

**BESTEMMINGSPLAN
LENDERSGAT 15-18
VORSTENBOSCH
GEMEENTE BERNHEZE**

NL.IMRO.1721 .BPLendersgat-vg01
VASTGESTELD

Crijns Rentmeesters bv

M.J.M. Crijns & G.J.P. Bosmans

Juli 2018

PLANGEGEVENS

Naam bestemmingsplan:	Lendersgat 15-18 Vorstenbosch
IMRO idn	NL.IMRO.1721 .BPLendersgat-vg01
Versie voorontwerp	Februari 2018
Versie ontwerp	Maart 2018, aangevuld mei 2018
Versie vastgesteld	5 juli 2018
Opgesteld door	G.J.P. Bosmans
Tweede contactpersoon	M.J.M. Crijns

INHOUD

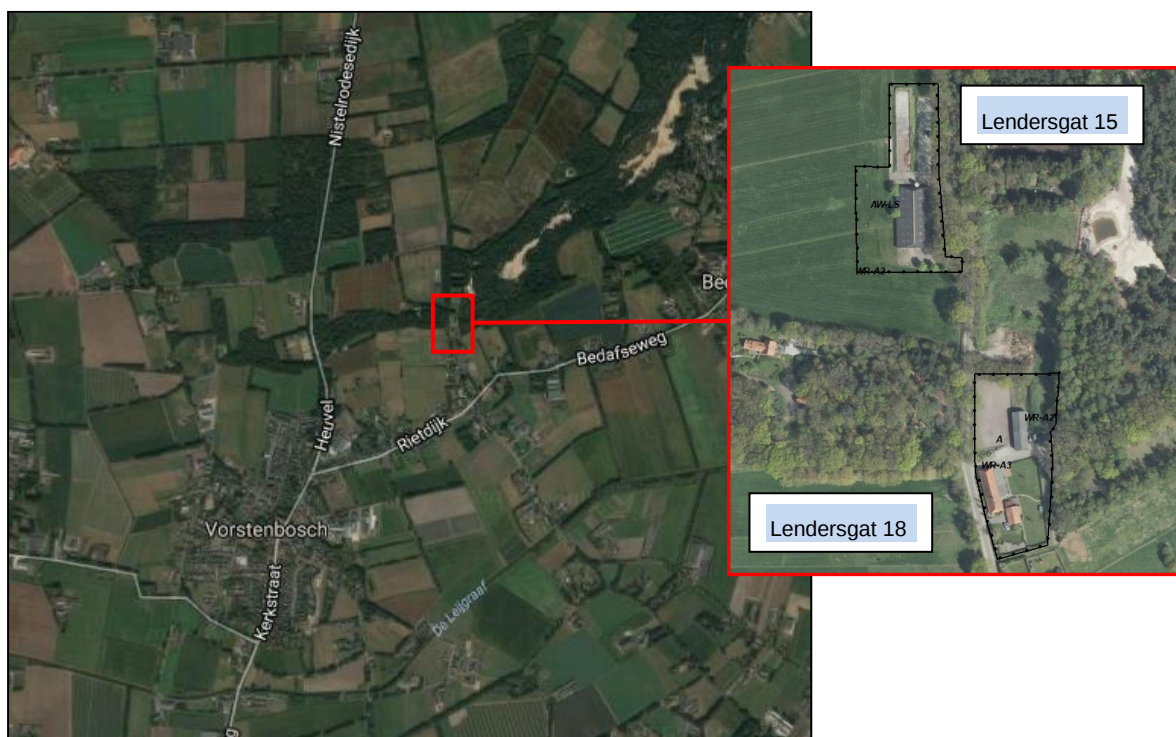
1. INLEIDING	5
1.1 Aanleiding	5
1.2 Doel van het bestemmingsplan	6
2. HUIDIGE EN BEOOGDE SITUATIE	7
2.1 Huidige situatie plangebied	7
2.1.1 Begrenzing van het plangebied	7
2.1.2 Inrichting van het plangebied	8
2.1.3 Vigerend bestemmingsplan	10
2.2 Beoogde situatie plangebied	10
2.2.1 Planbeschrijving	10
2.2.2 Landschappelijke inpassing	12
2.2.3 Ontsluiting en parkeren	14
3. BELEIDSKADER	15
3.1 Rijksbeleid	15
3.1.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte	15
3.1.2 Ladder duurzame verstedelijking	15
3.2 Provinciaal beleid	16
3.2.1 Structuurvisie Ruimtelijke Ordening	16
3.2.2 Verordening ruimte Noord-Brabant	17
3.3 Gemeentelijk beleid	20
3.3.1 Bestemmingsplan 'Buitengebied Bernheze'	20
3.3.2 Structuurvisie Bernheze	21
3.3.3 Gebiedsvisie Vorstenbosch	21
4. MILIEUASPECTEN	22
4.1 Bodem	22
4.2 Wegverkeerslawaaï	22
4.3 Luchtkwaliteit	22
4.3.1 Inleiding	22
4.3.2 Luchtkwaliteit omgeving planlocatie	23
4.4 Externe veiligheid	23
4.4.1 Inleiding	23
4.4.2 Besluit externe veiligheid inrichtingen	24
4.4.3 Beleidsvisie externe veiligheid	24
4.4.4 Vervoer gevaarlijke stoffen	24
4.4.5 Beoordeling van het plangebied	25
4.5 M.E.R. beoordeling	27
4.6 Wet geurhinder en veehouderij	27
4.6.1 Inleiding	27
4.6.2 Artikel 14 Wgv	28
4.6.3 Gemeentelijk beleid	28
4.6.4 Veehouderijen in omgeving	29
4.6.5 Woon- en leefklimaat	30
4.6.6 Ontwikkelingsmogelijkheden omliggende veehouderijbedrijven	31
4.6.7 Endotoxine	31

4.6.8	Geitenveehouderij Langenbergsestraat 9	32
4.7	Driftzoning	34
4.8	Bedrijven en milieuzoning	35
4.9	Water	35
4.9.1	Inleiding	35
4.9.2	Relevant beleid	36
4.9.3	Principes waterschap Aa en Maas	37
4.9.4	Gemeentelijk beleid	39
4.9.5	Bodemgebruik en grondwater	40
4.9.6	Hydrologisch neutraal bouwen	40
4.9.7	Kwaliteit van te lozen en infiltreren hemelwater	40
4.9.8	Huishoudelijk afvalwater	40
5.	NATUUR, CULTUURHISTORIE EN ARCHEOLOGIE	41
5.1	Flora en fauna	41
5.1.1	Inleiding	41
5.1.2	Gebiedsbescherming	41
5.1.3	Soortenbescherming	41
5.2	Cultuurhistorie	42
5.3	Archeologie	42
6.	JURIDISCHE VORMGEVING	44
6.1	Inleiding	44
6.2	Toelichting op de analoge verbeelding	44
6.3	Algemene toelichting op de regels	44
6.4	Toelichting op de bestemmingen	45
6.4.1	Agrarisch	45
6.4.2	Agrarisch met waarden – Leefgebied struweelvogels	45
6.4.3	Waarde – Archeologie 2	45
6.4.4	Waarde – Archeologie 3	45
7.	UITVOERBAARHEID	46
7.1	Economische uitvoerbaarheid	46
7.2	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	46
8.	OVERLEG INSPRAAK ZIENSWIJZEN EN PROCEDURE	47
8.1	Inpraak	47
8.2	Zienswijzen	47
8.3	Procedure	47

1. INLEIDING

1.1 Aanleiding

Het doel van onderhavig bestemmingsplan is herontwikkeling van de locaties Lendersgat 15 en Lendersgat 18 te Vorstenbosch, gemeente Bernheze, hierna plangebied genoemd. De locatie Lendersgat 15 is in het vigerende bestemmingsplan 'Buitengebied Bernheze' bestemd als 'Agrarisch met waarden – Leefgebied struweelvogels', ter plaatse is sprake van een agrarische bedrijfswoning met verschillende bijgebouwen. De locatie Lendersgat 18 is in het vigerende bestemmingsplan 'Buitengebied Bernheze' bestemd als 'Agrarisch', ter plaatse is sprake van een melkveestal. De beide locaties zijn thans middels een planologisch koppelteken aan elkaar verbonden. Initiatiefnemer voert ter plaatse een veehouderijbedrijf met voornamelijk melk- en kalfkoeien en vrouwelijk jongvee. Beoogd wordt om het veehouderijgedeelte gelegen aan Lendersgat 15 bestemmingsplanmatig te ontkoppelen van de bedrijfswoning aan Lendersgat 18. De bedrijfswoning wordt daarbij omgezet in een reguliere burgerwoning. Het agrarische bouwvlak aan Lendersgat 15 blijft ongewijzigd qua vorm en oppervlakte, ook het gebruik ter plaatse blijft onveranderd. De milieuv vergunning voor beide locaties wordt in de toekomstige situatie volledig aan Lendersgat 15 toegekend. Navolgende figuur geeft de ligging van het plangebied weer, ten noordoosten van de kern Vorstenbosch.



Figuur 1: Ligging plangebied en omgeving

Het ontkoppelen en het omzetten van de bedrijfswoning in een burgerwoning is binnen het vigerende bestemmingsplan voor het buitengebied van de gemeente Bernheze niet rechtstreeks mogelijk. Derhalve is herziening van het vigerende bestemmingsplan voor het perceel noodzakelijk.

1.2 Doel van het bestemmingsplan

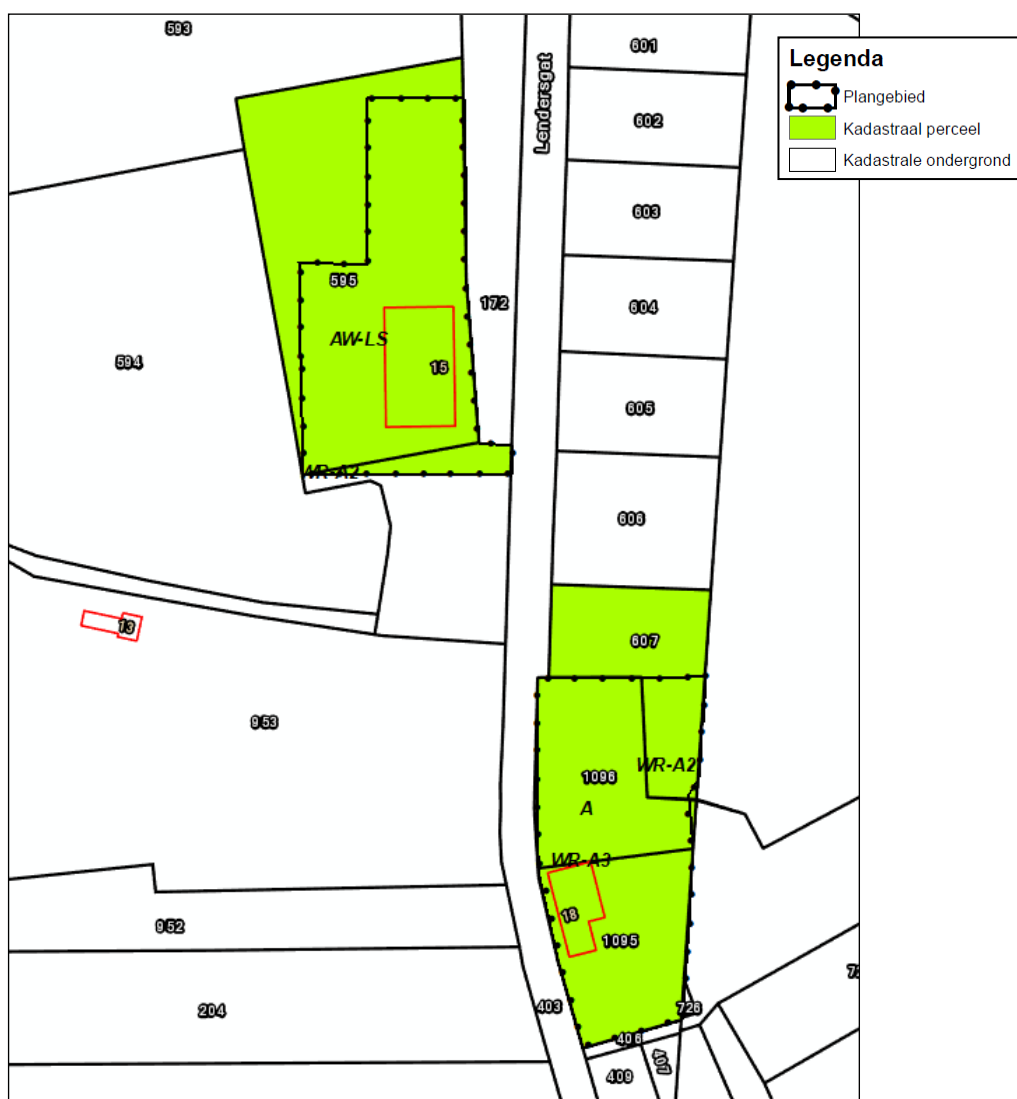
Dit bestemmingsplan maakt mogelijk dat de bedrijfswoning aan Lendersgat 18 wordt omgezet naar een reguliere burgerwoning, de locaties Lendersgat 18 en Lendersgat 15 planologisch ontkoppelt worden en de locatie Lendersgat 15 derhalve een zelfstandig bouwvlak behoudt. Onderhavige toelichting dient als motivering bij de te doorlopen planologische procedure. De regels en verbeelding vormen het juridisch bindende deel van het bestemmingsplan.

2. HUIDIGE EN BEOOGDE SITUATIE

2.1 Huidige situatie plangebied

2.1.1 Begrenzing van het plangebied

Het plangebied is gelegen aan de locaties Lendersgat 15 en Lendersgat 18, ten noordoosten van de kern Vorstenbosch, in het buitengebied van de gemeente Bernheze. Het plangebied bestaat uit een viertal kadastrale percelen (deels), te weten: gemeente Nistelrode, sectie G, nummers 595, 607 (gedeeltelijk), 1096 en 1096. Het plangebied kent een oppervlakte van 8.935 m². In navolgende figuur is een kadastraal overzicht weergegeven, waarbij de betreffende percelen groen zijn gearceerd en het plangebied is omkaderd.



Figuur 2: Kadastraal overzicht plangebied

2.1.2 Inrichting van het plangebied

Het plangebied aan Lendersgat 15 en 18 te Vorstenbosch is thans in gebruik ten behoeve van een veehouderij. Ter plaatse worden voornamelijk melk- en kalfkoeien en vrouwelijk jongvee gehouden. Het plangebied bestaat uit twee locaties. Ter plaatse van Lendersgat 18 is sprake van een bedrijfswoning in de vorm van een langgevelboerderij met bijgebouwen en een paardenstal. De langgevelboerderij bevindt zich direct aan Lendersgat, ten oosten van de woning bevindt zich een garage van 54 m². De woning en de garage zijn uitgebreid landschappelijk ingepast. Ten noordoosten van de woning bevinden zich twee paardenstallen van respectievelijk 158 m² en 40 m². In het noordoosten van de planlocatie bevindt zich een zeer oude houtwal bestaande uit inlandse eiken. Navolgende figuur betreft een luchtfoto van de locaties Lendersgat en 15 en Lendersgat 18.



Figuur 3: Luchtfoto's Lendersgat 18 en Lendersgat 15

Ter plaatse van de locatie Lendersgat 15 bevindt zich een stal ten behoeve van melkvee met een oppervlakte van 750 m². Aansluitend ten noorden van de stal bevinden zich een tweetal sleufsilos. Ten oosten van de stal bevindt zich eveneens een houtwal bestaande uit voornamelijk inlandse Eiken. Navolgend wordt de vergunde situatie ter plaatse van Lendersgat 15-18 weergegeven.

5476 VR, Lendersgat 18, VORSTENBOSCH, BERNHEZE

Beschikingsdatum: 03-01-2012

RAV-tabelversie: Tabel 2000-1

NB: onderstaande emissies zijn vertaald naar de meest recente emissiewaarden

Stalgroepen										
Dier cat	Omschrijving	RAV code	2e RAV code	Emissie punt	NH3fac (kg/jr/dierpl)	Aantal dieren	NH3 emis MVE (kg/jr)	NGE tot	Geur Emis (Ou/s)	PM10 Emis (kg/jr)
A1	melk- en kalfkoeien ouder dan 2 jaar	A1.100		bedrijf	13	68	884	0	82	0
A3	vrouwelijk jongvee tot 2 jaar	A3.100		bedrijf	4,40	24	106	0	6	0
D3	vleesvarkens, opfokberen van ca. 25 kg tot 7 maanden, opfokzeugen van ca. 25 kg tot eerste dekking	D3.100		bedrijf	3	0	0	0	0	0
K1	volwassen paarden (3 jaar en ouder)	K1.100		bedrijf	5	13	65	0	19	0
						Totale	105	1055	0	11

Figuur 4: Actueel vergunde situatie (Bron: Web BVB-Brabant)

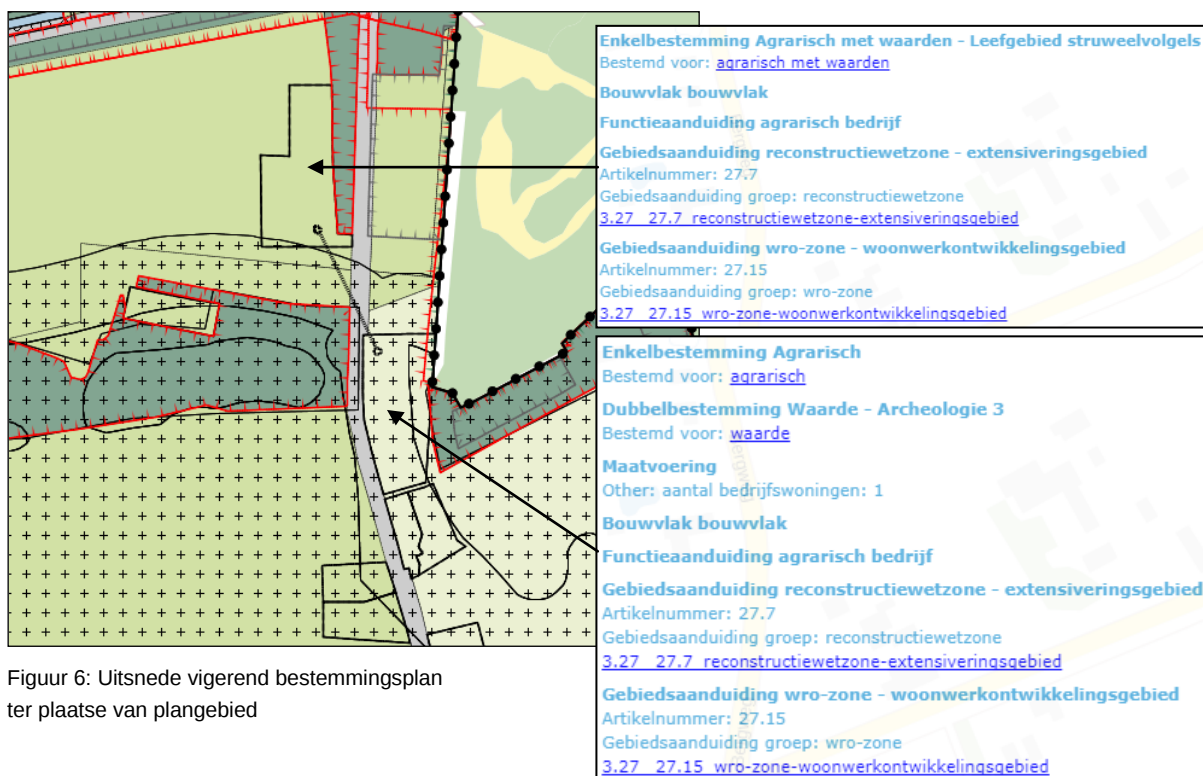
Navolgend is een aantal foto's weergegeven van het plangebied in de huidige situatie.



Figuur 5: Foto's huidige situatie plangebied (de onderste twee figuren betreffen Lendersgat 15)

2.1.3 Vigerend bestemmingsplan

Ter plaatse van het plangebied is het bestemmingsplan 'Buitengebied Bernheze' het vigerende bestemmingsplan. Dit bestemmingsplan is door de gemeenteraad vastgesteld op 8 oktober 2014. Navolgende figuur betreft een uitsnede van het vigerende bestemmingsplan.



Figuur 6: Uitsnede vigerend bestemmingsplan ter plaatse van plangebied

De locatie Lendersgat 15 is in het vigerende bestemmingsplan 'Buitengebied Bernheze' bestemd als 'Agrarisch met waarden – Leefgebied struweelvolgels', met deels de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 3' met een 'bouwvlak' en de functieaanduiding 'agrarisch bedrijf' met de gebiedsaanduidingen 'reconstructiewetzone – extensiveringsgebied' en 'wro-zone – woonwerkontwikkelingsgebied'.

De locatie Lendersgat 18 is in het vigerende bestemmingsplan 'Buitengebied Bernheze' bestemd als 'Agrarisch' met deels de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 2' en deels de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 3'. Ter plaatse is een bouwvlak opgenomen alsmede de functieaanduiding 'agrarisch bedrijf' en de gebiedsaanduidingen 'reconstructiewetzone – extensiveringsgebied' en 'wro-zone – woonwerkontwikkelingsgebied'. De beide locaties zijn thans middels een planologisch koppelteken aan elkaar verbonden.

2.2 Beoogde situatie plangebied

2.2.1 Planbeschrijving

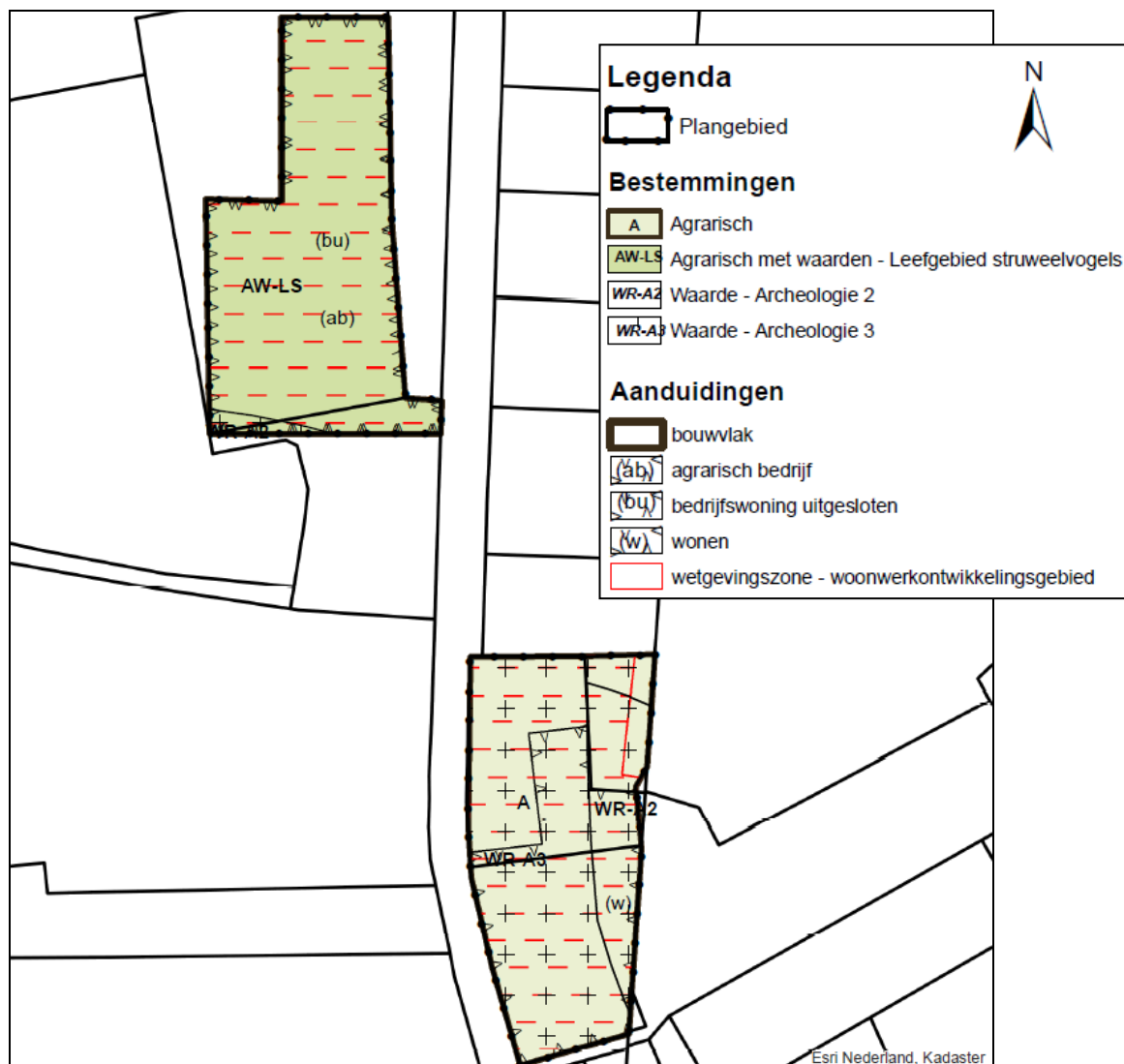
Beoogd wordt om het veehouderijgedeelte gelegen aan Lendersgat 15 bestemmingsplanmatig te ontkoppelen van de bedrijfswoning aan Lendersgat 18. De bedrijfswoning gelegen aan Lendersgat 18 wordt daarbij omgezet in een reguliere burgerwoning binnen de functieaanduiding 'wonen'.

Het agrarisch bouwvlak ter plaatse komt hierbij te vervallen. Beoogd wordt een tweetal bijgebouwen bij de woning te behouden. Het betreft hierbij de garage van 54 m² en de paardenstal van 155 m². De paardenstal van 40 m² wordt hierbij gesaneerd.



Figuur 7: Te saneren bebouwing

Het agrarische bouwvlak aan Lendersgat 15 blijft ongewijzigd qua vorm, oppervlakte en gebruik. De locatie Lendersgat 15 en 18 worden derhalve ontkoppeld van elkander. In navolgende figuur is de beoogde planologische situatie weergegeven. De verbeelding op schaal hoort tevens bij onderhavig bestemmingsplan.



Figuur 8: Beoogde planologische situatie na herontwikkeling

2.2.2 Landschappelijke inpassing

Het plangebied is reeds uitgebreid landschappelijk ingepast. De woning en garage zijn ingepast middels laagblijvende hagen bestaande uit taxus en liguster. Aan de oost- en noordzijde van het perceel is het plangebied afgeschermd middels een zeer oude houtwal bestaande uit voornamelijk inlandse eiken en andere inheemse boom- en struiksoorten. Ter plaatse zijn tevens enkele solitaire bomen aanwezig. Het betreffen hierbij een notenboom, beuken en (lei)lindes. In het kader van de Landschapsinvesteringsregeling zal de houtwal worden opgeknapt.

Navolgende figuur geeft een overzicht van reeds bestaande landschappelijke inpassing.



Figuur 9: Landschappelijke inpassing

Navolgende figuur geeft de beoogde situatie weer, waarbij de paardenstal van 40 m² gesloopt wordt. Tevens wordt een nieuwe Beukenhaag aangeplant ten noorden van de bestaande paardenstal. De houtwal ten noorden van de planlocatie Lendersgat 18 zal worden opgeknapt. De locatie Lendersgat 15 blijft in de huidige staat behouden.



Figuur 10: Situatieschets beoogde situatie Lendersgat 18

Het beplantingsplan is tevens als bijlage bij onderhavig bestemmingsplan toegevoegd.

2.2.3 Ontsluiting en parkeren

Beide planlocaties hebben een eigen oprit en worden thans ontsloten aan Lendersgat. Na de beoogde herontwikkeling blijven deze opritten behouden. Na de beoogde herontwikkeling zullen de vervoersbewegingen niet veranderen. Het plangebied biedt tevens voldoende ruimte voor parkeren op eigen terrein.

3. BELEIDSKADER

3.1 Rijksbeleid

3.1.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

Op 13 maart 2012 is door de minister van Infrastructuur en Milieu het vaststellingsbesluit zoals bedoeld in de Wet ruimtelijke ordening (Wro) van de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) ondertekend. Daarmee is het nieuwe ruimtelijke en mobiliteitsbeleid zoals uiteengezet in de SVIR van kracht geworden. Deze structuurvisie geeft een totaalbeeld van het ruimtelijk en mobiliteitsbeleid op rijksniveau. De SVIR vervangt de Nota Ruimte, de Structuurvisie Randstad 2040, de Nota Mobiliteit, de MobiliteitsAanpak en de Structuurvisie voor de Snelwegomgeving. Het hoofdthema van de SVIR is: "Nederland concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig". De structuurvisie geeft een visie voor Nederland tot het jaar 2040. Er zijn in de structuurvisie drie hoofddoelen opgenomen om Nederland concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig te houden voor de middellange termijn (2028). Deze doelen zijn:

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

Voor een aanpak die Nederland concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig maakt, is een nieuwe aanpak in het ruimtelijk en mobiliteitsbeleid geformuleerd. Het Rijk laat de ruimtelijke ordening meer over aan gemeenten en provincies ('decentraal, tenzij...') en werkt aan eenvoudigere regelgeving. Het Rijk kiest voor een selectievere inzet van rijksbeleid op slechts 13 nationale belangen. Buiten deze belangen hebben decentrale overheden beleidsvrijheid. De verantwoordelijkheid voor de afstemming tussen verstedelijking en groene ruimte op regionale schaal laat het Rijk over aan de provincies.

Voor een goed werkende woningmarkt blijft het Rijk de Rijksdoelstellingen voor heel Nederland benoemen. Deze doelstellingen zijn: de zorg voor voldoende omvang, kwaliteit en differentiatie van de woningvoorraad. De programmering van verstedelijking wordt overgelaten aan provincies en (samenwerkende) gemeenten. Gemeenten zorgen voor de (boven)lokale afstemming van woningbouwprogrammering, binnen de provinciale kaders, en uitvoering van de woningbouwprogramma's.

De beoogde herontwikkeling heeft geen betrekking op de geformuleerde nationale belangen.

3.1.2 Ladder duurzame verstedelijking

Sinds 1 oktober 2012 is het op grond van artikel 3.1.6, tweede lid, Bro, verplicht om in het geval dat een bestemmingsplan een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, in de toelichting de zogenoemde ladder voor duurzame verstedelijking op te nemen. Per 1 juli 2017 is een wijziging van de Ladder voor duurzame verstedelijking' in werking getreden. Doel van deze wijziging is het

vereenvoudigen van de regeling. Waar de 'Ladder' voorheen bestond uit drie treden waaraan getoetst diende te worden, is de kern van de gewijzigde 'Ladder' nu terug gebracht tot navolgende tekst:

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

Artikel 1.1.1 Bro definieert een stedelijke ontwikkeling als een "ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen". Met de beoogde herontwikkeling wordt een agrarische bedrijfswoning omgezet in een reguliere burgerwoning en tevens wordt beoogd om het veehouderijgedeelte gelegen aan Lendersgat 15 bestemmingsplanmatig te ontkoppelen van de huidige bedrijfswoning aan Lendersgat 18. Op basis van jurisprudentie blijkt dat één of enkele woningen niet gezien wordt als een stedelijke ontwikkeling. Derhalve is toetsing van onderhavige ontwikkeling aan de ladder voor duurzame verstedelijking niet noodzakelijk.

3.2 Provinciaal beleid

3.2.1 Structuurvisie Ruimtelijke Ordening

Provinciale Staten hebben op 7 februari 2014 de partiële herziening 2014 van de Structuurvisie Ruimtelijke Ordening 2010 vastgesteld. Sinds de vaststelling in 2010 hebben Provinciale Staten diverse besluiten genomen die een verandering brengen in de provinciale rol en sturing, of van provinciaal beleid. Deze besluiten zijn vertaald in de 'Structuurvisie RO 2010 – partiële herziening 2014'. Provinciale Staten hebben niet een geheel nieuwe visie opgesteld, omdat de bestaande structuurvisie recentelijk is vastgesteld en de visie en sturingsfilosofie voor het overgrote deel nog actueel zijn. Onder andere de 'Transitie van stad en platteland, een nieuwe koers', het intrekken van de reconstructie- en gebiedsplannen en de 'transitie naar een zorgvuldige veehouderij 2020' zijn verwerkt in de partiële herziening.

De kwaliteiten binnen de provincie Noord-Brabant zijn sturend bij de te maken ruimtelijke keuzes. Deze ruimtelijke keuzes zijn van provinciaal belang en zijn geformuleerd als:

- het versterken van regionale contrasten tussen klei, zand en veenontginningen;
- ontwikkeling van een vitaal en divers platteland;
- het creëren en behouden van een robuust water en natuursysteem;
- het realiseren van een betere waterveiligheid door preventie;
- de koppeling van waterberging en droogtebestrijding;
- het geven van ruimte voor duurzame energie;
- de concentratie van verstedelijking;
- het ontwikkelen van een sterk stedelijk netwerk: Brabantstad;
- het creëren van groene geleidingszones tussen steden;
- het ontwikkelen van goed bereikbare recreatieve voorzieningen;
- het ontwikkelen van economische kennisclusters;
- internationale bereikbaarheid;

- de beleefbaarheid van stad en land vanaf de hoofdinfrastructuur.

De Structuurvisie Ruimtelijke Ordening wordt nader uitgewerkt in de Verordening ruimte Noord-Brabant. De Verordening ruimte Noord-Brabant is één van de uitvoeringsinstrumenten voor de provincie Noord-Brabant om genoemde doelen te realiseren.

3.2.2 Verordening ruimte Noord-Brabant

3.2.2.1 Inleiding

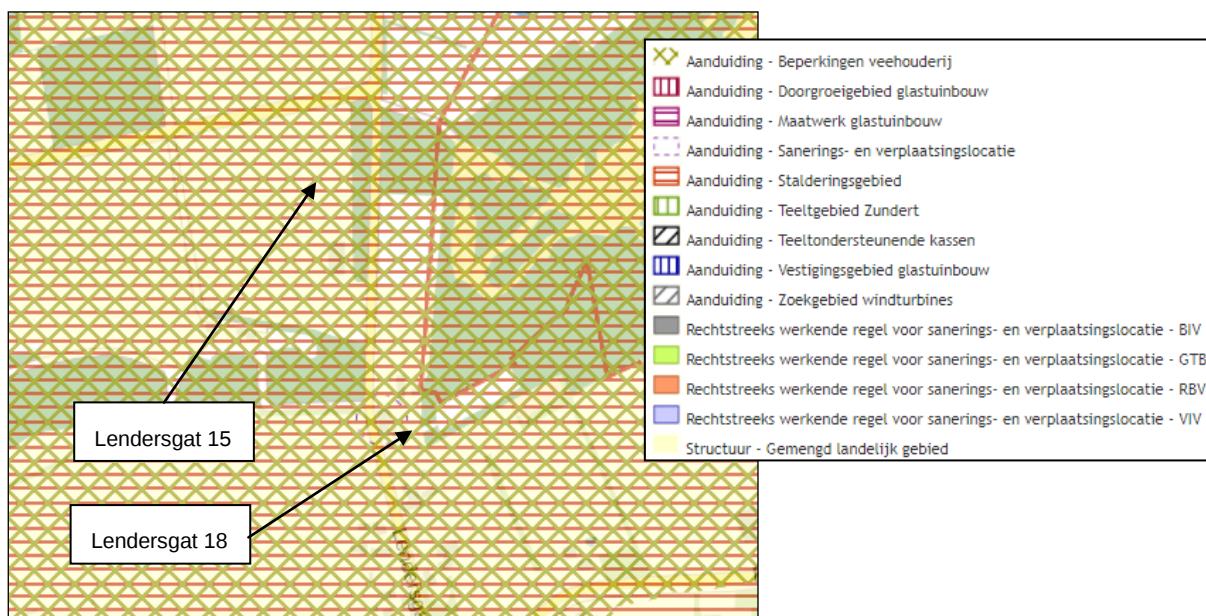
De Verordening ruimte Noord-Brabant, navolgend Verordening ruimte genoemd is een planologische verordening waarin eisen gesteld worden aan de door de gemeente op te stellen bestemmingsplannen en beheersverordeningen en vormt een direct toetsingskader voor bouwaanvragen.

De Verordening ruimte bevat onder andere de volgende onderwerpen:

- bevordering van de ruimtelijke kwaliteit;
- stedelijke ontwikkeling;
- agrarische ontwikkeling en windturbines;
- water;
- natuur en landschap;
- cultuurhistorie.

3.2.2.2 Aanduidingen plangebied

Navolgend wordt ingegaan op de ligging van het plangebied in de Verordening ruimte, met de daarbij behorende regels.



Figuur 11: Aanduiding plangebied in Verordening ruimte, themakaart 'agrarische ontwikkeling en windturbines'

Het plangebied is in de Verordening ruimte aangewezen als gelegen binnen het 'Gemengd landelijk gebied'. Binnen het 'Gemengd landelijk gebied' wordt een gemengde plattelandseconomie nagestreefd. Het omzetten van een agrarische bedrijfswoning naar een burgerwoning is een passende ontwikkeling binnen het gemengd landelijk gebied. Verderop in deze subparagraaf worden de voor de beoogde herontwikkeling relevante regels voor het 'Gemengd landelijk gebied' nader toegelicht.

Het plangebied grenst aan het Natuur Netwerk Brabant (NNB). In navolgende figuur is de ligging van het plangebied ten opzichte van het NNB weergegeven.



Figuur 12: Ligging plangebied ten opzichte van Natuur Netwerk Brabant

Als gevolg van de ligging buiten NNB-gebied vindt er geen directe fysieke aantasting of inperking van NNB-structuren plaats, daar de locatie de zelfde woonfunctie behoudt.

Het plangebied is op de overige themakaarten niet aangeduid.

3.2.2.3 Artikel 3, Bevordering ruimtelijke kwaliteit

De provincie Noord-Brabant wil de ruimtelijke kwaliteit van Brabant bevorderen. In het algemeen houdt ruimtelijke kwaliteit in dat gebruikers van een gebied rekening houden met het karakter, de grootte en de functie ervan. Iedere ontwikkeling moet passen in de omgeving. De omgeving bestaat uit zowel aanwezige waarden als uit omliggende functies.

In de Verordening ruimte zijn regels opgenomen voor de bevordering van de ruimtelijke kwaliteit. Sommige regels zijn gericht op bescherming, zoals natuur-, landschappelijke en cultuurhistorische waarden. Daarnaast wil de provincie ook ruimtelijke kwaliteit ontwikkelen, bijvoorbeeld door ontwikkelruimte te bieden in het buitengebied, op voorwaarde dat dit bijdraagt aan de versterking van de ruimtelijke kwaliteit. De provincie vraagt gemeenten om het principe van zorgvuldig ruimtegebruik toe te passen. Het doel hierbij is om bestaand bebouwd gebied zo goed mogelijk te benutten. Pas als

dat niet kan, wordt gezocht naar de beste plek in het buitengebied om nieuwe ruimte te gebruiken. Daarnaast wil de provincie verouderde locaties in stedelijk gebied opnieuw invullen en ongewenste functies in het buitengebied saneren. Indien uitbreiding van het stedelijk gebied ten koste gaat van het buitengebied, stelt de provincie als voorwaarde dat de uitbreiding gepaard gaat met een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit elders in het buitengebied: de 'rood-met-groen-koppeling'. Voor de omzetting van bedrijfswoning naar burgerwoning wordt kwaliteitsverbetering van het landschap vereist. Ter plaatse van de locatie Lendersgat 18 wordt de functieaanduiding 'wonen' opgenomen. De woonfunctie is slechts opgenomen ter plaatse van de woning, bijgebouwen, verharding en tuin. Overtollige bebouwing wordt gesaneerd.

In de gemeentelijke 'Beleidsregel landschappelijke kwaliteitsverbetering' d.d. 14 maart 2013 is aangegeven dat de waarde van een agrarisch bouwvlak wordt getaxeerd op € 20,-/m², waarbij de waarde van de ondergrond bij een agrarische bedrijfswoning wordt getaxeerd op € 100,-/m², tot een maximum van 1.000 m². Het huidige, te herbestemmen, agrarische bouwvlak kent een oppervlakte van 4.685 m², inclusief bedrijfswoning met bijbehorende bijgebouwen.

In de beoogde situatie zal de voormalige agrarische bedrijfswoning worden omgezet naar een burgerwoning met een bouwvlak ter grootte van 2.857 m² en twee bijgebouwen met een oppervlakte van in totaal 212 m². De waarde van een woningbouwkwavel wordt op grond van de gemeentelijke beleidsregeling getaxeerd op € 250,-/m². Gezien de recente transacties in het buitengebied van Vorstenbosch (Bron: Raadhage makelaardij) wordt de grondwaarde voor de eerste 1.000 m² kavel hier echter gesteld op € 225,-/m². Voor de grondwaarde tussen 1.000 en 2.000 m² wordt € 50,-/m² en boven de 2.000 m² € 10,-/m² gehanteerd. Agrarisch onbebouwde grond wordt getaxeerd op € 6,-/m². In zowel de provinciale als de gemeentelijke beleidsregel wordt een basisinspanning van 20% van de waardevermeerdering van de grond redelijk geacht. In navolgende tabel is de berekening voor de te leveren tegenprestatie inzichtelijk gemaakt.

Berekening tegenprestatie kwaliteitsverbetering			
	m ²	waarde/m ²	waarde
Ondergrond bedrijfswoning	1.000	€ 100,00	€ 100.000,00
Agrarisch bouwvlak	8.511	€ 20,00	€ 170.220,00
Totaal oud	9.511		€ 270.220,00
Wonen bouwvlak	1.000	€ 225,00	€ 225.000,00
	1.000	€ 50,00	€ 50.000,00
	857	€ 10,00	€ 8.570,00
Agrarisch bouwvlak	4.826	€ 20,00	€ 96.520,00
Agrarisch onbebouwd	1.828	€ 6,00	€ 10.968,00
Totaal nieuw	9.511		€ 391.058,00
Bestemmingswinst			€ 120.838,00
Inspanning voor kwaliteitsverbetering			€ 24.167,60
Bestemmingswinst		€ 120.838,00	
Minimale basisinspanning	20%		

Tabel 1: Berekening tegenprestatie

Als gevolg van de beoogde herontwikkeling zal sprake zijn van bestemmingswinst van € 120.838,00,-. In het kader van de landschapsinvesteringsregeling wordt derhalve een tegenprestatie van € 24.167,60,- vereist.

Navolgend wordt de tegenprestatie in het kader van de LIR inzichtelijk gemaakt. Met de voorziene herontwikkeling saneert de initiatiefnemer een bijgebouw van 40 m². Tevens wordt de oude houtwal aan de noordzijde van de planlocatie Lendersgat 18 opgeknapt. Ten noorden van de bestaande paardenstal worden twee Beukenhagen met een totale lengte van 66 meter aangeplant. Tevens worden naast de bestaande inrit een drietal Lindes en een Beukenhaag aangeplant. Door de sanering van de bebouwing, aanplant en instandhouding van de landschappelijke inpassing zal sprake zijn van kwaliteitsverbetering van het landschap.

Element	volgnr.	aantal	Oppervlakte in m ²	Inhoud in m ³	eenheid	Norm per eenheid st. incl. BTW	Vergoeding aanleg/sloop	Beheersbijdrage per eenheid (are)	Jaarlijkse vergoeding onderhoud	Totale vergoeding onderhoud	Compensatie vergoeding totaal
Sloop bijgebouw	1		40				€ 25,00				€ 1.000,00
L1A Houtsingel	3		150					€ 11,78	€ 17,67	€ 176,70	€ 176,70
L7 Knip- en scheerhaag (nieuw)	4		66		Lengte	€ 1,61	€ 425,04	€ 1,18	€ 77,88		€ 502,92
L7 Knip- en scheerhaag	5		120		lengte			€ 1,18	€ 141,60	€ 1.416,00	€ 1.416,00
L8C3 Landschapsboom (nieuw)	6	3			st	€ 60,62	€ 181,86	€ 9,86	€ 29,58	€ 295,80	€ 477,66
L8C3 Landschapsboom in groepen in grasland	7	4			st		€ 0,00	€ 9,86	€ 39,44	€ 394,40	€ 394,40
L8C3 Landschapsboom in laan bestaand	8	3			st			€ 9,86	€ 29,58	€ 295,80	€ 295,80
Trajectbegeleiding erf	9										€ 1.500,00
Totaal											€ 5.763,48

Figuur 13: Kwaliteitsverbetering ter plaatse van Lendersgat 15-18

Na de voorziene kwaliteitsverbetering rest nog een bedrag van € 18.404,12,- door initiatiefnemer te storten in het centraal landschapsfonds.

3.2.2.4 Artikel 7.7, Wonen in Gemengd landelijk gebied

In de Verordening ruimte is bepaald dat in de groenblauwe mantel nieuwbouw van bedrijfs- of burgerwoningen is uitgesloten. Artikel 7.7, vijfde lid van de verordening bepaalt echter dat kan worden voorzien in het gebruik van een voormalige bedrijfswoning als burgerwoning, mits is verzekerd dat er geen splitsing in meerdere woonfuncties plaatsvindt, en mits overtollige bebouwing wordt gesloopt. De naar burgerwoning om te zetten bedrijfswoning zal niet worden gesplitst in meerdere wooneenheden. Tevens wordt overtollige bebouwing gesaneerd. Omzetting van de bedrijfswoning naar burgerwoning wordt derhalve middels artikel 7.7, vijfde lid Verordening ruimte mogelijk gemaakt.

3.3 Gemeentelijk beleid

3.3.1 Bestemmingsplan 'Buitengebied Bernheze'

Het vigerende bestemmingsplan voor het plangebied betreft het bestemmingsplan 'Buitengebied Bernheze' van de gemeente Bernheze. Dit bestemmingsplan is door de gemeenteraad vastgesteld op 26 juni 2012. Het bestemmingsplan biedt geen mogelijkheden om de beoogde ontwikkeling binnenplannen te realiseren. Derhalve is onderhavig bestemmingsplan opgesteld om de beoogde herontwikkeling mogelijk te maken.

3.3.2 Structuurvisie Bernheze

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

Onderdeel van de Structuurvisie Bernheze 2010 is het Ruimtelijk Casco. Het Ruimtelijk Casco betreft het ontwikkelingskader voor de gemeente Bernheze en vormt een casco voor concrete projecten en plannen. Het Ruimtelijk Casco bestaat uit een kaartbeeld en toelichting. Deze zijn nadrukkelijk aan elkaar gekoppeld. De gemeente Bernheze heeft de kwaliteiten binnen de gemeente geformuleerd.

De gemeente Bernheze wil een gemeente met een dorpse uitstraling blijven. Kleinschalige verstedelijking wil de gemeente niet uitsluiten, maar deze verstedelijking dient groen ingepast te zijn. Het landelijk wonen nabij een verstedelijkte omgeving is een kwaliteit van de gemeente.

Vorstenbosch is aangemerkt als een echte dorpse, agrarische kern. Uitbreidingen hebben vooral plaatsgevonden rondom de bestaande dorpsrand, daardoor is deze aan de randen opgerekt. De komende jaren wenst de gemeente de verstedelijking te concentreren in de gebieden rondom de dorpen en op de vrijkomende percelen in de dorpen zelf (inbreiding). Hierbij is het streven gericht op kwaliteit en in mindere mate op kwantiteit. Met de voorziene herontwikkeling wordt ruimtelijke kwaliteitswinst behaald. Overtollige bebouwing wordt gesaneerd en een agrarisch bouwvlak ter plaatse van Lendersgat 18 wordt opgeheven. Daarmee betreft het omzetten van een agrarische bedrijfswoning naar een reguliere burgerwoning en daarmee het planologisch ontkoppelen van de locaties Lendersgat 15 en Lendersgat 18 een passende ontwikkeling binnen de gemeente Bernheze.

3.3.3 Gebiedsvisie Vorstenbosch

In 2007 heeft de gemeente Bernheze gebiedsvisies opgesteld voor de dorpen binnen de gemeente Bernheze. De voornaamste doelstelling van deze visies is het schetsen van een ruimtelijk, functioneel en beleidsmatig kader om te kunnen anticiperen op toekomstige ontwikkelingen binnen de aangegeven kernrandzones. Belangrijk daarbij is de kwaliteitswinst die gemaakt wordt ten opzichte van de huidige situatie.

Een belangrijk uitgangspunt voor de kern Vorstenbosch is dat er wordt ingezet op inbreidingslocaties voor uitbreidingslocaties. Het plangebied is gelegen aansluitend aan de bebouwingsconcentratie Vorstenbosch noordoost. Er is een grote hoeveelheid verschillende bebouwingstypen aanwezig variërend van kleine schuurtjes tot grote veestallen en van rijtjeshuizen tot vrijstaande woningen. Knelpunt binnen het gebied is dat het door een veelheid aan kleinschalige elementen rommelig oogt. Derhalve wordt beoogd lintbebouwing te verdichten en visuele verbindingen tussen beekdal en bos te creëren en zicht op achterliggend landschap te behouden. De beoogde herontwikkeling is passend binnen de gebiedsvisie Vorstenbosch. De locatie Lendersgat 18 krijgt met de voorziene ontwikkeling aansluiting met de aansluitende woonfuncties ten zuiden van het plangebied.

4. MILIEUASPECTEN

4.1 Bodem

Voorafgaand aan het volgen van een ruimtelijke procedure dient te worden nagegaan of de aanwezige bodemkwaliteit past bij het huidige of toekomstige gebruik. Het belangrijkste uitgangspunt hierbij is dat eventueel aanwezige bodemverontreinigingen geen onaanvaardbare risico's opleveren voor de gebruikers van de bodem en dat de bodemkwaliteit niet verslechtert door grondverzet. Met het planologisch omzetten van de huidige bedrijfswoning naar een reguliere burgerwoning wordt geen nieuw gevoelig object opgericht. De huidige langgevelboerderij mag reeds in zijn geheel voor woondoeleinden worden gebruikt en de functie zal met de voorziene herontwikkeling niet veranderen. Een bodemonderzoek is derhalve niet vereist.

4.2 Wegverkeerslawaaï

Bij de ontwikkeling van nieuwe ruimtelijke woonfuncties is het noodzakelijk inzicht te verkrijgen in de mogelijke geluidshinder in het kader van de Wet geluidhinder. Langs alle wegen, woonerven en wegen met een maximumsnelheid van 30 kilometer per uur daargelaten, zijn geluidzones aanwezig waarbinnen de geluidshinder getoetst dient te worden. Met de beoogde herontwikkeling wordt geen nieuw geluidgevoelig object opgericht. De huidige langgevelboerderij mag reeds in zijn geheel voor woondoeleinden worden gebruikt en de functie zal met de voorziene herontwikkeling niet veranderen. Een akoestisch onderzoek is derhalve niet vereist ingevolge artikel 76 lid 3 Wet geluidhinder.

4.3 Luchtkwaliteit

4.3.1 Inleiding

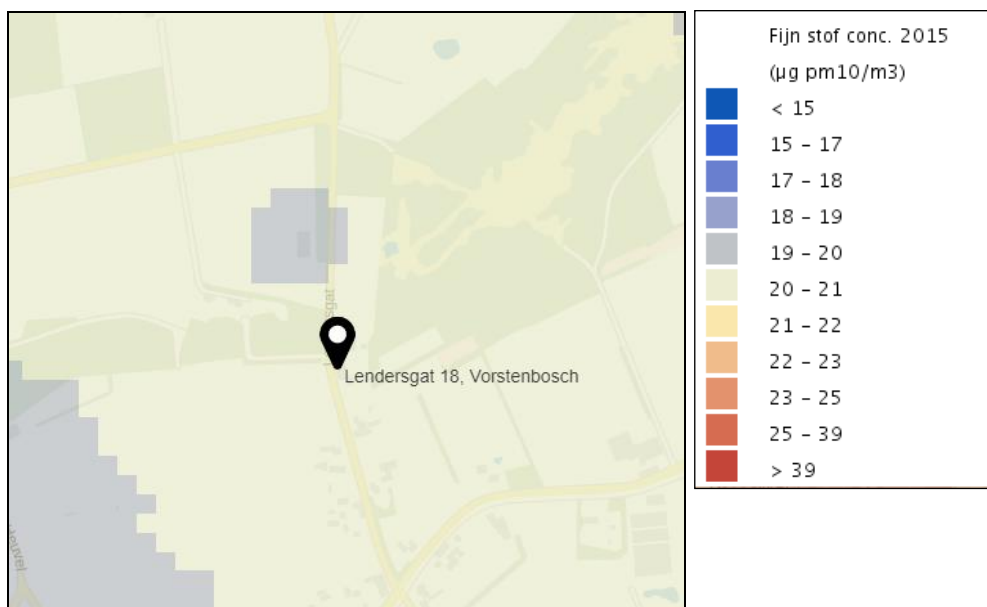
Op 15 november 2007 is de Wet luchtkwaliteit in werking getreden. De wet vervangt het Besluit Luchtkwaliteit 2005. Met de Wet luchtkwaliteit en de bijbehorende bepalingen en hulpmiddelen wil de overheid zowel de verbetering van de luchtkwaliteit bewerkstelligen als ook de gewenste ontwikkelingen in de ruimtelijke ordening doorgang laten vinden. De Wet luchtkwaliteit voorziet onder meer in een gebiedsgerichte aanpak van de luchtkwaliteit via het Nationaal Samenwerkingsprogramma (NSL). Binnen het NSL werken het Rijk, de provincies en gemeenten samen om de Europese eisen voor luchtkwaliteit te realiseren. Het NSL is op 1 augustus 2009 in werking getreden. De programma-aanpak zorgt voor een flexibele koppeling tussen ruimtelijke activiteiten en milieugevolgen. Van bepaalde projecten met getalsmatige grenzen is vastgesteld dat deze 'niet in betekenende mate' (NIBM) bijdragen aan de luchtverontreiniging als de 3% grens niet wordt overschreden.

In de 'Regeling niet in betekenende mate bijdragen' wordt aangegeven op welke manier snel kan worden vastgesteld of de bijdrage van een nieuwbouwproject op de luchtkwaliteit valt onder de term 'niet in betekenende mate'. De regeling geeft een harde omschrijving van het aantal gevallen. Voor woningbouw geldt bij 1 ontsluitingsweg een aantal van 1.500 nieuwe woningen netto. Bij twee ontsluitingswegen geldt een aantal van 3.000 woningen netto.

Met de beoogde herontwikkeling wordt een agrarische bedrijfswoning omgezet in een reguliere burgerwoning. In samenhang met deze ontwikkeling wordt de locatie Lendersgat 18 ontkoppeld van de locatie Lendersgat 15. Met de beoogde herontwikkeling worden geen nieuwe woningen gerealiseerd. Derhalve kan worden gesteld dat dit plan onder het begrip NIBM valt en de luchtkwaliteit niet verder hoeft te worden onderzocht.

4.3.2 Luchtkwaliteit omgeving plangebied

In Nederland is een aantal plekken waar de achtergrondconcentratie fijnstof boven de wettelijke norm is gelegen. Volgens EU-normen mag de daggemiddelde concentratie van fijnstof niet meer dan 35 dagen per jaar hoger zijn dan $50 \mu\text{g}/\text{m}^3$. Voor het jaargemiddelde geldt een norm van $40 \mu\text{g}/\text{m}^3$. Navolgende figuur geeft de gemiddelde concentratie fijnstof ter plaatse van het plangebied weer voor 2015.



Figuur 14: Uitsnede fijnstofkaart

De concentratie fijnstof ter plaatse van het plangebied bedroeg in 2015 gemiddeld $20 - 21 \mu\text{g}/\text{m}^3$. De concentratie fijnstof blijft daarmee ruimschoots onder de toegestane normen van $40 \mu\text{g}/\text{m}^3$. Herbestemming van het plangebied is derhalve in het kader van fijnstof geen bezwaar.

4.4 Externe veiligheid

4.4.1 Inleiding

Onder externe veiligheid verstaat men het beheersen van risico's die direct of indirect voortvloeien uit de opslag, de productie, het gebruik en het vervoer van gevaarlijke stoffen. Het risico is daarbij gedefinieerd als 'de kans op overlijden' voor personen. De aanwezige risico's zijn zeer afhankelijk van het brontype. De relevante typen zijn: bedrijven en vervoer van gevaarlijke stoffen over wegen, spoor, water of leidingen.

4.4.2 Besluit externe veiligheid inrichtingen

Op 27 oktober 2004 is het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) in werking getreden. Met het besluit wordt beoogd een wettelijke grondslag te geven aan het externe veiligheidsbeleid rondom risicovolle inrichtingen. Het doel van het besluit is de risico's waaraan burgers in hun leefomgeving worden blootgesteld vanwege risicovolle inrichtingen tot een aanvaardbaar minimum te beperken. Op basis van het Bevi geldt voor het plaatsgebonden risico (PR) rondom een risicovolle inrichting een grenswaarde voor kwetsbare objecten en een richtwaarde voor beperkt kwetsbare objecten. Het plaatsgebonden risico is de berekende kans per jaar, dat een persoon overlijdt als rechte reeks 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. Deze richtwaarden liggen op een niveau van 10^{-6} per jaar. Bij de vaststelling van een bestemmingsplan moet aan deze normen worden voldaan. Het Bevi bevat geen norm voor het groepsrisico (GR). Wel geldt op basis van het Bevi een verantwoordingsplicht voor het groepsrisico in het invloedsgebied rondom de inrichting. De in het externe veiligheidsbeleid gehanteerde richtwaarde voor het GR geldt hierbij als oriëntatiewaarde.

4.4.3 Beleidsvisie externe veiligheid

De gemeenten Lith, Maasdonk, Bernheze en Landerd hebben de Beleidsvisie externe veiligheid opgesteld met als doel het verduidelijken en nader invullen van het beleidsthema externe veiligheid. De centrale ambitie is dat de gemeenten streven naar het optimaliseren van externe veiligheid in de gemeenten. Deze ambitie is uitgewerkt in 6 deelambities:

1. In ruimtelijke plannen de bestaande veiligheidssituatie zoveel mogelijk te optimaliseren en te beheren en het ontstaan van nieuwe externe veiligheidsknelpunten te vermijden.
2. Dit wordt bereikt door allereerst de signalering van EV-relevante situaties te verbeteren door het maken van een signaleringskaart.
3. De externe veiligheidsrisico's van het transport van gevaarlijke stoffen te onderzoeken en bij ruimtelijke- of verkeersbesluiten rekening te houden met deze risico's. Daar waar de provincie of de Rijksoverheid beheerder is van de transportassen, volgen de gemeenten de ontwikkelingen op het gebied van risico-inventarisatie en wet- en regelgeving actief.
4. Zorg te dragen voor actuele en adequate milieu-, bouw- en gebruiksvergunningen bij risicovolle bedrijven;
5. Zorg te dragen voor adequaat toezicht en handhaving van risicovolle bedrijven;
6. Optimaal voorbereid te zijn op calamiteiten en rampen bij situaties waar de externe (on-) veiligheid aanwezig is.

4.4.4 Vervoer gevaarlijke stoffen

Bij de risiconormering voor het vervoer van gevaarlijke stoffen zijn twee verschillende kansen voor het PR verwerkt: de kans dat er daadwerkelijk een zwaar ongeval of ramp plaatsvindt, zoals het ontsnappen van een gevaarlijke stof en de kans dat een persoon daadwerkelijk overlijdt als gevolg van dit zware ongeval of de ramp. Bij een plaatsgebonden risico van 10^{-6} is de kans dat er daadwerkelijk een zwaar ongeval plaatsvindt 1 op de miljoen. Binnen het nationaal veiligheidsbeleid

wordt dit risico als grenswaarde aangemerkt voor de vestiging van kwetsbare objecten. Aan deze normstelling dient voldaan te worden.

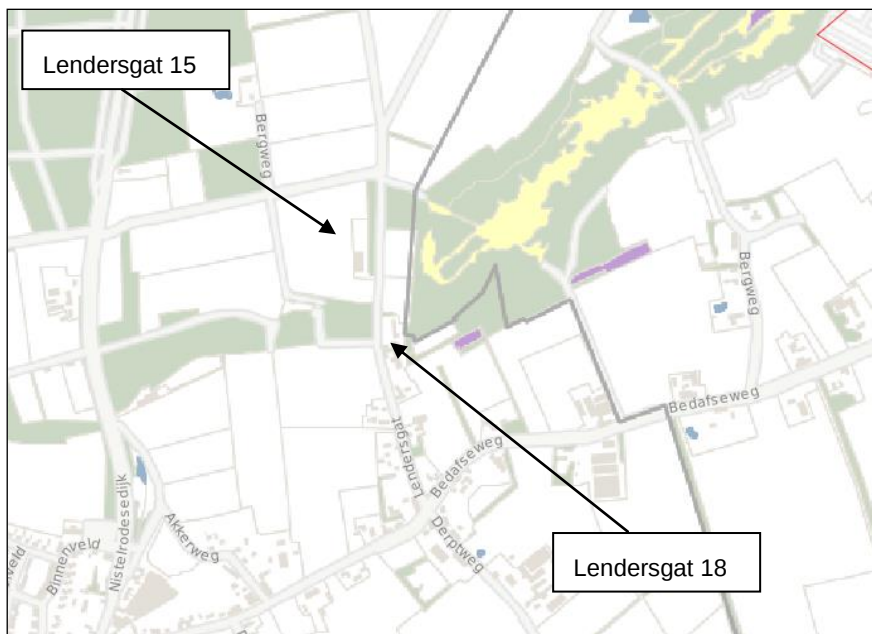
Het groepsrisico is de kans per jaar dat een groep van 10 of meer personen in de omgeving van de transportroute of de inrichting voor handelingen met gevaarlijke stoffen in één keer het (dodelijk) slachtoffer wordt van een ongeval. Het groepsrisico geeft de aandachtspunten aan waar zich mogelijk een ramp met veel slachtoffers kan voordoen en houdt daarmee rekening met de aard en dichtheid van de bebouwing in de nabijheid van de transportroute. In tegenstelling tot het plaatsgebonden risico geldt voor het groepsrisico geen grenswaarde maar een oriëntatiewaarde. Deze oriëntatiewaarde betreft een streefwaarde en heeft geen juridische status. Het overschrijden van de oriëntatiewaarde is mogelijk mits dit in de besluitvorming door het bevoegd gezag gemotiveerd wordt. Bij deze verantwoordingsplicht moet onder andere aandacht besteed worden aan bronmaatregelen, zelfredzaamheid, inzetbaarheid hulpdiensten en dergelijke. Een belangrijke adviserende taak hierin heeft de wettelijk aangewezen adviseur, de regionale brandweer.

4.4.5 Beoordeling van het plangebied

4.4.5.1 Bedrijven

Het besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) bevat veiligheidsnormen voor bedrijven die een risico vormen voor personen buiten het bedrijfsterrein. Het gaat daarbij onder meer om bedrijven die onder het BRZO vallen, LPG-tankstations, opslagplaatsen (PGS), ammoniakkoelinstallaties en spoorwegemplacements. Deze bedrijven verrichten soms risicovolle activiteiten dichtbij kwetsbare objecten en beperkt kwetsbare objecten. Daardoor ontstaan risico's voor mensen die in de buurt ervan wonen of werken. Het besluit wil die risico's beperken. Het verplicht gemeenten en provincies rekening te houden met externe veiligheid bij het verlenen van milieuvergunningen en het maken van bestemmingsplannen. Het bevoegd gezag kan op grond van het Bevi een veiligheidscontour vaststellen rond een gebied waar risicovolle inrichtingen liggen. Dit is de grens tot waar de risicocontouren (PR10-6) van bedrijven mogen uitbreiden. Binnen de contour wordt niet meer getoetst aan de grenswaarden voor het plaatsgebonden risico. Zo kan het bevoegd gezag ruimte reserveren voor de groei van risicovolle bedrijven. Binnen de veiligheidscontour is woningbouw, of de bouw of vestiging van andere kwetsbare objecten, niet toegestaan. Op die manier kan een veiligheidscontour worden ingezet om de ruimte van een nieuw bedrijventerrein te verdelen tussen een gebied bestemd voor risicovolle activiteiten en een gebied bestemd voor (beperkt) kwetsbare bestemmingen (zoals woningen).

Navolgende figuur betreft een uitsnede van de risicokaart van de provincie Noord-Brabant.



Figuur 15: Risicokaart Brabant, met het plangebied aangeduid

De beoogde ontwikkeling is niet gelegen binnen een te hanteren afstand tot een inrichting die is aangeduid op de kaart externe veiligheid van de provincie Noord-Brabant. Bovendien heeft de kleinschalige ontwikkeling, gesitueerd op verre afstand van bedrijven in het kader van Bevi geen invloed op het groepsrisico.

4.4.5.2 Transport

Vervoer over het spoor

Op het grondgebied van de gemeente Bernheze bevindt zich geen spoortracé. Dit aspect is dus niet van toepassing.

Vervoer over de weg

Het transport van gevaarlijke stoffen moet primair via het hoofdwegennet plaatsvinden. Woonkernen moeten hierbij vermeden worden. De grotere doorgaande weg in de omgeving van het plangebied waarover dergelijke transporten kunnen plaatsvinden is de Rijksweg A50. Met een afstand van circa 2,4 kilometer tot deze snelweg, is het plangebied gelegen op dermate grote afstand van deze route, dat beïnvloeding normaliter niet plaats kan vinden.

In het Bevt wordt voor het plaatsgebonden risico van een weg een veiligheidszone gehanteerd. Dit is een zone langs een weg waarbinnen geen nieuwe kwetsbare objecten zijn toegestaan. De norm voor het plaatsgebonden risico (10-7) ligt op 50 meter uit het midden van de weg.

Vervoer over water

In de omgeving van het plangebied bevindt zich geen waterweg waarover transport van gevaarlijke stoffen plaatsvindt. Dit aspect is dus evenmin van toepassing.

Hoogspanningslijnen en buisleidingen

Bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen in de omgeving van bestaande transportleidingen voor gevaarlijke stoffen is het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb) van toepassing. In dit besluit is vastgelegd hoe gemeenten moeten omgaan met de externe veiligheid van buisleidingen bij het vaststellen van ruimtelijke besluiten. In de omgeving van het plangebied zijn geen hoogspanningslijnen of buisleidingen aanwezig. Derhalve wordt niet getoetst aan het Bevb.

4.4.5.3 Groepsrisico

In het Bevt is aangegeven dat de verantwoordingsplicht voor het groepsrisico doorlopen moet worden voor ruimtelijke ontwikkelingen wanneer deze (gedeeltelijk) binnen 200 meter van risicovolle infrastructuur liggen. Het plangebied ligt niet binnen de invloedssfeer van risicorichtingen.

4.5 M.E.R. beoordeling

Op 1 april 2011 is het nieuwe Besluit milieueffectrapportage in werking getreden. Een belangrijke wijziging die daarin is aangebracht, is dat voor de vraag of een m.e.r.-beoordelingsprocedure moet worden doorlopen, een toetsing aan de drempelwaarden in de D-lijst niet toereikend is. Indien een activiteit een omvang heeft die onder de grenswaarden ligt, dient op grond van de selectiecriteria in de EEG-richtlijn milieu-effectbeoordeling te worden vastgesteld of belangrijke nadelige gevolgen van de activiteit voor het milieu kunnen worden uitgesloten. Wanneer dat het geval is, is de activiteit niet m.e.r.-(beoordelings)plichtig. In het kader van de wijziging van het Besluit m.e.r. is een handreiking opgesteld over de vraag hoe moet worden vastgesteld of een activiteit met een omvang onder de drempelwaarde toch belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu kan hebben. In de handreiking is opgenomen dat voor elk besluit of plan dat betrekking heeft op activiteit(en) die voorkomen op de D-lijst en die een omvang hebben die beneden de drempelwaarden liggen een toets moet worden uitgevoerd of belangrijke nadelige milieugevolgen kunnen worden uitgesloten. Voor deze toets wordt de term vormvrije m.e.r.-beoordeling gebruikt. De toetsing in het kader van de vormvrije m.e.r.-beoordeling dient te geschieden aan de hand van de selectiecriteria in bijlage III van de EEG-richtlijn milieu-effectbeoordeling.

Het omschakelen van een agrarische bedrijfswoning naar een reguliere burgerwoning geldt niet als een m.e.r.-beoordelingsplichtige activiteit conform het Besluit m.e.r. In het kader van de voorbereiding van dit bestemmingsplan is geconstateerd dat het plangebied niet binnen een kwetsbaar of waardevol gebied is gelegen. Op basis hiervan kan geconcludeerd worden dat het milieubelang in voldoende mate is afgewogen en dat er geen nadelige effecten zijn te verwachten.

4.6 Wet geurhinder en veehouderij

4.6.1 Inleiding

Op 1 januari 2007 is de Wet geurhinder en veehouderij in werking getreden. De Wet geurhinder en veehouderij heeft tot doel het beschermen van mens en milieu tegen de negatieve effecten van de geurbelasting, onder andere als gevolg van emissies door bedrijven. De Wet geurhinder en veehouderij geeft normen voor de geurbelasting die een veehouderij mag veroorzaken op een geurgevoelig object, bijvoorbeeld een woning. Deze wet wordt dan ook voornamelijk gebruikt om de

geurbelasting veroorzaakt door veehouderijen te beoordelen bij de vergunningverlening. Indirect heeft de Wgv ook consequenties voor de totstandkoming van geurgevoelige objecten. Die doorwerking van de geurregelgeving naar de ruimtelijke ordening wordt de 'omgekeerde werking' genoemd. Een geurnorm beoogt namelijk mensen te beschermen tegen overmatige geurhinder. Omgekeerd moet een bevoegd gezag dan ook niet toestaan dat mensen zichzelf blootstellen aan die overmatige hinder, bijvoorbeeld door zich in de directe nabijheid van een veehouderij te vestigen.

Bij besluitvorming omtrent de ontwikkeling ter plaatse van het plangebied dient in het kader van het aspect 'geur' antwoord gegeven te worden op de vragen:

- Is ter plaatse een goed woon- en verblijfsklimaat gegarandeerd? (belang geurgevoelig object).
- Wordt niet iemand onevenredig in zijn belangen geschaad? (belangen veehouderij en derden).

4.6.2 Artikel 14 Wgv

In afwijking van de in de Wet geurhinder en veehouderij gestelde geurnormen voor de voorgrondbelasting, geldt op basis van artikel 14 Wgv een vaste afstand tussen een veehouderij en een woning die op of na 10 maart 2000 is gebouwd:

- a. op een kavel die op dat tijdstip in gebruik was als veehouderij,
- b. in samenhang met het geheel of gedeeltelijk buiten werking stellen van de veehouderij, en
- c. in samenhang met de sloop van de bedrijfsgebouwen die onderdeel hebben uitgemaakt van de veehouderij,

Hierbij geldt een afstand van ten minste 100 meter indien de woning binnen de bebouwde kom is gelegen en ten minste 50 meter indien de woning buiten de bebouwde kom is gelegen. De bedrijfswoning maakte altijd al deel uit van de veehouderij. Voor de naar burgerwoning om te zetten bedrijfswoning geldt derhalve een vaste afstand van 50 meter tot een veehouderij. De afstand tussen het bouwvlak aan Lendersgat 18 en het bouwvlak Lendersgat 15 bedraagt 63 meter. De omschakeling naar een burgerwoning is derhalve op grond van artikel 14 Wgv geen bezwaar.

4.6.3 Gemeentelijk beleid

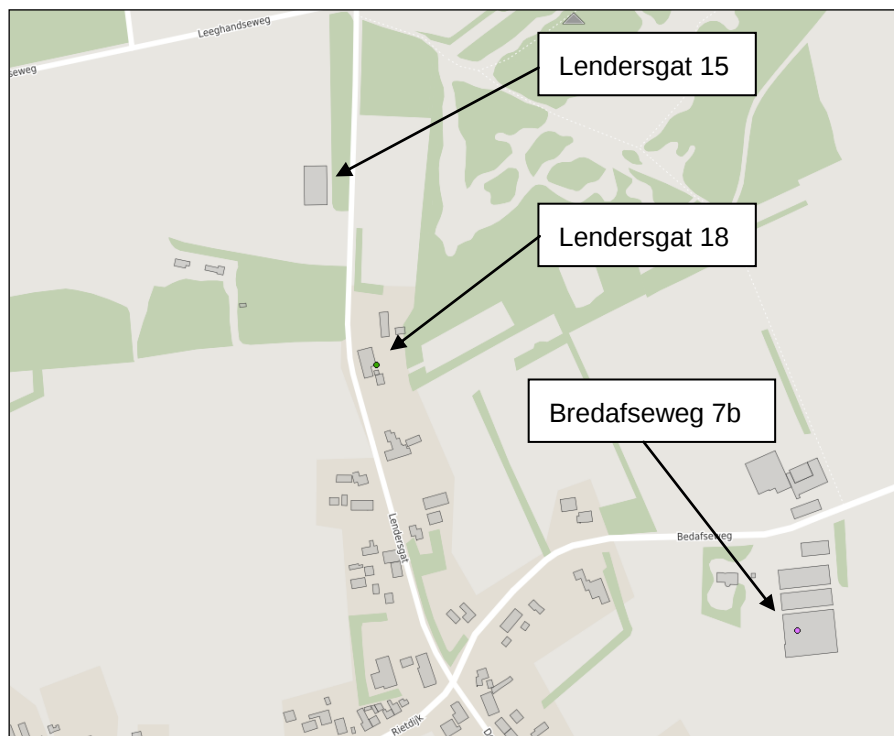
De gemeente Bernheze heeft bij raadsbesluit van 12 december 2013 de 'verordening geurhinder en veehouderij gemeente Bernheze 2013', de 'beleidsregel ruimtelijke ontwikkeling en geurhinder gemeente Bernheze 2013' en 'geurgebiedsvisie 2013' vastgesteld. Het beleid heeft betrekking op het beschermen van burgers tegen geurhinder, daarbij veehouderijen niet onnodig beperken en het mogelijk maken van gewenste ruimtelijke ontwikkelingen.

Bij vergunningverlening geldt voor de voorgrondbelasting een geurnorm van 3 oue/m³ voor bestaande woongebieden. De gemeenteraad heeft een geurnorm van 8 oue/m³ vastgesteld voor bestaande bedrijventerreinen in de bebouwde kom, extensiveringsgebieden rondom kernen, extensiveringsgebieden natuur en woonwerkontwikkelingsgebieden. Voor overige gebieden geldt een geurnorm van 10 oue/m³. Voor bebouwingsconcentraties in verwevingsgebieden is opgenomen dat artikel 4 van toepassing is verklaard. In dit artikel is een vaste afstand opgenomen die in acht moet worden genomen van 50 meter binnen de bebouwde kom respectievelijk 25 meter buiten de

bebouwde kom voor veehouderijen waar dieren worden gehouden waarvoor niet bij ministeriële regeling een geuremissiefactor is vastgesteld.

4.6.4 Veehouderijen in omgeving

In de omgeving van het plangebied (500 meter) zijn twee agrarische bedrijven gevestigd. De locatie Lendersgat 15 is hierbij inbegrepen. In navolgende figuur is de ligging van deze veehouderijen ten opzichte van het plangebied weergegeven.



Figuur 16: Ligging veehouderijbedrijven in omgeving van het plangebied

Op deze veehouderijen zijn navolgende dieren aantallen vergund:

5476 VR, Lendersgat 18, VORSTENBOSCH, BERNHEZE

Beschikingsdatum: 03-01-2012

RAV-tabelversie: Tabel 2000-1

NB: onderstaande emissies zijn vertaald naar de meest recente emissiewaarden

Stalgroepen

Dier cat	Omschrijving	RAV code	2e RAV code	Emissie punt	NH3fac (kg/jr/dierpl)	Aantal dieren	NH3 emis (kg/jr)	MVE	NGE tot	Geur Emis (Ou/s)	PM10 Emis (kg/jr)
A1	melk- en kalfkoeien ouder dan 2 jaar	A1.100		bedrijf	13	68	884	0	82	0	10
A3	vrouwelijk jongvee tot 2 jaar	A3.100		bedrijf	4,40	24	106	0	6	0	1
D3	vleesvarkens, opfokberen van ca. 25 kg tot 7 maanden, opfokzeugen van ca. 25 kg tot eerste dekking	D3.100		bedrijf	3	0	0	0	0	0	0
K1	volwassen paarden (3 jaar en ouder)	K1.100		bedrijf	5	13	65	0	19	0	0
						Totale	105	1055	0	107	11

Figuur 17: Vergunde dieren aantallen Lendersgat 18 (15) (Bron: Web BVB provincie Noord-Brabant)

5476 WZ, Bedafseweg 7B, VORSTENBOSCH, BERNHEZE

Beschikingsdatum: 12-01-2016

RAV-tabelversie: RAV 2013-1

NB: onderstaande emissies zijn vertaald naar de meest recente emissiewaarden

Stalgroepen

Dier cat	Omschrijving	RAV code	2e RAV code	Emissie punt	NH3fac (kg/jr/dierpl)	Aantal dieren	NH3 emis (kg/jr)	MVE	NGE tot	Geur Emis (Ou/s)	PM10 Emis (kg/jr)
D3.	vleesvarkens, opfokberen van ca. 25 kg tot 7 maanden, opfokzeugen van ca. 25 kg tot eerste dekking	D3.2.4		bedrijf	1	1079	1079	771	47	19314,10	165
D3.	vleesvarkens, opfokberen van ca. 25 kg tot 7 maanden, opfokzeugen van ca. 25 kg tot eerste dekking	D3.2.9		bedrijf	0,90	346	311	247	15	5570,60	34
K3	volwassen pony's (3 jaar en ouder)	K3.100		bedrijf	3,10	1	3	0	1	0	0
Totalen						1426	1393	1018	63	24884,70	199

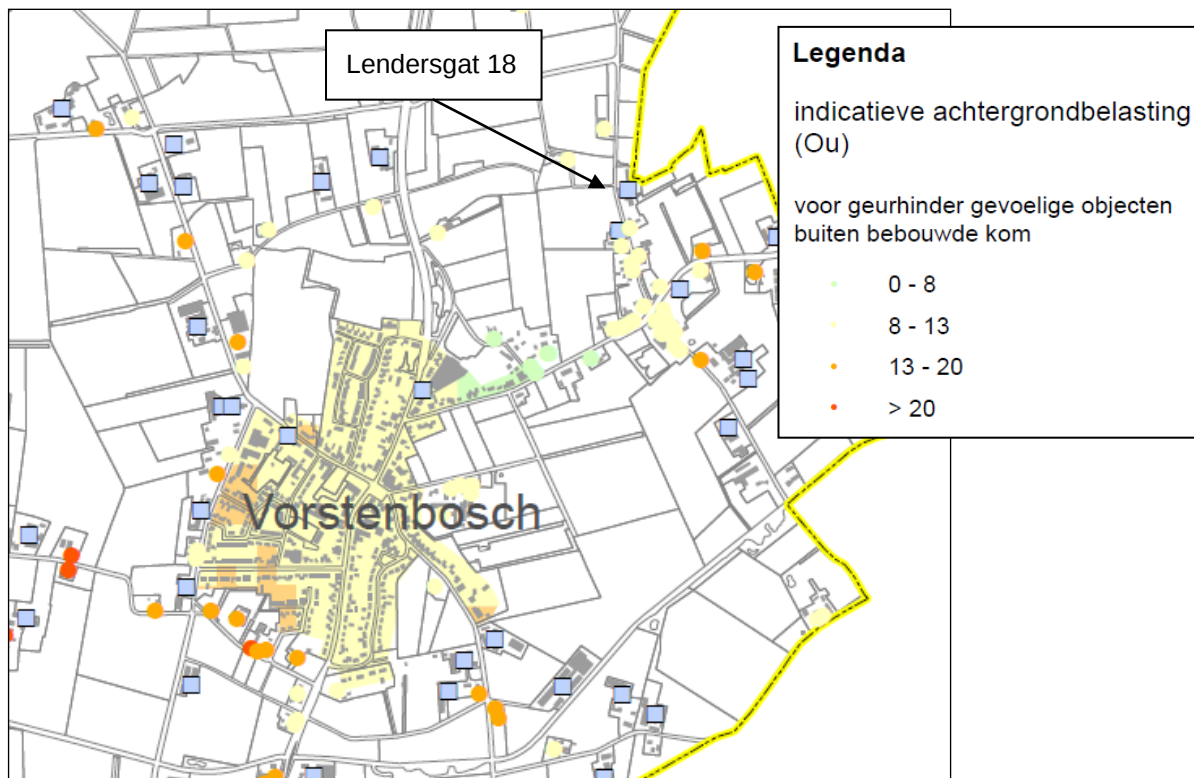
Figuur 18: Vergunde dieren aantallen Bedafseweg 7B (Bron: Web BVB provincie Noord-Brabant)

De meest dicht bij het plangebied gelegen veehouderij betreft de veehouderij aan Lendersgat 15. De kopende partij van het agrarisch bouwvlak aan Lendersgat 15 neemt eveneens de bijbehorende dierrechten over. Derhalve dient op grond van artikel 14 Wgv een afstand van ten minste 50 meter aangehouden te worden tot deze veehouderij. De stal aan Lendersgat 15 is gelegen op een afstand van 130 meter tot de huidige bedrijfswoning. Deze veehouderij is dan ook in het kader van de Wet geurhinder en veehouderij geen belemmering voor de beoogde herontwikkeling.

4.6.5 Woon- en leefklimaat

De geurbelasting ten gevolge van meerdere intensieve veehouderijen in de omgeving vormt de achtergrondbelasting. De achtergrondbelasting bepaalt het leefklimaat op een locatie. Bij de ontwikkeling van een nieuwe woning mag de achtergrondbelasting niet slecht zijn. De geurgevoelige objecten in de directe omgeving van het plangebied en op korte afstand van het agrarische cluster hebben een lichtgele stip, dit betekent dat een achtergrondbelasting van 8-13 oue/m³ wordt aangegeven.

Tevens zijn meerdere veehouderijen in de omgeving van het plangebied sinds de publicatie van navolgende kaart reeds gesaneerd. Het betreffen de veehouderijbedrijven aan Bedafseweg 8 en 10. De verwachting is derhalve dat de indicatieve achtergrondbelasting ter plaatse van het plangebied in ieder geval gelegen is tussen de 8 en 13 oue/m³ maar waarschijnlijk is deze achtergrondbelasting door sanering van de genoemde bedrijven lager. Hiermee is er ter plaatse van het plangebied, op basis van de geurgebiedsvisie, tenminste sprake van een redelijk goed woon- en leefklimaat. Navolgende figuur geeft een beeld van de indicatieve achtergrondbelasting van het plangebied en de omgeving hiervan.



Figuur 19: Indicatieve achtergrondbelasting ter plaatse van het plangebied (Bron: Geurgebiedsvisie 2013 Bernheze)

Beoogde herontwikkeling is in het kader van de achtergrondbelasting derhalve geen bezwaar.

4.6.6 Ontwikkelingsmogelijkheden omliggende veehouderijbedrijven

De herontwikkeling van het plangebied mag de toekomstige ontwikkelingsmogelijkheden van omliggende veehouderijen niet belemmeren. Het agrarisch bouwvlak aan Lendershoek 15 is gelegen op 120 meter tot de voormalige bedrijfswoning aan Lendershoek 18. Tussen de overige veehouderijen in de omgeving en het plangebied zijn reeds enkele geurgevoelige objecten gelegen die de veehouderijen reeds belemmeren. De omliggende veehouderijen liggen daarmee reeds op slot. De beoogde herontwikkeling van het plangebied belemmert de omliggende veehouderijen daarmee dan ook niet meer in de ontwikkelingsmogelijkheden dan thans het geval is.

4.6.7 Endotoxine

De intensieve veehouderijen binnen de agrarische sector dragen bij aan de emissies van fijn stof PM¹⁰ in Nederland. Dit geëmitteerde fijn stof bestaat uit een aantal stoffen, waarvan endotoxinen onderdeel uit (kunnen) maken. Op 7 juli 2016 zijn onderzoeksrapporten gepubliceerd waarin wordt aangetoond dat omwonenden rond veehouderijen gezondheidsrisico's lopen door de blootstelling aan emissies uit veehouderijen. Endotoxine is voor luchtwegklachten een relevante component in de (fijn)stof emissie uit veehouderijen.

De ontwikkeling van een landelijk toetsingskader voor endotoxine door het Rijk, op advies van de Gezondheidsraad, is nog niet afgerond. Vooruitlopend daarop is door het Ondersteuningsteam Veehouderij en Volksgezondheid van het Bestuurlijk Platform Omgevingsrecht de 'Notitie

Handelingsperspectieven Veehouderij en Volksgezondheid: Endotoxine toetsingskader 1.0' opgesteld. Deze notitie haakt in op de lopende ontwikkeling van het landelijke endotoxinetoetsingskader en maakt gebruik van de daaruit voortkomende onderzoeksresultaten. De voorlopige onderzoeksresultaten zijn voor de Gezondheidsraad in 2012 aanleiding geweest om voor de algemene bevolking een gezondheidkundige advieswaarde voor endotoxine van 30 EU/m³ aan het Rijk te adviseren. Deze advieswaarde wordt tevens gehanteerd in de notitie.

Uitgangspunt in de ruimtelijke ordening is dat sprake moet zijn van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat en derhalve de advieswaarde van 30 EU/m³ niet wordt overschreden. Door de Omgevingsdienst Zuidoost-Brabant (ODZOB) is een berekeningsmodel opgesteld waarmee de individuele afstandscontour of endotoxine-risicocontour van 30 EU/m³ eenvoudig bepaald kan worden.

- Aan de Bedafseweg 7b worden vleesvarkens gehouden. De fijnstofemissie bedraagt PM¹⁰: 199 kg/jaar. Derhalve dient een afstand te worden aangehouden van 86 meter.

Het plangebied is niet gelegen binnen de endotoxinecontouren van dit veehouderijbedrijf.

4.6.8 Geitenveehouderij Langenbergsestraat 9

Op circa 700 meter ten noordoosten van de beoogde woningen is een geitenhouderij gelegen. De geitenhouderij is gelegen aan Weebosch 2, navolgend wordt de actueel vergunde situatie van de veehouderij weergegeven.

5473 NM, Langenbergsestraat 9, HEESWIJK-DINTHER, BERNHEZE

Beschikingsdatum: 24-11-2015

RAV-tabelversie: RAV 2013-1

NB: onderstaande emissies zijn vertaald naar de meest recente emissiewaarden

Stalgroepen											
Dier cat	Omschrijving	RAV code	2e RAV code	Emissie punt	NH3fac (kg/jr/dierpl)	Aantal dieren	NH3 emis (kg/jr)	MVE	NGE tot	Geur Emis (Ou/s)	PM10 Emis (kg/jr)
A2	zoogkoeien ouder dan 2 jaar	A2.100		bedrijf	4,10	30	123	0	8	0	3
A3	vrouwelijk jongvee tot 2 jaar	A3.100		bedrijf	4,40	105	462	0	27	0	4
C1	geiten ouder dan 1 jaar	C1.100		bedrijf	1,90	1520	2888	507	166	28576	29
C2	opfokgeiten van 61 dagen tot en met één jaar	C2.100		bedrijf	0,80	400	320	0	0	4520	4
C3	opfokgeiten en afmestlammeren van 0 tot en met 60 dagen	C3.100		bedrijf	0,20	400	80	0	0	2280	4
Totalen						2455	3873	507	201	35376	44

Figuur 20: Actueel vergunde situatie Langenbergsestraat 9 (Bron: Web BVB-Brabant)

In RIVM Rapport 2017-0062 (Veehouderij en Gezondheid Omwonenden (VGO) (aanvullende studies), is gesteld dat er gezondheidsrisico's zijn vastgesteld voor omwonenden van intensieve veehouderijbedrijven. Uit het rapport komt naar voren dat omwonenden van, met name, pluimveehouderijen een grotere kans hebben op het krijgen van een longontsteking. Ook rondom geitenhouderijen hebben mensen een grotere kans op longontsteking. Eerder zijn hiervoor al aanwijzingen gevonden, die nu nader onderbouwd zijn over een langere periode. Naar aanleiding van het rapport VGO adviseert de GGD aan gemeenten geen nieuwe gevoelige objecten planologisch mogelijk te maken binnen een afstand van 2 kilometer tot een geitenhouderij. De Brabantse GGD vindt tevens dat gemeenten bij het verstrekken van vergunningen aan veehouders de aangetoonde effecten op de gezondheid van omwonenden in aanmerking moeten nemen. Gemeente Bernheze mag een eigen afweging maken over de mogelijkheid tot het planologisch toestaan van (nieuwe) gevoelige objecten binnen de invloedsfeer van geitenhouderijen.

Uit het VGO onderzoek komt naar voren dat de longfunctie van mensen die in de buurt van veehouderijen wonen verminderd kan zijn. Deze vermindering wordt gevonden als er veel veehouderijen in de buurt zijn, vooral bij de groep met 15 of meer bedrijven binnen een kilometer afstand. Dit verband hangt niet duidelijk samen met het type veehouderij. Verondersteld wordt dat gezondheidsrisico's afkomstig van intensieve veehouderijbedrijven, vanwege verhoogde endotoxine en fijnstof concentraties, groter zijn dan bij grondgebonden melkveehouderijbedrijven.

Tevens komt uit het rapport naar voren dat het niet mogelijk is om een veilige afstand aan te geven. De lokale omstandigheden verschillen daarvoor te sterk. De volgende omstandigheden zijn van invloed:

- landgebruik (akkers, weilanden, bebouwing, bos)
- het type veehouderij (koe, varken, geit, pluimvee)
- de soort uitstoot (fijnstof, endotoxinen, bacteriën)
- het aantal dieren in een stal.

De aanwezigheid van vegetatie, gebouwen en andere structuren is een belangrijke factor voor de verspreiding van stoffen in de atmosfeer. Een ruw oppervlak veroorzaakt afremming van de wind aan de grond, waardoor een zekere mate van turbulentie wordt gegenereerd en zich een hoogteafhankelijk windprofiel instelt. De omgeving van het plangebied kenmerkt zich door dichte stedelijke bebouwing. Dit betekent dat er sprake is van een grote terreinruwheid waarmee het direct inwaaien van fijnstof of endotoxinen wordt voorkomen.

Verder wijdt het rapport uit over de gezondheidseffecten van veehouderijbedrijven in samenhang met de uitstoot van ammoniak. Een verhoogde concentratie ammoniak in de lucht hangt volgens het VGO-onderzoek samen met een verlaging van de longfunctie. Het is zeer waarschijnlijk niet het ammoniak zelf dat dit effect veroorzaakt. Ammoniak moet gezien worden als marker van alle mogelijke emissies van veehouderijbedrijven, waaronder fijnstof en endotoxine. Geitenhouderijen dragen slechts weinig bij aan de totale ammoniakuitstoot. In de veehouderij zijn twee soorten fijnstof van belang. Stofdeeltjes die direct van de bron in de lucht terecht komen noemen we primair fijnstof. Stofdeeltjes die gevormd worden door chemische reacties in de atmosfeer worden secundair fijnstof genoemd. Ammoniak uitstoot door de veehouderij is een bron van secundair fijnstof omdat ammoniak met zwavel- en stikstofoxiden in de lucht omgevormd wordt tot de fijnstofbestanddelen ammoniumsulfaat en ammoniumnitraat. In de veehouderij is primair fijnstof vooral afkomstig van pluimveebedrijven en in mindere mate van varkensbedrijven.

Daarnaast is er de vraag welke gezondheidseffecten er bekend zijn met betrekking tot verspreiding van endotoxinen door geitenhouderijen. Endotoxinen zijn deeltjes van de celwand van (dode) gramnegatieve bacteriën. Endotoxinen vormen een onderdeel van het fijnstof rond veehouderijen. Met name intensieve veehouderijen binnen de agrarische sector dragen bij aan de emissies van fijn stof PM¹⁰ in Nederland. Dit geëmitteerde fijn stof bestaat uit een aantal stoffen, waarvan endotoxinen onderdeel uit (kunnen) maken. Op 7 juli 2016 zijn onderzoeksrapporten gepubliceerd waarin wordt aangetoond dat omwonenden rond veehouderijen gezondheidsrisico's lopen door de blootstelling aan

emissies uit veehouderijen. Endotoxine is voor luchtwegklachten een relevante component in de (fijn)stof emissie uit veehouderijen.

De ontwikkeling van een landelijk toetsingskader voor endotoxine door het Rijk, op advies van de Gezondheidsraad, is nog niet afgerond. Vooruitlopend daarop is door het Ondersteuningsteam Veehouderij en Volksgezondheid van het Bestuurlijk Platform Omgevingsrecht de 'Notitie Handelingsperspectieven Veehouderij en Volksgezondheid: Endotoxine toetsingskader 1.0' opgesteld. Deze notitie haakt in op de lopende ontwikkeling van het landelijke endotoxinetoetsingskader en maakt gebruik van de daaruit voortkomende onderzoeksresultaten. De voorlopige onderzoeksresultaten zijn voor de Gezondheidsraad in 2012 aanleiding geweest om voor de algemene bevolking een gezondheidkundige advieswaarde voor endotoxine van 30 EU/m³ aan het Rijk te adviseren. Deze advieswaarde wordt tevens gehanteerd in de notitie. Uitgangspunt in de ruimtelijke ordening is dat sprake moet zijn van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat en derhalve de advieswaarde van 30 EU/m³ niet wordt overschreden.

Er is geen onderzoek voor geitenhouderijen beschikbaar dat aangeeft of en op welke afstanden deze grenswaarde wordt overschreden. De WUR heeft uitstoot van fijnstof en endotoxinen uit geitenstallen gemeten. Hieruit blijkt dat vergeleken met gemiddelde pluimvee- en varkensstallen geitenstallen beduidend minder fijnstof en endotoxinen uitstoten. Uit een eerste oriënterend onderzoek met verspreidingsmodellen is gebleken dat het risico op overschrijding van de 30 (EU)/m³ in de bewoonde omgeving rondom grote pluimveebedrijven het grootst is. Voor andere diercategorieën schept de bestaande geurzonering voldoende afstand.

Tevens is er onderzoek gedaan over de risico's voor omwonenden van geitenhouderijen en Q-koorts. De Q-koorts uitbraak in de periode 2007-2010 heeft in Noord-Brabant ernstige gevolgen gehad. Dit heeft bijgedragen aan de zorgen van omwonenden van veehouderijen over hun gezondheid. Q-koorts is een infectieziekte die kan worden overgedragen van dieren op mensen. Q-koorts wordt veroorzaakt door de *Coxiella burnetii*, verder aangeduid als Q-koorts bacterie. Besmetting ontstaat meestal door inademen van lucht waar de bacterie in zit. Q-koorts is in principe niet overdraagbaar van mens op mens. Op dit moment is het onwaarschijnlijk dat een omwonende Q-koorts vanuit een geitenbedrijf oploopt. Alle geiten op bedrijven met meer dan 50 dieren worden verplicht gevaccineerd tegen Q-koorts en er mogen geen ongevaccineerde dieren worden aangevoerd. Om de aanwezigheid van de Q-koorts bacterie op een bedrijf te monitoren wordt de tankmelk door de Gezondheidsdienst voor Dieren (GD) gecontroleerd, maandelijks en in de lammerperiode twee keer per maand. Sinds juli 2016 is de Q-koorts bacterie op geen enkel bedrijf in de melk aangetroffen.

Met de beoogde herontwikkeling wordt geen nieuw gevoelig object opgericht, derhalve is de beoogde ontwikkeling in het kader van het rapport 'Veehouderij en Gezondheid Omwonenden' geen bezwaar.

4.7 Driftzonering

Kenmerkend voor de land- en tuinbouw zijn de intensieve teeltsystemen met een relatief hoog gebruik van gewasbeschermingsmiddelen. Bij het spuiten van gewasbeschermingsmiddelen komt drift vrij. Drift is een term die gebruikt wordt voor de spuitvloeistof die tijdens de bespuiting buiten het te behandelen gebied terecht komt als gevolg van wind- en luchtstromen. Drift is hoger bij toepassing in fruitteelt dan bij de akkerbouw en lage bometeelt, waarbij voornamelijk neerwaarts wordt gespoten.

Derhalve dient in het kader van een goede ruimtelijke ordening afstand te worden gehouden tussen gevoelige objecten en teeltgebieden. Er zijn geen wettelijke bepalingen over de aan te houden afstand. Door de Raad van State wordt bij beoordeling van nieuwe ruimtelijke situaties vanwege drift een afstand van 50 meter aangehouden. Binnen een straal van 50 meter rondom de woning vindt geen teelt plaats. Ook zijn er geen spuitzones opgenomen in het vigerende bestemmingsplan. Dit aspect vormt dus geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling.

4.8 Bedrijven en milieuzonering

Bij een ruimtelijke ontwikkeling dient rekening te worden gehouden met milieuzoneringen van bestaande bedrijven om zodoende de kwaliteit van het leefmilieu te handhaven en te bevorderen. Bij de milieuzonering wordt gebruik gemaakt van de door de Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG) opgestelde Lijst van Bedrijfsactiviteiten uit de handreiking 'Bedrijven en milieuzonering'. Hierin wordt per bedrijfssoort aangegeven van welke milieu-invloed (in de vorm van geur, stof, geluid en gevaar) kan worden uitgegaan en welke indicatieve afstand hierbij (minimaal) in acht wordt genomen. De richtafstanden gelden tussen de grens van de bestemming en de uiterste grens van de gevel van een milieugevoelige functie die volgens het bestemmingsplan of via vergunning vrij bouwen mogelijk is. De richtafstanden zijn afgestemd op twee omgevingstypen: 'rustige woonwijk' en 'gemengd gebied'. Het plangebied aan Lendersgat kan getypeerd worden als 'gemengd gebied'. Het kan in dergelijke gebieden gaan om bestaande gebieden met functiemenging en om gebieden waar bewust functiemenging wordt nagestreefd, bijvoorbeeld om een grotere levendigheid tot stand te brengen. Ook lintbebouwing in het buitengebied met overwegend agrarische en andere bedrijvigheid wordt hieronder verstaan. De richtafstanden in de VNG-publicatie kunnen in 'gemengd gebied', zonder dat dit ten koste gaat van het woon- en leefklimaat, met één afstandsstap verlaagd worden.

In de omgeving van het plangebied is één bedrijf gevestigd, namelijk café/zaal De Riethoeve. Dit bedrijf valt binnen de milieucategorie 1, waarvoor in een gemengd gebied geen afstand aangehouden dient te worden tot een gevoelig object. Het plangebied is gelegen op een afstand van 190 meter en is derhalve geen bezwaar. De beoogde herontwikkeling van het plangebied is in het kader van bedrijven en milieuzonering geen bezwaar.

4.9 Water

4.9.1 Inleiding

Het doel van de watertoets is te waarborgen dat waterhuishoudkundige doelstellingen expliciet en op evenwichtige wijze in beschouwing worden genomen bij alle waterhuishoudkundig relevante plannen en besluiten. De watertoets is in het leven geroepen omdat met name het waterbeleid een wezenlijk andere oriëntatie heeft gekregen: van reageren naar anticiperen. Water heeft een aantal specifieke kwantitatieve en kwalitatieve eigenschappen waar de ruimtelijke ordening rekening mee moet houden. Een watertoets maakt de mogelijke negatieve invloeden van de initiatieven binnen het plangebied inzichtelijk. Tevens geeft de watertoets oplossingsrichtingen aan waarmee mogelijk optredende negatieve invloeden beperkt of ongedaan gemaakt kunnen worden. Het waterschap heeft een aantal principes gedestilleerd, die van belang zijn als vertrekpunt van het overleg tussen initiatiefnemer en waterbeheerder.

Het plangebied valt onder het beheer van Waterschap Aa en Maas. In deze paragraaf worden de algemene uitgangspunten voor de waterparagraaf bij een ruimtelijke ontwikkeling toegelicht.

4.9.2 Relevant beleid

4.9.2.1 Waterbeheerplan

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

4.9.2.2 Keur

Voor waterhuishoudkundige ingrepen in het plangebied is de Keur Waterschap Aa en Maas van toepassing. De Keur is een waterschapsverordening die gebods- en verbodsbepalingen bevat met betrekking tot ingrepen die consequenties hebben voor de waterhuishouding en het waterbeheer. Op grond van de Keur is het onder andere verboden om handelingen te verrichten waardoor het onderhoud, aanvoer, afvoer en/of berging van water kan worden belemmerd, zonder een ontheffing van het waterschap. Het plangebied is niet gelegen binnen een keurbeschermingsgebied, wel ligt het plangebied aangrenzend aan een keurbeschermingsgebied. Navolgende figuur is een uitsnede weergegeven van de Keurkaart van Waterschap Aa en Maas.



Figuur 21: Uitsnede Keurkaart Waterschap Aa en Maas

De beoogde herontwikkeling zal geen negatief effect hebben op de het aangrenzend beschermingsgebied. Met de beoogde herontwikkeling wordt slechts een bijgebouw en erfverharding gesaneerd, waardoor de oppervlakte verharding aanzienlijk zal afnemen.

4.9.3 Principes waterschap Aa en Maas

4.9.3.1 Principes van het waterschap

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

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

Deze uitgangspunten worden hierna puntsgewijs toegelicht.

4.9.3.2 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 nu al voldoen aan de NBW-norm voor de toekomstige functie.

4.9.3.3 Gescheiden houden van vuil 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 gaat echter niet akkoord met de aanleg van nieuwe gemengde rioolstelsels.

4.9.3.4 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 en dergelijke. 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.

4.9.3.5 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.

4.9.3.6 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 het aspect 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 et cetera.

4.9.3.7 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 (bijvoorbeeld een fietspad dat af en toe niet te gebruiken is).

4.9.3.8 Voorkomen van vervuiling

Bij de inrichting, het bouwen en het beheer van gebieden wordt het milieu belast. Vanuit de 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.

4.9.3.9 Waterschapsbelangen

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

- ruimteclaims voor waterberging
- ruimteclaims voor de aanleg van natte EVZ's en beekherstel
- aanwezigheid en ligging watersysteem
- aanwezigheid en ligging waterkeringen
- aanwezigheid en ligging van infrastructuur en ruimteclaims ten behoeve van de afvalwaterketen in beheer van het waterschap.

Indien deze belangen een rol spelen in het ruimtelijke plan dan zou hieraan in de toelichting, de regels en de verbeelding aandacht besteed moeten worden.

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

De drie Brabantse waterschappen, Aa en Maas, De Dommel en Brabantse Delta hanteren sinds 1 maart 2015 dezelfde (beleids)uitgangspunten voor het beoordelen van plannen waarbij het verhard oppervlak toeneemt. Deze (beleids)uitgangspunten zijn geformuleerd in de 'Beleidsregel Hydrologische uitgangspunten bij de Keurregels voor afvoeren van hemelwater, Brabantse waterschappen'.

Bij een toename en afkoppelen van het verhard oppervlak geldt het uitgangspunt dat plannen zoveel mogelijk hydrologisch neutraal worden uitgevoerd. De waterschappen maken bij het beoordelen van plannen met een toegenomen verhard oppervlak onderscheid tussen grote en kleine plannen. Hoewel er relatief veel kleine plannen zijn, veroorzaken deze op deelstroomgebiedsniveau nauwelijks een toename van de maatgevende afvoer. Het waterschap maakt grofweg onderscheid in projecten met een toename van verhard oppervlak van maximaal 2.000 m², 2.000 m² tot 10.000 m² en meer dan 10.000 m².

Onderhavig bestemmingsplan voorziet in de omschakeling van een bedrijfswoning naar een burgerwoning. In samenhang wordt de locatie Lendersgat 18 planologisch losgekoppeld van Lendersgat 15. Ter plaatse van de locatie Lendersgat wordt tevens een gebouw van 40 m² en erfverharding met een oppervlakte van 144 m² gesaneerd. De oppervlakte verharding zal met de beoogde herontwikkeling derhalve afnemen.

Op basis van artikel 15 van de 'Algemene regels Keur 2015' geldt voor een ontwikkeling met een toename van verhard oppervlakte < 2.000 m² een vrijstelling van het verbod, zoals bedoeld in artikel 3.6 van de Keur, voor het afvoeren van hemelwater via toename verhard oppervlak of door afkoppelen van verhard oppervlak, naar een oppervlaktewaterlichaam.

Op basis van de Keur en de 'Beleidsregel Hydrologische uitgangspunten bij de Keurregels voor afvoeren van hemelwater, Brabantse waterschappen' wordt geen compensatie vereist voor plannen met een toename van verhard oppervlak van minder dan 2.000 m². Het hemelwater afkomstig van het verhard oppervlak mag naar bestaand oppervlaktewater worden afgevoerd. Op vrijwillige basis is de aanleg van een infiltratievoorziening toegestaan, mits daarbij in voldoende mate met de omgeving rekening gehouden wordt en geen wateroverlast op eigen terrein of bij derden ontstaat.

4.9.4 Gemeentelijk beleid

In verband met voorkomende wateroverlast binnen de gemeente Bernheze wordt door de gemeente eveneens een compensatie verlangd voor het bergen van hemelwater bij een nieuw verhard oppervlak beneden de 2.000 m². De bergingsbehoefte wordt daarbij bepaald op basis van 60 mm. per m². Ter plaatse van het plangebied wordt circa 184 m² aan verhard oppervlak gesaneerd, bestaande uit een bijgebouwen en erfverharding. Derhalve wordt geen extra waterberging vereist.

4.9.5 Bodemgebruik en grondwater

Het plangebied bestaat uit deels uit hoge zwarte enkeerdgronden; leemarm en zwak lemig fijn zand (zEZ21) en deels uit Duinvaaggronden; leemarm en zwak lemig fijn zand (Zd21). De maaiveldhoogte ter plaatse van het plangebied bedraagt circa 9,6 meter boven NAP. Binnen het plangebied vindt geen grondwateronttrekking plaats. De gemiddelde hoogste grondwaterstand (GHG) ter plaatse bedraagt tussen de 60 en 100 centimeter beneden maaiveld.

4.9.6 Hydrologisch neutraal bouwen

Hydrologisch neutraal ontwikkelen (HNO) houdt in dat een ontwikkeling niet leidt tot een hydrologische achteruitgang zowel in als buiten het plangebied. Ook mogen er geen hydrologische knelpunten ontstaan voor huidige en vastgelegde toekomstige landgebruikfuncties. Dit geldt zowel voor het plan als het daaromheen gelegen gebied, waar de ingrepen hydrologische invloed kunnen hebben. Concreet betekent dit dat:

- de afvoer uit het gebied niet groter is dan in de referentiesituatie;
- de omvang van grondwateraanvulling binnen het plangebied gelijk blijft of toeneemt;
- de grond- en oppervlaktewaterstanden in de omgeving gelijk blijven, of verbeteren voor de huidige en toekomstige landgebruikfuncties;
- de (grond)waterstanden in het plangebied aansluiten op de (nieuwe) functie(s) van het plangebied zelf;
- het plangebied zo wordt ingericht dat de hydrologische gevolgen van vastgestelde toekomstige ontwikkelingen in de omgeving, niet leiden tot knelpunten (grondwater) binnen het plangebied.

Ter plaatse van het plangebied zal circa 184 m² aan verhard oppervlak worden gesaneerd.

4.9.7 Kwaliteit van te lozen en infiltreren hemelwater

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

4.9.8 Huishoudelijk afvalwater

Met de voorziene ontwikkeling aan ter plaatse van het plangebied verandert de situatie omtrent het voeren van afvalwater niet.

5. NATUUR, CULTUURHISTORIE EN ARCHEOLOGIE

5.1 Flora en fauna

5.1.1 Inleiding

Natura 2000 is het Europese netwerk van beschermde natuurgebieden in de Europese Unie. Dit netwerk verbindt bestaande natuurgebieden die vallen onder de Europese Vogelrichtlijn- of de Habitatrichtlijngebieden. De Vogel- en Habitatrichtlijnen zijn bedoeld ter bescherming van bedreigde levensgemeenschappen van planten en dieren en bedreigde soorten van planten en dieren en hun leefgebieden. De Vogel- en Habitatrichtlijnen zijn geïmplementeerd in de Nederlandse wetgeving middels de Wet natuurbescherming. Deze wet is op 1 januari 2017 in werking getreden en vervangt de Natuurbeschermingswet 1998, de Flora- en faunawet en de Boswet.

5.1.2 Gebiedsbescherming

De Wet natuurbescherming voorziet in specifieke kaders voor gebieden die op grond van internationale verplichtingen moeten worden beschermd, te weten de Natura 2000-gebieden, bedoeld in de Vogelrichtlijn en de Habitatrichtlijn. Ten aanzien van de gebiedsbescherming is het de bedoeling dat plannen en projecten eenduidig en integraal worden getoetst op hun invloed op de te beschermen natuurwaarden in de Vogel- en Habitatrichtlijngebieden.

Het dichtstbijzijnde gelegen Vogel- en Habitatrichtlijngebied betreft het gebied 'Vlijmens Ven, Moerputten & Bossche Broek'. Het plangebied is gelegen op een dermate grote afstand van het meest dichtbijgelegen Vogel- en Habitatrichtlijngebied, dat de beoogde herontwikkeling van het plangebied geen effect heeft op dit gebied.

5.1.3 Soortenbescherming

De Wet natuurbescherming heeft tot doel in het wild levende planten en dieren te beschermen met het oog op de instandhouding van soorten. De verbodsbepalingen en afwijkingsmogelijkheden in de Wet natuurbescherming zijn uitsluitend van toepassing op de soorten waarvoor dit onmiddellijk voortvloeit uit de vereisten van de Vogelrichtlijn, de Habitatrichtlijn, het Verdrag van Bern, het Verdrag van Bonn, het Biodiversiteitsverdrag en de Benelux-overeenkomst op het gebied van de jacht en de vogelbescherming. Het gaat daarbij om alle op het Europees grondgebied in het wild levende vogels en voorts om de dieren en planten van de soorten van Europees belang die van nature op het Nederlands grondgebied voorkomen. Om de instandhouding van de wettelijke beschermde soorten te waarborgen, moeten negatieve effecten op die instandhouding voorkomen worden. Bij de totstandkoming van een nieuw bestemmingsplan waarbij functies gewijzigd worden, moet worden voorkomen dat conflicten met beschermde dier- en plantensoorten ontstaan en dient dus vooraf een beoordeling plaats te vinden. Dit bestemmingsplan omvat slechts de omschakeling van een agrarische bedrijfswoning naar een reguliere burgerwoning. In samenhang met deze ontwikkeling wordt het agrarisch bouwvlak aan Lendersgat 15 planologisch ontkoppeld van de locatie Lendersgat 18. Ter plaatse van het plangebied wordt een paardenstal gesaneerd. Dit bijgebouw is potdicht

afgetimmerd en heeft geen spouw of dubbele wanden. Het is daarom uit te sluiten dat met de sanering verblijfplaatsen van beschermde diersoorten verloren gaan.

5.2 Cultuurhistorie

De eerste occupatie is ontstaan op de rand van de beekdalen en de hoger gelegen zandgronden. In de periode tussen de 15e en de 18e eeuw werden aangrenzend aan de beekdalen woeste gronden ontgonnen ten behoeve van de landbouw. Vanaf het midden van de 19e eeuw heeft grootschalige heideontginning geleid tot forse uitbreiding van de landbouwgronden. Kenmerkend voor deze latere ontginningen is de grootschaligheid en openheid, in tegenstelling tot de relatieve kleinschaligheid van de bouwlanden rond de historische nederzettingen. Dit onderscheid tussen de oude bouwlanden en de jonge ontginningen is in de huidige situatie nog herkenbaar, zij het dat door de schaalvergroting van (intensieve) veehouderij en akkerbouw de verschillen zijn genivelleerd.

Voor de ontwikkeling van de nederzettingen in de gemeente Bernheze is met name de ligging aan belangrijke doorgaande routes tussen grotere plaatsen in de omgeving van belang. Zo ligt Nistelrode aan de route tussen Oss en Uden en Vorstenbosch aan de weg tussen Uden en Veghel. Heesch ligt op de kruising van de routes 's-Hertogenbosch - Grave en Oss - Uden. Heeswijk-Dinther maakt deel uit van het lint van kernen langs de Aa, dat van Rosmalen naar Veghel loopt en waarvandaan ook de kern Loosbroek is ontstaan.

De oorspronkelijke dorpslinten, die aan de routes zijn ontstaan, zijn waardevol als historische structuur. Deze zijn uitgegroeid tot een kern of zijn beperkt gebleven tot een bebouwingscluster. Daarnaast liggen ook in het buitengebied enkele bebouwingsconcentraties met een cultuurhistorische betekenis

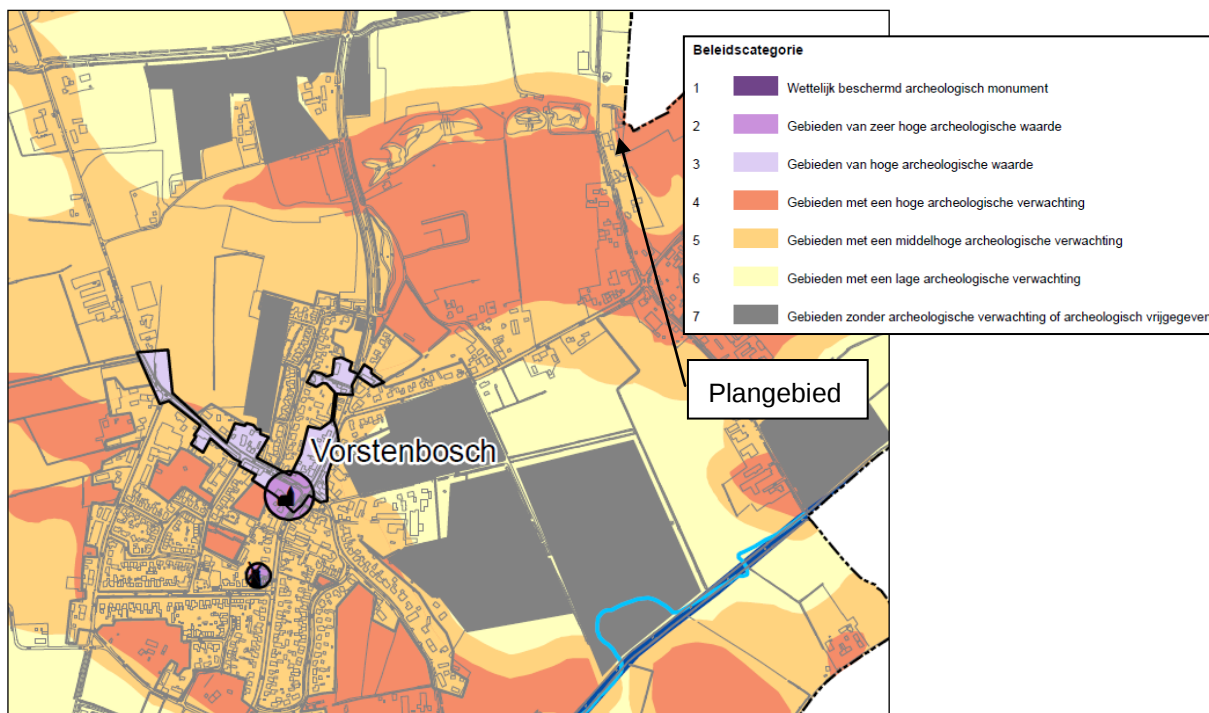
Het plangebied is gelegen aan Lendersgat. Op de provinciale Cultuurhistorische Waardenkaart is deze straat weergegeven als een geografische lijn van redelijk hoge waarde. De beoogde herontwikkeling zal geen invloed hebben op deze geografische lijn. In de omgeving van het plangebied is geen cultuurhistorische bebouwing gelegen.

5.3 Archeologie

De Wet op de archeologische monumentenzorg is op 1 september 2007 in werking getreden. In deze wet is onder meer opgenomen dat er bij bouwwerkzaamheden met een oppervlakte van meer dan 100 m² op locaties die zijn gelegen in een gebied dat is aangeduid met middelhoge- of hoge archeologische verwachtingswaarden, archeologisch onderzoek moet worden uitgevoerd. Voorkomen moet worden dat archeologische waarden verloren gaan. Als uitgangspunt wordt gehanteerd dat archeologische waarden in situ bewaard moeten blijven. Dat wil zeggen, dat er naar gestreefd moet worden om de waarden op de locatie te behouden. Als dit niet mogelijk blijkt, bijvoorbeeld bij realisatie van bouwplannen, dan moeten de waarden worden opgegraven en ex situ worden bewaard.

De gemeente Bernheze heeft ervoor gekozen om in het kader van de Wet op de archeologische monumentenzorg en de nieuwe Wet ruimtelijke ordening een eigen gemeentelijk archeologiebeleid 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'. Op basis van deze documenten, is de gemeente Bernheze in staat om op verantwoorde wijze een archeologiebeleid te implementeren. Met dit beleid wordt een juiste balans gevonden tussen een goede omgang met het archeologisch erfgoed en andere maatschappelijke belangen die bij planontwikkelingen moeten worden gewogen. Navolgende figuur betreft een uitsnede van de 'Archeologische Verwachtings- en Beleidsadvieskaart Gemeente Bernheze' waarop het plangebied is aangeduid.



Figuur 22: Uitsnede van de 'Archeologische Verwachtings- en Beleidsadvieskaart Gemeente Bernheze'.

Het plangebied is grotendeels aangeduid als gelegen in een gebied met een middelhoge archeologische verwachting, categorie 5. Ter plaatse geldt een onderzoeksplicht naar eventueel aanwezige archeologische waarden bij een verstoringsdiepte van dieper dan 40 centimeter beneden maaiveld over een oppervlakte van meer dan 2.500 m². Een klein gedeelte van het plangebied is aangeduid als gelegen in een gebied met een hoge archeologische verwachting, categorie 4. Ter plaatse geldt een onderzoeksplicht naar eventueel aanwezige archeologische waarden bij een verstoringsdiepte van dieper dan 40 centimeter beneden maaiveld over een oppervlakte van meer dan 250 m². Indien deze ondergrens niet wordt overschreden, wordt archeologisch onderzoek niet noodzakelijk geacht. Aan het plangebied zijn in het vigerende bestemmingsplan de dubbelbestemmingen 'Waarde – Archeologie 2' en 'Waarde – Archeologie 3' toegekend, waarbij deze vereiste is verankerd.

Ter plaatse van het plangebied wordt een agrarische bedrijfswoning omgeschakeld naar een reguliere burgerwoning. In samenhang daarmee wordt de locatie Lendersgat 18 planologisch ontkoppeld van Lendersgat 15. Een bijgebouw van 40 m² wordt gesaneerd en circa 144 m² erfverharding wordt verwijderd. Een archeologisch onderzoek wordt dan ook niet noodzakelijk geacht. Middels onderhavig bestemmingsplan zijn de vigerende dubbelbestemmingen overgenomen op de verbeelding en in de regels, waardoor eventueel aanwezige waarden ook in de toekomst behouden blijven.

6. JURIDISCHE VORMGEVING

6.1 Inleiding

Een bestemmingsplan is een planologische regeling die zowel de burger als de overheid rechtstreeks bindt. De regels en verbeelding dienen als één geheel te worden beschouwd en kunnen niet los van elkaar worden gezien. De toelichting op de regels en verbeelding is niet juridisch bindend, maar biedt wel inzicht in de belangenafweging die tot de aanwijzing van bestemmingen heeft geleid. Bovendien draagt de toelichting bij aan de planinterpretatie.

6.2 Toelichting op de analoge verbeelding

De verbeelding heeft een belangrijke rol bij het bepalen van de gebruiks- en bebouwingsmogelijkheden in het plangebied. Daartoe zijn op de verbeelding onder meer bestemmingsvlakken, functie-aanduidingen en bouwvlakken opgenomen.

De analoge verbeelding bestaat uit een planverbeelding, getekend op een digitale kadastrale ondergrond, schaal 1:2.000. De bestemmingen 'Agrarisch' en 'Agrarisch – Leefgebied struweelvogels' zijn aangegeven, evenals de dubbelbestemmingen 'Waarde – Archeologie 2' en 'Waarde – Archeologie 3'. Op de verbeelding is een plangrens en is een bouwvlak opgenomen, evenals de functieaanduidingen 'wonen' en 'agrarisch bedrijf' en de gebiedsaanduiding 'wro-zone – woonwerkontwikkelingsgebied'.

6.3 Algemene toelichting op de regels

De opbouw van de regels is gelijk aan Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen 2012. De opbouw is als volgt:

- Betekenisafspraken (Hoofdstuk 1 Inleidende bepalingen);
- De gebruiks- en bouwregels per bestemming (Hoofdstuk 2 Bestemmingen);
- Algemene regels (Hoofdstuk 3 Aanvullende regels);
- Overige regels (Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels).

Een bestemmingsartikel (Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels) wordt uit de volgende leden in deze volgorde opgebouwd:

- Bestemmingsomschrijving;
- Bouwregels;
- Nadere eisen;
- Specifieke gebruiksregels;
- Afwijking van de gebruiksregels;
- Omgevingsvergunning voor het aanleggen.

De specifieke afwijkingsbevoegdheden en wijzigingsbevoegdheden zijn zoveel mogelijk per bestemming opgenomen. Hierdoor wordt direct per bestemming inzicht geboden in de eventuele afwijkingsmogelijkheden en de toegankelijkheid van het bestemmingsplan bevorderd.

6.4 Toelichting op de bestemmingen

6.4.1 Agrarisch

De voor 'Agrarisch' aangewezen gronden zijn bestemd voor een burgerwoning ter plaatse van de aanduiding 'wonen', agrarisch grondgebruik, water en waterhuishoudkundige doeleinden, groenvoorzieningen, behoud van landschapselementen, extensieve dagrecreatie en doeleinden van openbaar nut.

6.4.2 Agrarisch met waarden – Leefgebied struweelvogels

De voor 'Agrarisch met waarden – Leefgebied struweelvogels' aangewezen gronden zijn bestemd voor de bescherming van het leefgebied voor struweelvogels, agrarisch grondgebruik, verkeersvoorzieningen, waterhuishoudkundige doeleinden, groenvoorzieningen en behoud van landschapselementen.

6.4.3 Waarde – Archeologie 2

De voor 'Waarde – Archeologie 2' aangewezen gronden zijn mede bestemd voor de bescherming en veiligstelling van gronden van archeologische waarde en gronden met een hoge archeologische verwachtingswaarde. Voor het bouwen van bouwwerken met een oppervlakte groter dan 250 m² en dieper dan 40 centimeter beneden maaiveld, dient de aanvrager een rapport te overleggen waarin de archeologische waarden van de gronden die blijkens de aanvraag zullen worden verstoord, naar oordeel van de vergunningverlener in voldoende mate zijn vastgesteld, waarbij advies wordt ingewonnen van een senior-archeoloog over de aard van het uit te voeren onderzoek. Indien uit het rapport blijkt dat ter plaatse archeologische waarden zullen of kunnen worden verstoord, kunnen door de vergunningverlener voorwaarden worden verbonden aan de omgevingsvergunning voor het bouwen.

6.4.4 Waarde – Archeologie 3

De voor 'Waarde – Archeologie 3' aangewezen gronden zijn mede bestemd voor de bescherming en veiligstelling van gronden van archeologische waarde en gronden met een hoge archeologische verwachtingswaarde. Voor het bouwen van bouwwerken met een oppervlakte groter dan 2.500 m² en dieper dan 40 centimeter beneden maaiveld, dient de aanvrager een rapport te overleggen waarin de archeologische waarden van de gronden die blijkens de aanvraag zullen worden verstoord, naar oordeel van de vergunningverlener in voldoende mate zijn vastgesteld, waarbij advies wordt ingewonnen van een senior-archeoloog over de aard van het uit te voeren onderzoek. Indien uit het rapport blijkt dat ter plaatse archeologische waarden zullen of kunnen worden verstoord, kunnen door de vergunningverlener voorwaarden worden verbonden aan de omgevingsvergunning voor het bouwen.

7. UITVOERBAARHEID

7.1 Economische uitvoerbaarheid

Op 1 juli 2008 is samen met de Wet ruimtelijke ordening (Wro) de Grondexploitatiewet (Grexwet) in werking getreden. Voor de ontwikkeling van dit plan is er sprake van een particulier initiatief. De gemeente Bernheze zal in het kader van het bepaalde in de Grexwet daarom alle door de gemeente te maken kosten verhalen op de initiatiefnemer. Dit wordt met de initiatiefnemer kortgesloten middels een anterieure overeenkomst. In deze overeenkomst zijn onder andere de verplichtingen van initiatiefnemer met betrekking tot het planschadeverhaal opgenomen.

De initiatiefnemer is zich ervan bewust dat alle kosten die gemaakt worden in of ten behoeve van de procedure en de uitvoering voor rekening van de initiatiefnemer komen. Dit betreft onder meer de kosten voor de benodigde onderzoeken, de kosten voor het opstellen van het bestemmingsplan, de legeskosten die voldaan dienen te worden en eventuele planschade die door uitvoering van het bestemmingsplan optreedt.

7.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Het bestemmingsplan zal conform de wettelijke vereisten kenbaar worden gemaakt. Naar aanleiding van een zienswijze van provincie Noord-Brabant op het bestemmingsplan heeft een heroverweging op dit onderdeel plaatsgevonden. Derhalve is dit bestemmingsplan op een aantal punten gewijzigd vastgesteld.

8. OVERLEG INSPRAAK ZIENSWIJZEN EN PROCEDURE

8.1 Inspraak

In de Gemeentewet is bepaald dat de gemeenteraad een inspraakverordening dient vast te stellen waarin geregeld wordt op welke wijze ingezetenen en andere belanghebbenden bij de voorbereiding van een bestemmingsplan worden betrokken. In de inspraakverordening is aangegeven dat inspraak wordt verleend wanneer dit wettelijk verplicht is. Daarnaast kan elk bestuursorgaan ten aanzien van zijn eigen bevoegdheden besluiten of inspraak wordt verleend.

8.2 Zienswijzen

Het ontwerpbestemmingsplan heeft ter inzage gelegen van 15 maart 2018 tot en met 25 april 2018 voor de zienswijzentermijn. Gedurende deze termijn is één zienswijze ingediend door de Provincie Noord-Brabant. De nota van zienswijzen behoort als bijlage bij deze toelichting. Naar aanleiding van deze zienswijze is het bestemmingsplan op een aantal punten aangepast. Hiermee wordt tegemoet gekomen aan de zienswijze van de provincie Noord-Brabant.

8.3 Procedure

De bestemmingsplanprocedure conform de Wro wordt beschreven in afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht. In de Wro zijn hierop nog enkele wijzigingen beschreven. Samengevat is de bestemmingsplanprocedure als volgt:

- het ontwerpbestemmingsplan ligt gedurende 6 weken ter inzage;
- gedurende deze periode kan een ieder schriftelijke of mondelinge zienswijzen naar voren brengen aan de gemeenteraad;
- binnen twaalf weken na de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan stelt de gemeenteraad het bestemmingsplan vast;
- de vaststelling van het bestemmingsplan dient binnen twee weken na de vaststelling bekend gemaakt te worden behoudens de hieronder genoemde uitzonderingen;
 - Gedeputeerde Staten of de Inspecteur van VROM hebben een zienswijze ingediend en deze zienswijze is niet of niet volledige door de gemeenteraad meegenomen in het vastgestelde bestemmingsplan.
 - De gemeenteraad heeft bij de vaststelling van het bestemmingsplan ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan - met uitzondering van het overnemen van de zienswijzen van Gedeputeerde Staten of de inspecteur van VROM wijzigingen aangebracht.

Is één van bovenstaande twee gevallen aan de orde, dan mag het besluit tot vaststelling van het bestemmingsplan pas bekend worden gemaakt nadat zes weken zijn verstreken. Het bestemmingsplan wordt dan voor zes weken ter inzage gelegd waartegen beroep kan worden ingesteld.

Wanneer er geen beroep wordt ingesteld, dan treedt het bestemmingsplan in werking en wordt het bestemmingsplan onherroepelijk. Wanneer een beroep aanhangig is gemaakt treedt het bestemmingsplan in werking maar wordt (vooralsnog) niet onherroepelijk. Bij het instellen van een voorlopige voorziening kan het bestemmingsplan worden geschorst en treedt dan niet in werking.