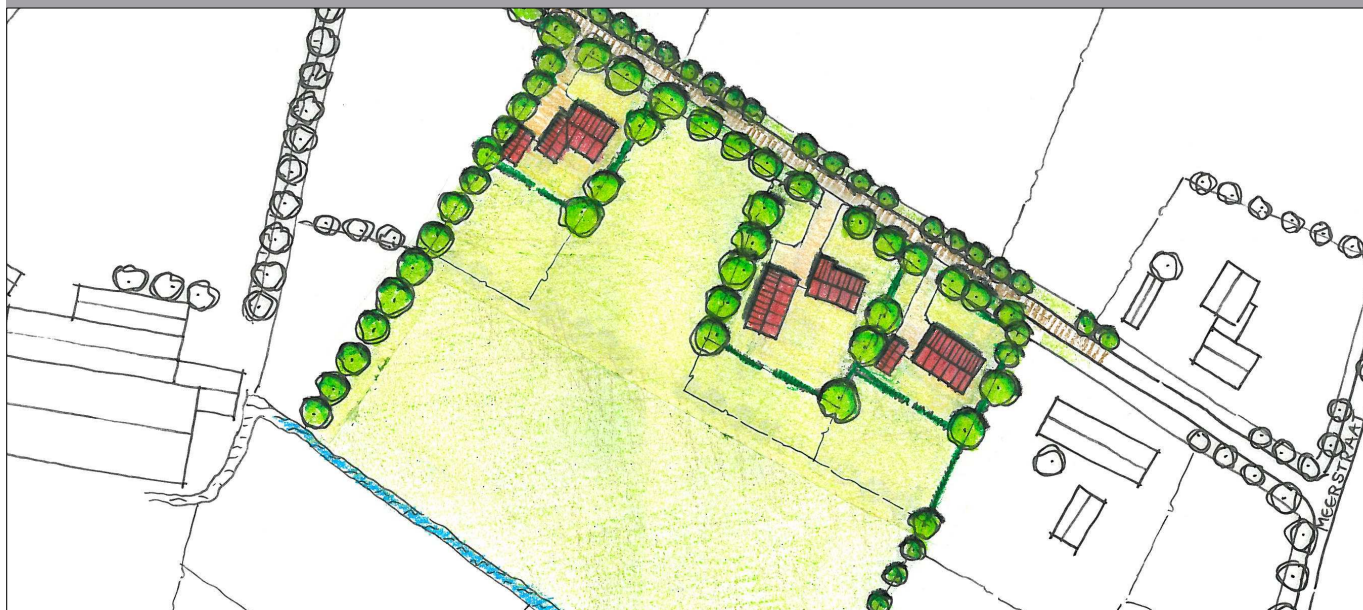


bestemmingsplan
'BiO-woningen Muggenhoek
Heeswijk-Dinther'
Gemeente Bernheze

status: ontwerp
datum: 20 december 2010
projectnummer: 404276
adviseur: Wle





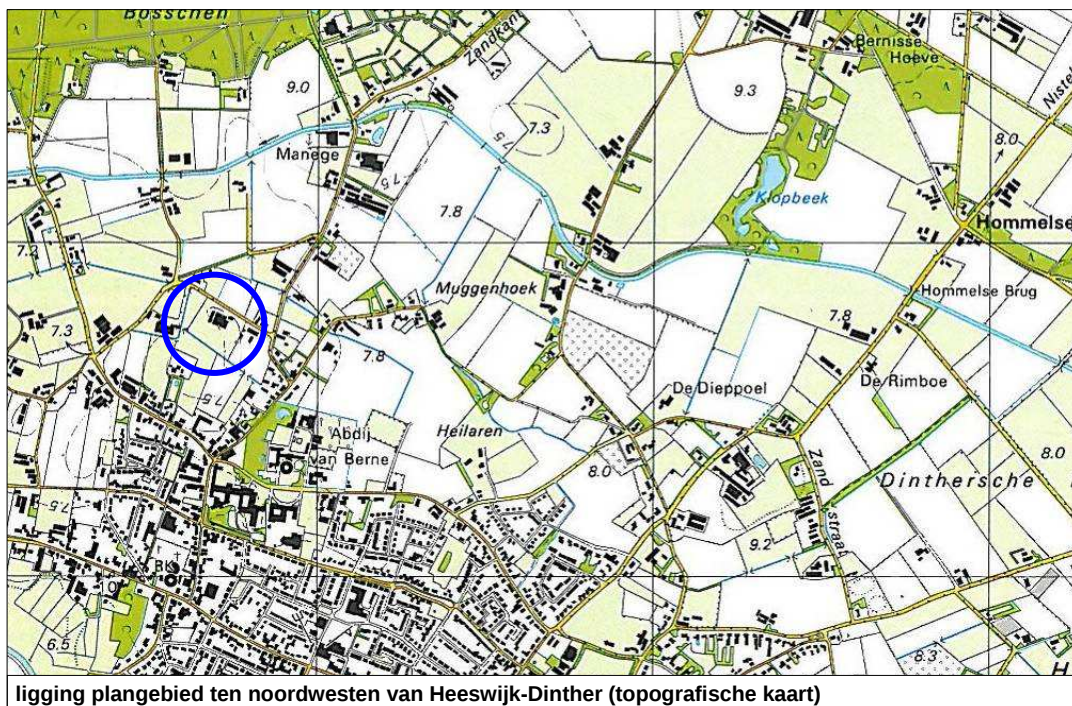
Inhoudsopgave

1	Inleiding	1
1.1	Aanleiding	1
1.2	Ligging van het plangebied	2
1.3	Het vigerende bestemmingsplan	2
1.4	Het toekomstige bestemmingsplan	3
2	Projectprofiel	4
2.1	Inleiding	4
2.2	Gebiedsbeschrijving	4
2.3	Projectbeschrijving	5
2.4	Ruimtelijke inpassing conform regeling BiO	6
2.5	Parkeren en ontsluiting	8
2.6	Oriëntering en privacy	8
2.7	Duurzaamheid	9
3	Beleid	10
3.1	Inleiding	10
3.2	Rijksbeleid	10
3.3	Provinciaal beleid	11
3.4	Gemeentelijk beleid	15
4	Sectorale aspecten	18
4.1	Algemeen	18
4.2	Bodemkwaliteit	18
4.3	Wet geluidhinder	19
4.4	Luchtkwaliteit	20
4.5	Bedrijven en milieuzoneringen	20
4.6	Externe veiligheid	22
4.7	Kabels en leidingen	22
4.8	Flora en fauna	22
4.9	Archeologie en cultuurhistorie	24
5	Waterparagraaf	26
5.1	Watertoets	26
5.2	Waterwet	26
5.3	Waterhuishoudkundige situatie	26
5.4	Invloed van het planvoornemen	27
5.5	Riolering	28



6	Juridische opzet	29
6.1	Algemeen	29
6.2	De verbeelding	29
6.3	De regels	29
7	Haalbaarheid	30
7.1	Economische en financiële haalbaarheid	30
7.2	Maatschappelijke haalbaarheid	30
7.3	Conclusie	30





ligging plangebied ten noordwesten van Heeswijk-Dinther (topografische kaart)

1 Inleiding

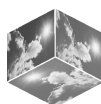
1.1 Aanleiding

Aan de Muggenhoek te Heeswijk-Dinther, gemeente Bernheze, is een varkenshouderij met bijbehorende bedrijfswoning gelegen. De eigenaar is voornemens de varkenshouderij te saneren en in ruil daarvoor 2 woningen te realiseren. De bestaande bedrijfswoning wordt daarbij omgezet naar een burgerwoning. Het planvoornemen vindt plaats in het kader van de regeling 'Buitengebied in Ontwikkeling' (BiO), waarbij agrariërs in het buitengebied onder voorwaarden gericht op verbetering van de ruimtelijke kwaliteit, waaronder het afbreken van stallen, woningen mogen bouwen. Aangezien het planvoornemen niet past binnen het vigerende bestemmingsplan, is het nodig het bestemmingsplan te herzien op grond van artikel 3.1 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro).

Het onderhavige bestemmingsplan voorziet in de benodigde ruimtelijke onderbouwing ten behoeve van de herziening, in de vorm van een toelichting. Aan bod komen onder andere:

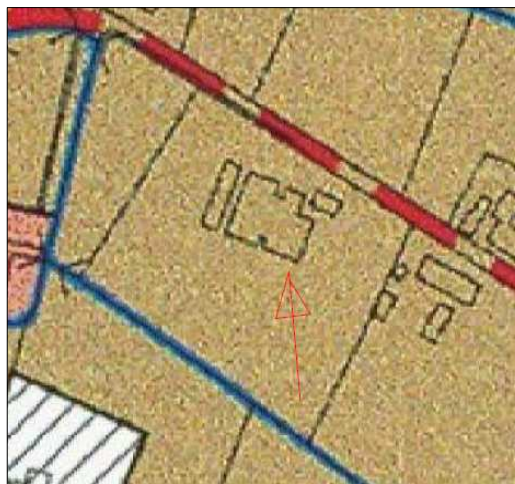
- project- en gebiedsbeschrijving;
- toetsing aan het geldende beleid;
- toetsing aan milieuwetgeving en andere ruimtelijke wetgeving met betrekking tot bestaande of potentiële belemmeringen in de omgeving van het plangebied (bodemkwaliteit, luchtkwaliteit, geluidhinder, waterparagraaf, aanwezige leidingen, archeologische waarden en natuurlijke en landschappelijke aspecten);
- haalbaarheid;
- procedure.

Naast deze toelichting omvat dit bestemmingsplan regels en een verbeelding.





luchtfoto met afgekaderd plangebied



uitsnede vigerende bestemmingsplankaart

1.2 Ligging van het plangebied

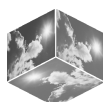
De Muggenhoek is gelegen ten noordwesten van de kern Heeswijk-Dinther, gemeente Bernheze, in een kernrandzone. Het plangebied ligt aan de zuidzijde van de Muggenhoek, een weg die in een bocht loopt tussen de Lariestraat in het westen en de Meerstraat in het oosten. De Lariestraat is een doorgaande weg door Heeswijk-Dinther en via deze weg is de hoofdwegenstructuur van de gemeente Bernheze te bereiken. De weg Het Schoor takt aan de noordzijde aan op de Muggenhoek en voert het agrarische buitengebied en de verder noordelijk gelegen bosgebieden in.

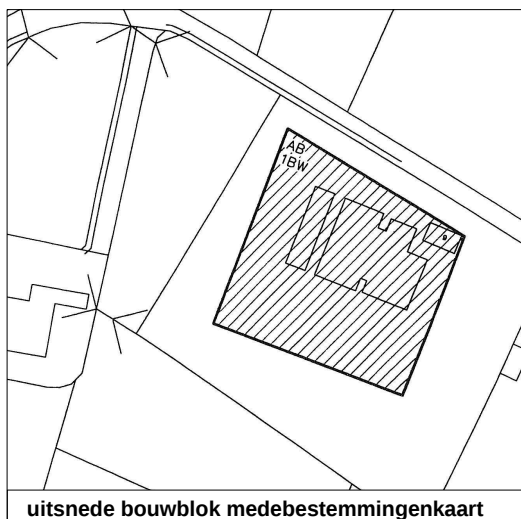
Het plangebied met daarop de bestaande woning en stallen ligt op het adres Muggenhoek 9, op een vijftal percelen die bekend staan als gemeente Heeswijk-Dinther, sectie E, nummers 1312, 2463, 2464, 2465 en 2466. Het plangebied is circa 17.750 m² groot.

1.3 Het vigerende bestemmingsplan

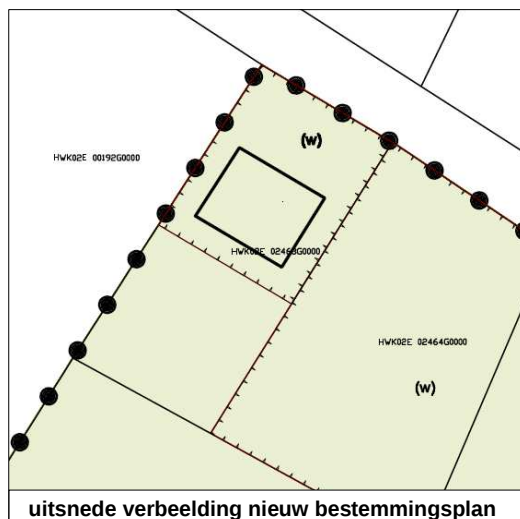
Het plangebied is gelegen binnen het ter plaatse vigerende bestemmingsplan 'Buitengebied', dat door de raad van de gemeente Bernheze is vastgesteld op 19 november 1998 en dat in werking is getreden op 29 juni 1999. Ter plaatse van het plangebied is de bestemming 'Agrarisch gebied met landschappelijk/cultuurhistorische en of abiotische waarden' van toepassing met de medebestemming 'Agrarische bedrijfsdoeleinden'. Ter plaatste is 1 agrarisch bouwblok aangeduid, waarbinnen tevens 1 bedrijfswoning is toegestaan.

Het planvoornemen gaat uit van de sanering van het ter plaatse aanwezige agrarische bedrijf, de bouw van 2 nieuwe BiO-woningen en de omzetting van de bestaande bedrijfswoning naar een burgerwoning. De overige gronden binnen het plangebied komen c.q. blijven in gebruik als reguliere landbouwgrond. Het gebruik van de gronden voor agrarisch grondgebruik is conform het vigerende bestemmingsplan reeds mogelijk. Het gebruik van de gronden voor woondoeleinden (anders dan voor 1 bedrijfswoning) en de bouw van burgerwoningen is conform het vigerende bestemmingsplan echter niet toegestaan. Door middel van een herziening van het vigerende bestemmingsplan ter plaatse kan de voorgenomen ontwikkeling evenwel toch doorgang vinden.





uitsnede bouwblok medebestemmingenkaart



uitsnede verbeelding nieuw bestemmingsplan

1.4 Het toekomstige bestemmingsplan

Het onderhavige bestemmingsplan maakt het mogelijk dat in het kader van de BiO-regeling in ruil voor de gesaneerde stallen een tweetal woningen wordt gebouwd en dat de bestaande bedrijfswoning als burgerwoning in gebruik kan worden genomen. Hiertoe krijgt het gehele plangebied de bestemming 'Agrarisch', waarbij de kavels van de 2 BiO-woningen samen met de kavel van de bestaande woning de aanduiding 'wonen' krijgen. De agrarische bedrijfsbestemming is niet langer van toepassing binnen het plangebied.

De situering van de woningen wordt vastgelegd door middel van bouwvlakken, bijgebouwen zijn op te richten ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - bio'. Binnen elk bouwvlak mag 1 woning worden opgericht met een maximale inhoud van 1.000 m³. De bestaande woning ligt nog onder deze maximale inhoudsgrens. Bij de twee nieuwe BiO-woningen mag in totaal 100 m² aan bijgebouwen per woning worden opgericht, conform het bestemmingsplan buitengebied van de gemeente Bernheze. Bij de bestaande woning is, mede ter compensatie voor de sloop van de stallen, in totaal 200 m² aan bijgebouwen toegestaan. Dit vindt plaats conform de surplus-regeling. Ten zuiden van het plangebied is een watergang gelegen. Ter bescherming hiervan wordt de dubbelbestemming 'Waterstaat - Beschermingszone watergang' opgenomen.

In deze toelichting wordt de herziening van het bestemmingsplan onderbouwd en worden de mogelijkheden die het nieuwe bestemmingsplan gaat bieden, afgewogen. In de regels wordt een gedetailleerde omschrijving van de nieuwe bestemmingen gegeven en wordt duidelijk wat de bouw- en gebruiksmogelijkheden van de gronden binnen het plangebied zijn. De verbeelding (plankaart) betreft een visuele weergave hiervan.

Het bestemmingsplan is opgezet conform de eisen die de Wro en de gemeente Bernheze daaraan stellen. De regels zijn opgesteld conform de standaardregels SVBP2008 (werkafspraken Wabo, oktober 2010), de verbeelding voldoet aan de meest actuele digitaliseringseisen conform IMRO2008. De gebruikte plansystematiek sluit aan bij het in voorbereiding zijnde nieuwe bestemmingsplan 'Buitengebied' van de gemeente Bernheze.





bestaande woning Muggenhoek 9



te slopen stallen varkenshouderij

2 Projectprofiel

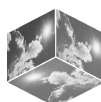
2.1 Inleiding

Het planvoornemen gaat uit van de sanering van de varkenshouderij gelegen aan de Muggenhoek 9, waarbij ook de overige op het perceel aanwezige bijgebouwen worden gesloopt. De bestaande bedrijfswoning blijft gehandhaafd als burgerwoning. Naast de sanering van de varkensstallen worden in het kader van de BiO-regeling twee nieuwe woningen gerealiseerd aan weerszijden van de bestaande woning. Hierdoor en door middel van een landschappelijke aanpassing treedt ter plaatse een substantiële verbetering op van de ruimtelijke kwaliteit.

2.2 Gebiedsbeschrijving

De Muggenhoek ligt ten noordwesten van de kern Heeswijk-Dinther en maakt onderdeel uit van de kernrandzone Fokkershoek en omgeving, een uit meerdere bebouwingslinten bestaande bebouwingsconcentratie. Het gebied ligt op de overgang tussen een oeverwal c.q. dekzandrug en de laaggelegen beekdalzone van de verder noordelijk stromende beek de Leijgraaf. Het is een overwegend agrarisch gebied met gras- en akkerland en diverse agrarische bedrijven, met name intensieve veehouderijen. In de kernrandzone ligt echter ook een aantal reguliere bedrijven en daarnaast zijn een manege en diverse woningen aanwezig. De infrastructuur is kleinschalig van opzet, de bochtige wegen worden veelal door eikenbomen begeleid.

Ondanks de relatief hoge bebouwingsdichtheid is de aanwezige bebouwing in de huidige situatie op relatief grote afstand van elkaar gesitueerd. Hierdoor en door de sterke groenstructuur heeft de kernrandzone een open en landelijk karakter en is een groot aantal doorzichten aanwezig. Er is een goede balans van bebouwingstypen, wegen, groenstructuren, open en besloten. Op landschappelijk gebied overheersen echter het grasland en de maïsvelden, waarbij de beek slecht zichtbaar is, zodat een eenzijdig beeld ontstaat. Enkele van de aanwezige bedrijven zijn ongewenst en ook bevinden zich op enkele plaatsen grootschalige, slecht ingepaste stallen en andere agrarische gebouwen.



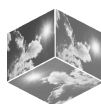


Het plangebied is aan de zuidzijde van de weg Muggenhoek gesitueerd. De bebouwing in de directe omgeving bestaat uit afwisselend woonbebouwing en agrarische bedrijven. De omliggende woonbebouwing, met een al dan niet agrarische oorsprong, is opgebouwd in 1 tot 2 bouwlagen en afgedekt met een kap. Wat betreft kleur- en materiaalgebruik overheersen rode bakstenen gevels en antracietkleurige daken. De meeste woningen zijn ruim opgezet op grote kavels. Een duidelijke rooilijn is aan de Muggenhoek, mede door de gespreide ligging van de bebouwing, niet aanwezig. Over het algemeen liggen de voorgevels van de bebouwing op 5 tot 15 meter van de weg.

De wegenstructuur ter plaatse heeft een zeer lokaal karakter. Grotere doorgaande wegen zijn op grote afstand van het plangebied gelegen. Ook andere grotere infrastructurele werken zijn afwezig in de omgeving, welke vooral bestaat uit agrarische gronden en verspreid liggende bebouwing.

2.3 Projectbeschrijving

De bestaande bedrijfswoning wordt als burgerwoning in gebruik genomen en blijft ongewijzigd. De sloop van de stallen en de overige bijgebouwen op het perceel schept de ruimte voor de bouw van de 2 BiO-woningen en de daarbij behorende bijgebouwen. Op de kavel van de bestaande woning wordt een bijgebouw met een oppervlakte van ten hoogste 200 m² teruggebouwd aan de achterzijde van de woning. De ontsluiting van de bestaande woning en het nieuwe bijgebouw vindt gelijk aan de huidige situatie plaats via een oprit naar de Muggenhoek.





grasland aansluitend bij de stallen



weidegrond aansluitend bij het plangebied

De twee nieuwe BiO-woningen worden net als de bestaande woning met de voorgevel gericht op de Muggenhoek en zijn opgebouwd in 1 tot 1½ bouwlaag, afgedekt met kap. De woningen sluiten wat betreft maatvoering en materiaalgebruik aan bij de bestaande woning aan de Muggenhoek 9. Bij elke woning mag tot ten hoogste 100 m² aan bijgebouwen worden opgericht. Deze bijgebouwen worden achter de woningen gepositioneerd en zijn met de lange gevel parallel aan de zijdelingse kavelgrenzen gelegen, waarmee optimaal ruimte aanwezig blijft voor het creëren van doorzichten. De woonkavels worden landschappelijk ingepast, aanleg van grootschalig groen vindt echter niet plaats.

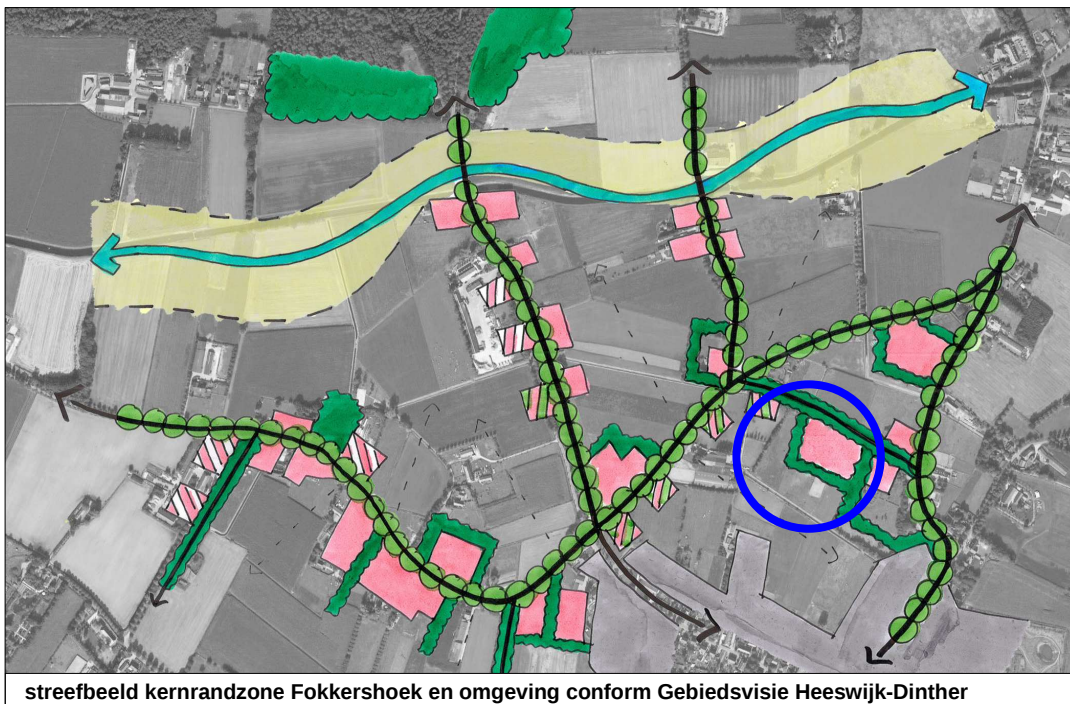
Het resterende gedeelte van het plangebied blijft in gebruik voor agrarische doeleinden. Het betreft echter niet langer agrarische bedrijfsdoeleinden, maar zuiver het gebruik voor landbouwgrond (akkerland, weidegrond), zoals aansluitend bij het plangebied in de omgeving ook het geval is.

Het plangebied is in totaal circa 17.750 m² groot. In de huidige situatie ligt het agrarische bouwblok met de bedrijfswoning over gedeeltes van de percelen met nummers 1312, 2464 en 2465. In de nieuwe situatie zullen de percelen met nummers 2464 en 2465 tot de bestaande woning gaan behoren. Dit betreft een oppervlakte van circa 4.850 m². Op elk van de percelen met nummers 2463 en 2466 (beiden circa 1.825 m²) zal één BiO-woning worden gerealiseerd. Daarbij worden niet de gehele percelen gebruikt, maar van elk perceel ten hoogste 1.000 m² ten behoeve van de nieuwe woningen. De resterende delen van deze percelen blijven conform de huidige situatie in gebruik als weidegrond. Ook het perceel met nummer 1312 wordt voor landbouwdoeleinden gebruikt, dit betreft circa 9.250 m².

2.4 Ruimtelijke inpassing conform regeling BiO

Het planvoornemen vindt plaats in het kader van de provinciale regeling zoals verwoord in de beleidsnota 'Buitengebied in Ontwikkeling' (zie ook paragraaf 3.3.3). Via deze BiO-regeling kunnen agrariërs in het buitengebied volgens bepaalde normen woningen bouwen, in ruil voor een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit.

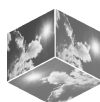




De gemeente Bernheze heeft voor elke kern een gebiedsvisie opgesteld, waarin ook de grondslagen van het provinciale BiO-beleid zijn verwerkt. Voor de kern Heeswijk-Dinther en de omliggende kernrandzones is daartoe de 'Gebiedsvisie Heeswijk-Dinther' opgesteld, welke echter nog niet is vastgesteld (zie ook paragraaf 3.4.2). In de meest actuele versie van de gebiedsvisie (d.d. 10 oktober 2007) zijn de kansen op een rij gezet en ontwerprichtlijnen gemaakt voor diverse deelgebieden, waaronder de kernrandzone Fokkershoek en omgeving, waarvan het plangebied deel uitmaakt.

In de kernrandzone wordt ondermeer gestreefd naar geleding, waarbij naarmate de kern wordt genaderd, de dichtheden toenemen. Op plaatsen waar bedrijven stoppen, is ruimte voor landelijk wonen. De maat en de schaal van de activiteiten moet passen bij de korrel van het landschap. Kleine percelen kunnen worden gerestaureerd, waarbij landschapselementen teruggebracht worden. Per saldo is het streven om het aandeel 'rood' af te laten nemen, waarmee de spreiding en de korrel worden aangepast.

Ter plaatse van het plangebied laat de streefbeeldkaart voor de kernrandzone Fokkershoek en omgeving zien dat de bebouwing hier landschappelijk beter kan worden ingepast en dat aan de Muggenhoek tevens ruimte is voor nieuwe aan het lint gekoppeld bebouwing. De ten zuidwesten van het plangebied aanwezige paardenhouderij wordt als storend ervaren, het streven is dan ook deze te saneren, waarna hier een nieuwe doorzicht ontstaat aan de zuidzijde van het plangebied.



Het planvoornemen om de bestaande varkenshouderij te saneren in ruil voor de bouw van twee woningen sluit aan bij het beleid uit de gemeentelijke gebiedsvisie in het algemeen en de uitwerking voor dit gebied in het bijzonder. Momenteel zijn de verschillende percelen die samen het plangebied vormen niet te onderscheiden. Door het verdwijnen van het agrarische bedrijf en de toevoeging van de twee woningen, zal dit onderscheid weer zichtbaar worden in het landschap. Er ontstaat een meer kleinschalig straatbeeld en een betere landschappelijke inpassing door de aanleg van groene erfafscheidingen. Het totale onderdeel 'rood' neemt door het planvoornemen af, de nieuwe bebouwing wordt beter gespreid langs de Muggenhoek, waarmee nieuwe doorzichten richting het zuiden ontstaan.

De initiatiefnemer investeert in de ruimtelijke kwaliteit door sanering van zijn bedrijf en tevens door een bijdrage te storten in een fonds van de gemeente. De gemeenteraad heeft op 9 juli 2009 besloten dit zogenaamde 'bio-fonds' in te zetten voor de financiering van verplaatsingen c.q. saneringen van bedrijven in het buitengebied (in het kader van de afwaartse beweging).

2.5 Parkeren en ontsluiting

Gelijk aan de huidige situatie wordt de bestaande woning direct ontsloten op de Muggenhoek. Ook de nieuwe woningen zullen worden ontsloten op de Muggenhoek. De woningbouw zal leiden tot een kleine toename in het aantal verkeersbewegingen ter plekke. Deze toename is echter dermate gering, dat de invloed op de verkeersafwikkeling ter plaatse verwaarloosbaar klein is.

Parkeren ten behoeve van de twee nieuwe woningen vindt geheel plaats op eigen terrein, zoals dat ook bij de bestaande woning reeds het geval is. Hiervoor bieden de royale percelen voldoende ruimte.

2.6 Oriëntering en privacy

In de oriëntering van de bestaande woning wijzigt niets. Deze woning ligt in de huidige situatie reeds op voldoende afstand van andere woningen. De nieuwe woning ten westen van de bestaande woning grenst alleen aan de bestaande woning en ligt bovenal op geruime afstand daarvan. De nieuwe woning ten oosten van de bestaande woning grenst tevens aan de woning aan de Muggenhoek 11, echter eveneens op afstand en daarvan afgeschermd door een brede groensingel. De woningen hebben een vrij uitzicht over het agrarische gebied ten noorden van het plangebied.

De privacy van de nieuwe woningen is door de ligging op afstand van andere woningen gewaarborgd. Door middel van beplanting kan de privacy nog verder worden zeker gesteld. De privacy van omliggende woningen en omwonenden komt niet in het geding.



2.7 Duurzaamheid

Duurzame ontwikkeling is te zien als een ontwikkelingsproces, waarbij gestreefd wordt naar het tot stand brengen van een duurzame samenleving. Dit gebeurt door in alle stadia van een planproces kansen en mogelijkheden te benutten voor het realiseren van een hoge ruimtelijke kwaliteit in combinatie met een zo laag mogelijke milieubelasting, en deze in de tijd weten te handhaven, zodat ook toekomstige generaties daarin delen. Ook de gemeente Bernheze heeft in haar beleidsdoelstellingen duurzaamheid opgenomen en wenst deze structureel in ontwikkelingsplannen op te nemen. In het planvoornemen wordt de gewenste duurzaamheid bereikt door gebruik te maken van natuurlijke duurzame materialen en door een goede isolatie.



3 Beleid

3.1 Inleiding

Gemeenten zijn niet geheel vrij in het voeren van hun eigen beleid. Rijk en provincies geven met het door hen gevoerde en vastgelegde beleid de kaders aan waarbinnen gemeenten kunnen opereren. Hierna worden in het kort de voornaamste zaken uit het voor het plangebied relevante nationale en provinciale beleid weergegeven, aangevuld met het van toepassing zijnde beleid van de gemeente Bernheze.

3.2 Rijksbeleid

3.2.1 *Nota Ruimte*

In de Nota Ruimte (VROM, 2006) wordt de visie omschreven op de ruimtelijke ontwikkeling van Nederland. Dit gebeurt voor een periode tot 2020. De nota is niet opgesteld om ruimtelijke beperkingen te stellen, maar juist om gewenste (gebiedsgerichte) ruimtelijke ontwikkelingen te stimuleren, die een bijdrage leveren aan een sterke economie, een aantrekkelijk land en een leefbare en veilige samenleving. Hierbij staat het motto 'decentraal wat kan, centraal wat moet' centraal.

De Nota Ruimte gaat over de hoofdlijnen van beleid voor Nederland. Provincies, regio's en gemeenten moeten zelf beslissen over de bestemming en inrichting van de stedelijke en landelijke gebieden. Het rijk geeft alleen de spelregels mee op grond van de hoofdlijnen van beleid en de criteria voor ruimtelijke kwaliteit.

Het beleid met betrekking tot de basiskwaliteit van steden, dorpen en bereikbaarheid kent vier pijlers:

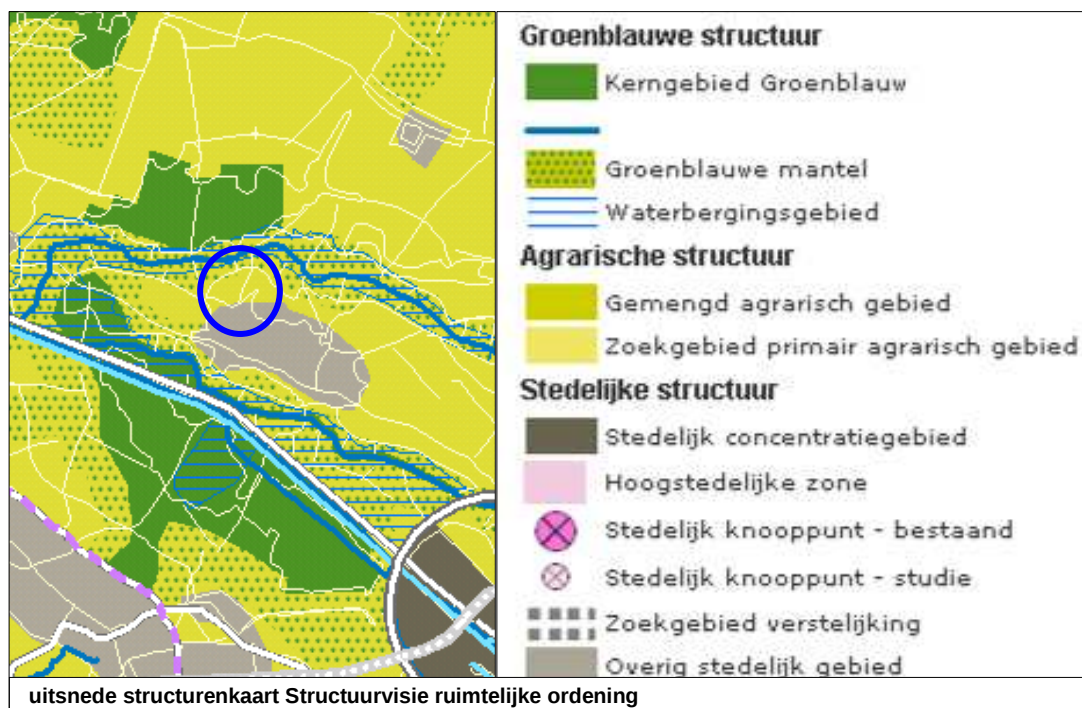
- bundeling van verstedelijking en economische activiteiten;
- bundeling van infrastructuur en vervoersstromen;
- aansluiting van Nederland op internationale netwerken van luchtvaart en zeevaart;
- borging van milieukwaliteit en externe veiligheid.

Op het plangebied zijn met name de eerste en laatste doelstelling van toepassing. Het planvoornemen gaat uit van de sanering van een varkenshouderij in ruil voor de nieuwbouw van 2 BiO-woningen. Dit is een vorm van intensivering, welke bijdraagt aan een verdere bundeling van stedelijkheid. Tevens draagt het planvoornemen bij aan een leefbare en veilige samenleving, aangezien de overlastgevende werking van de varkenshouderij verdwijnt. Het planvoornemen past zodoende binnen het in de Nota Ruimte geformuleerde beleid. Voor het plangebied wordt in de Nota Ruimte voorts geen specifiek beleid geformuleerd.

3.2.2 *Nota Mensen, wensen, wonen (2000)*

In de nota Mensen, wensen, wonen wordt de visie op wonen in de 21e eeuw gegeven. Een van de kernthema's is 'meer ruimte voor groene woonwensen'. De druk op niet-stedelijke gebieden is groot. Dit komt enerzijds doordat een deel van de woningzoekenden niet in stedelijke gebieden hun woonwensen kan realiseren.





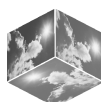
Anderzijds willen mensen ruim en groen wonen. Er is behoefte aan ruimere en eigen woningen. Woonmilieudifferentiatie en de betekenis van groen als kwaliteitsdrager in stedelijke milieus worden steeds belangrijker. Wonen in en nabij dorpen is, zeker bij de huidige inwoners, populair. Er is een aantrekkelijk woonklimaat door de ruimte, de nabijheid van het buitengebied en de specifieke sociale banden. Wanneer in de toekomst het belang van informatie- en communicatietechnologie verder toeneemt, zal de kwaliteit van de directe woon- en leefomgeving als vestigingsfactor aan betekenis toenemen.

Het voornemen om de in ruimtelijk en functioneel opzicht hinderlijke stallen te slopen en hiervoor in de plaats 2 nieuwe woningen te realiseren vormt hiervan een voorbeeld. Hier kan worden voldaan aan de wens van ruim en groen wonen.

3.3 Provinciaal beleid

3.3.1 Structuurvisie ruimtelijke ordening

De structuurvisie ruimtelijke ordening (vastgesteld door Provinciale Staten d.d. 1 oktober 2010 en inwerkingtreding d.d. 1 januari 2011) geeft de hoofdlijnen van het ruimtelijk beleid van de provincie Noord-Brabant weer tot en met 2025. Het beleid is gestoeld op een evenwicht van het milieu (planet), de mens (people) en de markt (profit) in ruimtelijke kwaliteit. Hierbij is het van groot belang om bestaande kwaliteiten te benutten en als uitgangspunt te nemen bij ontwikkelingen.



Noord-Brabant heeft de ambitie om een goede mix van wonen, werken en voorzieningen te creëren. De leefbaarheid in woonmilieus moet van voldoende kwaliteit zijn. Dynamische stadscentra, vitale plattelandskernen, eigen identiteit en regionale afstemming zijn enkele uitgangspunten. Daarnaast dienen er voldoende veilige en goed bereikbare werkplekken te zijn voor de bevolking. Steden moet aantrekkelijk blijven voor diverse bevolkingsgroepen en dienen garant te staan voor het aanbieden van (bovenlokale) voorzieningen.

Voor wat betreft de markt is het van belang dat de gunstige ligging wordt benut. De ligging ten opzichte van andere economische clusters in Europa is uitstekend. Met de (internationale) bereikbaarheid is het echter slechter gesteld. Dit vormt dan ook een belangrijk uitgangspunt in het provinciale beleid. Belangrijk is om netwerken te vormen, tussen de kennisindustrie, regionale economische clusters en Europese clusters. Daarnaast is veiligheid een belangrijk aspect. Goederenvervoer per spoor zal in de toekomst om stedelijke gebieden heen geleid moeten worden.

Het landschap van Noord-Brabant is vrij karakteristiek. Er zijn veel beeldbepalende elementen en natuurlijke waarden in het landschap te vinden. Deze dienen beschermd en ontwikkeld te worden. Met name het watersysteem is erg belangrijk. Het landschap heeft ook een functie als werkterrein, voornamelijk voor de agrarische sector. Schaalvergroting van deze landbouw wordt geconcentreerd in speciaal aangewezen gebieden. De landbouw komt daarnaast steeds vaker in een verbrede vorm voor. Dit wordt gestimuleerd, met name ook het landschapsbeheer.

Duurzaamheid is nog steeds een belangrijk onderwerp binnen de ruimtelijke ordening. Er moet op zoek gegaan worden naar alternatieve mogelijkheden om energie op te wekken. Zo kan gewerkt worden aan een gezondere leefomgeving.

Het plangebied is binnen de structuurvisie RO aangeduid als 'gemengd agrarisch gebied'. Het beleid is er hier op gericht om multifunctioneel gebruik mogelijk te maken. In kernrandzones, waar ook het plangebied in is gelegen, is een toenemende menging van wonen, voorzieningen en kleinschalige bedrijvigheid mogelijk. De ontwikkelingen houden rekening met hun omgeving en dragen bij aan een versterking van de gebiedskwaliteiten. Het planvoornemen is een voorbeeld van een ontwikkeling die past binnen het provinciale beleid. De woonfunctie in het bebouwingscluster Fokkershoek wordt versterkt, waarbij tegelijkertijd een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit ter plaatse optreedt.

3.3.2 Verordening Ruimte

Een structuurvisie is niet direct juridisch bindend voor burgers en overheden. Toch kan het in het kader van de ruimtelijke ordening van provinciaal belang zijn om bepaalde aspecten veilig te stellen. De provincie kan derhalve een verordening Ruimte opstellen. De provincie Noord-Brabant beschikt over een dergelijke verordening. De verordening is de juridische vertaling van de structuurvisie en bevat derhalve onderwerpen die in de visie naar voren komen.



Dit betreft onder andere de belangen die de provincie wil behartigen en de manier waarop dit zal geschieden, alsmede regels waarmee rekening gehouden moet worden bij het opstellen van een bestemmingsplan. Deze regels zijn direct bindend voor overheden. Zo weten gemeenten al in een vroeg stadium waar ze aan toe zijn.

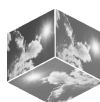
De verordening ruimte wordt in meerdere fasen ingevoerd en bevat onder andere regels die specifiek van toepassing zijn op wonen en werken in het landelijk en stedelijk gebied. In de eerste fase worden onder andere regels gesteld omtrent de concentratie van verstedelijking, het doorwerken van de SER-ladder, functiemenging en uitbreiding van grootchalige bedrijvigheid. In de tweede fase komen regels aan de orde omtrent detailhandel buiten buurt-, wijk-, dorps- en stadscentra, ontwikkeling van bovenlokale grootschalige voorzieningen, uitsluiten van detailhandelsvestigingen buiten het bestaande stedelijke gebied en het mogelijk maken van stedelijke ontwikkelingen bij complexen in het buitengebied.

Inmiddels is de tekst van fase 2 geïntegreerd in de tekst van fase 1, waardoor in feite geen onderscheid in fasen meer bestaat en sprake is van één document. Hierin zijn tevens de aanpassingen meegenomen die gemaakt zijn ten opzichte van de ontwerp-Verordening ruimte, fase 2. In het aangepaste document is een overgangsbepaling opgenomen op grond waarvan gemeenten dienen te blijven voldoen aan de verplichting die met de inwerkingtreding van fase 1 ontstond om bestemmingsplannen binnen een jaar in overeenstemming te brengen met de bepalingen van de verordening.

Één van de hoofdlijnen van de (aangepaste) tekst heeft betrekking op ruimtelijke kwaliteit en kwaliteitsverbetering van het landschap. De zorgplicht voor ruimtelijke kwaliteit behelst in de kern de regel dat de geboden ontwikkelruimte bijdraagt aan het versterken van de ruimtelijke kwaliteit. In het bijzonder geldt als regel het principe van zorgvuldig ruimtegebruik.

Dit strekt ertoe dat nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen zoveel mogelijk plaatsvinden door hergebruik of intensivering op of binnen bestaand bebouwd gebied (het zogenaamde VAB-beleid). Daarnaast houdt zorgvuldig ruimtegebruik in dat bij nieuwe ontwikkelingen rekening gehouden wordt met de kwaliteiten van de omgeving. In de regeling van de Verordening ruimte, fase 1 is deze zorgplicht geconcretiseerd voor wat betreft stedelijke ontwikkeling (toepassing zgn. SER-ladder).

In de Verordening ruimte fase 2 wordt de zorgplicht voor de kwaliteitsverbetering van het landschap verbreed naar alle ontwikkelingen buiten bestaand stedelijk gebied en buiten de ecologische hoofdstructuur. Dit houdt in dat in geval van een ruimtelijke ontwikkeling (nieuw stedelijke ruimtebeslag en agrarische, recreatieve en andere ontwikkelingen in het buitengebied) er een tegenprestatie wordt verwacht in de vorm van een kwaliteitsverbetering van het landschap. Wat betreft de stedelijke ontwikkeling is dit al opgenomen in de Verordening ruimte, fase 1.



Het planvoornemen is opgezet met het oogmerk de ruimtelijke kwaliteit te verbeteren. Overlastgevend varkensstallen worden vervangen door 2 nieuwe vrijstaande woningen. De landschappelijke inpassing krijgt daarbij een impuls en er ontstaat een kernrandzone met meer doorzichten dan voorheen. Er is daarbij sprake van zorgvuldig ruimtegebruik, doordat hierbij geen nieuw onbebouwd buitengebied is betrokken, maar een nieuwe functie wordt gegeven aan gronden met daarop de te slopen stallen. De kwaliteitsverbetering is derhalve met name landschappelijk van aard: de voormalige stallen van de varkenshouderij zullen geheel worden gesloopt en de resterende en nieuwe bebouwing zullen landschappelijk worden ingepast en daarmee waar nodig aan het zicht onttrokken worden. In de hiermee gepaard gaande kosten wordt voorzien door de opbrengsten van de nieuwe woningen. Daarnaast wordt een BiO-bijdrage (verminderd met de inbrengwaarde en sloopkosten van de stallen) gedaan, waarmee elders de ruimtelijke kwaliteit in het buitengebied verbeterd kan worden. In een anterieure overeenkomst tussen de initiatiefnemer en de gemeente Bernheze wordt een en ander vastgelegd.

Een goede landschappelijke en architectonische inpassing is uitgangspunt van het planvoornemen. Onderdeel van de toelichting is een beschrijving van de toekomstige ruimtelijke structuur en de inpassing daarin van de bestaande en nieuwe woningen op het perceel Muggenhoek 9. Door middel van een inrichtingsvoorstel is een en ander ook geïllustreerd, zoals weergegeven in hoofdstuk 2.3.

Op grond van het voorgaande mag worden geconcludeerd dat het planvoornemen aansluit bij het beleid zoals verwoord in de provinciale Verordening ruimte.

3.3.3 Nota Buitengebied in Ontwikkeling

Met de beleidsnota Buitengebied in ontwikkeling, hebben Gedeputeerde Staten invulling gegeven aan de wens vanuit de praktijk om de mogelijkheden te verkennen om te komen tot een verbetering van het platteland en hiervoor ruimte te geven. In de nota hebben bebouwingsconcentraties een bijzondere plek gekregen. Vanuit de provincie wordt belang gehecht aan het aantrekkelijk houden van het platteland.

Het zoeken naar nieuwe mogelijkheden in de bebouwingsconcentraties zal dan ook vooral gaan over het zoeken naar een balans tussen de functie en de omgeving. Het behouden en waar mogelijk verbeteren van de ruimtelijke kwaliteit staat voorop. Het begrip bebouwingsconcentraties is ten opzichte van het Streekplan 2002 aangepast. Het is een verzamelbegrip, waaronder linten, bebouwingsclusters en kernrandzones worden begrepen. De locatie aan de Muggenhoek kan getypeerd worden als een nevelkernrand en wordt gekenmerkt door het feit dat de kernrandzone zich uitspreidt over een groot gebied waarbinnen zich tal van processen hebben voorgedaan, waardoor er naast agrarische functies ook tal van andere functies zijn ontstaan. De grens tussen kernrand en buitengebied is lastig aan te duiden.





luchtfoto omgeving kernrandzone Fokkershoek en omgeving



typologie: nevelkernrand

Dergelijke gebieden bieden mogelijkheden voor verdichting, waarbij wel in het oog dient te worden gehouden dat de nevelkernrand haar functie als overgangsgebied van stad en land behoudt. Het plan valt onder de 'overgangsregeling' voor BiO-woningen, zoals opgenomen in fase 2 van de Verordening Ruimte.

Via de BiO-regeling kan in het buitengebied volgens bepaalde normen de ruimtelijke kwaliteit verbeterd worden in ruil voor het terugbouwen van woningen. Een belangrijke randvoorwaarde voor de verruimde mogelijkheden is een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit in brede zin. De sloop van de stallen zelf levert al een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit op zich op. De bouw van de woningen en de landschappelijke inpassing van de nieuwe situatie draagt verder bij aan het verbeteren van de ruimtelijke kwaliteit ter plaatse. Naast een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit ontstaat door de sloop van de stallen bovendien in milieuhygiënisch opzicht een betere situatie, aangezien de door stallen voortgebrachte milieubelasting verdwijnt.

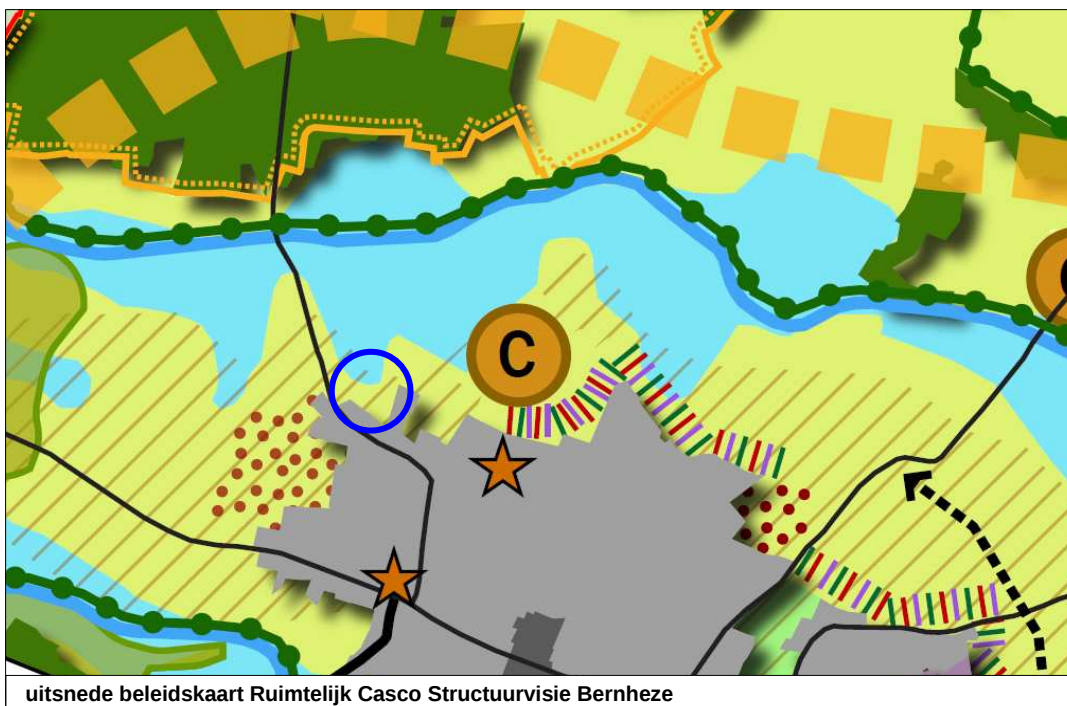
Voor de toepassing van dit beleid, is het noodzakelijk dat de gemeente vooraf een integrale visie voor het gebied met zijn omgeving opstelt, voorzien van een gedegen ruimtelijke onderbouwing, en waarin wordt aangegeven hoe een verbetering van de kwaliteit van de omgeving zal worden bereikt. De gemeente Bernheze heeft met de Gebiedsvisie Heeswijk-Dinther (zie hoofdstukken 2.4 en 3.4.2) een dergelijke visie inmiddels opgesteld. Ook in de nieuwe Structuurvisie Bernheze is het BiO-beleid verwerkt (zie hoofdstuk 3.4.1).

3.4 Gemeentelijk beleid

3.4.1 Structuurvisie Bernheze

Op 11 februari 2010 is de 'Structuurvisie Bernheze' vastgesteld, waarin een samenhangend beeld wordt gegeven 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.

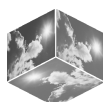




De structuurvisie is opgedeeld in een Ruimtelijk Casco en een Uitvoeringsprogramma. Het Ruimtelijk Casco beoogt de samenhangende structuren naar boven te halen en hieraan logische strategieën te koppelen, waarmee het een casco vormt voor concrete projecten en plannen. Het is een afwegingskader, maar tegelijkertijd ook een inspiratiekader voor ruimtelijke ontwikkeling. Het Ruimtelijk Casco is verbeeld door middel van een beleidskaart, die het bestaande beleid en de visie op hoofdlijnen bundelt en het casco biedt voor concrete projecten en plannen voor de komende 10 tot 20 jaar.

Op de beleidskaart is te zien dat het plangebied ligt in een zone die is aangeduid als 'half-open landschap'. Hier is een coulisselandschap gevormd dat geconserveerd dient te worden. De omgeving van het plangebied is tevens aangeduid als 'bebouwingsconcentratie'. De strategie is hier gericht op het hergebruik van voormalige agrarische bedrijfslocaties voor niet-agrarische functies alsmede (beperkte) toevoeging van nieuw bouwvolume. Een belangrijke randvoorwaarde daarbij is verbetering van de ruimtelijke kwaliteit in brede zin.

Als voorbeeld om de ruimtelijke kwaliteit te verbeteren wordt de sloop van bebouwing als compensatie voor verruimde mogelijkheden genoemd. Hierbij wordt het provinciale BiO-beleid aangehaald, waarbij in bebouwingsclusters één of enkele woningen gebouwd kunnen worden, mits er sprake is van ruimtelijke kwaliteitswinst. Zoals reeds is aangegeven, vindt het planvoornemen plaats in het kader van het BiO-beleid, waarmee het zowel aansluit bij het provinciale beleid als het beleid van de gemeente Bernheze.

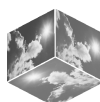


Het planvoornemen draagt bij aan het versterken van het typerende halfopen landschap de kernrandzone, aangezien de massieve bouwmassa van de varkenshouderij verdwijnt en plaats maakt voor een afwisseling van woningen op ruime kavels, waartussen doorzichten aanwezig zijn. De ruimtelijke kwaliteit is hiermee gediend.

3.4.2 Gebiedsvisie Heeswijk-Dinther

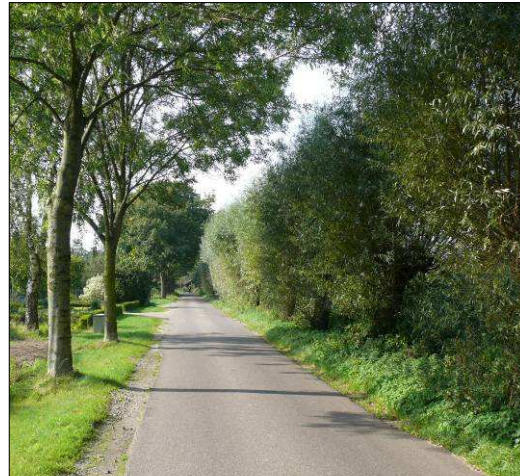
Met deze visie (d.d. 10 oktober 2007) wordt aangesloten bij de uitgangspunten uit de voormalige Structuurvisie Plus. Voor Heeswijk-Dinther is één van de uitgangspunten dat ten westen en ten noorden van de kern kleinschalige uitbreidingen mogelijk zijn, mits die rekening houden met de landschappelijke situatie. Het planvoornemen, gesitueerd aan de noordwestzijde van het dorp en uitgaand van de bouw van twee nieuwe woningen in ruil voor de sloop van varkensstallen, past binnen dit beleid.

Voor verschillende deelgebieden (kernrandzones) zijn in de gebiedsvisie uitwerkingen gemaakt. Het plangebied ligt daarbij in de kernrandzone Fokkershoek en omgeving. In hoofdstuk 2.4 is reeds uitgebreid toegelicht dat het planvoornemen aansluit bij het gemeentelijke beleid voor dit deelgebied.





stallen in het plangebied



de weg Muggenhoek

4 Sectorale aspecten

4.1 Algemeen

Milieubeleid wordt steeds meer geïncorporeerd in andere beleidsvelden. Verbreding van milieubeleid naar andere beleidsterreinen is dan ook een belangrijk uitgangspunt. Ook in de ruimtelijke planvorming is structureel aandacht voor milieudoelstellingen nodig. De milieudoelstellingen worden daartoe integraal en vanaf een zo vroeg mogelijk stadium in het planvormingsproces meegewogen. Een duurzame ontwikkeling van de gemeente is een belangrijk beleidsuitgangspunt dat zijn doorwerking heeft in meerdere beleidsterreinen.

4.2 Bodemkwaliteit

Uitgangspunt van een goede ruimtelijke ordening is dat de bodemkwaliteit geschikt is voor de beoogde bestemming en de daarin toegestane gebruiksvormen. Dit betekent dat het aspect bodemkwaliteit voor vrijwel alle nieuwe ontwikkelingen, die met ruimtelijke plannen mogelijk worden gemaakt, onderzocht moet worden.

Het planvoornemen gaat uit van het slopen van 1.609 m² aan voormalige varkensstallen, waarvoor ter compensatie 2 woningen worden opgericht op de vrijgekomen ruimte. Gelet op het voormalige en het voorgenomen gebruik wordt het uitvoeren van een verkennend bodemonderzoek in het onderhavige geval als noodzakelijke voorwaarde gezien. Dit onderzoek zal plaatsvinden na de sloop van de stallen, bij de vergunningsaanvraag voor de bouw van de woning.

Wel heeft alvast een vooronderzoek plaatsgevonden naar de bodemkwaliteit ter plaatse (Van Oort, projectnr. AKK.230110, 6 november 2010). Met dit onderzoek is informatie verzameld over het voormalige, het huidige en het toekomstige bodemgebruik, de bodemopbouw en geohydrologie en de (financieel-)juridische aspecten.



Aan de hand van het onderzoek wordt geconcludeerd dat de locatie altijd in agrarisch gebruik is geweest. Tot voor circa 10 jaar geleden is gebruik gemaakt van een bovengrondse dieseltank en een werktuigenloods. Er is geen sprake van verdachte locaties, uitgezonderd ter plaatse van de dieseltank en de werktuigenloods. Mede hierdoor dient ter plaatse van de nieuwe woningen een bodemonderzoek plaats te vinden in het kader van de vergunningaanvraag.

4.3 Wet geluidhinder

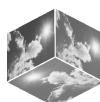
Voor nieuwbouwplannen geldt dat in het kader van de Wet geluidhinder een akoestisch onderzoek noodzakelijk is om aan te tonen, dat de geluidsbelasting voldoet aan de wettelijke geluidgrenswaarde. Voor de bestaande woning aan de Muggenhoek 9 hoeft geen onderzoek te worden uitgevoerd, aangezien deze in ruimtelijk en constructief opzicht niet wijzigt. Het enige dat verandert is een functionele omzetting van bedrijfs- naar burgerwoning. De bouw van de 2 nieuwe woningen betreft wel een nieuwbouwplan dat aan de Wet geluidhinder dient te worden getoetst. De woningen zijn gelegen in een 60 km/h-zone, een wegtype dat zoneplichtig is. Hierdoor is het uitvoeren van een akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaai noodzakelijk om inzichtelijk te maken in welke mate sprake is van geluidsbelasting op de gevels.

Een dergelijk onderzoek heeft plaatsgevonden (Tritium, projectnr. 1010/055/JS, 5 november 2010). Uit dit onderzoek is vast komen te staan dat voor wat betreft wegverkeerslawaaai het plangebied is gelegen binnen de geluidzone van de wegen Muggenhoek, Het Schoor, Meerstraat en Pater van den Elsenstraat. Deze laatste weg is echter vanwege de afstand tot het bouwplan buiten beschouwing gelaten. Bovendien heeft de Pater van den Elsenstraat geen doorgaand karakter (voornamelijk bestemmingsverkeer) en heeft hiermee derhalve een relatief lage verkeersintensiteit.

Voor de nieuw te bouwen woningen geldt dat de geluidbelasting op de gevels ten gevolge van het wegverkeer op alle beschouwde wegen onder de voorkeursgrenswaarde voor wegverkeerslawaaai van 48 dB blijft. Er hoeft derhalve geen beschikking hogere grenswaarde te worden aangevraagd bij de gemeente Bernheze.

Ter bepaling van de geluidwering 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 nieuw te bouwen woningen bedraagt maximaal 53 dB. Volgens het Bouwbesluit is de karakteristieke geluidwering van de gevel GA_{k} voor verblijfsgebieden in een woning de gecumuleerde geluidbelasting (exclusief reductie artikel 110g Wgh) minus 33 dB met een minimumwaarde van 20 dB. Derhalve is er geen aanvullend onderzoek nodig ter bepaling van de geluidwering van de gevel.

Na toepassing van standaard gevelwerende materialen en maatregelen is een binnenniveau van 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 beschikken over een geluidluwe gevel c.q. buitenruimte.



4.4 Luchtkwaliteit

Sinds 15 november 2007 vormt het aspect luchtkwaliteit uit de Wet milieubeheer de basis voor de besluitvorming in het kader van de Wet ruimtelijke ordening. Op basis van deze Wet luchtkwaliteit gelden milieukwaliteitseisen voor de luchtkwaliteit. Deze kwaliteitseisen zijn middels grenswaarden vastgelegd voor de luchtverontreinigingscomponenten stikstofdioxide (NO₂), zwevende deeltjes (PM₁₀ of fijn stof), zwaveldioxide (SO₂), lood (Pb), benzeen (C₆H₆) en koolmonoxide (CO). De grenswaarden gelden overal in de buitenlucht. De Wet Luchtkwaliteit maakt onderscheid tussen projecten die 'Niet in betekenende mate' (NIBM) en 'In betekenende mate' (IBM) bijdragen aan de uitstoot van luchtverontreinigende stoffen.

In de regeling NIBM is een lijst met categorieën van gevallen opgenomen die NIBM zijn. Voor projecten die de hoeveelheid fijn stof en stikstofdioxide in de lucht met maximaal 3% verhogen hoeven geen aanvullende maatregelen getroffen te worden. Het project draagt dan niet in betekende mate (NIBM) bij aan de luchtverontreiniging. De NIBM-grens voor woningbouwlocaties is als volgt bepaald: 3% criterium $\geq$ 1500 woningen (netto) bij minimaal één ontsluitingsweg, en $\geq$ 3000 woningen bij minimaal twee ontsluitingswegen met een gelijkmatige verkeersverdeling. Dit houdt in dat de ontwikkeling op basis van het besluit luchtkwaliteit niet in betekende mate bijdraagt aan aantasting van de luchtkwaliteit.

In onderhavig geval is sprake van woningbouw aangezien een tweetal nieuwe woningen wordt opgericht. Uitgaande van het 3% criterium is binnen het plangebied geen sprake van een project dat in betekende mate bijdraagt aan de luchtverontreiniging. Derhalve hoeft voor het planvoornemen geen onderzoek inzake luchtkwaliteit te worden uitgevoerd.

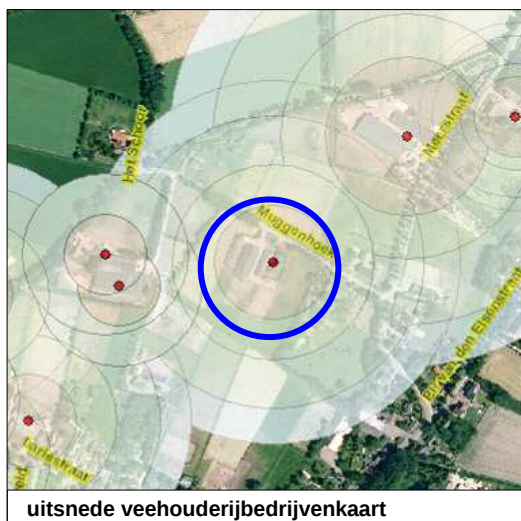
4.5 Bedrijven en milieuzoneringen

4.5.1 Geurhinder agrarische bedrijven

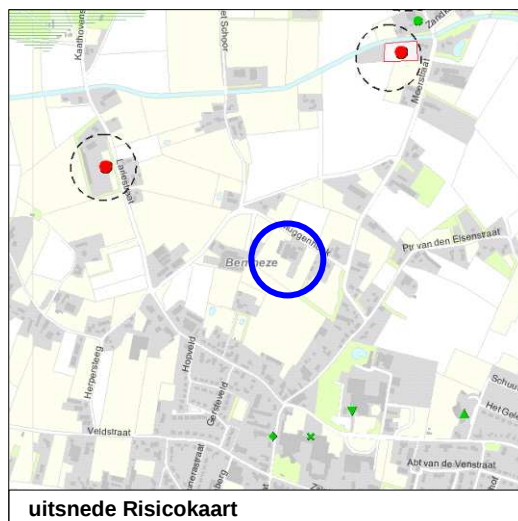
Op 1 januari 2007 is de Wet geurhinder en veehouderij (Wgv) in werking getreden. In deze wet zijn normen opgenomen die moeten worden gehanteerd bij de verlening van een milieuvergunning aan een agrarisch bedrijf waarin vee wordt gehouden. Echter ook in de omgekeerde situatie, waarbij in de omgeving van agrarische bedrijven een nieuw geurgevoelig object wordt gesitueerd of uitgebreid, dient aan de wet te worden getoetst (de zogenoemde 'omgekeerde werking').

Conform de veehouderijbedrijvenkaart van de provincie is het plangebied gelegen binnen de geurcontouren van een tweetal agrarische bedrijven. Het betreft enerzijds de contouren van de momenteel binnen het plangebied aanwezige varkenshouderij, welke door middel van het onderhavige planvoornemen zal worden gesaneerd. De vergunning voor het uitoefenen van de varkenshouderij zal daarbij worden ingetrokken, waardoor de weergegeven contouren niet meer zullen gelden. Na de bestemmingsplanherziening zal de uitoefening van een veehouderij binnen het plangebied niet meer mogelijk zijn.





uitsnede veehouderijbedrijvenkaart



uitsnede Risicokaart

Het plangebied ligt echter wel nog binnen de geurcontouren van een geitenhouderij aan de Meerstraat, ten noordoosten van het plangebied. Dit agrarische bedrijf zal ook in de nabije toekomst blijven voortbestaan, waardoor de kans bestaat dat het betreffende bedrijf in zijn mogelijkheden wordt beperkt door de nieuwe woningen. Ook kunnen de woningen geurhinder ondervinden vanuit de geitenhouderij.

Conform artikel 14 lid 2 van de Wgv gelden voor woningen opgericht op een kavel van een buitenwerking gestelde veehouderij, waar tevens sloop van stallen heeft plaatsgevonden, echter andere eisen. In dat geval geldt de voorwaarde dat de nieuwe woningen op ten minste 100 meter (binnen de bebouwde kom) dan wel 50 meter (buiten de bebouwde kom) afstand van de potentieel hinder gevende veehouderij dient te liggen. In onderhavig geval is sprake van een dergelijke situatie buiten de bebouwde kom. De geitenhouderij ligt met meer dan 150 meter op ruime afstand van de nieuwe woningen. Daarmee levert het bedrijf geen beperkingen op voor de woningbouw en vice versa. Het uitvoeren van een geuronderzoek is derhalve niet noodzakelijk.

Een aandachtspunt is voorts dat op het adres Mugpenhoek 1a een manege aanwezig is. Ten opzichte van de muur van de bij de manege aanwezige stal dient een afstand van minimaal 50 meter van de woningen aangehouden te worden. Hieraan wordt voldaan. Bij het eventueel herpositioneren van de woningen wordt tevens rekening gehouden met deze afstand.

4.5.2 Overige bedrijven

In de nabije omgeving van het plangebied zijn verder geen (reguliere) bedrijven gelegen. Het meest nabijgelegen bedrijf betreft een schildersbedrijf aan Het Schoor, op ruim 120 meter van het plangebied verwijderd. Het planvoornemen ondervindt daardoor geen hinder van bedrijfsactiviteiten. Omgekeerd geldt tevens dat het planvoornemen geen nadelige invloed uitoefent op bedrijven in de omgeving.



4.6 Externe veiligheid

Externe veiligheid betreft het risico dat aan bepaalde activiteiten verbonden is voor niet bij de activiteit betrokken personen. Het externe veiligheidsbeleid richt zich op het voorkomen en beheersen van risicovolle bedrijfsactiviteiten en van risicovol transport. Het gaat daarbij om de bescherming van individuele burgers en groepen tegen ongevallen met gevaarlijke stoffen of omstandigheden. Daarbij gaat het om de risico's verbonden aan 'risicovolle inrichtingen', waar gevaarlijke stoffen worden geproduceerd, opgeslagen of gebruikt en anderzijds om het 'vervoer van gevaarlijke stoffen' via wegen, spoorwegen, waterwegen en buisleidingen.

De huidige situatie met betrekking tot externe veiligheid wijzigt niet door het planvoornemen. In en direct rond het plangebied zijn geen inrichtingen gelegen die zijn opgenomen in de lijst met risicovolle bedrijven in de gemeente Bernheze en die van invloed kunnen zijn op het plangebied. De Risicokaart van het Interprovinciaal Overleg (IPO) bevestigt dit.

Voor het vervoer van gevaarlijke stoffen geldt de 'Circulaire Risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen'. In de nabijheid van het plangebied komen geen rail- en wegtransportroutes voor uit de lijsten met aandachtspunten of knelpunten voor het plaatsgebonden risico (PR) en groepsrisico (GR). Onderzoek is dan ook niet aan de orde. In deze situatie zijn geen veranderingen voorzien. In de nabijheid van het plangebied zijn geen rijks-, spoor- en waterwegen gelegen.

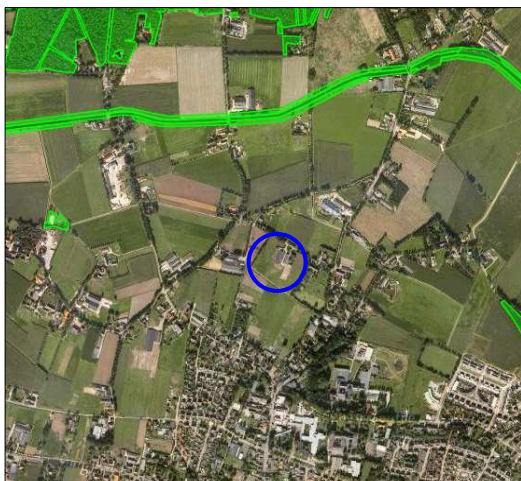
4.7 Kabels en leidingen

In of nabij het plangebied liggen geen kabels of leidingen, die ten behoeve van het gebruik en/of de veiligheid planologische bescherming behoeven, en daarmee een belemmering voor het planvoornemen betekenen.

4.8 Flora en fauna

De soortbeschermingsregeling uit de Europese Vogel- en Habitatrichtlijn is geïmplementeerd in de Flora- en faunawet. In verband met de uitvoerbaarheid van bestemmingsplannen dient rekening te worden gehouden met soortbescherming en dan met name de aanwezigheid van beschermde soorten in het plangebied. In bestemmingsplannen mogen geen mogelijkheden worden geboden voor ruimtelijke ontwikkelingen waarvan op voorhand redelijkerwijs kan worden ingezien dat in het kader van de Flora- en faunawet geen ontheffing zal worden verleend. Daarnaast dient rekening gehouden te worden met gebiedsbescherming. Deze bescherming geschiedt op basis van de Natuurbeschermingswet 1998. Sinds 2005 zijn hierin ook alle Vogelrichtlijn- en Habitatrichtlijn-gebieden opgenomen als Natura 2000-gebieden.





EHS-gebieden in de omgeving (groen)



groene agrarische omgeving

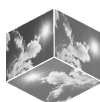
In de omgeving van het plangebied liggen geen Natura-2000 gebieden. Wel liggen in de ruimere omgeving van de Muggenhoek enkele EHS-gebieden. Het plangebied ligt op ruime afstand van deze waardevolle gebieden en is zelf niet gelegen in een EHS of stiltegebied. De omgeving bestaat voornamelijk uit agrarische gronden, afgewisseld met verspreid gelegen bebouwing.

Aangezien het plangebied volledig bestaat uit agrarische landbouwgrond dan wel verhard/bebouwd is, is de verwachting dat binnen het plangebied geen flora en fauna voorkomt die streng beschermd is, dan wel op de rode lijst voorkomen. Ook in de directe omgeving van het plangebied zijn gezien het agrarische gebruik van de gronden geen zeldzame planten- en diersoorten te verwachten.

Ook al bestaat de verwachting dat zich binnen het plangebied geen te beschermen flora en fauna bevindt, toch kan niet volledig worden uitgesloten dat deze aanwezig is. In de te slopen stallen kunnen bijvoorbeeld vleermuizen en zwaluwen onderkomen hebben gezocht. Teneinde hierover volledig uitsluitsel te kunnen geven, wordt het uitvoeren van een quickscan flora en fauna noodzakelijk geacht.

Dit onderzoek wordt momenteel uitgevoerd. De onderzoeksresultaten zullen in het kader van de vaststellingsprocedure worden verwerkt in het bestemmingsplan. Wanneer uit het onderzoek komt te blijken dat waardevolle flora en/of fauna aanwezig is, zullen daarvoor de benodigde beschermende maatregelen worden getroffen.

P.M.





uitsnede archeologische verwachtingskaart



historische kaart circa 1900

4.9 Archeologie en cultuurhistorie

Bij de opstelling en de uitvoering van ruimtelijke plannen moet rekening gehouden worden met bekende archeologische waarden. De locatie is op de Cultuurhistorische Waardenkaart van de Provincie Noord-Brabant aangeduid als zijnde een locatie met een (middel)hoge archeologische verwachtingswaarde. Hierdoor bestaat een hoge kans op het aantreffen van archeologische waarden.

Ter plaatse van de huidige varkensstallen is de grond tijdens de bouw daarvan dermate geroerd, dat eventueel aanwezige archeologische waarden waarschijnlijk reeds verloren zijn gegaan. Op de locaties van de nieuwe woningen is echter de kans aanzienlijk dat hier eventueel aanwezige archeologische resten bewaard zijn gebleven. Het is in dat geval aan de gemeente om te bepalen of hiervoor het uitvoeren van archeologisch onderzoek noodzakelijk wordt geacht.

De gemeente Bernheze heeft ten aanzien hiervan nog geen eigen beleid opgesteld en sluit derhalve aan bij het landelijke beleid. Dit beleid is verwoord in de op 1 september 2007 in werking getreden Wet op de archeologische monumentenzorg. In deze wet is onder meer opgenomen dat voor bouwwerkzaamheden met een oppervlakte van meer dan 100 m² en gelegen binnen een hoge of middelhoge archeologische verwachtingswaarde een archeologisch onderzoek moet worden uitgevoerd.

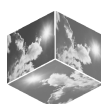
Aangezien in onderhavig geval meer dan 100 m² aan bouwwerkzaamheden plaatsvinden en sprake is van een (middel)hoge verwachtingswaarde, wordt archeologisch onderzoek door de gemeente als een vereiste gezien. Er moet tenminste een quick-scan archeologie worden uitgevoerd waarbij de archeologische verwachting in beeld wordt gebracht. Hierbij dient te worden gekeken naar historisch grondgebruik, geologische en bodemkundige informatie en bekende archeologische gegevens. Uit de quickscan moet blijken of er nog nader onderzoek moet plaatsvinden (verkennend booronderzoek) of dat de locatie voor de betreffende ontwikkeling kan worden vrijgegeven (eventueel met archeologische begeleiding).



In het kader hiervan is een bureauonderzoek en een inventariserend veldonderzoek in de vorm van boringen uitgevoerd door MUG Ingenieursbureau bv. Uit het onderzoek is vast komen te staan dat de bodem in het oostelijke deel van het plangebied intact is, maar dat de bodem in het westelijke deel is verstoord. Er zijn geen archeologische indicatoren aangetroffen, op basis hiervan luidt de aanbeveling om de locatie vrij te geven.

Het opgestelde concept rapport met daarin de conclusies en aanbevelingen is beoordeeld door het Monumentenhuis Brabant bv (projectnr. 91098110, 9 november 2010). Het Monumentenhuis kan instemmen met de conclusie dat vervolgonderzoek niet nodig wordt geacht. In het definitieve rapport zullen nog enkele ondergeschikte opmerkingen van het Monumentenhuis worden verwerkt.

De Muggenhoek is op de cultuurhistorische waardenkaart in zijn geheel aangeduid als een historisch geografisch lijn met een redelijk hoge waarde. In het plangebied zelf zijn geen rijksmonumenten of gebouwen die zijn opgenomen in het Monumenten Inventarisatie Project (MIP) aanwezig. Geconcludeerd mag worden dat met het planvoornemen geen cultuurhistorische waarden in het geding zijn.



5 Waterparagraaf

5.1 Watertoets

Het doel van de watertoets is om water een uitgesproken en inhoudelijk betere plaats te geven bij het opstellen en beoordelen van alle waterhuishoudkundig relevante plannen. De watertoets vraagt niet alleen een beschrijving van de waterhuishoudkundige situatie en de invloed die de voorgestane ruimtelijke ontwikkelingen hebben, maar ook een vroegtijdig overleg met waterbeheerders.

De gemeente Bernheze heeft in het kader van de waterparagraaf een checklist opgesteld voor watertoetsen. De conform de checklist aangegeven opmerkingen zijn reeds in deze waterparagraaf verwerkt. Het planvoornemen is in het kader van de Watertoets voorgelegd aan het watertoetsloket van het Waterschap Aa en Maas. Bij schrijven van 16 december 2010 heeft het waterschap aangegeven dat het plan voldoet aan het principe van hydrologisch neutraal ontwikkelen en zelfs hydrologisch positief te noemen is. Het waterschap stemt positief in met de voorgenomen ontwikkeling.

5.2 Waterwet

Op 22 december 2009 is de Waterwet in werking getreden. Een achttal wetten is samengevoegd tot één wet, de Waterwet. De Waterwet regelt het beheer van oppervlaktewater en grondwater, en verbetert ook de samenhang tussen waterbeleid en ruimtelijke ordening. Daarnaast levert de Waterwet een flinke bijdrage aan kabinetsdoelstellingen zoals vermindering van regels, vergunningstelsels en administratieve lasten.

Naast de Waterwet blijft de Waterschapswet als organieke wet voor de waterschappen bestaan. Een belangrijk gevolg van de Waterwet is dat de huidige vergunningstelsels uit de afzonderlijke waterbeheerwetten worden gebundeld. Dit resulteert in één vergunning, de Watervergunning.

5.3 Waterhuishoudkundige situatie

Met de Waterkansenkaart biedt het waterschap Aa en Maas een eerste indruk van de waterhuishoudkundig relevante onderdelen die in de ruimtelijke planontwikkeling aan bod komen. De kaart kan gebruikt worden als startpunt voor het proces van de Watertoets en is een hulpmiddel als een ruimtelijk plan moet worden gewijzigd vanwege een voorgenomen functiewijziging of locatiekeuze voor nieuwe ontwikkelingen.

Op de Waterkansenkaart is het plangebied gelegen in een gebied waar weinig maatregelen nodig zijn om hydrologisch neutraal te kunnen bouwen. De gemiddelde hoogste grondwaterstand (GHG) bevindt zich hier dieper dan 70 cm beneden maaiveld. Deze GHG indiceert conform de waterkansenkaart dat het ruimtebeslag dat nodig is voor waterberging niet groot zal zijn. Hoe hoger de GHG, hoe meer maatregelen nodig zijn. De GHG ter plaatse ligt zoals aangegeven laag (meer dan 70 cm beneden maaiveld).



Aan de zuidzijde van het plangebied is een A-watergang gelegen. A-watergangen verzorgen de aan- en afvoer van het water in het gebied. Het waterschap beheert en onderhoudt de A-watergangen. Rond deze watergangen geldt een beschermingszone, onder andere voor het uitvoeren van onderhoud, van doorgaans 4 m uit de insteek.

5.4 Invloed van het planvoornemen

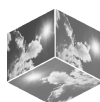
Het planvoornemen gaat uit van de sloop van 1.609 m² aan varkensstallen en de bouw van 2 nieuwe woningen met bijgebouwen op de vrijgekomen ruimte. Aangezien de nieuwe bebouwing wat betreft oppervlak aanzienlijk kleiner zal zijn dan de te slopen stallen en ook het aandeel bestrating binnen het plangebied afneemt, gaat van het planvoornemen een positieve invloed uit ten aanzien van het totale waterbergende vermogen ter plekke. Het totale verharde oppervlak in de huidige situatie beslaat circa 2.000 m² (circa 1.600 m² stallen en circa 400 m² verharding), in de nieuwe situatie zal dit circa 1.500 m² zijn. Het totale aandeel verhard oppervlak neemt als gevolg van het planvoornemen dus af met circa 500 m². Elke woning zal beschikken over circa 500 m² aan bebouwing en verharding.

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. Dit geldt tevens voor de onderhavige situatie, waar sprake is van een afname aan verharding. Bij de mogelijke omgang met hemelwater worden de volgende afwegingsstappen doorlopen: hergebruik, infiltratie, berging, lozing op het oppervlaktewater, lozing op de riolering.

Hergebruik van hemelwater wordt met name overwogen bij grootschalige voorzieningen als scholen, kantoorgebouwen e.d. Voor een tweetal woningen wordt dit niet gestimuleerd. Infiltratie is binnen het plangebied maar beperkt mogelijk, in verband met de hoge GHG. Mogelijkheden voor waterberging zijn wel aanwezig, in combinatie met lozing op het oppervlaktewater via afstroming.

De benodigde (buffer)infiltratie capaciteit die nodig is ten behoeve van het planvoornemen is afhankelijk van het aantal m² aan verharding, hetgeen in onderhavig geval circa 1.500 m² bedraagt. Hiervan uitgaande is een bergingscapaciteit vereist van 72 m³ bij een T=10 neerslagsituatie. Voor een T=100 situatie bedraagt dit 96 m³. Om volledige infiltratie van het hemelwater mogelijk te maken, moet de infiltratievoorziening boven de GHG (deze ligt 70 cm beneden maaiveld) worden aangelegd. Het maaiveld bedraagt ter plaatse circa 7,2 meter boven N.A.P.

In de benodigde bergingscapaciteit zal worden voorzien door de aanleg van vijvers en nieuwe sloten en door de vergroting van de capaciteit van de bestaande zaksloten. In totaal zal het oppervlak aan waterbergende voorzieningen circa 100 m² bedragen. Vanuit de bergingsvoorzieningen zal het water worden geïnfiltreerd in de bodem. De bodem ter plaatse bestaat uit beekerdgronden, met leemarm en zwak lemig fijn zand. De k-waarde ter plaatse bedraagt 0,3 m/dag (bij een zaksloot), hetgeen voldoende is.



Gelet op de afkoppeling van het hemelwater en de buffering/infiltratie daarvan ter plaatse zullen bij de realisering van de beide woningen alleen niet-uitlogbare (bouw)materialen gebruikt worden.

5.5 Riolering

Elke gemeente moet over een Gemeentelijk Rioleringsplan (oftewel GRP) beschikken. Het nieuwe GRP Bernheze, geldig voor de jaren 2010 tot en met 2014 is op 30 september 2010 vastgesteld. In het GRP beschrijft de gemeente onder andere de manier waarop de gemeente haar zorgplicht voor afvalwater, hemelwater en grondwater invult. In dit nieuwe GRP is eveneens rekening gehouden met de nieuwe wetgeving. Het beleid wordt gehanteerd om het afstromende hemelwater af te koppelen van de riolering. Op deze manier wordt het vuilwaterriool minder belast met hemelwater en gaat een constante stroom huishoudelijk afvalwater naar de RWZI.

Aan de Muggenhoek is vooralsnog geen sprake van een (gemengd) rioolstelsel. De nieuwe woningen worden voorzien van een gescheiden rioleringsstelsel voor hemelwater en vuil water, vooruitlopend op een eventueel toekomstig (gescheiden) riool in de Muggenhoek. De kosten voor de rioolaanleg komen voor rekening van de in initiatiefnemer. Het vuil water zal daarbij via het nieuw aan te leggen rioolstelsel worden afgevoerd naar de RWZI. Het van het vuil water gescheiden hemelwater wordt opgevangen in een vijver op eigen terrein of in de omringende zaksloten. Door de nagestreefde infiltratie van hemelwater blijft de extra belasting van de riolering zo beperkt mogelijk.



6 Juridische opzet

6.1 Algemeen

Op basis van de Wet ruimtelijke ordening bepaalt een drietal zaken de opzet en inrichting van de bestemmingsplanregels, te weten:

- de digitale raadpleegbaarheid;
- de Standaard Vergelijkbare BestemmingsPlannen 2008 (SVBP 2008);
- de Woningwet.

Bij het opstellen van de inhoud van de regels is zoveel mogelijk aangesloten bij de systematiek zoals gehanteerd bij het nieuwe bestemmingsplan 'Buitengebied' van de gemeente Bernheze.

De structuur van het plan is zodanig dat de verbeelding de primaire informatie geeft over waar en hoe gebouwd mag worden. Bij het raadplegen van het bestemmingsplan dient dan ook eerst naar de verbeelding gekeken te worden. Vervolgens kan in de regels teruggelezen worden welk gebruik en welke bouwmogelijkheden zijn toegestaan.

6.2 De verbeelding

Op de verbeelding zijn aangegeven:

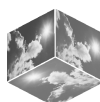
- de grens van het plangebied;
- de bestemming van de in het plangebied gelegen gronden: 'Agrarisch';
- de dubbelbestemming 'Waterstaat - Beschermingszone watergang' ter bescherming van de ten zuiden van het plangebied lopende watergang;
- de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - bio' ter plaatse van de bestaande woning en de twee nieuwe BiO-woningen;
- de bouwvlakken.

Het bouwvlak geeft de begrenzing weer waarbinnen gebouwen opgericht mogen worden. In het bouwvlak mogen gebouwen en bijgebouwen opgericht worden. Bijgebouwen mogen daarnaast onder bepaalde voorwaarden ook elders ter plaatse van de aanduiding 'wonen' worden opgericht.

6.3 De regels

De regels zijn conform de SVBP 2008 en de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) als volgt opgebouwd:

- inleidende regels;
- bestemmingsregels;
- algemene regels;
- overgangs- en slotregels.



7 Haalbaarheid

7.1 Economische en financiële haalbaarheid

Het betreft hier een private ontwikkeling waarbij het risico geheel gedragen wordt door de initiatiefnemer. Hierbij worden overeenkomsten door beide partijen en derden ondertekend. Voor de gemeente Bernheze zelf zijn er geen kosten verbonden aan de verwezenlijking van het plan.

Op grond van het voorgaande kan worden geconcludeerd dat de economische en financiële uitvoerbaarheid van het project voldoende is gegarandeerd.

7.2 Maatschappelijke haalbaarheid

Het planvoornemen betreft de sanering van een varkenshouderij, in ruil waarvoor in het kader van de BiO-regeling twee nieuwe woningen worden gebouwd en de bestaande bedrijfswoning in een burgerwoning wordt omgezet. De planlocatie is gelegen in een bestaande kernrandzone ten noordwesten van Heeswijk-Dinther. Gelet op het gegeven dat er door het verdwijnen van de varkenshouderij een aanzienlijke ruimtelijke en milieuhygiënische kwaliteitsverbetering ter plaatse optreedt en het feit dat de privacy van omliggende woningen gewaarborgd blijft, mag aangenomen worden dat tegen het planvoornemen geen overwegende bezwaren bestaan.

Het bestemmingsplan wordt conform de gebruikelijke procedure gedurende zes weken ter inzage gelegd. Gedurende deze termijn kan een ieder reageren op het planvoornemen en zijn of haar zienswijzen indienen.

7.3 Conclusie

Het planvoornemen zal gezien het bovenstaande niet leiden tot overwegende planologische bezwaren. De bestemmingswijziging betekent, na een afweging van de verschillende belangen, een aanvaardbare invulling van het plangebied.



