

**ONTWERP
BESTEMMINGSPLAN
TOELICHTING**

**GOUVERNEURSWEG 6
HEESWIJK DINTHER, GEMEENTE BERNHEZE**

CRIJNS RENTMEESTERS

Witvrouwenbergweg 12
5711 CN Someren
T: 0493 – 47 17 77
F: 0493 – 47 28 88
E: info@crijns-rentmeesters.nl
I: www.crijns-rentmeesters.nl

KvK 22030061
BTW NL.8004.08.913.B.01

CRIJNS RENTMEESTERS BV

Ing. M.J.M. Crijns

**Concept 7 februari 2011
Ontwerp 16 mei 2011, aangevuld en gepubliceerd 4 juli 2011**

INHOUD

1.	INLEIDING	5
1.1	Achtergrond	5
1.2	Ligging plangebied	5
1.3	Doel van het bestemmingsplan	7
1.4	Leeswijzer	8
2.	PLAN	9
2.1	Huidige situatie	9
2.2	Toekomstige situatie	11
3.	GELDEND BELEIDSKADER	15
3.1	Rijksbeleid	15
3.1.1	Nota Ruimte en Agenda voor Vitaal Platteland	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	De regeling Ruimte voor Ruimte	19
3.2.4	Reconstructieplan Maas en Meierij	20
3.3	Gemeentelijk beleid	21
3.3.2	Vigerend bestemmingsplan Buitengebied	21
3.3.3	Voorontwerpbestemmingsplan Buitengebied	22
3.3.4	Gebiedsvisie Heeswijk-Dinther	23
3.3.5	Structuurvisie Bernheze 2010	25
3.3.6	Woonvisie 2005-2015	26
4.	MILIEUASPECTEN	27
4.1	Bodemkwaliteit	27
4.2	Wegverkeerslawaaï	28
4.3	Luchtkwaliteit	29
4.4	Externe veiligheid	30
4.4.1	Inleiding	30
4.4.2	Bedrijven	30
4.4.3	Transport	30
4.5	Wet geurhinder en veehouderij	31
4.5.1	Inleiding	31
4.5.2	Voorgrondbelasting	31
4.5.3	Achtergrondbelasting	32
4.6	Bedrijven en milieuzonering	32
4.7	Natuur en ecologie	33
4.7.1	Flora- en faunawet	33
4.7.2	Vogel- en Habitatrichtlijnen	33
4.8	Archeologie en historie	34
4.8.1	Archeologie	34
		3

4.8.2	Historie	35
4.9	Water	36
4.9.1	Inleiding	36
4.9.2	Relevant beleid	36
4.9.3	Principes waterschap Aa en Maas	36
4.9.4	Bodemsamenstelling en geohydrologische situatie	38
4.9.5	Hydrologisch neutraal bouwen	39
4.9.6	Kwaliteit van te lozen en infiltreren hemelwater	42
5.	JURIDISCHE VORMGEVING	43
5.1	Planstukken	43
5.2	Toelichting op de analoge verbeelding	43
5.3	Toelichting op de regels	43
5.4	Toelichting op de bestemmingen	45
5.4.1	Agrarisch	45
5.4.2	Waarde – Archeologie (dubbelbestemming)	45
6.	UITVOERBAARHEID	47
6.1	Economische uitvoerbaarheid	47
6.2	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	47
7.	OVERLEG INSPRAAK EN PROCEDURE	49
7.1	Overleg	49
7.2	Inpraak	49
7.3	Procedure	49

BIJLAGEN:

- Vooroverlegreactie provincie Noord-Brabant; d.d. 20 juni 2011, kenmerk C2028160/2758338;
- Vooroverlegreactie Waterschap Aa en Maas, d.d. 30 mei 2011, kenmerk 2011/8603;
- Akoestisch onderzoek, Tritium Advies, d.d. april 2011, projectnummer 1102/001/RV;
- Bodemonderzoek, Archimil Architecten en milieuadviseurs, 5 mei 2011, rapportnummer 2760R001;
- Aanvullend bodemonderzoek, Archimil Architecten en milieuadviseurs, 23 juni 2011, referentie AR-BO/BVB/bvb/110422;
- Archeologisch onderzoek, BAAC, juni 2011, rapportnummer V11.0192.

SEPARATE BIJLAGEN:

- Bewijsstukkendossier Ruimte voor Ruimte; PM

1. INLEIDING

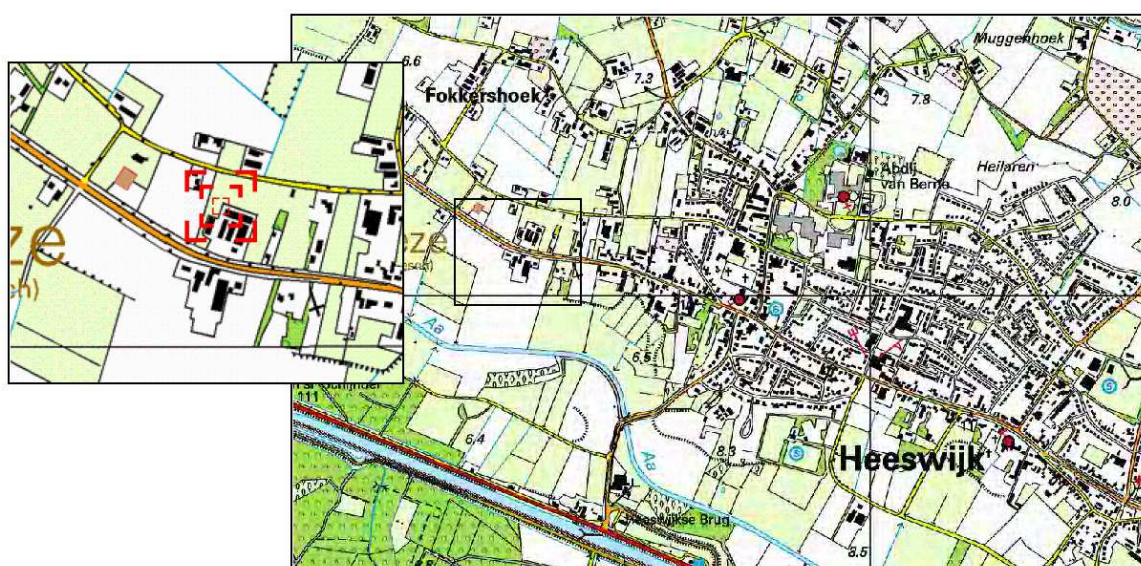
1.1 Achtergrond

Door familie Vermeulen is aan Crijns Rentmeesters bv opdracht verleend voor het opstellen van het bestemmingsplan 'Gouverneursweg 6, Heeswijk-Dinther'. De familie Vermeulen, hierna de initiatiefnemer genoemd, exploiteert op de locatie Gouverneursweg 6 te Heeswijk-Dinther een intensief varkenshouderijbedrijf. Het intensieve veehouderijbedrijf ligt dicht bij de bebouwingskern van Heeswijk-Dinther. Daarmee is de locatie gelegen in een gebied wat in het kader van de Reconstructie is aangewezen als extensiveringsgebied overig. Vanwege deze zonering wordt het bedrijf in principe 'op slot' gezet. De familie Vermeulen wil het bedrijf dan ook verplaatsen naar een duurzame locatie. Om op financieel verantwoorde wijze over te gaan tot sanering van het bedrijf Gouverneursweg 6, wordt een herontwikkeling van de locatie van intensieve veehouderijlocatie naar een woningbouwlocatie voor de oprichting van vijf vrijstaande woningen beoogd. De reeds aanwezige bedrijfswoning aan de Gouverneursweg 6 wordt als burgerwoning gehandhaafd. De herontwikkeling vindt plaats in het kader van de beleidsnota 'Ruimte voor Ruimte'. De herontwikkeling gaat gepaard met de sloop van circa 2.800 m² 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 'Gouverneursweg 6 Heeswijk-Dinther' 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 is gelegen aan de westzijde van Heeswijk-Dinther, tussen de wegen Gouverneursweg en de Veldstraat/Fokkershoek. Figuur 1 geeft een luchtfoto van het plangebied en de omgeving weer. Figuur 2 geeft een topografisch overzicht van het plangebied en de omgeving weer.



Figuur 2. Topografisch overzicht van het plangebied en de omgeving hiervan.

Het plangebied betreft een intensief veehouderijbedrijf gelegen aan de Gouverneursweg 6 te Heeswijk-Dinther. De bedrijfsopstallen hebben in totaal een oppervlakte van circa 2.800 m². Naast de bedrijfsopstallen voor de varkenshouderij zijn op de locatie bedrijfsvoorzieningen zoals erfverhardingen, een zeugenuitloop en voersilo's en een bedrijfswoning aanwezig.

Het plangebied betreft de locatie kadastraal bekend als: gemeente Heeswijk-Dinther, sectie E nummers 1126, 1127, 1128 en 1129. De locatie heeft een gezamenlijke oppervlakte van 17.950 m². Deze oppervlakte is gearceerd in figuur 3. Figuur 3 geeft de tabel met de kadastrale situatie weer. Figuur 4 geeft een uitsnede van de kadastrale kaart van het plangebied weer.

kadastrale gemeente	sectie	nummer	oppervlakte in hectare
Heeswijk-Dinther	E	1126	0.92.80
Heeswijk-Dinther	E	1127	0.22.00
Heeswijk-Dinther	E	1129	0.09.00
Totale oppervlakte			1.23.80

Figuur 3. Kadastrale informatie van het plangebied.



Figuur 4. Uitsnede van de kadastrale kaart van het plangebied.

1.3 Doel van het bestemmingsplan

Onderhavig bestemmingsplan heeft de verplaatsing van de intensieve veehouderij aan de Gouverneursweg 6 ten doel en het in samenhang hiermee realiseren van vijf burgerwoningen in het kader van de regeling Ruimte voor Ruimte op deze vrijkomende agrarische locatie. Het agrarische bouwblok op de locatie komt hierdoor te vervallen en de bestaande bedrijfswoning wordt omgezet in een burgerwoning.

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 5 wordt het huidige beeld van het plangebied weergegeven in de vorm van een inrichtingschets en enkele foto's van het plangebied.



Figuur 5. Huidige situatie in het plangebied

De intensieve veehouderij van initiatiefnemer aan de Gouverneursweg 6 beschikt over een vergunning Wet milieubeheer voor het houden van varkens. Figuur 6 geeft de vigerende vergunning Wet milieubeheer weer.

5473 VB, Gouverneursweg 6, HEESWIJK-DINTHER										
Beschikingsdatum: 17-08-2010 UAV-tabelversie: RAV 2009-1										
Stalgroepen										
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)
K1	K1	volwassen paarden (3 jaar en ouder)	5	5	25	0	0	7	0	0
D1.2	D1.2.17.1	gecombineerd luchtwassysteem 85% emissiereductie met chemische wasser (lamellenfilter) en waterwasser	1,25	160	200	70	133	42	1344	7
D2.	D2.4.1	gecombineerd luchtwassysteem 85% emissiereductie met chemische wasser (lamellenfilter) en waterwasser	0,83	2	2	1	1	1	11	0
D3.	D3.2.15.1.2	gecombineerd luchtwassysteem 85% emissiereductie met chemische wasser (lamellenfilter) en waterwasser, hokoppervlak groter dan 0,8 m2	0,53	190	101	136	136	8	1311	10
D1.3	D1.3.12.1	gecombineerd luchtwassysteem 85% emissiereductie met chemische wasser (lamellenfilter) en waterwasser	0,63	558	352	133	310	145	3125	25
D1.1	D1.1.15.1.2	gecombineerd luchtwassysteem 85% emissiereductie met chemische wasser (lamellenfilter) en waterwasser, hokoppervlak groter dan 0,35 m2	0,11	2464	271	112	573	108	5667	64
Totalen					951	452	1153		11458	106

Figuur 6. Vigerende vergunning Wet milieubeheer Gouverneursweg 6 (bron: Web-BVB).

Een ontwikkeling naar woningbouw op de locatie dient te passen binnen de ruimtelijke structuur van de gemeente. Een uitsnede van de ruimtelijke structuur van de omgeving is weergegeven in figuur 7. Het plangebied is in dit figuur omkaderd. De figuur laat de stedelijke invulling (grijs) in de omgeving zien. In figuur 7 is duidelijk te zien dat de locatie kan worden aangemerkt als een kernrand-zone. De rode stippen geven de locaties aan waar een veehouderijbedrijf is gevestigd.



Figuur 7. Ruimtelijk structuurbeeld van de omgeving van het plangebied.

De bedrijfskavel heeft een frontbreedte van circa 120 meter aan de Gouverneursweg en circa 130 meter aan de Veldstraat. De woningen in de directe omgeving liggen op vrij grote kavels, variërend met een oppervlakte van circa 1.000 m² tot circa 2.000 m². De situering van de woningen ten opzichte van de weg waaraan deze woningen ontsloten zijn, is veelal ook dezelfde. De meeste woningen in de omgeving liggen met de lange gevel parallel aan de straatzijde. De omgeving heeft een beeldbepalende groene aankleding. Figuur 8 geeft een sfeerbeeld van de bebouwing ten opzichte van de weg, in de omgeving van het plangebied.



Figuur 8. Ruimtelijk structuurbeeld van de omgeving van het plangebied.

2.2 Toekomstige situatie

Beoogd wordt om met de herontwikkeling van het plangebied 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 2.800 m² aan stallen voor de intensieve veehouderij. In het plangebied worden in samenhang met de sanering van de intensieve veehouderij vijf nieuwe Ruimte voor Ruimte woningen ontwikkeld. Een Ruimte voor Ruimte woning is een kwalitatief hoogwaardige grote woning op een grote kavel. In de regeling Ruimte voor Ruimte worden kaveloppervlaktes vanaf 1.000 m² genoemd. Een dergelijk type woning is passend in het straatbeeld aan de Gouverneursweg. Daarnaast komt de geuremissie te vervallen binnen de bebouwingsconcentratie en de kernrand van Heeswijk-Dinther. Het woon- en leefklimaat wordt hierdoor verbeterd. De vorm van de percelen tussen de Gouverneursweg en de Veldstraat is grotendeels te herleiden naar de historische akkercomplexen. De vorm betreft vrij smalle langwerpige percelen welke in noord-zuid richting gelegen zijn. Het uitbouwen van de bestaande bebouwingsstructuur in combinatie met een versterking van de groene uitstraling staat centraal in het ontwerp. Figuur 9 betreft een schetsplan van het plangebied na herontwikkeling.



Figuur 9. Ruimtelijke structuur van het plangebied na de beoogde herontwikkeling.

De te ontwikkelen woningen worden ontsloten op de Gouverneursweg aan de zuidzijde van het plangebied en de op de Veldstraat aan de noordzijde van het plangebied. Met de aanleg van de omliggende snelwegen heeft de Gouverneursweg zijn oorspronkelijke functie verloren en is het een lokale ontsluitingsweg geworden. De weg heeft een meer recreatieve ontsluitingsfunctie gekregen. De open ruimte aan de oostzijde van het plangebied dient versterkt te worden. Per woning wordt zorg gedragen 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 beeldkwaliteit van de toekomstige woningen dient aan te sluiten bij het ruimtelijke karakteristiek van het gebied. De woonbebouwing langs de linten kent een gemengde samenstelling van historische (agrarische) en nieuwe vrijstaande woningen met verschillende breedtematen. De woningen zijn op ruimte percelen gelegen. Door de diversiteit aan goothoogten en het ontbreken van een strakke rooilijn, ontstaat een gevarieerd beeld met een karakteristieke uitstraling. De gevels en de nokrichtingen van de woningen langs de Gouverneursweg en de Veldstraat zijn evenwijdig aan of loodrecht op de straat gericht.

Dit houdt in dat de nieuwe woningen zullen bestaan uit één tot anderhalve bouwlaag met kap. Het landelijke karakter van de omgeving vormt het uitgangspunt voor de architectuur. Bijgebouwen dienen te worden geïntegreerd in de hoofdmassa of naar achteren te worden geplaatst om openheid te behouden. Om de gewenste kwaliteit te bereiken, gelden onderstaande beeldkwaliteitseisen.

Beeldkwaliteitseisen:

- woningtype: vrijstaande woning met 'landelijke' uitstraling;
- minimale afstand tot de zijdelingse perceelsgrens: 5 meter;
- minimale afstand voorgevelrooilijn tot de voorste perceelsgrens: 7 meter;
- maximale afstand voorgevelrooilijn tot de voorste perceelsgrens: 15 meter;
- maximale bebouwingsdiepte: 22 meter;
- maximale goot- en nokhoogte: 4 meter respectievelijk 10 meter; (anderhalve bouwlaag met kap);

- woningen in de richting van de hoofdmassa voorzien van een kap (zadeldak);
- nokrichting: evenwijdig aan of loodrecht op de wegenstructuur aansluitend op de ruimtelijke karakteristiek;
- dakhelling tussen 40° en 60° graden;
- uitbreidingen aan de hoofdmassa, zoals erkers en dakkapellen dienen onderdeel te zijn van de architectuur van de woning;
- zorgvuldige detaillering van elementen als ramen, goten, luifels, daklijsten etc.

Eisen aan uit-, aan- en bijgebouwen

- vormgeving uit-, aan- en bijgebouwen afstemmen op hoofdgebouw, architectonische eenheid en ondergeschikt uitgevoerd aan hoofdgebouw;
- de architectuur van de uit-, aan- en bijgebouwen moet passen bij die van de woning;
- de minimale afstand tot de zijdelingse perceelsgrens; 3 meter;
- de maximale goot- en nokhoogte: 3,25 meter respectievelijk 5,5 meter; (ondergeschikt aan de hoofdmassa);
- de situering van de bijgebouwen: naar achter gelegen ten opzichte van hoofdmassa.

Kleur- en materiaalgebruik

- basismateriaal gevels: baksteen in aardetinten;
- dakbedekking: riet dan wel keramische pannen (niet glanzend) in rood of antraciet;
- houten kozijnen en deuren of qua uitstraling van gelijkwaardige materiaalkeuze.

Overige eisen

- parkeren op eigen erf, aantal te realiseren parkeerplaatsen conform parkeernormen gemeente Bernheze;
- uitsluitend groene erfafscheidingen op de voorste perceelgrens van maximaal één meter hoog;
- als erfafscheiding tussen de percelen onderling en de overige openbare ruimte zijn alleen groene hagen toegestaan, metalen toegangspoorten tussen de groene hagen zijn wel toegestaan;

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.

Het gebied heeft een afwisselend en groen karakter. Op een aantal stukken is een sterke dragende groenstructuur aanwezig. De groenstructuur is niet continu; waar deze wegvalt ontstaat direct een rommelig en ongestructureerd beeld. De landschappelijke inpassing van de woningbouwkavels versterken de aanwezige groenstructuur langs de Gouverneursweg en Veldweg. Hierbij wordt rekening gehouden met de bestaande doorzichten. De doorzicht aan de oostzijde van de woningen wordt versterkt door het deels verlagen van de opgaande beplanting. Het achtergelegen gebied van de Gouverneursweg over de Veldstraat wordt hiermee zichtbaar. Deze ingreep levert een positieve bijdrage aan de kwaliteit en historische waarde van het landschap. Figuur 11 geeft een beeld van het zicht op het plangebied op de achterzijde van de stallen.



Afbeelding 11. Verbeteren doorzicht naar achtergelegen gebied door verlagen beplanting

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. GELDEND BELEIDSKADER

3.1 Rijksbeleid

3.1.1 Nota Ruimte en Agenda voor Vitaal Platteland

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. Het ruimtelijk beleid van het rijk inzake VAB's is vastgelegd in de Nota Ruimte en de Agenda voor een Vitaal Platteland.

Uit beide nota's blijkt dat plattelandsontwikkeling hoog op de politieke beleidsagenda staat. Ze gaan in op de ruimtelijke ordening en het beheer van het landelijk gebied. Verbrede plattelandsontwikkeling, investeren in herstructurering van de agrarische sector, het stimuleren van recreatie en toerisme en ruimere mogelijkheden voor wonen in het buitengebied zijn nauw met elkaar verweven. Een goed, helder beleid inzake VAB's en Ruimte voor Ruimte (RvR) kan zorg dragen voor (re)vitalisering van het platteland; een buitengebied in ontwikkeling. Zowel de Nota Ruimte als de Agenda voor een Vitaal Platteland vraagt om een nadere provinciale, regionale en/of (inter)lokale uitwerking. De beoogde 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 regeling Ruimte voor Ruimte, 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. Middels toepassing van de regeling Ruimte voor Ruimte kunnen kwalitatief hoogwaardige woningen worden gerealiseerd.

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 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.

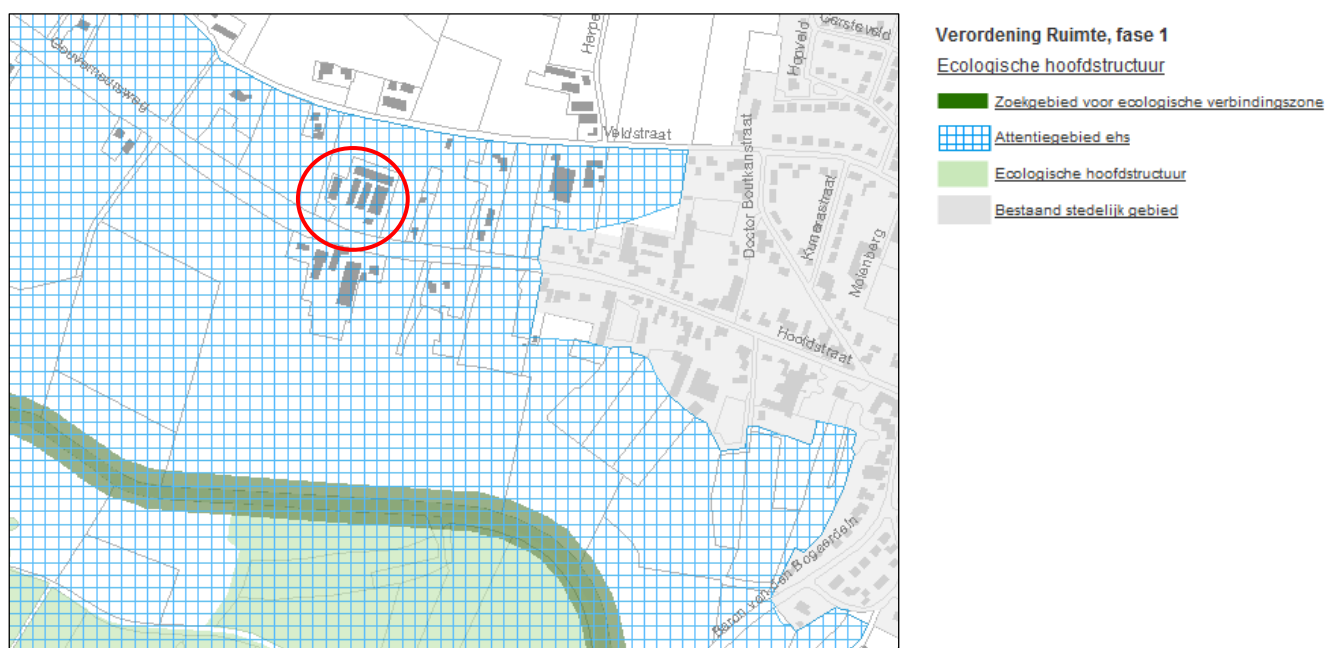
3.2.2 Verordening ruimte Noord Brabant 2011

Provinciale Staten hebben de Verordening ruimte fase 2 vastgesteld op 17 december 2010. Bij de vaststelling hiervan zijn de Verordening ruimte fase 1 en fase 2 geïntegreerd in de Verordening ruimte Noord Brabant 2011, hierna de Verordening ruimte genoemd. De Verordening ruimte is op 1 maart 2011 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 omvat met name 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.

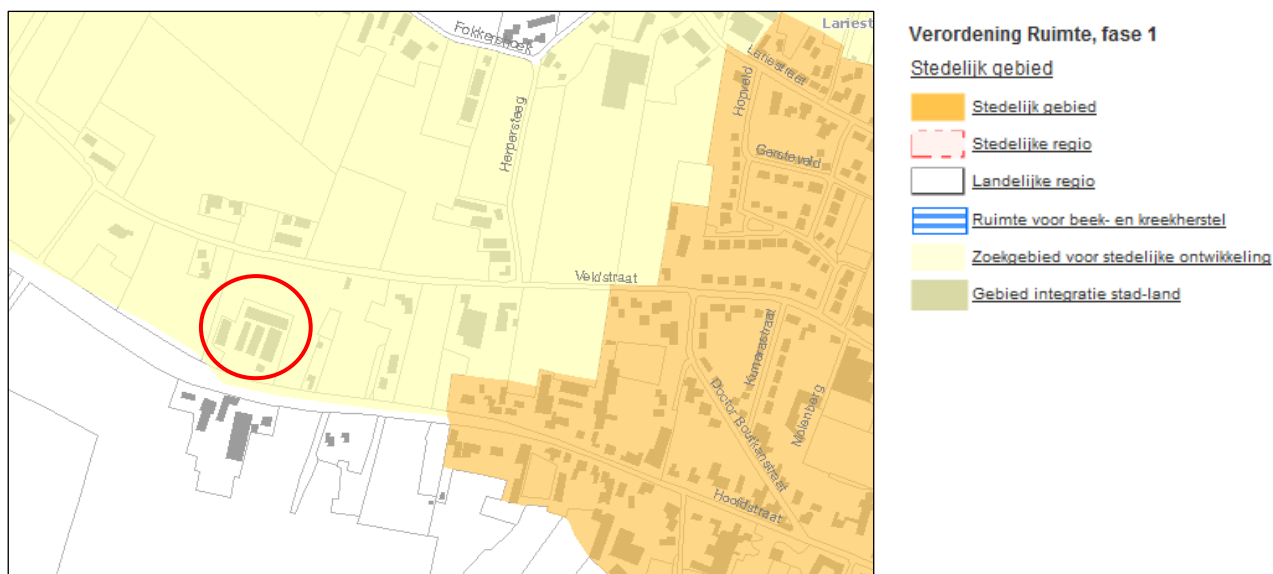
De EHS is in de Verordening ruimte verankerd. Het plangebied is in de Verordening ruimte niet aangeduid als gelegen in de EHS, doch in een attentiegebied EHS. Figuur 12 geeft de ligging van het plangebied ten opzichte van de EHS weer.



Figuur 12. Aanduiding plangebied in de Verordening ruimte ten opzichte van de 'ecologische hoofdstructuur'

De ecologische hoofdstructuur (EHS) bestaat uit het samenhangende netwerk van bestaande en te ontwikkelen bossen en natuurgebieden in Noord-Brabant. Rondom EHS-gebieden, in onderhavig plan het beekdal van de Aa, waar de natuurwaarden afhankelijk zijn van de hydrologische situatie, liggen de attentiegebieden EHS. Het plangebied is gelegen in een attentiegebied EHS, dit zijn beschermingszones die er op gericht zijn ingrepen met een negatief effect op het hydrologische systeem te weren. In onderhavige bestemmingsplantoelichting is een waterparagraaf opgenomen waarin de hydrologische effecten van het plan zijn beschreven en oplossingen worden aangegeven waardoor negatieve invloeden op de EHS worden voorkomen.

In de Verordening ruimte zijn de stedelijke gebieden en de zoekgebieden voor stedelijke ontwikkeling geherdefinieerd. Het plangebied is in de Verordening ruimte aangeduid als gelegen in een zoekgebied voor stedelijke ontwikkeling. De ontwikkeling van Ruimte voor Ruimte woningen zijn passend binnen deze aanduiding. Figuur 13 geeft een beeld van de ligging van het plangebied ten opzichte van het stedelijke gebied en het zoekgebied voor stedelijke ontwikkeling.



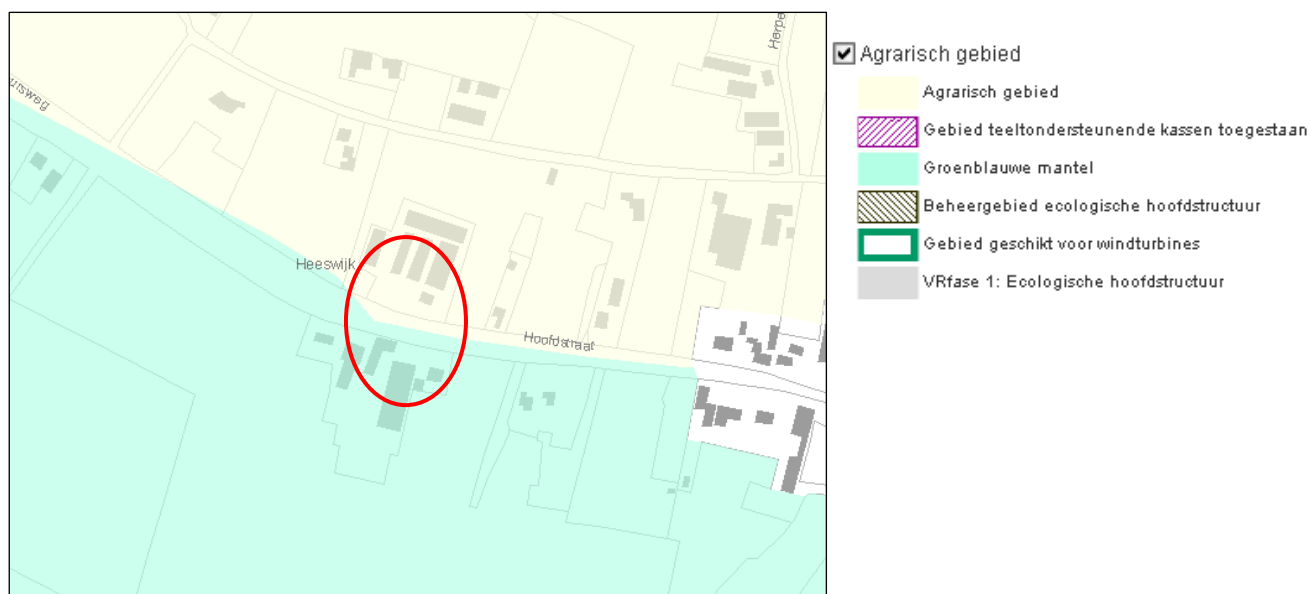
Figuur 13. Aanduiding plangebied in de Verordening ruimte ten opzichte van het 'stedelijk gebied' en de 'zoekgebieden voor stedelijke ontwikkeling'.

Het plangebied is in de Verordening ruimte fase 1 niet aangeduid als gelegen in een concentratiegebied voor glastuinbouw of in een gebied voor waterberging. Het plangebied aan de Gouverneursweg is gelegen binnen een extensiveringsgebied voor de intensieve veehouderij. Ontwikkelingen in het kader van de regeling Ruimte voor Ruimte zijn passend binnen een dergelijk gebied.

De Groene Hoofdstructuur (GHS) is in de Verordening ruimte 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.

Figuur 14 geeft de ligging van het plangebied ten opzichte van de groenblauwe mantel weer. Het plangebied is niet gelegen in deze groenblauwe mantel, maar in agrarisch gebied. De beoogde ontwikkeling is passend binnen deze structuur.



Figuur 14. Aanduiding plangebied in de Verordening ruimte ten opzichte van de 'groenblauwe mantel' en 'agrarisches gebied'.

Regels voor Ruimte voor Ruimte kavels

Naast de mogelijkheden voor woningbouw in bestaand stedelijk gebied, zoekgebieden voor stedelijke ontwikkeling en integratie stad en land gebieden, biedt de verordening de mogelijkheid om middels de ruimte voor ruimte regeling woningen te realiseren indien voldaan wordt aan de volgende voorwaarden (artikel 11.2):

- betreffende locatie dient in een bebouwingsconcentratie te zijn gelegen
- binnen een groenblauwe mantel of agrarisch gebied
- mag niet zijn gelegen in een 'Landbouw Ontwikkelingsgebied' (LOG) of vestigingsgebied Glastuinbouw.
- Voldaan wordt aan de beleidsregel ruimte-voor-ruimte 2006

De gevraagde locatie is gelegen in een bebouwingsconcentratie. Tevens is de locatie in de Verordening ruimte aangewezen als agrarisch gebied en is niet gelegen in een LOG of vestigingsgebied. In de volgende paragraaf is een toets aan de beleidsregel Ruimte voor Ruimte 2006 opgenomen. Het initiatief voor het bouwen van een Ruimte voor Ruimte woning voldoet aan artikel 11.2 van de Verordening ruimte.

3.2.3 De regeling Ruimte voor Ruimte

Totstandkoming beleidsregeling Ruimte voor Ruimte

De locatie aan de Gouverneursweg 6 wordt ontwikkeld door middel van de regeling Ruimte voor Ruimte. De regeling 'Ruimte voor Ruimte' is tot stand gekomen door een samenwerking van de vijf Reconstructieprovincies met de rijksoverheid en de Vereniging van Nederlandse Gemeenten. Deze partijen hebben gezamenlijk 'Het Pact van Brakkenstein' gesloten, een pakket van maatregelen om het mestoverschot van 21 miljoen kilo fosfaat terug te dringen. In het kader van de aanpak van de mestproblematiek is een beëindigingsregeling opgesteld voor de beëindiging van de verschillende takken van veehouderij (Rbv). De Rbv bevat tevens een aanvullende subsidiemogelijkheid voor de sloop van agrarische bedrijfsgebouwen. Om de sloopsubsidies te kunnen financieren is de Ruimte voor Ruimte regeling opgesteld. Op 31 maart 2000 hebben Provinciale Staten ingestemd met het

beginsel Ruimte voor Ruimte. Om toepassing van het Ruimte voor Ruimte beginsel mogelijk te maken is het streekplan herzien op 22 februari 2002. Nu is de 'Ruimte voor Ruimte' regeling één op één overgenomen in de Verordening ruimte.

Beleidsregeling Ruimte voor Ruimte

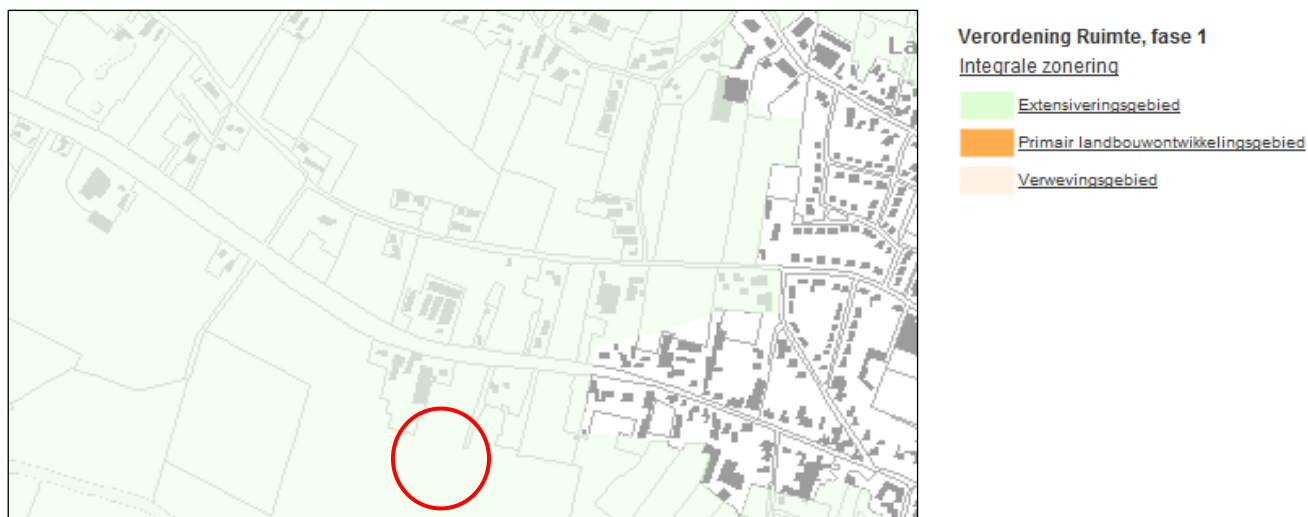
De regeling Ruimte voor Ruimte biedt de mogelijkheid om woningen te bouwen op een passende locatie, zowel in het buitengebied als in de bebouwde kom, in afwijking van het woningbouwprogramma. Deze woningbouw is alleen mogelijk in ruil voor de sloop van agrarische bedrijfsgebouwen, welke in gebruik zijn of waren voor de intensieve veehouderij. De Ruimte voor Ruimte regeling is opgesteld in afwijking van de beleidslijnen voor zuinig ruimtegebruik en de beleidslijn dat geen burgerwoningen mogen worden toegevoegd aan het buitengebied. De voorwaarde voor het bouwen van een woning met de regeling Ruimte voor Ruimte is dat in ruil voor de realisatie van de woning, sloop van agrarische bedrijfsgebouwen plaatsvindt samen met de inlevering van de milieu-rechten van de agrarische activiteiten. Per woning dient te worden aangetoond dat ten minste 1.000 m² agrarische bedrijfsgebouwen zijn gesloopt en dat op de desbetreffende locatie milieuwinst is bereikt. Deze milieuwinst bestaat uit het inleveren van de milieuvergunning en het intrekken van minimaal 3.500 kg fosfaatrechten per woning.

Voor herontwikkeling van het plangebied in het kader van de regeling Ruimte voor Ruimte wordt een bewijsstukkendossier Ruimte voor Ruimte aangeleverd waaruit blijkt dat de in te zetten stallen voldoen aan de regeling en dat per woning 3.500 kg aan fosfaat is doorgehaald. Binnen het plangebied wordt 2,8 bouwtitel Ruimte voor Ruimte gerealiseerd. De resterende 2,2 bouwtitel wordt aangekocht ten behoeve van de beoogde woningbouw. De locatie is planologisch geschikt voor toepassing van de regeling. De te slopen stallen hebben geen monumentale waarden.

3.2.4 Reconstructieplan Maas en Meierij

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 Meierij. 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 aan de Gouverneursweg 6 is in de Verordening ruimte aangeduid als gelegen in een extensiveringsgebied waardoor derhalve geen ruimte is voor uitbreiding of nieuwvestiging van intensieve veehouderijbedrijven. De intensieve veehouderij wordt verplaatst naar een landbouwonwikkelingsgebied. Figuur 15 geeft een beeld van het plangebied op de kaart van de Verordening ruimte in het kader van de integrale zonering.



Figuur 15. Aanduiding plangebied in de Verordening ruimte in het kader van de zoning intensieve veehouderij.

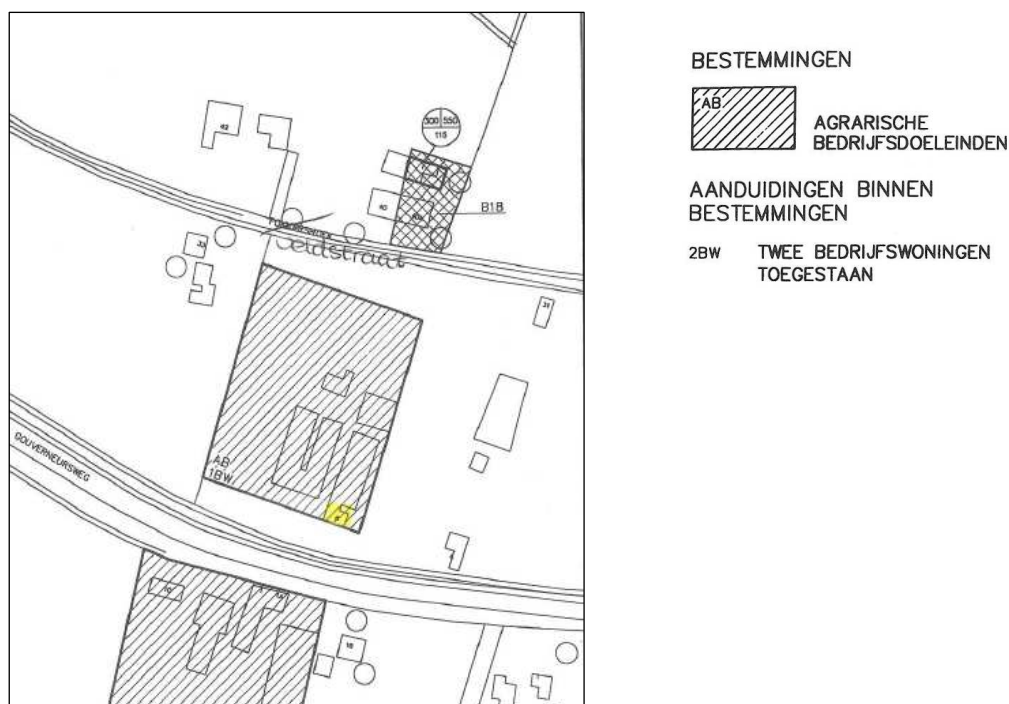
In de directe nabijheid van het plangebied zijn burgerwoonbestemmingen gelegen die een door-groei van de intensieve veehouderij ter plaatse eveneens belemmeren. Ter plaatse van het plangebied is het niet mogelijk een op de toekomst gerichte intensieve veehouderij te exploiteren. Met de beoogde herontwikkeling wordt een intensieve veehouderij verplaatst naar een duurzame locatie (afwaartse beweging). De herontwikkeling van het plangebied past derhalve in het beleid van het reconstructieplan.

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 16 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 van het plangebied een bedrijfswoning is toegestaan.

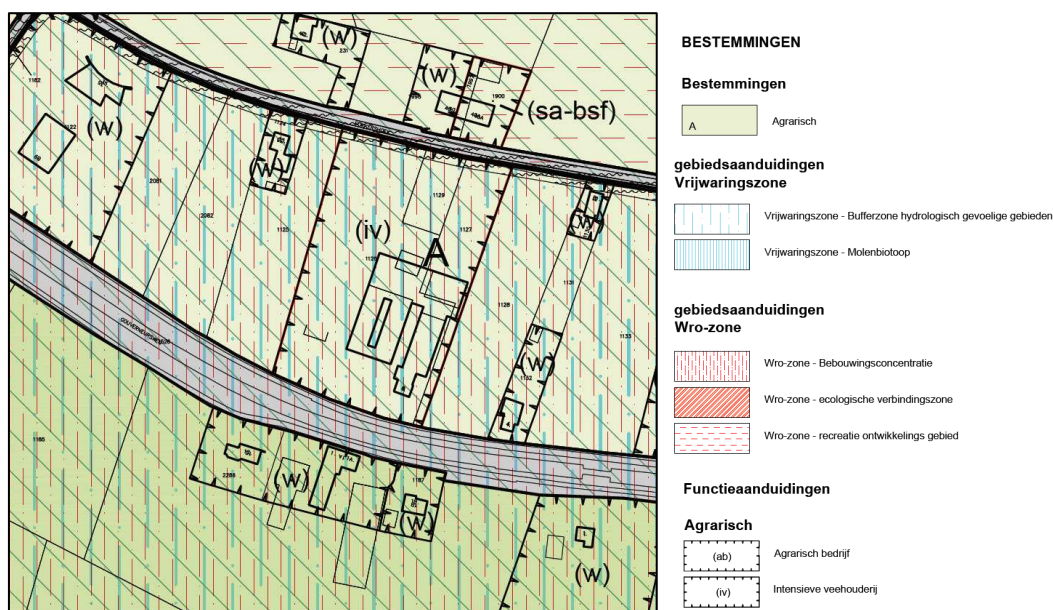
Het resterend gedeelte van het plangebied is in het vigerende bestemmingsplan bestemd als 'Agrarisch Gebied met landschappelijke/cultuurhistorische en of abiotische waarden' (Alca)'. Dit vigerende bestemmingsplan biedt derhalve geen mogelijkheden om de realisatie van de beoogde Ruimte voor Ruimte woningen binnenplans mogelijk te maken



Figuur 16. Aanduiding plangebied vigerende bestemmingsplan Buitengebied.

3.3.2 Voorontwerpbestemmingsplan 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' en een vrijwaringszone 'bufferzone hydrologisch gevoelige gebieden'. Figuur 15 geeft een uitsnede van het voorontwerpbestemmingsplan weer, waarin het plangebied is aangeduid.



Figuur 17. Aanwijzing plangebied in voorontwerpbestemmingsplan Buitengebied.

Zowel het vigerende bestemmingsplan als het voorontwerpbestemmingsplan Buitengebied voorziet niet in sanering van de locatie in samenhang met de ontwikkeling van beoogde woningen in het kader van de beleidsregeling 'Ruimte voor Ruimte'. Het vigerende bestemmingsplan en het voorontwerpbestemmingsplan Buitengebied bieden voor het plangebied geen mogelijkheden om de beoogde ontwikkeling binnenplannen te realiseren.

3.3.3 Gebiedsvisie Heeswijk-Dinther

De 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.

Bij de herontwikkeling van de locatie is expliciet aandacht geschonken aan de ruimtelijk-functionele kwaliteit, de architectonische kwaliteit, de landschappelijke kwaliteit en de cultuurhistorische kwaliteit van het plangebied. Derhalve zal het toevoegen van vijf Ruimte voor Ruimte woningen in de bebouwingsconcentratie leiden tot een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit. De initiatiefnemer investeert in de ruimtelijke kwaliteit door sanering en verplaatsing van zijn bedrijf.

Het plangebied is gelegen in een van de bebouwingsconcentraties rondom Heeswijk-Dinther. Binnen deze bebouwingsconcentraties zijn de kwaliteiten, knelpunten en kansen beschreven. Het plangebied ligt in de bebouwingsconcentratie Westelijke entree. De bebouwingsconcentratie, westelijke entree is gelegen tussen de Gouverneursweg en de Veldstraat, ten westen van de kern Heeswijk-Dinther. Voor het plangebied zijn de volgende knelpunten beschreven:

Groenstructuur

Het gebied heeft een afwisselend en groen karakter. Er is een sterke laanstructuur aanwezig maar deze begint pas buiten de kern. De groenstructuur is niet continu; waar deze wegvalt ontstaat direct een rommelig en ongestructureerd beeld.

Bestaande storende bebouwing

Daarnaast bevinden zich in deze zone in de nabijheid van de kern een aantal agrarische bedrijven met minder fraaie en landschappelijk slecht ingepaste stallen. De huidige bebouwing binnen plangebied is aangeduid als "bestaande storende bebouwing". Figuur 18 geeft een uitsnede van de bestaande situatie in het plangebied uit de gebiedsvisie weer.



Figuur 18. Huidige situatie ter plaatse van plangebied.

Op basis van deze gebiedsanalyse is het plangebied aangewezen als locatie voor omvorming/verbetering van de bestaande situatie. Figuur 19 geeft een uitsnede van het streefbeeld ter hoogte van het plangebied weer.



Figuur 19. Streefbeeld ter plaatse van plangebied

Om invulling te geven aan de aanduiding omvorming/verbetering van de bestaande situatie zijn de volgende kansen geformuleerd:

- na bedrijfsbeëindiging kunnen boerderijen een woonbestemming krijgen en door middel van Ruimte voor Ruimte regelingen kunnen extra woningen in de plaats van stallen komen;
- nieuwe functies en/of ontwikkelingen zouden nadrukkelijk gekoppeld moeten worden aan het in stand houden van het groene kleinschalige agrarische landschap; bijvoorbeeld door het stimuleren van hobbyboeren of landschapsbeheer;
- het versterken/afroeden van de groenstructuur en het terugbrengen van cultuurhistorisch en ecologisch waardevolle kleinschalige landschapselementen;
- per saldo neemt de hoeveelheid 'rood' af; met name door het verwijderen van stallen.

De herontwikkeling van het plangebied van intensieve veehouderijlocatie met bedrijfsgebouwen met een oppervlakte van circa 2.800 m² naar een locatie voor de oprichting van een vijftal vrijstaande, kwalitatief hoogwaardige woningen in het kader van de Ruimte voor Ruimte regeling en de

herbestemming van de voormalige bedrijfswoning naar een burgerwoning sluit aan op de gebiedsvisie voor het westelijke entreegebied. De herontwikkeling draagt bij aan de ruimtelijke kwaliteit van het lint door in te spelen op de kansen die er liggen zoals hierboven vernoemd.

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 2.800 m². De herontwikkeling van de locatie van intensieve veehouderijlocatie naar een locatie voor vijf vrij-

staande, kwalitatief hoogwaardige en landschappelijk ingepaste woningen en de omzetting van de bedrijfswoning naar een burgerwoning 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 beeldkwaliteitseisen, woningen worden opgericht.

4. MILIEUASPECTEN

4.1 Bodemkwaliteit

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. Door Archimil Architecten en milieuadviseurs is een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd. Dit bodemonderzoek d.d. 5 mei 2011 met rapportnummer 2760R001 is als bijlage bij onderhavige bestemmingsplantoelichting gevoegd. De conclusies uit dit rapport zijn hieronder opgenomen.

“Conclusies:

1. ter plaatse van een (voormalige?) ondergrondse tank is in de ondergrond plaatselijk een sterke verontreiniging met minerale olie aangetroffen. Het grondwater is niet verontreinigd, vermoedelijk betreft het hier een beperkte spot van verontreiniging;
2. de grond uit de puinhoudende bodemlaag onder de klinker is licht verontreinigd met minerale olie, PCB's en PAK's;
3. de bovengrond van het erf is verder niet verontreinigd. De bovengrond van de weilanden is licht verontreinigd met koper en zink;
4. de grond uit de onderlaag (0,5-2 m-mv) is niet verontreinigd met één van de componenten waarop is onderzocht;
5. het grondwater is plaatselijk matig verontreinigd met koper en licht verontreinigd met nikkel.”

De aangetroffen verontreiniging met minerale olie ter plaatse van boring 102 vormt aanleiding tot het instellen van aan nader onderzoek. Dit onderzoek is tevens uitgevoerd door Archimil Architecten en milieuadviseurs. Dit nader aanvullend onderzoek d.d. 23 juni 2011 met referentie AR-BO/BVB/bvb/110422 behoort als bijlage bij onderhavige bestemmingsplantoelichting. De samenvatting van dit rapport is hieronder opgenomen.

“Op basis van de verontreinigingscontour zal de oppervlakte van het sterk verontreinigde terreindeel circa 18 m² bedragen. Met deze verontreinigde bodemlaag van 1 meter (boring 201) zal circa 18 m³ grond sterk verontreinigd zijn. Vanaf een diepte van 260 m-mv wordt een sterk siltige slecht doorlatende bodemlaag aangetroffen. Het is niet de verwachting dat de verontreiniging zich substantieel dieper door zal zetten. De verontreiniging met minerale olie is nog niet tot onder de tussenwaarde in kaart gebracht.

Wel is evident, gezien de overige tijdens het verkennend bodemonderzoek geplaatste boringen, dat deze verontreiniging zich niet bevindt ter plaatse van de te ontwikkelen kavels (op de plankaart aangegeven als sw-rvr) maar dat deze zich beperken tot het reeds bestaande woonblok waarvan de functie niet wijzigt. Ook gaan hier geen activiteiten plaatsvinden waarbij verontreinigde grond of verontreinigd grondwater wordt verplaatst. Verder onderzoek in dit kader achten wij dan ook niet noodzakelijk. Wel zal te zijner tijd een uitbreiding van het onderzoek moeten plaatsvinden waarna vermoedelijk een sanering uitgevoerd zal moeten worden. Tot deze tijd dient de verontreiniging te worden geregistreerd.”

Het gebruik van grondwater is zowel de kwalitatieve als kwantitatieve zin wordt per definitie ontraden. Binnen de gemeente Bernheze komen fluctuerende concentraties van zware metalen in het grondwater voor, vermoedelijk ontstaan onder invloed van de nabijgelegen Peelrandbreuk. Een andere reden voor dit advies is het tegengaan van verdroging van de bodem.

4.2 Wegverkeerslawaaï

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 buitenedelijk gebied en welke vereiste bouwkundige voorzieningen moeten worden getroffen.

Door Tritium Advies is een akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï uitgevoerd. Dit onderzoek d.d. 1 april 2011 met rapportnummer 1102/001/RV behoort als bijlage bij onderhavige bestemmingsplantoelichting. De conclusies en aanbevelingen uit het rapport zijn hierna (samengevat) opgenomen.

“Voor wegverkeerslawaaï is het plan gelegen binnen de geluidzone van de wegen Veldstraat en Gouverneursweg. Ter plaatse van de nieuw te bouwen woningen geldt dat de geluidbelasting op de gevels ten gevolge van het wegverkeer op beide wegen de voorkeursgrenswaarde voor wegverkeerslawaaï van 48 dB overschrijdt. Voor de Veldstraat geldt dat de maximale ontheffingswaarde van 53 dB (nieuwe situaties) in buitenedelijk gebied niet wordt overschreden. De geluidbelasting op de toetspunten t01, t05 en t06 (alleen toetshoogte 7,5 meter) gelegen op de gevels van de twee nieuwe woningen aan de Gouverneursweg overschrijdt wel de maximale ontheffingswaarde. De geveldelen ter plaatse van deze toetspunten dienen hierdoor als “dove gevel” conform artikel 1b, lid 5 van de Wet geluidhinder te worden uitgevoerd.

Tevens 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. Bij overdrachtsmaatregelen wordt bekeken of tussen geluidbron en ontvanger de geluidoverdracht belemmerd kan worden. Dit kan onder andere door een geluidsscherm. 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 ook gezocht worden bij de geluidbron. Bij de maximale snelheden van 60 kilometer per uur zijn er twee oorzaken van geluidproductie, namelijk de mechanische geluiden van de automobielen 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 (dunnen deklagen B) op zowel de veldstraat als de Gouverneursweg blijkt dat na toepassing van deze bronmaatregel de geluidbelasting ten gevolge van het wegverkeer op de Veldstraat met circa 4 dB afneemt. Voor de Gouverneursweg geldt dat de geluidbelasting met circa 9 dB afneemt. Voor beide wegen geldt echter dat de geluidbelasting nog altijd de voorkeursgrenswaarde overschrijdt. De maximale ontheffingswaarde wordt dan niet meer overschreden.

Het aanleggen van een geluidwal of geluidsscherm 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. Bovendien wordt bij het toepassen van dunnen deklagen B de voorkeursgrenswaarden nog altijd overschreden en voldoet deze maatregel dus niet aan het doelmatigheidscriterium. Derhalve wordt onderbouwd verzocht hogere grenswaarde te verlenen conform artikel 110a, lid 5 van de Wet geluidhinder.

Ter bepaling van de geluidwering van de gevel dient de totale geluidbelasting te worden berekend. Hiertoe mag geen correctie artikel 110g Wgh worden toegepast. De cumulatieve geluidbelasting op de gevels van de nieuwbouw woningen 1 en 2 bedraagt respectievelijk maximaal 62 dB en 63 dB. De cumulatieve geluidbelasting op de gevels van de nieuwbouw woningen 3 tot en met 5 bedraagt maximaal 58 dB. Volgens het Bouwbesluit dient de karakteristieke geluidwering van de gevel $G_{a,k}$ voor verblijfsgebieden in een woning minimaal de cumuleerde geluidbelasting minus 33 dB gewaarborgd en is er dus te allen tijde sprake van een goed woon- en leefklimaat. Bovendien blijkt uit het akoestisch onderzoek dat de woningen een geluidluwe buitenruimte hebben."

4.3 Luchtkwaliteit

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

een burgerwoning 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 substantieel 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. Er zijn drie risico objecten gelegen op een afstand van circa 700 meter van het plangebied. Dit betreffen twee agrarische bedrijven en een bedrijf voor het aanleggen van wegen. Omdat deze drie bedrijven een propaan-tank hebben, hebben zij een risicocontour van 90 meter. Het plangebied is ver buiten deze risico-objecten gelegen. Het plangebied is hiermee buiten het invloedsgebied van de inrichtingen 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. Woon-kernen moeten hierbij vermeden worden. De grotere doorgaande weg in de omgeving van het plangebied waarover dergelijke transporten zullen plaatsvinden is de autosnelweg A50. Het plan ligt met een afstand van ruim 4.500 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 in gemeente zijn verschillende buis-

leidingen gelegen. Het plangebied is op een minimale afstand van 1.800 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

De Wet geurhinder en veehouderij vormt vanaf 1 januari 2007 het toetsingskader voor vergunningverlening, als het gaat om geurhinder vanwege dierverblijven van veehouderijen. Het tijdstip van inwerkingtreding van de Wet geurhinder en veehouderij is vastgesteld bij Koninklijk Besluit van 12 december 2006. Voor onderhavig plangebied is een geuronderzoek gedaan, waarin is getoetst of met voorgestane ontwikkeling voldaan kan worden aan de Wet geurhinder en veehouderij. Uit dit onderzoek blijkt dat in de nabije omgeving van het plangebied geen agrarische bedrijven cq bedrijfsmatige activiteiten zijn gesitueerd welke een beperkende invloed hebben op de geplande ontwikkeling van de Ruimte voor Ruimte woningen binnen het plangebied.

4.5.2 Voorgrondbelasting

In de omgeving van het plangebied is het bedrijf aan de Gouverneursweg 1a gelegen. Dit bedrijf is een rundveehouderij. De bedrijfsactiviteiten vallen onder de werkingssfeer van het Besluit Landbouw milieubeheer, waarbij dieren worden gehouden van een diercategorie waarvoor op grond van de Wet geurhinder en veehouderij geen geuremissiefactor geldt. Op grond van artikel 4 van de Wet geurhinder en veehouderij gelden voor de binnen het bedrijf gehouden dieren, vaste afstanden. De afstand tussen het dierenverblijf en geurgevoelige objecten gelegen binnen de bebouwde kom dient conform de Wet geurhinder en veehouderij derhalve minimaal 100 meter te bedragen. De afstand tussen het dierenverblijf en geurgevoelige objecten gelegen buiten de bebouwde kom dient conform de Wet geurhinder en veehouderij derhalve minimaal 50 meter te bedragen.

Bij de toetsing van een bestemmingsplan in het kader van geurhinder moet in principe worden uitgegaan van de grens van de bouwblokken van de omliggende agrarische bedrijven, omdat er rekening moet worden gehouden met de uitbreidingsmogelijkheden binnen het bouwblok van agrarisch bedrijf. In het vigerende bestemmingsplan ter plaatse is een minimale afstand van 5 meter tot de zijdelingse perceelsgrens en een minimale afstand van 15 meter tot de openbare weg opgenomen waarbinnen niet mag worden gebouwd. Dit deel van het bouwblok is derhalve niet benutbaar. Rekening houdend met betreffende afstanden en de hindercontour kan worden geconcludeerd dat de concrete afstand tussen het agrarische bedrijf aan Gouverneursweg 1A en de te realiseren Ruimte voor Ruimte woningen voldoet aan de te hanteren afstand tot het bedrijf van 50 meter.

In de huidige situatie heeft de agrarische bedrijfswoning aan Gouverneursweg 6 reeds een beschermingszone van minimaal 50 meter. Hiermede kan naast het bovenstaande tevens worden geconcludeerd dat betreffende woning reeds in de huidige situatie bepalend is voor bedrijfsontwikkeling van het bedrijf aan Gouverneursweg 1 A.

Anderzijds worden de betreffende veehouderij niet in haar thans beoordeelde bedrijfsvoering beperkt. Daarnaast kan ter plaatse van de geplande woningen een woon- en leefklimaat gegarandeerd worden dat als goed beoordeeld kan worden. Figuur 20 geeft een beeld van de veehouderij aan de Gouverneursweg 1A te Heeswijk-Dinther.



Figuur 20. Foto van het rundveebedrijf gelegen aan de Gouverneursweg 1A te Heeswijk-Dinther.

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.

4.6 Bedrijven en milieuzonering

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 milieuzonering". 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 'gemengd gebied'. In de nabijheid van het plangebied is het schildersbedrijf Heesakkers gelegen. Deze onderneming is gelegen aan de Veldstraat 40A te Heeswijk-Dinther. Dit bedrijf is vergelijkbaar aan de sbi categorie 'bouw-bedrijven algemeen kleiner dan 2.000 m²' met als grootste afstand 30 meter. Het plangebied ligt ruim verder dan deze in acht te nemen indicatieve afstand.

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 paarden 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

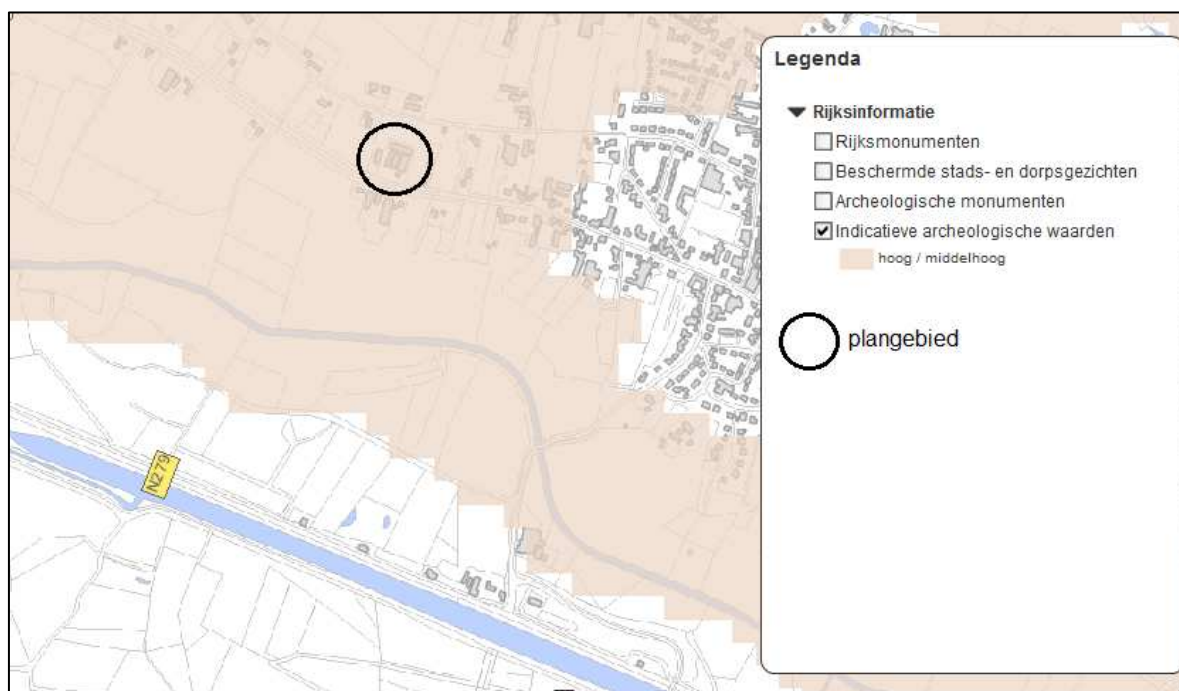
De Vogel- en Habitatrichtlijn is bedoeld ter bescherming van bedreigde levensgemeenschappen van planten en dieren en bedreigde soorten van planten en dieren en hun leefgebieden. Voor wat betreft de soortenbescherming zijn de Vogel- en Habitatrichtlijn geïmplementeerd in de Flora- en faunawet. Ten aanzien 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 Habitatrichtlijn-gebieden. 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 21 betreft een uitsnede van de Cultuurhistorische Waardenkaart van de provincie Noord-Brabant van het plangebied en de omgeving. Op de Cultuurhistorische Waardenkaart is het plangebied aangeduid als een gebied met middelhoge tot hoge archeologische verwachtingswaarde.



Figuur 21. Uitsnede Cultuurhistorische Waardenkaart van het plangebied en de omgeving hiervan.

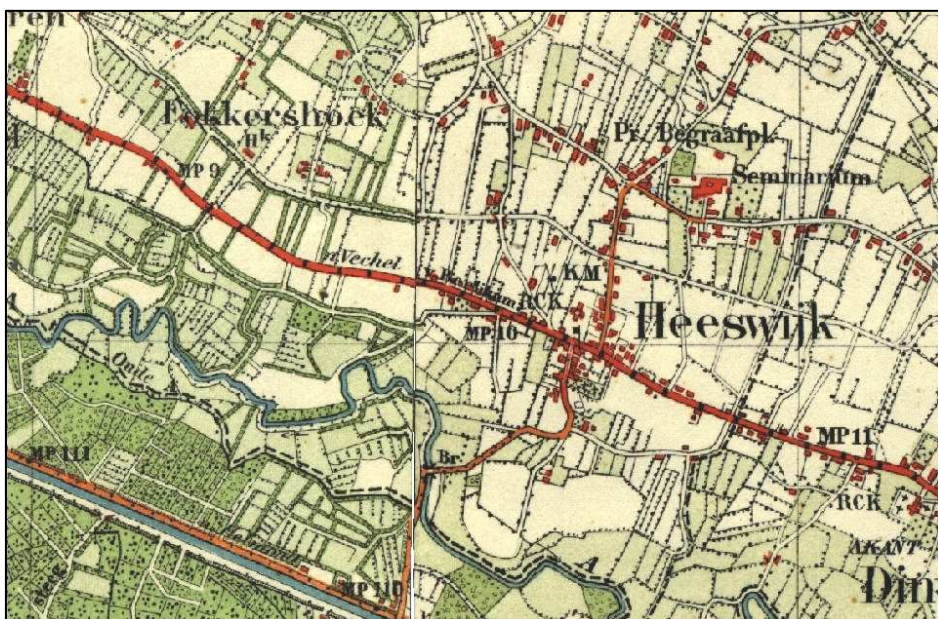
Inmiddels is binnen de gemeente Bernheze ook een eigen gemeentelijk beleid van kracht ten aanzien van archeologische monumentenzorg. Hierbij wordt gebruik gemaakt van een gemeentelijk archeologische verwachtingskaart en een archeologische beleidsadvieskaart. Op de Archeologische verwachtingskaart Gemeente Bernheze ligt het plangebied in een zone met een hoge verwachting. Conform de Archeologische beleidsadvieskaart Gemeente Bernheze wordt bij een verstoringsdiepte van meer dan 40 centimeter en een verstoringsoppervlak groter dan 250 m² doorgaans een archeologisch vooronderzoek verlangd.

Dit vooronderzoek is uitgevoerd door BAAC. Dit onderzoeksrapport d.d. juni 2011 met rapportnummer V11.0192 behoort als bijlage bij onderhavige bestemmingsplantoelichting. Uit het rapport blijkt dat er op een gedeelte van het plangebied een intact bodemprofiel aanwezig. Voordat bodemverstorende activiteiten worden uitgevoerd, dient verzekerd te zijn dat geen archeologische waarden verloren gaan.

Om te waarborgen dat geen cultuurhistorische waarden verloren gaan met de beoogde herontwikkeling is in het plangebied de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie' opgenomen, waaraan een vergunningstelsel is gekoppeld voor het uitvoeren van werkzaamheden en het bouwen. Wanneer de omvang van een bouwplan en een funderingsplan voor de woningen bekend is, kan naar aanleiding hiervan archeologisch vervolgonderzoek worden uitgevoerd.

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 Heeswijk-Dinther. Vanouds was Heeswijk een eigen kern ontstaan aan een lintbebouwing op de beekdalflank van het riviertje de Aa. De kernen Heeswijk en Dinther zijn in de loop van de tijd langs de Gouverneursweg aan elkaar gegroeid. De Gouverneursweg is de historische verbinding tussen 's-Hertogenbosch en Veghel en heeft zijn oorspronkelijke profiel grotendeels behouden. Aan de zuidzijde van de Gouverneursweg is het open beekdallandschap gelegen met oorspronkelijk graslanden (beemden) en broekbossen. Ten noorden van de Gouverneursweg zijn van oudsher bouwlanden op een dekzandrug gelegen. Het gebied tussen de Gouverneursweg en de parallel hieraan lopende Veldstraat kennen van oudsher een opstreckende verkaveling met vrij smalle percelen welke in noord-zuid richting gelegen zijn. De verkavelingsstructuur van de nieuwe woningen sluit hier bij aan. Figuur 22 geeft een beeld uit de historische atlas van de omgeving van het plangebied in de periode 1890-1899.



Figuur 22. Historische kaart 1890-1899 (uit de historische atlas van de provincie Noord-Brabant).

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 vertrekpunt 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

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

- wateroverlastvrij bestemmen;

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

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

Wateroverlastvrij bestemmen

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

Gescheiden houden van vuil water en schoon hemelwater

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

Doorlopen van de afwegingsstappen: 'hergebruik-infiltratie-buffering-afvoer'

In aansluiting op het landelijke beleid (NW4, WB21) hanteert het waterschap het beleid dat bij nieuwe plannen altijd onderzocht dient te worden hoe omgegaan kan worden met het schone hemelwater. Hierbij worden de afwegingsstappen "hergebruik - infiltratie - buffering - afvoer" (afgeleid van de trits "vasthouden - bergen - afvoeren") doorlopen. Hergebruik van hemelwater wordt voornamelijk overwogen bij grootschalige voorzieningen als scholen, kantoorgebouwen ed. Voor particuliere woningen wordt dit, ook gezien de landelijke ervaringen met grijswatersystemen, niet gestimuleerd. Binnen grondwaterbeschermingsgebieden kunnen door de grondwaterbeheerder (provincie) aanvullende kwalitatieve eisen gesteld worden in de Provinciale Milieu Verordening. Ook kan een vergunning nodig zijn van de grondwaterbeheerder.

Hydrologisch neutraal ontwikkelen

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

Water als kans

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

Meervoudig ruimtegebruik

"Er moet ruimte voor water gecreëerd worden, en m² zijn duur". Maar door bij de inrichting van een plangebied ruimte voor twee of meer doeleinden te gebruiken, is het "verlies" van m² als gevolg van de toegenomen ruimtevraag vanuit water te beperken. Zo is het in bepaalde gevallen mogelijk om het flauwe talud ook te gebruiken als onderhoudsstrook. Flauwe taluds geven veel ruimte voor buffering van water, maar zijn ook te gebruiken voor recreatieve doeleinden (een fietspad dat af en toe niet te gebruiken is).

Voorkomen van vervuiling

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

Waterschapsbelangen

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

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

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

4.9.4 Bodemsamenstelling en geohydrologische situatie

Aan de Gouverneursweg 6 bedraagt de maaiveldhoogte circa NAP +10,5 meter. De bodemopbouw bestaat uit Eerdgrond; voedselrijk en vocht tot droog. De GHG ter plaatse van het plangebied bedraagt -80-100 cm-mv. De GLG ter plaatse van het plangebied bedraagt -140-160 cm-mv. Figuur 23 geeft een beeld van de GHG en de GLG in het plangebied.



Figuur 23. GHG en GLG in het plangebied.

4.9.5 Hydrologisch neutraal bouwen

Inleiding

Hydrologisch neutraal ontwikkelen houdt in dat de herontwikkeling van de locatie aan de Gouverneursweg 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 2.800 m² bebouwd en is er circa 1.500 m² erfverharding aanwezig. De bestaande woning kent in totaal circa 300 m² verharding. Het regenwater dat valt op de stallen, de erfverharding en de woning wordt rechtstreeks geloosd op de riolering en stroomt af naar de nabijgelegen sloten. Binnen het plangebied is geen oppervlaktewater aanwezig. Het plan grenst aan de Veldstraat aan een leggerwaterloop van waterschap Aa en Maas.

De toevoeging van vijf vrijstaande woningen heeft dan ook geen toename van het bebouwde en verharde oppervlakte tot gevolg. De herontwikkeling is derhalve in principe al hydrologisch neutraal ten opzichte van de oude situatie.

Verhard oppervlak

Voor de nieuw op te richten woningen wordt een verhard oppervlak van circa 400 m² per woning verwacht, bestaande uit:

- 200 m² hoofdgebouw;
- 100 m² bijgebouwen;
- 100 m² erfverharding.

Na de ontwikkeling zal het verwachte verharde oppervlakte op de planlocatie derhalve circa 2000 m² bedragen. Het verhard oppervlakte neemt daarmee met 2.300 m² 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 0,3 m/d/. Uit de HNO-tool blijkt dat de bijbehorende maatgevende berging voor het verhard oppervlakte van 2.000 m² aan de Gouverneursweg voor een bui van T=10+10% 96 m³ bedraagt. Dit betekent dat per woning een berging aanwezig dient te zijn van 19 m³ bij een bui van T=10+10%. De diepte van de bergingsvoorziening bedraagt maximaal 70 cm. Bij een geschatte k-waarde van 0,3 meter per dag is de leeglooptijd meer dan 24 uur. Derhalve dient een berging aangewezen te zijn voor een bui van T=100+10%. Hiermee dient een voorziening aanwezig te zijn van 127 m³. Dit betekent een opgave van 22 m³ per woning. Figuur 24 betreft een overzicht van de rekenresultaten van de berekening met de HNO-tool.

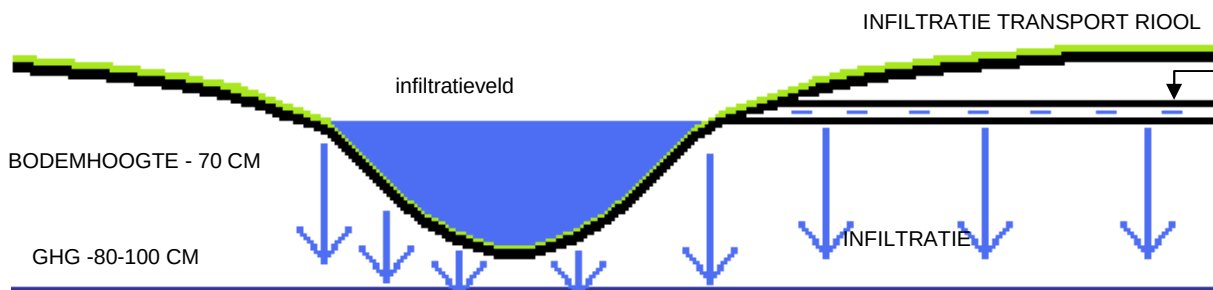
Resultaten		
<i>Totale benodigde berging in projectgebied</i>		
Berging voor infiltratie	10	m ³
Berging bij extreme neerslag T=10 jaar	96	m ³
Berging bij extreme neerslag T=100 jaar	127	m ³
<i>Ontwerp infiltratievoorziening</i>		
Ruimtebeslag	37	m ³
Maximale berging in normaal nat jaar	10	m ³
Maximale ledigingstijd in normaal nat jaar	7	uren
Berging bij extreme neerslag		
T=10 jaar	14	m ³
T=100 jaar	14	m ³
<i>Ontwerp bergingsvoorziening voor extreme neerslagsituaties</i>		
Ruimtebeslag	244	m ³
Berging bij T=10 jaar	96	m ³
Berging bij T=100 jaar	127	m ³
Afvoercapaciteit bij T=10 jaar	0.5	m ³ /uur
<i>Berging 'tussen de stoepranden'</i>		
Berging bij T=100 jaar	31	m ³

Figuur 24. Berekening met HNO-tool voor de berging van hemelwater in het plangebied.

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 infiltratievelden worden aangelegd achter of voor de woningen, dit is bij de aanvraag om omgevingsvergunning nader te bepalen en dit hangt af

van de woningen die in het plangebied gebouwd worden. De percelen bieden zowel aan de voorzijde van de bouwvlakken, als daarachter de mogelijkheid de infiltratievelden op te richten. De GHG in het plangebied bedraagt -80-100 cm-mv. Het infiltratieveld zal derhalve een diepte krijgen van maximaal 70 cm. Figuur 25 geeft een dwarsdoorsnede van de infiltratievoorziening aan.



Figuur 25. Doorsnede aan te leggen sloot infiltratieveld en de aansluiting van het infiltratie transport riool hierop.

Het infiltratieveld zal een oppervlakte hebben van circa 32 m² per woning. Figuur 26 geeft een impressie van een infiltratieveld dat toegepast kan worden.



Figuur 26. 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 infiltratiekratten, een regenton met overloop of het gebruik van een grindkoffer. Voorbeelden van deze manieren van infiltreren zijn weergegeven in figuur 27.



Figuur 27. 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-uitloogbare bouwmaterialen zoals kunststoffen of gecoat staal of aluminium (in plaats van zink, lood of asfalt etc.). Door het gebruik van niet-uitloogende materialen komen geen verhoogde concentraties verontreinigende stoffen (DuBo-maatregelen) voor in het te infiltreren water. In de nieuwe situatie wordt alleen het huishoudelijk afvalwater geloosd op de riolering. Het schoon hemelwater wordt afgekoppeld 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 'Gouverneursweg 6 Heeswijk-Dinther' 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 dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie'. Tevens zijn op de plangrens en de aanduidingen bouwvlak, 'specifieke vorm van wonen – ruimte voor ruimte' en 'wonen' opgenomen.

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' (artikel 3) en de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie' (artikel 4).

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Artikel 5 Antidubbeltelbepaling

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

Artikel 6 Uitsluiting aanvullende werking bouwverordening

In dit artikel is opgenomen voor welke onderwerpen de aanvullende werking van de bouwverordening uitgesloten is. .

Artikel 7 Algemene bouwregels

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

Artikel 8 Algemene gebruiksregels

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

Artikel 9 Algemene regels voor afwijken bij omgevingsvergunning

In artikel 9 zijn regels gegeven voor het toepassen van algemene afwijkingsregels voor geringe afwijkingen zoals beschreven in de regels.

Artikel 10 Algemene wijzigingsregels

In artikel 10 zijn regels gegeven wijziging van het bestemmingsplan.

Hoofdstuk 4 Overgangs en slotregels

Artikel 11 Overgangsrecht

In artikel 11 wordt omschreven hoe wordt omgegaan met het bestaand gebruik en met de bestaande bebouwing ten tijde van de inwerkingtreding van het bestemmingsplan.

Artikel 12 Slotregel

In artikel 12 worden de regels worden aangehaald als 'Regels van het bestemmingsplan 'Gouverneursweg 6 Heeswijk-Dinther'.

5.4 Toelichting op de bestemmingen

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 plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen – ruimte voor ruimte' mogen worden opgericht mogen een inhoud hebben van maximaal 1.000 m³. Ter plaatse van de aanduiding 'wonen' op de verbeelding is een woning toegestaan met een inhoud van maximaal 750 m³. Bij de Ruimte voor Ruimte woningen zijn bijgebouwen toegestaan met een oppervlakte van maximaal 100 m² per woning. Bij de voormalige bedrijfswoning zijn bijgebouwen toegestaan met een maximum oppervlakte van 200 m².

5.4.2 Waarde – Archeologie (dubbelbestemming)

De voor 'Waarde – Archeologie' (dubbelbestemming) bestemde gronden zijn behalve voor de daar voorkomende basisbestemming bestemd voor de bescherming en/of het herstel van de voorkomende archeologische waarden. Middels een vergunningstelsel is gewaarborgd dat geen bodemverstoringen worden uitgevoerd voordat eventueel aanwezige archeologische waarden beschermd zijn.

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. De provincie Noord-Brabant en Waterschap Aa en Maas hebben in het kader van het wettelijk vooroverleg een vooroverlegreactie aan de gemeente Bernheze kenbaar gemaakt.

De reactie van de provincie Noord-Brabant d.d. 20 juni 2011 met kenmerk C2028160/2758338 is als bijlage bij onderhavige bestemmingsplantoelichting gevoegd. De provincie Noord-Brabant geeft in deze reactie aan nog geen inzicht te hebben in de bewijsstukken Ruimte voor Ruimte bij de beoogde ontwikkeling en dat er derhalve strijdigheid met de Verordening ruimte bestaat. Thans wordt de intensieve veehouderij gesaneerd en worden de benodigde bouwtitels aangekocht. Voor vaststelling van het plan door de gemeenteraad worden de bewijsstukken als bijlage bij onderhavig bestemmingsplan gevoegd. Het Waterschap Aa en Maas geeft aan in te stemmen met de in het bestemmingsplan opgenomen waterparagraaf. De vooroverlegreactie van het waterschap is als bijlage bij onderhavige bestemmingsplantoelichting gevoegd.

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 en het feit dat er sprake is van de uitvoering van beleid geen inspraak verleend.

7.3 Procedure

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

- het ontwerpbestemmingsplan ligt gedurende 6 weken ter inzage;
- gedurende deze periode kan een ieder schriftelijke of mondelinge zienswijzen naar voren brengen aan de gemeenteraad;
- binnen twaalf weken na de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan stelt de gemeenteraad het bestemmingsplan vast;
- de vaststelling van het bestemmingsplan dient binnen twee weken na de vaststelling bekend gemaakt te worden behoudens de hieronder genoemde uitzonderingen;

- Gedeputeerde Staten of de Inspecteur van VROM hebben een zienswijze ingediend en deze zienswijze is niet of niet volledige door de gemeenteraad meegenomen in het vastgestelde bestemmingsplan.
- De gemeenteraad heeft bij de vaststelling van het bestemmingsplan ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan - met uitzondering van het overnemen van de zienswijzen van Gedeputeerde Staten of de inspecteur van VROM - wijzigingen aangebracht.

Is één van bovenstaande twee gevallen aan de orde, dan mag het besluit tot vaststelling van het bestemmingsplan pas bekend zijn gemaakt nadat zes weken zijn verstreken