

**Criins Rentmeesters BV**

Witvrouwenbergweg 12

5711 CN Someren

T: 0493 – 47 17 77

F: 0493 – 47 28 88

E: [info@criins-rentmeesters.nl](mailto:info@criins-rentmeesters.nl)

I: [www.criins-rentmeesters.nl](http://www.criins-rentmeesters.nl)

# **BESTEMMINGSPLAN TOELICHTING**

## **LOOSBROEKSESTRAAT 1-3 HEESCH**

Crijns Rentmeesters bv

mr. E.G.H. Göertz & E. Cadée

4 oktober 2010, aangepast op 23 december 2010 en  
aangevuld op 5 januari 2011 en 18 januari 2011

Vastgesteld door de gemeenteraad d.d. 1 juni 2011.



# INHOUD

<b>1.</b>	<b>INLEIDING.....</b>	<b>7</b>
1.1	Achtergrond .....	7
1.2	Ligging plangebied.....	7
1.3	Doel van het bestemmingsplan .....	8
1.4	Leeswijzer .....	8
<b>2.</b>	<b>PLAN.....</b>	<b>9</b>
2.1	Huidige situatie .....	9
2.2	Toekomstige situatie.....	11
<b>3.</b>	<b>BELEID .....</b>	<b>15</b>
3.1	Rijksbeleid .....	15
3.1.1	Nota Ruimte.....	15
3.1.2	Nota Mensen Wensen Wonen.....	15
3.2	Provinciaal en regionaal .....	16
3.2.1	Structuurvisie Ruimtelijke Ordening.....	16
3.2.2	Verordening ruimte .....	16
3.2.3	Reconstructieplan Maas en Meierij.....	18
3.2.4	Beleidsnota ‘Buitengebied in Ontwikkeling’ .....	19
3.3	Gemeentelijk beleid .....	20
3.3.1	Vigerend bestemmingsplan Buitengebied .....	20
3.3.2	Ontwerpbestemmingsplan Buitengebied .....	20
3.3.3	Gebiedsvisie Bebouwingsconcentraties .....	21
3.3.4	Structuurvisie Bernheze 2010.....	23
3.3.5	Woonvisie 2005-2015.....	24
<b>4.</b>	<b>MILIEUASPECTEN .....</b>	<b>25</b>
4.1	Bodemkwaliteit.....	25
4.2	Wegverkeerslawaaï .....	25
4.3	Luchtkwaliteit .....	27
4.4	Externe veiligheid .....	28
4.4.1	Inleiding .....	28
4.4.2	Bedrijven.....	28
4.4.3	Transport .....	28
4.5	Wet geurhinder en veehouderij .....	29
4.5.1	Inleiding .....	29
4.5.2	Voorgrondbelasting.....	29
4.5.3	Achtergrondbelasting.....	30
4.5.4	Ontwikkelingsmogelijkheden omliggende bedrijven.....	30

---

4.6	Bedrijven en milieuzonering .....	31
4.6.1	Inleiding .....	31
4.6.2	Feitelijke situatie .....	31
4.6.3	Geur.....	32
4.6.4	Stof .....	32
4.6.5	Geluid .....	33
4.6.6	Gevaar .....	34
4.6.7	Conclusie.....	34
4.7	Natuur en ecologie.....	34
4.7.1	Flora- en faunawet.....	34
4.7.2	Vogel- en Habitatrichtlijnen.....	35
4.8	Archeologie en historie .....	35
4.8.1	Archeologie.....	35
4.8.2	Historie .....	36
4.9	Water .....	37
4.9.1	Inleiding .....	37
4.9.2	Relevant beleid.....	38
4.9.3	Principes waterschap Aa en Maas.....	38
4.9.4	Bodemsamenstelling en geohydrologische situatie .....	39
4.9.5	Hydrologisch neutraal bouwen.....	40
4.9.6	Kwaliteit van te lozen en infiltreren hemelwater .....	42
<b>5.</b>	<b>JURIDISCHE VORMGEVING.....</b>	<b>43</b>
5.1	Planstukken .....	43
5.2	Toelichting op de analoge verbeelding.....	43
5.3	Toelichting op de regels .....	43
5.4	Toelichting op de bestemming.....	45
5.4.1	Agrarisch .....	45
<b>6.</b>	<b>UITVOERBAARHEID .....</b>	<b>47</b>
6.1	Economische uitvoerbaarheid .....	47
6.2	Maatschappelijke uitvoerbaarheid.....	47
<b>7.</b>	<b>OVERLEG, INSPRAAK EN PROCEDURE .....</b>	<b>49</b>
7.1	Overleg .....	49
7.2	Inspraak .....	49
7.3	Procedure .....	49

**BIJLAGEN:**

- Wettelijk vooroverleg advies waterschap Aa en Maas, 16 december 2010, kenmerk 2010/18847;
- Wettelijk vooroverleg reactie provincie Noord-Brabant, 12 januari 2011, kenmerk C2006898/2388170.
- Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï (fase 1), Tritium Advies, 5 oktober 2010, projectnummer 1009/062/RV;
- Vooronderzoek bodemkwaliteit, Van Oort Bodemonderzoek BV Heesch, datum 5 november 2010, rapportnummer WAN.229910.



# 1. INLEIDING

## 1.1 Achtergrond

Door de heer Van Wanrooij is aan Crijns Rentmeesters bv opdracht verleend voor het opstellen van het bestemmingsplan 'Loosbroeksestraat 1-3 Heesch'. De heer Van Wanrooij, hierna de initiatiefnemer genoemd, exploiteert op de locatie Loosbroeksestraat 1-3 een intensief varkenshouderijbedrijf. Tevens beschikt initiatiefnemer over een locatie voor een intensieve veehouderij aan de Nistelrodesedijk 15a te Vorstenbosch. Beoogd wordt het varkensbedrijf aan de Loosbroeksestraat 1-3 te verplaatsen naar de Nistelrodesedijk 15a. Om op financieel verantwoorde wijze over te gaan tot sanering van het bedrijf aan de Loosbroeksestraat 1-3, wordt een herontwikkeling van de locatie van intensieve veehouderijlocatie naar een woningbouwlocatie voor de oprichting van drie vrijstaande woningen beoogd. De reeds aanwezige bedrijfswoningen aan de Loosbroeksestraat 1 en 3 worden als burgerwoning gehandhaafd. De woning aan de Loosbroeksestraat 1 zal hierbij gesplitst worden in twee wooneenheden. De herontwikkeling vindt plaats in het kader van de beleidsnota 'Buitengebied in Ontwikkeling'. De herontwikkeling gaat gepaard met de sloop van circa 1.660 m<sup>2</sup> aan bedrijfsgebouwen.

Om de beoogde ontwikkeling daadwerkelijk mogelijk te maken, dient een bestemmingsplan-procedure doorlopen te worden. Hiervoor dient de initiatiefnemer de benodigde documenten aan te leveren. Het bestemmingsplan 'Loosbroeksestraat 1-3' bestaat uit planregels, een verbeelding, een toelichting en separate bijlagen. Onderhavige toelichting dient als motivering bij de te volgen procedure.

## 1.2 Ligging plangebied

Het plangebied betreft een tweetal percelen gelegen aan de Loosbroeksestraat te Heesch. Figuur 1 geeft een luchtfoto van het plangebied en de omgeving hiervan weer.



Figuur 1. Ligging plangebied.

De twee percelen zijn kadastraal bekend als kadastrale gemeente Heesch, sectie D, nummers 3390 en 3391. Het perceel met nummer 3390 heeft een oppervlakte van 1.720 m<sup>2</sup>, het perceel met nummer 3391 heeft een grootte van 6.488 m<sup>2</sup>. Figuur 2 geeft een kadastraal overzicht van het plangebied weer.



Figuur 2. kadastraal overzicht plangebied.

### 1.3 Doel van het bestemmingsplan

Dit bestemmingsplan heeft de sanering van de intensieve veehouderij aan de Loosbroeksestraat 1-3 te Heesch ten doel en het in samenhang hiermee realiseren van drie woningen in het kader van de beleidsnota Buitengebied in Ontwikkeling op deze vrijkomende agrarische locatie. Tevens worden de agrarische bedrijfswoningen aan de Loosbroeksestraat 1 en 3 bestemd naar burgerwoonbestemmingen en wordt de woning aan Loosbroeksestraat 1 hierbij gesplitst in twee woon-eenheden. Het agrarische bouwblok op deze locatie komt te vervallen.

### 1.4 Leeswijzer

In hoofdstuk 2 van onderhavige bestemmingsplantoelichting wordt de huidige en toekomstige situatie in het plangebied beschreven. Hoofdstuk 3 geeft een overzicht van de relevante beleidskaders met betrekking tot de beoogde herontwikkeling. In hoofdstuk 4 wordt ingegaan op de milieuhygiënische- en planologische aspecten binnen het plangebied. In hoofdstuk 5 komt de juridische vormgeving van het plan aan de orde. In hoofdstuk 6 komt de procedure aan de orde. Tenslotte wordt in hoofdstuk 7 het overleg, de inspraak en procedure verwoord.



## 2. PLAN

### 2.1 Huidige situatie

Het plangebied staat thans ten dienste van de intensieve veehouderij. In figuur 3 wordt het huidige beeld van het plangebied weergegeven.



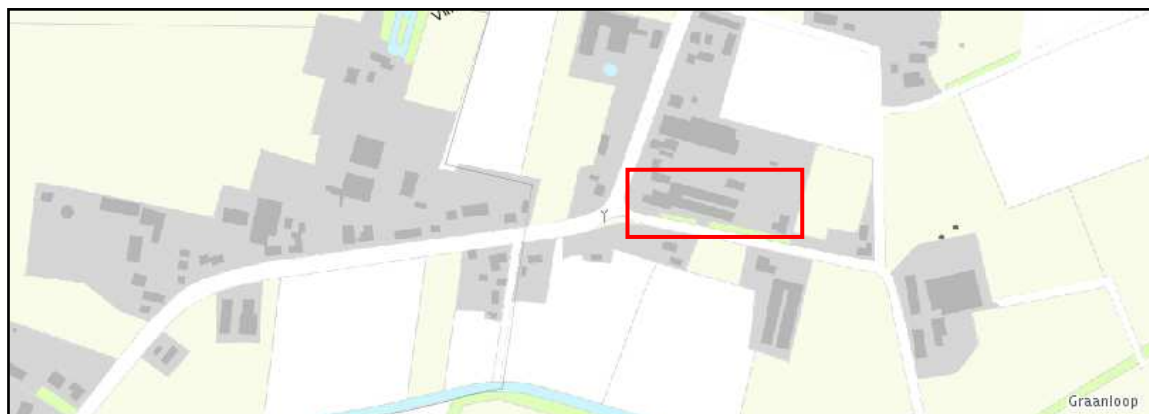
Figuur 3. Plangebied aan Loosbroeksestraat te Heesch.

De intensieve veehouderij van initiatiefnemer aan de Loosbroeksestraat 1 beschikt over een vergunning Wet milieubeheer voor het houden van varkens. Figuur 4 geeft de vigerende vergunning Wet milieubeheer weer.

Dier cat	UAV code	Omschrijving	NH3fac (kg/jr/dierpl)	Aantal dieren	NH3 emis (kg/jr)	MVE tot 1996	MVE tot 2003	NGE tot	Geur Emis (Ou/s)	PM10 Emis (kg/jr)
D1.1	D1.1.15.1	overige bedrijven hokoppervlak maximaal 0,35 m2	0,60	646	388	59	223	28	5039	85
D1.2	D1.2.16	overige huisvestingssystemen	8,30	50	415	33	63	13	1395	10
D1.3	D1.3.11	overige bedrijven groepshuisvesting	4,20	148	622	49	123	39	2768	33
D2.	D2.4	overige bedrijven	5,50	2	11	1	2	1	37	0
D3.	D3.4.2	overige bedrijven hokoppervlak groter dan 0,8 m2	3,50	98	343	98	98	4	2254	27
<b>Totalen</b>					<b>1779</b>	<b>240</b>	<b>509</b>		<b>11493</b>	<b>155</b>

Figuur 4. Vigerende milieuvergunning Loosbroeksestraat 1 (bron: Web-BVB).

De locatie sluit direct aan op de bestaande bebouwing aan de Vinkelsestraat en de Loosbroeksestraat. In figuur 5 is een overzicht van de bebouwingsstructuur aan de Vinkelsestraat en de Loosbroeksestraat weergegeven.



Figuur 5. Bebouwingsstructuur Vinkelsestraat en Loosbroeksestraat.

De bebouwing aan de Vinkelsestraat en de Loosbroeksestraat bestaat uit verspreid liggende bebouwing die in de loop der tijd aaneengegroeid is tot een bebouwingslint. In de directe omgeving van het plangebied zijn voornamelijk burgerwoningen gelegen, een enkele intensieve veehouderij en een aantal bedrijven. De bebouwing bestaat voornamelijk uit vrijstaande woningen en bedrijfsbebouwing die diep het landschap insteekt. De percelen zijn allen groen ingeplant en veelal omzoomd beukenhagen.

De omgeving van het plangebied laat zich kenmerken door:

- een verdicht lint;
- een diversiteit aan functies;
- een groene uitstraling door de aanwezigheid van veel groene erfafscheidingen, een aantal kleine bossages en laanbeplanting;
- grootschalige stallen- en bedrijvencomplexen die diep het landschap insteeken.

Figuur 6 geeft een sfeerbeeld van de omgeving van het plangebied weer.



Figuur 6. Sfeerbeeld omgeving plangebied.

## 2.2 Toekomstige situatie

De herontwikkeling van het plangebied aan de Loosbroeksestraat 1-3 omvat de oprichting van drie vrijstaande woningen in het kader van de beleidsnota 'Buitengebied in Ontwikkeling'. De bedrijfswoningen aan de Loosbroeksestraat 1 en 3 worden bestemd als burgerwoningen in samenhang met de sanering van de intensieve veehouderij ter plaatse. Daarnaast wordt de langgevelboerderij aan de Loosbroeksestraat 1 gesplitst in twee wooneenheden. Figuur 7 geeft een foto van de langgevelboerderij aan de Loosbroeksestraat 1 die gesplitst wordt in twee wooneenheden.



Figuur 7. Bestaande langevelboerderij aan Loosbroeksestraat 1

Beoogd wordt om met de herontwikkeling van de locatie kwaliteit toe te voegen aan het buitengebied van de gemeente Bernheze. Deze kwaliteit wordt bereikt door het realiseren van kwalitatief hoogwaardige woningen die de structuur in het buurtschap versterken, in samenhang met de sloop van in circa 1.660 m<sup>2</sup> aan stallen voor de intensieve veehouderij. Daarnaast komt de geuremissie van 11.493 oue/m<sup>3</sup> te vervallen binnen de bebouwingsconcentratie. Het uitbouwen van de bestaande bebouwingsstructuur in combinatie met een versterking van de groene uitstraling staat centraal in het ontwerp. Figuur 8 betreft een schetsplan van het plangebied na herontwikkeling.



Figuur 8. Inrichtingsschets plangebied na herontwikkeling.

De te ontwikkelen woningen worden ontsloten op de Loosbroeksestraat. Per woning wordt zorggedragen voor de ontwikkeling van twee parkeerplaatsen exclusief de garage op eigen terrein.

De nieuwe woningen dienen te passen binnen de bestaande bebouwing in de omgeving van het plangebied. De op te richten woningen zullen qua beeldkwaliteit en massa aansluiten bij de reeds aanwezige bebouwing (structuur). Aan de Loosbroeksestraat zijn ter hoogte van het plangebied de langgevelboerderij aan de Loosbroeksestraat 1 en een drietal ander type woningen aanwezig, waaronder de bedrijfswoning aan de Loosbroeksestraat 3. De woning aan de Loosbroeksestraat 1 is afgedekt met een mansardekap met rode pannen. De overige drie woningen zijn afgedekt met een zadeldak met donkere, bruin tot grijze, pannen, al dan niet in combinatie met wolfs-einden. Figuur 9 geeft de woningen in de directe omgeving weer.



Figuur 9. Bebouwing in directe omgeving op te richten nieuwe woningen.

Om aan te sluiten bij de reeds bestaande bebouwing dienen de woningen te voldoen aan onderstaande architectonische en stedenbouwkundige aspecten:

- de architectonische uitwerking dient gelijkend dan wel aanvullend te zijn op de bestaande architectuur;
- toe te passen materialen dienen een natuurlijke uitstraling te bezitten en gedempt van toon en kleur te zijn;
- de woningen mogen met zowel de lange als de korte gevel op de weg georiënteerd zijn;
- de woningen mogen een maximale inhoud hebben van 1.000 m<sup>3</sup>;
- de woningen mogen een goothoogte hebben van 3,5 meter;
- de woningen mogen een nokhoogte hebben van 10 meter;
- de bijgebouwen mogen een maximale oppervlakte hebben van 100 m<sup>2</sup>;
- de woningen en bijgebouwen dienen te worden uitgevoerd in een bedekte rode tot donkerbruine baksteen en/of riet;

- de woningen en bijgebouwen dienen te worden afgedekt met een zadeldak. Het toepassen van wolfseinden is daarbij toegestaan;
- de dakbedekking dient te bestaan uit gebakken dakpannen in een kleurenspectrum van rood naar grijs.

In figuur 10 zijn passende ruime vrijstaande woningen weergegeven die als referentiebeelden voor de op te richten nieuwe woningen kunnen dienen.



Figuur 10. Referentiebeelden voor de nieuw op te richten woningen.

Naast de oprichting van een drietal vrijstaande woningen, wordt de bestaande langgevelboerderij aan de Loosbroeksestraat 1 gesplitst. Het bestaande karakter van de boerderij zal na splitsing behouden blijven. Door de aanwezigheid van veel groene erfafscheidingen, een aantal kleine bossages en laanbeplanting heeft het bebouwingslint aan de Vinkelsestraat en de Loosbroeksestraat een groene uitstraling. De groene inrichting van de woningbouwkevels zal aansluiten bij het bestaande landschapstype. De erfbeplanting zal bestaan uit streekeigen beplanting. De erfafscheidingen dienen structuurdragers in het landschap te worden. De perceelsgrenzen kunnen beplant worden met streekeigen beplanting zoals zomereik, zwarte els, Amerikaanse eik, beuken, berk, plataan en lindes. Erfafscheiding dient bij voorkeur te gebeuren door het planten van hagen, zoals een beukenhaag of een meidoornhaag.

## **3. BELEID**

### **3.1 Rijksbeleid**

#### **3.1.1 Nota Ruimte**

In de Nota Ruimte worden de bakens in het beleid verzet in de vorm van nieuwe voorstellen met minder regels en meer ruimte voor ontwikkeling. Het Rijk wil hierbij meer overlaten aan provincies en aan gemeenten. In de Nota Ruimte worden de uitgangspunten voor de ruimtelijke ontwikkeling van Nederland tot 2020 vastgelegd. Het hoofddoel van het nationale ruimtelijk beleid is om ruimte te scheppen voor de verschillende ruimteveragende functies. De nota heeft vier algemene doelen: het versterken van de internationale concurrentiepositie van Nederland, de bevordering van krachtige steden en een vitaal platteland, de borging en ontwikkeling van belangrijke (inter)nationale ruimtelijke waarden en borging van de veiligheid. Het accent verschuift van toelatingsplanologie naar ontwikkelingsplanologie.

Het plangebied wordt herontwikkeld van een locatie voor de intensieve veehouderij, gelegen binnen een bebouwingsconcentratie, naar een locatie voor burgerbewoning. Dit principe is passend binnen de doelstelling om te komen tot een vitaal platteland. De beoogde herontwikkeling draagt bij aan een landelijk gebied met een meer multifunctioneel karakter. De herontwikkeling is passend binnen het beleidskader van de Nota Ruimte.

#### **3.1.2 Nota Mensen Wensen Wonen**

Voor het beleid ten aanzien van wonen is in het jaar 2000 de Nota Mensen, Wensen, Wonen opgesteld als opvolger van de Nota Volkshuisvesting uit de jaren negentig. Het beleid beoogt een omslag van kwantiteit naar kwaliteit, van huisvesten naar wonen en van volkshuisvestings- naar woonbeleid. Met deze beleidsverandering vormen kwaliteit en keuzevrijheid de sleutelbegrippen in het woonbeleid. Vijf kernopgaven moeten hier toe leiden:

- het vergroten van de zeggenschap over de woning en de woonomgeving, onder andere woningbouw in de vorm van particulier opdrachtgeverschap;
- kansen scheppen voor mensen in kwetsbare posities, onder andere de (ver)bouw van woningen voor geestelijk en lichamelijk gehandicapten;
- het bevorderen van wonen en zorg op maat, onder andere via de realisatie van woonzorgzones samen met zorgorganisaties en –instellingen;
- het verbeteren van stedelijke woonkwaliteit door tegemoet te komen aan stedelijke woonwensen, onder andere de vraag naar wonen in/nabij het centrum;
- het verbeteren van de landelijke woonkwaliteit door tegemoet komen aan de groene woonwensen.

Het realiseren van woningen in een landelijke omgeving in het kader van de beleidnota 'Buitengebied in Ontwikkeling' in samenhang met de sanering van een intensieve veehouderij ter plaatse past zeer goed in de visie zoals gegeven in de Nota Mensen Wensen Wonen.

## 3.2 Provinciaal en regionaal

### 3.2.1 Structuurvisie Ruimtelijke Ordening

Op 1 oktober 2010 heeft Provinciale Staten van Noord-Brabant de Structuurvisie Ruimtelijke Ordening (SVRO) vastgesteld. De Structuurvisie Ruimtelijke Ordening geeft de hoofdlijnen van het provinciale ruimtelijke beleid tot 2025 weer, met een doorkijk tot het jaar 2040. Samen met de Verordening ruimte vervangt de Structuurvisie Ruimtelijke Ordening de interimstructuurvisie, de paraplunota, de uitwerkingsplannen van het streekplan en het beleidsdeel van de reconstructieplannen. Ook is de visie op het landschap verwerkt in de Structuurvisie Ruimtelijke Ordening. 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. De Verordening ruimte is één van de uitvoeringsinstrumenten voor de provincie Noord-Brabant om bovenstaande doelen te realiseren.

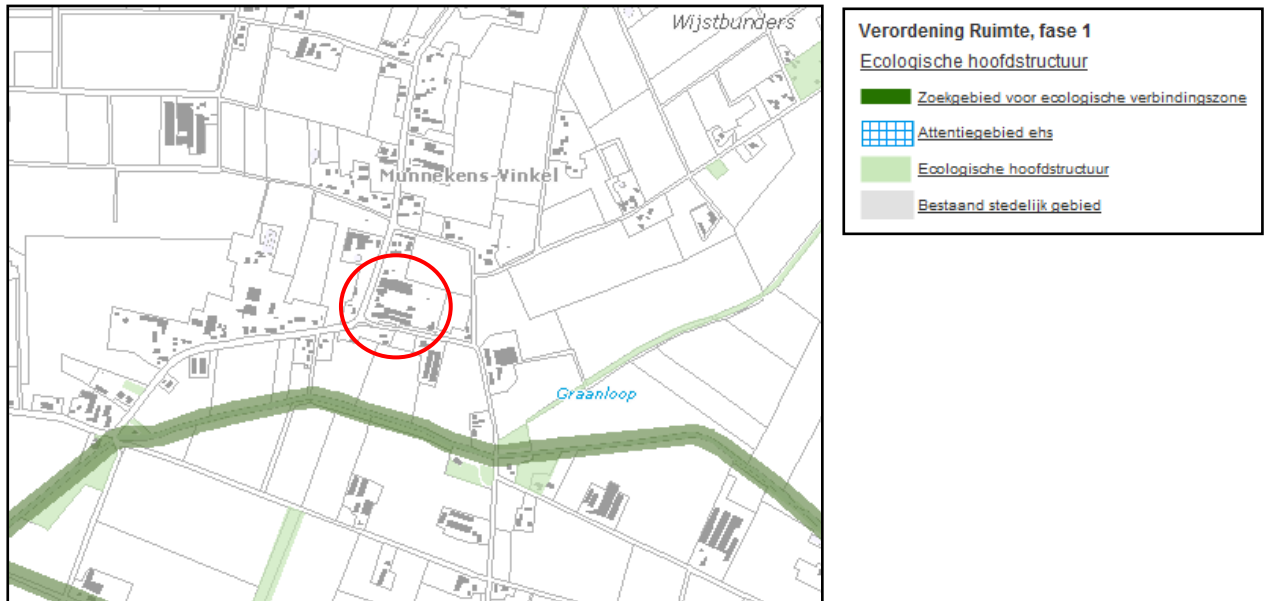
### 3.2.2 Verordening ruimte

Provinciale Staten hebben de Verordening ruimte fase 1 vastgesteld op 23 april 2010. Deze Verordening is op 1 juni 2010 in werking getreden. De Verordening ruimte is een planologische verordening waarin eisen gesteld worden aan de door de gemeente op stellen bestemmingsplannen en beheersverordeningen en vormt een direct toetsingskader voor bouwaanvragen die betrekking hebben op de intensieve veehouderij. De Verordening ruimte fase 1 bevat de volgende onderwerpen;

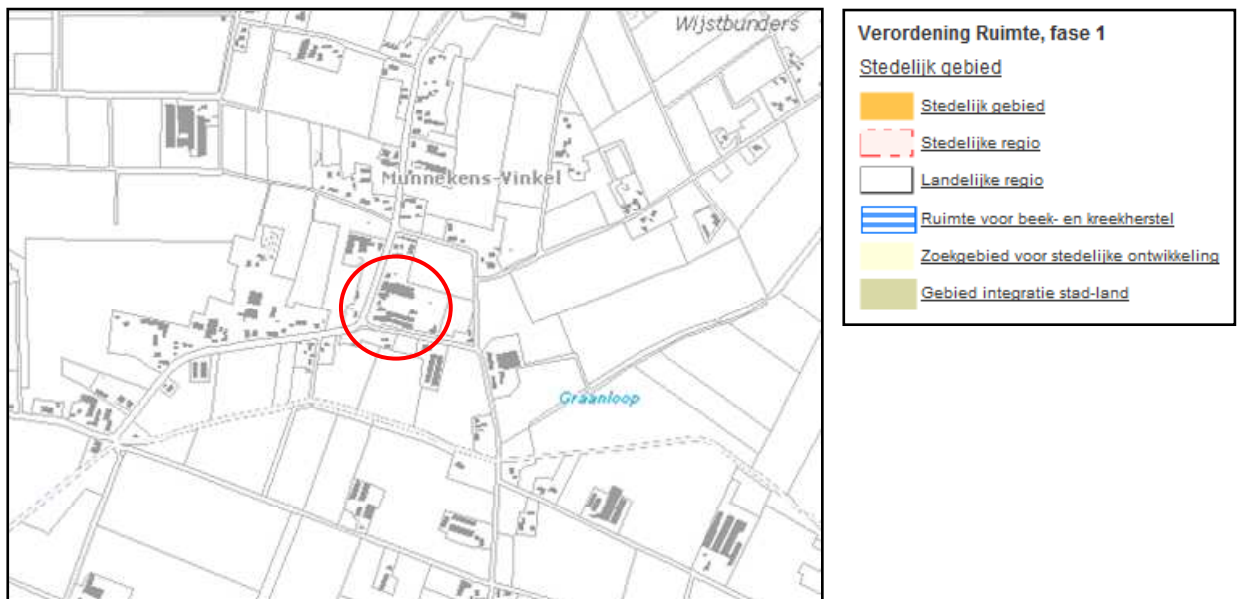
- stedelijke ontwikkeling;
- planning van woningbouw en bedrijven door middel van regionale planningsoverleggen;
- ecologische hoofdstructuur;
- waterberging;
- integrale zonering intensieve veehouderij (met specifieke regels voor geiten- en schapenhouders);
- concentratiebeleid glastuinbouw;
- Ruimte voor Ruimte regeling.



Het plangebied is in de Verordening ruimte fase 1 niet aangeduid als gelegen in de groene hoofdstructuur of in stedelijk gebied/zoekgebied voor verstedelijking. De figuren 12 en 13 geven een overzicht van de aanduiding van het plangebied in de Verordening ruimte fase 1 weer.



Figuur 11. Aanduiding plangebied in de Verordening ruimte fase 1 ten opzichte van de 'ecologische hoofdstructuur'



Figuur 12. Aanduiding plangebied in de Verordening ruimte fase 1 ten opzichte van het 'stedelijk gebied' en de 'zoekgebieden voor verstedelijking'.

Het plangebied is in de Verordening ruimte fase 1 niet aangeduid als gelegen in een concentratiegebied voor glastuinbouw of in een gebied voor waterberging. De percelen aan de Loosbroeksestraat zijn gelegen binnen een landelijke regio, in een verwevingsgebied. Ontwikkelingen in het kader van de beleidsnota 'Buitengebied in Ontwikkeling' zijn passend binnen een dergelijk gebied.

De Verordening ruimte fase 2 is vastgesteld door Provinciale Staten op 17 december 2010. De inwerkingtreding van de Verordening ruimte fase 2 vindt plaats op 1 februari 2010. In de Verordening ruimte fase 2 zijn onder meer de volgende onderwerpen opgenomen:

- ruimtelijke kwaliteit en verbetering daarvan bij nieuwe ontwikkelingen;
- natuurcompensatie;
- groenblauwe mantel (de opvolger van GHS-landbouw/AHS-landschap/AHS-landbouw uit de Interimstructuurvisie en Paraplunota);
- grondwaterbeschermingsgebieden;
- biomassavergistingsinstallaties en mestbewerking en –verwerking;
- windenergie;
- cultuurhistorische en aardkundige waarden;
- bovenregionale detailhandel en leisurevoorzieningen;
- agrarische functies, waaronder grondgebonden agrarische bedrijven;
- verblijfs- en dagrecreatie;
- overige niet-agrarische functies in het buitengebied.

De Groene Hoofdstructuur (GHS) wordt herzien en de nieuw beleidslijnen hieromtrent gaan onderdeel vormen van de Verordening ruimte. Het landelijk gebied in Noord-Brabant is in de Verordening ruimte onverdeeld in een tweetal robuuste structuren; de agrarische structuur en de groenblauwe structuur. De groenblauwe structuur bestaat uit drie perspectieven:

- het kerngebied groenblauw;
- de groenblauwe mantel;
- de gebieden voor waterberging.

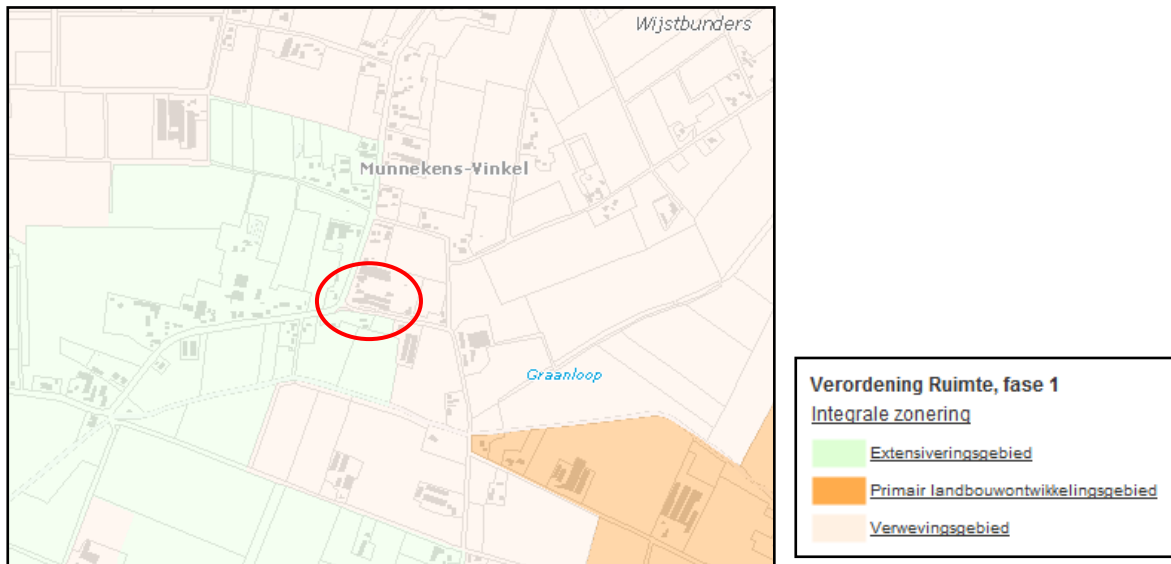
In de Verordening ruimte is het plangebied aangeduid als gelegen in de agrarische structuur. De beoogde herontwikkeling is passend binnen deze structuur.

De ontwikkeling vindt plaats in het kader van de beleidsnota Buitengebied in Ontwikkeling. Voor de herontwikkeling in het kader van de beleidsnota Buitengebied in ontwikkeling, die plaatsvinden binnen bebouwingsconcentraties in gebieden die in de Verordening ruimte fase 2 niet zijn aangeduid als stedelijke gebieden of zoekgebieden voor verstedelijking is in de Verordening ruimte fase 2 overgangsrecht opgenomen. De beoogde ontwikkeling past binnen het overgangsrecht zoals opgenomen in de Verordening ruimte fase 2.

### **3.2.3 Reconstructieplan Maas en Meerij**

De reconstructie omvat de gecoördineerde en geïntegreerde voorbereiding, vaststelling en uitvoering van maatregelen en voorzieningen ten behoeve van de verbetering van de ruimtelijke structuur van de landbouw, natuur en landschap en milieu en waterkwaliteit. De reconstructie van het landelijke gebied wordt vormgegeven in de Reconstructiewet concentratiegebieden. Voor de uitvoer van de wet zijn verschillende gebieden aangewezen, de zogenaamde reconstructiegebieden. In de opgestelde reconstructieplannen is het toekomstbeeld voor het betreffende gebied aangegeven en er is een uitvoeringsprogramma opgenomen waarin de uitvoer van het wensbeeld is aangegeven. Het plangebied behoort tot de gemeente Bernheze en maakt hiermee deel uit van het reconstructieplan Maas en Meerij. Dit reconstructieplan is door Gedeputeerde Staten vastgesteld op 22 april 2005. De correctieve herziening van het reconstructieplan is vastgesteld op 27 juni 2008. Het reconstructieplan vormt een beleidsmatig toetsingskader voor provincie en gemeente.

Het plangebied is in Verordening ruimte fase 1 aangewezen als gelegen in een 'verwevingsgebied'. De locatie grenst zowel aan de west- als aan de zuidzijde aan een extensiveringsgebied voor natuur. Een verwevingsgebied is gedefinieerd als: een ruimtelijk begrensd gedeelte van een reconstructiegebied, gericht op verweving van landbouw, wonen en natuur. De hervestiging of uitbreiding van een intensieve veehouderij is mogelijk mits de ruimtelijke kwaliteit of functies van het gebied zich daar niet tegen verzetten. Ontwikkelingen in het kader van de beleidsnota 'Buitengebied in Ontwikkeling' kunnen tot de mogelijkheden behoren. Figuur 14 geeft een uitsnede uit de Verordening ruimte fase 1 waarin het plangebied gelegen is.



Figuur 13. Aanduiding plangebied in de Verordening ruimte fase 1 'integrale zoning'

Zowel ten noorden, ten zuiden, ten oosten als ten westen van het plangebied zijn burgerwoonbestemmingen gelegen die een doorgroei van de intensieve veehouderij ter plaatse belemmeren. Ter plaatse van het plangebied is het niet mogelijk een op de toekomst gerichte intensieve veehouderij te exploiteren. Met de beoogde herontwikkeling wordt een intensieve veehouderij op een niet duurzame locatie verplaatst en herontwikkeld. De herontwikkeling van het plangebied naar drie woningen past binnen het beleid van het reconstructieplan.

### 3.2.4 Beleidsnota 'Buitengebied in Ontwikkeling'

Met de beleidsnota 'Buitengebied in Ontwikkeling' hebben Gedeputeerde Staten invulling gegeven aan de wens uit de praktijk om de mogelijkheden te verkennen om het platteland te verbeteren en hiervoor ruimte te geven. Bebouwingsconcentraties hebben in de beleidsnota een bijzondere plek gekregen. Het plangebied is gelegen in een dergelijke bebouwingsconcentratie namelijk in het bebouwingslint Munnekens-Vinkel, Berkt. Gedeputeerde Staten vinden het belangrijk dat het platteland en het overgangsgedebied tussen het buitengebied en de bebouwde kom voor de Brabanders aantrekkelijk blijven. De landbouw, maar ook de natuur en recreatie hebben daarin een belangrijke plaats. Het zoeken naar nieuwe mogelijkheden in de bebouwingsconcentraties zal dan ook vooral gaan over het zoeken naar een balans tussen functie en omgeving. Het behouden en waar mogelijk verbeteren van de ruimtelijke kwaliteit staat voorop. Zo kan het toevoegen van bebouwingsvolume, bijvoorbeeld woningen, of hergebruik van

bedrijfsruimte in combinatie met groenontwikkelingen tot een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit leiden.

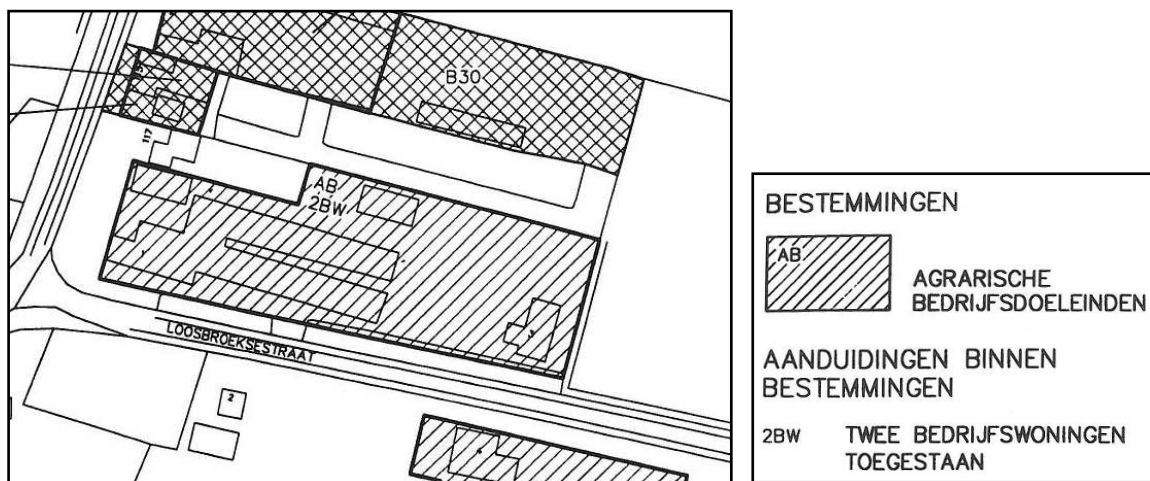
Bij de herontwikkeling van de locatie is expliciet aandacht geschonken aan de ruimtelijk-functionele kwaliteit, de architectonische kwaliteit, de landschappelijke kwaliteit en de cultuur-historische kwaliteit van het plangebied. Derhalve zal het toevoegen van drie woningen in het kader van de beleidsnota Buitengebied in Ontwikkeling slechts leiden tot een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit. De initiatiefnemer investeert in de ruimtelijke kwaliteit door sanering en verplaatsing van zijn bedrijf en tevens door een bijdrage te storten in een fonds van de gemeente. De gemeenteraad heeft op 9 juli 2009 besloten dit zogenaamde 'bio-fonds' in te zetten voor de financiering van verplaatsingen c.q saneringen van bedrijven in het buitengebied (in het kader van de afwaartse beweging).

De beleidsnota 'Buitengebied in Ontwikkeling' is niet verankerd in de ontwerp Structuurvisie Ruimtelijke Ordening of de Verordening Ruimte. In de ontwerp Verordening Ruimte fase 2 is opgenomen dat BIO-initiatieven doorgang kunnen vinden als de betreffende bestemmingsplanwijziging voor 1 juli 2011 is vastgesteld.

### 3.3 Gemeentelijk beleid

#### 3.3.1 Vigerend bestemmingsplan Buitengebied

Het vigerende bestemmingsplan ter plaatse betreft het bestemmingsplan 'Buitengebied' van de gemeente Bernheze. Dit bestemmingsplan is door de gemeenteraad vastgesteld op 19 november 1998 en goedgekeurd door Gedeputeerde Staten van de provincie Noord-Brabant op 29 juni 1999. Figuur 15 geeft een uitsnede van de detailkaart uit het bestemmingsplan Buitengebied, waarop het plangebied is aangeduid als een locatie ten behoeve van agrarische bedrijfsdoeleinden. Uit deze plankaart blijkt tevens dat ter plaatse twee bedrijfswoningen zijn toegestaan.



Figuur 14. Aanwijzing plangebied vigerende bestemmingsplan Buitengebied.

#### 3.3.2 Ontwerpbestemmingsplan Buitengebied

De gemeente Bernheze is thans doende met de herziening van het bestemmingsplan 'Buitengebied'. Van 23 februari 2009 tot en met 3 april 2009 heeft het voorontwerpbestemmingsplan buitengebied ter inzage gelegen. In het voorontwerpbestemmingsplan Buitengebied is het plangebied aangeduid als 'Agrarisch' met de functieaanduidingen 'Intensieve veehouderij' en 'Bedrijfs-woning' en de gebiedsaanduiding 'Wro-zone - Bebouwingsconcentratie'. Figuur 16 geeft een uitsnede van het voorontwerpbestemmingsplan weer, waarin het plangebied is aangeduid.



Figuur 15. Aanwijzing plangebied in voorontwerpbestemmingsplan Buitengebied.

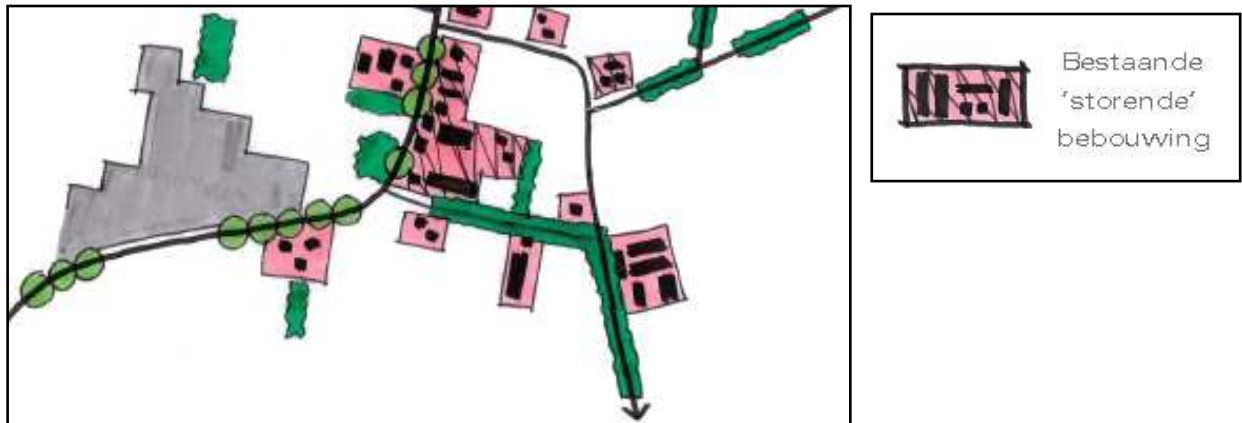
Zowel het vigerende bestemmingsplan als het voorontwerpbestemmingsplan Buitengebied voorziet in de ontwikkeling van drie woningen in het kader van de beleidsnota 'Buitengebied in Ontwikkeling' en de splitsing van de langgevelboerderij aan de Loosbroeksestraat 1 niet. Het vigerende bestemmingsplan en het voorontwerpbestemmingsplan Buitengebied bieden voor het plangebied aan de Loosbroeksestraat 1-3 geen mogelijkheden om de beoogde ontwikkeling binnenplannen te realiseren.

### 3.3.3 Gebiedsvisie Bebouwingsconcentraties

Gemeente Bernheze heeft als gemeentelijke uitwerking van de provinciale beleidsnota 'Buitengebied in Ontwikkeling' gebiedsvisies voor Bernheze opgesteld. Er zijn gebiedsvisies opgesteld voor de kernen Heesch, Nistelrode, Loosbroek, Vorstenbosch, Heeswijk-Dinther en voor het lint Munnekens-Vinkel, Berkt. De gemeente Bernheze kiest in het verlengde van de beleidsnota 'Buitengebied in Ontwikkeling' voor een verruimd beleid voor bebouwingsconcentraties op basis van de toevoeging van extra ruimtelijke kwaliteit aan het buitengebied. De voornaamste doelstelling van de gebiedsvisies is het schetsen van een ruimtelijk, functioneel en beleidsmatig kader om te kunnen anticiperen op toekomstige ontwikkelingen binnen de aangegeven bebouwingsconcentraties.

Het plangebied is gelegen in het lint Munnekens-Vinkel, Berkt. De lintbebouwing van Munnekens-Vinkel, Berkt is gelegen langs de doorgaande weg van Heesch naar Vinkel, in het uiterste westen van de gemeente Bernheze. Het westelijke deel van dit buurtschap bevindt zich op het grondgebied van de gemeente Maasdonk. De bebouwingsconcentratie wordt gerekend tot een cultuurhistorisch lint of cluster. Het bebouwingslint Munnekens-Vinkel, Berkt is ontstaan door een

samenklontering van agrarische bedrijvigheid op twee relatief hooggelegen dekzandruggen in een omgeving van natte broekgronden. Van deze broekverkaveling is nog maar weinig zichtbaar door rationalisering en herverkaveling in de landbouw. Ten zuiden van het bebouwingslint stromen de Grootte Wetering en de Graanloop. Verrommeling en verstedelijking, zowel in het lint als in de directe omgeving daarvan, vormen voor het lint een gevaar. Ook de grootschalige stallen- en bedrijvencomplexen die diep het landschap insteken vormen een knelpunt. Figuur 17 geeft een uitsnede uit de Gebiedsvisie Bebouwingsconcentraties waarin de huidige situatie in de omgeving van het plangebied is aangeduid. De huidige bebouwing binnen plangebied is aangeduid als "bestaande storende bebouwing".

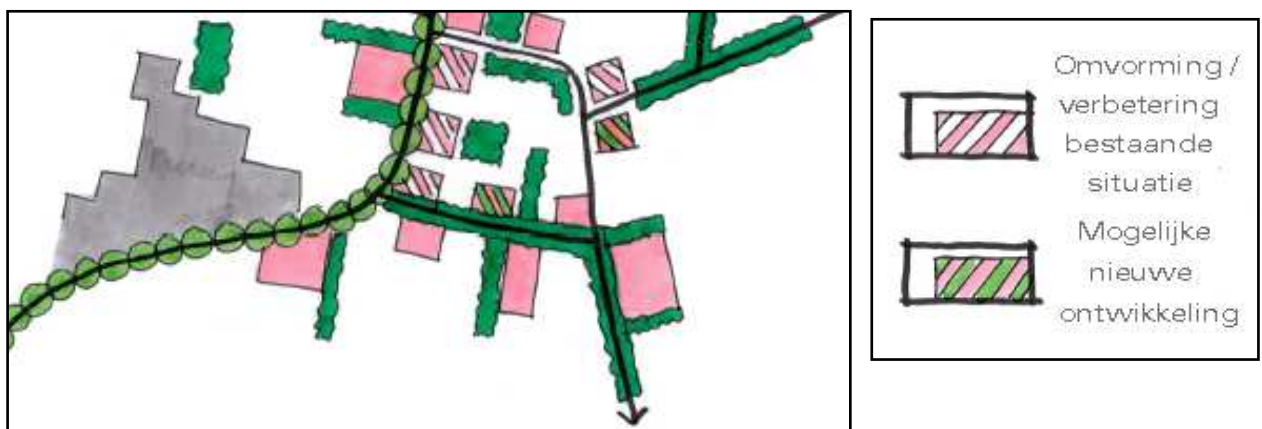


Figuur 16. Huidige situatie ter plaatse van plangebied.

In de visie zijn de kansen voor het bebouwingslint weergegeven. Kansen voor het lint zijn gelegen in onder andere:

- versterking van de wegbegeleidende beplanting en de landschappelijke kleinschalige groenstructuur;
- de sloop van grote (ongewenste) schuren en bedrijfsgebouwen waarbij een invulling met kleinschaliger 'landelijk wonen' mogelijk is;
- minder 'rood' met meer eenheid in korrel en uitstraling.

Het plangebied is in de gebiedsvisie aangeduid als locatie voor omvorming/verbetering van de bestaande situatie en als locatie voor mogelijke nieuwe ontwikkelingen. Figuur 18 geeft een uitsnede van het streefbeeld ter hoogte van het plangebied weer.



Figuur 17. Streefbeeld ter plaatse van plangebied

In het streefbeeld is voor het plangebied aangegeven dat er kansen zijn voor: “omvorming/verbetering van de bestaande situatie” en voor “mogelijke nieuw ontwikkelingen”. De herontwikkeling van het plangebied van intensieve veehouderijlocatie met bedrijfsgebouwen met een oppervlakte van circa 1.660 m<sup>2</sup> naar een locatie voor de oprichting van een drietal vrijstaande, kwalitatief hoogwaardige woningen in het kader van de beleidsnota ‘Buitengebied in Ontwikkeling’ en de splitsing van de langevelboerderij aan de Loosbroeksestraat 1 sluit aan op de gebiedsvisie voor het bebouwingslint Munnekens-Vinkel, Berkt. De herontwikkeling draagt bij aan de ruimtelijke kwaliteit van het lint door in te spelen op de kansen die er liggen zoals bovenstaand vermeld.

### 3.3.4 Structuurvisie Bernheze 2010

De Structuurvisie Bernheze (11 februari 2010) 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.

Het plangebied is op het kaartbeeld van het Ruimtelijk Casco aangeduid als ‘bebouwingscluster’. De toelichting op bebouwingsclusters luidt als volgt: “De oorspronkelijke dorpslinten, die aan de oude routes zijn ontstaan, zijn waardevol als historische structuur. Deze zijn uitgegroeid tot een kern of zijn beperkt gebleven tot een bebouwingscluster. Strategie voor de bebouwingsclusters is het hergebruik van voormalige agrarische bedrijfslocaties voor niet-agrarische functies alsmede (beperkte) toevoeging van nieuw bouwvolume. Belangrijke randvoorwaarde voor de verruimde mogelijkheden is een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit in brede zin. Een voorbeeld hiervan is sloop van bebouwing als compensatie voor verruimde mogelijkheden al dan niet in combinatie met Rood voor groen, het behoud van cultuurhistorisch waardevolle bebouwing of een versterking van natuur- en landschapswaarden in de omgeving. Verdichting van de bebouwingscluster is dus in bepaalde gevallen toegestaan, indien dit tot een ruimtelijke verbetering leidt. Ook door verdunning kunnen bebouwingsclusters in kwalitatieve zin worden versterkt, doordat de open relaties met het landschap worden hersteld. De bestaande waardevolle doorzichten naar het buitengebied dienen gehandhaafd te blijven. Nieuwbouw dient qua maat en schaal passend te zijn in de omgeving. Volgens het Bio-beleid kan er een woning of meerdere woningen in bebouwingsclusters worden gebouwd, mits er tegelijkertijd sprake is van ‘ruimtelijke kwaliteitswinst’. De bebouwingsclusters zijn op ruimtelijke gronden (aantal woningen en woningdichtheden) opgetekend en maken hierdoor deel uit van de ruimtelijke structuur. In het raadsvoorstel ‘Ruimte voor Ruimte (verbreed), Buitengebied in Ontwikkeling en verplaatsen intensieve veehouderijen’ is een nadere belangen- en beleidsafweging gemaakt over de mogelijkheid tot het toevoegen van woningen. Dit houdt in dat locaties binnen de bebouwingsclusters niet automatisch geschikt zijn voor het toevoegen van een woning.”

De Structuurvisie Bernheze 2010 sluit wat betreft beleid voor bebouwingsconcentraties aan op de beleidsnota ‘Buitengebied in Ontwikkeling’ en de gemeentelijke uitwerking daarvan in de vorm van de ‘Gebiedsvisie Bebouwingsconcentraties’. Het plangebied is geschikt voor herontwikkeling

met een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit tot gevolg. Het is gelegen in een bebouwingsconcentratie met een hoge bebouwingsdichtheid. Binnen het plangebied is storende bebouwing aanwezig in de vorm van agrarische bedrijfsbebouwing met een oppervlakte van circa 1.660 m<sup>2</sup>. Herontwikkeling van de locatie van intensieve veehouderijlocatie naar een locatie voor drie vrijstaande, kwalitatief hoogwaardige en landschappelijk ingepaste woningen en de splitsing van de langgevelboerderij levert ruimtelijke kwaliteitswinst op.

### **3.3.5 Woonvisie 2005-2015**

De gemeente Bernheze heeft haar woonbeleid vastgelegd in de 'Woonvisie 2005-2015'. Het hoofddoel van het woonbeleid van de gemeente Bernheze is het voorzien in de eigen woningbehoefte. Onderdeel van het voorzien in de eigen woningbehoefte is strategische nieuwbouw in de vorm van particulier opdrachtgeverschap en consumentgerichte ontwikkeling. Onderdeel hiervan is het betrekken van de consumenten bij het ontwerp- en bouwproces. Onderhavig initiatief sluit aan op het streven van de gemeente Bernheze naar consumentgerichte ontwikkeling. Op de kavels kunnen door particulieren naar eigen inzicht, in overeenstemming met de stedenbouwkundige en beeldkwaliteiteisen, woningen worden opgericht.

Naast het voorzien in de eigen woningbehoefte kan nog een aantal specifieke instrumenten worden ingezet, waaronder woningsplitsingen in het buitengebied. De gemeente Bernheze creëert mogelijkheden om in het buitengebied woningsplitsing mogelijk te maken en komt op die manier tegemoet aan de eigen woningbehoefte in de gemeente. Onderhavig bestemmingsplan maakt de splitsing van de bestaande langgevelboerderij aan de Loosbroeksestraat 1 mogelijk. Door splitsing van deze woning wordt bijgedragen aan de doorstroming binnen de gemeente Bernheze.



## 4. MILIEUASPECTEN

### 4.1 Bodemkwaliteit

Door de initiatiefnemer is een vooronderzoek bodemkwaliteit conform de NEN 5725 uitgevoerd. Dit rapport d.d. 5 november 2010 met projectnummer WAN.229910 behoort als bijlage bij onderhavige bestemmingsplantoelichting. De samenvatting en conclusies zijn hierna samengevat opgenomen.

‘Samenvatting en conclusies

Aan de hand van het onderzoek kan geconcludeerd worden dat:

- de locatie altijd in agrarisch gebruik is geweest (geen industriële activiteiten);
- in de periode tot 1995 sprake is geweest van een bovengrondse dieseltank (600 liter) in de hoek tussen de woning en de stallen en dat historisch gezien geen andere verdachte terreindelen zijn te onderscheiden;
- in de huidige situatie sprake is van een werktuigenloods met een bovengrondse dieseltank (600 liter) in een lekbak en dat tijdens de terreininspectie geen verdachte activiteiten of bodembedreigende bronnen zijn waargenomen;
- in het kader van de bouwverordening in de toekomstige situatie een bodemonderzoek noodzakelijk is ter plaatse van de bio-woningen.

Op de locatie is geen bodemverontreiniging bekend. Er zijn ook geen aanwijzingen dat de bodem verontreinigd is met asbest. De volgende deellocaties zijn verdacht van bodemverontreiniging: voormalige bovengrondse dieseltank (minerale olie) en huidige werktuigenloods met bovengrondse dieseltank (zware metalen en minerale olie). Het overige terrein kan als niet-verdacht beschouwd worden. “

Een bodemonderzoek uitgevoerd conform de NEN-5740 is benodigd ten behoeve van het verkrijgen van een omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen voor het oprichten van de woningen. Bij aanvraag van een omgevingsvergunning van de activiteit bouwen zal een dergelijk bodemonderzoek worden uitgevoerd en aan de gemeente worden overlegd. Dan zijn ook de stalen ten behoeve van de intensieve veehouderij gesloopt. Op deze manier ontstaat er een goed beeld van de zogenaamde nul-situatie ter plaatse en is er ten tijde van de aanvraag om omgevingsvergunning een actueel bodemrapport aangeleverd.

### 4.2 Wegverkeerslawaai

Ingevolge de Wet geluidhinder moet de geluidbelasting vanwege een weg worden bepaald door middel van een akoestisch onderzoek. Niet alleen wordt hiermee uitsluitend verkregen over de te verwachten geluidsbelasting over 10 jaar maar ook of en met welke planologische maatregelen eventueel nog wel kan worden voldaan aan de voorkeursgrenswaarde. Het resultaat van dit onderzoek, betrekking hebbende op de verkeersintensiteit en het wegdek van alle wegen met een geluidszone die strekt over de planlocatie, wordt getoetst aan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB. Secundair wordt op basis van de uitkomst van het akoestische onderzoek bepaald of kan worden voldaan aan de maximale ontheffingswaarde van 53 dB voor nieuw te bouwen woningen

in het buitenstedelijk gebied en welke vereiste bouwkundige voorzieningen moeten worden getroffen.

Tritium Advies heeft in september 2010 een akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaai uitgevoerd. De onderzoeksrapportage d.d. 5 oktober 2010 met rapportnummer 1009/062/RV van dit onderzoek is als bijlage bij onderhavig bestemmingsplan gevoegd. De conclusie van het onderzoek luidt is hieronder (samengevat) opgenomen.

Voor wegverkeerslawaaai is het plan gelegen binnen de geluidzone van de wegen Loosbroeksestraat, Vinkelsestraat en Vosbergstraat. Ter plaatse van de nieuwe woningen blijft de geluidbelasting op de gevels ten gevolge van het wegverkeer op de Vinkelsestraat en Vosbergstraat onder de voorkeursgrenswaarde voor wegverkeerslawaaai van 48 dB. Voor de weg Loosbroeksestraat geldt dat de geluidbelasting de voorkeursgrenswaarde overschrijdt. De geluidbelasting op de gevels van de door de splitsing nieuw te ontstane woning blijft echter onder de maximale ontheffingswaarde van 53 dB ("nieuwe situaties") in buitenstedelijk gebied. De geluidbelasting op de voorgevels van de drie nieuw te bouwen woningen overschrijdt de maximale ontheffingswaarde. De geveldelen ter plaatse van de gehele voorgevel dienen hierdoor als "dove gevel" conform artikel 1b, lid 5 van de Wet geluidhinder te worden uitgevoerd. Dit is in onderhavig bestemmingsplan verankerd.

Voor gevels waarbij sprake is van overschrijding van de voorkeursgrenswaarde, maar niet van de maximale ontheffingswaarde is het mogelijk om een beschikking hogere grenswaarde aan te vragen bij de gemeente indien er overwegende bezwaren zijn de geluidbelasting door bron- en overdrachtsmaatregelen terug te brengen. Of er overwegende bezwaren zijn wordt daarna in het geluidrapport toegelicht.

Bij overdrachtsmaatregelen wordt bekeken of tussen geluidbron en ontvanger de geluidoverdracht belemmerd kan worden. Dit kan onder andere door een geluidscherm. Bij maatregelen aan de geluidbron wordt bekeken of het geluidniveau van de veroorzaker van het geluid gereduceerd kan worden. Dit kan onder andere door stillere voertuigen, verlaging van de maximum snelheid of een stiller wegdek. In dit geval is het niet mogelijk overdrachtsmaatregelen te nemen. De plaatsing van geluidschermen is vanuit esthetisch oogpunt niet wenselijk. Maatregelen moeten in dit geval dan ook gezocht worden bij de geluidbron. Bij de maximale snelheden van 60 km/uur zijn er twee oorzaken van geluidproductie, namelijk de mechanische geluiden van de auto's en het geluid dat de banden op het wegdek maken. Een vermindering van mechanische geluiden kan alleen door de ontwikkeling van nieuwe technieken en is zodoende niet realistisch. Een vermindering van het geluid dat de banden op het wegdek veroorzaken is te realiseren door het toepassen van een geluidreducerend wegdek. Uit de rekenresultaten na toepassing van een stiller wegdek (dunne deklagen B) op de Loosbroeksestraat blijkt dat de geluidbelasting ten gevolge van het wegverkeer met circa 5 dB afneemt. Hiermee blijft de geluidbelasting nog altijd boven de voorkeursgrenswaarde. De maximale ontheffingswaarde wordt dan echter niet meer overschreden. Het aanleggen van een geluidwal of geluidscherm gericht op het terugbrengen van de geluidbelasting tot de ten hoogste toelaatbare geluidbelasting ontmoet in de onderhavige situatie overwegende bezwaren van stedenbouwkundige en landschappelijke aard. Voor het toepassen van een stiller wegdek geldt dat dit overwegende bezwaren ontmoet van financiële aard. Het is vanuit financieel oogpunt namelijk niet realistisch dat het bouwplan de extra kosten die dit met zich meebrengt kan dragen.

Derhalve wordt hierbij onderbouwd verzocht hogere grenswaarde te verlenen conform artikel 110a, lid 5 van de Wet geluidhinder voor de geveldelen zoals opgenomen in het akoestisch



dat deze 'niet in betekende mate' (NIBM) bijdragen aan de luchtverontreiniging als de 3% grens niet wordt overschreden.

In de 'Regeling niet in betekende 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 betekende 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. Aangezien onderhavig bestemmingsplan slechts de bouw van drie woningen en de splitsing van een bestaande woning in twee wooneenheden mogelijk maakt, kan worden gesteld dat dit plan onder het begrip 'niet in betekende mate' valt en de luchtkwaliteit niet verder hoeft te worden onderzocht in het kader van de Wet luchtkwaliteit. Daarnaast wordt in het plangebied een intensieve veehouderij gesaneerd waardoor de fijnstof uitstoot per saldo zelfs afneemt.

## **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 Bedrijven**

Het plangebied is op de risicokaart van de Provincie Noord-Brabant niet aangewezen als gelegen in een risicogebied van een bedrijf met betrekking tot de externe veiligheid. Het dichtstbijzijnde risico-object betreft Timmermans Vleesgroothandel B.V. aan de Vosbergstraat 21 te Heesch. Het plangebied is op een afstand van circa 1.200 meter van dit risico-object gelegen. Het plangebied is hiermee buiten het invloedsgebied van de inrichting gelegen.

### **4.4.3 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 zullen plaatsvinden is de autosnelweg A59. Het plan ligt met een afstand van circa 2.900 meter buiten het invloedsgebied van deze autosnelweg.

### **Vervoer over het water**

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

### **Hoogspanningslijnen en buisleidingen**

In de nabijheid van het plangebied bevinden zich geen hoogspanningslijnen en kan dus ook geen interactie plaatshebben. In de omgeving van het plangebied zijn verschillende buisleidingen van de Gasunie gelegen. Het plangebied is op een minimale afstand van 900 meter van deze buisleidingen gelegen. Dit aspect is derhalve niet limiterend voor de beoogde herontwikkeling.

## **4.5 Wet geurhinder en veehouderij**

### **4.5.1 Inleiding**

In de omgeving van het plangebied zijn drie veehouderijen gelegen, te weten:

- Vinkelsestraat 54;
- Loosbroeksestraat 4;
- Loosbroeksestraat 7.

De beoogde woningen mogen ook geen belemmerende werking hebben op de toekomstige ontwikkelingsmogelijkheden van de omliggende bedrijven. De woningen mogen niet gebouwd worden binnen een geurhinder contour van een agrarisch bedrijf. Tevens moet een goed leefklimaat gewaarborgd kunnen worden. Deze aspecten worden hierna toegelicht met betrekking tot de beoogde herontwikkeling.

### **4.5.2 Voorgrondbelasting**

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. Ook wordt aan de hand van deze wet beoordeeld of de bouw van woningen in het plangebied geen belemmering vormt voor de omliggende agrarische bedrijven. De Wet geurhinder en veehouderij geeft normen voor de geurbelasting die een veehouderij mag veroorzaken op een geurgevoelig object, bijvoorbeeld een woning. De geurbelasting van een veehouderij op een geurgevoelig object wordt berekend en getoetst met een verspreidingsmodel (V-Stacks vergunning). Dit geldt alleen voor veehouderijen met dieren waarvoor geuremissiefactoren zijn opgenomen in de Regeling geurhinder en veehouderij van 18 december 2006. Voor de maximale geurbelasting op geurgevoelige objecten gelden wettelijke geurnormen. Voor een concentratiegebied geldt een maximale geurbelasting van 3 odour units per kubieke meter lucht binnen de bebouwde kom en 14 odour units per kubieke meter lucht buiten de bebouwde kom. Gemeenten mogen bij verordening van de normen in de Wet geurhinder en veehouderij afwijken, binnen bepaalde grenzen. Het hanteren van afwijkende normen moet worden onderbouwd vanuit een ruimtelijke visie op de ontwikkeling van het gebied, de zogenaamde gebiedsvisie. De gemeente Bernheze heeft bij raadsbesluit van 5 februari 2009 een geurverordening opgesteld. In deze geurverordening zijn voor het plangebied en de omgeving van het plangebied geen afwijkende geurnorm vastgesteld.

In de Wet geurhinder en veehouderij is tevens in artikel 14 bepaald dat voor een woning die op of na 19 maart 2000 is gebouwd in samenhang met het geheel of gedeeltelijk buitenwerking stellen van een veehouderij, op een kavel die op die datum in gebruik was als veehouderij, vaste afstanden gelden. Deze vaste afstanden tussen de woning en het veehouderijbedrijf bedragen binnen de bebouwde kom 100 meter en buiten de bebouwde kom 50 meter. Blijkens de toelichting is de achtergrond van de wetgever dat een bewuste keuze van een veehouder om zijn bedrijf te saneren en om te zetten in woningbouw geen gevolgen dient te hebben voor het karakter van het gebied en geen belemmering moet opleveren voor de omringende veehouderijen, anders dan daarvoor het geval was.

Bij de bepaling van de geurhindercontour in de ruimtelijke ordening dient in beginsel als meetpunt de grens van agrarische bouwblok te worden genomen, omdat binnen het gehele agrarische bouwblok bedrijfsbebouwing kan worden opgericht. De mogelijkheid tot oprichten van nieuwe bedrijfsbebouwing moet echter ook voldoende reëel zijn. Indien het niet aannemelijk is dat een verschuiving van de bedrijfsbebouwing daadwerkelijk plaats zal vinden, kan gesteld worden dat deze mogelijkheden uitsluitend theoretisch zijn en dat hieraan voorbij mag worden gegaan. Niet aannemelijk is dat een veehouderij zijn bedrijfswoning afbreekt c.q. verplaatst ten behoeve van de uitbreiding van nieuwe emissiepunten in deze richting. Dit komt onder andere aan de orde in de uitspraak van de Raad van State met zaaknummer 200509252/1 d.d. 16 augustus 2006. Derhalve wordt een afstand van tenminste 5 meter uit de gevel van de bestaande bedrijfswoning in acht genomen.

De op te richten woningen aan de Loosbroeksestraat zijn allen gelegen op een afstand van minimaal 45 meter van de benutbare emissiemogelijkheden van omliggende veehouderijen. Binnen een zone van 5 meter van de perceelsgrens mag blijkens het vigerende bestemmingsplan geen bebouwing ten behoeve van de intensieve veehouderij worden opgericht. Het is niet mogelijk emissiepunten binnen 5 meter van de perceelsgrens op te richten. Derhalve zijn de op te richten woningen op een afstand van minimaal 50 meter van de emissiepunten van aangrenzende veehouderijen gelegen. Met de beoogde herontwikkeling worden geen bedrijven belemmerd in hun ontwikkelingsmogelijkheden. Dit is onder meer bevestigd in de uitspraak van rechtbank Breda d.d. 30 augustus 2010, procedurenummer 10/1105 WRO. De beoogde woningen zijn derhalve buiten de geurhindercontour van omliggende agrarische bedrijven gelegen. Daarnaast worden met de beoogde ontwikkeling geen bedrijven belemmerd in hun ontwikkelingsmogelijkheden.

### **4.5.3 Achtergrondbelasting**

De geurbelasting ten gevolge van meerdere intensieve veehouderijen in de omgeving vormt de achtergrondbelasting. De achtergrondbelasting bepaalt het leefklimaat op een locatie. Door sanering van het intensieve veehouderijbedrijf zal het leefklimaat ter plaatse sterk verbeteren. Een goed woon- en leefklimaat kan worden gewaarborgd in het plangebied.

### **4.5.4 Ontwikkelingsmogelijkheden omliggende bedrijven**

De herontwikkeling van het plangebied aan de Loosbroeksestraat naar drie woningen in het kader van de beleidsnota 'Buitengebied in Ontwikkeling' mag de toekomstige ontwikkelingsmogelijkheden van de omliggende bedrijven niet belemmeren. De omliggende veehouderijen aan de

Vinkelsestraat 54 en Loosbroeksestraat 7 zijn echter al belemmerd in hun ontwikkelingsmogelijkheden door burgerwoningen gelegen tussen het plangebied en de veehouderijen.

Het bedrijf aan de Loosbroeksestraat 4 is reeds belemmerd in zijn ontwikkelingsmogelijkheden door de bedrijfswoning gelegen aan de Loosbroeksestraat 3. Met betrekking tot de huidige bedrijfswoningen op de planlocatie dient thans rekening gehouden te worden met een vaste afstand van 50 meter tussen de bedrijfswoningen en de omliggende veehouderijen. Het beschermingsniveau van de bedrijfswoningen wijzigt door de herontwikkeling derhalve niet. Herontwikkeling van het plangebied belemmert de ontwikkelingsmogelijkheden van omliggende bedrijven niet.

## **4.6 Bedrijven en milieuzonering**

### **4.6.1 Inleiding**

Bij een ruimtelijke ontwikkeling dient rekening te worden gehouden met milieuzoneringen van bestaande en toekomstige bedrijven om zodoende de kwaliteit van het leefmilieu te handhaven en te bevorderen. Bij de milieuzonering wordt gebruik gemaakt van de door de Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG) opgestelde Lijst van Bedrijfsactiviteiten uit de handreiking "Bedrijven en milieu-zonering". Hierin wordt per bedrijfssoort aangegeven welke milieu-invloed (in de vorm van geur, stof, geluid en gevaar) hiervan kan uitgaan en welke indicatieve afstand hierbij (minimaal) in acht wordt genomen. De richtafstanden voor ruimtelijke milieuzonering zoals opgenomen in de VNG-publicatie zijn gebaseerd op het omgevingstype 'rustige woonwijk'. In de nabijheid van het plan-gebied is het bedrijf Handelonderneming de Veer bv gelegen. Deze onderneming is gelegen aan de Vinkelsestraat 113A te Heesch. De toets aan de bedrijven en milieuzonering wordt hierna gemotiveerd. Geen andere bedrijven zijn gelegen in de omgeving van het plangebied.

### **4.6.2 Feitelijke situatie**

Het bedrijf aan de Vinkelsestraat 113A te Heesch is gelegen ten noorden van het plangebied. De provincie Noord-Brabant heeft d.d. 19 december 2008 een besluit omtrent vergunningverlening voor het bedrijf genomen (oprichtingsvergunning, dossiernummer 1399024, vergunningnummer 1476860), hierna verder de vergunning genoemd. Het bedrijf heeft in het bestemmingsplan Buitengebied van de gemeente Bernheze de aanduiding "autowrakkenrichting, garagebedrijf". De inrichting aan de Vinkelsestraat 113A betreft een inrichting voor het demonteren van autowrakken, het repareren en verkopen van auto's en de in- en verkoop van gebruikte onderdelen en secundaire materialen afkomstig van autowrakken ten behoeve van materiaal- en productgebruik. Uit de vergunning blijkt dat er maximaal 1.000 autowrakken per jaar mogen worden geaccepteerd en dat er op enig moment niet meer dan 250 autowrakken en 20 occasions aanwezig mogen zijn. De autowrakken dienen ontdaan te zijn van stoffen welke niet behoren tot de standaarduitrusting van een auto en vloeistoffen in emballage. De opslaghoogte van autowrakken mag op het buitenterrein maximaal 3 meter bedragen.

De dichtstbijzijnde woning van derden bevindt zich op een afstand van 5 meter van de inrichting. De afstanden tot het plangebied en nabijgelegen woningen is hierna opgenomen.

Adres	Afstand tot inrichting, dichtstbijzijnd punt (circa)
Vinkelsestraat 115	5 meter
Vinkelsestraat 117	24 meter
Loosbroeksestraat 1	57 meter
Bouwvlak kavel 1	63 meter
Bouwvlak kavel 2	60 meter
Bouwvlak kavel 3	52 meter
Loosbroeksestraat 3	51 meter
Vinkelsestraat 60	72 meter

Bij de demontage van auto's zijn de volgende aspecten van belang. Na binnenkomst van de auto's dient zo spoedig mogelijk, doch uiterlijk binnen 10 dagen de hierna genoemde stoffen, preparaten of andere producten uit het autowrak te worden afgetapt of gedemonteerd en te worden opgeslagen. Dit betreft motorolie, transmissieolie, versnellingsbakolie, olie uit differentieel, hydraulische olie, remvloeistoffen, koelvloeistoffen, ruitersproeiervloeistoffen, airconditioneringsvloeistoffen, benzine, diesel, LPG, accu inclusief accuzuren, oliefilter, PCB/PCT houdende condensatoren, batterijen en ontplofbare materialen zoals airbags. Na deze werkzaamheden worden de autowrakken afgevoerd naar een inrichting waarin zich een schredderinstallatie bevindt, De autowrakken worden in de inrichting verder niet verwerkt.

In de richtlijnafstandlijsten voor milieubelastende activiteiten is de vorm van bedrijvigheid die binnen de inrichting plaatsvindt verder niet gespecificeerd. Het is ook niet mogelijk aansluiting te zoeken bij richtlijnafstanden van wel gecategoriseerde bedrijfsactiviteiten, zoals bijvoorbeeld autoonderdelenfabrieken. Hierna worden de aspecten geur, stof, geluid en gevaar gemotiveerd ten aanzien van de inrichting aan de Vinkelsestraat 113A te Heesch.

#### 4.6.3 Geur

Binnen het bedrijf zijn er geen noemenswaardige aspecten in het kader van geur te benoemen. Dit aspect is voor de beoogde herontwikkeling dan ook niet limiterend.

#### 4.6.4 Stof

Binnen de inrichting komen uitlaatgassen van voertuigen en verbrandingsgassen van stookinstallaties vrij. Daarnaast worden laswerkzaamheden uitgevoerd, vindt metaalbewerking plaats en vindt aftappen en afleveren van benzine plaats, waardoor emissies naar de lucht plaatsvinden. Uit de vergunning voor de inrichting blijkt dat:

- jaarlijks maximaal 10 kg lastoevoegmateriaal wordt gebruikt;
- jaarlijks maximaal 10 uur per jaar wordt gezaagd;
- jaarlijks maximaal 750 liter benzine wordt afgetapt en zelf gebruikt.

Er vinden verkeers- en vervoersbewegingen plaats en er vindt metaalbewerking plaats.

In de vergunningsaanvraag is een luchtkwaliteitsonderzoek aangeleverd, waaruit blijkt dat de grenswaarden niet overschreden worden. Uit de vergunning blijkt dat de activiteiten geen aanleiding geven tot het beperken van emissies naar de lucht. De genoemde activiteiten vinden met name plaats in en om de werkplaats. Op het achterterrein vind aan- en afvoer plaats van auto-



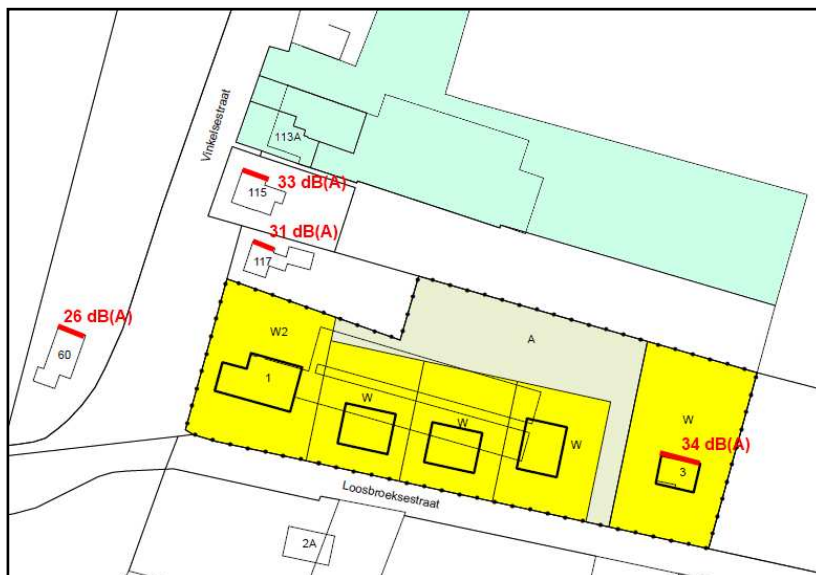
wrakken. De bouwkavels zijn verder van de inrichting gelegen dan andere woningen in de omgeving. Uit het onderzoek blijkt dat de inrichting voldoet aan de kwaliteitseisen.

#### 4.6.5 Geluid

Bij de beoordeling van geluid, dient rekening gehouden te worden met de handleiding 'Industrielawaai en vergunningverlening'. Bij de vergunningverlening zijn de gevolgen voor de aangevraagde situatie beoordeeld. Uit deze beoordeling blijkt dat het bedrijf uitsluitend in de dagperiode in bedrijf is. De geluiduitstraling wordt met name veroorzaakt door het interne transport en de opslagactiviteiten met behulp van heftruck, bestelwagens en vrachtwagen op het terrein van de inrichting en de aan- en afvoerbewegingen. Daarnaast vinden er ondersteunende activiteiten plaats in de werkplaats. Voor het in kaart brengen van de geluiduitstraling is ten behoeve van de vergunningverlening een akoestisch onderzoek industrielawaai uitgevoerd. Het verkeer van en naar de inrichting is zeer beperkt. Uit de vergunning blijkt dat het in dagperiode maximaal gaat om 10 personenauto's, 1 vrachtwagen en 1 bestelbus die de inrichting bezoeken.

Uit het onderzoek blijkt dat ter plaatse van de aanwezige woningen er een geluidbelasting (langtijd-gemiddeld beoordelingsniveau) plaatsvindt variërend van 26 tot maximaal 39 dB(A), waar een richtwaarde van 45 dB(A) is toegestaan. De geluidbelasting op aanwezige woningen in de omgeving van het plangebied (beoordelingshoogte 4,5 meter) is in figuur 19 weergegeven.

Punt	Omschrijving	Dagperiode 7:00 – 19.00 uur.
1	Linker zijgevel Vinkesselstraat 115	33
2	Linker zijgevel Vinkelsestraat 117	31
3	Achtergevel Loosbroeksestraat 3	34
4	Rechter zijgevel Vinkelsestraat 60	26



Figuur 19. Geluidbelasting op woningen in omgeving plangebied.

Ter hoogte van het plangebied vindt geluidbelasting plaats op de nieuwe woningen. Naar aanleiding van het uitgevoerde onderzoek blijkt dat naar verwachting de geluidbelasting tussen de 31

dB(A) en 34 dB(A) bedraagt. Het optredende maximale geluidniveau varieert van 50 tot 60 dB(A), waar een maximale grenswaarde van 70 dB(A) is toegestaan in de dagperiode. Niet aannemelijk is dat de richtafstanden ten behoeve van geluid overschreden worden voor de nieuw op te richten woningen.

#### **4.6.6 Gevaar**

Binnen de inrichting zijn een aantal stoffen opgeslagen die in het kader van aspect gevaar onderzocht dienen te worden. Dit betreft de:

- Opslag van afgewerkte olie in een bovengrondse tank van 1.200 liter die is voorzien van een KIWA-keurmerk;
- Opslag van benzine (ADR 3) in emballage (maximaal 125 liter) in een kast die voldoet aan de eisen van PGS 15;
- Opslag van LPG-tanks en -flessen met een gezamenlijke waterinhoud van maximaal 2.500 liter conform de PGS 15.

De bouwkavels zijn verder van de inrichting gelegen dan andere woningen in de omgeving. De vergunning voor de inrichting blijkt dat de inrichting voldoet aan de kwaliteitseisen. De inrichting is op een afstand van minimaal 50 meter van de beoogde nieuwe woningen gelegen.

#### **4.6.7 Conclusie**

Uit onderzoek zoals hierboven weergegeven is gebleken dat deze afstand voldoende waarborgen biedt voor een bescherming van deze woningen in het kader van geur, stof, gevaar en geluid.

### **4.7 Natuur en ecologie**

#### **4.7.1 Flora- en faunawet**

De Flora- en faunawet heeft tot doel in het wild levende planten en dieren te beschermen met het oog op de instandhouding van soorten. Deze wet heeft de beschermingsregels, zoals die ook in de Vogel- en Habitatrichtlijn zijn opgenomen, overgenomen en op de Nederlandse situatie toegepast. Bij de herziening van het bestemmingsplan waarbij functies gewijzigd worden, moet worden voorkomen dat conflicten met de Flora- en faunawet ontstaan en dient dus vooraf een beoordeling in het kader van de Flora- en faunawet plaats te vinden.

De woningen worden opgericht op een perceel dat thans in gebruik is voor de intensieve veehouderij. De herontwikkelingslocatie is dan ook bijna geheel bebouwd of verhard of kent een intensief agrarisch grondgebruik. Een klein gedeelte van het plangebied is niet bebouwd. In dit gedeelte van het plangebied is een dierenweide gemaakt, waarin hobbymatig herten gehouden wordt. Door dit gebruik zijn geen flora en fauna waarden aanwezig binnen het plangebied.

De locatie kent thans geen flora- en fauna waarden die in het geding raken bij de herontwikkeling van de locatie. De herontwikkeling heeft dan ook geen negatieve invloed op de flora en fauna. Het nieuwe beoogde gebruik geeft zelfs meer mogelijkheden voor de ontwikkeling van flora en fauna dan het huidige gebruik.

In (oudere) varkensstallen kunnen vleermuizen voorkomen. Alle soorten vleermuizen zijn zwaar beschermde soorten in het kader van de Flora- en faunawet en in het kader van de Habitatrichtlijn. De stallen binnen het plangebied zijn mogelijk geschikte verblijfplaatsen. Verblijfplaatsen voor vleermuizen kunnen worden gevonden in spouwmuren, achter betimmering, daklijsten of onder dakpannen. Bij de planning van sloop van de intensieve veehouderijlocatie kan echter toch rekening gehouden worden met de mogelijkheid van aanwezigheid van vleermuizen. Derhalve zijn de meest gunstige tijden voor slopen: van half september tot eind oktober (tijdens een warmere periode) of van eind maart tot en met april (tijdens een warmere periode). Voorafgaand aan de sloop van de stallen kunnen deze stallen onaantrekkelijk gemaakt worden voor vestiging van de vleermuizen voor de winterslaap. Dit gebeurt door het verwijderen van ramen en deuren, waardoor tocht optreedt. De sloopwerkzaamheden dienen te gebeuren door middel van strippen van het pand. Door het toepassen van deze methode hebben de eventueel aanwezige vleermuizen de kans een ander onderkomen te zoeken en worden geen flora en fauna waarden aangetast.

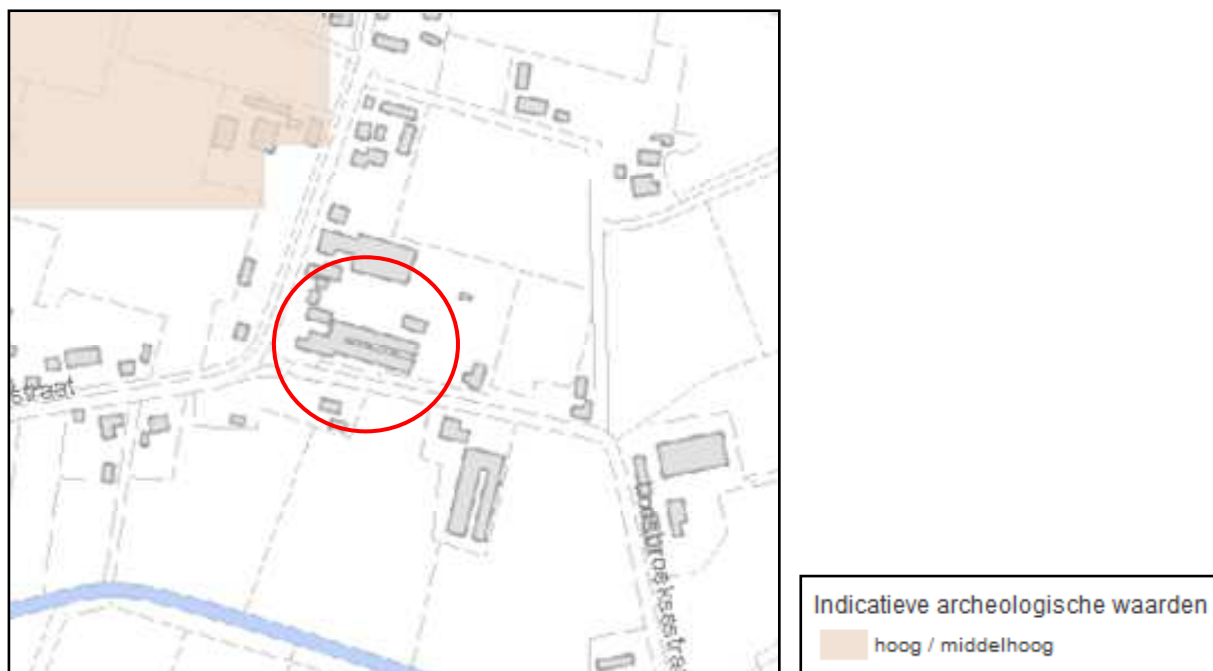
#### **4.7.2 Vogel- en Habitatrichtlijnen**

De Vogel- en Habitatrichtlijn is bedoeld ter bescherming van bedreigde levensgemeenschappen van planten en dieren en bedreigde soorten van planten en dieren en hun leefgebieden. Voor wat betreft de soortenbescherming zijn de Vogel- en Habitatrichtlijn geïmplementeerd in de Flora- en faunawet. Ten aanzien van de gebiedsbescherming is de Natuurbeschermingswet (1998) van toepassing. Plannen en projecten dienen eenduidig en integraal worden getoetst op hun invloed op de te beschermen natuurwaarden in deze Vogel- en Habitatrichtlijngebieden. In de omgeving van het plangebied is geen Vogel- en/of Habitatrichtlijngebied gelegen. Herontwikkeling van het plangebied van intensieve veehouderijlocatie naar een locatie voor burgerbewoning heeft dan ook geen invloed op Vogel- en Habitatrichtlijngebieden. Daarbij wordt met de beoogde ontwikkeling een intensieve veehouderij gesaneerd. Deze ontwikkeling heeft een positief effect op Vogel- en Habitatrichtlijngebieden. Met de sanering vermindert de ammoniakdepositie.

### **4.8 Archeologie en historie**

#### **4.8.1 Archeologie**

In 1992 is het Verdrag van Valetta door de landen van de Europese Unie waaronder Nederland ondertekend. Dit verdrag verplicht de Europese overheden tot het beschermen van archeologisch erfgoed. Hierbij wordt als uitgangspunt 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. Figuur 20 betreft een uitsnede van de Cultuurhistorische Waardenkaart van het plangebied en de omgeving.



Figuur 20. Uitsnede Cultuurhistorische Waardenkaart van het plangebied en de omgeving hiervan.

Het plangebied is op de Cultuurhistorische Waardenkaart van de provincie Noord-Brabant niet aangeduid als een locatie met een hoge/middelhoge indicatieve archeologische waarde. Op de locatie is sprake van een lage indicatieve archeologische waarde. Vooruitblikkend op het nog vast te stellen gemeentelijke beleid geldt dat het plangebied gelegen is in een gebied met een lage archeologische verwachtingswaarde. Hiervoor geldt binnen de gemeente Bernheze geen onderzoeksverplichting. In een gebied met een lage verwachtingswaarde wordt de kans op het aantreffen van bodemvondsten klein geacht.

Daarnaast hebben er op de grond waarop de woningen worden opgericht graafwerkzaamheden plaatsgevonden die er voor gezorgd hebben dat het bodemprofiel verstoord is. Op de locatie zijn in de huidige situatie stallen aanwezig met daaronder mestputten. Er zal derhalve geen nader onderzoek worden uitgevoerd in het kader van archeologie.

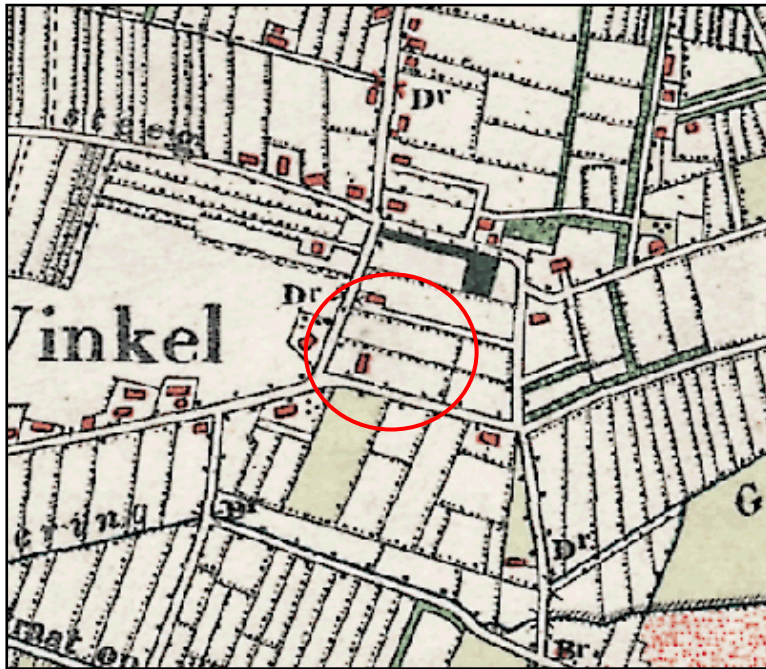
De aanwezigheid van archeologische sporen of resten in het plangebied kan nooit volledig worden uitgesloten. Mochten er tijdens de werkzaamheden in het plangebied toch archeologische waarden worden aangetroffen, dan geldt conform artikel 53 van de Monumentenwet uit 1988 (gewijzigd in 2007 met de Wet op de Archeologische Monumentenzorg) een meldingsplicht bij het bevoegd gezag, de gemeente Bernheze.

#### 4.8.2 Historie

De cultuurhistorische identiteit van de gemeente Bernheze wordt vooral bepaald door de in zuid-oost-noordwest stromende beekdalen, de Aa, de Leijgraaf en de Groote Wetering. Hiertussen bevinden zich oude cultuurgronden (akkers, landgoederen, oude bossen), evenals jonge heideontginningen (met grasland en bouwland). Het plangebied behoort tot de kern Heesch. Vanouds was Heesch een agrarische gemeente met overwegend schrale zandgronden. Maar een beperkt

gedeelte was geschikt voor het verbouwen van gewassen. Naast de landbouw was zeer bepalend voor de geschiedenis van Heesch dat het dorp halverwege 's-Hertogenbosch en Grave ligt. Voetgangers, ruiters en rijtuigen gebruikten het dorp als pleisterplaats.

Het plangebied is gelegen in het bebouwingslint Munnekens-Vinkel, Berkt. Figuur 21 betreft een historische kaart uit 1890-1899 waarop het bebouwingslint reeds duidelijk herkenbaar aanwezig is. Het bebouwingslint Munnekens-Vinkel, Berkt is ontstaan door een concentratie van agrarische bedrijvigheid op twee hooggelegen dekzandruggen in een omgeving van natte broekgronden.



Figuur 21. Historische kaart 1890-1899 (uit de historische atlas van de provincie Noord-Brabant).

Op het plangebied was in de periode 1890-1899 reeds bebouwing aanwezig. Aan de situering van de bebouwing, haaks op de weg, is te zien dat het niet de huidige langgevelboerderij aan de Loosbroeksestraat 1 betreft. Deze moet dus van jongere datum zijn.

## 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 projectgebied inzichtelijk. Tevens geeft de watertoets oplossingsrichtingen aan waarmee mogelijke optredende negatieve invloeden beperkt of ongedaan gemaakt kunnen worden. Het waterschap heeft een aantal principes gedestilleerd, die van belang zijn als vertrek-

punt van het overleg tussen initiatiefnemer en waterbeheerder. Het plangebied valt onder het beheer van waterschap Aa en Maas.

#### 4.9.2 Relevant beleid

##### 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 te voeren maatregelen kunnen worden vastgelegd in overeenkomsten.

##### 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.

#### 4.9.3 Principes waterschap Aa en Maas

De locatie aan de Loosbroeksestraat is gelegen in het beheersgebied van waterschap Aa en Maas. Dit waterschap hanteert onderstaande principes:

- gescheiden houden van vuil water en schoon hemelwater;
- doorlopen van de afwegingsstappen: 'hergebruik - infiltratie - buffering - afvoer';
- hydrologisch neutraal bouwen;
- water als kans;
- meervoudig ruimtegebruik;
- voorkomen van vervuiling.

Per beleidspunt wordt het onderhavige plan getoetst aan het beleid van waterschap Aa en Maas.

##### Gescheiden houden van vuil water en schoon hemelwater

Het streefbeeld is het afvoeren van het vuile water via de riolering en het binnen het plangebied verwerken van het schone hemelwater en indien nodig het schone hemelwater vertraagd af te voeren via het oppervlaktewater.

##### 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 het water is in dit

relatief kleinschalig initiatief niet mogelijk. Dit is ook in overeenstemming met het uitgangspunt van het waterschap Aa en Maas dat hergebruik met name overweegt bij grootschalige voorzieningen. Bij dit initiatief zal gebruik gemaakt worden van infiltratie.

#### **Hydrologisch neutraal bouwen**

Nieuwe ontwikkelingen dienen te voldoen aan het principe van hydrologisch neutraal bouwen, waarbij de hydrologische situatie minimaal gelijk moet blijven aan de uitgangssituatie. Door infiltratie van het hemelwater binnen de locaties wordt voldaan aan het beleidsuitgangspunt voor hydrologisch neutraal bouwen.

De hydrologische situatie ter plaatse zal zelfs verbeteren door herontwikkeling van de locatie aangezien het verhard oppervlakte op de locatie per saldo af zal nemen. Hierdoor verbeterd de hydrologische situatie ten opzichte van de huidige situatie.

#### **Water als kans**

Dit wordt door stedenbouwkundigen bij inrichtingsvraagstukken vaak benaderd als een probleem. Water kan echter ook een meerwaarde geven aan het plan, bijvoorbeeld door gebruik te maken van de belevingswaarde van water. In dit kleinschalige project wordt geen gebruik gemaakt van dit aspect.

#### **Meervoudig ruimtegebruik**

Door bij de inrichting van een plangebied ruimte voor twee of meer doeleinden te gebruiken, is het 'verlies' van m<sup>2</sup> als gevolg van de toegenomen ruimtevraag vanuit water te beperken. Dit aspect is in onderhavig project niet van toepassing.

#### **Voorkomen van vervuiling**

Bij de inrichting, het bouwen en het beheer van gebieden wordt het milieu belast. Vanuit zijn wettelijke taak ten aanzien van het waterkwaliteitsbeheer streeft het waterschap ernaar om nieuwe bronnen van verontreiniging zoveel mogelijk te voorkomen. De nieuwe woningen en bijbehorende bijgebouwen bezitten geen materiaal die tot een verontreiniging van de bodem zullen leiden en daarmee de kwaliteit van het grond water verslechteren.

### **4.9.4 Bodemsamenstelling en geohydrologische situatie**

Aan de Loosbroeksestraat 1-3 bedraagt de maaiveldhoogte circa NAP +7 m. De bodemopbouw bestaat uit een Laarpodzolgrond; leemarm en zwak lemig fijn zand. De locatie betreft een dekzandvlakte. De GHG ter plaatse van het plangebied bedraagt -60-100 cm-mv. De GLG ter plaatse van het plangebied bedraagt -140-180 cm-mv. Figuur 22 geeft een beeld van de GHG en de GLG in het plangebied.



Figuur 22. GHG en GLG plangebied.

#### 4.9.5 Hydrologisch neutraal bouwen

##### Inleiding

Hydrologisch neutraal ontwikkelen houdt in dat de herontwikkeling van de locatie aan de Loosbroeksestraat geen hydrologische achteruitgang ten opzichte van de huidige situatie tot gevolg heeft. De woningen worden gerealiseerd op de te saneren intensieve veehouderijlocatie van initiatiefnemer. Thans is de locatie voor een groot deel bebouwd of verhard. In totaal is circa 1.660 m<sup>2</sup> bebouwd.

De toevoeging van een drietal vrijstaande woningen aan de Loosbroeksestraat heeft geen toename van het bebouwde en verharde oppervlakte tot gevolg. De herontwikkeling is derhalve hydrologisch neutraal.

##### Verhard oppervlak

Voor de nieuw op te richten woningen wordt een verhard oppervlak van circa 400 m<sup>2</sup> per woning verwacht, bestaande uit:

- 200 m<sup>2</sup> hoofdgebouw;
- 100 m<sup>2</sup> bijgebouwen;
- 100 m<sup>2</sup> erfverharding.

Na de ontwikkeling zal het verwachte verharde oppervlakte op de planlocatie derhalve circa 1.200 m<sup>2</sup> bedragen. Het verhard oppervlak neemt derhalve af ten opzichte van de huidige situatie.

Voor de waterparagraaf dient rekening gehouden te worden met een berging van  $T=10+10\%$ . Met betrekking tot de landbouwkundige afvoer dient rekening gehouden te worden met 0,67 l/s/h. Met behulp van de HNO-tool van de waterschappen Aa en Maas en De Dommel is een berekening voor de compenserende berging voor nieuw verhard gebied uitgevoerd. Daarbij is uitgegaan van een geschatte k-waarde van 1 m/d/. Uit de HNO-tool blijkt dat de bijbehorende maatgevende berging voor het verhard oppervlakte van 1.200 m<sup>2</sup> aan de Loosbroeksestraat 57 m<sup>3</sup> bedraagt. Dit betekent dat per woning een berging aanwezig dient te zijn van 19 m<sup>3</sup>. De leeglooptijd van de infiltratievoorziening bedraagt maximaal 24 uur. Figuur 23 betreft een overzicht van de rekenresultaten van de berekening met de HNO-tool.



Resultaten		
<i>Totale benodigde berging in projectgebied</i>		
Berging voor infiltratie	15	m <sup>3</sup>
Berging bij extreme neerslag T=10 jaar	57	m <sup>3</sup>
Berging bij extreme neerslag T=100 jaar	76	m <sup>3</sup>
<i>Ontwerp infiltratievoorziening</i>		
Ruimtebeslag	25	m <sup>2</sup>
Maximale berging in normaal nat jaar	15	m <sup>3</sup>
Maximale ledigingstijd in normaal nat jaar	24	uren
Berging bij extreme neerslag		
T=10 jaar	15	m <sup>3</sup>
T=100 jaar	15	m <sup>3</sup>
<i>Ontwerp bergingsvoorziening voor extreme neerslagsituaties</i>		
Ruimtebeslag	67	m <sup>2</sup>
Berging bij T=10 jaar	57	m <sup>3</sup>
Berging bij T=100 jaar	76	m <sup>3</sup>
Afvoercapaciteit bij T=10 jaar	0.3	m <sup>3</sup> /uur
<i>Berging 'tussen de stoepanden'</i>		
Berging bij T=100 jaar	19	m <sup>3</sup>

Figuur 23. Berekening met HNO-tool.

### Hemelwaterafvoer na ontwikkeling

Om te voldoen aan het principe van hydrologisch neutraal bouwen zal het hemelwater in de nieuwe situatie op eigen terrein worden geïnfiltreerd. Het hemelwater dat op de erfverharding valt, zal afvloeien op de omliggende gronden en ter plekke worden geïnfiltreerd. Voor het hemelwater dat valt op daken van gebouwen zal een infiltratievoorziening worden aangelegd. Deze infiltratie zal worden bewerkstelligd door het schone hemelwater dat valt op daken van verhardingen via dakgoten en regenpijpen af te voeren naar een ondergronds infiltratie transportriool. Vanuit dit transportriool zal het water in eerste instantie zoveel mogelijk infiltreren in de ondergrond. Op het moment dat de capaciteit van het transportriool volledig is benut, voert deze het water af naar een infiltratieveld. Een infiltratieveld is een bovengrondse voorziening, begroeid met gras, die op locatie op eigen terrein regenwater bergt en infiltreert. In het grootste deel van het jaar zal het water echter in de infiltratiebuizen in de bodem infiltreren. De GHG in het plangebied bedraagt -60-100 cm-mv. Het infiltratieveld zal derhalve een diepte krijgen van 55 cm. Het infiltratieveld zal een oppervlakte hebben van 80 m<sup>2</sup>. Figuur 24 geeft een impressie van een infiltratieveld dat toegepast kan worden.



Figuur 24. Voorbeeld van een infiltratieveld.

Indien bij de bouw van de woningen niet (enkel) gekozen wordt voor een infiltratieveld per woning kan in plaats van of daarnaast gebruik gemaakt worden van andere maatregelen. Voorbeelden hiervan zijn het gebruik van infiltratiekragen, een regenton met overloop of het gebruik van een grindkoffer. Voorbeelden van deze manieren van infiltreren zijn weergegeven in figuur 25.



Figuur 25. Voorbeelden van infiltratiemogelijkheden.

#### 4.9.6 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-uitlogbare bouwmaterialen zoals kunststoffen of gecoat staal of aluminium (in plaats van zink, lood of asfalt etc.). Door het gebruik van niet-uitlogende materialen komen geen verhoogde concentraties verontreinigende stoffen (DuBo-maatregelen) voor in het te infiltreren water. In de nieuwe situatie wordt alleen het huishoudelijk afvalwater geloosd op de riolering. Het schoon hemelwater wordt afgekoppeld van het drukriool en wordt overwegend geïnfiltreerd in de bodem. Het huishoudelijk afvalwater zal op de riolering worden geloosd. Enkel schoon regenwater mag worden geïnfiltreerd. Infiltratie van afgekoppelde verhardingen zoals opritten, parkeerplaatsen en terrassen mag niet verontreinigd zijn met chemische bestrijdingsmiddelen, olie, agressieve reinigingsmiddelen of andere verontreinigende stoffen.

## **5. JURIDISCHE VORMGEVING**

### **5.1 Planstukken**

Het bestemmingsplan 'Loosbroeksestraat 1-3' bestaat uit een verbeelding en regels en gaat vergezeld van onderhavige toelichting.

### **5.2 Toelichting op de analoge verbeelding**

De analoge verbeelding is getekend op een bijgewerkte en digitale kadastrale ondergrond, schaal 1:1000. De bestemming 'Agrarisch' is aangegeven, evenals de plangrens en de aanduidingen bouwvlak en wonen. Ten behoeve van de splitsing van de woonboerderij aan de Loosbroeksestraat 1 is opgenomen dat maximaal twee wooneenheden zijn toegestaan.

### **5.3 Toelichting op de regels**

De planregels zijn verdeeld in vier hoofdstukken. Hoofdstuk 1 geeft de inleidende regels met daarin de begrippen en de wijze van meten. In hoofdstuk 2 zijn de bestemmingsplanregels weergegeven. In dit hoofdstuk worden de op de verbeelding opgenomen bestemmingen geregeld. In hoofdstuk 3 zijn algemene regels opgenomen waaronder de anti-dubbeltelbepaling en algemene regels voor afwijken bij omgevingsvergunning. In hoofdstuk 4 zijn de overgangsregels en is de slotregel opgenomen. Hierna volgt een toelichting per hoofdstuk.

#### **Hoofdstuk 1 Inleidende regels**

##### **Artikel 1 Begrippen**

In dit artikel zijn de bepalingen (begrippen) opgenomen welke in het algemene spraakgebruik onvoldoende vast gedefinieerd zijn en waarbij derhalve verschillen in interpretatie bij toepassing van de planregels voor kan komen.

##### **Artikel 2 Wijze van meten**

In dit artikel wordt aangegeven op welke manier hoogte, lengte, inhoud en oppervlakte van bouwwerken en percelen gemeten moeten worden. Bij de wijze van meten is aangesloten op de SVBP2008.

#### **Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels**

De regels in een bestemming zijn conform de SVBP2008 (indien van toepassing) als volgt opgebouwd en benoemd:

1. Bestemmingsomschrijving;
2. Bouwregels;
3. Nadere eisen;
4. Afwijken van de bouwregels;
5. Specifieke gebruiksregels;
6. Afwijken van de gebruiksregels;

## 7. Wijzigingsbevoegdheid.

Een bestemmingsregel hoeft niet alle elementen te bevatten. Dit verschilt per bestemming. In de bestemmingsomschrijving wordt een omschrijving gegeven van de aan de gronden toegekende functies. Als eerste wordt de hoofdfunctie aangegeven. Indien er sprake is van andere aan de grond toegekende functies, worden deze daarna omschreven. In de bouwregels wordt bepaald aan welke voorwaarden de bebouwing moet voldoen. Voor zover nodig wordt een onderscheid gemaakt in woningen, bijgebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, waardoor een toetsing van de aanvraag om bouwvergunning overzichtelijk is.

In de planregels betreft hoofdstuk 2 de regels inzake de bestemming 'Agrarisch'.

### **Hoofdstuk 3 Algemene regels**

#### **Artikel 4 Antidubbeltelbepaling**

In dit artikel zijn regels opgenomen ten opzichte van de voorkoming van het dubbeltellen van gronden bij het toestaan van een bouwplan, bij het beoordelen van latere bouwplannen.

#### **Artikel 5 Algemene bouwregels**

In dit artikel is een verbod voor het bouwen in strijd met de bestemming opgenomen.

#### **Artikel 6 Algemene gebruiksregels**

In dit artikel is een verbod voor het gebruik van de gronden in strijd met de bestemming opgenomen.

#### **Artikel 6 Algemene regels voor afwijken bij omgevingsvergunning**

In artikel 6 zijn regels gegeven voor het toepassen van algemene afwijkingsregels voor geringe afwijkingen zoals beschreven in de regels.

#### **Artikel 7 Algemene wijzigingsregels**

In artikel 7 zijn regels gegeven wijziging van het bestemmingsplan.

### **Hoofdstuk 4 Overgangs en slotregels**

#### **Artikel 8 Overgangsrecht**

In artikel 8 wordt omschreven hoe wordt omgegaan met het bestaand gebruik en met de bestaande bebouwing ten tijde van de inwerkingtreding van het bestemmingsplan.

#### **Artikel 9 Slotregel**

In artikel 9 worden de regels worden aangehaald als 'Regels van het bestemmingsplan Loosbroeksestraat 1-3 Heesch'.

## **5.4 Toelichting op de bestemming**

### **5.4.1 Agrarisch**

De voor 'Agrarisch' aangewezen gronden zijn bestemd voor agrarisch grondgebruik, burgerwoningen ter plaatse van de aanduiding 'wonen', verkeersvoorzieningen, waterhuishoudkundige doeleinden, groenvoorzieningen en behoud van landschapselementen. De woningen die ter plaats van de aanduiding 'wonen' mogen worden opgericht mogen een inhoud hebben van maximaal 1.000 m<sup>3</sup>. Ter plaatse van de aanduiding 2 op de verbeelding mogen binnen het bouwvlak twee wooneenheden aanwezig zijn. Bij de woningen zijn bijgebouwen toegestaan met een oppervlakte van maximaal 100 m<sup>2</sup>. Buiten de aanduiding 'wonen' zijn op deze gronden slechts gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, toegestaan.



## **6. UITVOERBAARHEID**

### **6.1 Economische uitvoerbaarheid**

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 het bestemmingsplan en de legeskosten die voldaan dienen te worden. De initiatiefnemer zal voor vaststelling van onderhavig bestemmingsplan een anterieure overeenkomst met de gemeente Bernheze sluiten. Door de initiatiefnemer wordt een planschadeverhaalsovereenkomst gesloten met de gemeente Bernheze waarin is bepaald dat de initiatiefnemer de kosten voor rekening neemt.

### **6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid**

Het bestemmingsplan zal conform de wettelijke vereisten kenbaar worden gemaakt. Naar aanleiding van zienswijzen op het bestemmingsplan vindt een heroverweging op deze onderdelen plaats en kan besloten worden onderhavig bestemmingsplan op een aantal punten te wijzigen.





## 7. OVERLEG INSPRAAK EN PROCEDURE

### 7.1 Overleg

Het waterschap, de VROM-inspectie Zuid en de provincie Noord-Brabant worden in het kader van dit bestemmingsplan betrokken in het vooroverleg.

Het waterschap heeft bij schrijven d.d. 16 december 2010, met kenmerk 2010/18847 ingestemd met de waterparagraaf in onderhavige ruimtelijke onderbouwing. Het schrijven van het waterschap is als bijlage bij onderhavige bestemmingsplantoelichting opgenomen.

De provincie Noord-Brabant heeft bij vooroverlegreactie d.d. 12 januari met kenmerk C2006898/388170 een reactie gegeven op onderhavig bestemmingsplan. De provincie geeft in deze reactie aan meer duidelijkheid te willen ontvangen over de te realiseren ruimtelijke kwaliteit. De initiatiefemer investeert in de ruimtelijke kwaliteit door sanering en verplaatsing van zijn bedrijf en tevens door een bijdrage te storten in een fonds van de gemeente. De gemeenteraad heeft op 9 juli 2009 besloten dit zogenaamde 'bio-fonds' in te zetten voor de financiering van verplaatsingen c.q. saneringen van bedrijven in het buitengebied (in het kader van de afwaartse beweging).

### 7.2 Inspraak

In de Gemeentewet is bepaald dat de gemeenteraad een inspraak verordening 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. Voor onderhavig bestemmingsplan wordt wegens omvang van het plan, aard van de ontwikkeling en de benodigde procedure in het kader van het overgangsrecht van de beleidsnota Buitengebied in Ontwikkeling geen inspraak verleend.

### 7.3 Procedure

Na de inspraakprocedure wordt een ontwerpbestemmingsplan opgesteld. 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 zijn gemaakt nadat zes weken zijn verstreken.