormen zij hiermee een onderdeel van de regionale cultuurhistorie. Het is van belang dat cultuurhistorische waarden behouden en beschermd worden om hun betekenis voor de toekomst te behouden.

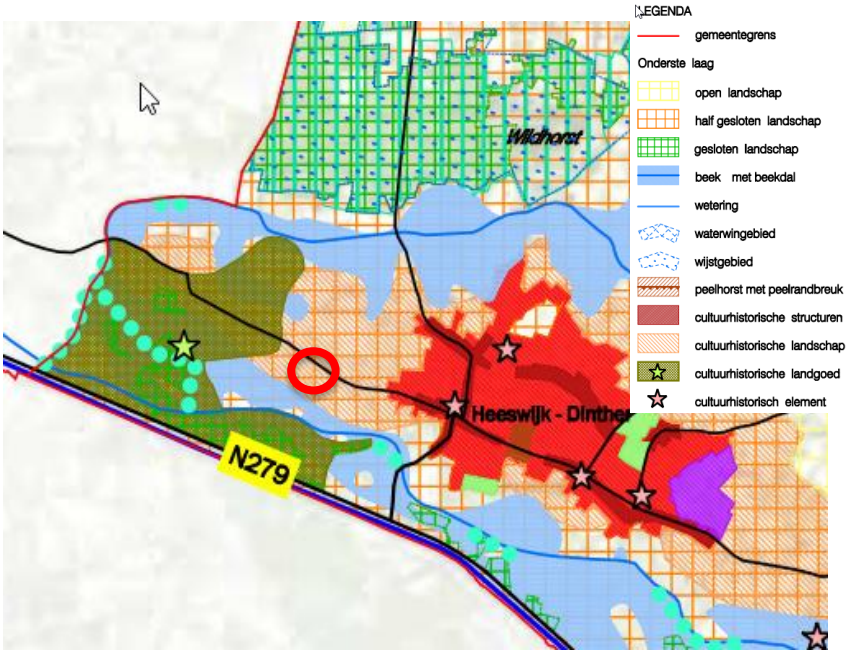
Ontwikkelingen zijn mogelijk indien zij bijdragen aan een versterking van het landschap. Met onderhavige plan zullen de nieuwe woon-zorgunits en B&B’s worden ingepast in het landschap, wat zorgt voor een ruimtelijke kwaliteitsverbetering. Deze kwaliteitsbijdrage wordt versterkt door de aanleg van een dierenweide als rustpunt voor recreanten, welke openbaar

toegankelijk is. In het uitvoeringsprogramma wordt aangegeven dat gelden uit het Fonds worden verstrekt aan woningbouwprojecten in de sociale sector van groot maatschappelijk belang, in het bijzonder voor de doelgroepen senioren en starters, alsmede de 'aandachtsgroep' (in het kader van betaalbaarheid) en kwetsbare groepen. Deze bijdrage uit het Fonds dient ter dekking van een tekort dat binnen zo'n woningbouwproject aangetoond kan worden als het gevolg van het specifiek bouwen voor deze doelgroepen of vanwege de complexiteit van het project. Tevens wordt in de visie aangegeven dat gekeken moet worden naar de mogelijkheden om stallen in het buitengebied om te bouwen tot wooneenheden voor senioren of starters met een variatie aan kleinschalige detailhandel en andere vormen van kleinschalige bedrijvigheid. Deze detailhandel/bedrijvigheid speelt in op het toerisme en biedt streekproducten of diensten (B&B's, campings) aan.

Op basis hiervan kan worden gesteld dat de gemeente Bernheze kansen ziet in het bouwen van zorgwoningen voor doelgroepen zoals senioren met een beperkte zorgvraag, zoals in onderhavig plan.

Figuur 10

Uitsnede kaart Structuurvisie Bernheze (locatie is zwart omcirkeld).



3.3.2 *Gebiedsvisie 'Bebouwingsconcentraties Bernheze'*

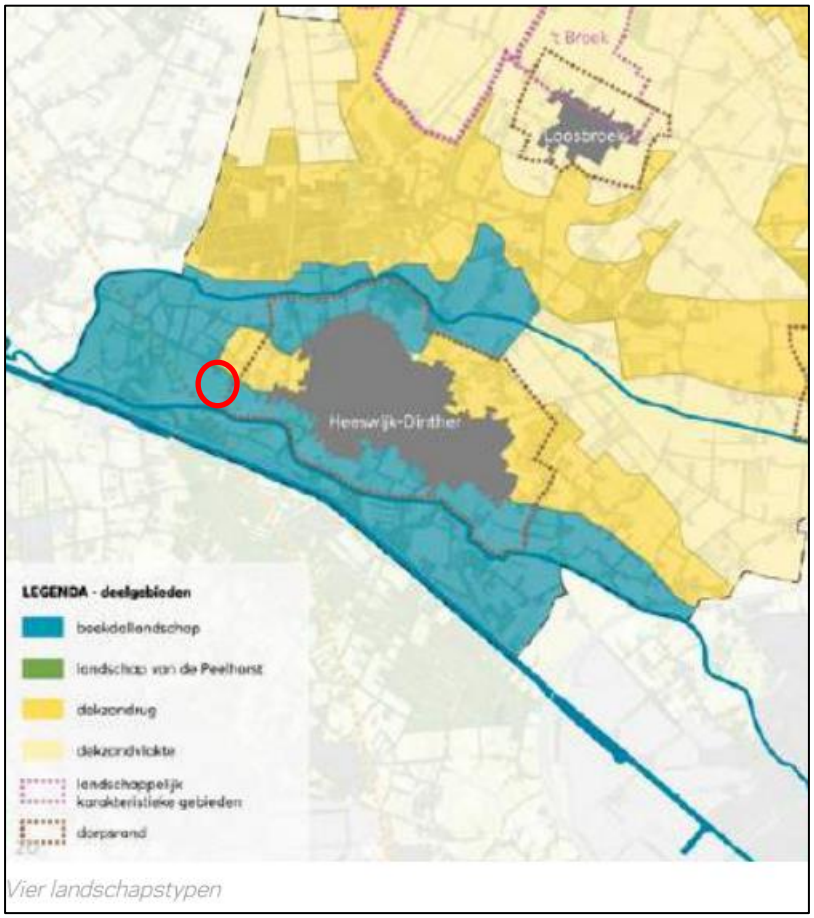
De gemeente Bernheze heeft de Gebiedsvisie 'Bebouwingsconcentraties Bernheze' opgesteld (d.d. 13 september 2021).

Deze gebiedsvisie heeft betrekking op uitsluitend de bebouwingsconcentraties in de gemeente Bernheze. Gezien de toenemende druk op het buitengebied door agrarische schaalvergroting, ruilverkaveling en grootschalige naoorlogse woningbouw is de ruimtelijke

kwaliteit van de kernen en het buitengebied alsook de bebouwingsconcentraties zichtbaar veranderd. Het is van belang dat gebieden een eigen identiteit behouden met hun karakteristieke kenmerken. De visie voor bebouwingsconcentraties vraagt dan ook om maatwerk, aangezien iedere kern en iedere bebouwingsconcentratie uniek is, met haar eigen mix aan functies en kwaliteiten, maar ook met specifieke kenmerken en historische identiteit. De visie beschrijft dan ook het ideale

Figuur 11

Uitsnede kaart Gebiedsvisie 'Bebouwingsconcentraties Bernheze' – vier landschapstypen (locatie is rood omcirkeld).



Vier landschapstypen

wensbeeld voor de bebouwingsconcentraties en vormt hiermee een toetsingskader voor initiatieven en ontwikkelingen.

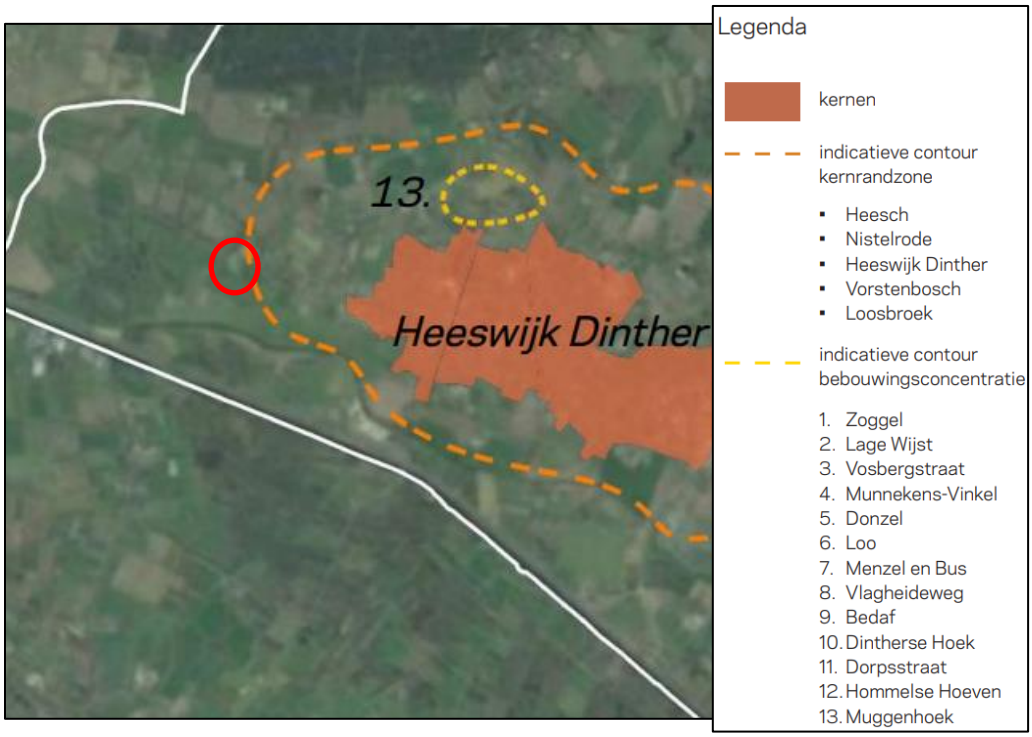
Op basis van de kaart uit de Gebiedsvisie Bebouwingconcentraties Bernheze – vier landschapstypen is af te lezen dat het plangebied is gelegen binnen het beekdallandschap grenzend aan de dekzandrug. De beekdalen hebben een halfopen en kleinschalig karakter en vormen een duidelijk zichtbare laag in het landschap gelegen beken. Het vormt een relatief open, vrij gaaf beekdal met verspreide loofbosjes die dekzandruggen markeren, oude meanders en vochtige graslanden. Aan de zuidwestzijde van de kern Heeswijk-Dinther zijn karakteristieke verspreide boscomplexen met

populieren aanwezig. Bijzondere elementen in dit landschap zijn onder andere kasteel Heeswijk, met slotgracht en lanenstelsel, Huis Zwanenburg en Kildonkse Molen.

Verder liggen verspreid in het buitengebied een aantal bebouwingsclusters en –linten. De aanwijzing van deze clusters en linten komt voort uit de Structuurvisie van de gemeente Bernheze. Deze aanwijzing van clusters en linten is geen harde begrenzing voor bebouwingsconcentraties, maar is een hulpmiddel om een gewogen afweging op basis van concrete initiatieven mogelijk te kunnen maken. Het plangebied is niet gelegen binnen zo'n aangewezen bebouwingsconcentratie. Wel ligt het plangebied dicht tegen de indicatieve contour kernrandzone aan en ligt het plangebied aan een bebouwingslint 'Gouverneursweg'.

Figuur 12

Uitsnede kaart Gebiedsvisie 'Bebouwingsconcentraties Bernheze' – kernrandzone-bebouwingsconcentratie/-lint (locatie is rood omcirkeld).



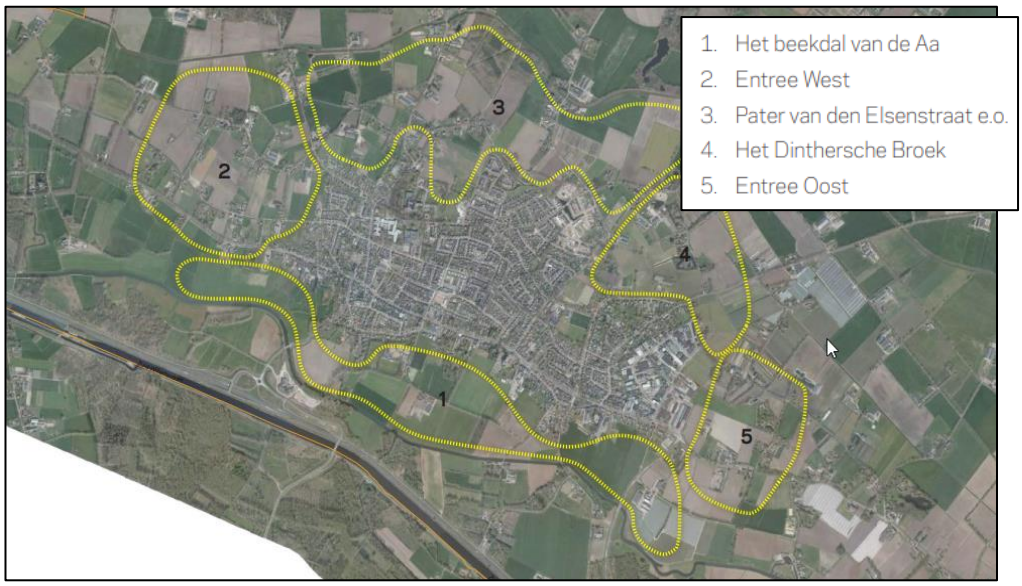
Ook is binnen het plangebied geen sprake van een gebied wat nader is aangeduid als landschapsvenster, omdat geen sprake is van open ruimtes die onderdeel zijn van een aangeduide bebouwingsconcentratie. Daar waar geen landschapsvenster is aangegeven is op basis van de landschappelijke kwaliteit in beginsel bebouwing toegestaan. Het toevoegen van bebouwing kan in een sterkere landschapsbeleving resulteren. Gesteld kan worden dat onderhavig plan bijdraagt aan het creëren van een landschapsvenster, het open gebied tussen de Gouverneursweg 3 en 3a wordt met het plan in tact gelaten.

Verder ligt het plangebied in het deelgebied 'Entree West'. Dit deelgebied maakt onderdeel uit van de rondom de kern Heeswijk-Dinther opgedeelde

vijf deelgebieden. Het deelgebied 'Entree West' loopt van het historisch lint van Heeswijk (Gouverneursweg) westwaarts richting Middelrode en volgt hiermee de dekzandrug langs de Aa. Het gebied wordt gekenmerkt door een veelheid aan functies variërend van gerenoveerde woonboerderijen tot kleinschalige bedrijvigheid. Ook zijn er nog enkele grondgebonden agrarische bedrijven zichtbaar. Het gebied heeft een afwisselend en groen karakter met een goede balans tussen ruimte en massa. Het verder

Figuur 13

Uitsnede kaart Gebiedsvisie 'Bebouwingsconcentraties Bernheze' – deelgebieden (locatie is rood omcirkeld).



verdichten van deze linten is niet wenselijk. Zichtbaar is dat de voormalige hoeves landschappelijk zijn ingepast met omvangrijke, groene tuinen. Rondom agrarische bedrijven is hiervan geen sprake en is de landschappelijke inpassing matig (kaal).

In dit gebied zijn voor onderhavige ontwikkeling de volgende uitgangspunten op hoofdlijnen van belang:

- 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 toevoeging van kleinschalige bebouwing is mogelijk in de oostwest gerichte hoofdlinten. Niet aan de secundaire noordzuid gerichte wegen.
- Het landschappelijk inpassen van storende bebouwing (stalcomplexen).
- Het doorzetten van de laanbeplanting langs de Gouverneursweg en Fokkershoek tot in de kern Heeswijk.

Daarnaast is het voor de dorpsontwikkeling van belang dat wordt ingezet op behoud van de diversiteit van de kernen en linten. Het afwisselende karakter van kleinschalige bedrijvigheid, agrarisch gebruik en woningbouw zorgt dat het gebied dynamisch blijft. Om te voorkomen dat zowel senioren als jongeren de gemeente verlaten, wordt ingezet op kleinschalige woningbouw met passende woningbouwtypen.

Met onderhavige ontwikkeling wordt aangesloten op bovenstaande uitgangspunten. Er is geen sprake van verdere verdichting van het historische lint Gouverneursweg. Momenteel zijn de bestaande voerplaat, twee sleufsilo's, melkveestal en varkensstal zichtbaar vanaf de Gouverneursweg. Deze opstallen en voorzieningen zullen met onderhavige ontwikkeling komen te vervallen. Hiervoor in de plaats worden acht woonzorgunits ingepast met een gezamenlijke ruimte met twee B&B's. De omvang in bebouwing en verharding neemt hierdoor flink af. De nieuwe bebouwing verkrijgt een maximale hoogte van 6,5 meter. Door het wegvallen van de melkveestal en op deze plek een minder breed gebouw terugkomt met vijf woonzorgwoningen erin opgenomen met een nokhoogte van circa 5,3 meter verkrijgt het perceel een minder kolossale (robuuste) uitstraling. Hierdoor worden meer doorzichten naar het achterliggende landschap mogelijk gemaakt, wat de relatie met het landschap versterkt. De vervangende nieuwbouw is kleinschalig en vindt plaats aan de Gouverneursweg, een historisch lint in oost-westelijke richting. Hier liggen mogelijkheden voor de toevoeging van kleinschalige bebouwing. Bovendien verkrijgt het gehele perceel een moderne uitstraling met een meer groen karakter, waarbij de bestaande bomen en beplanting veelal behouden blijven en versterkt worden door de aanplant van gebiedseigen bomen, hagen en beplanting. Voor het landschappelijk inpassingsplan wordt verwezen naar de bijlagen.

Verder is met onderhavig plan sprake van een versterking van de landschapswaarden in het gebied door:

- De planlocatie maakt onderdeel uit van een dorpslint als historische cultuur;
- Er is geen sprake van verdichting op het bouwvlak (minder verhard oppervlak);
- De doorzichtlijnen naar het achterliggende landschap worden geborgd en versterkt;
- De agrarische functie komt te vervallen (daarmee verschraling en verkaling);
- Een goede balans tussen ruimte en massa en ruimte is waardevol en wordt behouden;
- De kleinschalige nieuwe bebouwing wordt landschappelijk ingepast;
- Voor de afvoer van het hemelwater afkomstig van de nieuwe bebouwing is binnen het plangebied een infiltratiepoel in de groenvoorziening opgenomen, waardoor het hemelwater binnen het plangebied vastgehouden kan worden en infiltreren. Het hemelwater afkomstig van erfverhardingen (inritten) zal in het omliggende groen infiltreren. Hiermee wordt met onderhavig plan

hydrologisch neutraal gebouwd en wordt met het plan een positieve bijdrage geleverd aan het behoud van een goede waterhuishoudkundige situatie waarbij bestaande water- en natuurwaarden (Natte Natuurparel) in acht zijn genomen.
- Door deels bestaande bebouwing te hergebruiken en kleinschalige nieuwe bebouwing toe te voegen op het perceel wordt verrommeling van het landschap voorkomen.

Ook blijft het in de nabijheid gelegen waardevolle beekdal onaangetast, doordat hier geen bebouwing wordt gerealiseerd. Er wordt met onderhavig plan zelfs een positieve bijdrage geleverd aan de beekdalontwikkeling, doordat initiatiefnemer gronden achter bij de beek heeft verkocht aan het waterschap Aa en Maas voor de herinrichting van de beek de Aa. Met de herinrichting van de Aa wordt een klimaatbestendig beekdal van de Aa beoogd, waar functies op het gebied van water, natuur, landbouw, recreatie, cultuurhistorie en landschap elkaar versterken. Hiermee wordt met onderhavig plan bijgedragen aan een versterking van de landschapswaarden in het gebied.

3.3.3 Visie recreatie en toerisme Bernheze 2018-2022

De gemeente Bernheze heeft de 'Visie recreatie en toerisme Bernheze 2018-2022' opgesteld (d.d. juli 2018). De gemeente Bernheze acht een gezonde vrijetijdssector van belang en zet voor de komende jaren in op recreatie en toerisme als speerpunt van beleid. Hiervoor is een heldere en strategisch leidraad voor nodig. De Visie recreatie en toerisme Bernheze 2018-2022 geeft hier invulling aan.

Binnen de gemeente Bernheze zijn een aantal natuur- en cultuurparels zichtbaar, zoals kasteel Heeswijk nabij Heeswijk-Dinther en meerdere, kleinere cultuurhistorische pareltjes in een mooie omgeving, zoals natuurgebied de Maashorst aan de oostzijde van de gemeente.

Uit de visie komt naar voren dat het voornaamste doel van het recreatie- en toerismebeleid is om zorg te dragen voor een kwalitatief sterk en samenhangend toeristisch-recreatief product. Daarbij ligt de primaire focus op de dagrecreant en de verblijfsrecreant die in de (ruime) omgeving van Bernheze verblijft, ze te enthousiasmeren Bernheze te bezoeken en daar meer te besteden.

De gemeente heeft op basis van deze ambitie de volgende vier speerpunten in haar beleid opgenomen:

1. Optimalisatie van de route infrastructuur;
   Het gaat hierbij om acties die zorgen voor een optimale recreatieve verbinding binnen en tussen de verschillende 'recreatieve zones' in de gemeente en daarbuiten.

2. Marketing, promotie en informatievoorziening;
   Het gaat hierbij om acties die ervoor zorgen dat de toerist en/of recreant de verschillende parels en gebieden binnen de gemeente weet te vinden en op de juiste wijze geinformeerd en geinspireerd wordt over het aanbod.
3. Kwaliteitsimpuls huidige aanbod;
   Het gaat hierbij om acties die huidige ondernemers en voorzieningen helpen om zich verder kwalitatief door te ontwikkelen, zodat het aanbod nog beter aansluit op de vraag en de gemeente zich echt kan onderscheiden op het gebied van kleinschalige, authentieke en kwalitatief hoogwaardige producten.
4. Versterking van de samenhang;
   Het gaat hierbij om acties die ervoor zorgen dat zowel binnen de gemeente als buiten de gemeentegrenzen de optimale samenwerking wordt gestimuleerd, zodat een voor de toerist zo veel mogelijk samenhangend en elkaar versterkend product wordt geboden.

Onderhavige plangebied is gelegen binnen de toeristisch-recreatieve zone 1. Dit is het gebied rondom Heeswijk-Dinther waar de belangrijkste kernwaarde de (cultuur)historie ligt. De gemeente ziet hier belangrijke kansen voor verdere versterking en doorontwikkeling van deze kernwaarden, om tevens de relatie met Den Bosch verder te versterken.

Onderhavige ontwikkeling, waarbij sprake is van een mix van functies, recreatie (B&B), zorgwoningen voor senioren, extensief agrarisch gebruik zorgen voor een kwaliteitsimpuls van het huidige aanbod. De twee Bed & Breakfast kamers kunnen gebruik gemaakt worden door bezoekers van de huurders van de zorgwoningen. Kijkende naar omliggende cultuurhistorische en recreatieve functies, zoals het in de directe nabijheid ten westen gelegen kasteel Heeswijk, zijn er kansen om de Bed & Breakfast functie voor bezoekers van de zorgwoningen breder te trekken naar een recreatieve functie voor de omgeving.

In kasteel Heeswijk vinden regelmatig omvangrijke evenementen en concerten plaats, waar vele bezoekers op af komen. Voor deze bezoekers is voldoende parkeergelegenheid en slaapgelegenheden benodigd. Met onderhavig plan is het mogelijk hier een positieve bijdrage aan te leveren. Enerzijds zullen de landbouwgronden rondom het perceel aan de Gouverneursweg 3a dienst doen als parkeergelegenheid voor bezoekers van kasteel Heeswijk. Anderzijds zullen twee Bed & Breakfastkamers een belangrijke bijdrage leveren in het aanbieden van een slaapgelegenheid voor bezoekers van de activiteiten en evenementen in Kasteel Heeswijk. Hierover zijn reeds afspraken vastgelegd en geborgd.

Door deze samenwerking aan te gaan is een relatie gelegd tussen de cultuurhistorische functie van kasteel Heeswijk met het aanbod van Bed &

Breakfastkamers als recreatieve functie. Hierdoor ontstaat een unieke combinatie van functies, waarmee de gebruikswaarde van de locatie die voorheen enkel agrarisch werd gebruikt wordt verhoogd en hiermee in samenhang wordt ontwikkeld.

Met de ontwikkeling wordt een toeristisch-recreatief product binnen de gemeente Bernheze toegevoegd en wordt aangesloten op de ontwikkelingsrichting van kasteel Bernheze, wat een belangrijke cultuurhistorische functie binnen de gemeente Bernheze vormt en behouden moet worden.

Om de cultuurhistorische functie van het gebied stand te kunnen houden is het belangrijk het gebied recreatief aantrekkelijk te houden. Onderhavige ontwikkeling draagt hieraan positief bij door onder meer de ligging van het plangebied in de directe nabijheid van Kasteel Heeswijk, waar veel fietsers en wandelaars langs komen die op weg zijn naar het kasteel, het onderbrengen van gasten in Bed & Breakfastkamers, te faciliteren in parkeergelegenheid en het versterken van de belevingswaarde van de extensieve agrarische functie op het perceel in een groene omgeving. De maatschappelijke, recreatieve en extensieve agrarische functie worden hiermee volledig opgenomen in een groene omgeving, waarmee een versterking van het landschap mogelijk is. De locatie verkrijgt hiermee een eigen identiteit.

3.3.4 Omgevingsvisie Bernheze 2040

De gemeente Bernheze heeft op 7 maart 2024 de Omgevingsvisie Bernheze 2040 vastgesteld. Met deze visie richt te gemeente zich op het behoud van de omgevingskwaliteit en het richting geven aan nieuwe ontwikkelingen voor onze fysieke leefomgeving voor de lange termijn voor de periode tot 2040, met een doorkijk naar 2050. Het is van belang dat gestreefd wordt naar samenhang tussen ruimte, gezondheid, water, milieu, natuur, landschap, verkeer en vervoer, infrastructuur, recreatie, landbouw en cultureel erfgoed. In deze visie wordt een verkenning gedaan hoe deze verschillende functies zich in de toekomst ontwikkelen en waar ruimte voor ontwikkeling is.

In de omgevingsvisie staan de volgende vijf thema's centraal:

1. Gezonde leefomgeving;
2. Leefbare kernen;
3. Klimaatbestendig en (herstel) biodiversiteit;
4. Vitale en duurzame landbouw en economie;
5. Kwaliteit landschap en erfgoed.

Bovenstaande vijf thema's zijn nader uitgewerkt voor de verschillende deelgebieden binnen de gemeente Bernheze. Onderhavig plangebied ligt binnen het Beekdallandschap van de Aa en Leijgraaf.

Voor onderhavige ontwikkeling zijn meerdere thema's van toepassing. Met het plan is sprake van een mix van functies op het perceel, waarbij passende woningen voor senioren met een beperkte zorgvraag (thema's 1 en 2) en twee bed&breakfastkamers als recreatieve functie mogelijk worden gemaakt (thema 4) en is sprake van extensief agrarisch gebruik door op het terrein hobbymatig dieren te houden, welke verzorgd worden door de cliënten zelf, waardoor deze functie ook nog een maatschappelijke functie vervult (thema 4). Op deze manier verkrijgt het van oorsprong agrarische perceel een nieuwe identiteit door deze samenhangende mix van functies. Het wegvallen van agrarische bebouwing en het hiervoor in de plaats toevoegen van moderne kleinschalige nieuwbouw zorgt voor een ruimtelijke kwaliteitswinst. Daarnaast wordt met onderhavige ontwikkeling ingespeeld op het thema 'Kwaliteit landschap en erfgoed' (thema 5), doordat onder meer een samenwerking is aangegaan met het cultuurhistorisch waardevol kasteel Heeswijk, zoals eerder aangehaald in de 'Visie recreatie en toerisme Bernheze 2018-2022' en het nabijgelegen waardevolle beekdal behouden blijft en ontwikkeld wordt door het afstoten van landbouwgronden aan het waterschap voor de beekdalontwikkeling (thema 3), zoals eerder aangegeven in de 'Gebiedsvisie Bebouwingsconcentraties Bernheze'.

Hiermee sluit het plan aan op de ontwikkelingsrichting van de vijf thema's uit de omgevingsvisie.

3.3.5 Welstandsnota Bernheze 'Regels ter bescherming van cultuurhistorie'

Op 1 oktober 2015 heeft de gemeente Bernheze de Welstandsnota Bernheze 'Regels ter bescherming van cultuurhistorie' opgesteld. De gemeente Bernheze heeft de welstandsnota opgesteld om de regeldruk voor inwoners en bedrijven in Bernheze te verminderen. Dit wordt gedaan door de welstandstoets voor grote delen van de gemeente af te schaffen. Binnen de gemeente Bernheze worden veel gebieden welstandsvrij. Voor enkele locaties blijft welstandstoezicht wel van belang. Dit geldt voor cultuurhistorische waardevolle gebieden die het bijzondere karakter van Bernheze bepalen.

Binnen de gemeente Bernheze zijn de volgende welstandscriteria gebieden opgenomen:

- het agrarische cluster,
- het historische dorpscentrum;
- de woningbouw uit de wederopbouwperiode.

Het agrarische cluster:

Het agrarische cluster kent een agrarische oorsprong en is vaak ontstaan aan een belangrijke weg of kruising van wegen. De clusters ontstonden op de hogere gronden, op de overgang naar lager en natter gebied. De meest voorkomende en karakteristieke bebouwing is de langgevelboerderij. De langgevelboerderij is functionele bebouwing, gericht op doelmatig en veelzijdig agrarisch gebruik. Dit uit zich in een eenvoudige opzet en sobere detaillering.

Het historisch dorpscentrum

De dorpen hebben een agrarische oorsprong. Door de strategische ligging hebben deze nederzettingen zich ontwikkeld tot dorp. In het dorp is een concentratie van wonen aanwezig. De agrarische oorsprong is in de kernen van Bernheze nog duidelijk te herkennen door de aanwezigheid van boerderijen in de dorpsstructuur. De weide- en akkervelden om de boerderijen zijn in de loop van de tijd volgebouwd. Aan het dorpslint is zo bebouwing ontstaan met een mix van bouwstijlen en uit verschillende tijdsperioden. De concentratie van bebouwing in de dorpscentra begon rond de vorige eeuwwisseling. Tot halverwege de 20ste eeuw was de dorpsontwikkeling gericht op het concentreren van bebouwing aan bestaande dorpslinten.

De woningbouw uit de wederopbouwperiode

Tijdens de wederopbouwperiode na de tweede helft van de 20ste eeuw, zijn in Bernheze de eerste planmatige uitbreidingen gerealiseerd. De woningbouwplannen liggen dan niet meer aan het dorpslint. De woningbouw heeft een planmatige opzet en er wordt voor het eerst seriematig gebouwd. De ontwikkelingen zijn nog steeds kleinschalig. De woningen hebben een traditionalistische architectuur (Delftse school) en bij sommige gebouwen zijn invloeden van de Bossche school te zien.

Plangebied

De planlocatie is niet gelegen in de drie hierboven genoemde welstandscriteria gebieden. Bij het ontwerp van de woon-zorgunits en gemeenschappelijke ruimte/ontbijtruimte en B&B's is rekening gehouden met het landschappelijke karakter van het gebied. De nieuwe woon-zorgunits verkrijgen een flauwe dakhelling en goot- en nokhoogte van circa 3 meter respectievelijk 5,5 meter. Bij de gemeenschappelijke ruimte/ontbijtruimte en B&B's bedragen deze circa 2,6 meter respectievelijk 6,5 meter. Bij het ontwerp van de nieuwe bebouwing is veelal gebruik gemaakt van natuurlijke materialen (hout) en veel glas. Gezien de hoogte en het veelvuldig toepassen van houten elementen en glas verkrijgt de nieuwe bebouwing een uitstraling als een schuurwoning/gebouw wat uitermate

geschikt is in het buitengebied. De ontwikkeling zorgt hiermee voor een ruimtelijke kwaliteitswinst binnen het gebied.

3.3.6 Beleid woonzorginitiatieven gemeente Bernheze

De zorg verandert en dat heeft ook invloed op het wonen. Er komen steeds meer initiatieven voor woonvormen waarin op kleine schaal zorg kan worden verleend. Er is in de maatschappij een breed draagvlak voor de ontwikkeling en bouw van kleinschalige woonvormen die vanuit het landelijk zorgbeleid niet meer worden beschouwd als maatschappelijke voorziening, maar als een woonvoorziening.

Ook in de gemeente Bernheze zijn ontwikkelingen terug te zien in de verzoeken voor nieuwe kleinschalige woonzorgvormen. De behoefte bij de beoordeling van woonzorginitiatieven in gemeente Bernheze is om 'grip' te krijgen op de diversiteit van woonvormen.

Voor het buitengebied is de strategie dat voor de bebouwingsclusters het hergebruik van voormalige agrarische bedrijfslocaties voor niet-agrarische functies alsmede (beperkte) toevoeging van nieuw bouwvolume is toegestaan. In onderhavig geval vindt een afname van 'rood' plaats met uitvoering van onderhavig initiatief. Belangrijke randvoorwaarde voor de verruimde mogelijkheden is een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit in brede zin. Hier wordt aandacht aan besteed in paragraaf 2.2. Er is voor de woon-zorgunits aan de Gouverneursweg 3a gekozen voor een kleinschalige woonvorm voor een specifieke doelgroep een aanduiding maatschappelijk te geven. De woon-zorgunits komen beschikbaar voor personen van 55+ met een beperkte zorgvraag. De ontwikkeling van de woon-zorgunits gaat uit van wonen waarbij een zekere mate van zorg kan worden aangeboden. Er is sprake van een afhankelijkheid tussen de woonfunctie en de behoefte aan zorg, de units zijn niet voor iedereen. De personen die gebruik maken van de woon-zorgunits hebben een (beperkte) zorgvraag. Zij kunnen ervoor kiezen om gezamenlijk zorg in te kopen bij een door de bewoners te kiezen partij (bijvoorbeeld bij Pantein). Het is nadrukkelijk niet de bedoeling dat de zorgverleners, al dan niet in het kader van mantelzorg, op de locatie komen wonen.

4 OMGEVINGSASPECTEN

4.1 MILIEU

4.1.1 M.e.r.-plicht

In deze paragraaf wordt ingegaan op de relevante milieuaspecten en bekeken in hoeverre er sprake is van belemmeringen voor de voortgang van het plan.

Met deze herziening van het bestemmingsplan worden twee bestaande stallen gesloopt, de bouw van vijf woon-zorgunits, twee B&B's en een gemeenschappelijke ruimte/ontbijt in nieuw te bouwen gebouwen mogelijk gemaakt en een bestaande stal heringericht voor de vestiging van drie zorg-woonunits i.c.m. hobbymatig houden van dieren (26 stuks jong(vlees)vee) en (kinder)boerderijdieren. Dit ten opzichte van de bestaande situatie. Dit kan leiden tot een m.e.r.(beoordelings)-plicht. Of een m.e.r.-procedure of m.e.r-beoordeling noodzakelijk is, hangt af van het feit of de ontwikkeling (activiteit) is opgenomen in lijst C en D van het Besluit milieueffectrapportage (Besluit m.e.r.). Per 7 juli 2017 is een wijziging van het Besluit m.e.r. in werking getreden. Wanneer de voorgenomen de ontwikkeling (activiteit) is opgenomen in lijst C en D van het Besluit milieueffectrapportage (Besluit m.e.r.) moet getoetst worden of er sprake is van nadelige milieugevolgen en moet wanneer hier sprake van is een vormvrij m.e.r.-beoordelingsbesluit genomen worden.

Conclusie

De voorgenomen activiteiten komen niet voor als activiteit in Bijlage D van het Besluit m.e.r.. Er is geen sprake van een m.e.r.(beoordelings)-plichtige activiteit. Er is geen m.e.r.(beoordelings)-procedure noodzakelijk. Er hoeft geen vormvrij m.e.r.-beoordelingsbesluit genomen te worden.

4.1.2 Bedrijven- en milieuzonering

Een goede ruimtelijke ordening beoogt het voorkomen van voorzienbare hinder en gevaar door milieubelastende activiteiten van bestaande en toekomstige bedrijvigheid om zodoende kwaliteit van het leefmilieu te handhaven en te bevorderen. Op grond van de Wet milieubeheer zijn bedrijven en instellingen verplicht te voldoen aan de eisen uit het Activiteitenbesluit, dan wel een omgevingsvergunning te hebben voor de exploitatie van het bedrijf, waarbij rekening gehouden dient te worden met de omliggende woonbebouwing. Doormiddel van de milieuwet- en regelgeving wordt (milieu)hinder in woongebieden zoveel mogelijk voorkomen.

Om te komen tot een verantwoorde, ruimtelijk relevante toetsing in milieuhygiënisch opzicht van bedrijfsvestigingen, wordt gebruik gemaakt van de zogenaamde milieuzonering. Hieronder wordt verstaan het aanbrengen van een voldoende ruimtelijke scheiding tussen enerzijds milieubelastende bedrijven of inrichtingen, anderzijds milieugevoelige functies als (bedrijfs)woningen, zorginstellingen, onderwijsinstellingen, kinderopvang e.d. Daarnaast is de milieuwetgeving van toepassing.

In de VNG-brochure 'Bedrijven en milieuzonering' (2009), die voor het eerst in 1986 verscheen en daarna een aantal malen is geactualiseerd, is een omvangrijke lijst van bedrijven opgenomen, waarin per bedrijf voor een aantal aspecten de mate van ruimtelijk relevante hinderlijkheid is weergegeven. Per bedrijfstype zijn voor elk van de aspecten geur, stof, geluid en gevaar minimale afstanden aangegeven die in de meeste gevallen kunnen worden aangehouden tussen een bedrijf en woningen om hinder en schade aan mensen binnen aanvaardbare normen te houden. Deze richtafstanden zijn afgestemd op de omgevingskwaliteit zoals die wordt nagestreefd in een rustige woonwijk of een vergelijkbaar omgevingstype. Indien de aard van de omgeving dit rechtvaardigt, kunnen gemotiveerd kleinere richtafstanden worden aangehouden bij het omgevingstype gemengd gebied, dat gezien de aanwezige functiemenging of ligging nabij drukke wegen al een hogere milieubelasting kent. In een gemengd gebied kunnen de richtafstanden met één afstandstap worden verlaagd zonder dat dit ten koste gaat van het woon- en leefklimaat.

Locatie

De ontwikkeling betreft woon-zorgunits. Deze categorie is niet als zodanig opgenomen in de richtafstanden tabel van de VNG zoals opgenomen in bedrijven en Milieuzonering. De categorie die het dichtste in buurt komt is en verzorgingsthuis. De richtafstand voor een dergelijke functie is 10 meter voor geur, 0 meter voor stof, 30 meter voor geluid en 0 meter voor gevaar. De grootst te hanteren afstand bedraagt dus 30 meter. Binnen 30 meter rondom de locatie zijn geen gevoelige objecten gelegen. Het

dichtstbijzijnde gevoelige object is gelegen op een afstand van 35 meter gemeten van grens bestemmingsvlak tot grens bestemmingsvlak. Hiermee wordt aan de richtafstanden voldaan.

In de omgeving liggen veelal agrarische bedrijven. Aan de Gourverneursweg 8, 8a is een agrarisch bedrijf gelegen. De afstand van het bouwvlak van de planlocatie tot het bouwvlak van dit agrarisch bedrijf bedraagt circa 280 meter. Hiermee wordt ten alle tijden voldaan aan de richtafstanden. Aan de Gouverneursweg 1c is een rundveebedrijf gelegen. Ook hier geldt dat deze op ruim voldoende afstand (circa 380 meter) ligt ten opzichte van de planlocatie. De overige agrarische bedrijven in de omgeving liggen op meer dan 370 meter ten opzichte van de planlocatie. Hiermee wordt ruimschoots aan de richtafstanden voldaan.

Verder is aan de Gouverneursweg 6a een beeldentuin gelegen. De afstand van het bouwvlak van dit bedrijf tot aan het bouwvlak van de planlocatie bedraagt circa 55 meter. Hiermee wordt tevens aan de richtafstand voldaan.

Op het aspect geur wordt in paragraaf 4.1.4 nader ingegaan.

Omliggende landbouwgronden

Toetsingskader
Hoewel in geen enkele wettelijke regeling in acht te nemen afstanden zijn opgenomen voor spuitzones tussen gevoelige bestemmingen enerzijds en percelen met open teelt waarop gewasbeschermingsmiddelen worden gebruikt, dient op basis van het criterium goede ruimtelijke ordening (artikel 3.1 Wet ruimtelijke ordening) wel te worden beoordeeld of het gebruik van die middelen onaanvaarbare gevolgen heeft voor het woon- en leefklimaat.

Uit jurisprudentie van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State volgt als vuistregel dat een afstand van 50 meter tussen het perceel waarop de teelt plaatsvindt en te realiseren nieuwe gevoelige functies zoals woningen kan worden gehanteerd. Kortere afstanden zijn ook mogelijk, indien dat blijkt uit een locatiespecifiek onderzoek. In de praktijk blijkt dat vaak mogelijk voor andere teeltvormen dan fruitteelt, zoals bijvoorbeeld de teelt van bomen, vaste planten, bloemen, bloembollen, groente in de volle grond of andere vormen van akkerbouw. Voor zo'n locatiespecifiek onderzoek zijn de volgende aspecten van belang:

- de toedieningswijze van het gewasbeschermingsmiddel (handmatig of machinaal, in druppelsvorm of vernevelen, op- en zijwaarts of neerwaarts spuiten, etc);
- het type teeltgewas;
- de frequentie van het spuiten;
- het toegepaste bestrijdingsmiddel;
- de overheersende windrichting;

- de aanwezigheid van driftreducerende omstandigheden, zoals hagen, watergangen of andere relevante objecten tussen de akker en de gevoelige functie.

Toetsing

De afstand tussen de maatschappelijke bestemming (en wonen) van het plangebied en omliggende akkers waarop gewasbeschermingsmiddelen kunnen worden toegepast, bedraagt meer dan 50 meter. Op de akkers in de omgeving van het plangebied is echter geen sprake van bomenteelt of andere bijzondere teelten die vragen om bijzondere besproeiing met gewasbeschermingsmiddelen. Rondom de planlocatie zijn veelal grasweides gelegen. Daarnaast zijn de gronden rondom in eigendom van de initiatiefnemer. Deze draagt er zorg voor dat er gesproten wordt met drifreducerende technieken, waarmee de te hanteren afstand verder bepekt wordt. Gezien het voorgaande kan daarom redelijkerwijs worden gesteld dat binnen het plangebied geen onevenredig nadelige gevolgen voor het woon- en leefklimaat zullen ontstaan en waardoor strijdigheid met een goede ruimtelijke ordening ontstaat. Bovendien zal sprake zijn van een verbetering van het woon-leefklimaat voor de omgeving door het verdwijnen van lawaai producerende activiteiten (ventilatoren) ten behoeve van de melkveehouderij.

Gesteld kan worden dat er sprake is van een voldoende woon- en leefklimaat. Daarmee zijn er geen belemmering voor onderhavige ontwikkeling op grond van milieuzoneringen.

4.1.3 Bodem

In het kader van de Wro dient aangegeven te worden of de bodemkwaliteit geschikt is voor de nieuwe functie, of er in het verleden bronnen aanwezig zijn geweest welke een bodemverontreiniging kunnen hebben veroorzaakt en hoe eventuele toekomstige bodemverontreiniging kan worden voorkomen.

Voor onderhavige ontwikkeling is een bodemonderzoek uitgevoerd. Voor de gehele rapportage wordt verwezen naar bijlage 6. De volgende conclusies en aanbevelingen worden in het rapport gedaan.

Conclusies en aanbevelingen

Op basis van het vooronderzoek wordt uitgegaan van een verdachte niet-lijnvormige locatie (VED-HE-NL, tabel 9.1).

De dieseltank en de werkplaats met olieopslag worden als verdacht beschouwd (VEP, tabel 5)

De druppelzone van de rundveestal en van de afhang worden als asbestverdacht en PCB verdacht beschouwd.

Zintuiglijke waarnemingen verkennend bodemonderzoek

Tijdens het verrichte veldwerk zijn bijmengingen van baksteen, beton en plastic aangetroffen in de opgeboorde grond. De bijmenging wordt niet als asbestverdacht beschouwd.

Analyseresultaten (meng-)monsters

In mengmonster BG1 van de bovengrond ter plaatse van de werkplaats zijn geen gehaltes aan onderzochte stoffen gemeten boven de achtergrondwaarden.

In monster BG2 van de bovengrond ter plaatse van de bovengrondse dieseltank is geen gehalte aan minerale olie gemeten boven de achtergrondwaarde.

In mengmonster BG3 van de baksteen en plastic houdende bovengrond is een gehalte aan PCB's gemeten boven de achtergrondwaarde.

In mengmonster BG4 van de beton en baksteen houdende bovengrond zijn gehaltes aan PAK en minerale olie gemeten boven de achtergrondwaarden.

De aangetoonde verhoogde gehaltes aan PCB's, PAK en minerale olie zijn gerelateerd aan het gebruik van de locatie door de jaren heen en de aangetroffen bijmenging van baksteen, beton en plastic. De concentraties vormen geen aanleiding voor nader onderzoek.

In mengmonster BG6 van de druppelzone van stal 1 is een gehalte aan PCB's gemeten boven de achtergrondwaarde.

In mengmonster BG7 van de druppelzone van stal 2 is geen gehalte aan PCB's gemeten boven de achtergrondwaarde.

In mengmonsters BG5 en BG8 van visueel schone bovengrond zijn geen gehaltes aan onderzochte stoffen gemeten boven de achtergrondwaarden.

In mengmonsters OG1 en OG2 van plaatselijk plastic houdende ondergrond zijn geen gehaltes aan onderzochte stoffen gemeten boven de achtergrondwaarden.

Analyseresultaten grondwater

In het grondwater ter plaatse van de werkplaats (peilbuis 1) zijn gehaltes aan koper en barium gemeten boven de streefwaarden.

In het grondwater ter plaatse van de dieseltank (peilbuis 5) is een gehalte aan barium gemeten boven de streefwaarden. De aangetoonde gehaltes aan zware metalen kunnen beschouwd worden als natuurlijk verhoogde gehaltes.

De concentraties vormen geen aanleiding voor nader onderzoek.

Veldwaarnemingen asbestonderzoek

Tijdens inspectie van maaiveld van stal 1 is geen asbestverdacht plaatmateriaal visueel waargenomen.

Het maaiveld van stal 2 is door aanwezigheid van vegetatie niet inspecteerbaar. Dit is een afwijking van de werkwijze. Gezien de geringe lengte van de druppelzone wordt de invloed op de resultaten van het verrichte onderzoek gering geacht.

Analyseresultaten asbest in grove en fijne fracties

Tijdens inspectie van maaiveld en gaten is geen asbestverdacht plaatmateriaal visueel waargenomen. Analyse van de fractie kleiner dan 20mm heeft plaatsgevonden.

In het geanalyseerde grondmengmonster mm1 van de druppelzone van stal 1 is een concentratie asbest aangetroffen. Uit de berekening van het gewogen gehalte blijkt een gehalte van 4,6 mg/kgds. Dit gehalte vormt geen aanleiding voor nader asbestonderzoek.

Tijdens de analysewerkzaamheden is een fractie kleiner dan 0,5 mm aangetoond. Als gevolg van de asbestanalyse in grond is een aanvullende SEM-analyse verricht. Uit de analyse blijkt een gehalte aan respirabele vezels van 15 mg/kgds. Een gehalte boven 10 mg/kgds wordt beschouwd als humane risico's voor blootstelling aan niet-hechtgebonden asbestvezels.

In het geanalyseerde grondmonster mm2 van de druppelzone van stal 2 is geen asbest aangetoond.

Conclusie en advies

De resultaten van het onderzoek stemmen grotendeels overeen met de gestelde hypotheses.

Geadviseerd wordt de toplaag naast stal 1, tot een meter uit de stalmuur, te saneren als gevolg van het aangetoonde gehalte aan respirabele asbestvezels. Het gaat hierbij om circa 4,5 m³ sterk verontreinigde grond. Deze asbestverontreiniging zal spoedig worden gesaneerd.

Na sanering van de druppelzone van stal 1, bestaat op basis van dit onderzoek geen belemmering voor de beoogde bestemming.

Voorafgaand aan de aanvraag omgevingsvergunning voor de bouw van de zorgwoningen en de gemeenschappelijke ruimte, ter plaatse van de beide gesloopte stallen zal een aanvullend grondonderzoek van de bovengrond

worden uitgevoerd, om na te gaan of de bodem ter plaatse niet additioneel verontreinigd is geraakt door de sloopwerkzaamheden.

4.1.4 Lucht

Op 15 november 2007 is de Wet luchtkwaliteit in werking getreden. Deze wet vervangt het Besluit luchtkwaliteit 2005. Sinds 15 november 2007 staan de hoofdlijnen voor regelgeving rondom luchtkwaliteitseisen beschreven in de Wet milieubeheer (hoofdstuk 5 Wm). Hiermee is het Besluit luchtkwaliteit 2005 vervallen. Artikel 5.16 Wm (lid 1) geeft weer, onder welke voorwaarden bestuursorganen bepaalde bevoegdheden (uit lid 2) mogen uitoefenen. Als aan minimaal één van de volgende voorwaarden wordt voldaan, vormen luchtkwaliteitseisen in beginsel geen belemmering voor het uitoefenen van de bevoegdheid:

- er is geen sprake van een feitelijke of dreigende overschrijding van een grenswaarde;
- een project leidt – al dan niet per saldo – niet tot een verslechtering van de luchtkwaliteit;
- een project draagt 'niet in betekenende mate' bij aan de luchtverontreiniging;
- een project past binnen het NSL (Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit), of binnen een regionaal programma van maatregelen.

Het Besluit NIBM

In de algemene maatregel van bestuur 'Niet in betekenende mate bijdragen' (Besluit NIBM) en de ministeriële regeling NIBM (Regeling NIBM) zijn de uitvoeringsregels vastgelegd die betrekking hebben op het begrip NIBM. Per 1 augustus 2009 geldt als NIBM 3% van de grenswaarde voor de jaargemiddelde concentratie van fijn stof (PM_{10}) of stikstofdioxide (NO_2). Dit komt overeen met 1,2 microgram/m^3 voor zowel fijn stof en NO_2. In de Regeling NIBM is een lijst met categorieën van gevallen (inrichtingen, kantoor- en woningbouwlocaties) opgenomen die niet in betekenende mate bijdragen aan de luchtverontreiniging. Deze gevallen kunnen zonder toetsing aan de grenswaarden voor het aspect luchtkwaliteit uitgevoerd worden.

In het Besluit NIBM is geregeld dat binnen de getalsmatige grenzen van de Regeling een project altijd NIBM is. Er zijn immers alleen categorieën van gevallen aangewezen, waarvan aannemelijk is dat de toename van de concentraties in de betreffende gevallen niet de 3% grens overschrijdt. Wanneer een categorie eenmaal is aangewezen, mag er zonder meer van worden uitgegaan dat deze bijdrage NIBM is. Indien een project boven de

getalsmatige grenzen uitkomt is een project in betekenende mate (IBM), tenzij alsnog aannemelijk te maken is dat de bron minder dan 3% bijdraagt aan de concentratie. Behoort een project tot een niet in de Regeling NIBM genoemde categorie dan zal steeds met behulp van onderzoek dienen te worden aangetoond of het project NIBM is.

De Regeling NIBM geeft vooralsnog invulling aan de volgende categorieën:

- woningbouw- en kantoorlocaties, alsmede een combinatie daarvan (artikel 3 en bijlage C);
- inrichtingen (artikel 1 en bijlage A). Hieronder vallen landbouwinrichtingen en spoorwegemplacementen. Veehouderijen van beperkte omvang zijn nog niet in de Regeling NIBM opgenomen, dit zal op een later moment wel gebeuren. Daarnaast is een voorschrift gereserveerd voor defensie-inrichtingen, maar hieraan is nog geen invulling gegeven.

In de Regeling NIBM is opgenomen dat een plan van 1.500 woningen (bij 1 ontsluitingsweg) niet in betekende mate bijdraagt aan de luchtkwaliteit.

Goed woon en leefklimaat

Het RIVM maakt jaarlijks kaarten met grootschalige concentraties (in vaktermen GCN) en deposities (GDN) in Nederland in het kader van natuur- en milieubeleid. De kaarten zijn gebaseerd op een combinatie van modelberekeningen en metingen en zijn bedoeld voor het geven van een grootschalig beeld van de luchtkwaliteit en depositie in Nederland zowel voor jaren in het verleden als in de toekomst.

Ter hoogte van het plangebied gelden voor het jaar 2021 de volgende waarden:

- Fijn stof 16,89 µg/m^3 (grenswaarde 40 µg/m^3 jaargemiddelde)
- Stikstof 12,37 µg/m^3 (grenswaarde 40 µg/m^3 jaargemiddelde)

Volgens de kaarten van het RIVM is de luchtkwaliteit ter plaatse voldoende voor een goed woon- en leefklimaat.

Conclusie
Met onderhavig plan is sprake van een voormalige melkveehouderij. De initiatiefnemer wenst het perceel te herontwikkelen. In de nieuwe situatie worden acht woon-zorgunits gerealiseerd met ondergeschikt daaraan het hobbymatig houden van 26 stuks jong(vlees)vee en het oprichten van twee B&B's met een gemeenschappelijke ruimte/ontbijt waar de bezoekers van de bewoners van de woningen gebruik van zullen maken. Dit betekent dat het initiatief 'niet in betekende mate' bijdraagt aan de luchtkwaliteit. Het plan leidt enkel tot een verbetering van de luchtkwaliteit en het woon- en

leefklimaat ter plaatse en in de omgeving. Het uitvoeren van een luchtkwaliteitsonderzoek op deze locatie is dan ook niet aan de orde.

4.1.5 Geur

De Wet geurhinder en veehouderij (Wgv) en het Activiteiten besluit milieubeheer vormen het toetsingskader bij vergunningverlening voor geur veroorzaakt door dierenverblijven van veehouderijen. Indirect hebben de Wgv en het Activiteitenbesluit ook consequenties voor de ruimtelijke ordening, dit wordt wel de omgekeerde werking genoemd. Van belang is dat door ontwikkelingen in het voorliggende plan geen belemmeringen ontstaan voor de omliggende (agrarische) bedrijven en de bedrijfsontwikkeling van deze bedrijven.

Bij het beoordelen van het aspect geur zijn twee vragen van belang:

1. Worden omliggende bestaande agrarische bedrijven als gevolge van voorgenomen nieuwe ontwikkelingen gehinderd in hun bedrijfsvoering?
2. Is en blijft er sprake van een goed woon- en leefklimaat?

De Wgv bevat een aantal standaardnormen. In artikel 3 van de Wet geurhinder en veehouderij is de volgende regel gesteld.

In afwijking van het eerste lid bedraagt de afstand tussen een veehouderij en een geurgevoelig object dat onderdeel uitmaakt van een andere veehouderij, of dat op of na 19 maart 2000 heeft opgehouden deel uit te maken van een andere veehouderij:

a. ten minste 100 meter indien het geurgevoelige object binnen de bebouwde kom is gelegen, en
b. ten minste 50 meter indien het geurgevoelige object buiten de bebouwde kom is gelegen.

De gemeenten zijn vrij om binnen een wettelijk bepaalde bandbreedte van deze standaardnormen af te wijken door zelf een geurbeleid vast te stellen, dat is afgestemd op de plaatselijke situatie.

De gemeente Bernheze heeft de Verordening Geurhinder en Veehouderij gemeente Bernheze 2013 vastgesteld. Hierin is in artikel 4 een andere waarde voor de vaste afstanden opgenomen.

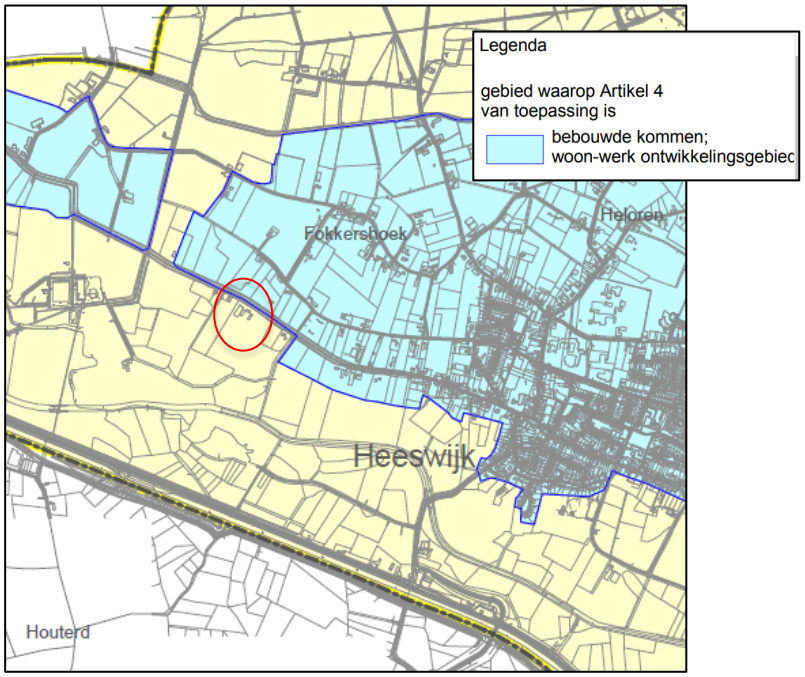
Op grond van artikel 6, lid 3 van de Wet en in afwijking van artikel 4, lid 1 van de Wet, bedraagt de afstand tussen een geurgevoelig object en een

veehouderij waar dieren worden gehouden van een diercategorie waarvoor op grond van de Wet geen geuremissiefactor is vastgesteld:

1. ten minste 50 meter indien het geurgevoelig object is gelegen binnen de bebouwde kom als bedoeld in de Wet en is gelegen binnen het gebied dat is aangeduid op de bij deze verordening behorende kaart 'Kaart B halvering vaste afstanden'.
2. ten minste 25 meter indien het geurgevoelig object is gelegen buiten de bebouwde kommen als bedoeld in de Wet en is gelegen binnen het gebied dat is aangeduid op de bij deze verordening behorende kaart 'Kaart B halvering vaste afstanden'.

Figuur 14

Uitsnede Kaart B: halvering vaste afstanden verordening 2013.



Omliggende agrarische bedrijven

Onderhavige locatie is gelegen buiten de bebouwde kom en binnen het gebied dat is aangeduid op de bij de verordening behorende kaart 'Kaart B halvering vaste afstanden'. Om deze reden geldt een vaste afstand van 25 meter.

Aan de Gourverneursweg 8, 8a is een agrarisch bedrijf gelegen. De afstand van het bouwvlak van de planlocatie tot het bouwvlak van dit agrarisch bedrijf bedraagt circa 280 meter. Hiermee wordt ten alle tijden voldaan aan de richtafstand voor geur van 25 meter. Aan de Gouverneursweg 1c is een rundveebedrijf gelegen. Ook hier geldt dat deze op ruim voldoende afstand (circa 380 meter) ligt ten opzicht van de planlocatie. De overige agrarische

bedrijven in de omgeving liggen op meer dan 370 meter ten opzichte van de planlocatie. Hiermee wordt aan de richtafstanden voor geur van 25 meter ruimschoots voldaan. De wijziging naar een maatschappelijke bestemming zal aldus niet belemmerend zijn voor de omliggende agrarische bedrijven.

Goed woon en leefklimaat

Voor de beantwoording van vraag twee, dat er sprake is van een goed woon- en leefklimaat, is kaart 2 Beoordeling leefklimaat op basis van de achtergrondbelasting geraadpleegd. Op deze kaart is af te lezen dat de planlocatie ligt in een gebied dat is geclassificeerd als 'goed'. Met onderhavig plan komt het melkveehouderijbedrijf op de locatie te vervallen. Hiervoor in de plaats worden 8 woon-zorgunits met 2 B&B's gerealiseerd. Dit komt het woon- en leefklimaat op het betreffende perceel en in de omgeving ten goede.

Conclusie

\Voldaan wordt aan de normen en afstanden uit de Wet geurhinder en veehouderij en de Verordening geurhinder van de gemeente Bernheze. Het geuraspect vormt geen belemmering voor de voortgang van het plan. Er is sprake van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.

Figuur 15

Uitsnede Kaart achtergrondbelasting ODZOB, maart 2022. Locatie is rood omcirkeld.



4.1.6 Geluid

Op basis van de Wet geluidhinder (Wgh) zijn er drie geluidsbronnen waarmee bij de vaststelling van bestemmingsplannen rekening gehouden dient te worden: wegverkeers-, railverkeers- en industrielawaai.

In de omgeving is geen spoor gelegen. Er is geen sprake van railverkeerslawaai.

Met onderhavige ontwikkeling worden acht woon-zorgunits (woningen) opgericht, welke geluidsgevoelige objecten in de zin van de Wet geluidhinder zijn. Er is dan ook een akoestisch onderzoek wegverkeerslawaai uitgevoerd. In bijlage 7 is de complete rapportage opgenomen. Hieronder worden de conclusies en aanbevelingen uit het onderzoek weergegeven.

Conclusies en aanbevelingen

Bespreking resultaten en aanbevelingen WGH

In opdracht van de initiatiefnemer is een berekening wegverkeerslawaai uitgevoerd voor een bestemmingswijziging aan de Gouverneursweg 3a te Heeswijk-Dinther Het project betreft de herontwikkeling van het perceel aan de Gouverneursweg 3a Heeswijk-Dinther. De melkveehouderij op het perceel is gestopt. De herontwikkeling op het perceel betreft de realisatie van 8 woon-zorgunits, een gezamenlijke ruimte met 2 B&B's, dierenweide, natuurpoel en het behoud van een agrarische loods.

Op basis van de beschikbaar gestelde verkeersgegevens is er een rekenmodel opgezet en is de gevelbelasting berekend op de gebouwen als gevolg van de Gouverneursweg en de Fokkershoek. De gevelbelasting is getoetst aan de WGH.

Ter plaatse van de gevels van de gebouwen A en C bedraagt de geluidbelasting afkomstig van de Gouverneursweg inclusief correctie van artikel 110g ten hoogste 53 dB. Derhalve wordt niet voldaan aan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB, wel wordt voldaan aan de maximale ontheffingswaarde van 53 dB. Ter plaatse van de gevels van de gebouwen bedraagt de geluidbelasting afkomstig van de Fokkershoek inclusief correctie van artikel 110g ten hoogste 26 dB. Derhalve wordt voldaan aan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB.

Maatregelen

Allereerst dient gekeken te worden naar mogelijke bronmaatregelen. Het verlagen van de verkeersintensiteit en maximale snelheid van de Gouverneursweg zou een bronmaatregel kunnen zijn. De Gouverneursweg betreft echter een doorgaande weg, het verlagen van de verkeersintensiteit lijkt daarmee niet realistisch en roept bezwaren op van verkeerskundige

aard. Ook het verlagen van de maximale snelheid wordt niet realistisch geacht.

Een andere mogelijke bronmaatregel is de aanleg van een stiller wegdek voor de Gouverneursweg. Echter, voor een project van een kleine omvang zoals in dit geval, wordt de aanleg van een wegdek met geluidsreducerend asfalt niet realistisch geacht. Deze maatregel staat niet in verhouding met het voorgenomen plan en stuit op financiële bezwaren.

Maatregelen in de overdracht kunnen worden getroffen in de vorm van geluidsschermen/wallen. Een scherm zou dan gerealiseerd moeten worden tussen de Gouverneursweg en de noord-oostgevel van de gebouwen. Het betreffende gebouw A is echter dicht gelegen aan de Gouverneursweg waardoor het plaatsen van een afschermende voorziening op deze plek niet realistisch wordt geacht.

Omdat uit het bovenstaande blijkt dat maatregelen bij de bron of in de overdracht op diversen bezwaren stuiten dient gekeken te worden naar maatregelen bij de ontvanger. Hierbij valt te denken aan een dove gevel. In dit geval zouden 3 gevels dove gevels moeten worden, 1 van deze gevels (T09 gebouw A zuid-oost 1) is echter een gevel waarin ook toegangsdeuren tot wooneenheden bevinden. Hierdoor is het realiseren van een dove gevel niet realistisch. De berekende geluidbelasting afkomstig van de Gouverneursweg voldoet wel aan de maximale ontheffingswaarde van 53 dB. Aangezien eventuele maatregelen stuiten op bezwaren en niet realistisch worden geacht wordt verzocht om een hogere waarde vast te stellen voor het geluidsniveau op delen van de gevels van de gebouwen C en A vanwege het wegverkeerslawaai:

Gebouw en Gevel	Norm	Berekend met correctie 110g Wgh (5dB)	Overschrijding	Vast te stellen hogere waarde	Maximale ontheffingswaarde art. 83 Wgh
C gevel NO	48 dB	51 dB	3 dB	51 dB	53 dB
A gevel NO	48 dB	53 dB	5 dB	53 dB	53 dB
A gevel ZO1	48 dB	49 dB	1 dB	49 dB	53 dB

Bespreking geluidsbelasting i.r.t. Bouwbesluit

Binnen het Bouwbesluit is geregeld dat een waarde van 33 dB in de woning als gevolg van omgevingslawaai moet zijn gewaarborgd. Tevens wordt in het Bouwbesluit vermeld dat de karakteristieke geluidwering van geveldelen (GA;k) voor woningen ten minste 20 dB bedraagt. In het geval van nieuwbouw ligt de gevelwering heden ten dage tussen de 25 en 30 dB.
De geluidbelasting op de gebouwen afkomstig van het wegverkeer exclusief aftrek van artikel 110g bedraagt ten hoogste 58 dB. Met een gevelwering welke ten minste 20 dB (het betreft nieuwbouw) zal op basis van het

Bouwbesluit het binnen niveau ten hoogste 38 dB bedragen waarmee niet wordt voldaan aan de eisen van het Bouwbesluit.
Doormiddel van een gevelweringonderzoek dient aangetoond te worden dat een voldoende karakteristieke geluidwering van de uitwendige scheidingsconstructies (GA,K) gerealiseerd kan worden om aan een binnenniveau van 33 dB te voldoen.

Bespreking goede ruimtelijke ordening
Ten aanzien van de buitenruimte en verblijf in de tuin dan wel terras aan de achterzijde dan wel zijkanten van de gebouwen kan verondersteld worden dat er een overwegend matig tot goede geluidskwaliteit heerst. Hierdoor kan worden verondersteld dat het aspect geluid een goede ruimtelijke ordening niet in de weg staat.

Conclusie
Ter plaatse van de gevels van de gebouwen bedraagt de geluidbelasting afkomstig van de Gouverneursweg inclusief correctie van artikel 110g ten hoogste 53 dB. Derhalve wordt niet voldaan aan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB, wel wordt voldaan aan de maximale ontheffingswaarde van 53 dB. Verzocht wordt om een hogere waarde vast te stellen voor de betreffende gevels van de gebouwen. Er wordt dan ook een procedure hogere grenswaarde doorlopen.

De geluidbelasting op de gebouwen afkomstig van het wegverkeer exclusief aftrek van artikel 110g bedraagt ten hoogste 58 dB. Met een gevelwering welke ten minste 20 dB (het betreft nieuwbouw) zal op basis van het Bouwbesluit het binnen niveau ten hoogste 38 dB bedragen waarmee niet wordt voldaan aan de eisen van het Bouwbesluit.

Doormiddel van een gevelweringonderzoek dient aangetoond te worden dat een voldoende karakteristieke geluidwering van de uitwendige scheidingsconstructies (GA,K) gerealiseerd kan worden om aan een binnen niveau van 33 dB te voldoen.

Ten aanzien van de buitenruimte en verblijf in de tuin dan wel terras aan de achterzijde dan wel zijkanten van de gebouwen kan verondersteld worden dat er een overwegend matig tot goede geluidskwaliteit heerst. Hierdoor kan worden verondersteld dat het aspect geluid een goede ruimtelijke ordening niet in de weg staat.

4.1.7 Externe veiligheid

Vanuit een goede ruimtelijke ordening is het van belang te kijken naar gevaar leverende functies in of in de nabijheid van het plangebied. Daartoe moeten de risico's voor de bevolking, die verbonden zijn aan gevaar veroorzakende activiteiten in beeld worden gebracht.

Het aspect externe veiligheid beschrijft risico's die ontstaan als gevolg van opslag van, of handelingen met, gevaarlijke stoffen. Dit kan betrekking hebben op inrichtingen of op transportroutes. Op beide categorieën is verschillende wet- en regelgeving van toepassing.

Voor bedrijven is het Besluit Externe Veiligheid Inrichtingen (Bevi) van toepassing. In het kader van het Bevi komen kwetsbare en beperkt kwetsbare objecten bescherming toe ten aanzien van ongelukken met gevaarlijke stoffen.

Risicocontouren

Gemeente en provincie kunnen veiligheidsafstanden (plaatsgebonden risicocontour) en invloedsgebieden (groepsrisico) rond risicovolle inrichtingen of activiteiten (BEVI) bepalen op grond van berekende risico's. Binnen de veiligheidsafstanden (PR-contour) mogen geen kwetsbare of beperkt kwetsbare objecten liggen of komen te liggen. Binnen het invloedsgebied van een risicovolle activiteit dient het groepsrisico nader te worden bepaald.

Een risicocontour (ofwel plaatsgebonden risico) geeft aan hoe groot in de omgeving de overlijdenskans is door een ongeval met een risicobron: binnen de contour is het risico groter, buiten de contour is het risico kleiner.

Plaatsgebonden risico

Het plaatsgebonden risico is de berekende kans per jaar, dat een persoon overlijdt als rechtsreeks gevolg van een ongeval bij een risicobron, aangenomen dat hij op die plaats permanent en onbeschermd verblijft. Het plaatsgebonden risico wordt gebruikt bij de toetsing of een risicovolle activiteit op een bepaalde plek mag plaatsvinden en wat in de directe omgeving ervan gebouwd mag worden. Uit de provinciale risicokaart blijkt dat het plangebied in geen enkele plaatsgebonden risicocontour is gelegen. Er worden derhalve geen grenswaarden overschreden.

Groepsrisico

Het groepsrisico geeft de kans aan dat in één keer een groep mensen die zich in de omgeving van een risicosituatie bevindt, dodelijk door een ongeval wordt getroffen. Groepsrisico legt een relatie tussen de kans op een ramp en het aantal mogelijke slachtoffers. Bij groepsrisico is het dan ook niet een contour die bepalend is, maar het aantal mensen dat zich gedurende een bepaalde periode binnen de effectafstand van een risicovolle activiteit ophoudt. Welke kans nog acceptabel geacht wordt, is afhankelijk van de omvang van de ramp. Een ongeval met 100 doden leidt tot meer ontwrichting, leed en emoties, dan een ongeval met 10 dodelijke slachtoffers. Aan de kans op een ramp met 100 doden wordt dan ook een grens gesteld, die een factor honderd lager ligt dan voor een ramp met 10

doden. In het Bevi wordt verder een verantwoordingsplicht voor het groepsrisico rond inrichtingen wettelijk geregeld. De verantwoording houdt in dat wordt aangegeven of risico's acceptabel zijn en welke maatregelen worden genomen om de risico's te verkleinen.

Beleidsvisie externe veiligheid

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

Overige wet- en regelgeving

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

Voldaan wordt aan de in het activiteitenbesluit opgenomen veiligheidsafstanden. Zo is er in de nabijheid van de planlocatie geen opstelplaats van een gasdrukmeet- en regelstation gelegen en ook zijn er geen propaantanks tot en met 13 kubieke meter binnen de grootste bijbehorende veiligheidsafstand van 25 meter tot onderhavige planlocatie gelegen.

Toetsing aan de voorwaarden van de beleidsvisie en de normen uit overige wet- en regelgeving geeft geen belemmering voor het plan.

Risicokaart

Onderstaand is planlocatie binnen de risicokaart weergegeven. Hieruit blijkt dat het plangebied niet aangeduid wordt als risicovolle inrichting.

Daarnaast is het plangebied niet gelegen in risicocontouren (PR 10^{-6} contour en invloedsgebied) van inrichtingen en buisleidingen.

Wel is de N279 wegvak B74 gelegen op circa 727 meter afstand. Over deze transportweg worden onder andere gevaarlijke stoffen uit de categorie LT1 en LT2 vervoerd. LT1 heeft een invloedsgebied van 730 meter en LT2 heeft een invloedsgebied van 880 meter. Omdat het plangebied niet binnen 200 meter van de transportroute ligt, kan worden volstaan met een beperkte verantwoording voor het scenario toxisch. De beperkte verantwoording van het groepsrisico gaat in op de zelfredzaamheid van personen binnen het plangebied bij een calamiteit en de mogelijkheden tot het bestrijden van de gevolgen van een calamiteit binnen het plangebied voor het scenario toxische wolk.

De kans op het plaatsvinden van dit type incident; toxische wolk, is zeer gering als gevolg van een relatief beperkt aantal transporten van deze stoffen over deze weg en de veiligheidsmaatregelen rondom het vervoer van gevaarlijke stoffen. Bij het scenario toxische wolk zal de brandweer proberen de toxische wolk neer te slaan. Bij een snelle verspreiding van de toxische wolk zal dit echter beperkt effect hebben. De bestrijdbaarheid wordt door de brandweer om deze reden als matig beoordeeld.

Hierbij dient extra aandacht te worden besteed aan de verminderd zelfredzaamheid van de bewoners van de woonzorgunits. De woonzorgunits hebben als doelgroep 55+ers met een beperkte zorgvraag, waarbij de bewoners in principe zelfstandig wonen.

Het plangebied valt buiten het bereik van de WAS sirenes. Personen aanwezig in het plangebied kunnen via NL Alert en andere social media worden gealarmeerd en geïnstrueerd. Gezien de aard en de activiteiten van de bestemming mag aangenomen worden dat de mate van zelfredzaamheid van de personen van het plangebied voldoende is en zij in staat zijn om zelfstandig op de juiste manier te reageren bij een dreiging, te weten: binnen blijven, ramen en deuren sluiten.

Hieromtrent is de Veiligheidsregio Brabant Noord ingevolge artikel 7 en 9 van het Bevt om advies gevraagd. In dit advies worden de volgende maatregelen geadviseerd om de zelfredzaamheid in het plangebied te verhogen:

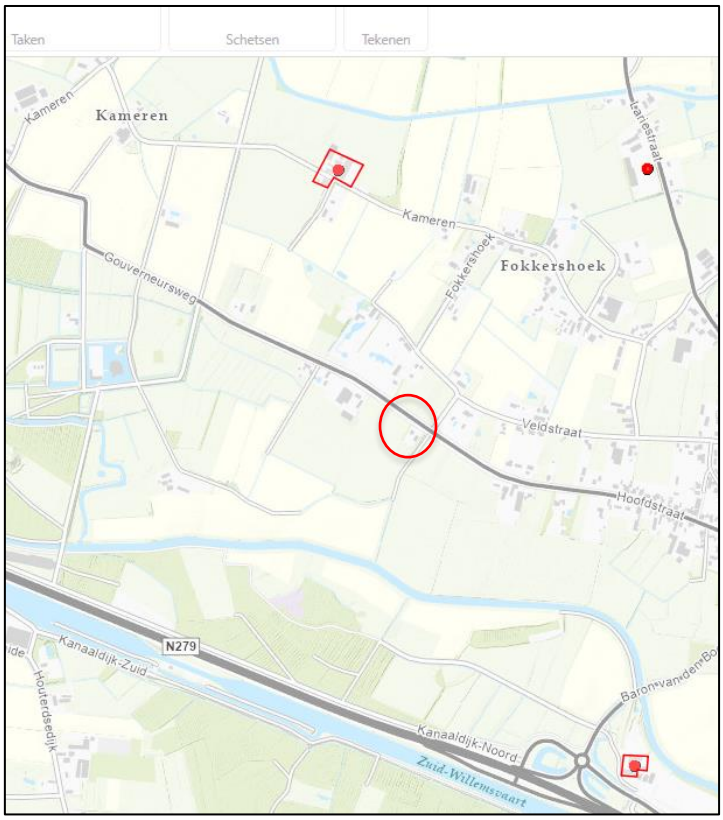
- 3 van de 8 woonzorgunits worden samen met de B&B in een bestaand gebouw gesitueerd. Geadviseerd wordt om extra aandacht te besteden aan de detaillering van afdichtingen in deze ruimtes. Ventilatieopeningen moeten eenvoudig af te sluiten zijn.
- De initiatiefnemer wordt geïnformeerd over het aanwezige risico en handelingsperspectief, in verband met bewustwording hierover en in dreigende situaties de aanwezige cliënten, voor zover nodig, kan ondersteunen.

Voor het volledige advies van de Veiligheidsregio Brabant Noord / Brandweer wordt verwezen naar bijlage 8. De genoemde maatregelen zullen door de initiatiefnemer worden opgevolgd.

Ten aanzien van externe veiligheid zijn er geen belemmeringen.

Figuur 16

Uitsnede risicokaart Externe veiligheid, Gouverneursweg 3a (rode cirkel).



4.1.8 Hoogspanningslijnen

Het plangebied is op een afstand van circa 1,9 kilometer gelegen van een hoogspanningslijn. Gelet op de afstand tussen het plangebied en de hoogspanningslijn vormt dit aspect geen belemmering.

4.1.9 Volksgezondheid

De Handreiking veehouderij en volksgezondheid is door het ondersteuningsteam geactualiseerd (versie 30 april 2018). Het ondersteuningsteam is een samenwerkingsverband van partners vanuit de drie omgevingsdiensten in Noord-Brabant, de GGD, de provincie Noord-Brabant en enkele gemeenten:

- Provincie Noord-Brabant;
- Omgevingsdienst Brabant Noord;
- Omgevingsdienst Midden- en West-Brabant;
- Omgevingsdienst Zuidoost Brabant;
- Team Gezondheid, Milieu en Veiligheid, GGD'en Brabant;
- Gemeente Bernheze;
- Gemeente Someren;
- ABG-gemeenten (Alphen-Chaam, Baarle-Nassau en Gilze en Rijen).

In deze update van de handreiking is het stappenplan, waarmee besloten kan worden of een beoordeling of advisering door de GGD gewenst is, aangepast ten opzichte van de eerdere versie. De volgende aspecten worden in het opgenomen stroomschema (zie 'Stappenplan 2.0') meegenomen in de afweging of voor een specifieke situatie er een dusdanig verhoogd risico voor de volksgezondheid bestaat dat advisering vanuit de GGD wenselijk is:

1) voor varkens en pluimveebedrijven: endotoxine richtafstand (= afstand waarbinnen naar alle waarschijnlijkheid de gezondheidskundige advieswaarde voor endotoxine wordt overschreden);
2) toename in emissies van geur en/of fijnstof en/of ammoniak;
3) de wijze waarop met geurbelasting wordt omgegaan voor een aanvaardbaar woon-/leefklimaat;
4) bij meerdere bedrijfsmatig gehouden diersoorten, de aanwezige diersoort(en) binnen een veehouderij;
5) geitenhouderij binnen een straal van 2 kilometer van een gevoelige bestemming; of pluimveebedrijven binnen een straal van 1 kilometer van een gevoelige bestemming; of overige veehouderijen binnen een straal van 250 meter liggen woon- of verblijfsruimten van derden;
6) de aanwezigheid van mestbe- en verwerking;
7) ongerustheid bij omwonenden.

Na doorlopen van het stappenschema blijkt dat niet alle aspecten met nee beantwoord kunnen worden.

In een straal van 2 km (circa 1,5 km) van de planlocatie ligt aan de Meerstraat 29 een geitenhouderij. Binnen dit gebied bevinden zich reeds veel burgerwoningen. Bovendien ligt de geitenhouderij op een veel kortere afstand (circa 535 meter) van de kern Heeswijk-Dinther. Mocht uit het vervolgonderzoek op het landelijk RIVM onderzoek Veehouderij en Gezondheid Omwonenden V (VGO1+2) blijken dat er wel degelijk gezondheidsrisico's en daarmee een verhoogde kans op longontsteking aanwezig is voor mensen die binnen een straal van circa 2 km rond geitenhouderijen wonen en dat hieromtrent maatregelen genomen moeten worden, is aannemelijk dat de betreffende geitenhouderij in de toekomst stalaanpassingen zal moeten doorvoeren om emmissiereductie te bewerkstelligen en/of niet zal mogen uitbreiden.

Gezien de relatief grote afstand van de geitenhouderij ten opzichte van de planlocatie en de kortere afstand tot het bestaand stedelijk gebied kan gesteld worden dat op dit moment het verhoogde gezondheidsrisico aanvaardbaar wordt geacht. Verder is hieromtrent advies aangevraagd bij de GGD. In dit advies wordt de volgende eindconclusie gegeven:

Voor het woon- en leefklimaat van de beoogde woningen geldt dat:

- De achtergrondgeurbelasting onder de gezondheidskundige advieswaarde voor het buitengebied (10 OU/m3) ligt. Het percentage geurgehinderden ligt daarmee onder de 20% op basis van de algemene dosis responsrelatie uit het GGD/ IRAS onderzoek 6. De afstand van de woningen tot de rand van het dichtstbijzijnde bedrijf waar dieren zonder emissiefactor worden gehouden, is groter dan 100 meter en voldoet aan de door de GGD aangehouden richtlijn.
- De fijnstofconcentratie (PM10, PM2,5) voldoen niet aan de meest recent aangescherpte gezondheids-kundige advieswaarde. Dit geldt voor grote delen van Nederland. De bijdrage van het plan leidt niet tot een substantiële bijdrage aan de fijnstofconcentratie. De woningen liggen niet in de directe nabijheid van snelwegen/ drukke wegen; hetgeen positief is met betrekking tot de luchtkwaliteit.
- De woningen liggen in de buurt van een geitenhouderij. Er is sprake van een verhoogd risico op longontsteking. Er is geen sprake van het bouwen naar de geitenhouderij toe. Het advies is de toekomstige bewoners te informeren over het verhoogd risico op het krijgen van longontsteking. Specifiek is dit van belang voor mensen die reeds luchtwegklachten hebben.
- De geluidsbelasting op de gevel van de gebouwen A en C ligt boven de gezondheidskundige advieswaarde. Maatregelen om de geluidsbelasting terug te dringen worden geadviseerd (zie geluid). Omdat geluid ook beneden de normen tot hinder kan leiden, is communicatie met bewoners en het adequaat oppakken van klachten belangrijk.

Concluderend kan worden gesteld dat naar aanleiding van de toetsing aan de gezondheidskundige advieswaarden door de GGD voor de nieuw te bouwen woningen een goed woon- en leefklimaat kan worden gegarandeerd.

Voor het volledige advies van de GGD wordt verwezen naar bijlage 9.

Verder zullen toekomstige bewoners tijdig op het verhoogde risico worden gewezen.

4.2 WATER

Het aspect water is van groot belang binnen de ruimtelijke ordening. Door verstandig om te gaan met water kan verdroging en wateroverlast voorkomen worden en kan ook de kwaliteit van het water hoog gehouden worden.

De waterbeheerder voor de planlocatie is het waterschap Aa en Maas. Het beleid van dit waterschap is erop gericht dat nieuwe ruimtelijke en/of stedelijke ontwikkelingen geen negatieve invloed hebben op de bestaande watersystemen. Bij nieuwe plannen dient onderzocht te worden hoe omgegaan wordt met het schone regenwater. Hierbij gelden de navolgende uitgangspunten welke nagevolgd zullen worden:

- Voorkomen van vervuiling
- Wateroverlastvrij bestemmen
- Hydrologisch neutraal Ontwikkelen (HNO)
- Vuil water en hemelwater scheiden
- Hergebruik > infiltratie > buffering > afvoer
- Waterschapsbelangen
- Meervoudig ruimtegebruik
- Water als kans

Op 1 maart 2015 is de nieuwe Keur van het Waterschap Aa en Maas in werking getreden. Er wordt hierbij geen gebruik meer gemaakt van de HNO-tool. Er is een nieuwe rekensystematiek opgenomen voor het uitrekenen van de benodigde waterberging (art. 15 van de Algemene regels resp. art. 13 van de Beleidsregels). Voor een toename aan verharding < 500 m^2 geldt een vrijstelling. Voor een toename > 10.000 m^2 dient een watervergunning aangevraagd te worden. Bij een toename van verhard oppervlak tussen 500 m^2 en 10.000 m^2 dienen compenserende maatregelen te zijn getroffen om versnelde afvoer van hemelwater tegen te gaan, in de vorm van een voorziening met een minimale compensatie conform de rekenregel:

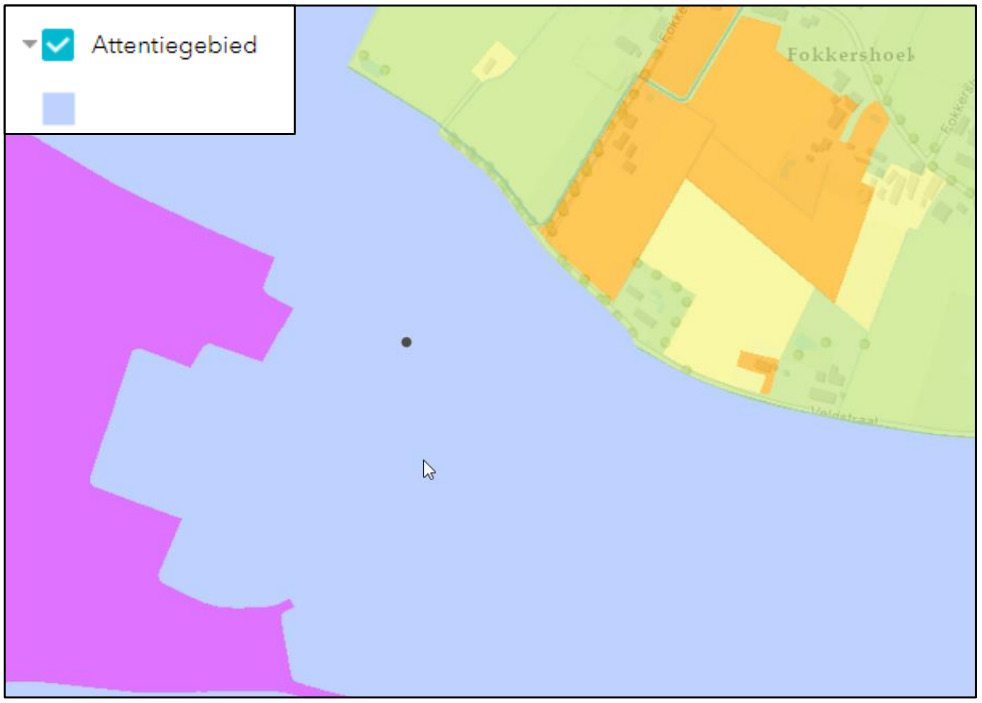
Benodigde compensatie (in m3) = toename verhard oppervlak (in m2) x gevoeligheidsfactor x 0,06 (in m)

De gevoeligheidsfactor is af te lezen van de kaart in bijlage 1 van de Keur.

Op de kaart van de Keur van Waterschap Aa en Maas is af te lezen dat het plangebied is gelegen binnen een attentiegebied.

Figuur 17

Uitsnede kaart Keur Waterschap Aa en Maas



Gelet hierop is in het vigerende bestemmingsplan 'Buitengebied Bernheze' op de planlocatie de dubbelbestemming 'Waarde – Natte natuurparel' opgenomen.

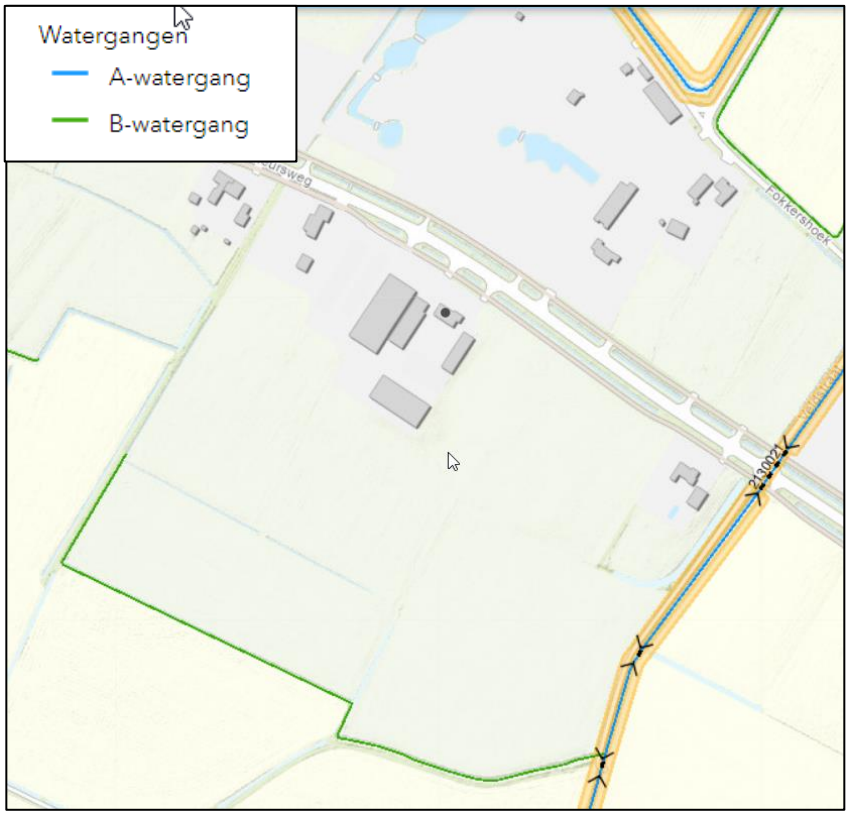
De voor 'Waarde - Natte Natuurparel' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming, mede bestemd voor het behoud, beheer en herstel van de waterhuishoudkundige situatie, gericht op het verbeteren van de condities voor de natuur(waarden). Op deze aangewezen gronden mogen in afwijking van hetgeen elders in deze regels is bepaald ten aanzien van het bouwen krachtens de overige bestemmingen van deze grond, uitsluitend worden gebouwd bouwwerken ten behoeve van deze bestemming. Bij toename van het verhard oppervlak is "hydrologisch neutraal bouwen" het uitgangspunt. Voor een toename van het verharde oppervlak van 250 m^2 is een advies van de waterbeheerder vereist.

Keur

De Keur is een waterschapsverordening en omvat samen met de Waterwet alle gebods- en verbodsbepalingen met betrekking tot ingrepen of activiteiten die consequenties hebben voor de waterkwantiteit, waterkwaliteit en waterveiligheid. De Keur is verder uitgewerkt beleids- en algemene regels.

Legger

De Keur verwijst in de gebods- en verbodsbepalingen volop naar de legger. De legger legt de status en afmetingen behorende bij de regels van de Keur vast in een overzichtskaart van het waterbeheersgebied. Op deze kaart zijn onder andere dijken, waterlopen en bijbehorende beschermingszones aangegeven.



Figuur 18

Ligging A en B-watergangen

Op meer dan 160 meter van het plangebied zijn een A en B-watergang gelegen. Deze watergangen kennen een beschermingszone. Het plangebied valt echter ruimschoots buiten deze beschermingszone. Binnen de beschermingszone vinden voor onderhavig initatief derhalve geen werkzaamheden plaats en worden de waterschapsbelangen gewaarborgd.

Uitgangspunten watertoets 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:

1. Wateroverlastvrij bestemmen

Bij de locatiekeuze voor nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen dient rekening te worden gehouden met de norm uit het Nationaal Bestuursakkoord Water (NBW). In eerste instantie zal bij de locatiekeuze van een ontwikkeling gezocht moeten worden naar een plek „die hoog en droog genoeg" is. Mocht dit echter niet mogelijk of wenselijk zijn, dan zal in de compenserende of mitigerende sfeer gezocht moeten worden naar maatregelen die het gewenste beschermingsniveau tegen wateroverlast helpen realiseren. Liever nog dan mitigeren of compenseren, wordt bij voorkeur gebouwd op locaties die als gevolg van hun ligging nú al voldoen aan de NBW-norm voor de toekomstige functie.

Het betreft de herontwikkeling van een bestaand agrarisch perceel, waarbij een melkveehouderij wordt beëindigd. Hiervoor in de plaats worden acht woon-zorgunits, een gezamenlijke ruimte met twee B&B's, een dierenweide en een natuurpoel gerealiseerd, de bestaande agrarische loods wordt behouden voor akkerbouw en het stallen van landbouwvoertuigen en er wordt een bestaande ruimte benut voor het hobbymatig houden van 26 stuks jong(vlees)vee. Een andere locatiekeuze is niet aan de orde.

<u>Bouwpeilhoogtes</u>

Het plangebied is gelegen in een attentiegebied van het beekdal. Om deze reden is bij het waterschap advies gevraag over de bouwhoogte van het plangebied. De reactie van het waterschap was hierbij als volgt:

Naar de huidige inzichten verwachten wij op deze planlocatie geen risico op inundatie vanuit het beekdal De Aa.

Dit leiden wij af uit de hoogteligging van het bouwperceel waar de nieuwe bebouwing wordt gerealiseerd ter plaatse van voormalige stallen. (voor het bouwplan zoals dat bij ons op basis van het conceptbestemmingsplan bekend is, en de hoogtekaart ter illustratie op basis van de AHN: zie navolgende figuur). Het bouwvlak kent een hoogte variërend van 7,7 tot 7,9 m NAP; het waterpeil van de Aa ligt op ca. 6 m NAP; een aanzienlijk hoogteverschil.

De Gouverneursweg ligt op ca 7,65 m NAP (bron: AHN-viewer). Hiervan kan worden uitgegaan, tenzij bij het uitvoeren van een meting op de kruin van de weg anders blijkt. Het peil van de bebouwing komt hiermee uit op 7,85 m NAP (+20 cm).

grondwateroverlast

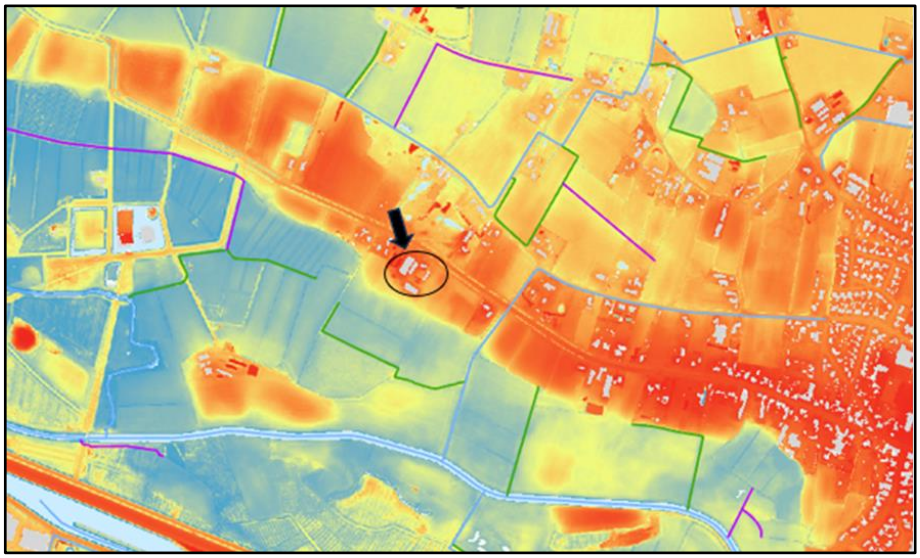
Ook de algemene ambitie uit ons waterbeheerplan om in de beekdalen de grondwaterstanden op termijn te verhogen met 10 à 15 cm, exacte hoogte toekomst hier nog niet bekend) gaat daar naar verwachting geen problemen opleveren met ontwateringsdiepte.

De GHG ligt hier volgens de modellen nu tussen 75 en 90 cm – mv, NB wel een voorbehoud: het betreft hier 'de randen' van het model.

Voor bebouwing wordt doorgaans een ontwatering van 70 cm aangehouden.

Figuur 19

Hoogte ligging plangebied op basis van AHN.



Concluderend kan gesteld worden dat de ligging in het attentiegebied beekdal geen belemmering geeft voor de ontwikkeling van het plan.

2. Gescheiden houden van vuil water en schoon hemelwater

Het streefbeeld is het afvoeren van het vuile water via de riolering en het binnen het plangebied verwerken van het schone hemelwater. Afhankelijk van de omstandigheden ter plaatse kan een compromis gesloten worden, waarbij de minimale inzet (in bestaand bebouwd gebied) is om het vuile en het schone water gescheiden aan te bieden op het (reeds aanwezige) gemengde rioolstelsel. Het waterschap zal echter niet akkoord gaan met de aanleg van nieuwe gemengde rioolstelsels.

Het hemelwater afkomstig van het dakoppervlak van de nieuwe woningen, de B&B's, gezamenlijke ruimte en de bestaande bebouwing zal worden afgekoppeld op de ten zuidwesten gelegen nieuw te realiseren infiltratiepoel om het hemelwater vast te houden en te infiltreren.

Volgens de Basisregistratie voor de Ondergrond (BRO) varieert de GHG binnen het plangebied van 74 tot 94 cm onder maaiveld.

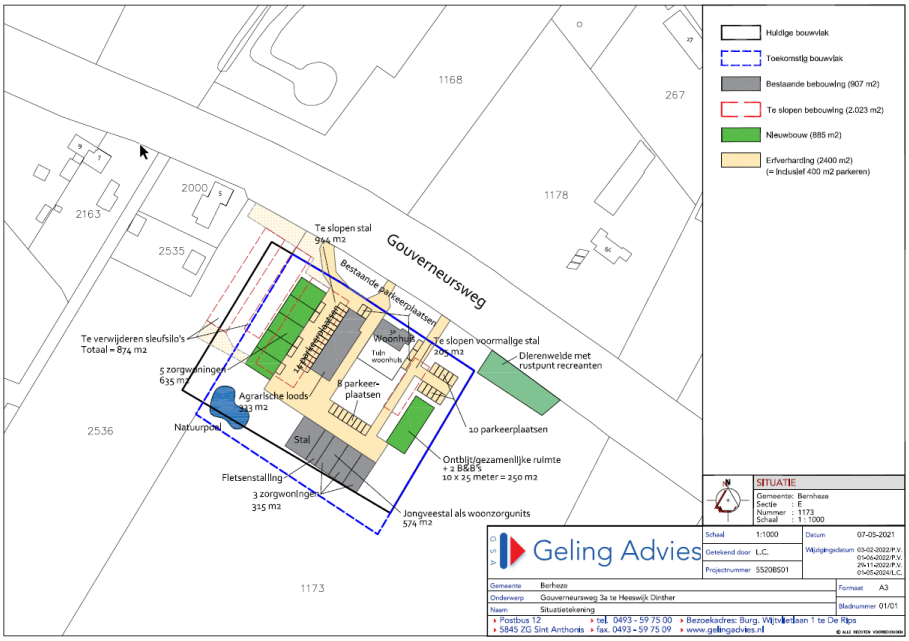
Met onderhavig plan neemt het verhard oppervlak flink af. In de huidige situatie bedraagt het verhard oppervlak afkomstig van bebouwing 2.930 m^2. In de nieuwe situatie zal het verhard oppervlak afkomstig van bebouwing 1.792 m^2 bedragen. Voor een overzicht van de bebouwing wordt verwezen naar bijlage 2 en figuur 20. De omvang van de erfverharding rondom de bebouwing neemt in de nieuwe situatie af ten opzichte van de huidige situatie (345 m^2).

-Erfverharding bestaande situatie: 2321 m^2.

-Erfverharding nieuwe situatie: 1976 m^2.

Figuur 20

Situatieschets met oppervlakten bebouwing/verharding



In de berekening van het nieuwe totale verhard oppervlak worden slechts de oppervlakten van de nieuwe parkeerplaatsen meegenomen. De parkeervakken bestaande uit halfverharding zal een oppervlakte van circa 400 m^2 beslaan. In de berekening van het nieuwe totale verhard oppervlak moet hiervan 50% worden meegenomen. Dit komt neer op een nieuw verhard oppervlak van 1.992 m^2. Hiermee is sprake van een afname van het verhard oppervlak van 938 m^2. Er hoeft dan ook geen compensatie plaats te vinden. De woning is hierbij buiten beschouwing gelaten.

De Gemiddeld Hoogste Grondwaterstand (GHG) ligt tussen de 74-94 cm - mv.

De gemeente heeft aangegeven dat hemelwater geborgen moet worden op eigen perceel, waarbij gerekend moet worden met 60 mm per m^2 verhard oppervlak. Voor de ontwikkeling zal een infiltratiepoel in de groenvoorziening aangelegd worden om het hemelwater vast te houden en te infiltreren.

Dit betekent dat er in totaal 0,06 x 1.992 m^2 = 119,52 m^3 regenwater geborgen moet kunnen worden. De poel dient dus 74 cm diep en 161,51 m^2 groot te zijn.

De infiltratiepoel verkrijgt een oppervlakte van 210 m^2, waardoor deze van voldoende omvang is om het hemelwater tijdelijk te bergen en infiltreren. Bij een hevigere regenbui zal het water uitstromen over het achterliggende land in eigendom van de initiatiefnemer.

Voorafgaand aan de uitvoering van onderhavig plan / infiltratiepoel zal nog een keur- of omgevingsvergunning aangevraagd worden, indien blijkt dat dit volgens de regels van het keur nodig is.

Het water afkomstig van inritten zal in het omliggende groen infiltreren, zoals in de bestaande situatie ook het geval is. De parkeervakken zullen bestaan uit halfverharding. Het water dat valt op de parkeervakken zal hierdoor tijdelijk geborgen worden en uiteindelijk langzaam wegvloeien in het omliggende groen.

Het huishoudelijk afvalwater afkomstig van de nieuwe woningen zal, overeenkomstig de bestaande situatie, worden afgevoerd naar het gemeentelijke rioleringsstelsel. Hiertoe is reeds een aansluiting aanwezig.

Gelet op bovenstaande kan gesteld worden dat door de aanleg van een infiltratiepoel en het toepassen van halfverharding hydrologisch neutraal gebouwd wordt en het plan hiermee positief bijdraagt aan het behoud van een goede waterhuishoudkundige situatie waarbij bestaande water- en natuurwaarden in acht zijn genomen. Bovendien is sprake van een flinke afname van het verhard oppervlak binnen het plangebied wat de natuurwaarden ten goede komt.

3. Doorlopen van de afwegingsstappen: "hergebruik - infiltratie - buffering - afvoer"

In aansluiting op het landelijke beleid (NW4, WB21) hanteert het waterschap het beleid dat bij nieuwe plannen altijd onderzocht dient te worden hoe omgegaan kan worden met het schone hemelwater. Hierbij worden de afwegingsstappen "hergebruik - infiltratie - buffering - afvoer" (afgeleid van de trits "vasthouden - bergen - afvoeren") doorlopen. Hergebruik van hemelwater wordt voornamelijk overwogen bij grootschalige voorzieningen

als scholen, kantoorgebouwen ed. Voor particuliere woningen wordt dit, ook gezien de landelijke ervaringen met grijswatersystemen, niet gestimuleerd.

Binnen grondwaterbeschermingsgebieden kunnen door de grondwaterbeheerder (provincie) aanvullende kwalitatieve eisen gesteld worden in de Provinciale Milieu Verordening. Ook kan een vergunning nodig zijn van de grondwaterbeheerder.

Het plangebied is niet gelegen binnen een grondwaterbeschermingsgebied. Het water afkomstig van het dakoppervlak ten behoeve van de bestaande en nieuwe bebouwing zal tijdelijk worden geborgen in een infiltratiepoel, waarna het hemelwater langzaam zal wegvloeien in de bodem. Dit water kan niet hergebruikt worden.

4. Hydrologisch neutraal ontwikkelen

Nieuwe ontwikkelingen dienen te voldoen aan het principe van hydrologisch neutraal ontwikkelen, waarbij de hydrologische situatie minimaal gelijk moet blijven aan de uitgangssituatie. Hierbij mag de natuurlijke GHG (Gemiddeld Hoogste Grondwaterstand) niet verlaagd worden en mag bijvoorbeeld bij transformatie van landelijk naar bebouwd gebied de oorspronkelijke landelijke afvoer in de normale situatie niet overschreden worden. Het waterpeil sluit aan bij optimale grondwaterstanden en in poldergebieden worden seizoensfluctuaties toegestaan.

Hemelwater afkomstig van het dakoppervlak van de bestaande en nieuwe bebouwing zal tijdelijk worden geborgen in een infiltratiepoel, waarna het hemelwater langzaam zal wegvloeien in de bodem.

5. Water als kans

"Water" wordt door stedenbouwkundigen bij inrichtingsvraagstukken vaak benaderd als een probleem ("er moet ook ruimte voor water gecreëerd worden, en m2 zijn duur"). Dat is erg jammer, want "water" kan ook een meerwaarde geven aan het plan, bijvoorbeeld door gebruik te maken van de belevingswaarde van water. Zo is „wonen aan het water" erg gewild, een mooie waterpartij met bijbehorend groen wordt door vele inwoners gewaardeerd etc.

Er wordt een infiltratiepoel gerealiseerd om het hemelwater afkomstig van de bestaande en nieuwe bebouwing op af te voeren.

6. Meervoudig ruimtegebruik

"Er moet ruimte voor water gecreëerd worden, en m2 zijn duur". Maar door bij de inrichting van een plangebied ruimte voor twee of meer doeleinden te gebruiken, is het "verlies" van m2 als gevolg van de toegenomen ruimtevraag vanuit water te beperken. Zo is het in bepaalde gevallen

mogelijk om het flauwe talud ook te gebruiken als onderhoudsstrook. Flauwe taluds geven veel ruimte voor buffering van water, maar zijn ook te gebruiken voor recreatieve doeleinden (een fietspad dat af en toe niet te gebruiken is).

Er is voldoende ruimte. Meervoudig ruimtegebruik is niet aan de orde.

7. Voorkomen van vervuiling

Bij de inrichting, het bouwen en het beheer van gebieden wordt het milieu belast. Vanuit zijn wettelijke taak ten aanzien van het waterkwaliteitsbeheer streeft het waterschap ernaar om nieuwe bronnen van verontreiniging zoveel mogelijk te voorkomen. Deze bronaanpak is ook verwoord in het Emissiebeheersplan. Het waterschap besteedt hier reeds aandacht aan in de fase van de watertoets, zodat dit aspect als randvoorwaarde kan worden meegenomen in het verdere ontwerpproces.

Er worden geen uitlogende materialen toegepast, zodat geen verontreiniging van het hemelwater plaats kan vinden.

Dit maakt dat er geen vervuiling van het grondwater plaats zal vinden, en alleen schoon hemelwater zal worden geïnfiltreerd.

8. Waterschapsbelangen

Er zijn „waterschapsbelangen" met een ruimtelijke component. Dit betreft het volgende:

a. ruimteclaims voor waterberging
b. ruimteclaims voor de aanleg van natte EVZ"s en beekherstel
c. aanwezigheid en ligging watersysteem
d. aanwezigheid en ligging waterkeringen
e. aanwezigheid en ligging van infrastructuur en ruimteclaims tbv de afvalwaterketen in beheer van het waterschap.

De ontwikkeling raakt de waterschapsbelangen niet. Er wordt een infiltratiepoel aangelegd voor de afvoer van het hemelwater afkomstig van het dakoppervlak van bestaande en nieuwe bebouwing. De infiltratiepoel is gesitueerd op het bedrijfsperceel, waar voldoende ruimte voor een poel aanwezig is.

Samenwerking met de waterbeheerder

De waterparagraaf is door de gemeente Bernheze aan waterschap Aa en Maas voorgelegd.

Conclusie

Concluderend kan gesteld worden dat er geen nadelige waterhuishoudkundige consequenties door onderhavig plan zijn.

4.3 NATUUR

Bij ruimtelijke ontwikkelingen dient rekening te worden gehouden met eventuele ecologische waarden in of nabij het plangebied. De voorgenomen ontwikkelingen mogen geen negatieve effecten hebben op de aanwezige beschermde soorten zoals aangewezen in de Wet natuurbescherming. Indien hiervan sprake is moet ontheffing of vrijstelling worden aangevraagd. Tevens mogen de ontwikkelingen geen negatieve effecten hebben op aangewezen gebieden zoals Natura 2000-gebieden. Bescherming in het kader van de natuur wet- en regelgeving is op te delen in gebieds-en soortenbescherming.

4.3.1 Gebiedsbescherming

In Nederland is gebiedsbescherming geregeld middels de Wet natuurbescherming, waarin alle gebiedsbeschermende internationale afspraken en richtlijnen zijn geïmplementeerd. Met betrekking tot gebiedsbescherming is de situering ten opzichte van Natura2000-gebieden van belang.

Bij negatieve effecten kan onder andere gedacht worden aan: optische verstoring door het toevoegen van bebouwing, verlies van oppervlakte, verdroging of vernatting, vermesting en verzuring, verstoring door licht, geluid, trilling, en dergelijke.

Door de voorgenomen ontwikkeling, het beëindigen van de melkveehouderij, is er een afname van de ammoniakdepositie op de omliggende Natura2000-gebieden. Het dichtstbijzijnde Natura2000 gebied is de Vlijmens Ven, Moerputten & Bossche Broek. In bijlage 10 is een berekening opgenomen, waarbij de ammoniak- en stikstofemissie in de boogde situatie ten opzichte van de feitelijke situatie is berekend. Uit deze berekening komt naar voren dat de grootste toename van depositie 0,00 mol/ha/j bedraagt, er is zelfs sprake van een grootste afname van depositie van 0,11 mol/ha/j. Dit betekent dat de beoogde situatie niet zal leiden tot significant negatieve effecten op de instandhoudingsdoelstellingen van de Natura2000-gebieden en Beschermde natuurmonumenten in de omgeving. Tevens is een berekening opgenomen voor de bouwfase, waaruit blijkt dat de toename van depositie op de omliggende Natura2000-gebieden niet toeneemt.

Natuurnetwerk Nederland

Het Natuurnetwerk Nederland (NNN) (voorheen: ecologische hoofdstructuur (EHS) is een samenhangend netwerk van natuurgebieden en landbouwgebieden met natuurwaarden van (inter)nationaal belang. Het doel van het NNN-beleid is het veiligstellen van ecosystemen en het realiseren van leefgebieden met goede condities voor de biodiversiteit. Voor het Natuurnetwerk Nederland geldt op basis van het Rijksbeleid (Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte en Besluit algemene regels ruimtelijke ordening) de verplichting tot instandhouding van de wezenlijke kenmerken en waarden van het gebied. Dit betekent dat (nieuwe) plannen, projecten of handelingen niet zijn toegestaan indien zij de wezenlijke kenmerken of waarden van het gebied significant aantasten.

In onderstaande afbeelding is de ligging van het plangebied weergegeven op de kaart van de provincie Noord-Brabant. De locatie is op voldoende afstand gelegen (circa 80 meter) van het natuurnetwerk Brabant en zal niet leiden tot negatieve effecten.

Figuur 21

Ligging plangebied t.o.v. NNB



4.3.2 Soortenbescherming

De Wet natuurbescherming regelt de bescherming en instandhouding van planten- en diersoorten die in het wild voorkomen. Daarnaast dienen alle in het wild levende planten en dieren in principe met rust te worden gelaten.

Eventuele schade aan in het wild levende planten en dieren dient beperkt te worden middels het nemen van mitigerende maatregelen. Als mitigatie niet voldoende is om schade te voorkomen is het verplicht de resterende schade te compenseren.

De aanwezigheid van beschermde planten en dieren is sterk gerelateerd aan de aanwezigheid van bepaalde kleine landschapselementen (bosjes, wielen/poelen, heggen/hagen e.d.)

De bebouwing aan de Gouverneursweg 3a betreft voormalig agrarische bedrijfsgebouwen t.b.v. de melkveehouderij. Twee bestaande stallen zullen ten behoeve van de ontwikkeling worden gesloopt. Er is dan ook een QuickScan flora en fauna uitgevoerd. In onderstaande worden de conclusies weergegeven. Voor de volledige rapportage wordt verwezen naar bijlage 11.

Conclusies
Voor de bepaling van de effecten en voor de beantwoording van de vraag of men in strijd komt met de Wet natuurbescherming, wordt de relatie gelegd tussen het initiatief met deze wet door waar mogelijk antwoord te geven op de volgende vragen:

1. Welke wettelijk beschermde soorten komen in het plangebied voor? Welke status hebben deze soorten?

2. Welke invloed heeft de geplande ingreep in het betreffende gebied op de beschermde soorten en de staat van instandhouding?

3. Hoe dient omgegaan te worden met eventuele negatieve effecten van het plan op wettelijk beschermde planten- en diersoorten, en welke vervolgstappen zijn nodig?

Het voornemen zoals opgenomen in de inleiding en de daarbij behorende werkzaamheden, zal naar verwachting geen negatief effect hebben op de staat van instandhouding van beschermde soorten. Binnen het plangebied zijn geen (verblijfplaatsen van) strikt beschermde soorten aangetroffen die door de werkzaamheden worden beïnvloed.

Uit de effectenbeschrijving blijkt dat er geen onevenredige directe of indirecte gevolgen zijn van de voorgenomen activiteiten op de voortplanting en instandhouding van beschermde dieren of plantsoorten. Lokaal zullen mogelijk algemene soorten uit het plangebied trekken op zoek naar een vervangende biotoop. De werkzaamheden dienen bij voorkeur buiten het broedseizoen plaats te vinden.

Voor aanvang van de werkzaamheden dient derhalve geen aanvullend onderzoek plaats te vinden. Een ontheffing voor het onderdeel

soortenbescherming uit de Wet natuurbescherming met betrekking tot aantasting van beschermde soorten is niet nodig.

De werkzaamheden kunnen leiden tot een beschadiging of vernietiging van mogelijke verblijfplaatsen en/of verstoring van eventueel aanwezige algemene soorten. Een algehele vrijstelling op basis van de Verordening voor ruimtelijke ontwikkelingen is hierop van toepassing. De algemene zorgplicht blijft onverminderd van toepassing.

Nestkasten plangebied

In oktober/november 2022 is voor de huismus 1 nestkast met drie openingen opgehangen. In het 'kennisdocument huismus' (BIJ12, 2022) is opgenomen dat openingen minimaal 50 cm uit elkaar moeten liggen of dat de verschillende ingangen niet in elkaars zicht liggen. In onderhavige situatie is dit niet het geval, wat betekent dat de reeds geplaatste nestkast enkel gezien kan worden als één alternatieve nestplaats. Volgens het kennisdocument moeten voor elk nest dat zijn functie niet kan vervullen, minimaal twee alternatieve nestplaatsen te worden geplaatst. In dit geval zal aanvullend aan de reeds geplaatste nestkast nog een alternatieve nestkast worden opgehangen.

4.4 CULTUURHISTORIE

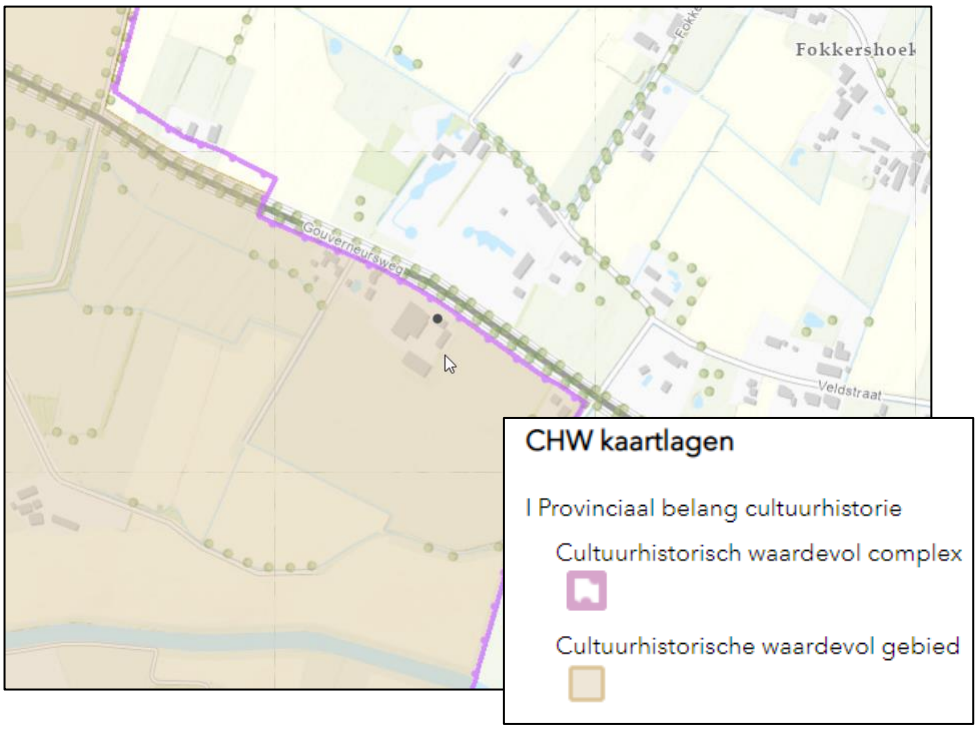
Per 1 januari 2012 is in het kader van de modernisering van de monumentenzorg (MOMO) in het Besluit ruimtelijke ordening van het rijk opgenomen dat gemeenten bij het maken van ruimtelijke plannen rekening moeten houden met cultuurhistorische waarden. Cultuurhistorisch erfgoed moet worden beschermd. Het gaat dan om erfgoed in brede zin; in cultuurlandschappelijke, stedenbouwkundige en bouwhistorische betekenis. Voorgaande is sinds 1 juli 2016 vastgelegd in de Erfgoedwet. De Erfgoedwet bundelt bestaande wet- en regelgeving voor behoud en beheer van het cultureel erfgoed in Nederland. Bovendien zijn aan de Erfgoedwet een

aantal nieuwe bepalingen toegevoegd. Het beschermingsniveau zoals die in de oude wetten en regelingen golden blijven gehandhaafd.

Op de Cultuurhistorische Waardenkaart Brabant (figuur 22) is af te lezen dat het plangebied is gelegen binnen een Cultuurhistorisch waardevol gebied/landschap het 'Groene Woud'. Dit gebied ligt tussen de

Figuur 22

Uitsnede Cultuurhistorische Waardenkaart Brabant



Gouverneursweg en de Zuid-Willemsvaart en bestaat uit bossen, landbouwgronden en lanen rondom kasteel Heeswijk.

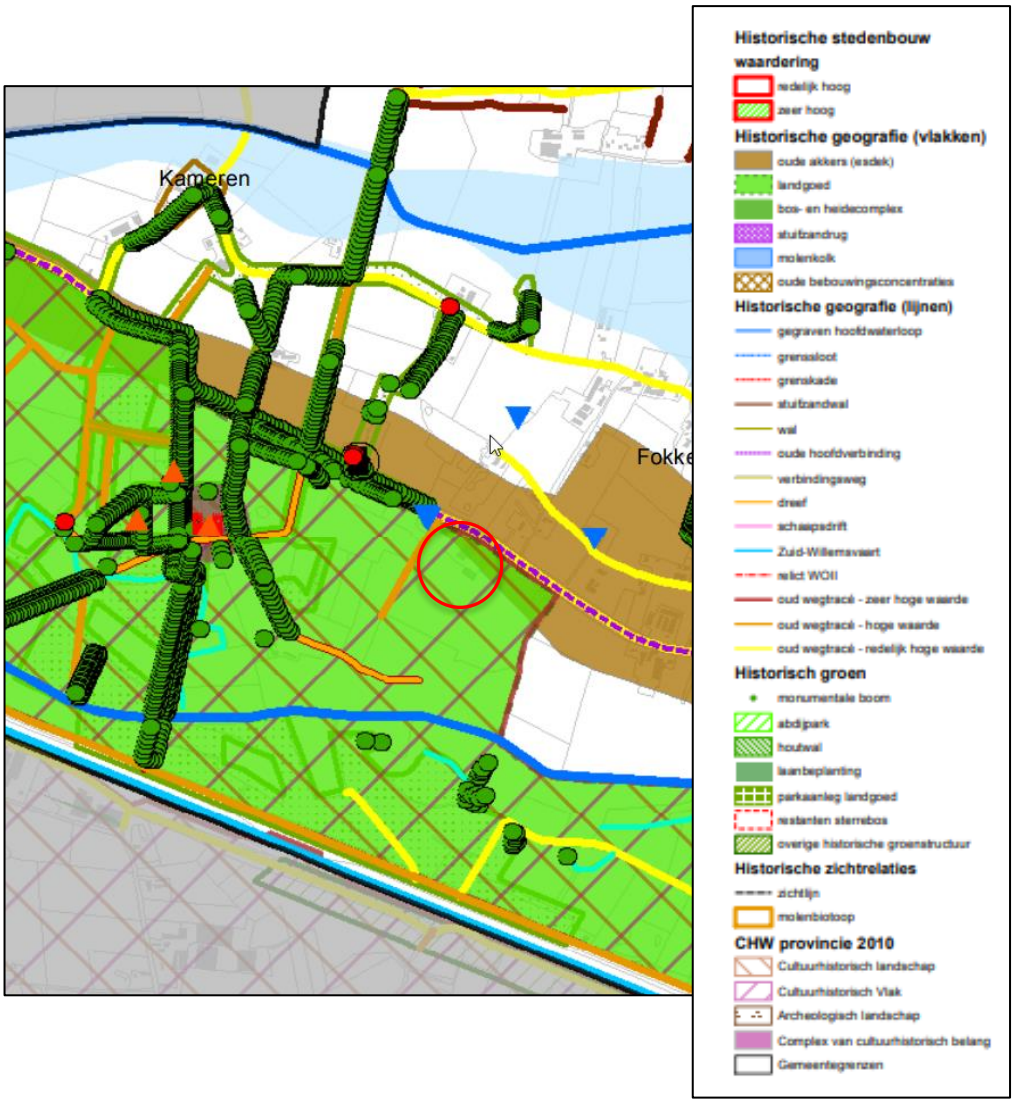
In de structuurvisie van de gemeente Bernheze zijn de landschappelijke kwaliteiten beschreven, die tevens de cultuurhistorische drager van het gebied zijn.

Onderhavige planlocatie is gelegen in Halfopen landschap en Cultuurhistorisch waardevol landschap tussen de kern Heeswijk-Dinther en het kasteel Dinther als cultuurhistorisch landgoed (zie paragraaf 3.3.2). Op de Cultuurhistorische Waardenkaart van de gemeente Bernheze (zie figuur 23) is af te lezen dat het plangebied is gelegen aan een oud wegtracé van 'redelijk hoge waarde' en aan een 'oude hoofdverbinding'.

Binnen dit gebied zijn ontwikkelingen mogelijk indien zij bijdragen aan een versterking van het (cultuurhistorisch) landschap. Met onderhavige plan zullen de nieuwe woon-zorgunits en B&B's worden ingepast in het landschap, wat zorgt voor een ruimtelijke kwaliteitsverbetering. De ontwikkeling draagt bij aan en past in dit karakteristieke historische

Figuur 23

Uitsnede Cultuurhistorische Waardenkaart gemeente Bernheze



landschap, doordat met de vormgeving van de nieuwe woon-zorgunits en gezamenlijke ruimte rekening is gehouden met de landelijke uitstraling. Voor het landschappelijk inpassingsplan wordt verwezen naar bijlage 5.

De bedrijfswoning met bestaande bebouwing zelf hebben geen cultuurhistorische waarde. Verder kan vermeld worden dat het perceel niet behoord tot een beschermd stads- of dorpsgezicht ex artikel 35 van de Monumentenwet 1988. De bedrijfswoning op de locatie komt ook niet voor op de lijst van monumenten en cultuurhistorisch waardevolle panden Bernheze.

Concluderend kan gesteld worden dat de cultuurhistorische waarden niet aangetast worden.

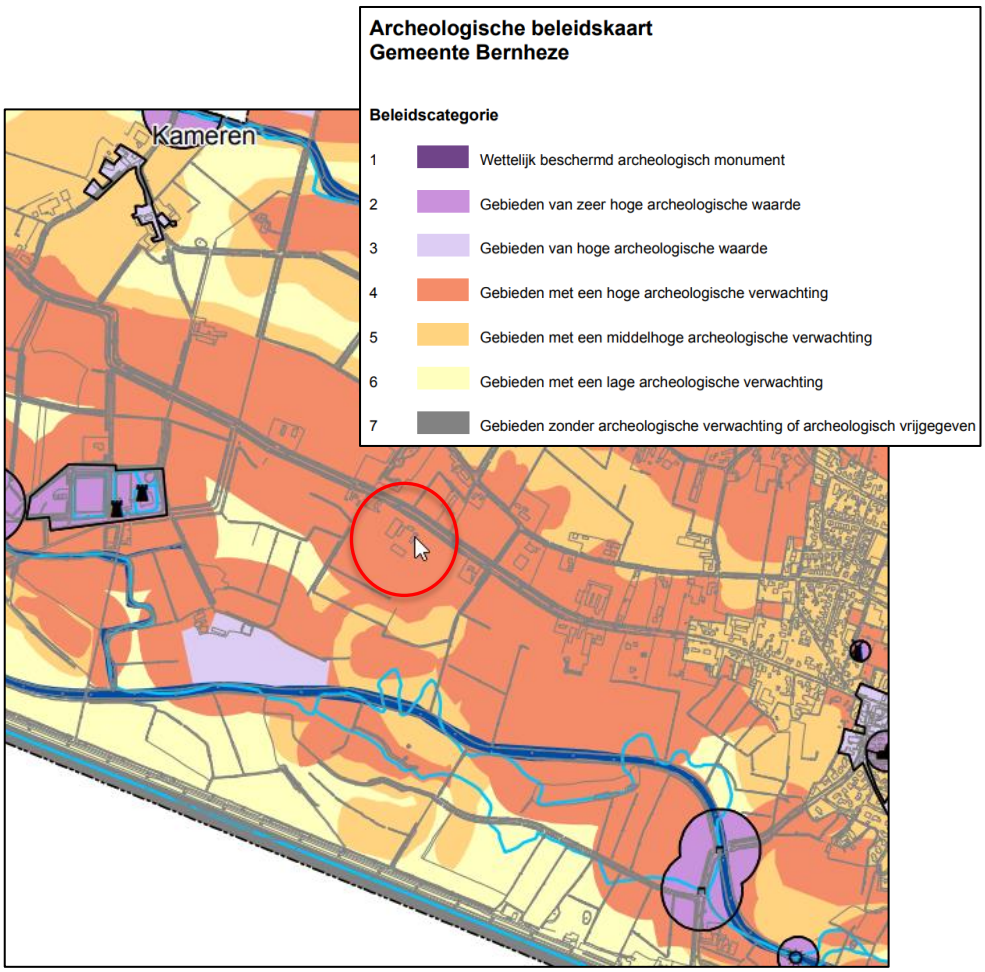
4.5 ARCHEOLOGIE

Op grond van het Verdrag van Malta en de daaruit vloeiende Wet op de archeologische monumentenzorg (Wamz), dient bij de opstelling en de uitvoering van ruimtelijke plannen rekening te worden gehouden met bekende archeologische waarden en de te verwachten archeologische waarden. Het uitgangspunt hierbij is dat het archeologisch erfgoed moet worden beschermd op de plaats waar het wordt aangetroffen.

De gemeente Bernheze heeft ervoor gekozen, in het kader van voornoemde wetgeving een eigen archeologie-beleid te formuleren. Dit archeologiebeleid is op 3 februari 2011 door de gemeenteraad vastgesteld en bestaat uit de 'Nota Archeologiebeleid gemeente Bernheze' en de 'Archeologische Verwachtings- en Beleidsadvieskaart Gemeente Bernheze'.

Figuur 24

Uitsnede Archeologische beleidskaart gemeente Bernheze



Op de gemeentelijke archeologische beleidskaart (zie figuur 24) is af te lezen dat het plangebied ligt in een zone met een hoge archeologische verwachting. In het bestemmingsplan Buitengebied heeft de locatie de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 2'.

Op basis van de landschappelijke ligging en de daaraan gekoppelde hoge verwachting geldt in dit geval een onderzoekverplichting indien grondroerende werkzaamheden plaatsvinden met een oppervlak groter dan 250 m² en dieper dan 40 cm beneden het maaiveld.

Er heeft dan ook een archeologisch bureauonderzoek en inventariserend veldonderzoek in de vorm van een verkennend booronderzoek plaatsgevonden. Hieronder worden de conclusies en aanbevelingen uit het rapport weergegeven. Voor de volledige rapportage wordt verwezen naar bijlage 12.

Conclusies en aanbevelingen

De in paragraaf 3.1 gestelde onderzoeksvragen in de rapportage kunnen op basis van de bereikte resultaten als volgt worden beantwoord:

- Wat is de geomorfologische situatie en de geologische en bodemkundige opbouw van het plangebied?

De ondergrond bestaat uit dekzand (Formatie van Boxtel, Laagpakket van Wierden). Het pakket betreft de C-horizont, er zijn geen aanwijzingen voor bodemvorming aanwezig. In boringen 1, 2 en 4 wordt de C-horizont afgedekt door een intact plaggendek. Hier is sprake van de op basis van het bureauonderzoek verwachte hoge zwarte enkeerdgronden. In boring 3 en 5 bevindt zich boven de C-horizont een omgewerkt en opgebracht pakket.

- Is sprake van een natuurlijke (intacte) bodemopbouw of is deze (deels) verstoord? Indien sprake is van verstoringen, wat is de diepte en omvang van de verstoring?

In boringen 1, 2 en 4 is de top van de C-horizont relatief intact. Er zijn geen sporen van podzolering of een akkerlaag waargenomen. Indien een podzolprofiel aanwezig was is dit vermoedelijk opgenomen in het bovenliggende plaggendek. In boringen 3 en 5 is de bodem tot dieper in de C-horizont verstoord.

- Zijn er archeologisch relevante geo(morfo)logische eenheden of lagen aanwezig in het plangebied?

De top van het dekzand, die in boringen 1, 2 en 4 relatief intact aanwezig is, vormt een potentieel archeologische niveau. De grondwaterspiegel bevond zich gedurende het booronderzoek in de top van de C-horizont. Weliswaar

wijst dit bodemprofiel op relatief ondiepe grondwaterstanden, maar er is geenszins sprake van zeer natte gronden die de aanwezigheid van bewoningssporen uitsluiten. De hoge grondwaterstand hangt waarschijnlijk samen met de periode van uitvoering (januari) en de natte omstandigheden op het moment. Uit het eerder uitgevoerde milieukundig onderzoek (in april 2022) blijkt dat het grondwater een stuk lager (ca. 155 cm -mv) staat.28 Hieruit wordt geconcludeerd dat het gebied niet gedurende het hele jaar natte omstandigheden kent en wel degelijk aantrekkelijk kon zijn voor bewoning in het verleden.

- Zo ja, op welke diepte ten opzichte van maaiveld en NAP?

De top van de C-horizont bevindt zich tussen 55 en 85 cm -mv (6,61 en 6,71 m + NAP)

- *Alhoewel niet het doel van een verkennend booronderzoek, zijn er desondanks toch archeologische indicatoren aangetroffen?*

Deze zijn niet aangetroffen.

- In welk opzicht kan op basis van het veldonderzoek de archeologische verwachting worden bijgesteld?

De archeologische verwachting kan ter plaatse van boringen 1, 2 en 4 worden gehandhaafd. Dit geldt met name voor de verwachting van grondsporen uit het Neolithicum tot en met de Vroege Middeleeuwen. Gezien het ontbreken van een podzolprofiel is de kans op resten uit het Laat-Paleolithicum en het Mesolithicum klein. Resten uit deze perioden manifesteren zich door middel van een vondstenstrooiing en ondiepe grondsporen. Deze zullen zijn opgenomen in het plaggendek.

Ter plaatse van boringen 3 en 5 komt de verwachting te vervallen.

- In hoeverre worden de (mogelijk aanwezige) archeologische waarden bedreigd door toekomstige planontwikkeling?

De mogelijk aanwezige resten kunnen worden verstoord door de toekomstige ontwikkeling. Dit geldt voor verstoringen dieper dan 55 cm -mv ter plaatse van de natuurpoel en dieper dan 60 cm -mv ter plaatse van de gezamenlijke ruimte/B & B's. Ter plaats van de bestaande stallen is de bodem verstoord en komen geen archeologische resten in het gedrang.

- *Is het plangebied voldoende onderzocht en zo nee, welke vorm van nader archeologisch onderzoek kan worden geadviseerd?*

Geadviseerd wordt om ter plaatse van de natuurpoel en de gezamenlijke ruimte/B & B's een proefsleuvenonderzoek uit te voeren.

Aanbeveling
ADC ArcheoProjecten adviseert om op de locaties waar de toekomstige poel en de gezamenlijke ruimte/B & B zijn gepland een inventariserend veldonderzoek uit te voeren door middel van het aanleggen van proefsleuven (IVO-P). Het doel van dit onderzoek is het onderzoeken van de aanwezigheid van archeologische resten alsook de gaafheid, omvang, datering en conservering daarvan.

De exacte invulling van de werkzaamheden dient voorafgaand aan het veldwerk te worden vastgelegd in een door de bevoegde overheid goed te keuren Programma van Eisen (PvE).

Wij wijzen erop dat de bevoegde overheid op basis van dit rapport een selectiebesluit neemt. De mogelijkheid bestaat dat dit selectiebesluit afwijkt van het door ons opgestelde advies.

Met betrekking tot eventuele toekomstige ontwikkelingen blijft de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 2' gehandhaafd en gelden voornoemde ondergrenzen voor archeologisch onderzoek.

Te allen tijde geldt wel meldingsplicht bij het aantreffen van archeologische toevals-vondsten op basis van art. 5.10 van de Erfgoedwet. Bodemvondsten kunnen telefonisch worden gemeld bij het Meldpunt Provinciaal Depot Bodemvondsten Noord-Brabant.

4.6 MOBILITEIT

Verkeer en ontsluiting

Het plan wordt ontsloten via de Gouverneursweg, welke de kern Heeswijk-Dinther verbindt met de kern Middelrode. De Gouverneursweg waar een maximum snelheid geldt van 60 km/uur beschikt aan weerszijden over een vrijliggend fietspad.

In het plan zijn 3 inritten opgenomen, voor het ontsluiten van de stallen, de nieuwe woningen en de B&B (zie figuur 25).

Figuur 25

Kaart met inritten en parkeerplaatsen ingetekend (bron: LIP Guido Paumen Tuin- en Landschapsarchitect BNT).



Huidige situatie

De functies op het perceel in de huidige situatie zijn:

Functie	*Parkeerplaatsen*	*Verkeersgeneratie per dag*
Melkvee	2	6,0 (4,0 vrachtwagens)
Akkerbouw	2	8,0 (6,0 landbouwvoertuigen)
Bedrijfswoning	3	8,8
Totaal	7	22,8

Voor de melkveetak en de akkerbouwtak zijn geen specifieke kencijfers beschikbaar. De aantallen zijn op basis van ervaring van de initiatiefnemer. De verkeersbewegingen voor deze twee takken bestaan voornamelijk uit vrachtverkeer (melkvee) of verkeer met landbouwvoertuigen.

Voor de bedrijfswoning is uitgegaan van de kencijfers voor een vrijstaande woning in het buitengebied, hiervoor geldt een parkeernorm van maximaal

2,8 en een verkeersgeneratie van maximaal 8,8 bewegingen per dag, volgens de CROW publicatie 'Kencijfers parkeren en verkeersgeneratie (publicatie 317)'.

Ontwikkeling

Het doel van het plan aan de Gouverneursweg 3a te Heeswijk is om 2 B&B kamers te realiseren. Daarnaast worden op het terrein 8 woon-zorgunits gerealiseerd, deels in bestaande bebouwing. De akkerbouwtak blijft aanwezig op het perceel, net als een hobbymatig aantal dieren en de bedrijfswoning. Het melkvee zal komen te vervallen. De parkeerplaatsen krijgen een breedte van 2,5 meter en een lengte van 5 meter.

Recreatie

In totaal zijn er twee verblijfseenheden (twee kamers voor B&B). Voor de B&B zijn geen kencijfers beschikbaar zijn, er is aangesloten bij een vakantiewoning, zoals opgenomen in de CROW publicatie 'Kencijfers parkeren en verkeersgeneratie'. Er komen twee kamers. Volgens de publicatie 'Kencijfers parkeren en verkeersgeneratie' is er per kamer een parkeerbehoefte van twee parkeerplaatsen. Dit maakt dat binnen het plangebied tenminste vier parkeerplaatsen voor de twee B&B kamers aanwezig moeten zijn. Deze parkeerplaatsen komen aan de zuidoostzijde van het terrein.

Volgens de zelfde publicatie bedraagt de verkeersaantrekkende werking per B&B kamer 2,8 bewegingen per dag. Bij twee kamers is de verkeersgeneratie 5,6 verkeersbewegingen. Deze bewegingen zullen bestaan uit lichte voertuigen.

Functie	*Parkeerplaatsen*	*Verkeersgeneratie per dag*
2 B&B	4,0	5,6

Woon-zorgunits

Met het plan worden 8 woon-zorgunits gerealiseerd. Een woon-zorgunit kan worden aangemerkt als een aanleunwoning. De verkeersgeneratie bedraagt per aanleunwoning 3,0 verkeersbewegingen. De verwachting is dat de verkeersaantrekkende werking groter is. Dit omdat er sprake is van een zorgcomponent. Bij een aanleunwoning wordt de zorg over het algemeen geleverd door het aangrenzende zorgcomplex. Daarvan is hier geen sprake. De zorgverlener zal de locatie moeten bezoeken. Bovendien richt men zich op het hogere segment, waarbij het autobezit en daarmee de mobiliteit van de bewoner hoger zal zijn dan bij een aanleunwoning. Er wordt rekening gehouden met een verkeersgeneratie van 8,2 per woning (gelijk aan een

vrijstaande woning). Dit geeft in totaal een verkeersgeneratie van 66 verkeersbewegingen (8 x 8,2).

Voor een aanleunwoning wordt een parkeerbehoefte van 0,6 aangehouden. Dit komt overeen met de aanleunwoning. De verwachting is dat de parkeerbehoefte hoger is, zie voor de motivering het onderdeel verkeer. Om deze reden is er gekozen om 1,8 parkeerplaatsen aan te houden per woning en daarnaast nog 1 parkeerplaats voor een zorgverlener per woning (2,8 per woning). In totaal is er voorzien in 23 parkeerplaatsen (8 x 2,8) voor de woonzorgunits. Iedere unit krijgt een parkeerplaats bij de woning dit voor eigen gebruik is (8 stuks). Daarnaast worden er 15 parkeerplaatsen gerealiseerd voor bezoekers en de zorgverleners.

Functie	*Parkeerplaatsen*	*Verkeersgeneratie per dag*
5 Woonzorgunits	23,0	66,0

Gezamenlijke ruimte

De gezamenlijke ruimte wordt gebruikt ten behoeve van de recreatieve tak (ontbijtruimte voor B&B) en het woonzorgen (recreatie ruimte voor bewoners). Deze ruimte wordt niet zelfstandig geëxploiteerd. Deze ruimte is ondergeschikt aan de twee andere functies. Als zodanig zijn er niet apart voor deze ruimte parkeerplaatsen aangelegd en is er geen sprake van verkeersaantrekkende werking.

Dierenweide

De dierenweide wordt aangelegd voor de aankleding van het terrein. Het rustpunt is openbaar toegankelijk en is bedoeld voor langskomende fietsers en wandelaars die gebruik kunnen maken van een te plaatsen bank.

Bestaande functies

De verkeersbewegingen voor de akkerbouwtak en de bedrijfswoning blijven gelijk aan de huidige situatie. De melkveetak komt te vervallen.

Conclusie

De combinatie van de zorgwonen- en de recreatieve tak maakt dit dat binnen het plangebied in totaal 32 parkeerplaatsen (4 voor de recreatieve tak, 23 voor de woonzorgunits, 3 voor de bedrijfswoning en 2 voor de akkerbouwtak) benodigd zijn. Vijf van deze parkeerplaatsen zijn aanwezig. De rest moet nog gerealiseerd worden. Verder bedraagt de verkeersgeneratie in totaal 88,4 verkeersbewegingen (5,6 voor de recreatieve tak, 66 voor de woon-(mantel)zorgunits, 8,8 voor de bedrijfswoning en 8 voor de akkerbouwtak).

Functie	*Parkeerplaatsen*	*Verkeersgeneratie per dag*
Recreatie	4	5,6
Woonzorg	23	66,0
Bedrijfswoning	3	8,8
Akkerbouw	2	8,0 (6,0 landbouwvoertuigen)
Totaal	32	88,4

De gouverneursweg is geschikt en heeft voldoende capaciteit om deze verkeersbewegingen te verwerken.

Concluderend kan gesteld worden dat er verkeerskundig geen problemen te verwachten zijn.

4.7 FEITELIJKE BELEMMERINGEN

Aangezien er met het initiatief bouwwerkzaamheden plaatsvinden en de bodem wordt geroerd, zal er voorafgaand aan de werkzaamheden een Klic-melding worden uitgevoerd om duidelijkheid te verkrijgen over de eventuele aanwezigheid van kabels en leidingen.

5 JURIDISCHE PLANTOELICHTING

5.1 OPBOUW

Voorliggend bestemmingsplan bestaat uit een toelichting, verbeelding en planregels. De verbeelding en de regels vormen de juridische basis van het plan. De verbeelding heeft een ondersteunende rol voor toepassing van de regels alsook de functie van visualisering van de bestemmingen. Op de verbeelding worden de bestemmingen weergegeven, met de daarbij horende randvoorwaarden. De regels bevatten het juridisch instrumentarium voor het regelen van het gebruik van de gronden, bepalingen omtrent de toegelaten bebouwing, regelingen betreffende het gebruik van aanwezige en/of op te richten bouwwerken. De toelichting heeft geen juridische status, maar heeft wel een belangrijke functie bij de weergave en onderbouwing van het plan alsmede bij de uitleg van bepaalde bestemmingen en regels.

5.2 HERZIENING

De bestemmingsplanherziening is noodzakelijk om de maatschappelijke bestemming op de locatie te regelen nu de melkveehouderij is beëindigd. De gemeente verleent medewerking aan een herziening van het bestemmingsplan.

Met de herziening blijft de omvang van het bouwvlak gelijk en krijgt het de enkelbestemming ‘Maatschappelijk’ en ‘Groen’ en ‘Agrarisch met waarden – leefgebied dassen’. De enkelbestemming op de omliggende gronden blijft ‘Agrarisch met waarden - leefgebied dassen’. Op de planlocatie liggen de dubbelbestemmingen ‘Waarde - Archeologie 2’ en ‘Waarde – Natte natuurparel’. Verder zijn functieaanduidingen opgenomen, waaronder

‘Specifieke vorm van maatschappelijk – agrarische nevenactiviteiten’, ‘Specifieke vorm van maatschappelijk – B&B’, Specifieke vorm van maatschappelijk – woon-zorgcomplex’ en ‘Waarde – cultuurhistorisch vlak’. Als maatvoering is de bedrijfswoning aangeduid. Als gebiedsaanduiding is de ‘Groenblauwe mantel’ opgenomen. Voor de regels wordt integraal verwezen naar de regels horende bij het bestemmingsplan “Buitengebied Bernheze”.

Aan de hand van onderhavig onderbouwing kan geconcludeerd worden dat het voorgenomen initiatief niet leidt tot negatieve effecten in de omgeving. Het initiatief voldoet aan de thans vigerende Wet- en regelgeving.

6 UITVOERBAARHEID

6.1 ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID

Per 1 juli 2008 is de Wet ruimtelijke ordening in werking getreden. Met de inwerkingtreding van de Wro rust op de gemeente de verplichting tot het verhalen van kosten bij grondexploitatie via een exploitatieplan, tenzij het kostenverhaal anderszins is verzekerd.

De toepassing voor het afdwingbare kostenverhaal richt zich op bouwplannen. De definitie van wat onder een bouwproject wordt verstaan, is opgenomen in artikel 6.2.1 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro).

De kosten voor de realisering van het project, alsook de kosten voor de bijbehorende planologische procedures met inbegrip van mogelijk te verwachten (milieu)kosten (ODBN) zijn volledig voor rekening van de initiatiefnemer. De gemeente Bernheze hoeft geen gelden te reserveren.

Tussen de initiatiefnemer en de gemeente wordt een anterieure overeenkomst gesloten. Daarmee is verzekerd dat alle projectgebonden kosten worden verhaald op de initiatiefnemer, waar het verhalen van planschade in meegenomen is.

Op grond van artikel 6.12, lid 2 van de Wet ruimtelijke ordening behoeft voor deze ontwikkeling geen exploitatieplan te worden vastgesteld. De gemeentelijke kosten zijn anderszins verzekerd, middels een anterieure overeenkomst tussen gemeente en initiatiefnemer.

De economische uitvoerbaarheid is hiermee voldoende aangetoond.

6.2 MAATSCHAPPELIJKE UITVOERBAARHEID

De maatschappelijke uitvoerbaarheid heeft als doel aan te tonen dat het plan maatschappelijk draagvlak heeft. In dat kader is de gelegenheid tot inspraak geboden (in de vorm van publicatie van het ontwerpbestemmingsplan). Ook heeft vooroverleg plaatsgevonden met de daartoe aangewezen instanties.

Ook moet verantwoording worden afgelegd over hoe burgers en maatschappelijke organisaties bij de voorbereiding van het bestemmingsplan zijn betrokken (artikel 3.1.6 lid 1 onder e Bro). Ook onder de Omgevingswet, die per 1 januari 2023 in werking zal treden, zal de motiveringsplicht gaan gelden (artikel 10.2 lid 2 Ob). De wijze waarop burgers en maatschappelijke organisaties worden betrokken is een motiveringsplicht.

De initiatiefnemer heeft de omgeving op de hoogte gebracht van zijn plan. Zie bijlage 14 voor de omgevingsdialoog. Hierbij zijn geen bezwaren geuit. Wel wensen de omwonenden op de hoogte te worden gehouden van de verdere procedure.

7 PROCEDURE

7.1 Inspraak en overleg

Artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) geeft aan dat de gemeente bij de voorbereiding van een ruimtelijke ontwikkeling overleg moeten plegen met de besturen van betrokken gemeenten en waterschappen en met die diensten van provincie en rijk die betrokken zijn bij de zorg voor ruimtelijke ordening of belast zijn met de behartiging van belangen welke in het plan in het geding zijn.

In het kader van het vooroverleg is het bestemmingsplan daarom gestuurd naar de volgende instanties:

- Waterschap Aa en Maas;
- Provincie Noord-Brabant.

7.2 Zienswijzen

De vaststellingsprocedure van het bestemmingsplan vind plaats volgens artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening. Het bestemmingsplan wordt in dit kader ter visie gelegd gedurende een periode van zes weken. Gedurende deze periode wordt een ieder in de gelegenheid gesteld zijn zienswijzen kenbaar te maken tegen het plan. De eventueel ingebrachte zienswijzen worden behandeld in de zienswijzenota. De eventuele wijzigingen t.o.v. het ontwerp zullen hierin worden verwoord. Na vaststelling wordt het bestemmingsplan voor de tweede maal zes weken ter visie gelegd. Gedurende deze periode kunnen belanghebbenden tegen het vaststellingsbesluit beroep instellen bij de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State. Tevens kan er beroep worden ingesteld tegen de eventueel gewijzigde onderdelen. Indien geen beroep wordt ingesteld, is het plan na deze beroepstermijn onherroepelijk en treedt het plan in werking.

Op het plan is één zienswijze binnengekomen. Voor de zienwijzennota wordt verwezen naar de bijlagen.