

**BESTEMMINGSPLAN
NIEUWSTRAAT ONG.
HEESCH
GEMEENTE BERNHEZE**

Crijns Rentmeesters BV

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

Crijns Rentmeesters bv

M.W.A. van den Heuvel & E.M Crijns

Vastgesteld: 24 mei 2018

PLANGEGEVENS

Naam bestemmingsplan:	Nieuwstraat ong. Heesch
IMRO idn	NL.IMRO.1721.BPNieuwstraat-vg01
Versie voorontwerp	Maart 2017
Versie ontwerp	Juni 2017
Versie vastgesteld	24 mei 2018
Opgesteld door	M. van den Heuvel
Tweede contactpersoon	E.M. Crijns

INHOUD

1. INLEIDING	5
1.1 Aanleiding	5
1.2 Doel van het bestemmingsplan	6
2. HUIDIGE EN BEOOGDE SITUATIE	7
2.1 Huidige situatie plangebied	7
2.1.1 Begrenzing van het plangebied	7
2.1.2 Inrichting van het plangebied	7
2.1.3 Vigerend bestemmingsplan	8
2.2 Beoogde situatie plangebied	9
2.2.1 Planbeschrijving	9
2.2.2 Randvoorwaarden	9
2.2.3 Landschappelijke inpassing	11
2.2.4 Ontsluiting en parkeren	12
3. BELEIDSKADER	13
3.1 Rijksbeleid	13
3.1.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte	13
3.1.2 Ladder voor duurzame verstedelijking	13
3.2 Provinciaal beleid	14
3.2.1 Structuurvisie Ruimtelijke Ordening	14
3.2.2 Verordening ruimte Noord-Brabant	14
3.3 Gemeentelijk beleid	19
3.3.1 Bestemmingsplan 'Buitengebied Bernheze'	19
3.3.2 Woonvisie 2016 – 2021, Creatief naar een nieuw evenwicht	19
3.3.3 Structuurvisie Bernheze	20
3.3.4 Gebiedsvisies Bernheze	21
4. MILIEUASPECTEN	23
4.1 Bodem	23
4.2 Wegverkeerslawaaï	23
4.3 Luchtkwaliteit	24
4.4 Externe veiligheid	24
4.4.1 Inleiding	24
4.4.2 Besluit externe veiligheid inrichtingen	24
4.4.3 Vervoer gevaarlijke stoffen	25
4.4.4 Beoordeling van het plangebied	25
4.5 Wet geurhinder en veehouderij	26
4.5.1 Inleiding	26
4.5.2 Gemeentelijk beleid	27
4.5.3 Voorgrondbelasting	27
4.5.4 Achtergrondbelasting	27
4.5.5 Ontwikkelingsmogelijkheden omliggende veehouderijbedrijven	28
4.6 Bedrijven en milieuzonering	28
4.6.1 Inleiding	28
4.6.2 Niet-agrarische bedrijven in omgeving plangebied	29
4.7 Water	30
4.7.1 Inleiding	30

4.7.2	Relevant beleid	30
4.7.3	Principes waterschap Aa en Maas	31
4.7.4	Gemeentelijk beleid	34
4.7.5	Bodemgebruik en grondwater	34
4.7.6	Hydrologisch neutraal bouwen	34
4.7.7	Kwaliteit van te lozen en infiltreren hemelwater	35
4.7.8	Huishoudelijk afvalwater	35
5.	NATUUR, CULTUURHISTORIE EN ARCHEOLOGIE	36
5.1	Natuur en ecologie	36
5.1.1	Inleiding	36
5.1.2	Gebiedsbescherming	36
5.1.3	Soortenbescherming	37
5.2	Cultuurhistorie	38
5.3	Archeologie	38
6.	JURIDISCHE VORMGEVING	40
6.1	Inleiding	40
6.2	Toelichting op de analoge verbeelding	40
6.3	Algemene toelichting op de regels	40
6.4	Toelichting op de bestemmingen	41
6.4.1	Agrarisch	41
6.4.2	Waarde – Archeologie 3	41
7.	UITVOERBAARHEID	42
7.1	Economische uitvoerbaarheid	42
7.2	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	42
8.	OVERLEG INSPRAAK ZIENSWIJZEN EN PROCEDURE	43
8.1	Inpraak	43
8.2	Zienswijzen	43
8.3	Procedure	43

Bijlagen:

1. Historische bodemtoets
2. Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï
3. Bouwtitel Ruimte voor Ruimte

1. INLEIDING

1.1 Aanleiding

Het doel van onderhavig bestemmingsplan is herontwikkeling van de locatie Nieuwstraat ongenummerd te Heesch, tegenover Nieuwstraat 19, hierna plangebied genoemd. Initiatiefnemer van de beoogde herontwikkeling is eigenaar van het plangebied. Het plangebied kent in het vigerende bestemmingsplan de bestemming 'Agrarisch' zonder bebouwingsmogelijkheden. Initiatiefnemer is voornemens het plangebied te herontwikkelen naar een woningbouwkwartel ten behoeve van de oprichting van een vrijstaande Ruimte voor Ruimte woning. Initiatiefnemer zal de benodigde bouwtitel Ruimte voor Ruimte aankopen.

Het plangebied is gelegen aan Nieuwstraat ongenummerd, ten zuidwesten van de kern Heesch, in het buitengebied van de gemeente Bernheze. Navolgende figuur geeft de ligging van het plangebied weer.



Figuur 1: Ligging plangebied en omgeving

De beoogde herontwikkeling in het kader van de regeling 'Ruimte voor Ruimte' is binnen de vigerende bestemmingsplanregels niet mogelijk. Derhalve dient het vigerende bestemmingsplan ter plaatse te worden herzien. Door het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Bernheze is per

brief d.d. 12 januari 2017 aangegeven in principe en onder voorwaarden medewerking te verlenen aan de beoogde herontwikkeling van het plangebied.

Eén van de voorwaarden om medewerking te kunnen verlenen is dat er geen afbreuk wordt gedaan aan het stedenbouwkundig beeld en de ruimtelijke kwaliteit ter plaatse. De gemeente heeft derhalve een stedenbouwkundige beoordeling gedaan en een aantal voorwaarden meegegeven bij de principemedewerking:

- De afstand van de woning vanaf de voorste perceelsgrens is minimaal 10 meter;
- De hoofdmassa staat minimaal 5 meter uit de zijdelingse perceelsgrenzen;
- Massa van de woning dient zich te voegen in de landelijke omgeving, lage goot maximaal 4 meter en forse kap met nok maximaal 10 meter;
- De woning wordt bij voorkeur landschappelijk ingepast. De erfinrichting en erfafscheidingen aan de voor-, achter- en zijkant van het perceel moeten groen zijn;
- Hoge hekwerken of andere gebouwde erafscheidingen worden vermeden;
- De beplanting aan de voorzijde wordt bij voorkeur in stand gehouden, de bestaande inrit kan gebruikt worden;
- Bij voorkeur sluit de woning aan bij het welstandstype boerenerf uit de welstandsnota.

1.2 Doel van het bestemmingsplan

Dit bestemmingsplan maakt de herontwikkeling van het plangebied aan Nieuwstraat ong. te Heesch mogelijk, ten behoeve van de oprichting van een vrijstaande Ruimte voor Ruimte woning ter plaatse. De bouwtitel Ruimte voor Ruimte zal door initiatiefnemer worden aangekocht. Onderhavige toelichting dient als motivering bij de te doorlopen planologische procedure. De regels en verbeelding vormen het juridisch bindende deel van het bestemmingsplan.

2. HUIDIGE EN BEOOGDE SITUATIE

2.1 Huidige situatie plangebied

2.1.1 Begrenzing van het plangebied

Het plangebied Nieuwstraat ong. bestaat uit één kadastraal perceel, te weten: gemeente Heesch, sectie F, nummer 709. Het perceel kent een oppervlakte van 3.160 m². Navolgende figuur betreft een kadastraal overzicht ter plaatse van het plangebied en de omgeving hiervan, geprojecteerd op een luchtfoto. Het plangebied is hierbij omkaderd.



Figuur 2: Kadastraal overzicht plangebied, geprojecteerd op luchtfoto

2.1.2 Inrichting van het plangebied

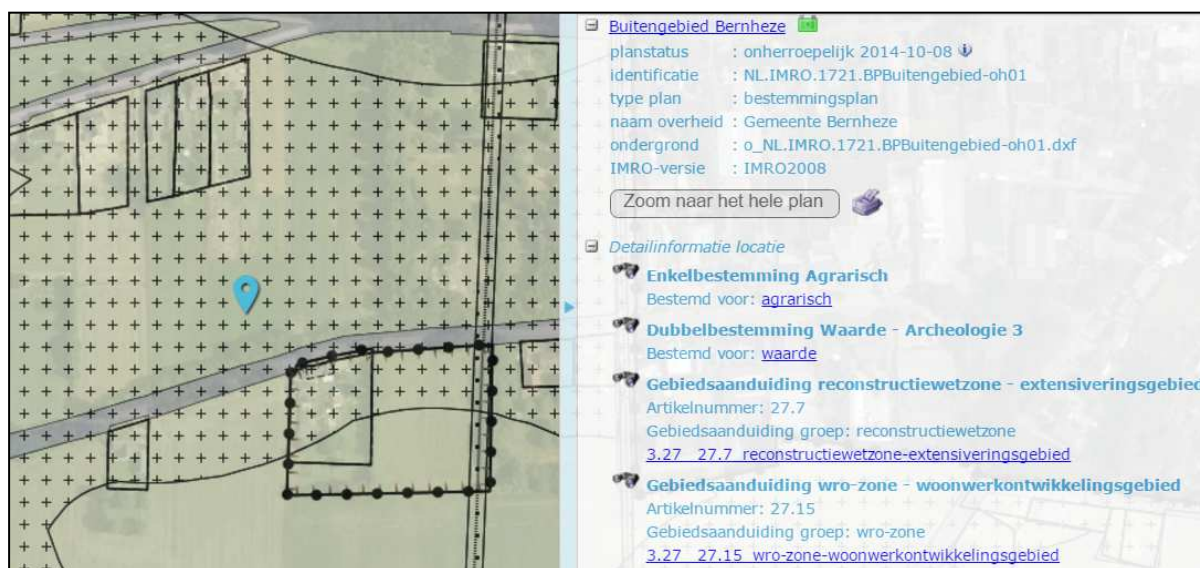
Het plangebied betreft een agrarisch onbebouwd perceel. Het plangebied bestaat uit grasland en is aan de voorzijde afgeschermd middels een bomenrij aan de straat. In navolgende figuur is het plangebied in de huidige situatie weergegeven.



Figuur 3: Foto huidige situatie plangebied (Bron: Google Streetview)

2.1.3 Vigerend bestemmingsplan

Ter plaatse van het plangebied is het bestemmingsplan 'Buitengebied Bernheze' het vigerende bestemmingsplan. Navolgende figuur betreft een uitsnede van het vigerende bestemmingsplan.



Figuur 4: Uitsnede vigerend bestemmingsplan ter plaatse van plangebied

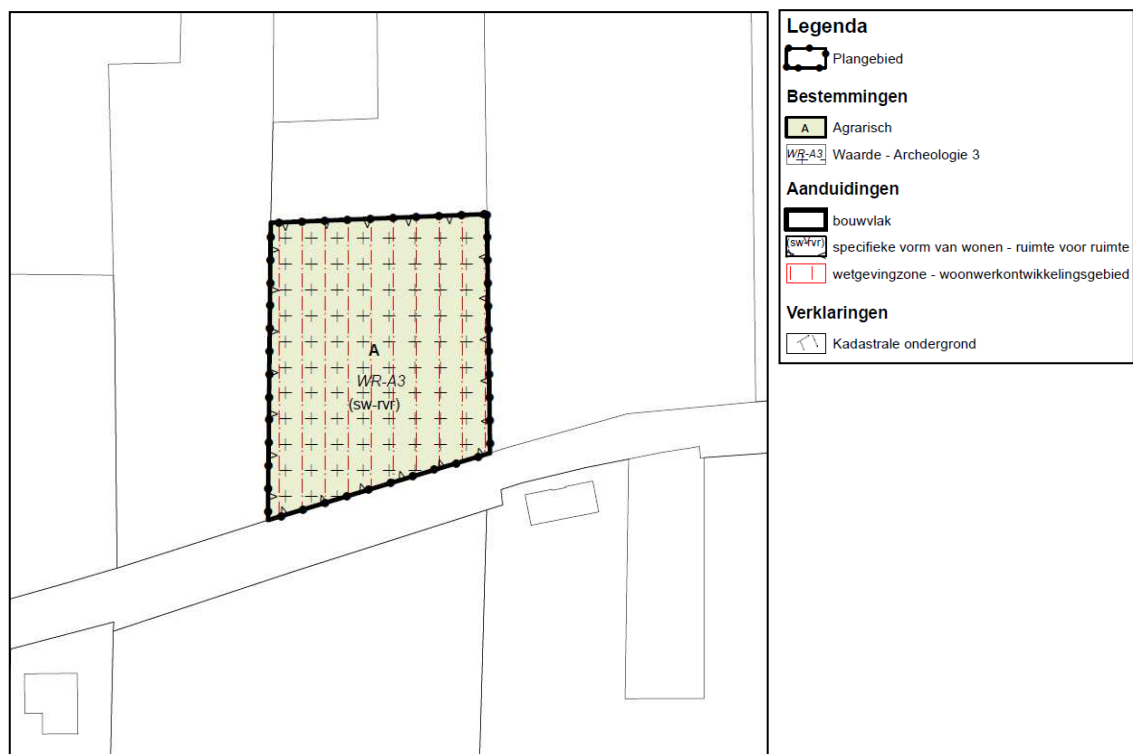
Het plangebied aan Nieuwstraat ong. is bestemd als 'Agrarisch' met de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 3' en de gebiedsaanduidingen 'reconstructiewetzone – extensiveringsgebied' en 'wro-zone – woonwerkontwikkelingsgebied'.

De toevoeging van de beoogde Ruimte voor Ruimte woning is binnen de regels van het vigerende bestemmingsplan 'Buitengebied Bernheze' niet rechtstreeks toegestaan. Derhalve dient het vigerende bestemmingsplan ter plaatse te worden herzien om de beoogde woning planologisch mogelijk te maken.

2.2 Beoogde situatie plangebied

2.2.1 Planbeschrijving

De beoogde herontwikkeling ziet op de toevoeging van een vrijstaande Ruimte voor Ruimte woning ter plaatse van het plangebied aan Nieuwstraat ong. te Heesch. De bouwtitel Ruimte voor Ruimte wordt door initiatiefnemer aangekocht. In navolgende figuur is de beoogde planologische situatie weergegeven. De verbeelding op schaal hoort tevens bij onderhavig bestemmingsplan.



Figuur 5: Beoogde planologische situatie na herontwikkeling

2.2.2 Randvoorwaarden

Nieuwe bebouwing dient te passen binnen de bestaande bebouwing in de omgeving. Het college van burgemeester en wethouders heeft principemedewerking verleend. Het college heeft daarbij een aantal randvoorwaarden aangegeven:

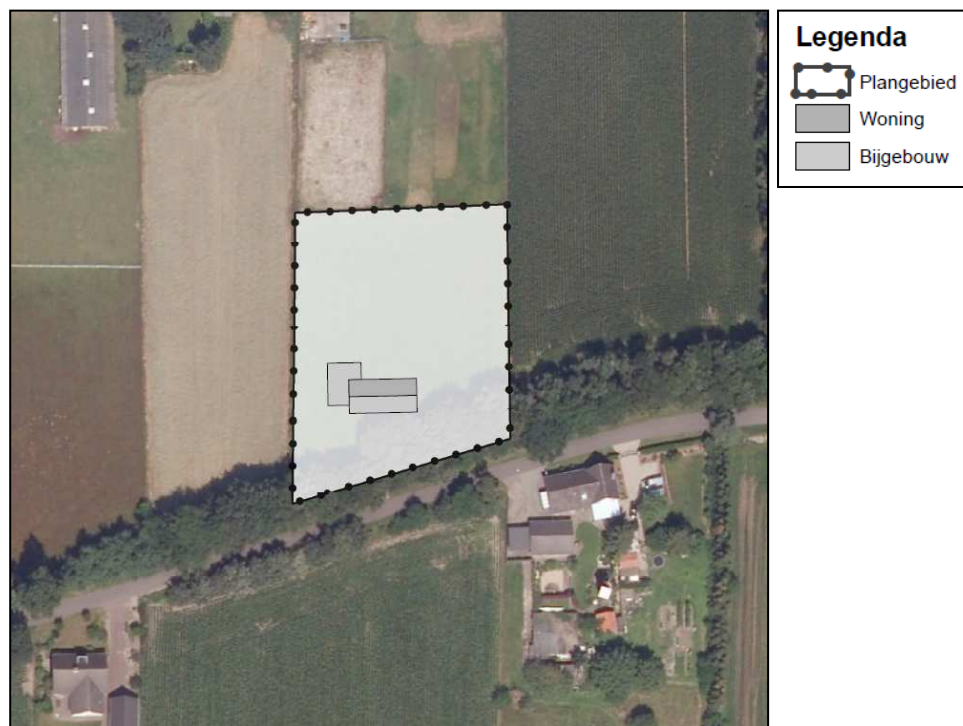
- De afstand van de woning vanaf de voorste perceelsgrens is minimaal 10 meter;
- De hoofdmassa staat minimaal 5 meter uit de zijdelingse perceelsgrenzen;
- Massa van de woning dient zich te voegen in de landelijke omgeving, lage goot maximaal 4 meter en forse kap met nok maximaal 10 meter;
- De woning wordt bij voorkeur landschappelijk ingepast. De erfinrichting en erfafscheidingen aan de voor-, achter- en zijkant van het perceel moeten groen zijn;
- Hoge hekwerken of andere gebouwde erfafscheidingen worden vermeden;
- De beplanting aan de voorzijde wordt bij voorkeur in stand gehouden, de bestaande inrit kan gebruikt worden;
- Bij voorkeur sluit de woning aan bij het welstandstype boerenerf uit de welstandsnota.

De beoogde Ruimte voor Ruimte woning mag een inhoud hebben van maximaal 1.000 m³, waarbij geldt dat maximaal 100 m² aan bijgebouwen bij de woning mag worden opgericht. De gemeente

Bernheze geeft daarbij de voorkeur aan het welstandstype 'boerenerf' uit de welstandsnota. Ten behoeve van Ruimte voor Ruimte woningen is een separaat Beeldkwaliteitsplan vastgesteld door de gemeente Bernheze, waar het betreffende woningbouwtype, hierin 'Boerderij' geheten, nader wordt toegelicht. Het type 'boerderij' wordt getypeerd als:

- Ruime opzet;
- Enkelvoudige massa;
- Gericht op functioneel en agrarisch gebruik;
- Landelijke uitstraling;
- Hoofdvorm bestaat uit één laag met grote kap;
- Gelegen aan de straat;
- Rechthoekig grondvlak met mogelijke ondergeschikte uit- en aanbouwen;
- Rustig vormgegeven;
- Sobere detaillering;
- Terrein indeling is rationeel;
- Erfinrichting met stoepen, weide, groentetuin en hagen;
- Clustering met bijgebouwen om een erf;
- Bijgebouwen staan dichtbij de hoofdbebouwing.

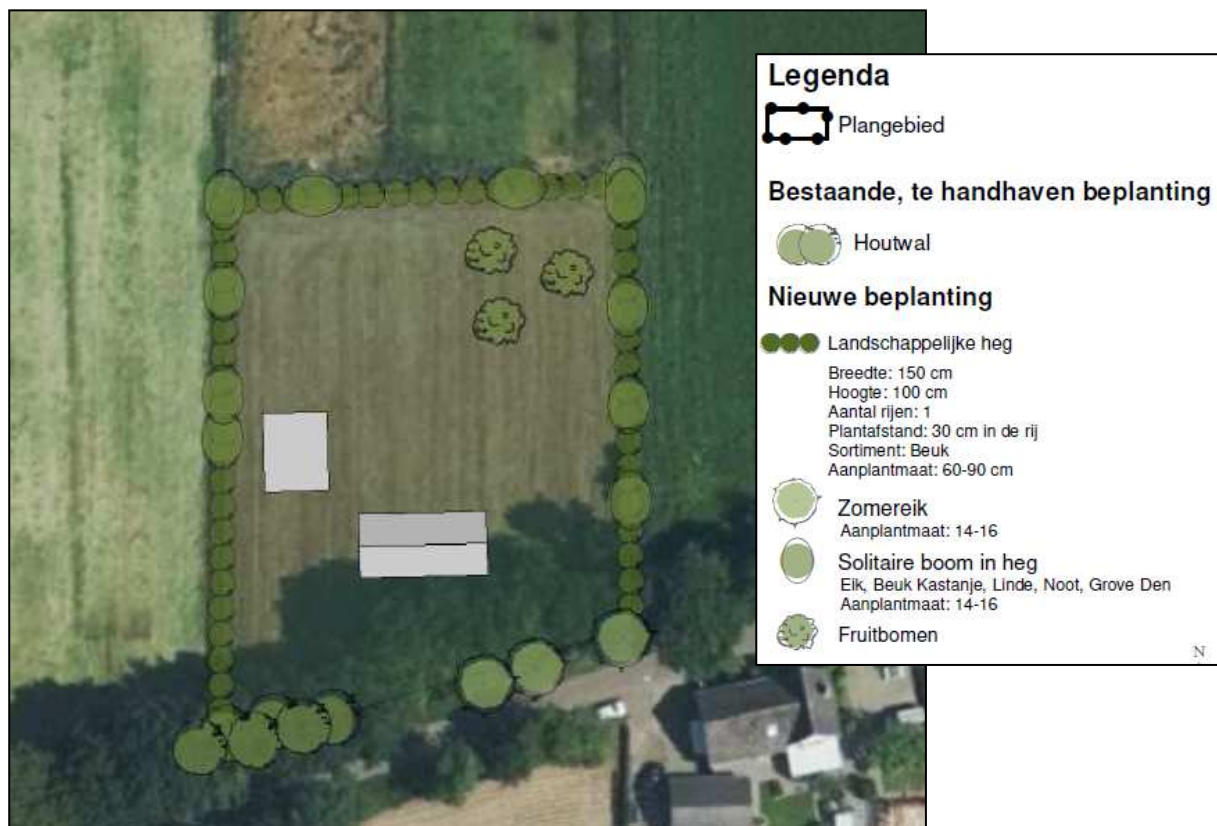
Enkele voorwaarden zijn niet van toepassing op de beoogde Ruimte voor Ruimte woning, daar slechts sprake is van een enkele woning, waarbij een clustering met bijgebouwen om een erf bijvoorbeeld, niet behoort tot de mogelijkheden. Voor wat betreft de beeldkwaliteit zal worden aangesloten bij de genoemde voorwaarden. In navolgende figuur is een indicatieve schets weergegeven van het plangebied na herontwikkeling.



Figuur 6: Indicatieve schets plangebied na herontwikkeling

2.2.3 Landschappelijke inpassing

Nieuwe bebouwing dient landschappelijk te worden ingepast. Aangesloten dient te worden bij de bestaande landschapselementen binnen het plangebied en in de omgeving hiervan. De landschappelijke inpassing dient streekeigen te zijn en te passen bij de reeds aanwezige landschappelijke inpassing. De beoogde landschappelijke inpassing is tot stand gekomen in overleg met de gemeente Bernheze. Navolgende figuur betreft een weergave van de beoogde landschappelijke inpassing na herontwikkeling.



Figuur 7: Inrichtingsschets, landschappelijke inpassing

Aan de voorzijde van het perceel is in de huidige situatie sprake van een houtwal. In samenspraak met de gemeente Bernheze is zowel vanuit landschappelijk als vanuit ecologische oogpunt bepaald dat een deel van deze houtwal behouden dient te blijven (het westelijke deel) en een deel verwijderd kan worden ten behoeve van zicht op de locatie en de aanleg van een oprit (het oostelijke deel). Ter compensatie van het te verwijderen deel van deze houtwal zullen door initiatiefnemer 3 of 4 zomereiken aan de voorzijde van het perceel aangeplant worden. De achterste en zijdelingse perceelsgrenzen zullen worden ingepast middels een landschappelijke heg met solitaire bomen (o.a. bestaande uit eik, beuk en kastanje). Tevens zullen op de achterzijde van het perceel fruitbomen aangeplant worden. De landschappelijke inpassing zal bestaan uit inheemse soorten. In de regels bij onderhavig bestemmingsplan is middels een voorwaardelijke verplichting vastgelegd dat de landschappelijke inpassing gerealiseerd en in stand gehouden wordt.

2.2.4 Ontsluiting en parkeren

Het plangebied is thans ontsloten aan Nieuwstraat. Gebruik zal worden gemaakt van de bestaande inrit waarmee het plangebied is ontsloten. De bomenrij dient wat te worden uitgedund om een ruimere doorgang te creëren met tevens zicht op en vanuit de beoogde woning.

Parkeren dient plaats te vinden op eigen terrein. Ten behoeve van de beoogde Ruimte voor Ruimte woning zullen minimaal twee parkeerplaatsen (exclusief garage) op eigen terrein worden gerealiseerd. Het plangebied biedt hiertoe voldoende ruimte. Deze parkeernorm is tevens verankerd in de regels van onderhavig bestemmingsplan.

3. BELEIDSKADER

3.1 Rijksbeleid

3.1.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

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

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

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

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

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

3.1.2 Ladder voor duurzame verstedelijking

Sinds 1 oktober 2012 is het op grond van artikel 3.1.6, tweede lid, Bro, verplicht om in het geval dat een bestemmingsplan een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, in de toelichting de zogenoemde ladder voor duurzame verstedelijking op te nemen. In de 'Handreiking Ladder voor duurzame verstedelijking' wordt opgemerkt dat bij de regeling 'Ruimte voor Ruimte' geen sprake is van extra stedelijke ontwikkeling, omdat aan de oprichting van een Ruimte voor Ruimte woning sloop van bebouwing is voorafgegaan. Toepassing van de ladder is derhalve voor onderhavige ontwikkeling niet nodig.

3.2 Provinciaal beleid

3.2.1 Structuurvisie Ruimtelijke Ordening

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

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

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

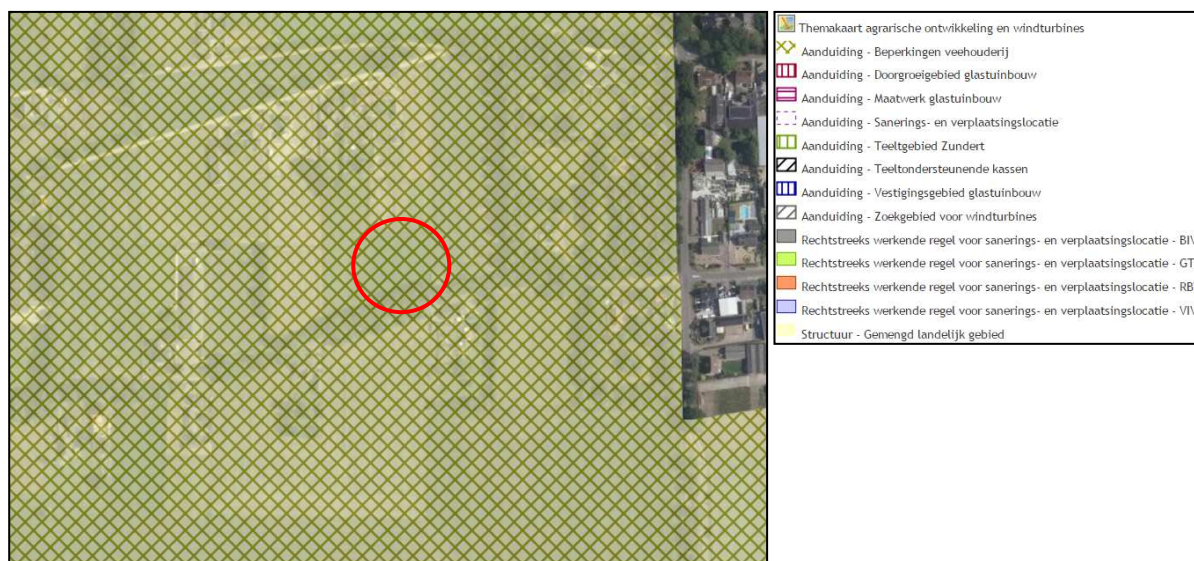
De Structuurvisie Ruimtelijke Ordening wordt nader uitgewerkt in de Verordening ruimte. De Verordening ruimte is één van de uitvoeringsinstrumenten voor de provincie Noord-Brabant om genoemde doelen te realiseren.

3.2.2 Verordening ruimte Noord-Brabant

De Verordening ruimte Noord-Brabant, hierna ook de Verordening ruimte genoemd, is een planologische verordening waarin eisen gesteld worden aan de door de gemeente op te stellen ruimtelijke plannen en vormt een direct toetsingskader voor ruimtelijke ontwikkelingen. In de Verordening ruimte zijn regels opgenomen waarvan de provincie het belangrijk vindt dat die door iedere gemeente worden toegepast bij ruimtelijke besluiten. De onderwerpen die in de Verordening ruimte staan, komen uit de provinciale structuurvisie. Daarin staat wat de provincie van belang vindt en hoe de provincie die belangen wil realiseren. De Verordening ruimte is daarbij een van de manieren om die provinciale belangen veilig te stellen. De Verordening ruimte bevat onder andere de volgende onderwerpen: bevordering van de ruimtelijke kwaliteit, stedelijke ontwikkeling, agrarische ontwikkeling en windturbines, water, natuur en landschap en cultuurhistorie.

3.2.2.1 Aanduidingen plangebied in Verordening ruimte

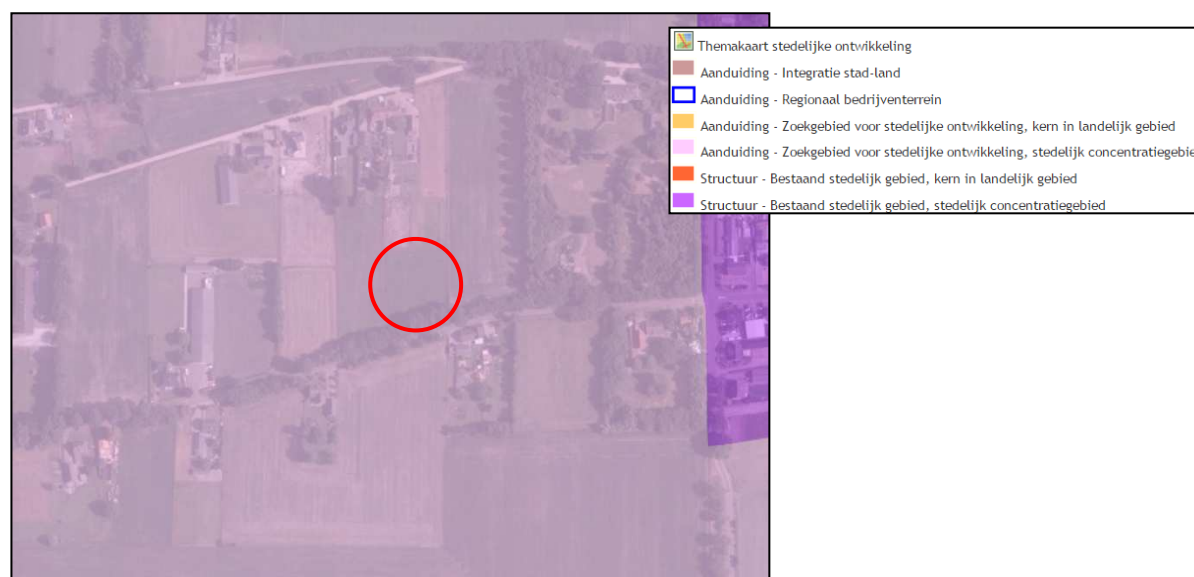
Navolgend wordt ingegaan op de ligging van het plangebied in de Verordening ruimte met de daarbij behorende regels.



Figuur 8: Aanduiding plangebied in Verordening ruimte, themakaart 'agrarische ontwikkeling en windturbines'

Het plangebied is in de Verordening ruimte aangewezen als gelegen binnen het 'Gemengd landelijk gebied'. Binnen een 'Gemengd landelijk gebied' wordt een gemengde plattelandseconomie nagestreefd. Het toevoegen van een vrijstaande woning binnen het gemengd landelijk gebied betreft een passende ontwikkeling ter plaatse. In paragraaf 3.2.2.4 wordt de beoogde herontwikkeling binnen het 'Gemengd landelijk gebied' nader toegelicht.

Aan het plangebied is tevens de aanduiding 'Beperkingen veehouderij' toegekend. De beoogde herontwikkeling heeft geen gevolgen voor de intensieve veehouderij en is derhalve niet in strijd met artikel 25 van de Verordening ruimte (Beperkingen veehouderij).



Figuur 9: Aanduiding plangebied in Verordening ruimte, themakaart 'stedelijke ontwikkeling'

Het plangebied is in de Verordening ruimte aangewezen als gelegen binnen het 'Zoekgebied voor stedelijke ontwikkeling, stedelijk concentratiegebied'. De toevoeging van een Ruimte voor Ruimte woning betreft een passende ontwikkeling binnen het zoekgebied voor stedelijke ontwikkeling. In paragraaf 3.2.2.5 worden de regels voor het zoekgebied voor wat betreft de beoogde herontwikkeling nader toegelicht.

Het plangebied is op de overige themakaarten niet aangeduid.

3.2.2.2 Artikel 3, Bevordering ruimtelijke kwaliteit

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

In de Verordening ruimte zijn regels opgenomen voor de bevordering van de ruimtelijke kwaliteit. Sommige regels zijn gericht op bescherming, zoals natuur-, landschappelijke en cultuurhistorische waarden. Daarnaast wil de provincie ook ruimtelijke kwaliteit ontwikkelen, bijvoorbeeld door ontwikkelruimte te bieden in het buitengebied, op voorwaarde dat dit bijdraagt aan de versterking van de ruimtelijke kwaliteit. De provincie vraagt gemeenten om het principe van zorgvuldig ruimtegebruik toe te passen. Het doel hierbij is om bestaand bebouwd gebied zo goed mogelijk te benutten. Pas als dat niet kan, wordt gezocht naar de beste plek in het buitengebied om nieuwe ruimte te gebruiken. Daarnaast wil de provincie verouderde locaties in stedelijk gebied opnieuw invullen en ongewenste functies in het buitengebied saneren. Indien uitbreiding van het stedelijk gebied ten koste gaat van het buitengebied, stelt de provincie als voorwaarde dat de uitbreiding gepaard gaat met een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit elders in het buitengebied: de 'rood-met-groen-koppeling'.

In de Verordening ruimte is uitdrukkelijk bepaald dat bij Ruimte voor Ruimte ontwikkelingen geen toepassing hoeft te worden gegeven aan de regel dat een bestaande locatie moet worden gebruikt (artikel 3.1, tweede lid onder a). Ook is bepaald dat Ruimte voor Ruimte ontwikkelingen reeds bijdragen aan een investering in het landschap. In dat verband is artikel 3.2 van de Verordening ruimte dan ook niet van toepassing voor de beoogde Ruimte voor Ruimte woningen.

3.2.2.3 Artikel 7.8, Ruimte voor Ruimte binnen Gemengd landelijk gebied

Artikel 7.7, eerste lid van de Verordening ruimte bepaalt dat nieuwbouw van woningen binnen het 'Gemengd landelijk gebied' niet is toegestaan. Artikel 7.8 van de Verordening ruimte bepaalt echter dat kan worden afgeweken van het verbod op nieuwbouw voor de toevoeging van één of meerdere Ruimte voor Ruimte kavels binnen het 'Gemengd landelijk gebied'. Navolgend wordt de beoogde herontwikkeling van het plangebied aan Nieuwstraat ong. te Heesch getoetst aan de voorwaarden voor Ruimte voor Ruimte binnen het 'Gemengd landelijk gebied'.

- a. In afwijking van artikel 7.7 eerste lid (wonen) en artikel 3.1, tweede lid, onder a (verbod op nieuwvesting), kan een bestemmingsplan dat is gelegen binnen gemengd landelijk gebied voorzien in één of meerdere ruimte-voor-ruimte kavels, ieder ten behoeve van de bouw van één woning, indien:**

a. er sprake is van een aanzienlijke milieu-en ruimtelijke kwaliteitswinst;

Door aankoop van een bouwtitel Ruimte voor Ruimte wordt zeker gesteld dat er sprake is van een milieu- en ruimtelijke kwaliteitswinst. Voor de Ruimte voor Ruimte woning is 1.000 m² aan stallen gesloopt en is een omvang van 3.500 kg. fosfaatrechten uit de markt gehaald.

b. de ruimte-voor-ruimte kavel op een planologisch aanvaardbare locatie in een bebouwingsconcentratie ligt;

De Verordening ruimte geeft de volgende definitie voor een 'bebouwingsconcentratie': *"kernrandzone, bebouwingslint of bebouwingscluster"*. Een 'kernrandzone' betreft volgens de verordening het *"overgangsgebied naar het buitengebied, gelegen langs bestaand stedelijk gebied, met daarin relatief veel bebouwing op korte afstand van elkaar en met een ondergeschikte of afnemende agrarische functie"*. Een 'bebouwingslint' betreft een *"min of meer aaneengesloten lijnvormige reeks van bebouwing langs een weg buiten bestaand stedelijk gebied"* en een 'bebouwingscluster' betreft een *"vlakvormige verzameling van bebouwing buiten bestaand stedelijk gebied"*. Het plangebied is gelegen aan de Nieuwstraat, direct ten westen van de kern Heesch. Sprake is van een lichte lintbebouwing binnen het overgangsgebied van het stedelijk gebied naar het buitengebied. Op historische topografische kaarten is de Nieuwstraat met de verkaveling en bebouwing ter plaatse reeds zichtbaar. De kern Heesch is in de loop der jaren verder uitgegroeid richting het zuidwesten en sluit daarmee aan op de Nieuwstraat. De Nieuwstraat is daarmee verder uitgegroeid als zijnde kernrandzone, als overgangsgebied naar het buitengebied. De beoogde Ruimte voor Ruimte woning past binnen het bouwritme en is daarmee gelegen op een planologisch aanvaardbare locatie binnen een bebouwingsconcentratie.

c. een goede landschappelijke inpassing van de te bouwen woning is verzekerd;

De beoogde woning zal landschappelijk worden ingepast in de omgeving middels streekeigen beplanting. In paragraaf 2.2.3 van onderhavige toelichting is de beoogde landschappelijke inpassing nader toegelicht.

d. er geen sprake is van (een aanzet voor) een stedelijke ontwikkeling.

Met de beoogde herontwikkeling is geen sprake van een aanzet tot stedelijke ontwikkeling maar van de duurzame inpassing van een Ruimte voor Ruimte woning binnen een bebouwingsconcentratie.

2. Een aanzienlijke milieu- en ruimtelijke kwaliteitswinst als bedoeld in het eerste lid betekent dat per ruimte-voor-ruimte kavel is aangetoond dat aan de volgende voorwaarden is voldaan:

- a. een of meer veehouderijen gericht op het houden van varkens of pluimvee zijn in het geheel beëindigd waarbij alle bedrijfsgebouwen ten dienste van de veehouderij, niet zijnde de bedrijfswoning, zijn gesloopt;**
- b. de onder a. bedoelde veehouderijen zijn voorafgaand aan de beëindiging gedurende een periode van drie jaar onafgebroken in bedrijf geweest;**
- c. de onder a. bedoelde veehouderijen zijn gevestigd binnen de aanduiding Gebied beperkingen veehouderij of een locatie die vanwege omliggende waarden en functies niet geschikt is voor de uitoefening van een veehouderij;**

- d. er tenminste 1.000 m² bedrijfsgebouwen ten dienste van de veehouderij, niet zijnde de bedrijfswoning, zijn gesloopt met een minimum van 200 m² op iedere beëindigingslocatie;
- e. de ten behoeve van de onder a. bedoelde veehouderijen geregistreerde rechten betreffende de fosfaatproductie in een gezamenlijk omvang van tenminste 3.500 kg uit de markt zijn genomen door doorhaling van de bij de Dienst Regelingen geregistreerde rechten, waarbij per beëindigingslocatie een minimum van 700 kg aan rechten betreffende de productie van fosfaat aanwezig is;
- f. de rechten als bedoeld onder e. moeten vanaf het moment van beëindiging van de bedrijfsvoering tot aan het moment van uit de markt nemen geregistreerd staan op naam van de veehouderij die is beëindigd;
- g. de omgevingsvergunning milieu op iedere beëindigingslocatie is ingetrokken;
- h. een passende herbestemming is gelegd op iedere beëindigingslocatie waarbij in ieder geval het houden van vee en het bouwen van nieuwe bedrijfsgebouwen is uitgesloten;
- i. in redelijkheid niet op andere wijze is voorzien in de beëindiging van de veehouderij.

Door aankoop van een bouwtitel Ruimte voor Ruimte is zeker gesteld dat wordt voldaan aan de voorwaarden zoals hier benoemd.

3. In afwijking van het tweede lid kan een bestemmingsplan voorzien in een ruimte-voor-ruimte-kavel indien deze wordt ontwikkeld door of vanwege de Ontwikkelingsmaatschappij ruimte voor ruimte gelet op de in het verleden behaalde aanzienlijke milieu- en ruimtelijke kwaliteitswinst door toepassing van de Regeling beëindiging veehouderijtakken.

Door aankoop van een bouwtitel Ruimte voor Ruimte is zeker gesteld dat wordt voldaan aan de voorwaarden zoals hier benoemd.

4. Het bepaalde onder het derde lid vervalt indien uit door Gedeputeerde Staten bijgehouden gegevens blijkt dat er in totaal 3.500 ruimte voor ruimte kavels door of vanwege de Ontwikkelingsmaatschappij ruimte voor ruimte zijn ontwikkeld.

Deze omvang is nog niet behaald.

5. Artikel 3.2 (kwaliteitsverbetering van het landschap) is niet van toepassing op een bestemmingsplan als bedoeld in het eerste lid.

Niet van toepassing.

De benodigde bouwtitel Ruimte voor Ruimte zal als bijlage bij onderhavige toelichting worden gevoegd.

3.2.2.4 Artikel 8, Zoekgebied voor stedelijke ontwikkeling

Het 'Zoekgebied voor stedelijke ontwikkeling' betreft volgens de Verordening ruimte het "*gebied waar onder voorwaarden een stedelijke ontwikkeling mogelijk is*". Het 'stedelijk concentratiegebied' betreft volgens de Verordening ruimte het "*gebied waar de bundeling van verstedelijking plaatsvindt*". Ter plaatse van de aanduiding 'Zoekgebied voor stedelijk ontwikkeling' kan worden voorzien in een stedelijke ontwikkeling, mits dit aansluit bij bestaand stedelijk gebied of plaatsvindt binnen een nieuw

cluster van stedelijke bebouwing. Bij de stedenbouwkundige en landschappelijke inrichting dient rekening te worden gehouden met de aanwezige ruimtelijke kwaliteiten en structuren in het gebied zelf en in de naaste omgeving. Op grond van artikel 8.2 Verordening ruimte wordt de nieuwbouw van één of meer woningen binnen het 'Zoekgebied voor stedelijke ontwikkeling' toegestaan binnen bebouwingsconcentraties, mits:

- a. het bestemmingsplan de nodige voorwaarden bevat om een goede landschappelijke inpassing van de te bouwen woningen te verzekeren;
- b. er geen sprake is van een aanzet voor een stedelijke ontwikkeling;
- c. geen inbreuk wordt gemaakt op de toepassing van de regeling bedoeld in artikel 6.8 en artikel 7.8 (ruimte-voor-ruimte).

Met de beoogde herontwikkeling van het plangebied wordt gebruik gemaakt van de Ruimte voor Ruimte regeling, op grond van artikel 7.8 Verordening ruimte. Geen inbreuk wordt gemaakt op de betreffenderegeling. De beoogde woning zal landschappelijk worden ingepast. De landschappelijke inpassing is nader toegelicht in paragraaf 2.2.3 van onderhavige toelichting. Met de toevoeging van één vrijstaande woning is geen sprake van (een aanzet voor) een stedelijke ontwikkeling.

3.3 Gemeentelijk beleid

3.3.1 Bestemmingsplan 'Buitengebied Bernheze'

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

3.3.2 Woonvisie 2016 – 2021, Creatief naar een nieuw evenwicht

De gemeente Bernheze heeft op 14 juli 2016 de 'Woonvisie 2016 – 2021, Creatief naar een nieuw evenwicht' vastgesteld. In de woonvisie is aangegeven dat de gemeente in de komende vijf jaar nog steeds woningen zal toevoegen, maar daarbij vooral te kijken naar de woningbehoefte en de woonwensen die er zijn. In de nieuwe woonvisie wordt toegespitst op vier speerpunten:

1. Inspelen op woonwensen, door onder andere:
 - a. Maximaal 900 woningen toe te voegen aan de voorraad de komende 5 jaar;
 - b. Minimaal 5% van de nieuwbouwplannen te reserveren voor CPO en vrije kavels.
2. Betaalbaar wonen, voor wie dat nodig heeft, door onder andere:
 - a. De toevoeging van 200 sociale huurwoningen;
 - b. Het behouden van voldoende sociale huurwoningen voor de mensen met de laagste inkomens.
3. Onbezorgd wonen, door onder andere:
 - a. Mantelzorgmogelijkheden uit te breiden;
 - b. Zorgen voor passende huisvesting voor de zorgdoelgroepen.
4. Een duurzame woningvoorraad, door onder andere:
 - a. In te zetten op een gemiddeld energielabel-B van de huurvoorraad;
 - b. Bouwers te stimuleren om nu al de EPC norm 0 te hanteren.

Met de beoogde herontwikkeling wordt een vrije kavel in het kader van de regeling 'Ruimte voor Ruimte' toegevoegd. Ingespeeld wordt daarmee op de woonwens van de particulier. Met de aanvraag van de omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen zal tevens aandacht worden besteed aan het duurzaam bouwen van de woning.

3.3.3 Structuurvisie Bernheze

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

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

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

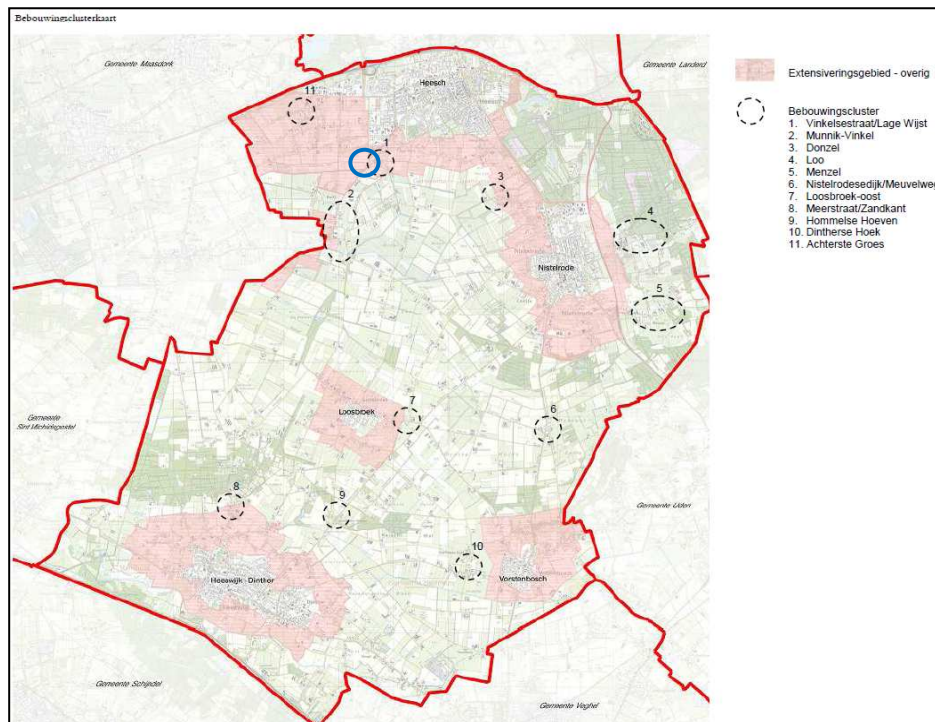
Toepassing van de regeling Ruimte voor Ruimte is op grond van deze regeling mogelijk binnen het zoekgebied dat door de gemeenteraad is aangewezen bij raadsbesluit van 9 juli 2009. Dit betreffen de extensiveringsgebieden overig (in het kader van de reconstructie) en specifiek aangewezen bebouwingsconcentraties. In de Structuurvisie Bernheze is een toelichting op bebouwingsconcentraties opgenomen. Deze toelichting 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 bebouwingsclusters 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."

Het plangebied is gelegen binnen een woonwerkontwikkelingsgebied. De Nieuwstraat is uitgegroeid als zijnde kernrandzone, als overgangsgebied naar het buitengebied. De beoogde Ruimte voor Ruimte ontwikkeling ter plaatse van het plangebied is passend bij de omgeving qua aard en schaal.

3.3.4 Gebiedsvisies Bernheze

Door de gemeenteraad is op 9 juli 2009 het zoekgebied voor Ruimte voor Ruimte woningen vastgesteld. Is de beoogde locatie buiten het zoekgebied gelegen, dan is het oprichten van een Ruimte voor Ruimte woning niet mogelijk. Is de beoogde locatie gelegen binnen het zoekgebied voor Ruimte voor Ruimte woningen, dan wordt nader ingezoomd op de locatie. Dat betekent allereerst dat een stedenbouwkundige toets wordt gedaan. Daarbij wordt onder meer getoetst aan de gebiedsvisies die tegelijkertijd met het bestemmingsplan Buitengebied zijn opgesteld. Navolgende figuur geeft het zoekgebied voor Ruimte voor Ruimte woningen binnen de gemeente Bernheze weer. Het plangebied is aangeduid middels een blauwe cirkel.



Figuur 10: Kaart met zoekgebieden voor Ruimte voor Ruimte woningen binnen de gemeente Bernheze

Het plangebied is gelegen binnen het zoekgebied Ruimte voor Ruimte (extensiveringsgebied - overig), maar daarvoor is nog geen gebiedsvisie opgesteld. De locatie is gelegen binnen de wro zone – woonwerkontwikkelingsgebied, binnen een zoekgebied voor stedelijke ontwikkeling. Op historische topografische kaarten is de Nieuwstraat met de verkaveling en bebouwing ter plaatse reeds zichtbaar. Navolgend is een aantal historische topografische kaarten weergegeven, waarop het bebouwingslint goed zichtbaar is.



Figuur 11: Topografische kaarten: 1900 en 1965 (Bron: topotijdreis.nl, Kadaster)



Figuur 12: Topografische kaarten: 1975 en 2015 (Bron: topotijdreis.nl, Kadaster)

Op historische topografische kaarten is de bebouwingsconcentratie reeds sinds lange tijd zichtbaar. De kern Heesch is in de loop der jaren verder uitgegroeid richting het zuidwesten en sluit daarmee aan op de Nieuwstraat. De Nieuwstraat is daarmee verder uitgegroeid als zijnde kernrandzone, als overgangsgebied naar het buitengebied. De oprichting van een Ruimte voor Ruimte woning aan het historische lint binnen de bebouwingsconcentratie als uitloper van de kern Heesch, betreft een passende ontwikkeling ter plaatse.

4. MILIEUASPECTEN

4.1 Bodem

Voorafgaand aan het volgen van een ruimtelijke procedure dient te worden nagegaan of de aanwezige bodemkwaliteit past bij het huidige of toekomstige gebruik. Het belangrijkste uitgangspunt hierbij is dat eventueel aanwezige bodemverontreinigingen geen onaanvaardbare risico's opleveren voor de gebruikers van de bodem en dat de bodemkwaliteit niet verslechtert door grondverzet. Ter plaatse van het plangebied hebben geen activiteiten plaatsgevonden die kunnen leiden tot bodemverontreiniging ter plaatse. Een historische bodemtoets is als bijlage bij onderhavige toelichting gevoegd.

4.2 Wegverkeerslawaaï

Bij de ontwikkeling van nieuwe ruimtelijke woonfuncties is het noodzakelijk inzicht te verkrijgen in de mogelijke geluidshinder in het kader van de Wet geluidhinder. Langs alle wegen, woonerven en wegen met een maximumsnelheid van 30 kilometer per uur daargelaten, zijn geluidzones aanwezig waarbinnen de geluidhinder getoetst dient te worden. Door Tritium Advies is een akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï uitgevoerd. Hierin zijn de Verbindingsweg en het tussen de Verbindingsweg en de Kruishoekstraat gelegen deel van Nieuwe Erven niet betrokken. Deze wegen maken onderdeel uit van een herontwikkeling ten behoeve van een nieuw te bouwen wijk. In samenhang met deze ontwikkeling zullen de voorgenoemde wegen omgeschakeld worden naar een 30 km/uur zone. De verkeerssituatie en daarmee de situatie op het gebied van wegverkeerslawaaï zal in de toekomst veranderen. Tevens zijn deze wegen op enige afstand van het plangebied gelegen. De combinatie van de afstand tot deze wegen en de toekomstige omschakeling naar een 30 km/uur zone maakt dat deze wegen niet relevant zijn voor de uit te voeren berekening. Navolgende conclusies en aanbevelingen komen voort uit het uitgevoerde akoestisch onderzoek:

“Voor wegverkeerslawaaï is het plan gelegen binnen de geluidzone van de Nieuwstraat en het tussen de Bunderstraat en de Verbindingsweg gelegen gedeelte van de weg Nieuwe Erven. (...)

Voor beide gezoneerde wegen geldt dat de geluidbelasting ten gevolge van het wegverkeer op deze wegen de voorkeursgrenswaarde van 48 dB op geen enkele gevel van de te realiseren woning overschrijdt.

Derhalve is een procedure hogere waarde niet aan de orde.

Aangezien in onderhavige situatie geen sprake is van een procedure hogere waarde, is voor de woning geen aanvullend onderzoek ter bepaling van de geluidwering van de gevels nodig. Bij toepassing van standaard geluidwerende materialen en maatregelen is een binnenniveau van 33 dB gewaarborgd en is er te allen tijde sprake van een goed woon- en leefklimaat.”

Het uitgevoerde akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï (documentkenmerk 1701/121/RV-01, d.d. 15 februari 2017) is als bijlage bij onderhavige toelichting gevoegd.

4.3 Luchtkwaliteit

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

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

Aangezien de beoogde herontwikkeling slechts de oprichting van één woning mogelijk maakt, kan worden gesteld dat dat dit plan onder het begrip NIBM valt en de luchtkwaliteit niet verder hoeft te worden onderzocht.

4.4 Externe veiligheid

4.4.1 Inleiding

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

4.4.2 Besluit externe veiligheid inrichtingen

Op 27 oktober 2004 is het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) in werking getreden. Met het besluit wordt beoogd een wettelijke grondslag te geven aan het externe veiligheidsbeleid rondom risicovolle inrichtingen. Het doel van het besluit is de risico's waaraan burgers in hun leefomgeving worden blootgesteld vanwege risicovolle inrichtingen tot een aanvaardbaar minimum te beperken. Op basis van het Bevi geldt voor het plaatsgebonden risico (PR) rondom een risicovolle inrichting een grenswaarde voor kwetsbare objecten en een richtwaarde voor beperkt kwetsbare objecten. Het plaatsgebonden risico is de berekende kans per jaar, dat een persoon overlijdt als rechte reeks gevolg van een ongeval bij een risicobron, aangenomen dat hij op die plaats permanent en onbeschermd verblijft. Het plaatsgebonden risico wordt gebruikt bij de toetsing of een risicovolle activiteit op een bepaalde plek mag plaatsvinden en wat in de directe omgeving ervan gebouwd mag worden. Deze richtwaarden liggen op een niveau van 10^{-6} per jaar. Bij de vaststelling van een bestemmingsplan moet aan deze normen worden voldaan. Het Bevi bevat geen norm voor het groepsrisico (GR). Wel

geldt op basis van het Bevi een verantwoordingsplicht voor het groepsrisico in het invloedsgebied rondom de inrichting. De in het externe veiligheidsbeleid gehanteerde richtwaarde voor het GR geldt hierbij als oriëntatiewaarde.

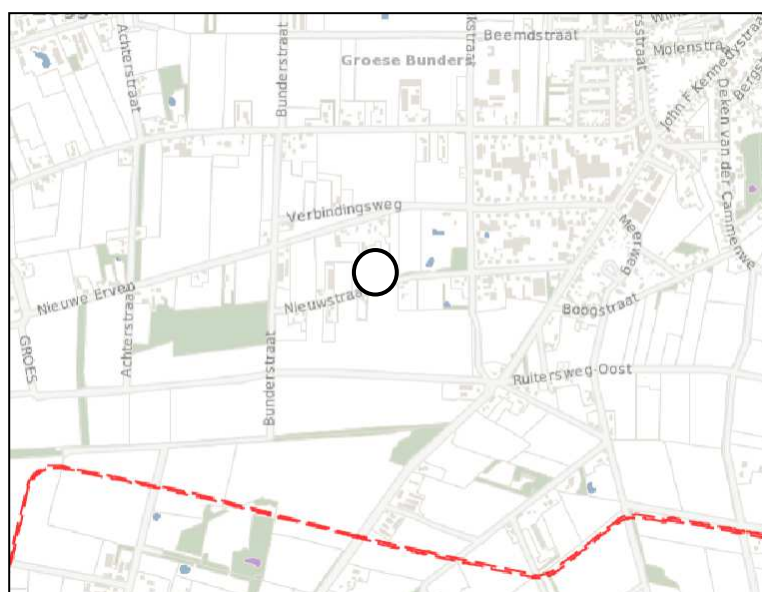
4.4.3 Vervoer gevaarlijke stoffen

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

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

4.4.4 Beoordeling van het plangebied

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



Figuur 13: Risicokaart Brabant, met in de zwarte cirkel de ligging van het plangebied

Bedrijven

Het plangebied is niet gelegen binnen een risicocontour van een risicovolle inrichting. Het meest dicht bij het plangebied gelegen risico-object is gelegen aan John F. Kennedystraat 58 te Heesch. Ter plaatse is ten behoeve van een zwembad een opslagtank voor chloorbleekloog gesitueerd. Het plangebied is met een afstand van ruim 1.200 meter gelegen op ruim voldoende afstand van dit risico-object.

Vervoer gevaarlijke stoffen

Op het grondgebied van de gemeente Bernheze bevindt zich geen spoortracé. Dit aspect is dus niet van toepassing. In de omgeving van het plangebied bevindt zich geen waterweg waarover transport van gevaarlijke stoffen plaatsvindt. Dit aspect is dus evenmin van toepassing.

Het transport van gevaarlijke stoffen moet primair via het hoofdwegennet plaatsvinden. Woonkernen moeten hierbij vermeden worden. De grotere doorgaande weg in de omgeving van het plangebied waarover dergelijke transporten kunnen plaatsvinden is de Rijksweg A59. Met een afstand van circa 1.350 meter tot deze snelweg, is het plangebied gelegen op dermate grote afstand van deze route, dat beïnvloeding normaliter niet plaats kan vinden.

Hoogspanningslijnen en buisleidingen

Op een afstand van circa 700 meter ten zuiden van het plangebied zijn twee buisleidingen van Gasunie Transport Services BV gelegen. Met de ligging op deze grote afstand, kan beïnvloeding normaliter niet plaatshebben.

In de omgeving van het plangebied zijn geen hoogspanningslijnen aanwezig.

4.5 Wet geurhinder en veehouderij

4.5.1 Inleiding

Op 1 januari 2007 is de Wet geurhinder en veehouderij in werking getreden. De Wet geurhinder en veehouderij heeft tot doel het beschermen van mens en milieu tegen de negatieve effecten van de geurbelasting, onder andere als gevolg van emissies door bedrijven. Ook wordt aan de hand van deze wet beoordeeld of de bouw van woningen in het plangebied geen belemmering vormt voor de omliggende agrarische bedrijven. De Wet geurhinder en veehouderij geeft normen voor de geurbelasting die een veehouderij mag veroorzaken op een geurgevoelig object, bijvoorbeeld een woning. Deze wet wordt dan ook voornamelijk gebruikt om de geurbelasting veroorzaakt door veehouderijen te beoordelen bij de vergunningverlening. Indirect heeft de Wgv ook consequenties voor de totstandkoming van geurgevoelige objecten. Die doorwerking van de geurregelgeving naar de ruimtelijke ordening wordt de 'omgekeerde werking' genoemd. Een geurnorm beoogt namelijk mensen te beschermen tegen overmatige geurhinder. Omgekeerd moet een bevoegd gezag dan ook niet toestaan dat mensen zichzelf blootstellen aan die overmatige hinder, bijvoorbeeld door zich in de directe nabijheid van een veehouderij te vestigen.

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

- Is ter plaatse een goed woon- en verblijfsklimaat gegarandeerd? (belang geurgevoelig object).

- Wordt niet iemand onevenredig in zijn belangen geschaad? (belangen veehouderij en derden).

4.5.2 Gemeentelijk beleid

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

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

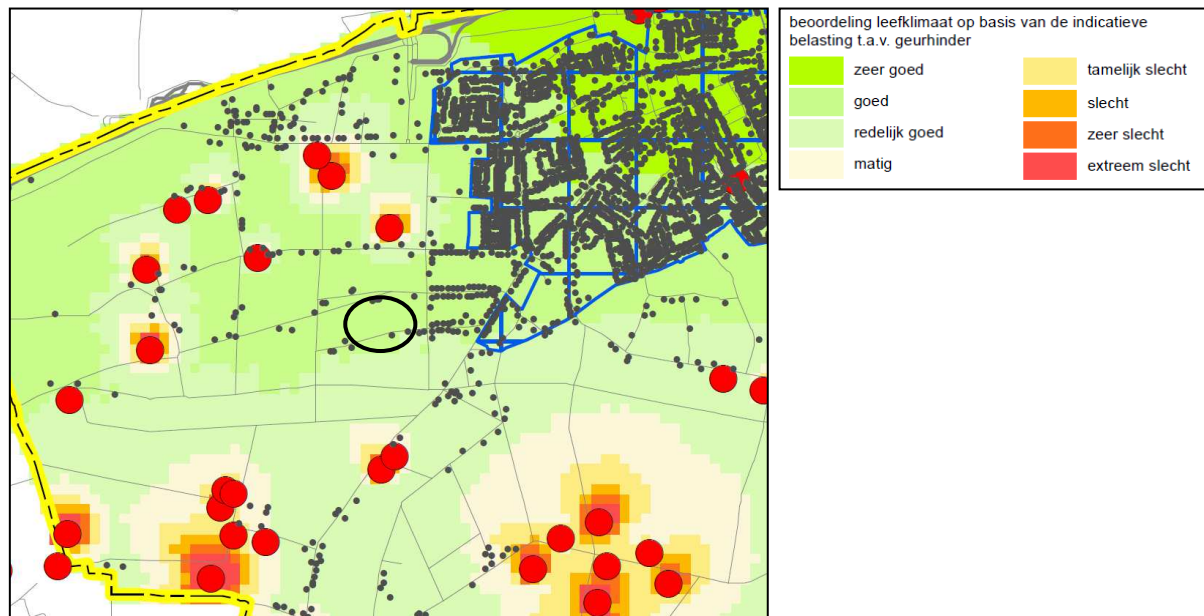
De geurbelasting ten gevolge van meerdere intensieve veehouderijen in de omgeving vormt de achtergrondbelasting. De achtergrondbelasting bepaalt het leefklimaat op een locatie. Bij de ontwikkeling van nieuwe woningen moet sprake zijn van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.

4.5.3 Voorgrondbelasting

De meest dicht bij het plangebied gelegen veehouderij is gelegen op een afstand van circa 600 meter. Deze veehouderij is op dermate grote afstand gelegen dat gesteld kan worden dat de beoogde herontwikkeling in het kader van de voorgrondbelasting geen bezwaar zal zijn.

4.5.4 Achtergrondbelasting

De achtergrondbelasting is de geurbelasting als gevolg van de veelheid aan veehouderijen in de omgeving van een geurgevoelig object. De achtergrondbelasting is mede bepalend voor het leefklimaat. De gemeente Bernheze heeft de achtergrondbelasting indicatief laten doorrekenen binnen de gehele gemeente. Navolgende figuur geeft een uitsnede van de indicatieve achtergrondbelasting berekening voor het plangebied en omgeving, zoals opgenomen in de gemeentelijke geurverordening.



Figuur 14: Indicatieve achtergrondbelasting voor het plangebied en omgeving

Ter plaatse van het plangebied is op basis van de achtergrondbelasting sprake van een 'goed woon- en leefklimaat'. Derhalve is de beoogde oprichting van de Ruimte voor Ruimte woning op basis van de achtergrondbelasting geen bezwaar.

4.5.5 Ontwikkelingsmogelijkheden omliggende veehouderijbedrijven

De herontwikkeling van het plangebied mag de toekomstige ontwikkelingsmogelijkheden van omliggende veehouderijen niet belemmeren. Tussen de veehouderijbedrijven en de beoogde Ruimte voor Ruimte woning aan Nieuwstraat ong. zijn reeds enkele geurgevoelige objecten gelegen. Derhalve worden deze veehouderijen met de beoogde herontwikkeling niet meer in de ontwikkelingsmogelijkheden belemmerd dan in de huidige situatie thans het geval is.

4.6 Bedrijven en milieuzonering

4.6.1 Inleiding

De (indicatieve) lijst 'Bedrijven en Milieuzonering' uitgegeven door de Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG) geeft de richtafstanden weer voor milieubelastende activiteiten. In de lijst 'Bedrijven en Milieuzonering' worden richtafstanden gegeven voor de aspecten geur, stof, geluid en gevaar. De richtafstanden gelden tussen de grens van de bestemming en de uiterste grens van de gevel van een milieugevoelige functie die volgens het bestemmingsplan of via vergunningvrij bouwen mogelijk is. De richtafstanden zijn afgestemd op twee omgevingstypen: 'rustige woonwijk' en 'gemengd gebied'. De richtafstanden in de VNG-publicatie kunnen in 'gemengd gebied', zonder dat dit ten koste gaat van het woon- en leefklimaat, met één afstandsstap verlaagd worden.

De VNG-brochure geeft navolgende omschrijving voor het omgevingstype 'gemengd gebied': *"Een gemengd gebied is een gebied met een matige tot sterke functiemenging. Direct naast woningen komen andere functies voor zoals winkels, horeca en kleine bedrijven. Ook lintbebouwing in het buitengebied met overwegend agrarische en andere bedrijvigheid kan als gemengd gebied worden*

beschouwd. Gebieden die direct langs de hoofdinfrastructuur liggen, behoren eveneens tot het omgevingstype gemengd gebied. Hier kan de verhoogde milieubelasting voor geluid de toepassing van kleinere richtafstanden rechtvaardigen. Geluid is voor de te hanteren afstand van milieubelastende activiteiten veelal bepalend."

De VNG-brochure geeft de navolgende omschrijving voor het omgevingstype 'rustige woonwijk en rustig buitengebied': *"Een rustige woonwijk is een woonwijk die is gericht volgens het principe van functiescheiding. Afgezien van wijkgebonden voorzieningen komen vrijwel geen andere functies (zoals bedrijven of kantoren) voor. Langs de randen (in de overgang naar mogelijke bedrijfsfuncties) is weinig verstoring door verkeer. Een vergelijkbaar omgevingstype qua aanvaardbare milieubelasting is een rustig buitengebied (eventueel inclusief verblijfsrecreatie), een stiltegebied of een natuurgebied."*

In de omgeving van het plangebied is sprake van zowel agrarische als niet-agrarische bedrijvigheid en tevens burgerbewoning. Sprake is van een gebied met een sterke functiemenging, waarmee de omgeving van het plangebied valt te typeren als een 'gemengd gebied'.

4.6.2 Niet-agrarische bedrijven in omgeving plangebied

Bedrijventerrein ten oosten

Op een afstand van ruim 200 meter ten oosten van het plangebied is een bedrijventerrein gelegen. De meest dicht tot het plangebied gevestigde (of te vestigen) bedrijven mogen maximaal binnen de milieucategorie 3.1 vallen. Voor bedrijven binnen de milieucategorie 3.1 geldt op basis van de VNG-brochure in het gemengd gebied een vaste afstand van 30 meter tot gevoelige objecten. Bedrijven in een zwaardere milieucategorie mogen plaatshebben op een dermate grote afstand, dat altijd kan worden voldaan aan de richtafstanden tot het plangebied.

Nieuwstraat 19

Aan Nieuwstraat 19 te Heesch is een handelsonderneming in woning- en bedrijfsinrichting en aankleding gevestigd. Dit bedrijf valt volgens de VNG-brochure binnen de milieucategorie 1, waarvoor in een gemengd gebied geen richtafstand geldt tot een gevoelig object. In het betreffende bestemmingsplan 'Nieuwstraat 19, Heesch' is tevens aangegeven dat, op grond van provinciaal beleid, de ontwikkeling niet kan leiden tot een bedrijf in de milieucategorie 3 of hoger. De bedrijfsactiviteiten ter plaatse mogen derhalve maximaal binnen de milieucategorie 2 vallen. Ten aanzien van bedrijven in de milieucategorie 2 dient in het gemengd gebied een afstand aangehouden te worden van ten minste 10 meter tot een gevoelig object. De locatie is gelegen schuin tegenover het plangebied aan Nieuwstraat ongenummerd, op een afstand van circa 12 meter tot het plangebied en ruim 20 meter tot het 'bouwvlak' binnen het plangebied waarbinnen de woning kan worden opgericht.

Nieuwstraat 42

Aan Nieuwstraat 42 te Heesch is een leverancier in kunstgras gevestigd. Ter plaatse is geen sprake van een bouwvlak ten behoeve van de bebouwing dan wel activiteiten. Ter plaatse is voornamelijk sprake van opslag, waarbij geen daadwerkelijke productieactiviteiten plaatsvinden. Dit bedrijf kan daarmee dan ook geschaard worden onder de milieucategorie 2, waarvoor in een gemengd gebied een afstand aangehouden dient te worden van minimaal 10 meter tot een gevoelig object. Het plangebied is gelegen op een afstand van circa 130 meter tot dit bedrijf en is derhalve gelegen op voldoende afstand.

Gesteld kan worden dat het aspect Bedrijven en milieuzonering geen belemmering vormt voor de oprichting van de beoogde Ruimte voor Ruimte woning ter plaatse van het plangebied aan Nieuwstraat ongenummerd te Heesch.

4.7 Water

4.7.1 Inleiding

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

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

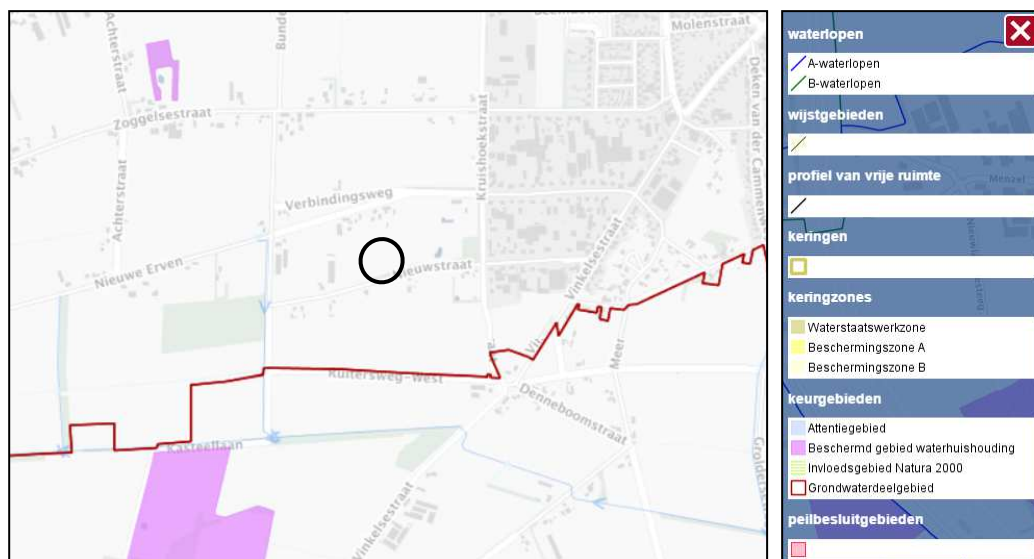
4.7.2 Relevant beleid

4.7.2.1 Waterbeheerplan

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

4.7.2.2 Keur

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



Figuur 15: Uitsnede Keurkaart Waterschap Aa en Maas

4.7.3 Principes waterschap Aa en Maas

4.7.3.1 Principes van het waterschap

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

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

Deze uitgangspunten worden hierna puntsgewijs toegelicht.

4.7.3.2 Wateroverlastvrij bestemmen

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

4.7.3.3 Gescheiden houden van vuil en schoon hemelwater

Het streefbeeld is het afvoeren van het vuile water via de riolering en het binnen het plangebied verwerken van het schone hemelwater. Afhankelijk van de omstandigheden ter plaatse kan een

compromis gesloten worden, waarbij de minimale inzet (in bestaand bebouwd gebied) is om het vuile en het schone water gescheiden aan te bieden op het (reeds aanwezige) gemengde rioolstelsel. Het waterschap gaat echter niet akkoord met de aanleg van nieuwe gemengde rioolstelsels.

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

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

4.7.3.5 Hydrologisch neutraal ontwikkelen

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

4.7.3.6 Water als kans

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

4.7.3.7 Meervoudig ruimtegebruik

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

4.7.3.8 Voorkomen van vervuiling

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

4.7.3.9 Waterschapsbelangen

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

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

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

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

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

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

Onderhavig bestemmingsplan voorziet in de oprichting van een Ruimte voor Ruimte woning. Een toename van circa 400 m² verhard oppervlak wordt verwacht, bestaande uit hoofdgebouw, bijgebouw en erfverharding.

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

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

4.7.4 Gemeentelijk beleid

In verband met voorkomende wateroverlast binnen de gemeente Bernheze wordt door de gemeente eveneens een compensatie verlangd voor het bergen van hemelwater bij een nieuw verhard oppervlak beneden de 2.000 m². De bergingsbehoefte wordt daarbij bepaald op basis van 60 mm. per m². Ter plaatse van het plangebied wordt circa 400 m² aan nieuwe verharding beoogd, bestaande uit hoofdgebouw, bijgebouw en erfverharding. Ten behoeve van de beoogde nieuwe 400 m² verharding geldt een bergingsopgave van $(400 * 0,06)$ 24 m³. Zorg gedragen zal dan ook worden voor de berging van 24 m³. De beoogde berging wordt nader toegelicht in paragraaf 4.7.6.

4.7.5 Bodemgebruik en grondwater

Het plangebied is gelegen op een dekzandrug. Het plangebied bestaat uit laarpodzolgronden, bestaande uit leemarm en zwak lemig fijn zand (bodemtype cHn21). De maaiveldhoogte ter plaatse van het plangebied bedraagt circa 7,3 meter boven NAP. Binnen het plangebied vindt geen grondwateronttrekking plaats. De gemiddelde hoogste grondwaterstand (GHG) ter plaatse bedraagt tussen de 40 en 80 centimeter beneden maaiveld.

4.7.6 Hydrologisch neutraal bouwen

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

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

Ter plaatse van het plangebied wordt een vrijstaande Ruimte voor Ruimte woning beoogd, met een nieuw verhard oppervlak van in totaal circa 400 m², bestaande uit een hoofdgebouw, bijgebouwen en erfverharding. Op basis van gemeentelijke voorwaarden wordt voor de nieuwe verharding een compensatie verlangd voor het bergen van hemelwater. Ten behoeve van de beoogde nieuwe 400 m² geldt een bergingsopgave van 24 m³. In de nieuwe situatie zal de infiltratie worden bewerkstelligd door het schone hemelwater 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, zal deze het water afvoeren op een laagte achter op het terrein: een wadi. De infiltratievoorziening wordt zodanig gedimensioneerd dat er een voldoende dynamische berging bij een extreme regenval zal plaatsvinden. In het grootste deel van het jaar zal het water echter in de infiltratiebuizen in de bodem infiltreren. De infiltratievoorziening dient boven GHG gerealiseerd te worden.

Indien bij de bouw van de woning niet (enkel) gekozen wordt voor een infiltratietransportriool en een wadi, kan in plaats daarvan of daarnaast gebruik worden gemaakt van andere maatregelen. Een mogelijkheid voor infiltreren van hemelwater is het opvangen in infiltratiekratten of grindkoffers. Voorbeelden van manieren van infiltreren zijn weergegeven in navolgende figuur.



Figuur 16: Voorbeelden van infiltratiemogelijkheden

4.7.7 Kwaliteit van te lozen en infiltreren hemelwater

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

4.7.8 Huishoudelijk afvalwater

Aan de Nieuwstraat is thans sprake van een rioleringsstelsel. De beoogde Ruimte voor Ruimte woning wordt middels een nieuwe aansluiting aangesloten op de bestaande riolering. Het bestaande rioolstelsel biedt hiertoe voldoende capaciteit.

5. NATUUR, CULTUURHISTORIE EN ARCHEOLOGIE

5.1 Natuur en ecologie

5.1.1 Inleiding

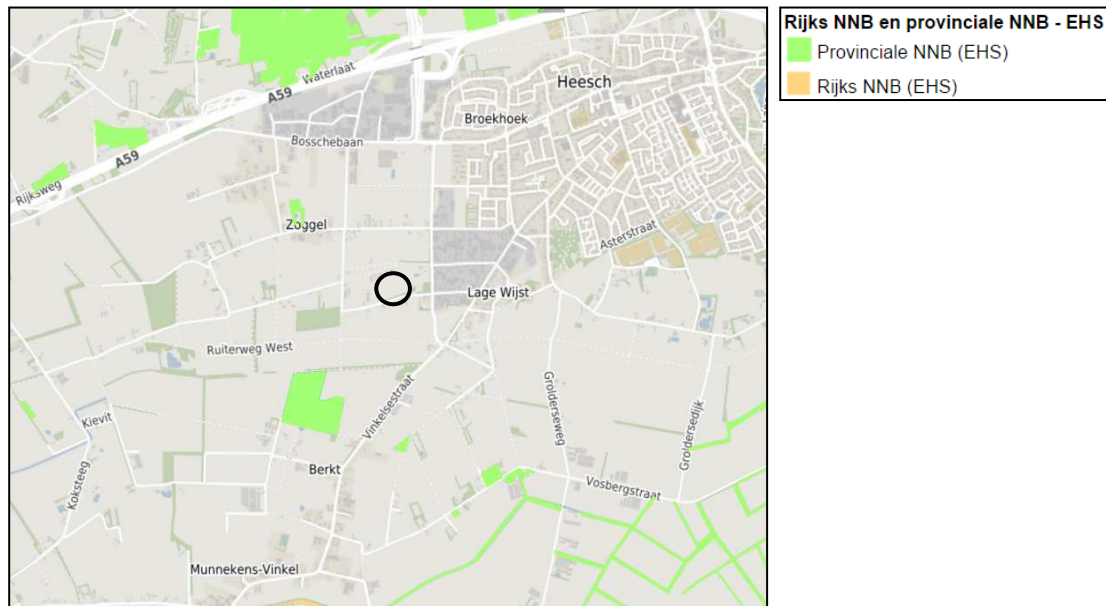
Op 1 januari 2017 is de Wet natuurbescherming (Wnb) van kracht geworden. Deze wet vervangt 3 wetten: de Natuurbeschermingswet 1998, de Boswet en de Flora- en faunawet. Zowel in de voorgaande als nieuwe wetgeving zijn de nationale natuurwetgeving en internationale richtlijnen en verdragen verankerd, zoals Vogelrichtlijn, Habitatrichtlijn, Wetland-Conventie, Conventie van Bern, Cites en Verdrag van Ramsar. De wet is opgesplitst in de bescherming van gebieden (gebiedsbescherming) en de bescherming van soorten (soortenbescherming).

5.1.2 Gebiedsbescherming

De Wnb voorziet in specifieke kaders voor gebieden die op grond van internationale verplichtingen moeten worden beschermd, te wetende Natura 2000-gebieden, bedoeld in de Vogelrichtlijn en de Habitatrichtlijn. Ten aanzien van de gebiedsbescherming is het de bedoeling dat plannen en projecten eenduidig en integraal worden getoetst op hun invloed op de te beschermen natuurwaarden in de Vogel- en Habitatrichtlijngebieden. Het Natuur Netwerk Brabant is onderdeel van het Natuur Netwerk Nederland. Het is een netwerk van deels bestaande en deels nieuwe natuurgebieden die door ecologische verbindingzones met elkaar verbonden zijn. Hierdoor kunnen dieren zich gemakkelijker verplaatsen tussen verschillende natuurgebieden. Zo wordt de biodiversiteit (het totaal aantal planten en dieren) bevorderd.

Het meest dicht bij het plangebied gelegen Natura 2000-gebied betreft Natura 2000-gebied Rijntakken. Dit gebied is gelegen op een afstand van ruim 13 kilometer ten noorden/noordwesten van het plangebied. Met de ligging van dit gebied op dermate grote afstand van het plangebied, kan worden gesteld dat de beoogde herontwikkeling geen effect kan hebben op dit beschermd gebied.

Het plangebied is ook niet gelegen binnen het Natuurnetwerk Nederland. Navolgende figuur betreft een uitsnede van de kaart met het Natuurnetwerk Nederland voor de omgeving van het plangebied.



Figuur 17: Uitsnede kaart Natuurnetwerk Nederland voor de omgeving van het plangebied

Het plangebied is wel gelegen in de nabijheid van de 'Provinciale ehs'. De beoogde herontwikkeling heeft geen effect op deze ehs.

5.1.3 Soortenbescherming

In de Wet natuurbescherming geldt een aantal verbodsbepalingen ter bescherming van planten- en diersoorten. Er is sprake van 2 beschermingsniveaus, te weten: Europees beschermde soorten volgens de Habitat- en Vogelrichtlijn en Nationaal beschermde soorten. Voor alle inheemse diersoorten, beschermd of onbeschermd, geldt de zorgplicht. De zorgplicht wil zeggen dat men deze niet onnodig mag doden, verwonden of beschadigen. Voor onbeschermden soorten geldt geen ontheffingsplicht maar alleen de zorgplicht. Naast soorten beschermt de Wet natuurbescherming ook verblijfplaatsen die als 'vast' kunnen worden aangemerkt. Een vaste verblijfplek betreft een verblijfplek waarnaar een dier regelmatig terugkeert en niet slechts eenmalig voor een specifieke functie gebruikt wordt, zoals de nesten van de meeste vogels. Voor beschermde soorten dienen de effecten op populatieniveau te worden getoetst. In tegenstelling tot de voorgaande Flora en faunawet is de bescherming in mindere mate individueel en dient de staat van de instandhouding van de gehele populatie in aanmerking te worden genomen.

Het plangebied bestaat thans uit grasland en wordt intensief gemaaid. Uitgesloten kan dan ook worden dat ter plaatse van het plangebied sprake zal zijn van beschermde flora- en faunasoorten. Met de beoogde herontwikkeling gaan geen landschapselementen verloren, waarmee dan ook geen (vaste) verblijfplaatsen van beschermde diersoorten verloren zullen gaan. Het plangebied zal verder landschappelijk worden ingepast, wat ten goede komt aan de flora- en faunasoorten. In samenspraak met de gemeente wordt bekeken hoe op een goede manier invulling gegeven kan worden aan de landschappelijke inpassing van het perceel zonder dat daarbij eventueel aanwezige ecologische waarden verloren gaan.

5.2 Cultuurhistorie

Het plangebied is gelegen binnen de regio Meierij. Deze regio is van provinciaal cultuurhistorisch belang. De bewoningsgeschiedenis en de inrichting van het gebied zijn in hoge mate bepaald door de natuurlijke terreingesteldheid. De indeling in agrarische gebruikseenheden (akkers, graslanden en woeste gronden) is op veel plaatsen nog goed herkenbaar. In combinatie met de dorpen en de buurtschappen en de plaatselijk aanwezige kleinschaligheid verleent dit het gebied een grote landschappelijke en cultuurhistorische waarde. In de regio zijn onder andere de oude agrarische cultuurlandschappen met akkercomplexen, beemden en broekgebieden van provinciaal belang, evenals de dorpen en buurtschappen met langgevelboerderijen. (Bron: Cultuurhistorische waardenkaart, regio Meierij, CHW-code REME).

De occupatie binnen de gemeente Bernheze is ontstaan op de rand van de beekdalen en de hoger gelegen zandgronden. In de periode tussen de 15^e en 18^e eeuw werden ten behoeve van de landbouw, woeste gronden ontgonnen grenzend aan de beekdalen. Vanaf het midden van de 19^e eeuw heeft grootschalige heideontginning tot forse uitbreiding van de landbouwgronden geleid. Voor de ontwikkeling van de nederzettingen binnen de gemeente Bernheze is met name de ligging aan belangrijke doorgaande routes tussen grotere plaatsen in de omgeving van belang. De oorspronkelijke dorpslinten die aan deze routes zijn ontstaan zijn waardevol als historische structuur. Daarnaast liggen in het buitengebied ook enkele bebouwingsconcentraties die cultuurhistorisch van belang zijn.

Binnen de gemeente Bernheze is de kern Heesch de hoofdkern en tevens de grootste kern. Heesch is gelegen op de overgang van de Peelhorst in het oosten, de jonge ontginningen in het zuiden en het dekzandlandschap in het noorden. Cultuurhistorisch waardevolle elementen in de kern zijn met name de oude dorpslinten. Rondom de kern liggen daarnaast ook nog enkele historische groenstructuren.

Het plangebied is gelegen aan Nieuwstraat te Heesch. De Nieuwstraat wordt gezien als historische geografische lijn van redelijk hoge waarde. De beoogde herontwikkeling middels de toevoeging van een Ruimte voor Ruimte woning zal geen invloed hebben op de geografische lijn ter plaatse.

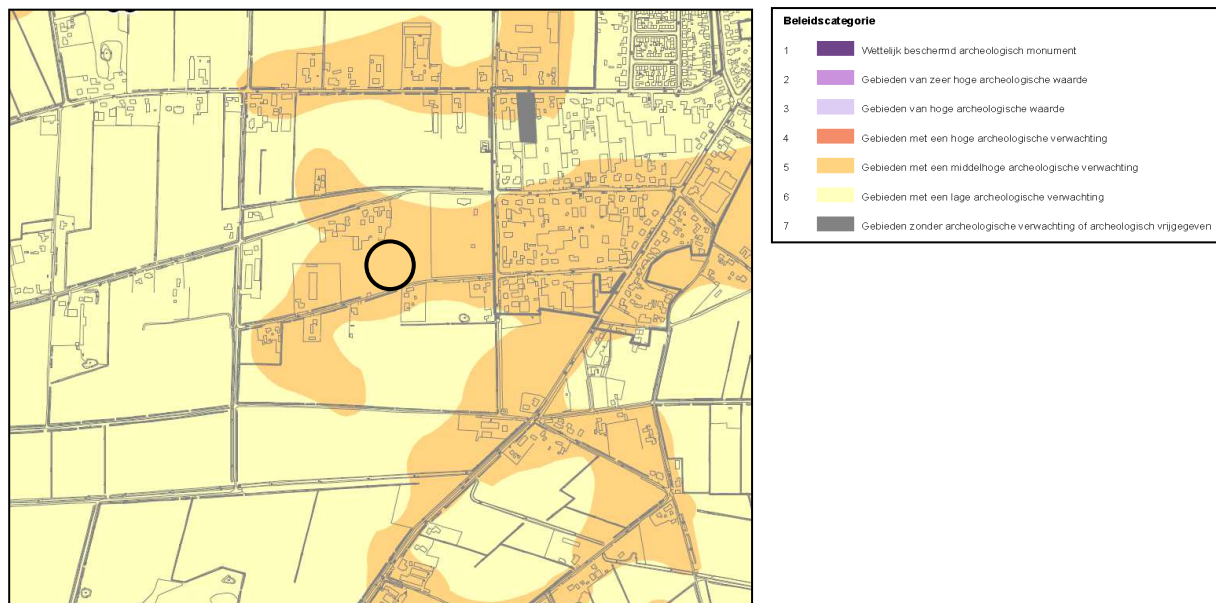
In de directe omgeving van het plangebied is geen cultuurhistorische bebouwing gelegen.

5.3 Archeologie

Sinds 2007 kent Nederland de Wet op de archeologische monumentenzorg (Wamz, gewijzigde Monumentenwet 1988). De bepalingen van deze wet zijn per 1 juli 2016 (gedeeltelijk) overgegaan in de erfgoedwet. Op basis van deze wetten zijn gemeenten belast met de zorgplicht voor het archeologisch erfgoed.

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

De gemeente Bernheze heeft ervoor gekozen om in het kader van de Wet op de archeologische monumentenzorg en de nieuwe Wet ruimtelijke ordening een eigen gemeentelijk archeologiebeleid te formuleren. Dit archeologiebeleid is op 3 februari 2011 door de gemeenteraad vastgesteld en bestaat uit de 'Nota Archeologiebeleid gemeente Bernheze' en de 'Archeologische Verwachtings- en Beleidsadvieskaart Gemeente Bernheze'. Op basis van deze documenten is de gemeente Bernheze in staat om op verantwoorde wijze een archeologiebeleid te implementeren. Met dit beleid wordt een juiste balans gevonden tussen een goede omgang met het archeologisch erfgoed en andere maatschappelijke belangen die bij planontwikkelingen moeten worden gewogen. Navolgende figuur betreft een uitsnede van de 'Archeologische Verwachtings- en Beleidsadvieskaart Gemeente Bernheze' waarop het plangebied is aangeduid middels een zwarte cirkel.



Figuur 18: Uitsnede van de 'Archeologische Verwachtings- en Beleidsadvieskaart Gemeente Bernheze'

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

Ter plaatse van het plangebied wordt een vrijstaande Ruimte voor Ruimte woning beoogd. De verstoring van de bodem van 2.500 m² en 40 centimeter beneden maaiveld zal daarmee niet worden overschreden. Een archeologisch onderzoek wordt dan ook niet noodzakelijk geacht. Middels onderhavig bestemmingsplan is deze dubbelbestemming overgenomen op de verbeelding en in de regels, waarbij eventueel aanwezige waarden ook in de toekomst behouden blijven.

Mochten er tijdens de werkzaamheden binnen het plangebied toch archeologische waarden worden aangetroffen, dan geldt conform artikel 5.4 *Meldingsplicht archeologische toevalsvondst of waarneming* van de Erfgoedwet, een meldingsplicht bij het bevoegd gezag, de gemeente Bernheze.

6. JURIDISCHE VORMGEVING

6.1 Inleiding

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

6.2 Toelichting op de analoge verbeelding

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

De analoge verbeelding bestaat uit een planverbeelding, getekend op een digitale kadastrale ondergrond, schaal 1:1.000. De bestemming 'Agrarisch' is aangegeven, evenals de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 3'. Op de verbeelding is een plangrens en een bouwvlak opgenomen, de functieaanduidingen 'specifieke vorm van wonen – ruimte voor ruimte' en de gebiedsaanduiding 'wetgevingzone – woonwerkontwikkelingsgebied'.

6.3 Algemene toelichting op de regels

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

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

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

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

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

6.4 Toelichting op de bestemmingen

6.4.1 Agrarisch

De voor 'Agrarisch' aangewezen gronden zijn bestemd voor een burgerwoning ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen – ruimte voor ruimte', agrarisch grondgebruik, water en waterhuishoudkundige doeleinden, groenvoorzieningen, behoud van landschapselementen, extensieve dagrecreatie en doeleinden van openbaar nut. Ter plaatse wordt derhalve een Ruimte voor Ruimte woning toegestaan met een inhoud van maximaal 1.000 m³ en 100 m² aan bijgebouwen.

6.4.2 Waarde – Archeologie 3

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

7. UITVOERBAARHEID

7.1 Economische uitvoerbaarheid

Op 1 juli 2008 is samen met de Wet ruimtelijke ordening (Wro) de Grondexploitatiewet (Grexxwet) in werking getreden. In deze Grexxwet is bepaald dat een gemeente bij het vaststellen van een planologische maatregel dat mogelijkheden biedt voor de bouw van één of meer hoofdgebouwen, verplicht is maatregelen te hebben genomen die verzekeren dat de kosten die gepaard gaan met de ontwikkeling van de locatie worden verhaald op de initiatiefnemer van het plan. Voor de ontwikkeling van dit plan is er sprake van een particulier initiatief. De gemeente Bernheze zal in het kader van het bepaalde in de Grexxwet daarom alle door de gemeente te maken kosten verhalen op de initiatiefnemer via de door de initiatiefnemer af te dragen leges. Tevens zal een planschadeverhaalsovereenkomst worden gesloten met de initiatiefnemer. In deze overeenkomst zijn onder andere de verplichtingen van initiatiefnemer met betrekking tot het planschadeverhaal opgenomen.

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

7.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Het bestemmingsplan zal conform de wettelijke vereisten kenbaar worden gemaakt. Naar aanleiding van zienswijzen op het bestemmingsplan zal een heroverweging op deze onderdelen plaatsvinden en kan besloten worden dit bestemmingsplan op een aantal punten gewijzigd vast te stellen.

8. OVERLEG INSPRAAK ZIENSWIJZEN EN PROCEDURE

8.1 Inspraak

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

8.2 Zienswijzen

Het ontwerpbestemmingsplan heeft met ingang van 14 september 2017 voor zes weken ter inzage gelegen voor de zienswijzentermijn. Gedurende deze termijn is door de provincie Noord-Brabant een zienswijze ingediend. Deze zienswijze had betrekking op het ontbreken van de bouwtitel Ruimte voor Ruimte. De bouwtitel Ruimte voor Ruimte is inmiddels aangekocht en als bijlage bij onderhavige toelichting gevoegd.

8.3 Procedure

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

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

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

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