

**Bestemmingsplan**  
Fokkershoek 18  
Heeswijk-Dinther

**GEMEENTE BERNHEZE**

d.d.

Vastgesteld in de Raad:

Ontwerp: 18 januari 2011

Concept: 1 december 2010

NL.IMRO.1721.BPFokkershoek18HD-ow01

**Bestemmingsplan**

Fokkershoek 18  
Heeswijk-Dinther

- Toelichting
- Regels
- Verbeelding

**GEMEENTE BERNHEZE**

**Aanvrager:**

H. van den Berg  
Fokkershoek 18  
5473 VD Heeswijk-Dinther

**Opgesteld door:**

ZLTO Advies  
Postbus 100  
5201 AC 's-Hertogenbosch  
T 073 – 271 35 80

ORDITO bv  
Postbus 94  
5126 ZH Gilze  
T 0161 – 80 10 22

# INHOUD

I	PLANTOELICHTING.....	5
1	INLEIDING.....	6
1.1	Aanleiding.....	6
1.2	Ligging plangebied en plangrens.....	6
1.3	Wettelijk kader.....	8
1.4	Leeswijzer .....	8
2	HET PLAN.....	10
2.1	Huidige situatie.....	10
2.2	Toekomstige situatie .....	10
2.3	Ruimtelijke afweging .....	12
3	BELEID.....	14
3.1	Provinciaal Beleid.....	14
3.2	Gemeentelijk beleid.....	16
3.3	Vigerend bestemmingsplan.....	20
4	RUIMTELIJKE ASPECTEN.....	23
4.1	Flora en fauna.....	23
4.2	Landschappelijke inpassing.....	25
4.3	Cultuurhistorie en archeologie.....	25
4.4	Stedenbouwkundige inpassing .....	26
4.5	Beeldkwaliteitregels.....	27
4.6	Mobiliteit en parkeren .....	28
4.7	Technische infrastructuur .....	28
5	MILIEUASPECTEN .....	29
5.1	Bodem .....	29
5.2	Geluid .....	29
5.3	Luchtkwaliteit.....	29
5.4	Externe veiligheid .....	30
5.5	Bedrijven en milieuzonering.....	30
5.6	Geurhinder .....	30
5.7	Duurzaam bouwen .....	31
6	WATERPARAGRAAF.....	32
6.1	Beleid.....	32
6.2	Waterhuishoudkundige situatie .....	32
6.3	Beoogde ruimtelijke ontwikkeling.....	33
6.4	Afweging met betrekking tot wateraspecten.....	33
6.5	Overleg Waterschap.....	34
7	UITVOERBAARHEID.....	37
7.1	Maatschappelijke uitvoerbaarheid.....	37
7.2	Economische uitvoerbaarheid.....	37
7.3	Grondexploitatie.....	37
7.4	Planschade .....	37
7.5	Conclusie.....	37
8	JURIDISCHE PLANOPZET .....	39
8.1	Uitgangspunten.....	39
8.2	De gekozen bestemmingen .....	39
9	DE PROCEDURE .....	40
9.1	Vooroverleg.....	40

9.2	Inspraak.....	40
-----	---------------	----

**Bijlagen:**

- Bodemonderzoek (M&A Milieu Adviesbureau)
- Akoestisch onderzoek (M&A Milieu Adviesbureau)
- Natuuronderzoek (M&A Milieu Adviesbureau)
- Geuronderzoek (ZLTO Advies)
- Risico analyse planschade (ZLTO Advies)
- Inrichtingsplan (Ordito)

# I PLANTOELICHTING

# 1 INLEIDING

## 1.1 Aanleiding

Door de heer Van den Berg is een verzoek ingediend bij de gemeente Bernheze voor medewerking aan de bouw van één woning op het agrarische bouwperceel aan de Fokkershoek 18 in Heeswijk-Dinther. Deze woning wordt opgericht in het kader van het provinciale beleid Buitengebied in Ontwikkeling (BIO). Dit beleid is er op gericht om in het buitengebied te komen tot ruimtelijke kwaliteitsverbetering. In dit kader zal de intensieve veehouderij aan de Fokkershoek 18 beëindigd worden en omgezet worden naar een grondgebonden agrarisch bedrijf. In ruil voor de sloop van de stallen en het beëindigen van de intensieve veehouderij mag initiatiefnemer een woning oprichten.

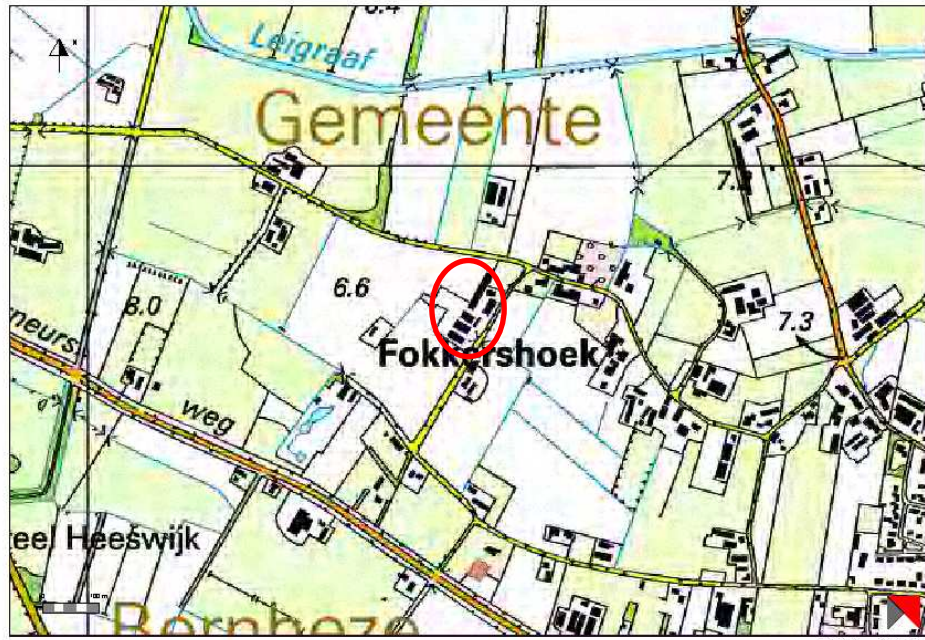
Op deze locatie is momenteel een intensieve veehouderij gevestigd (kalveren). Met het oog op de toekomst is het besluit genomen om de bedrijfsvoering ter plaatse te beëindigen. De locatie is gesitueerd in een extensiveringsgebied nabij de bebouwde kom van Heeswijk-Dinther in een bebouwingsconcentratie. Deze situering maakt het niet mogelijk voor het bedrijf om verder uit te breiden.

Om de beëindiging mogelijk te maken is de medewerking van de gemeente nodig om aan de huidige locatie een passende herbestemming te geven. Deze herbestemming dient zowel ruimtelijk te passen, als voor initiatiefnemer voldoende middelen te genereren om de beëindiging te kunnen bekostigen.

Het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Bernheze heeft te kennen gegeven om, onder voorwaarden, in principe medewerking te willen verlenen aan de bouw van één woning op bedoeld perceel, in combinatie met de sloop van de stallen en beëindiging van de veehouderij ter plaatse. De bestaande bedrijfsbebouwing zal grotendeels gesloopt worden, de milieuvergunning wordt ingetrokken en de agrarische bestemming van het perceel wordt gewijzigd in een grondgebonden agrarisch bedrijf, met verkleining van het agrarische bouwvlak.

## 1.2 Ligging plangebied en plangrens

De locatie is gelegen aan de rand van de bebouwde kom van Heeswijk-Dinther, in het buitengebied. Kadastraal is de locatie bekend als gemeente Bernheze, sectie E, nr. 1892. Het plangebied is ongeveer 1,5 hectare groot (circa 150 meter diep en 100 meter diep).



RLG Atlas 29-9-2010



Figuur 1, indicatieve aanduiding plangebied (bron: Kadaster), gemeente Bernheze sectie E nr 1892

### 1.3 Wettelijk kader

Op grond van artikel 3.1 van de Wet ruimtelijke ordening (2008) stelt de gemeenteraad voor het gehele grondgebied van de gemeente een of meer bestemmingsplannen vast, waarbij ten behoeve van een goede ruimtelijke ordening de bestemming van de in het plan begrepen grond wordt aangewezen en met het oog op die bestemming regels worden gegeven.

Deze regels betreffen in elk geval regels omtrent het gebruik van de grond en van de zich daar bevindende bouwwerken. Op de voorbereiding van een bestemmingsplan is afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht van toepassing.

Artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening geeft aan dat een bestemmingsplan alsmede een ontwerp hiervoor vergezeld gaan van een toelichting, waarin zijn neergelegd:

- a. een verantwoording van de in het plan gemaakte keuze van bestemmingen;
- b. een beschrijving van de wijze waarop in het plan rekening is gehouden met de gevolgen voor de waterhuishouding;
- c. de uitkomsten van het in artikel 3.1.1 bedoelde overleg;
- d. de uitkomsten van het met toepassing van artikel 3.2 van de Awb verrichte onderzoek;
- e. een beschrijving van de wijze waarop burgers en maatschappelijke organisaties bij de voorbereiding van het bestemmingsplan zijn betrokken;
- f. de inzichten over de uitvoerbaarheid van het plan.

Voor zover voor het bestemmingsplan geen milieueffectrapport wordt opgesteld waarin de hierna volgende onderdelen zijn beschreven, worden in de toelichting ten minste neergelegd:

- a. een beschrijving van de wijze waarop met de in de grond aanwezige of te verwachten monumenten rekening is gehouden;
- b. voor zover nodig een beschrijving van de wijze waarop rekening is gehouden met overige waarden van de in het plan begrepen gronden en de verhouding tot het aangrenzende gebied;
- c. een beschrijving van de wijze waarop krachtens hoofdstuk 5 van de Wet milieubeheer vastgestelde milieukwaliteitseisen bij het plan zijn betrokken.

### 1.4 Leeswijzer

Deze toelichting is als volgt opgebouwd:

- Hoofdstuk 2 geeft een beschrijving van de bestaande situatie in het plangebied en de beoogde ruimtelijke ontwikkeling. Voor zover ruimtelijk relevant worden de belangrijkste plankenmerken beschreven;
- Hoofdstuk 3 beschrijft de relevante planologische beleidskaders en hoe het plan zich verhoudt tot deze ruimtelijke plannen;
- Hoofdstuk 4 geeft een systematische beschrijving en analyse van alle ruimtelijk relevante aspecten;
- Hoofdstuk 5 geeft een beschrijving van de relatie met de diverse milieuaspecten;
- Hoofdstuk 6 bevat de waterparagraaf. Hierin wordt beschreven wat de waterhuishoudkundige aspecten en effecten van het plan zijn;
- Hoofdstuk 7 beschrijft de uitvoerbaarheid van het plan aan de hand van de economische uitvoerbaarheid en de maatschappelijke haalbaarheid. Ook wordt hier de relatie met hoofdstuk 6 van de Wro beschreven (planschade en grondexploitatie);



- Hoofdstuk 8 geeft een toelichting op de juridische planvorm: de regels en de verbeelding;
- Hoofdstuk 9 beschrijft de procedurele aspecten van het bestemmingsplan en een verslag van de gevoerde inspraak.

## 2 HET PLAN

### 2.1 Huidige situatie

Het plangebied ligt op de hoek van de Fokkershoek en de Kameran. Deze locatie ligt op ongeveer 750 meter ten westen van de bebouwde kom van Heeswijk-Dinther. Ten noorden van het plangebied ligt het bosgebied Heeswijksche Bossen, ten westen het dorp Middelrode en ten zuiden het beekdal van de Aa en de Zuidwillemsvaart. De meeste bebouwing in de omgeving heeft een landelijk karakter, waaronder enkele karakteristieke (voormalige) boerderijen. De omgeving heeft een gemengd karakter met agrarische functies, woningen en kleinschalige bedrijfes.

Op de locatie is een veehouderij gevestigd (kalveren). Het bedrijf beschikt over een milieuvergunning uit 2000 voor het houden van 776 kalveren, 199 stuks vleesvee en 3 zoogkoeien. Fysiek is er circa 1600 m<sup>2</sup> aan stallen voor intensieve veehouderij aanwezig en 2500 m<sup>2</sup> aan sleufsilos en erfverharding. Op de locatie is één bedrijfswoning aanwezig met bijgebouwen. Het bedrijfsperceel is circa 1,5 hectare groot.



Figuur: bestaande situatie

De locatie wordt ontsloten via de Fokkershoek. Deze sluit in zuidelijke richting aan op de Gouverneursweg en in noordelijke richting op de Kameran. Ter hoogte van het plangebied is wegbegeleidende beplanting aanwezig. Ook is groen aanwezig als terreinafscheidings en op perceelsgrenzen rondom, in de vorm van boomsingels. Hierdoor is er een beeld van een besloten coulissenlandschap.

### 2.2 Toekomstige situatie

In de nabijheid van het bedrijf zijn burgerwoningen gesitueerd, die gelegen zijn binnen de geurcontour van het bedrijf. Met het beëindigen van de veehouderij treedt er een verbetering op van het woon- en leefklimaat ter plaatse. Het aantal geurghinderden neemt daardoor af. Op de huidige locatie zijn er ruimtelijke en milieubelemmeringen voor de ontwikkeling van het bedrijf. De ontwikkeling van de

locatie met een bouwkvael is noodzakelijk om de beëindiging financieel haalbaar te maken.

Het initiatief is er op gericht om op het perceel één woning op te richten in het kader van de BIO regeling. Om deze woningbouw mogelijk te maken wordt de bedrijfsbebouwing grotendeels gesloopt (1600 m<sup>2</sup> stallen, 2500 m<sup>2</sup> sleufsilos en erfverharding). De agrarische functie ter plaatse zal omgezet worden naar een grondgebonden agrarisch bedrijf rond de bestaande bedrijfswoning. Voor dit grondgebonden agrarisch bedrijf blijven twee schuren behouden. Het bedrijf beschikt nog over 35 hectare grond. Het bedrijf zal voorzien worden van een aangepast bouwvlak voor een grondgebonden agrarisch bedrijf. De intensieve veehouderij wordt daarmee planologisch beëindigd.

Voor de herontwikkeling is een inrichtingsplan opgesteld dat voorziet in de bouw van één vrijstaande woning, ten noorden van de boerderij aan de Kameren. Deze woning krijgt een landelijk karakter en zal aansluiten bij de bestaande bebouwingskarakteristiek ter plaatse. De nieuwe woning blijft buiten de hindercontour van omliggende agrarische bedrijven en het eigen bedrijf Fokkershoek 18.

Voor de realisering van de woning gelden de volgende stedenbouwkundige uitgangspunten:

- Wonen in een landelijke, boerderijachtige stijl;
- bouwperceel van maximaal 1000 m<sup>2</sup>;
- inhoud woning maximaal 1000 m<sup>3</sup>;
- bijgebouwen maximaal 100 m<sup>2</sup>;
- parkeren op eigen erf;
- ontsluiting via de Kameren;
- buiten hindercontour van agrarische bedrijven;
- groene invulling met lijnvormige elementen en regiospecifieke beplanting.

Voor bouwregels wordt aangesloten op de regels uit het bestemmingsplan Buitengebied zoals die gelden voor burgerwoningen.

Voor het plan zijn nog geen concrete bouwplannen. De kavel zal particulier verkocht en ontwikkeld worden. Met deze herziening van het bestemmingsplan wordt hiervoor het planologische kader geschapen. De kavel waarop de woning gerealiseerd worden krijgen een oppervlak van 1000 m<sup>2</sup> (40 x 25 m). Met deze oppervlakte is er voldoende ruimte om de beoogde ruimtelijke kwaliteit van een vrijstaande woning in een landelijke sfeer te realiseren.



Figuur: toekomstige situatie (indicatief)

### 2.3 Ruimtelijke afweging

De beëindiging van de intensieve veehouderij en de sloop van de bestaande bedrijfsbebouwing leidt tot een sterke verbetering van de ruimtelijke en milieuhygiënische situatie ter plaatse. Ruimtelijk vanwege het vervallen van de grootschalige bedrijfsbebouwing. Het plan leidt tevens tot een aanzienlijke milieuwinst door het vervallen van de emissie van geur, ammoniak en fijn stof.

Omtrent de ruimtelijke inpasbaarheid van de nieuwe woning kan de volgende afweging gemaakt worden:

- De bouw van de woning past binnen het ruimtelijke en planologisch beleid van zowel provincie als gemeente (Structuurvisie, BIO regeling, Gebiedsvisie buitengebied in ontwikkeling, Reconstructieplan Maas en Meierij). Het perceel is gesitueerd in extensiveringsgebied overig en in een bebouwingsconcentratie. Op grond van de gemeentelijke beleidsvisie voor bebouwingsconcentraties is op dergelijke locaties een functieverandering van agrarisch naar wonen ruimtelijk aanvaardbaar;
- het initiatief wordt gesitueerd op een daarvoor gunstige locatie (bebouwingsconcentratie) en past binnen de ruimtelijke structuur ter plaatse. De ruimtelijk-functionele hoofdstructuur wordt door het plan versterkt en verbeterd;
- het plan draagt bij aan de realisering van reconstructiedoelstellingen door het beëindigen van een intensieve veehouderij op een daartoe niet geschikte locatie (extensiveringsgebied). Zowel ruimtelijk, landschappelijk als milieuhygiënisch wordt met de sanering van de (intensieve) veehouderij een flinke kwaliteitswinst geboekt. Daarmee wordt aangesloten op de doelstellingen van de BIO regeling;
- het plan heeft geen significante effecten op specifieke of beschermde soorten in het kader van de Flora- en faunawet;
- er zijn geen cultuurhistorische en/of archeologische waarden in het geding die als gevolg van de bouw van de woning onevenredige schade oplopen;
- de woning wordt op een stedenbouwkundig verantwoorde manier ingepast in de omgeving. Aangesloten wordt op het stedenbouwkundige beeld van de omgeving met de bouw van een vrijstaande woning in landelijke sfeer;
- het initiatief past binnen het verkeersbeeld ter plaatse, ontsluiting vindt plaats via een nieuwe uitrit op de Kameren. Op eigen terrein kan voorzien worden in de berekende parkeerbehoefte van 2 parkeerplaatsen per woning in de vorm van (in pandige) garages en parkeren op eigen erf;
- het initiatief kan eenvoudig aangesloten worden op de bestaande (technische) infrastructuur;
- agrarische bedrijven worden als gevolg van het plan niet in hun ontwikkelingsmogelijkheden belemmerd. Aan de minimaal benodigde afstand van 50 meter tot veehouderijen in de omgeving wordt voldaan. Ook ten opzichte van het resterende agrarische bedrijf Fokkershoek 18 wordt voldoende afstand in acht genomen (50 meter).
- milieuaspecten leveren geen belemmeringen op voor de realisering van de woning. De hiertoe benodigde onderzoeken zijn uitgevoerd en als bijlage bijgevoegd.
- waterhuishoudkundig treden er geen relevante effecten op doordat er geen toename is van verhard oppervlak vanwege de sloop van de stallen. De bouw van de woning kan plaatsvinden binnen de kaders van het duurzaam omgaan met water, onder meer door afkoppeling van het schone hemelwater. Hierdoor is het plan hydrologisch positief te noemen.

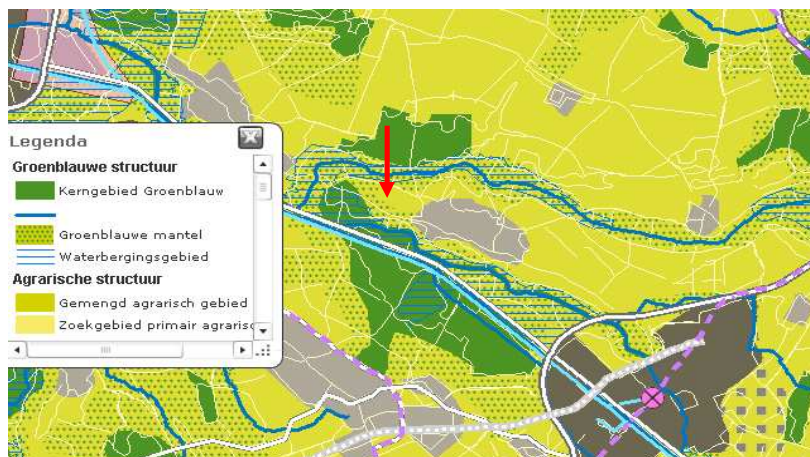
## 3 BELEID

### 3.1 Provinciaal Beleid

#### Structuurvisie Ruimtelijke Ordening en Verordening Ruimte fase 1 en 2

De provincie Noord-Brabant beschikt over een nieuwe Structuurvisie Ruimtelijke Ordening. De structuurvisie geeft op hoofdlijnen de kaders voor het provinciale ruimtelijke beleid. Dit beleid wordt uitgewerkt in de Verordening Ruimte.

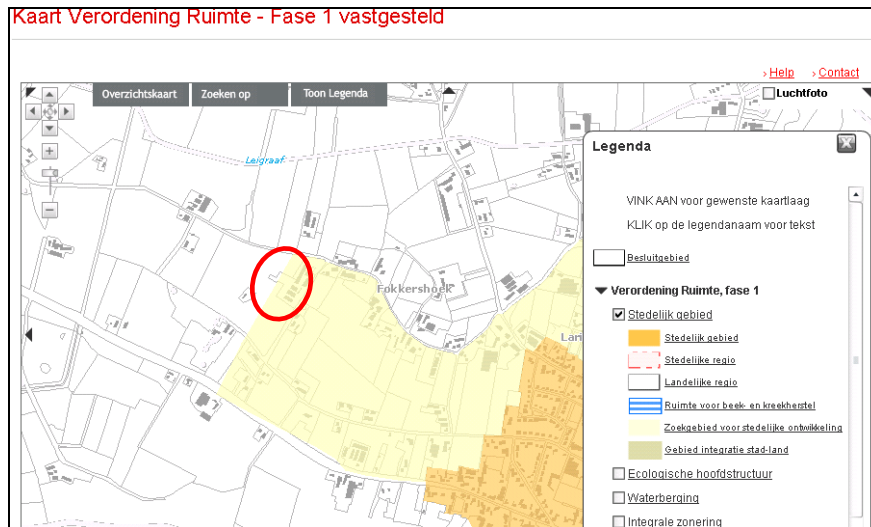
In de Structuurvisie maakt de omgeving deel uit van de agrarische structuur, deelgebied: gemengd agrarisch gebied. Het beleid voor deze gebieden volgt op hoofdlijnen het bestaande provinciale beleid: op vrijkomende agrarische locaties is ruimte voor nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen zoals wonen, werken en recreatie, in samenhang met ruimtelijke kwaliteitsverbetering. Dit geldt niet voor sterke agrarische clusters waar agrarisch hergebruik behouden moet blijven. Aangezien hier geen sprake is van een duurzame locatie (gelegen in extensiveringsgebied), is agrarisch hergebruik voor intensieve veehouderij geen optie. Het grondgebonden agrarisch bedrijf dat resteert past wel binnen het beleid. Ook in het nieuwe provinciale beleid is het plan derhalve inpasbaar.



Figuur: uitsnede Structurenkaart, ontwerp Structuurvisie Noord-Brabant

In de Verordening Ruimte is het plangebied (grotendeels) gelegen in een zoekgebied stedelijke ontwikkeling. Op grond van de Verordening Ruimte komt het BIO beleid te vervallen (zie hierna). Met de Verordening Ruimte is het oprichten van nieuwe woningen in het buitengebied alleen mogelijk in 'zoekgebied stedelijke ontwikkeling' en 'gebied integratie stad-land'. Voor de BIO regeling is een overgangsregeling opgenomen die inhoudt dat voor 1 juli 2011 een bestemmingsplan vastgesteld moet zijn die de nieuwe woning planologisch regelt.

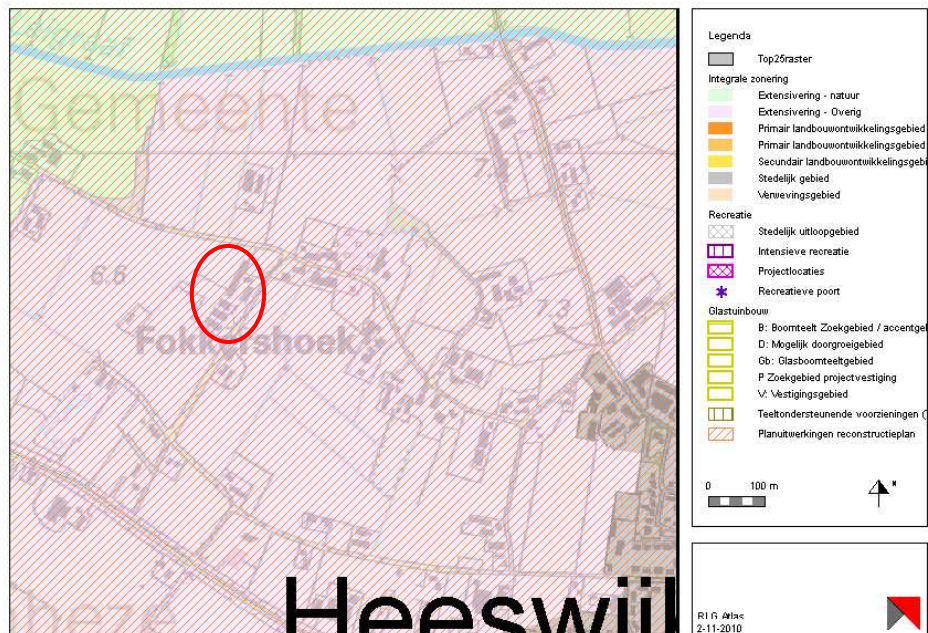




Figuur uitsnede Kaart Verordening Ruimte, zoekgebied stedelijke ontwikkeling

### Reconstructieplan Maas en Meierij

In het Reconstructieplan Maas en Meierij (2007) is de omgeving aangemerkt als extensiveringsgebied overig. De ligging nabij de bebouwde kom van Heeswijk-Dinther houdt in dat er ter plaatse geen mogelijkheden zijn voor duurzame ontwikkeling van intensieve veehouderij. Door het saneren van een intensieve veehouderij op een niet duurzame locatie, wordt bijgedragen aan de reconstructiedoelstellingen.



Figuur, uitsnede Reconstructieplan Maas en Meierij, plankaart 2 integrale zonering

#### Beleidsnota Buitengebied in ontwikkeling 2004

Op grond van deze provinciale beleidsnota (vastgesteld door GS in 2004) is in bebouwingsconcentraties hergebruik van voormalige bedrijfslocaties voor niet-agrarische functies alsmede (bepaalde) toevoeging van nieuw bouwvolume mogelijk, indien dit past dan wel indirect bijdraagt aan de leidende principes van het provinciaal beleid. Belangrijke randvoorwaarde voor de verruimde mogelijkheden is een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit in brede zin. De sloop van agrarische bedrijfsgebouwen en de sanering van intensieve veehouderijen in een bebouwingsconcentratie past binnen de doelstellingen van dit provinciale beleid.

Voor toepassing van dit beleid is het noodzakelijk dat de gemeente vooraf een integrale visie voor het buitengebied met zijn omgeving opstelt, waarin wordt aangegeven hoe een verbetering van de kwaliteit van de omgeving zal worden bereikt. Aan deze noodzaak is door de gemeente Bernheze voldaan door het opstellen van de 'Gebiedsvisie bebouwingsconcentraties'.

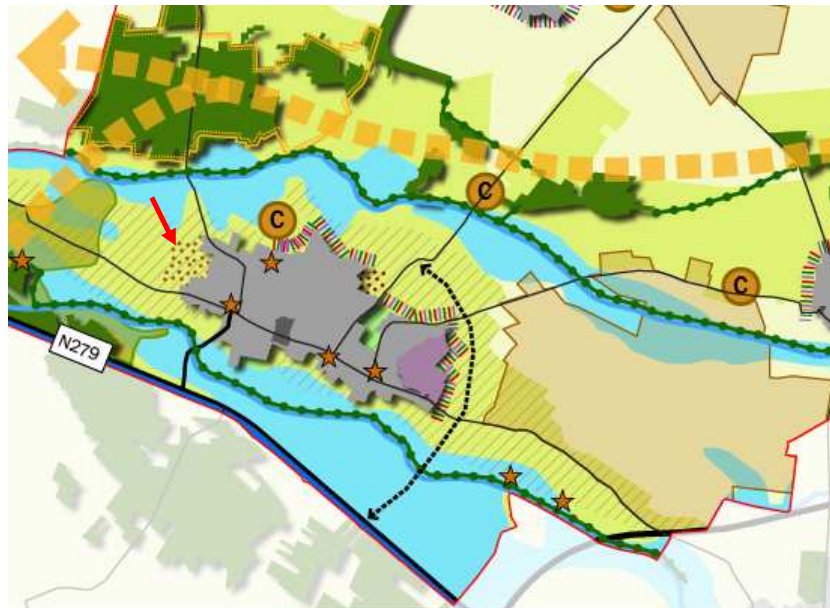
### **3.2 Gemeentelijk beleid**

#### Structuurvisie Bernheze

De gemeente Bernheze beschikt over een actuele (2010) structuurvisie waarin de hoofdlijnen voor de ruimtelijke ontwikkeling van Bernheze zijn beschreven voor de (middel)lange termijn. De structuurvisie dient tevens als toetsingskader voor incidentele projecten en plannen. Deze worden op hun planologische en ruimtelijke haalbaarheid (mede) getoetst aan de structuurvisie.



























Uit de beleidslijnen van de structuurvisie volgt dat het plangebied in principe geschikt is voor invulling met woningbouw, gelet op de ligging in het zoekgebied wonen. Tegelijkertijd wordt met de sanering van de intensieve veehouderij bijgedragen aan de mogelijkheden voor ontwikkeling van woningbouw aan de westzijde van Heeswijk-Dinther, door het vervallen van de geurcontour. De voorwaarden vanuit de structuurvisie voor woningbouw zullen nader uitgewerkt worden in het inrichtingsplan (landschap, cultuurhistorie, ruimtelijke structuur en kwaliteiten).





## Structuurvisie Bernheze

### Legenda behorende bij het Ruimtelijk Casco

	Open landschap		Snelwegen		Dorpen
	Halfopen landschap		Provinciale wegen		Bebouwingsclusters
	Besloten landschap		Lokale wegen		Centrumgebieden
	Ruimte voor water		Nieuwe wegen		Bedrijfsterreinen
	Waterlopen		Kanaal		LOG
	Cultuurhistorisch waardevol landschap		EVZ		Intensieve recreatie
	Cultuurhistorisch waardevol landschap peelandbreuk		Recreatieve verbinding		Recreatiegebieden
	Cultuurhistorisch landgoed				Zoekgebied bedrijventerrein
	Cultuurhistorisch waardevol object				Zoekgebied wonen
					Afronding dorpsrand

Het plangebied is in het ruimtelijk casco van de structuurvisie gelegen binnen de volgende gebiedsaanduidingen:



### 5.1.2 Halfopen landschap

In de beekdalen en op de dekzandruggen rond de historische bebouwingsconcentraties heeft het agrarische gebruik van het open landschap geleid tot een halfopen landschap met oude bouwlanden, boscomplexen en kronkelende wegen. Het halfopen landschap wordt voor het grootste deel gebruikt als landbouwgrond. Door de variatie in dit halfopen landschap is er een coulisselandschap gevormd. Het voegt een kwaliteit toe aan het beeld van de gemeente Bernheze en dient geconserveerd te worden. Verandering aan dit landschap moet hier ook zoveel mogelijk worden voorkomen.



### 5.1.6 Cultuurhistorisch waardevol landschap

In dit landschap, gelegen is het deel van samenhangende dekzanden en beekdalgronden ten zuiden van Heeswijk-Dinther, komen authentieke (agrarische) elementen (akkers, reliëf, verkavelings-, begroeiings- en weg patronen) voor die op zichzelf en in hun onderlinge samenhang een bijzonder betekenis hebben voor de herkenbaarheid van de occupatiegeschiedenis. Tevens hangen zij als 'systeem' nauw samen met cultuurhistorische waarden binnen de kernen en met de langs de Aa aanwezige kastelen- en landgoederenstructuur en vormen zij een onderdeel van de regionale cultuurhistorie. De cultuurhistorische waarden verdienen het om behouden te worden en vragen bescherming teneinde hun betekenis voor de toekomst te behouden.

### Zoekgebied wonen

Het gebied dat is aangeduid als 'zoekgebied wonen' kan worden getransformeerd van onbebouwd gebied naar bebouwd gebied in de vorm van wonen en daarbij behorende voorzieningen. Het betreft een locatie grenzend aan de bestaande bebouwing waar geen of beperkt duurzame waarden uit de onderste lagen voorkomen. Uitbreidingslocaties die reeds planologisch zijn verankerd (bestemmingsplan) zijn niet aangeduid als 'zoekgebied wonen, maar als 'bestaande kernen'.

Voorwaarden waaraan ruimtelijke plannen in dit gebied moeten voldoen zijn hierna geformuleerd:

- De voorgestelde plannen moeten aansluiten bij de bestaande ruimtelijke en stedenbouwkundige structuur van de kern.
- Bij de inrichting van ruimtelijke plannen moet rekening worden gehouden met de kwaliteiten en structuren in het gebied en de omgeving.

Bij het ontwikkelen van ruimtelijke plannen is het uitgangspunt zorgvuldig met de ruimte om te gaan.

- De natuurlijke ondergrond en de historisch gegroeide structuur van Bernheze moeten meegenomen worden bij de planvorming.

### Gebiedsvisie bebouwingsconcentraties

De gemeente beschikt over een gebiedsvisie voor de bebouwingsconcentraties. In de visie is het gemeentelijk beleid opgenomen gericht op de bebouwingsconcentraties. Een dergelijke visie is noodzakelijk om tegemoet te kunnen komen aan de grote dynamiek (zoals het beëindigen of verplaatsen van agrarische bedrijven) die zich in het buitengebied voltrekt. Met een dergelijke gebiedsvisie kan ingespeeld worden op de mogelijkheden om in dergelijke gebieden een ruimtelijke en landschappelijke kwaliteitsverbetering te realiseren. Het plangebied valt in de bebouwingsconcentratie Fokkershoek. In de visie op de ontwikkelingsmogelijkheden wordt ter plaatse van het initiatief de mogelijkheid voor wonen geboden.



Figuur: Gebiedsvisies Bebouwingsconcentratie Fokkershoek eo

Aan de medewerking is tevens een tegenprestatie gekoppeld. De uitwerking hiervan is opgenomen in de overeenkomst met de gemeente. Hierin wordt de aard en omvang van de tegenprestatie bepaald die in het kader van de planontwikkeling dient te worden gerealiseerd, overeenkomstig de BIO regeling.

### 3.3 Vigerend bestemmingsplan

Op de gronden is het bestemmingsplan 'Buitengebied Bernheze' van de gemeente Bernheze van kracht (vastgesteld door de Raad d.d. 19 november 1998, ged. goedgekeurd door GS d.d. 29 juni 1999). Het plan is in werking getreden op 27 april 2000. In het bestemmingsplan is de locatie gelegen binnen de gebiedsbestemming 'agrarisch gebied met landschappelijke, cultuurhistorische en abiotische waarden'. Het gebied is gelegen binnen de aanduiding 'besloten coulissenlandschap'. Het bedrijfsperceel is voorzien van de detailbestemming 'agrarische bedrijfsdoeleinden'. Deze gronden zijn bestemd voor de uitoefening van één agrarisch bedrijf, er mag binnen het bestemmingsvlak gebouwd worden ten dienste van het ter plaatse uitgeoefende bedrijf. Het bouwvlak is circa 1,2 hectare groot.

De nieuw te bouwen woning kan op basis van het vigerende bestemmingsplan niet gebouwd worden. Hierin dient voorzien te worden door een partiële herziening van het bestemmingsplan. Tegelijkertijd wordt de vorm en omvang van het agrarische bouwvlak aangepast aan de nieuwe situatie, waarin een grondgebonden agrarisch bedrijf resteert aan de Fokkershoek 18.



Figuur: uitsnede bestemmingsplan Buitengebied 1998, detailbestemming Agrarische bedrijven





Figuur: uitsnede concept bestemmingsplan Buitengebied Bernheze

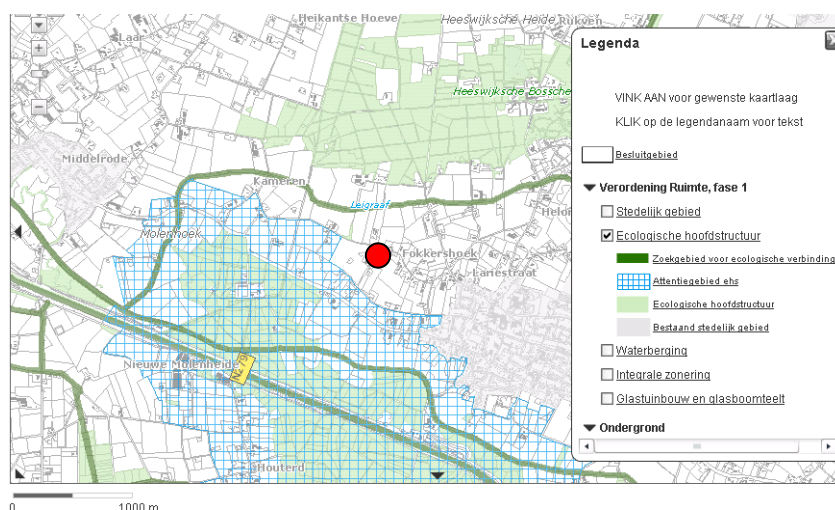
## 4 RUIMTELIJKE ASPECTEN

### 4.1 Flora en fauna

De bescherming van de natuur in Nederland vindt plaats door Europese en nationale wetgeving. Hierbij wordt onderscheid gemaakt tussen soortbescherming en gebiedsbescherming. Deze staan los van elkaar en hebben ieder hun eigen werking.

#### *Gebiedsbescherming*

In de omgeving van het plangebied bevinden zich geen aangewezen Vogel- en Habitatrichtlijngebieden of Natura2000 gebieden. Deze beschermde gebieden zijn op grote afstand gelegen van het plangebied. Het meest nabij gelegen beschermde natuurgebied (Natura2000) is het gebied Vlijmens Ven, Moerputten en Bossche Broek op een afstand van 10 kilometer. De Ecologische Hoofdstructuur bevindt zich ten zuidwesten van het plangebied (omgeving kasteel Heeswijk) op een afstand van circa 500 meter, en ten noorden (Heeswijkse Bosschen) op een afstand van circa 600 meter. De Leigraaf en de Aa zijn ecologische verbindingzones.



Figuur: ligging ten opzichte van EHS

Gezien deze afstand en de aard van de functieverandering, zijn er voor de beschermde gebieden geen significante negatieve effecten te verwachten als gevolg van het plan. Gesteld kan worden dat het beëindigen van de intensieve veehouderij en de daarmee samenhangende ammoniakemissie een positief effect heeft.

#### *Soortenbescherming*

De soortenbescherming is in Nederland geregeld in de Flora- en Faunawet. Deze heeft betrekking op alle in Nederland in het wild voorkomende diersoorten en vaatplanten. Hiervoor geldt een algemene zorgplicht die inhoudt dat schade aan flora en fauna zoveel mogelijk voorkomen dient te worden. Per 22 februari 2005 is een nieuwe AmvB in werking getreden die heeft geleid tot aanpassing van het ontheffingsregime dat op basis van de Flora en Faunawet geldt. Er wordt daarbij onderscheid gemaakt in drie beschermingsniveaus:

- beschermingsniveau 1: een algemene vrijstelling voor algemeen voorkomende soorten. Bij ruimtelijke ontwikkeling en inrichting is geen ontheffing van de Flora en faunawet nodig.

- beschermingsniveau 2: een algemene vrijstelling met gedragscode voor een aantal beschermde soorten volgens tabel 2 van het Besluit vrijstelling beschermde dier- en plantensoorten en alle in het wild voorkomende vogelsoorten.
- beschermingsniveau 3: de streng beschermde soorten waarvoor geen algemene vrijstelling kan worden gegeven en waarvoor een ontheffingsaanvraag noodzakelijk is.

Er heeft een onderzoek plaatsgevonden naar de in het plangebied aanwezige biotopen welke globaal zijn beoordeeld op hun (potentiële) ecologische waarde en de aanwezigheid van beschermde soorten. Het plangebied bestaat uit een agrarisch bedrijfsperceel met opstallen dat intensief agrarisch wordt gebruikt. Bepanting is aanwezig in de vorm van bomen en struiken op het voorterrein en op de perceelsgrenzen. Aan de Kameron is singebepanting. Het perceel waar de nieuwe woning wordt gerealiseerd, wordt intensief agrarisch gebruikt als bouwland. In het onderzoek wordt geconcludeerd dat buiten de algemene voorkomende natuurwaarden het gebied geen specifieke ecologische betekenis heeft. Voor een meer uitgebreid verslag wordt verwezen naar het natuuronderzoek dat als losse bijlage is bijgevoegd (M & A Milieu Adviesbureau, rapport 210-HFo18-nw-v1 d.d. 22 november 2010).

Het plan leidt tot diverse handelingen en werkzaamheden die mogelijk consequenties kunnen hebben voor beschermde soorten. Dit betreft: het slopen van bebouwing, bouwrijp maken van het terrein (vergraven, egaliseren, ophogen), het aanleggen van verhardingen en ondergrondse leidingen, het oprichten van bebouwing en het kappen van bomen. In het kader van de Flora- en Faunawet dient inzicht gegeven te worden in de te verwachten effecten van deze ingrepen op beschermde soorten. De werkzaamheden zullen leiden tot verstoring van (mogelijke) rust- en verblijfplaatsen van algemeen voorkomende soorten. In verband met de bescherming van vleermuizen geldt dat er geen bomen met holtes worden gekapt. Indien deze toch worden gekapt dient eerst te worden onderzocht of deze bomen door vleermuizen benut kunnen worden. Ook de stallen zijn onderzocht op de mogelijke aanwezigheid van vleermuizen en uilen. Daarbij zijn geen waarnemingen gedaan. Ook hier geldt de algemene zorgplicht.

Het plan heeft ook mogelijk effecten op vogels. Alle vogelsoorten zijn beschermd volgens de Europese Vogelrichtlijn en de Flora- en Faunawet. Voor alle vogelsoorten geldt een verbod op handelingen die nesten of eieren beschadigen of verstoren. Ook handelingen die een vaste rust of verblijfplaats van beschermde vogels verstoren zijn niet toegestaan. Niet uitgesloten is dat deels vaste of tijdelijke verblijfplaatsen en/of fourageergebieden verdwijnen van vogelsoorten. Aangenomen mag worden dat er voor deze soorten in de omgeving van het plangebied ruim voldoende alternatief leefgebied aanwezig is. Hierdoor zal de eventuele vernietiging van leefgebied binnen het plangebied geen negatief effect hebben op de gunstige staat van instandhouding van deze soorten op lokaal, regionaal, provinciaal of landelijk niveau. Compenserende of mitigerende maatregelen worden dan ook niet noodzakelijk geacht.

Activiteiten die een schadelijk effect hebben op soorten die beschermd zijn volgens de Flora en Faunawet in principe verboden. Van dit verbod kan onder voorwaarden worden afgeweken met een ontheffing of een vrijstelling. Er geldt een algemene vrijstelling op grond van artikel 75 van de Flora en faunawet. Wel geldt in het algemeen de zorgplicht. Ten aanzien van vogelsoorten geldt dat indien de werkzaamheden buiten het broedseizoen plaatsvinden (april tot september), geen over-



trekking plaats zal vinden van de wetgeving ten opzichte van vogels. Het aanvragen van een ontheffing is dan niet aan de orde. Daarbij wordt opgemerkt dat de Flora en Faunawet geen standaardperiode voor het broedseizoen kent. Het gaat er om of er een broedgeval is. De periode april tot september kan wel globaal aangehouden worden voor het niet uitvoeren van werkzaamheden.

Bij in achtname van de hierboven genoemde voorwaarden kan voorkomen worden dat er overtreding van de Flora en Faunawet zal plaatsvinden. Verder kan aangenomen worden dat alle in het plangebied voorkomende vogelsoorten buiten het broedseizoen voldoende mobiel zijn om zich te verplaatsen naar geschikt leefgebied in de omgeving

## **4.2 Landschappelijke inpassing**

Het plangebied is gelegen op de overgang van de bebouwde kom naar het buitengebied in een halfopen landschap met oude bouwlanden, boscomplexen en kronkelende wegen. Landschappelijk wordt de omgeving getypeerd als een halfopen coulissenlandschap.

Deze landschappelijke kenmerken dienen behouden en waar mogelijk versterkt te worden ingeval van nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen. In de huidige situatie is het agrarische bedrijf een relatief grootschalige eenheid die diep het achterland insteekt. Daarmee steekt deze af tegen de schaalgrootte van de omgeving. Door de sanering van het agrarische bedrijf en de sloop van de bebouwing wordt de landschappelijke waarde van het gebied verbeterd. Er verdwijnt circa 4000 m<sup>2</sup> aan bedrijfsbebouwing (stallen, sleufsilo's, erf). De woning die wordt teruggebouwd is veel kleiner van omvang en beter inpasbaar in het straatbeeld.

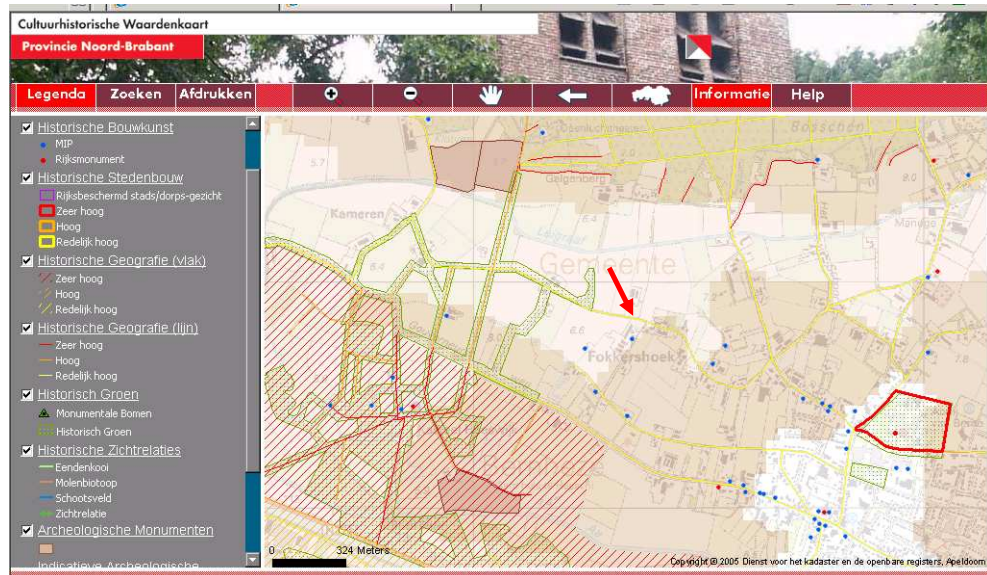
Voor de ruimtelijke en landschappelijke inpassing van de nieuwe woning en het bedrijfsperceel is een inrichtingsplan opgesteld (zie bijlage). Deze voorziet in de aanleg van beplanting op de nieuwe perceelsgrenzen.

## **4.3 Cultuurhistorie en archeologie**

De omgeving van het plangebied maakt volgens de Cultuurhistorische Waardenkaart (CHW) van de Provincie Noord-Brabant geen deel uit van een gebied met bijzondere cultuurhistorische waarden. Het plan leidt dan ook niet tot aantasting van het cultuurhistorische karakter van de omgeving. De omgeving is wel rijk aan cultuurhistorisch waardevol gebied (omgeving Kasteel Heeswijk) en historische groenstructuur (de lanenstructuur rond Kasteel Heeswijk). De boerderij Fokkershoek 18 is een cultuurhistorisch waardevol object. Deze boerderij blijft behouden.

Op de Indicatieve Kaart Archeologische Waarden, een onderdeel van de CHW, is het plangebied gelegen op de overgang van gebieden met een lage en een middelhoge indicatieve archeologische verwachtingswaarde. Het gebied waarin de nieuwe woning geprojecteerd is bevindt zich in gebied met een lage indicatieve waarde. Dit houdt in dat er op voorhand geen archeologisch onderzoek uitgevoerd hoeft te worden naar de mogelijke aanwezigheid van archeologische restanten in de ondergrond, tenzij de meer gedetailleerde gemeentelijke archeologische verwachtingskaart en het daarop gebaseerde gemeentelijk archeologisch beleid hiervan afwijkt. Wel geldt de meldingsplicht op basis van de Monumentenwet 1988. De gemeente Bernheze heeft een eigen archeologiebeleid in voorbereiding. Op basis van het concept van dit archeologie beleid (2010) is het gebied gelegen in een gebied met middelhoge verwachting. Aangezien het plangebied voor de woning

kleiner is dan 2500 m2 en er binnen 100 meter rondom het plangebied geen archeologische vondsten bekend zijn, behoeft geen archeologisch onderzoek uitgevoerd te worden. Deze conclusie is door het Monumentenhuis Brabant bv bevestigd en akkoord bevonden.



Figuur: uitsnede Cultuurhistorische Waardenkaart (Provincie Noord-Brabant)

#### 4.4 Stedenbouwkundige inpassing

De stedenbouwkundige opdracht voor het plangebied is de inpassing van een nieuwe woning en de verkleining van het agrarische bouwvlak. De woning dient te passen binnen het landelijke karakter van de omgeving en aan te sluiten bij de bestaande bebouwingskarakteristiek ter plaatse. Het resterende agrarische bedrijf (en de overige agrarische bedrijven in de omgeving) mogen als gevolg van de woning niet belemmerd worden in hun bedrijfsvoering.

Uitgangspunt hierbij is om aansluiting te zoeken bij de ruimtelijke en landschappelijke kenmerken van de omgeving (besloten coulissenlandschap, bebouwingsconcentratie). Het stedenbouwkundig plan vormt de basis voor de situering van de woning, de inrichting en ontsluiting van het perceel en de landschappelijke inpassing. Het stedenbouwkundig en landschappelijk inpassingsplan is als bijlage bijgevoegd.



Figuur: bestaande en nieuwe situatie (Ordito)

## 4.5 Beeldkwaliteitsregels

Voor de realisering van de woning worden beeldkwaliteitsregels geformuleerd. Deze zullen voor zover als planologisch mogelijk vertaald worden in de regels van het bestemmingsplan (bouwregels) en op de verbeelding (situering van bouwvlakken).

Typologie:

- Vrijstaande woning met bijgebouw in landelijke bouwstijl;
- Bouwperceel maximaal 1000 m<sup>2</sup>.

Woning:

- Één bouwlaag, met kap waarbij het dakvlak beeldbepalend is;
- enkelvoudige hoofdvorm;
- oriëntatie van de woning op de Kameren;
- nokrichting evenwijdig aan de Kameren;
- inhoud maximaal 1000 m<sup>3</sup> per woning;
- goothoogte van maximaal 3,5 m;
- nokhoogte van maximaal 10,0 m;
- woning op minimaal 12 meter van de weg waardoor de houtwal goed beleefbaar blijft;
- minimaal 5 meter uit de zijdelingse perceelgrens blijven;

Bijgebouwen:

- bijgebouwen vrijstaand bouwen;
- vrijstaande bijgebouwen afdekken met een kap;
- oppervlakte bijgebouwen maximaal 100 m<sup>2</sup> per woning;
- goothoogte van maximaal 3,0 m;
- nokhoogte van maximaal 6,0 m.

Parkeren en ontsluiting:

- parkeren op eigen erf, inpandig en/of op het erf;
- ontsluiting via een erf aan de westzijde van de woning;
- ontsluiting via nieuwe oprit op de Kameren;

Landschappelijke inpassing:

- aan de west- en zuidzijde van het perceel gebiedseigen bomen (eik, es) aanplanten om de bebouwing in te kaderen en de overgang naar het akkergebied te verzachten;
- aan de voorzijde van het perceel enkele bomen planten (eik, es);
- erfafscheiding aan de voorzijde met hagen.

Materialen en kleuren

- natuurlijk materiaalgebruik zoals hout en bakstenen voor gevels;
- gedekte kleurstelling voor gevels en daken.

#### **4.6 Mobiliteit en parkeren**

De ontsluiting van de locatie verloopt momenteel via de Fokkershoek. Dit is een lokale ontsluitingsweg voor bestemmingsverkeer. Er is geen fysieke scheiding tussen fiets- en autoverkeer. Het profiel van de wegen bestaat uit asfalt en grasbermen. De weg kent een geringe verkeersintensiteit.

De toevoeging van één woning betekent een zeer beperkte toename van hiermee samenhangend verkeer. Daarbij gaat het om wonen gerelateerd verkeer. Met het vervallen van de intensieve veehouderij komen ook de hiermee samenhangende transportbewegingen te vervallen.

De hoeveelheid verkeersbewegingen als gevolg van de woning is marginaal te noemen en inpasbaar in het lokale verkeersbeeld. Gezien de verkeersluwte en de zichtbaarheid doen zich geen verkeersonveilige situaties voor. Stedenbouwkundig is het wenselijk dat de nieuwe woning een eigen ontsluiting krijgt. Dit is alleen te realiseren via de Kameronen. Dit betekent dat op de Kameronen een nieuwe inrit gerealiseerd moet worden.

Voor uitbreiding van bebouwing geldt dat indien de uitbreiding leidt tot toename van de parkeerbehoefte de verzoeker op eigen terrein in de benodigde parkeerbehoefte dient te voorzien. Het bouwen van een woning leidt tot een toename van de parkeerbehoefte.

Voor de berekening van het benodigd aantal parkeerplaatsen wordt gebruik gemaakt van de parkeercijfers van het CROW (ASVV 2004). Voor vrijstaande woningen wordt een parkeernorm gehanteerd van 2 parkeerplaatsen per woning die op eigen terrein gerealiseerd moet worden. De woningen worden vrijstaand gebouwd met een oprit c.q. (in pandige) garage. Daarmee kan voorzien worden in voldoende parkeergelegenheid op eigen terrein en er geen overlast is te verwachten voor parkeren op de openbare weg.

#### **4.7 Technische infrastructuur**

De omgeving is aangesloten op alle gangbare technische infrastructuur en andere nutsvoorzieningen (gas, water, electra). De nieuwe woning wordt aangesloten op de bestaande infrastructuur, hiervoor hoeven geen structurele aanpassingen plaats te vinden. Ter plaatse van de nieuwe woning ontbreekt riolering. Hiervoor zal een nieuwe aansluiting gerealiseerd moeten worden.

In de omgeving zijn geen zakelijke rechtstroken gesitueerd in verband met de aanwezigheid van (ondergrondse) kabels en/of leidingen die planologische bescherming behoeven.

## 5 MILIEUASPECTEN

### 5.1 Bodem

Op voorhand is enige vorm van bodemverontreiniging niet uit te sluiten. Nader verkennend bodemonderzoek ter plaatse van de beoogde locatie voor woningbouw, moet hier uitsluitsel over geven. In het kader van de procedure voor de omgevingsvergunning zal nader onderzoek gedaan worden naar de milieuhygiënische geschiktheid van de bodem voor woningbouw. Het bodemonderzoek (conform NVN5725 en NEN5740) zal moeten uitwijzen dat ter plaatse milieuhygiënisch geen belemmeringen voor woningbouw aanwezig zijn. Dit om vast te stellen of de bodem op onderhavige locatie geschikt is voor het beoogde gebruik.

Door M & A Milieu Adviesbureau is een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd in het plangebied (rapport 210-HFo18-vo-v1, d.d. 22 oktober 2010). In het onderzoek wordt geconcludeerd dat er vanuit milieuhygiënisch oogpunt geen bezwaren zijn tegen de voorgenomen functieverandering naar wonen.

### 5.2 Geluid

Geluid is van belang vanwege mogelijke geluidsoverlast van wegverkeer. De geluidsbelasting op de gevels van nieuwe woningen mag in beginsel op grond van de Wet geluidhinder en het Besluit geluidhinder de voorkeursgrenswaarde van 48 dB niet overschrijden. Akoestisch onderzoek naar verkeerslawaaai is noodzakelijk indien binnen de geluidzones van spoor- of verkeerswegen sprake is van projectie van geluidsgevoelige bebouwing zoals woningen. Uitgezonderd hierop zijn woonerven, 30 km zones en op basis van een geluidsniveaukaart gedezoneerde wegen.

De bouw van woningen wordt aangemerkt als de oprichting van een gevoelig object in de zin van de Wet geluidhinder. Door M & A Milieu Adviesbureau is een akoestisch onderzoek uitgevoerd (rapport 210-HFo18-wl-v1, d.d. 22 oktober 2010). Hieruit blijkt dat de voorkeursgrenswaarde van 48 dB wordt overschreden met 1 dB op de voorgevel. Aangezien maatregelen aan de bron of in de overdracht niet reëel worden geacht, dient een hogere grenswaarde aangevraagd te worden tot 49 dB.

Aan de hand van de gecumuleerde geluidbelasting (maximaal 54 dB op de voorgevel) kan ten tijde van de aanvraag van de omgevingsvergunning bouwen, de totale gevelwering bepaald worden en welke maatregelen noodzakelijk zijn om te voldoen aan de maximale binnenwaarde van 33 dB. Geconcludeerd wordt dat er akoestisch sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.

### 5.3 Luchtkwaliteit

De Eerste Kamer heeft op 9 oktober 2007 het wetsvoorstel voor de wijziging van de 'Wet milieubeheer' goedgekeurd (Stb. 2007, 414). Vooral hoofdstuk 5 titel 2 uit genoemde wet is veranderd. Omdat titel 2 handelt over luchtkwaliteit staat de nieuwe titel 2 bekend als de 'Wet luchtkwaliteit'. Deze wet is op 15 november 2007 (Stb. 2007, 434) in werking getreden en vervangt het 'Besluit luchtkwaliteit 2005'. De 'Wet luchtkwaliteit' voorziet onder meer in een gebiedgerichte aanpak van de luchtkwaliteit via het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL). De programma-aanpak zorgt voor een flexibele koppeling tussen ruimtelijke activiteiten en milieugevolgen.

Van bepaalde projecten met getalsmatige grenzen is vastgesteld dat deze 'niet in betekenende mate' (NIBM) bijdragen aan de luchtverontreiniging. Deze mogen zonder toetsing aan de grenswaarden voor luchtkwaliteit uitgevoerd worden. Een project draagt 'niet in betekende mate' bij aan de luchtverontreiniging als de 3% grens niet wordt overschreden. Deze grens is gedefinieerd als 3% van de grenswaarde voor de jaargemiddelde concentratie van fijn stof (PM10) of stikstofdioxide (NO2). Dit komt overeen met 1,2 microgram/m<sup>3</sup> voor zowel PM10 als NO2. Voor woningbouw geldt bijvoorbeeld dat bij één ontsluitingsweg een aantal van 500 nieuwe woningen, deze niet in betekenende mate van invloed zijn op de luchtkwaliteit.

Het oprichten van een nieuwe woning en de extra verkeersaantrekkende werking als gevolg daarvan zal niet leiden tot een overschrijding van de grenswaarden voor PM10 en NO2 uit de Wet Luchtkwaliteit. Indien het aantal voertuigbewegingen per dag meer bedraagt als 50 wordt in het kader van zorgvuldigheid wel geadviseerd de verslechtering van de luchtkwaliteit inzichtelijk te maken. Dit is echter niet aan de orde, nader onderzoek is derhalve niet noodzakelijk aangezien het project niet in betekenende mate van invloed is op de luchtkwaliteit. Door het vervallen van de intensieve agrarische bedrijfsactiviteiten en de daarmee samenhangende verkeersbewegingen mag zelfs een verbetering verwacht worden. In de Wet luchtkwaliteit is geen omgekeerde werking opgenomen.

#### **5.4 Externe veiligheid**

Volgens de Risicokaart van de provincie bevinden zich in de omgeving geen objecten of terreinen met een extern veiligheidsrisico die belemmering vormen voor de oprichting van woningen. In de omgeving van de beoogde locatie voor woningbouw zijn evenmin inrichtingen die vallen onder de werkingsfeer van het Besluit externe veiligheid inrichtingen (BEVI) of gevaarlijke transporten.

#### **5.5 Bedrijven en milieuzonering**

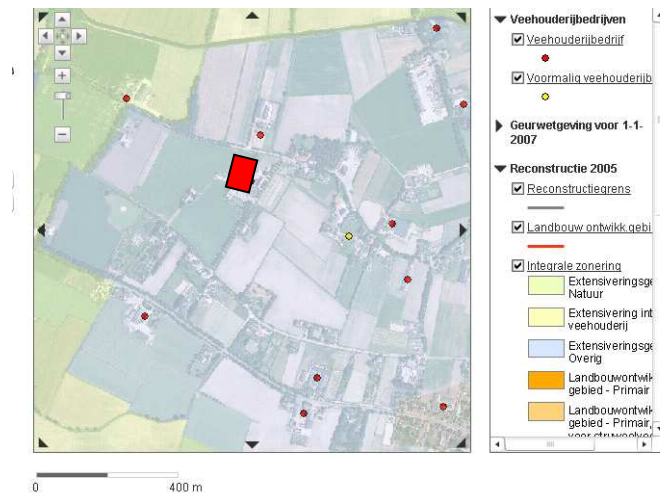
Om tussen bedrijven en woningen een goede ruimtelijke afstemming te maken wordt in de ruimtelijke ordening veelal een milieuzonering gehanteerd. Deze dient er voor te zorgen dat door het in acht nemen van voldoende afstand tussen bedrijven en gevoelige objecten (zoals woningen), geen overlast, hinder of schade ontstaat. Deze ruimtelijke zonering is gebaseerd op het in acht nemen van voldoende fysieke afstand. Afhankelijk van het bedrijfstype en sector gelden verschillende afstanden. Navraag bij de gemeente heeft geleerd dat de locatie niet is gesitueerd binnen de hindercirkel van bedrijven.

#### **5.6 Geurhinder**

In relatie tot agrarische bedrijven is van belang dat er voldoende afstand wordt gehouden met de nieuwe woning. Dit is enerzijds van belang om te voorkomen dat agrarische bedrijven in hun ontwikkelingsmogelijkheden worden belemmerd en anderzijds om te garanderen dat bij de woning sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.

Om een en ander inzichtelijk te maken is een geuronderzoek uitgevoerd (ZLTO Advies, november 2010). De eerste afweging is dat de nieuwe woning geen belemmering mag vormen voor de ontwikkelingsmogelijkheden van agrarische bedrijven in de omgeving. De meest nabij gelegen agrarisch bedrijven in de omgeving zijn de intensieve veehouderijen aan de Kameren 2 en 2a, ten noorden van het plangebied. Deze locaties liggen op een afstand van respectievelijk 300 meter en 50 meter van het plangebied. Daarbij dient opgemerkt dat de locatie Kameren

2a in 2001 heeft deelgenomen aan de zogenaamde Rbv regeling, de beëindigingsregeling intensieve veehouderij. Alle bedrijven in de omgeving zijn gesitueerd in extensiveringsgebied. Dit houdt in dat intensieve veehouderijen geen ontwikkelingsmogelijkheden meer hebben op grond van de Verordening Ruimte. Doordat de woning op meer dan 50 meter van bestaande veehouderijen wordt gesitueerd vormt deze geen belemmering voor agrarische bedrijven. Bovendien zijn er reeds andere woningen dichterbij gesitueerd. Voor het eigen agrarisch bedrijf Fokkershoek 18 vormt de nieuwe woning evenmin een belemmering aangezien deze ook op meer dan 50 meter wordt gerealiseerd. Dit is de minimale afstand die er tussen grondgebonden agrarische bedrijven (veehouderijen) en woningen in het buitengebied aangehouden moet worden. Aan deze afstand wordt voldaan.



Figuur: agrarische bedrijven in de omgeving van de nieuwe woning (rood vlak)

In het kader van een goede ruimtelijke ordening dient ook inzichtelijk gemaakt te worden of ter plaatse van de nieuwe woning sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. De vraag of sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat wordt uitgedrukt in het aantal odeurunits per m<sup>3</sup> lucht (OUe/m<sup>3</sup>). Voor het buitengebied wordt de grens voor het leefklimaat gesteld op 14-20 OUe/m<sup>3</sup>. Voor het plangebied is een berekening gemaakt met V-stacks gebied waaruit blijkt dat de achtergrondbelasting ter plaatse van de nieuwe woning maximaal 10,9 OUe/m<sup>3</sup> bedraagt. Daarmee kan geconcludeerd worden dat geurhinder geen belemmering vormt voor de beoogde ontwikkeling en dat er sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.

## 5.7 Duurzaam bouwen

Het begrip 'duurzaam bouwen' is door het ministerie van VROM in 1995 geïntroduceerd om de kwaliteit van het bouwen te verhogen en de duurzaamheid van de te gebruiken materialen, alsmede de te onderscheiden processen te waarborgen. Een belangrijk wettelijk instrument hiervoor is het Bouwbesluit waarin ondermeer de EPN (Energie Prestatie Norm), die voor de realisering van duurzame ontwikkeling belangrijk is, is opgenomen. Wanneer een omgevingsvergunning wordt aangevraagd voor de bouw of uitbreiding van een woning (zoals in onderhavig plan) moet deze voldoen aan het Bouwbesluit, waarmee het aspect duurzaam bouwen is gewaarborgd.

## 6 WATERPARAGRAAF

### 6.1 Beleid

Met betrekking tot de waterhuishouding zijn diverse beleidsstukken relevant. Genoemd kunnen worden: Provinciaal Waterhuishoudingsplan Noord-Brabant, Waterbeheersplan Waterschap Aa en Maas, Vierde Nota Waterhuishouding, Waterbeleid in de 21e eeuw WB21, Nationaal bestuursakkoord water, Beleidsbrief regenwater en riolering. Centraal in het waterbeleid is dat water een belangrijk sturend element is in de ruimtelijke ordening. De waterhuishouding legt daarmee een ruimteclaim waaraan voldaan moet worden. Daarbij zijn de volgende strategieën leidend:

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

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

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

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

De uitwerking van deze beleidsuitgangspunten komt hierna aan de orde.

Tevens dienen voor alle waterhuishoudkundige werken waarvoor op grond van de Keur ontheffing noodzakelijk is, dit aangevraagd te worden bij het Waterschap. De bouw van de woningen dient te gebeuren binnen de kaders van het duurzaam omgaan met water en de beleidsuitgangspunten van het waterschap. Hiervoor wordt in paragraaf 6.4 een nadere afweging gemaakt.

### 6.2 Waterhuishoudkundige situatie

Het plangebied ligt binnen het stroomgebied van de Aa en de Leijgraaf. De locatie is gesitueerd in een intermediair gebied (gebieden zonder uitgesproken kwel of infiltratie). In de directe omgeving bevinden zich geen waterwingebieden of grondwaterbeschermingsgebieden. Ook zijn er geen gebieden met een speciale hydrologische functie of betekenis in de directe omgeving. De belangrijkste waterlopen in de omgeving is de Leijgraaf, die in westelijke richting afwatert op de Aa. Langs de weg en op de perceelsgrenzen liggen bermsloten waarbij de sloot aan de Kameren een schouwsloot is. Ter hoogte van de locatie van de nieuwe woning aan



de Kameren is geen aansluitpunt op het drukriool. In de omgeving is een drukrioolstelsel. Het meest nabij gelegen aansluitpunt bevindt zich op circa 40 meter van de planlocatie.

De bodem bestaat uit laarpodzolgrond (type cHn21). Dit is een zandgrond bestaande uit leemarm en zwak lemig fijn zand met een diepe grondwaterstand (GWT VI). Gezien de gemiddeld hoogste grondwaterstand (60-100 cm -mv) kan geconcludeerd worden dat er voldoende drooglegging is en de bodem in principe geschikt is voor de beoogde ruimtelijke ontwikkeling.

### 6.3 Beoogde ruimtelijke ontwikkeling

Uit een vergelijking van het schetsplan voor de nieuwe situatie met de bestaande situatie, kan de toe- c.q. afname van de hoeveelheid verhard oppervlak berekend worden. Door de sloop van de stallen en erfverharding vindt er een aanzienlijke reductie van verhard oppervlak plaats:

- gebouwen: 1600 m<sup>2</sup>
- erfverharding: 1500 m<sup>2</sup>

De bouw van de woning betekent een toename van de hoeveelheid dakoppervlak met circa 250 m<sup>2</sup> (oppervlak woning, garage), ten opzichte van de bestaande situatie. In totaal neemt het verhard oppervlak af met circa 2850 m<sup>2</sup> ten opzichte van de huidige situatie.

### 6.4 Afweging met betrekking tot wateraspecten

#### *Scheiding van vuil water en schoon hemelwater*

De locatie van de nieuwe woning dient aangesloten te worden op het rioleringstelsel. Hierop wordt het huishoudelijke afvalwater geloosd. Afkoppeling van het schone hemelwater is verplicht, dit mag bovendien niet geloosd worden op het drukrioleringstelsel. Daarmee wordt het vuile water en het schone hemelwater gescheiden. Bij nieuwbouw geldt de verplichting om het schone hemelwater van de verharde oppervlaktes op eigen terrein te infiltreren/bergen.

Voor de afvoer van vuil water dient voor de nieuwe woning aan de Kameren een nieuwe aansluiting gemaakt te worden op het rioleringstelsel. Dit kan door het maken van een pompput nabij de woning of door de aanleg van een vrijval riool naar een bestaande pompput (op circa 40 meter afstand van de planlocatie). De aansluiting van de nieuwe woning op het rioleringstelsel komt voor rekening van de initiatiefnemer. Dit wordt in de anterieure overeenkomst met de gemeente vastgelegd.

#### *Afweging hergebruik-infiltratie-berging-afvoer*

Hergebruik van schoon hemelwater in de woonomgeving is beperkt mogelijk in de vorm van opvang van regenwater voor bijvoorbeeld het sproeien van de tuin. De bodem leent zich in principe voor infiltratie ter plaatse, vanwege de zandgronden en de grondwaterstand. In de huidige situatie wordt het hemelwater afgevoerd naar de omliggende sloten. Ook de nieuwe woning zal afvoeren op een bermsloot en niet direct afwateren op het hoofdwatersysteem. Daarbij mag de landelijke afvoercoëfficiënt van 0,67 l/s/ha niet overschreden worden.

#### *Hydrologisch neutraal ontwikkelen*

Het waterschap heeft voor HNO vanaf 1 februari 2008 een nieuwe normering voor het gehele beheersgebied van het waterschap, die gehanteerd wordt voor alle watertoetsplichtige plannen. Hydrologisch neutraal ontwikkelen houdt in dat de oppervlaktewaterstand en –stroming gelijk blijft, de grondwaterstand en –stroming gelijk blijft en er geen onaanvaardbare wateroverlast plaatsvindt. Om na te gaan of een plan hieraan voldoet wordt naar 3 situaties gekeken:

Norm bij situatie	Gebruik van de norm
“normaal nat jaar” Verminderd met de maatgevende afvoer én infiltratie	Voorziening dient hieraan te voldoen (ook te gebruiken om in te schatten wat waterstanden in een normaal jaar kunnen zijn)
T=10 + 10% Regenduurlijn vermindert met maatgevende afvoer	Voorziening dient hieraan minimaal te voldoen
T=100 + 10% Regenduurlijn vermindert met 2x maatgevende afvoer	Te hanteren als doorkijk naar zeer extreme situaties, evt. om te beoordelen of schade acceptabel is

Nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen dienen zich hydrologisch neutraal te voltrekken. Toename van verhard oppervlak dient daarom gecompenseerd te worden. Aangezien er sprake is van reductie van verhard oppervlak worden er geen eisen gesteld aan retentie en is er sprake van een hydrologisch positieve ontwikkeling. Wel dient het schone hemelwater afgekoppeld te worden.

Voor de berekening van de benodigde bergingscapaciteit voor de opvang van het schone hemelwater van de nieuwe woning is gebruik gemaakt van de zogenaamde HNO tool van het waterschap. Hieruit blijkt dat er 12 m<sup>3</sup> aan bergingscapaciteit dient te zijn in geval van een T=10 scenario en 16 m<sup>3</sup> in geval van een T=100 scenario. Dit kan ter plaatse opgevangen worden in een nieuw aan te leggen bergingsloot of afgevoerd worden naar de bestaande vijver. De voorziening mag niet rechtstreeks aangekoppeld zijn aan het hoofdwatersysteem en de afvoercoëfficiënt mag niet meer bedragen dan 0,67 l/s/ha.

#### *Water als kans/meervoudig ruimtegebruik*

de opvang van schoon hemelwater in bijvoorbeeld regentonnen is een vorm van meervoudig ruimtegebruik die in een woonomgeving toegepast kan worden.

#### *Voorkomen van vervuiling*

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

#### *Wateroverlastvrij bestemmen*

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

#### *Waterschapsbelangen*

Op de locatie zijn geen directe waterschapsbelangen in het geding.



## **6.5 Overleg Waterschap**

Met het plan voor de sloop van de stallen en de bouw van de woning kan voldaan worden aan de uitgangspunten van het waterschap voor duurzaam omgaan. Per

saldo is sprake van een hydrologisch positieve ontwikkeling door de sloop van de stallen en erfverharding.

De waterparagraaf is voor advies en ter beoordeling voorgelegd aan het Waterschap Aa en Maas.

Het waterschap heeft bij brief van 16 december 2010 positief geadviseerd over het plan. Er wordt geadviseerd om de bestemming 'agrarisch' mede te bestemmen voor water en waterhuishoudkundige voorzieningen. Dit advies is overgenomen in de regels. Het advies is hieronder bijgevoegd.

	<b>Waterschap Aa en Maas</b>	
		<b>GEM. BERNHEZE INGEKOMEN 17 DEC. 2010</b>
		nr. .... kopie: .....
		kode: ..... afd: .....
		Pettelaarpark 70 5216 PP, 's-Hertogenbosch Postbus 5049 5201 GA, 's-Hertogenbosch
		T 073 615 66 66 F 073 615 66 00 E info@aaenmaas.nl W www.aaenmaas.nl
<b>Gemeente Bernheze</b> T.a.v. dhr. K. Hendriks Postbus 19 5384 ZG Heesch		
		<b>16 DEC 2010</b>
	<b>Datum</b>	16 december 2010
	<b>Ons zaaknr.</b>	2010/18261
	<b>Ons kenmerk</b>	2010/18843
	<b>Doorkiesnr.</b>	073 615 6897/ L. de Theije
	<b>Onderwerp</b>	Advies concept ontwerpbestemmingsplan 'Fokkershoek 18' te Heeswijk-Dinther
<p>Geachte heer Hendriks,</p> <p>Per brief van 3 december jl. heeft u ons in de gelegenheid gesteld te reageren op het concept ontwerpbestemmingsplan 'Fokkershoek 18' te Heeswijk-Dinther. Hierbij ontvangt u ons watertoetsadvies.</p> <p><b>Het plan</b> Het plan betreft het saneren van een intensieve veehouderij en in ruil daarvoor het oprichten van één woning. Met de beoogde ontwikkeling neemt het verhard oppervlak met ca. 2.850m<sup>2</sup> af. Het afstromende hemelwater wordt afgekoppeld en opgevangen in een vijver of afgevoerd naar de bermsloten.</p> <p><b>Ons advies</b> Het plan voldoet aan het principe hydrologisch neutraal ontwikkelen. Aangezien het totale verharde oppervlak afneemt, is het plan hydrologisch positief te noemen. Wel adviseren we de bestemming 'Agrarisch' mede te bestemmen voor water en waterhuishoudkundige voorzieningen. Verder hebben we geen opmerkingen op het plan.</p> <p>Wij hopen u hiermee voldoende te hebben geïnformeerd. Mocht u nog vragen hebben over dit advies, dan kunt u contact opnemen met mevrouw L. de Theije via bovenstaand telefoonnummer.</p> <p>Hoogachtend, Het dagelijks bestuur, namens deze, het hoofd Afdeling Planadvies en Vergunningen,</p>  <p>drs. T.J. Boer</p> <p>Werken met water. Voor nu en later.</p>		

Tabel: berekening HNO tool

Toetsinstrumentarium Hydrologisch Neutraal Ontwikkelen Compenserende berging voor nieuw verhard gebied		
 		
<b>Algemeen</b>		
Naam project:	Fokkershoek 18 Heeswijk	
Contactpersoon initiatiefnemer:		
Datum:	05-01-2011	
<b>Kenmerken projectgebied</b>		
Bruto oppervlak projectgebied	15000	m <sup>2</sup>
Bestaand verhard oppervlak	0	m <sup>2</sup>
Nieuw totaal verhard oppervlak	250	m <sup>2</sup>
Netto te compenseren oppervlak	250	m <sup>2</sup>
Hiervan is type 1 (volledig verhard)	250	m <sup>2</sup>
Hiervan is type 2 (semi-verhard)	0	m <sup>2</sup>
Infiltratiepercentage semi-verhard oppervlak	50	%
Maalveidniveau nieuw verhard oppervlak	0.0	m + NAP
GHG	-0.6	m + NAP
Infiltratiesnelheid bodem	0.0	m/dag
<b>Systeemeisen aan berging in projectgebied</b>		
<i>Dimensies voorziening</i>		
Lengte voorziening	50.0	m
Talud voorziening (1:x)	1.5	
Maximale peilstijging (in normaal nat jaar)	0.2	m
Maximale peilstijging bij T=10 jaar scenario	0.3	m
Maximale peilstijging bij T=100 jaar scenario	0.4	m
<i>Afvoercoëfficiënten voorziening</i>		
Afvoercoëfficiënt bij T=10 jaar scenario	0.67	l/s/ha
Afvoercoëfficiënt bij T=100 jaar scenario	1.34	l/s/ha
<b>Resultaten</b>		
<i>Totale benodigde berging in projectgebied</i>		
Berging voor infiltratie	0	m <sup>3</sup>
Berging bij extreme neerslag T=10 jaar	12	m <sup>3</sup>
Berging bij extreme neerslag T=100 jaar	16	m <sup>3</sup>
<i>Ontwerp infiltratievoorziening</i>		
Ruimtebeslag	0	m <sup>3</sup>
Maximale berging in normaal nat jaar	0	m <sup>3</sup>
Maximale ledigingsijd in normaal nat jaar	0	uren
Berging bij extreme neerslag		
T=10 jaar	0	m <sup>3</sup>
T=100 jaar	0	m <sup>3</sup>
<i>Ontwerp bergingsvoorziening voor extreme neerslagsituaties</i>		
Ruimtebeslag	62	m <sup>3</sup>
Berging bij T=10 jaar	12	m <sup>3</sup>
Berging bij T=100 jaar	16	m <sup>3</sup>
Afvoercapaciteit bij T=10 jaar	0.1	m <sup>3</sup> /uur
<i>Berging 'tussen de stoepranden'</i>		
Berging bij T=100 jaar	0	m <sup>3</sup>

Hydrologisch neutraal ontwikkelen

De waterschappen Aa & Maas en De Dommel willen met deze berekening in een vroeg stadium de betrokkenen adviseren over de eisen die de waterschappen stellen ten aanzien van hydrologisch neutraal ontwikkelen.

Het berekende wateradvies is richtinggevend. Aan de berekening kunnen geen rechten worden ontleend.

**Contactpersoon**

Tel: 073-61 566 66  
 Fax: 073-61 566 00  
<http://www.aaenmaas.nl>

Waterschap  
 Aa en Maas  
 Postbus 5049  
 5201 GA 's-Hertogenbosch  
 Pettelaarpark 70  
 5216 PP 's-Hertogenbosch

## **7 UITVOERBAARHEID**

### **7.1 Maatschappelijke uitvoerbaarheid**

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

Aangenomen mag worden dat de beoogde functiewijziging van agrarisch naar wonen, en het vervallen van de geurcontour over een deel van het dorp, maatschappelijk draagvlak heeft. Het college is bij de voorbereiding van het bestemmingsplan niets gebleken van planologische of maatschappelijke belemmeringen.

### **7.2 Economische uitvoerbaarheid**

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

### **7.3 Grondexploitatie**

Op grond van artikel 6.12 Wro is de gemeente verplicht een exploitatieplan vast te stellen bij bouwplannen, zoals vastgelegd in artikel 6.2.1 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). Op grond van artikel 6.12, lid 2 Wro kan de gemeente besluiten geen exploitatieplan vast te stellen indien het verhaal van kosten van de grondexploitatie over de in het plan begrepen gronden anderszins verzekerd is. Tussen gemeente en de initiatiefnemer wordt daartoe een zogenaamde anterieure overeenkomst inzake de grondexploitatie gesloten. In deze overeenkomst zijn bepalingen over onder meer de plankosten, grondexploitatie, landschappelijke inpassing, civieltechnische kosten en planschade tussen gemeente en initiatiefnemer opgenomen.

Met deze overeenkomst is het verhaal van de kosten van grondexploitatie voldoende verzekerd en hoeft er geen exploitatieplan vastgesteld te worden. De berekening en verantwoording van de BIO bijdrage is in een afzonderlijke bijlage opgenomen. De uitkomsten daarvan zijn opgenomen in de overeenkomst met de gemeente.

### **7.4 Planschade**

Er is geen reëel zicht op eventuele planschade voor derden als gevolg van dit plan. De bestemmingswijziging van een intensieve veehouderij naar wonen in een bebouwingsconcentratie zal niet leiden tot planologisch nadelige consequenties voor belanghebbenden. Tussen gemeente en initiatiefnemer is een planschade overeenkomst afgesloten waarbij initiatiefnemer zich borg stelt voor eventuele planschade.

### **7.5 Conclusie**

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

- tussen gemeente en initiatiefnemer is een planschade overeenkomst afgesloten, waarin door initiatiefnemer eventuele planschade voor zijn rekening zal worden genomen;

- de kosten voor uitvoering van het plan komen voor rekening van de initiatiefnemer;
- de gronden waarop de bestemmingswijziging ziet zijn in eigendom van initiatiefnemer;
- er is niets gebleken van reële financiële, planlogische of maatschappelijke belemmeringen;
- overleg met het Waterschap Aa en Maas heeft tot een positief advies geleid.

## 8 JURIDISCHE PLANOPZET

### 8.1 Uitgangspunten

Het bestemmingsplan kan, afhankelijk van het gevoerde beleid van de gemeente een meer of minder globaal karakter dragen. Met voorliggend bestemmingsplan wordt een planologisch-juridische regeling gegeven voor de ten behoeve van woningbouw te ontwikkelen gronden binnen het plangebied. Voor de gronden van de planlocatie is voor de bouw van de woning een relatief gedetailleerde woonbestemming opgenomen waarbij aansluiting gezocht is bij de vigerende bebouwingsvoorschriften in het buitengebied. De planregels sluiten verder aan bij de Standaard Vergelijkbare BestemmingsPlannen (SVBP) 2008.

### 8.2 De gekozen bestemmingen

Aan het plangebied wordt een bestemming toegekend. Het betreft de bestemming 'Agrarisch met waarden-Landschap'.

#### **Agrarisch met waarden-Landschap**

Binnen deze bestemming wordt het bestaande agrarische bedrijf geregeld, dat resteert na beëindiging van de intensieve veehouderij, te weten een grondgebonden agrarisch bedrijf. Het oorspronkelijke bouwvlak wordt verkleind en afgestemd op de nieuwe situatie. Er wordt binnen de bestemming geen intensieve veehouderij toegestaan. De beeldbepalende boerderij wordt van een conserverende regeling voorzien ter bescherming van de beeldbepalende elementen.

In de bestemming wordt tevens de 'BIO woning' opgenomen. Op basis van het inrichtingsplan voor deze locatie is ten behoeve van het bouwen van de nieuwe woning een bouwvlak opgenomen. Het perceel voor de BIO woning zal maximaal 1000 m<sup>2</sup> bedragen.

Op basis van de regels is het oprichten van vrijstaande woningen mogelijk gemaakt binnen de bouwvlakken. Aanvullend zijn door middel van aanduidingen de goot- en bouwhoogten en dergelijke opgenomen. Onder voorwaarden zijn aan huis verbonden beroepen en lichte bedrijvigheid als nevenschikte activiteit bij de woonfunctie rechtstreeks toegestaan.

#### **Aanduidingen**

Ter plaatse van het plangebied is een aanduiding opgenomen. Het betreft de Wrozone Extensiveringsgebied, overeenkomstig de bepalingen van de Verordening Ruimte.

## **9 DE PROCEDURE**

### **9.1 Vooroverleg**

Het plan zal in het kader van het vooroverleg ter beoordeling worden aangeboden aan betrokken partijen. Dit betreft de provincie Noord-Brabant, Inspectie RO, Waterschap Aa en Maas.

Door het Waterschap is bij brief van 16 december 2010 positief geadviseerd over het plan.

### **9.2 Inspraak**

Het plan wordt niet als voorontwerpbestemmingsplan in de inspraak gebracht. Dit met name vanwege de termijnen om voor 1 juli 2011 het bestemmingsplan vastgesteld te hebben in verband met het vervallen van de BIO regeling. Aangezien het plan een niet al te grote omvang heeft wordt het overslaan van de inspraak als aanvaardbaar beschouwd. Inspraak is wettelijk niet verplicht en ook niet op basis van de gemeentelijke inspraakverordening.

Het ontwerpbestemmingsplan zal gedurende 6 weken ter inzage worden gelegd met bijbehorende stukken. Gedurende de termijn van de terinzagelegging kan een ieder een zienswijze indienen. De eventuele zienswijzen zullen beoordeeld worden en aanvullend in dit bestemmingsplan worden opgenomen.