

Ruimte voor Ruimte

Locatie Jonkerstraat 1 te Heesch

Deel III

Aan te leveren stukken gerelateerd aan milieuwinst.

Aanvrager: J.M.M. van den Elzen
Jonkerstraat 1
5384 TJ Heesch

Locatie: Jonkerstraat 1
5384 TJ Heesch

Paul Donkers
06 51 60 23 69

Mark van den Brand
06 55 30 85 39



III.a.

**Afschrift intrekking omgevingsvergunning milieu of afschrift
intrekking melding voor intensieve veehouderij**

- a. Verzoek tot intrekking**
- b. Intrekking**

College van Burgemeester en Wethouders
Van de gemeente Bernheze
Postbus 19
5384 BZ Heesch

onderwerp
Intrekking omgevingsvergunning
ons kenmerk

datum
21-2-2020
bijlagen

Geacht College,

In verband met de sanering van mijn varkensbedrijf aan de Jonkerstraat 1 te Heesch, in het kader van de Ruimte voor Ruimte regeling, verzoek ik u de vergunning wet milieubeheer volledig in te trekken.

Het betreft de vigerende vergunning, verleend per 28 mei 2002.

Graag in het intrekkingbesluit vermelden dat de vergunning wordt ingetrokken in het kader van deelname aan de Ruimte voor Ruime regeling

Voor de locatie Jonkerstraat 1 te Heesch loopt momenteel een bestemmingsplanprocedure voor de benodigde bestemmingswijziging. Het ontwerp bestemmingsplan heeft reeds ter inzage gelegen. Zodra de opstallen welke voor de varkenshouderij in gebruik waren zijn gesloopt en de vergunning door u is ingetrokken kan het bestemmingsplan vastgesteld worden.

Ik verzoek u derhalve het intrekkingbesluit op korte termijn te nemen.

Met vriendelijke groet,



J.M.M. van den Elzen
Jonkerstraat 1
5384 TJ Heesch



J.M.M. van den Elzen
Jonkerstraat 1
5384 TJ Heesch

Digitaal verzonden op: 7 juli 2020

Behandeld door: **Joey Doomernik**
Telefoonnummer: **140412**
Bijlage(n): **Diverse**
Onderwerp: **Definitief besluit**

Uw brief van:
Uw kenmerk:
Registratienummer: **1436121 / 1475185**
Datum: **7 juli 2020**

Beste heer van den Elzen,

Op 2 maart 2020 heeft u een aanvraag ingediend voor het geheel intrekken van een omgevingsvergunning beperkte milieutoets als bedoeld in artikel 2.1, lid 1 onder i, van de Wabo (OBM), voor de inrichting gelegen aan de Jonkerstraat 1 te Heesch. De aanvraag is geregistreerd onder nummer 1436121.

Wat is ons oordeel over het verzoek?

Het belang van de bescherming van het milieu verzet zich niet tegen de gehele intrekking van de OBM. Door het geheel intrekken van de OBM, nemen de milieugevolgen voor de omgeving af. Dit leidt tot een positief effect voor de omgeving. In de bijlage treft u het besluit intrekking OBM.

Welke procedure hebben wij gevolgd?

Wij hebben de reguliere procedure gevolgd. Meer over de procedure leest u in de bijgevoegde publicatie.

Vragen

Als u vragen heeft, kunt u contact met mij opnemen via telefoonnummer 14 0412 of via gemeente@bernheze.org.

Met vriendelijke groet,

Burgemeester en wethouders van Bernheze,
namens dezen


Drs. N.C. Sousa Ferraz
Domeinmanager KCC

Bijlage • Besluit intrekking OBM.

In afschrift aan • De aanvrager
 • ODBN, zaaknummer Z/116237 (per e-mail).



BESLUIT INTREKKING OMGEVINGSVERGUNNING

Onderwerp

Wij hebben op 21 februari 2020 van de heer J.M.M. van den Elzen een verzoek ontvangen voor het geheel intrekken van de omgevingsvergunning beperkte milieutoets als bedoeld in artikel 2.1, lid 1 onder i, van de Wabo (OBM), voor de inrichting aan de Jonkerstraat 1 in Heesch. De aanvraag is geregistreerd onder nummer 1436121.

Besluit

Wij besluiten, gelet op de overwegingen die zijn opgenomen in deze beschikking en gelet op paragraaf 2.6 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo):

- de volgende vergunningen geheel in te trekken:
 - 28 mei 2002, revisie vergunning in het kader van de Wet milieubeheer;
 - 28 maart 2003, veranderingsvergunning in het kader van de Wet milieubeheer.
- dat de volgende delen van de aanvraag onderdeel uit maken van deze vergunning:
 - het verzoek tot intrekking d.d. 21 februari 2020.

Procedure

De procedure om tot dit besluit te komen staat in paragraaf 3.2 van de Wabo (de reguliere voorbereidingsprocedure). De overwegingen zijn in bijlage II opgenomen.

Ondertekening

Burgemeester en wethouders van Bernheze,
namens dezen,

Drs. N.C. Sousa Ferraz
Domeinmanager KCC

Datum besluit: 07-07-2020

Verzending

Verzonden op: 07-07-2020

Een exemplaar van deze beschikking is gezonden aan:

- de aanvrager;
- Omgevingsdienst Brabant Noord, zaaknummer Z/116237 (per e-mail).

Rechtsmiddelen

De bekendmaking van deze beschikking gebeurt door publicatie in de Mooi Bernheze krant. De dag na de bekendmaking treedt de beschikking in werking. Binnen zes weken na de bekendmaking kunnen zowel u als belanghebbenden bezwaar maken bij Gemeente Bernheze, Postbus 19, 5384 ZG Heesch. Het indienen van een bezwaarschrift stelt de werking van de beschikking niet uit. Als u of belanghebbenden niet willen dat de beschikking in werking is in afwachting van de bezwaarprocedure, kan een verzoek om een voorlopige voorziening worden gedaan bij de Rechtbank Oost-Brabant, sector Bestuursrecht, postbus 90125, 5200 MA 's-Hertogenbosch.

BIJLAGE I. PROCEDURELE OVERWEGINGEN

Algemeen

Op 21 februari 2020 hebben wij van de heer J.M.M.van den Elzen een verzoek ontvangen om de Omgevingsvergunning, die wij voor de inrichting aan de Jonkerstraat 1 in Heesch hebben verleend geheel in te trekken.

Vergunde situatie

Op 28 mei 2002 hebben wij voor de inrichting een revisievergunning verleend in het kader van de Wet milieubeheer. Tevens is op 28 maart 2003 een veranderingsvergunning verleend. De vergunningen zijn onherroepelijk en in werking getreden. Dit betekent dat de inrichting over een omgevingsvergunning beschikt, conform artikel 1.2, lid 1 van de Invoeringswet Wet algemene bepalingen omgevingsrecht.

Per 1 januari 2013 is het Activiteitenbesluit milieubeheer (Activiteitenbesluit) gewijzigd en valt de inrichting onder de werkingssfeer van het Activiteitenbesluit. De inrichting wordt aangemerkt als een type B-inrichting. De voornoemde vergunningen worden aangemerkt als melding in het kader van het Activiteitenbesluit in combinatie met een omgevingsvergunning beperkte milieutoets (OBM) voor de activiteiten genoemd in artikel 2.2a, lid 1 onder f, g en h van het Bor.

Projectbeschrijving

Het verzoek richt zich op het geheel in trekken van de OBM. Daarmee worden alle dieren van de inrichting ingetrokken. Deze bestaan uit:

Stal	Soort dieren en soort huisvestingssysteem	Aantal
a	Guste en dragende zeugen, smalle ondiepe mestkanalen met driekant roostervloer en rioleringsysteem (alleen toepasbaar bij individuele huisvesting), GL BB 95-02-027 V1 (D 1.3.1)	241
a	Guste en dragende zeugen, biologisch luchtwassysteem, BWL 2012.07.V5 (D 1.3.13)	26
a	Dekberen, 7 maanden en ouder, overige huisvestingssystemen (D 2.100)	1
a	Vleesvarkens > 25 kg, gedeeltelijk roostervloer, hok met gescheiden mestkanalen, BWL 2001.03.V1 (D 3.2.11)	10
b	Gespeende biggen, ondiepe mestkelder met water- en mestkanaal, oppervlak mestkanaal maximaal 0,13 m2 per big, GL BB 96-03-033 V2 (D 1.1.4.1)	360
b	Kraamzeugen (incl. biggen tot spenen), ondiepe mestkelders met water- en mestkanaal (voormalig GL BB 95-12-032) (D 1.2.6)	108
c	Gespeende biggen, gecombineerd luchtwassysteem met chemische wasser (lamellenfilter) en waterwasser, BWL 2006.14.V7 (D 1.1.15.1)	198
c	Guste en dragende zeugen, smalle ondiepe mestkanalen met driekant roostervloer en rioleringsysteem (alleen toepasbaar bij individuele huisvesting), GL BB 95-02-027 V1 (D 1.3.1)	28
c	Vleesvarkens > 25 kg, gedeeltelijk roostervloer, hok met gescheiden mestkanalen, BWL 2001.03.V1 (D 3.2.11)	64
d	Gespeende biggen, gecombineerd luchtwassysteem met chemische wasser (lamellenfilter) en waterwasser, BWL 2006.14.V7 (D 1.1.15.1)	540
f	Paarden (3 jaar en ouder), volwassen, overige huisvestingssystemen (K 1.100)	2
f	Paarden in opfok (jonger dan 3 jaar), overige huisvestingssystemen (K 2.100)	4

Verandering van de inrichting

Voor de inrichting worden alle rechten voor het houden van dieren ingetrokken. Binnen de inrichting vinden geen bedrijfsmatige activiteiten meer plaats. De stallen worden afgebroken.

Bevoegd gezag

Gelet op bovenstaande projectbeschrijving, alsmede op het bepaalde in artikel 2.4 van de Wabo, artikel 3.3 van het Bor en categorie 8 uit onderdeel C bij de bijbehorende bijlage I zijn wij het bevoegd gezag om de omgevingsvergunning in te trekken.

BIJLAGE II. INHOUDELIJKE OVERWEGINGEN

1 INTREKKING OMGEVINGSVERGUNNING

1.1 Algemeen

De intrekking heeft betrekking op de gehele OBM voor het houden van varkens binnen de inrichting aan de Jonkerstraat 1 in Heesch.

Over de inhoud van de intrekking merken wij samenvattend het volgende op:

- Na intrekking van de omgevingsvergunning is er geen vergunning meer op onderhavige inrichting van toepassing. Er vinden verder geen bedrijfsmatige activiteiten plaats.

1.2 Overwegingen

In bijlage III is een overzicht gegeven van het aantal vergunde dieren en het aantal dieren dat wordt ingetrokken. Dit zijn de uitgangsgegevens voor het beoordelen van het intrekken van de omgevingsvergunning.

1.3 Conclusie

Het belang van de bescherming van het milieu verzet zich niet tegen de gehele intrekking van de bedoelde OBM. Door het intrekken van de OBM neemt de milieugevolgen voor de omgeving af. Dit leidt tot een positief effect voor de omgeving.

2 EINDONDERZOEK BODEM

Wij wijzen u in dit verband op het volgende:

In artikel 2.11 lid 3 van het Activiteitenbesluit is het volgende opgenomen:

Indien in de inrichting een bodembedreigende activiteit is verricht wordt uiterlijk binnen zes maanden na beëindiging van de inrichting of de IPPC-installatie of na beëindiging van het opslaan van vloeibare brandstof, afgewerkte olie of pekels in een ondergrondse opslagtank, een rapport met de resultaten van een onderzoek naar de bodemkwaliteit toegezonden aan het bevoegd gezag. In dit rapport wordt ten minste vermeld:

- a. de naam en adres van degene die het onderzoek heeft verricht;
- b. de wijze waarop het onderzoek is verricht;
- c. de aard en de mate van de aangetroffen verontreinigende stoffen en de herkomst daarvan;
- d. de mate waarin de bodemkwaliteit is gewijzigd ten opzichte van de situatie bij de oprichting of de verandering van de inrichting voor zover die situatie is vastgelegd in een rapport;
- e. de wijze waarop en de mate waarin de bodemkwaliteit wordt hersteld als bedoeld in het vijfde lid.

BIJLAGE III. DIERTABEL

Stal	Diersoort geldende Rav, Rgv en fijn stof-normen	Omrekenfactor			Vergund en intrekking			
		ou _E / dier / sec	kg NH ₃ / dier / jaar	g / dier / jaar	aantal	ou _E / sec	kg NH ₃ / jaar	g / jaar
a	Guste en dragende zeugen, smalle ondiepe mestkanalen met driekant roostervloer en rioleringsstelsel (alleen toepasbaar bij individuele huisvesting), GL BB 95-02-027 V1 (D 1.3.1)	18,7	2,4	175	241	4506,7	578,4	42175
a	Guste en dragende zeugen, biologisch luchtwassysteem, BWL 2012.07.V5 (D 1.3.13)	10,3	0,63	70	26	267,8	16,38	1820
a	Dekberen, 7 maanden en ouder, overige huisvestingssystemen (D 2.100)	18,7	5,5	180	1	18,7	5,5	180
a	Vleesvarkens > 25 kg, gedeeltelijk roostervloer, hok met gescheiden mestkanalen, BWL 2001.03.V1 (D 3.2.11)	23	1,7	153	10	230	17	1530
b	Gespeende biggen, ondiepe mestkelder met water- en mestkanaal, oppervlak mestkanaal maximaal 0,13 m ² per big, GL BB 96-03-033 V2 (D 1.1.4.1)	5,4	0,26	74	360	1944	93,6	26640
b	Kraamzeugen (incl. biggen tot spenen), ondiepe mestkelders met water- en mestkanaal (voormalig GL BB 95-12-032) (D 1.2.6)	27,9	4	160	108	3013,2	432	17280
c	Gespeende biggen, gecombineerd luchtwassysteem met chemische wasser (lamellenfilter) en waterwasser, BWL 2006.14.V7 (D 1.1.15.1)	5,5	0,1	15	198	1089	19,8	2970
c	Guste en dragende zeugen, smalle ondiepe mestkanalen met driekant roostervloer en rioleringsstelsel (alleen toepasbaar bij individuele huisvesting), GL BB 95-02-027 V1 (D 1.3.1)	18,7	2,4	175	28	523,6	67,2	4900
c	Vleesvarkens > 25 kg, gedeeltelijk roostervloer, hok met gescheiden mestkanalen, BWL 2001.03.V1 (D 3.2.11)	23	1,7	153	64	1472	108,8	9792
d	Gespeende biggen, gecombineerd luchtwassysteem met chemische wasser (lamellenfilter) en waterwasser, BWL 2006.14.V7 (D 1.1.15.1)	5,5	0,1	15	540	2970	54	8100
f	Paarden (3 jaar en ouder), volwassen, overige huisvestingssystemen (K 1.100)	-	5	-	2	-	10	-
f	Paarden in opfok (jonger dan 3 jaar), overige huisvestingssystemen (K 2.100)	-	2,1	-	4	-	8,4	-

III.b.

Bewijsstuk dat fosfaatrechten gedurende de afgelopen 3 jaar geregistreerd stonden op de slooplocatie en doorgehaald zijn (aan de hand van overzicht van de Rijksdienst voor Ondernemend Nederland).

- a. Zie overzicht dierproductierechten hoofdstuk Ie. Varkensrechten staan in zijn geheel voor beëindiging bij initiatiefnemer geregistreerd.
- b. Bewijs van doorhaling van 741,3 varkensrechten (5485,62 kg fosfaat) d.d. 3 juli 2020



Overzicht

Geregistreerde dierproductierechten

KvK-nummer	17270932	Naam	J.M.M. VAN DEN ELZEN EN A.M.M. VAN DEN ELZEN-VAN
NISTELROOIJ			
Relatienummer	200192501	Adres	JONKERSTRAAT 1
Volgnummer	18	Plaats	5384 TJ HEESCH

Uw dierproductierechten per jaar

	Pluimveerecht	Varkensrecht
Jaar	Aantal eenheden	Aantal eenheden
2020	0	0,0

Uw verwerkte mutaties

Datum mutatie	Omschrijving mutatie	Soort recht	Aantal eenheden	Bij-/afboeking	Kenmerk mutatie
25-06-2020	doorhalen pluimveerechten en/of varkensrechten	Varkenseenheden	741,3	af	121517



Opmerkingen over uw verwerkte mutaties

Kenmerk mutatie	Reden mutatie
------------------------	----------------------

121517	Het vervallen van dierproductierechten in het kader van de regeling Ruimte voor Ruimte Noord Brabant.
--------	---

Uw geregistreerde stallen

JONKERSSTR 1, 5384TJ HEESCH

Uw bedrijf in concentratiegebied

Uw bedrijf ligt in concentratiegebied Zuid

III.c.

Afschrift van verzoek aan gemeente om aanpassing bestemming waarbij in ieder geval intensieve veehouderij is uitgesloten en het agrarisch bouwblok overeenkomstig is verkleind.

- a. Principeverzoek**
- b. Uitspraak principeverzoek gemeente**

Per fax vooruit: 0412-45 46 35

Gemeente Bernheze
T.a.v. het college van burgemeester en wethouders
Postbus 19
5384 ZG HEESCH

Referentie 12072570/416.ROM.cbr
Uw contactpersoon M.C.H. van de Sande - van de Ven (marieke.vd.sande@abab.nl)
Doorkiesnummer 013 4647269
Datum 19 juli 2017
Betreft Principeverzoek herbestemming Jonkerstraat 1, 5384 TJ Heesch

Geacht college,

Namens onze cliënten, de heer J.M.M. van den Elzen en mevrouw A.M.M. van den Elzen-van Nistelrooy, woonachtig aan de Jonkerstraat 1, 5384 TJ te Heesch, richt ik mij tot u met het navolgende.

Situatieschets

De heer en mevrouw Van den Elzen exploiteren aan de Jonkerstraat 1 een varkenshouderij met een milieuvergunning voor circa 400 fokzeugen. Op de locatie zijn – naast de bedrijfswoning (1) – de volgende bedrijfsgebouwen aanwezig (zie luchtfoto **bijlage 1**):

- (2) een volledig onderkelderde biggenstal met werkplaats/garage van circa 405 m²;
- (3) een varkensstal voor zeugen en biggen van circa 290 m²;
- (4) een zeugenstal van circa 400 m² met voorportaal van circa 43 m²;
- (5) een zeugenstal van circa 110 m²;
- (6) een kraamstal met buitenloop van circa 513 m²;
- (7) een loods uit 1995 van circa 260 m².

Cliënten hebben onlangs de moeilijke beslissing genomen om definitief te stoppen met hun varkenshouderij en zijn op zoek gegaan naar alternatieven om hun financiële toekomst te regelen. Zo is het plan opgevat om alle stallen te slopen met gebruikmaking van de Ruimte voor Ruimte regeling van de provincie Noord-Brabant. Op deze manier is het mogelijk om de met de sanering gepaard gaande kapitaalsvernietiging enigszins te compenseren.

Doordat er meer dan 1.000 m² aan gebouwen voor intensieve veehouderij wordt gesloopt en daarbij 473 varkensrechten (3.500 kg fosfaat) worden ingeleverd, kan er op basis van de Ruimte voor Ruimteregeling een bouwtitel worden gegenereerd. Cliënten hebben de wens om deze bouwtitel zelf in te zetten op hun thuislocatie Jonkerstraat 1, kadastraal bekend als gemeente Heesch, sectie F, perceel 994 (zie **bijlage 2**).

Toekomstige situatie

De wens van cliënten is tweeledig:

1. Allereerst willen zij alle varkenstallen (2, 3, 4, 5, 6) slopen, waarbij de huidige bedrijfswoning wordt behouden zodat cliënten na staking van hun bedrijf ter plaatse kunnen blijven wonen met de bestemming 'wonen'. Hierbij willen zij graag een nieuw bijgebouw (garage/berging) realiseren van 200 m².
2. Tevens willen cliënten de loods (7) behouden en daarbij een nieuwe woning realiseren middels gebruikmaking van de bouwtitel op grond van de Ruimte voor ruimte regeling.

Een en ander is weergegeven in een schetstekening die in **bijlage 3** is opgenomen. Echter, om een en ander daadwerkelijk te kunnen realiseren, is op grond van het vigerende bestemmingsplan een bestemmingsplanwijziging noodzakelijk.

Bestemmingsplan

Op grond van het bestemmingsplan Buitengebied Bernheze heeft de locatie de enkelbestemming 'Agrarisch met waarden – leefgebied Struweelvogels', waarbij sprake is van een bouwvlak met de aanduiding 'intensieve veehouderij'. Verder is er nog sprake van een dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 3' en is de locatie gelegen in 'gemengd landelijk gebied'.

Artikel 7.9.1. onder f van de planregels bepaalt dat burgemeester en wethouders het plan kunnen wijzigen van het functietype 'agrarisch bedrijf' in het functietype 'wonen' onder de volgende voorwaarden:

1. *ter plaatse alle bedrijfsactiviteiten zijn beëindigd;*
De varkensstallen worden gesloopt, de varkensrechten worden ingeleverd en de milieuvergunning wordt ingetrokken. Er is dus sprake van staking van het agrarisch bedrijf.
2. *er géén sprake is van een duurzame locatie intensieve veehouderij;*
Hiervan is geen sprake; de locatie is in principe niet geschikt om voor langere termijn een veehouderij te exploiteren.
3. *het aantal woningen niet toeneemt;*
De bedrijfswoning wordt één woning met een woonbestemming. Er is weliswaar de wens om een extra woning te realiseren, maar daarbij wordt gebruikt gemaakt van de ruimte voor ruimteregeling.
4. *er sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat;*
Zover in dit stadium kan worden beoordeeld, zijn er geen redenen om aan te nemen dat het woon- en leefklimaat hier dermate slecht is dat de gewenste ontwikkeling in de weg staat. In de nabije omgeving zijn geen actieve agrarische bedrijven en de geurbelasting neemt af doordat de veehouderij van cliënten wordt gestaakt.
5. *uit een ingesteld bodemonderzoek is gebleken dat de bodem geschikt is voor het beoogde gebruik;*
Te zijner tijd zal dit uit nader onderzoek moeten blijken, maar vooralsnog lijkt dit geen belemmering te zijn.
7. *de regels in artikelen 7.2.7 en 29.2 in acht genomen worden;*
Te zijner tijd zal aan deze bepalingen worden voldaan en zijn dus in principe geen belemmering.
8. *er sprake is van een goede ruimtelijke uitstraling;*
Doordat er overtollige bebouwing wordt gesloopt, is er in principe al sprake van een verbetering.
9. *een planschade verhaalovereenkomst met de gemeente wordt aangegaan;*
Hier zal te zijner tijd aan worden voldaan.
10. *op gronden gelegen ter plaatse van de aanduiding 'groenblauwe mantel' de wijziging uitsluitend is toegestaan, indien een positieve bijdrage wordt geleverd aan de bescherming en ontwikkeling van de onderkende ecologische, hydrologische en landschappelijke waarden en kenmerken;*
Niet van toepassing.
11. *de wijziging gepaard gaat met een aantoonbare en uitvoerbare fysieke verbetering van de aanwezige of potentiële kwaliteiten van bodem, water, natuur, landschap, of cultuurhistorie of van extensieve recreatieve mogelijkheden van het plangebied;*
Doordat er overtollige bebouwing wordt gesloopt, is er in principe al sprake van een verbetering. Daarnaast verdwijnt er een aanzienlijke milieubelasting, omdat er geen dieren meer worden gehouden.

Het bestemmingsplan laat de voorgenomen ontwikkeling tot het realiseren van een woonbestemming voor de huidige bedrijfswoning in principe toe. Voorts kijken we dan voor de extra bouwkvavel op grond van de ruimte voor ruimteregeling naar de provinciale Verordening Ruimte.

Verordening Ruimte 2014 (VR 2014)

Op grond van artikel 7.8 van de provinciale Verordening Ruimte kan een bestemmingsplan, dat is gelegen binnen 'gemengd landelijk gebied', voorzien in één of meerder ruimte-voor-ruimtekvavels, ieder ten behoeve van de bouw van één woning, indien:

- a. *er sprake is van een aanzienlijke milieu – en ruimtelijke kwaliteitswinst;*
Hiervan is sprake, aangezien er varkensstallen worden gesloopt. Dit heeft als gevolg dat er een aanzienlijke daling is van onder meer ammoniak en geurbelasting.
- b. *de ruimte-voor-ruimtekvavel op een planologisch aanvaardbare locatie in een bebouwingsconcentratie ligt;*
Artikel 1.10 van de Verordening Ruimte stelt dat onder een bebouwingsconcentratie het volgende moet worden verstaan: kernrandzone, bebouwingslint of bebouwingscluster. In casu kan worden gesteld dat er sprake is van een bebouwingscluster: vlakvormige verzameling van bebouwing buiten bestaand stedelijk

gebied (artikel 1.9 VR 2014). In de directe omgeving is sprake van woonbestemmingen. Tegenover de locatie is nog weliswaar sprake van een agrarische bedrijfsbestemming, maar dit bedrijf is niet meer praktischerend. Aldus kan worden gesteld dat de ruimte-voor-ruimte-kavel op een planologisch aanvaardbare locatie in een bebouwingsconcentratie ligt.

- c. *een goede landschappelijke inpassing van de te bouwen woning is verzekerd;*
Te zijner tijd wordt het plan voorzien van een goede landschappelijke inpassing.
- d. *er geen sprake is van (een aanzet voor) een stedelijke ontwikkeling.*
Artikel 1.81 VR 2014 bepaalt dat onder een stedelijke ontwikkeling het volgende moet worden verstaan: nieuw ruimtebeslag dan wel uitbreiding of wijziging van bestaand ruimtebeslag ten behoeve van een samenhangende ruimtelijke structuur van stedelijke functies. Deze locatie staat op zichzelf met een vijftal woonbestemmingen op een afstand van circa 1 kilometer van de bebouwde kom, waarbij 2 woonbestemmingen worden gerealiseerd. Hiertussen zijn geen bouwvlakken aanwezig. Aldus kan worden gesteld dat deze ontwikkeling geen aanzet geeft tot een stedelijke ontwikkeling.

Kortom; er zijn geen belemmeringen om ter plaatse een bouw perceel op grond van de ruimte-voor-ruimteregeling te realiseren.

Positieve ontwikkeling

Wij zijn van mening dat deze ontwikkeling op meerdere fronten een positieve ontwikkeling is:

- de locatie ligt op geringe afstand van een landschappelijk waardevol gebied;
- er wordt 3.500 kg fosfaat en circa 1.900 kg ammoniak ingeleverd;
- er wordt een oppervlakte van circa 1.700 m² aan landschap-ontsierende stallen gesloopt,
- er wordt meer dan 1.700 m² aan asbestdaken gesaneerd;
- de geurbelasting op het gebied neemt af;
- de gewenste woningen hinderen geen omliggende agrarische bedrijven in hun bedrijfsvoering
- aan de Jonkerstraat / Kasteellaan zijn overwegend woonbestemmingen gelegen. De nabijgelegen locatie die als agrarische bedrijf zijn bestemd, zijn in de praktijk (zo goed als) gestaakt;
- cliënten zullen met dit plan financieel hun hoofd boven water kunnen houden.

Op dinsdag 27 juni 2017 hebben wij op de thuislocatie van cliënten deze plannen besproken met de heren Patrick de Wit en Mario van den Elsen van uw gemeente. Zij hebben in dit gesprek hun positieve grondhouding uitgesproken mede gezien de bovenstaande argumenten en uiteraard onder de gebruikelijke voorbehouden. Hierbij is cliënten geadviseerd om het onderhavige principeverzoek in te dienen, alvorens zij verdere concrete stappen kunnen gaan nemen.

Het is voor cliënten dan ook noodzakelijk om eerst een principe-uitspraak van uw college te ontvangen en derhalve verzoeken wij u vriendelijk om uw principe-medewerking te verlenen aan deze plannen.

Ik vertrouw erop u hiermee voldoende geïnformeerd te hebben. Mocht u nog vragen hebben, dan kunt u mij bereiken op eerder genoemd doorkiesnummer.

Met vriendelijke groet,

ABAB Vastgoedadvies B.V.



Mr. M.C.H. van de Sande - van de Ven
Senior Jurist

Bijlagen:

1. Luchtfoto;
2. Kadastrale kaart perceel F994;
3. Schetstekening nieuwe situatie.

Bijlage 1: Luchtfoto





0 m 20 m 100 m

<p>12345 Deze kaart is noordgericht</p> <p>25 Perceelnummer</p> <p>Huisnummer</p> <p>— Vastgeleide kadastrale grens</p> <p>— Voorlopige kadastrale grens</p> <p>— Administratieve kadastrale grens</p> <p>— Bebouwing</p> <p>— Overige topografie</p> <p>Voor een aansluitend uittreksel, Apeldoorn, 27 juni 2017</p> <p>De bewaarder van het kadaster en de openbare registers</p>	<p>Schaal 1:2000</p> <p>Kadastrale gemeente HEESCH</p> <p>Sectie F</p> <p>Perceel 994</p>	
---	---	---

Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend. De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankenrecht.



-  te slopen bebouwing
-  2 woonkavels



ingekomen

10 NOV 2017

ABAB Juristen

Abab Belastingadviseurs en Juristen
Postbus 10085
5000 JB TILBURG

Behandeld door: Vinod Sewnundun

Telefoonnummer: 14 0412

Bijlage(n):

Onderwerp: Antwoordbrief voor het omschakelen van de IV naar wonen en het bouwen van een extra ruimte-voor-ruimte woning aan de Jonkerstraat 1 Heesch

Uw brief van: 19 juli 2017

Uw kenmerk: 12072570/416.ROM.cbr

Registratienummer: 928487 / 954118

Datum: 9 november 2017

VERZONDEN 09 NOV 2017

Beste heer/mevrouw,

In uw brief van 19 juli 2017 verzoekt u om de intensieve veehouderij om te schakelen naar de bestemming 'wonen' en wilt u één extra ruimte-voor-ruimte woning bouwen aan de Jonkerstraat 1 in Heesch. Wij hebben uw verzoek bekeken en informeren u in deze brief over onze beoordeling en de verdere procedure.

Beoordeling

Uw verzoek is in strijd met het bestemmingsplan maar is op basis van onze eerste beoordeling voorstelbaar. Wel stellen wij een aantal randvoorwaarden voor het omschakelen van de intensieve veehouderij naar de bestemming 'wonen' en het bouwen van een extra ruimte-voor-ruimte woning.

Stedenbouwkundige randvoorwaarden

Wij vinden het belangrijk dat de nieuwe ruimte-voor-ruimte woning past binnen het straatbeeld en de omgeving. Houdt u daarom rekening met de volgende voorwaarden:

- Een verdeling van de gronden over twee gelijksoortige woonkavels, de bijlage 'nieuwe situatie' bij uw verzoek is het uitgangspunt;
- De breedte van de ruimte-voor-ruimte woning bedraagt maximaal 25 meter;
- De afstand van de ruimte-voor-ruimte woning tot de weg is minimaal 5 meter;
- De ruimte-voor-ruimte woning dient uitgevoerd te worden als één laag met een kap met een maximale goothoogte van 3,5 meter en een bouwhoogte van maximaal 10 meter;
- De ruimte-voor-ruimte woning dient aan beide zijden op minimaal 10 meter afstand van de zijdelingse perseelsgrens worden gesitueerd;
- Bijgebouwen worden los van de hoofdbouwing op het achtererf gesitueerd (geldt voor beide woonpercelen);
- Er dient verder voldaan te worden aan de regels voor Ruimte voor Ruimte woningen, zoals landschappelijke inpassing.



Uitwerking van het plan

Het omschakelen van de bestemming kan alleen via een nieuw bestemmingsplan. Een bestemmingsplan bestaat uit drie onderdelen namelijk een verbeelding (plankaart met legenda), planregels en een toelichting. Het bestemmingsplan toont de uitvoerbaarheid van uw plan aan op diverse aspecten (stedenbouwkundig, planologisch, beleidsmatig, milieutechnisch, economisch). Een adviesbureau kan dit voor u opstellen.

Milieu

Uw plan mag de belangen van derden niet onevenredig schaden. Daarnaast moet een goed woon- en leefklimaat in de woning worden gegarandeerd. De toelichting op het bestemmingsplan gaat onder andere in op de gevolgen van uw plan voor de omgeving.

Daarnaast dient u voorafgaand aan het indienen van een bestemmingsplan de milieuvergunning in te leveren. Als deze is ingeleverd kunnen wij uw bestemmingsplan in procedure brengen.

Planschade

Met het vaststellen van een nieuw bestemmingsplan kan er planschade ontstaan. Bijvoorbeeld omdat door vermindering van uitzicht een onroerende zaak van een derde minder waard wordt. Levert u met het nieuwe bestemmingsplan een analyse aan die ons inzicht geeft in de mogelijke planschade. Een onafhankelijk adviseur, vooraf goedgekeurd door de gemeente, kan deze planschaderisicoanalyse voor u opstellen. Op basis hiervan sluiten wij een planschadeverhaalsovereenkomst met u, waarmee u garant staat voor de eventuele schade.

Openbare ruimte

Neemt u tijdig contact op met de gemeente, team Beheer, als er voor de realisatie van uw verzoek aanpassingen nodig zijn in de openbare ruimte. U kunt hierbij denken aan bijvoorbeeld het aanleggen van een inrit of het bouwen/gebruiken van gronden dat invloed heeft op gemeentelijke bomen.

Procedure

Nadat u een nieuw bestemmingsplan heeft aangeleverd toetst de gemeente of dit correct en volledig is. Als dit het geval is wordt de bestemmingsplanprocedure gestart. In deze procedure kunnen derden reageren op uw plannen. Het is verstandig om direct omwonenden in een vroeg stadium te informeren.

Kosten

Principeverzoek

Aan deze eerste beoordeling zijn kosten verbonden. Deze zijn € 292,70. Hiervoor ontvangt u binnenkort een rekening.

Verdere procedure

Als u verder gaat met uw plan, dan moet u rekening houden met de volgende kosten:

- kosten voor een ruimtelijke onderbouwing (inclusief haalbaarheidsonderzoeken)
- kosten voor de omgevingsvergunning (afhankelijk van de bouwkosten)
- kosten voor de ruimtelijke procedure nieuw bestemmingsplan: € 6.046,50 (Legesverordening 2017)

Niet mee eens / vragen?

Deze brief is geen formeel besluit. U kunt dus geen bezwaar maken. Voor een nadere toelichting op deze brief of vragen kunt u contact met mij opnemen.

Met vriendelijke groet,
namens burgemeester en wethouders,



Vinod Sewnundun
medewerker team Vergunningen & Grondzaken

Coll: 869

CHECKLIST / INTAKE PRINCIPEVERZOEK

Behandelaar:	Vinod Sewnundun
Datum behandeling:	27-07-2017
Datum verzoek:	19-07-2017
Verseonnummer:	928487

Naam aanvrager:	ABAB advies namens familie van den Elzen
Adres locatie:	Jonkerstraat 1 Heesch
Kadastraal perceel locatie:	F 994
Binnen/buiten bebouwde kom:	Buiten

Wat wordt concreet gevraagd? (SMART formuleren):

1. Allereerst willen zij alle varkenstallen (2, 3, 4, 5, 6) slopen, waarbij de huidige bedrijfswoning wordt behouden zodat cliënten na staking van hun bedrijf ter plaatse kunnen blijven wonen met de bestemming 'wonen'. Hierbij willen zij graag een nieuw bijgebouw (garage/berging) realiseren van 200 m².

2. Tevens willen cliënten de loods (7) behouden en daarbij een nieuwe woning realiseren middels gebruikmaking van de bouwtitel op grond van de Ruimte voor ruimte regeling.

Is het verzoek al eerder aan de orde geweest (historie)?

Wat is destijds geconcludeerd?

Is het verzoek behandeld in het WAB overleg?

Wat is de conclusie? Waarom nu in RO-overleg?

Bestemmingsplan

Vigerend bestemmingsplan:	Buitengebied Bernheze
(Dubbel)bestemming(en):	*Enkelbestemming : Agrarisch met waarden – leefgebied struweelvogels *Dubbelbestemming: Waarde – archeologie 3
Gebiedsaanduiding(en):	
Functieaanduiding(en):	Intensieve veehouderij
Bouwaanduiding(en):	

<p>Welke onderdelen van het verzoek zijn strijdig met het bestemmingsplan? Ligt niet in een woonwerkontwikkelingsgebied om een rvr woning te bouwen. Daarnaast heb ik mijn twijfels of ze voldoen aan de maximale oppervlakte aan bijgebouwen.</p>
--

<p>Is medewerking mogelijk met een binnenplanse afwijking? Artikel 2.12, eerste lid, onder a, onder 1 Wabo</p>

<p>Is medewerking mogelijk met een kruimel afwijking? Artikel 2.12, eerste lid, onder a, onder 2 Wabo (incl. tijdelijke afwijking)</p>

<p>Is medewerking mogelijk met een wijzigingsbevoegdheid welke is opgenomen in het bestemmingsplan?</p>

Indien bovenstaande niet van toepassing of mogelijk. Is het wenselijk medewerking te verlenen met een partiële herziening van een bestemmingsplan (postzegelplan) of een uitgebreide omgevingsvergunning?

Indien medewerking wordt het een postzegelplan.

Verordening ruimte 2014 (alleen indien buiten stedelijk gebied)

Altijd checken, plangrenzen bestemmingsplan kunnen verschillen van verordening

(Gebieds-)aanduiding	
Plan past binnen Verordening ruimte (artikel)	
Afwijken van Verordening is mogelijk, mits	

Overig beleid

(Structuurvisie / gebiedsvisie / woonbeleid / ladder duurzame verstedelijking)

Zijn er nog andere beleidsaspecten relevant voor het verzoek?

Denk hierbij aan de Structuurvisie, woonbeleid of gebiedsvisies. Past het verzoek binnen de kaders van de Ladder duurzame verstedelijking (geen stedelijke ontwikkeling)?

Structuurvisie:

Cultuurhistorisch landgoed

In het buitengebied van Bernheze zijn verder nog enkele waardevolle landgoederen gelegen. ♦♦n daarvan is het meest waardevolle historisch landschappelijke element van de gemeente Bernheze, landgoed Kasteel Heeswijk. De wegenstructuur rondom kasteel Heeswijk is zeer karakteristiek te noemen. Vanuit het kasteel loopt een samenhangend stelsel van dreven met een breed profiel in alle richtingen uiteen.

Tussen Heesch en Vinkel bevindt zich rondom kasteel De Berckt het historische landgoed De Berckt. Een belangrijk deel van dit landgoed is ontstaan uit een ontginning uit het einde van de 18e en begin van de 19e eeuw. Het kasteel met direct aangrenzende terreinen, de lanen- en drevenstructuren met beplanting en de restanten van het Sterrebos (noord- en noordoostzijde van het kasteel) hebben een grote cultuurhistorische waarde.

Ruimte voor water

In Noord-Brabant stromen de Aa en de Leijgraaf als blauwe linten door het landschap. Tot het begin van de vorige eeuw waren dit meanderende beken die veelvuldig buiten hun

oevers traden.

Sinds de aanleg van de stuwen en kades vorige eeuw, het afsnijden van de meanders en het instellen van de intensieve bemaling komen ongecontroleerde overstromingen niet meer voor.

Om op de toenemende neerslag te kunnen blijven anticiperen zijn in het stroomgebied van de Aa maatregelen nodig die ervoor zorgen dat het water langer wordt vastgehouden en meer ruimte krijgt. Buiten het stroomgebied van de Aa dient er ook water gereserveerd te worden voor waterberging. Dit moet mogelijk blijven en daarom zijn kapitaalintensieve ontwikkelingen in deze gebieden niet toegestaan. Bedrijfsuitbreidingen binnen normale proporties zijn mogelijk, mits er niet te veel wordt gebouwd.

In de toekomst moeten dit weer kronkelende beken worden, met natuurlijke oevers en vistrappen. Belangrijkste doel van deze werkzaamheden is om amfibieën en vissen meer mogelijkheden te bieden om hun leefgebied uit te breiden.

Stedebouw

Is het voornemen stedenbouwkundig afweegbaar?

Een advies is nodig.

Quickscan milieu-hygiënische aspecten (op basis van eigen inzichten)

Geluid

Ligt de locatie binnen onderzoekszone weg/spoor/bedrijven?

Tegenover zit een IV

Archeologie

Archeologische- /cultuurhistorische waarde op beleidskaart

Waarde – archeologie 3

Bedrijven en milieuzonering

Nabij gelegen (agrarische)bedrijven

Relevante hinderaspecten (geluid, stof, trillingen, geur)

Tegenover zit een IV

Water

Neemt verhard oppervlak toe?

Ja

Natuur

Landschappelijke inpassing of kwaliteitsverbetering van toepassing?

Ligt er EHS of andere natuurwaarden in de buurt?

Geen waardevolle bomen in de buurt

Verkeer en parkeren

Kan er voldaan worden aan de parkeernormen op eigen terrein?

Kan planlocatie via verharde weg ontsloten worden?

Indien medewerking 2 parkeerplaatsen per woning

Conclusies, standpunt en adviesvragen

Voorlopig standpunt / conclusie

Concrete adviesvragen t.b.v. RO-overleg

**Het ligt niet in een woonwerkontwikkelingsgebied, wel wordt er een bedrijf beëindigd.
Hoe kunnen we op locatie medewerking verlenen?**

Locatie Naam ID Criteria

Zoek op locatie

Jonkerstraat 1, 5384TJ Heesch

Wissen

Huidige selectie:

Jonkerstraat 1

5384TJ Heesch

Gemeente Bernheze

Provincie Noord-Brabant

Zoeken

Planfilter

Geconsolideerde plannen

Concept- en (voor) ontwerpplannen

Bestemmingsplannen

Verklamer

Bestemmingsplannen

dossier NL.IMRO.1721.BPBuitengebied

Status van dit dossier: vastgesteld

Plannen in dit dossier:

Buitengebied Bernheze

planstatus onherroepelijk 2014-10-08

identificatie NL.IMRO.1721.BPBuitengebied-on01

type plan bestemmingsplan

naam overheid Gemeente Bernheze

Zoom naar het hele plan

Detailinformatie locatie

Enkelbestemming Agrarisch met waarden Leefgebied struucwaaiveld

Bestemd voor agrarisch met waarden

Dubbelbestemming Waarde Archeologie 3

Bestemd voor waarde

Maatvoering

Other: aantal bedrijfswoningen: 1

Bouwvlak bouwvlak

Functionaanduiding intensieve veehouderij

Buitengebied Bernheze

Buitengebied Bernheze

dossier NL.IMRO.9930.ra1721baBernheze

Status van dit dossier: geconsolideerd

Plannen in dit dossier:

Reactieve aanwijzing tav Buitengebied Bernheze (geconsolideerd)

dossier NL.IMRO.9930.intreke1721ba0mh

Status van dit dossier: geheel onherroepelijk in werking

Plannen in dit dossier:

Gedeeltelijke intrekking reactieve aanwijzing tav Buitengebied Bernheze 2

dossier NL.IMRO.9930.ra1721baBernheze

Status van dit dossier: geheel onherroepelijk in werking

Plannen in dit dossier:

Reactieve aanwijzing tav Buitengebied Bernheze

Overige plannen op deze locatie

10 m
50 ft



731.1

72.4

335.2

210.3

109.3

206.4

269.5

Jonkerstraat

Kasteellaan

69

289.7

405.1

146.2

1513.5

281.5

23.2

121.4

182.6

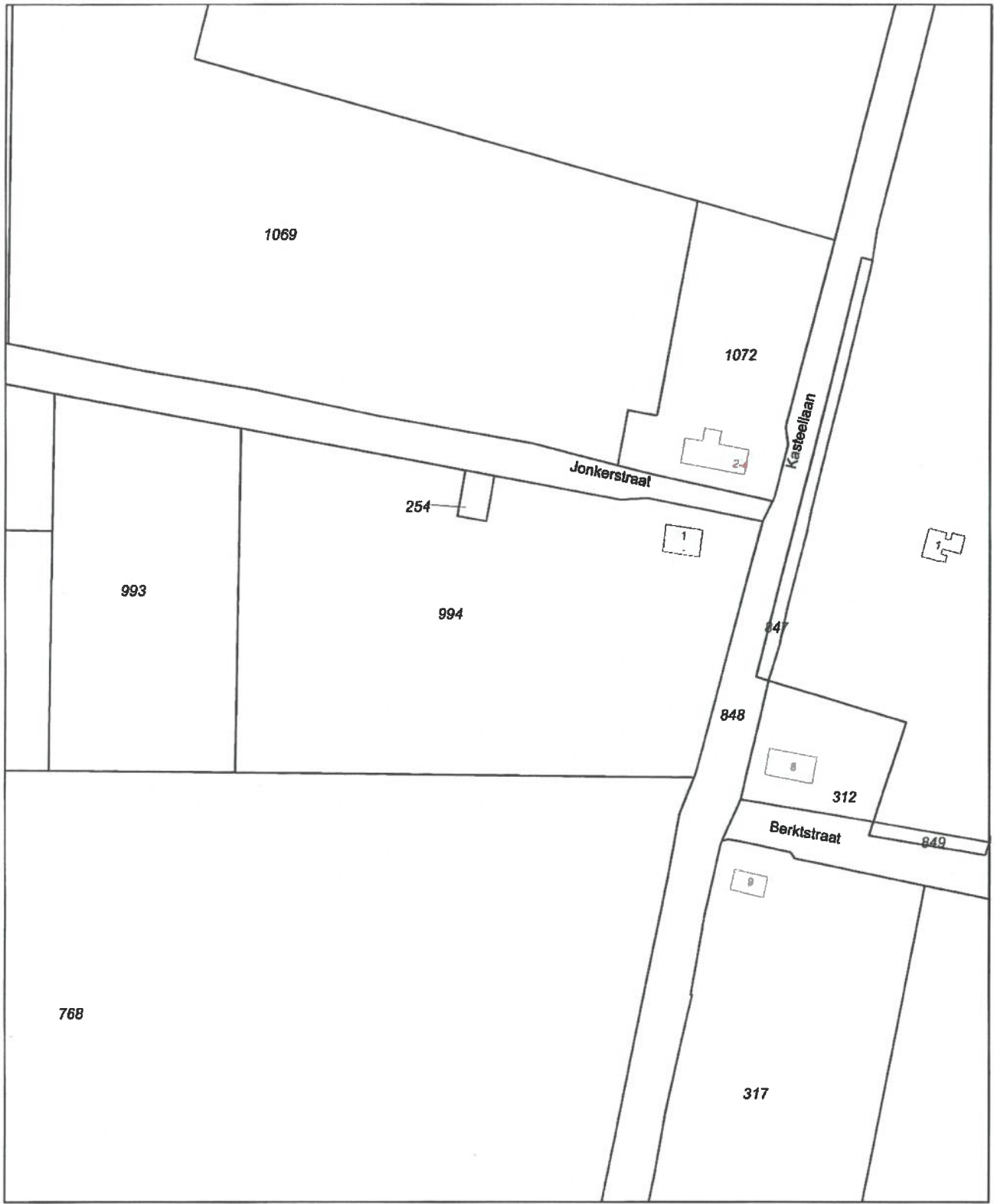
N



 te slopen bebouwing
 2 woonkavels

Bijlage 1: Luchtfoto





- 12345 Deze kaart is noordgericht
- 25 Perceelnummer
- Huisnummer
- Vastgestelde kadastrale grens
- Voorlopige kadastrale grens
- Administratieve kadastrale grens
- Bebouwing
- Overige topografie

Schaal 1:2000

Kadastrale gemeente HEESCH
 Sectie F
 Perceel 994



Voor een eensluidend uittreksel, Apeldoorn, 27 juni 2017
 De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend.
 De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankrecht.

Per fax vooruit: 0412-45 46 35

Gemeente Bernheze
T.a.v. het college van burgemeester en wethouders
Postbus 19
5384 ZG HEESCH

Referentie 12072570/416.ROM.cbr
Uw contactpersoon M.C.H. van de Sande - van de Ven (marieke.vd.sande@abab.nl)
Doorkiesnummer 013 4647269
Datum 19 juli 2017
Betreft Principeverzoek herbestemming Jonkerstraat 1, 5384 TJ Heesch

Geacht college,

Namens onze cliënten, de heer J.M.M. van den Elzen en mevrouw A.M.M. van den Elzen- van Nistelrooy, woonachtig aan de Jonkerstraat 1, 5384 TJ te Heesch, richt ik mij tot u met het navolgende.

Situatieschets

De heer en mevrouw Van den Elzen exploiteren aan de Jonkerstraat 1 een varkenshouderij met een milieuvergunning voor circa 400 fokzeugen. Op de locatie zijn – naast de bedrijfswoning (1) – de volgende bedrijfsgebouwen aanwezig (zie luchtfoto **bijlage 1**):

- (2) een volledig onderkelderde biggenstal met werkplaats/garage van circa 405 m²;
- (3) een varkensstal voor zeugen en biggen van circa 290 m²;
- (4) een zeugenstal van circa 400 m² met voorportaal van circa 43 m²;
- (5) een zeugenstal van circa 110 m²;
- (6) een kraamstal met buitenloop van circa 513 m²;
- (7) een loods uit 1995 van circa 260 m².

Cliënten hebben onlangs de moeilijke beslissing genomen om definitief te stoppen met hun varkenshouderij en zijn op zoek gegaan naar alternatieven om hun financiële toekomst te regelen. Zo is het plan opgevat om alle stallen te slopen met gebruikmaking van de Ruimte voor Ruimte regeling van de provincie Noord-Brabant. Op deze manier is het mogelijk om de met de sanering gepaard gaande kapitaalsvernietiging enigszins te compenseren.

Doordat er meer dan 1.000 m² aan gebouwen voor intensieve veehouderij wordt gesloopt en daarbij 473 varkensrechten (3.500 kg fosfaat) worden ingeleverd, kan er op basis van de Ruimte voor Ruimteregeling een bouwtitel worden gegenereerd. Cliënten hebben de wens om deze bouwtitel zelf in te zetten op hun thuislocatie Jonkerstraat 1, kadastraal bekend als gemeente Heesch, sectie F, perceel 994 (zie **bijlage 2**).

Toekomstige situatie

De wens van cliënten is tweeledig:

1. Allereerst willen zij alle varkenstallen (2, 3, 4, 5, 6) slopen, waarbij de huidige bedrijfswoning wordt behouden zodat cliënten na staking van hun bedrijf ter plaatse kunnen blijven wonen met de bestemming 'wonen'. Hierbij willen zij graag een nieuw bijgebouw (garage/berging) realiseren van 200 m².
2. Tevens willen cliënten de loods (7) behouden en daarbij een nieuwe woning realiseren middels gebruikmaking van de bouwtitel op grond van de Ruimte voor ruimte regeling.

Een en ander is weergegeven in een schetstekening die in **bijlage 3** is opgenomen. Echter, om een en ander daadwerkelijk te kunnen realiseren, is op grond van het vigerende bestemmingsplan een bestemmingsplanwijziging noodzakelijk.

Bestemmingsplan

Op grond van het bestemmingsplan Buitengebied Bernheze heeft de locatie de enkelbestemming 'Agrarisch met waarden – leefgebied Struweelvogels', waarbij sprake is van een bouwvlak met de aanduiding 'intensieve veehouderij'. Verder is er nog sprake van een dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 3' en is de locatie gelegen in 'gemengd landelijk gebied'.

Artikel 7.9.1. onder f van de planregels bepaalt dat burgemeester en wethouders het plan kunnen wijzigen van het functietype 'agrarisch bedrijf' in het functietype 'wonen' onder de volgende voorwaarden:

1. *ter plaatse alle bedrijfsactiviteiten zijn beëindigd;*
De varkensstallen worden gesloopt, de varkensrechten worden ingeleverd en de milieuvergunning wordt ingetrokken. Er is dus sprake van staking van het agrarisch bedrijf.
2. *er géén sprake is van een duurzame locatie intensieve veehouderij;*
Hiervan is geen sprake; de locatie is in principe niet geschikt om voor langere termijn een veehouderij te exploiteren.
3. *het aantal woningen niet toeneemt;*
De bedrijfswoning wordt één woning met een woonbestemming. Er is weliswaar de wens om een extra woning te realiseren, maar daarbij wordt gebruikt gemaakt van de ruimte voor ruimteregeling.
4. *er sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat;*
Zover in dit stadium kan worden beoordeeld, zijn er geen redenen om aan te nemen dat het woon- en leefklimaat hier dermate slecht is dat de gewenste ontwikkeling in de weg staat. In de nabije omgeving zijn geen actieve agrarische bedrijven en de geurbelasting neemt af doordat de veehouderij van cliënten wordt gestaakt.
5. *uit een ingesteld bodemonderzoek is gebleken dat de bodem geschikt is voor het beoogde gebruik;*
Te zijner tijd zal dit uit nader onderzoek moeten blijken, maar vooralsnog lijkt dit geen belemmering te zijn.
7. *de regels in artikelen 7.2.7 en 29.2 in acht genomen worden;*
Te zijner tijd zal aan deze bepalingen worden voldaan en zijn dus in principe geen belemmering.
8. *er sprake is van een goede ruimtelijke uitstraling;*
Doordat er overtollige bebouwing wordt gesloopt, is er in principe al sprake van een verbetering.
9. *een planschade verhaalovereenkomst met de gemeente wordt aangegaan;*
Hier zal te zijner tijd aan worden voldaan.
10. *op gronden gelegen ter plaatse van de aanduiding 'groenblauwe mantel' de wijziging uitsluitend is toegestaan, indien een positieve bijdrage wordt geleverd aan de bescherming en ontwikkeling van de onderkende ecologische, hydrologische en landschappelijke waarden en kenmerken;*
Niet van toepassing.
11. *de wijziging gepaard gaat met een aantoonbare en uitvoerbare fysieke verbetering van de aanwezige of potentiële kwaliteiten van bodem, water, natuur, landschap, of cultuurhistorie of van extensieve recreatieve mogelijkheden van het plangebied;*
Doordat er overtollige bebouwing wordt gesloopt, is er in principe al sprake van een verbetering. Daarnaast verdwijnt er een aanzienlijke milieubelasting, omdat er geen dieren meer worden gehouden.

Het bestemmingsplan laat de voorgenomen ontwikkeling tot het realiseren van een woonbestemming voor de huidige bedrijfswoning in principe toe. Voorts kijken we dan voor de extra bouwvlak op grond van de ruimte voor ruimteregeling naar de provinciale Verordening Ruimte.

Verordening Ruimte 2014 (VR 2014)

Op grond van artikel 7.8 van de provinciale Verordening Ruimte kan een bestemmingsplan, dat is gelegen binnen 'gemengd landelijk gebied', voorzien in één of meerder ruimte-voor-ruimtevlakken, ieder ten behoeve van de bouw van één woning. Indien:

- a. *er sprake is van een aanzienlijke milieu – en ruimtelijke kwaliteitswinst;*
Hiervan is sprake, aangezien er varkensstallen worden gesloopt. Dit heeft als gevolg dat er een aanzienlijke daling is van onder meer ammoniak en geurbelasting.
- b. *de ruimte-voor-ruimtevlak op een planologisch aanvaardbare locatie in een bebouwingsconcentratie ligt;*
Artikel 1.10 van de Verordening Ruimte stelt dat onder een bebouwingsconcentratie het volgende moet worden verstaan: kernrandzone, bebouwingslint of bebouwingscluster. In casu kan worden gesteld dat er sprake is van een bebouwingscluster: vlakvormige verzameling van bebouwing buiten bestaand stedelijk

gebied (artikel 1.9 VR 2014). In de directe omgeving is sprake van woonbestemmingen. Tegenover de locatie is nog weliswaar sprake van een agrarische bedrijfsbestemming, maar dit bedrijf is niet meer praktischerend. Aldus kan worden gesteld dat de ruimte-voor-ruimte-kavel op een planologisch aanvaardbare locatie in een bebouwingsconcentratie ligt.

- c. *een goede landschappelijke inpassing van de te bouwen woning is verzekerd;*
Te zijner tijd wordt het plan voorzien van een goede landschappelijke inpassing.
- d. *er geen sprake is van (een aanzet voor) een stedelijke ontwikkeling.*
Artikel 1.81 VR 2014 bepaalt dat onder een stedelijke ontwikkeling het volgende moet worden verstaan: nieuw ruimtebeslag dan wel uitbreiding of wijziging van bestaand ruimtebeslag ten behoeve van een samenhangende ruimtelijke structuur van stedelijke functies. Deze locatie staat op zichzelf met een vijftal woonbestemmingen op een afstand van circa 1 kilometer van de bebouwde kom, waarbij 2 woonbestemmingen worden gerealiseerd. Hiertussen zijn geen bouwvlakken aanwezig. Aldus kan worden gesteld dat deze ontwikkeling geen aanzet geeft tot een stedelijke ontwikkeling.

Kortom; er zijn geen belemmeringen om ter plaatse een bouwvlak op grond van de ruimte-voor-ruimteregeling te realiseren.

Positieve ontwikkeling

Wij zijn van mening dat deze ontwikkeling op meerdere fronten een positieve ontwikkeling is:

- de locatie ligt op geringe afstand van een landschappelijk waardevol gebied;
- er wordt 3.500 kg fosfaat en circa 1.900 kg ammoniak ingeleverd;
- er wordt een oppervlakte van circa 1.700 m² aan landschap-ontsierende stallen gesloopt;
- er wordt meer dan 1.700 m² aan asbestdaken gesaneerd;
- de geurbelasting op het gebied neemt af;
- de gewenste woningen hinderen geen omliggende agrarische bedrijven in hun bedrijfsvoering
- aan de Jonkerstraat / Kasteellaan zijn overwegend woonbestemmingen gelegen. De nabijgelegen locatie die als agrarische bedrijf zijn bestemd, zijn in de praktijk (zo goed als) gestaakt;
- cliënten zullen met dit plan financieel hun hoofd boven water kunnen houden.

Op dinsdag 27 juni 2017 hebben wij op de thuislocatie van cliënten deze plannen besproken met de heren Patrick de Wit en Mario van den Elsen van uw gemeente. Zij hebben in dit gesprek hun positieve grondhouding uitgesproken mede gezien de bovenstaande argumenten en uiteraard onder de gebruikelijke voorbehouden. Hierbij is cliënten geadviseerd om het onderhavige principeverzoek in te dienen, alvorens zij verdere concrete stappen kunnen gaan nemen.

Het is voor cliënten dan ook noodzakelijk om eerst een principe-uitspraak van uw college te ontvangen en derhalve verzoeken wij u vriendelijk om uw principe-medewerking te verlenen aan deze plannen.

Ik vertrouw erop u hiermee voldoende geïnformeerd te hebben. Mocht u nog vragen hebben, dan kunt u mij bereiken op eerder genoemd doorkiesnummer.

Met vriendelijke groet,

ABAB Vastgoedadvies B.V.



Mr. M.C.H. van de Sande - van de Ven
Senior jurist

Bijlagen:

1. Luchtfoto;
2. Kadastrale kaart perceel F994;
3. Schetstekening nieuwe situatie.

III.d.

Besluit van gemeente dat bestemming is aangepast of een voorbereidingsbesluit hiertoe is of wordt genomen.

a. Ontwerp bestemmingsplan



Wet ruimtelijke ordening - Ontwerpbestemmingsplan Jonkerstraat 1 Heesch



Burgemeester en wethouders maken op grond van artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening de terinzage-legging bekend van het ontwerpbestemmingsplan 'Jonkerstraat 1 Heesch' met IDN-code NL.IMRO.1721.BPJonkerstraat1-ow01.

Inhoud

Het plan behelst het beëindigen van een veehouderij en het toevoegen van een ruimte-voor-ruimtetwoning, alsmede het omzetten van de bestaande bedrijfswoning naar een burgerwoning op het perceel Jonkerstraat 1 Heesch.

Inzage

Het ontwerpbestemmingsplan ligt met ingang van 9 januari 2020 gedurende zes weken op afspraak ter inzage in het gemeentehuis aan De Misse 6 in Heesch. Het plan is digitaal raadpleegbaar en te downloaden via de website www.ruimtelijkeplannen.nl.

Reageren

Tijdens de termijn van terinzage-legging kan iedereen op het ontwerpbestemmingsplan reageren door het indienen van een zienswijze. Deze zienswijze(n) kunt u richten aan de gemeenteraad van Bernheze, Postbus 19, 5384 ZG in Heesch. Indien u uw zienswijze(n) mondeling wilt geven kunt u een afspraak maken met het domein Leefomgeving.

In een schriftelijke reactie moeten staan: de datum, de naam en het adres van degene die reageert, een omschrijving van het onderwerp, de reden waarom u zienswijze indient.

Heesch, 8 januari 2020



Jonkerstraat 1 Heesch
Gemeente Bernheze
bestemmingsplan
ontwerp (2019-12-03)

PLEKINFO DOCUMENTEN **KENMERKEN**

Type plan
bestemmingsplan

Eigenaar
Gemeente Bernheze

Status
ontwerp (2019-12-03)

Uitgebreide status
ontwerp (plan); in voorbereiding (dossier)

Identificatie
NL.IMRO.1721.BPJonkerstraat1-OW01

IMRO Versie
IMRO2012

Ondergrond
grootschalige basiskaart (GBK) (2017-06-19)

Legenda



Plangebied

Enkelbestemmingen

AW-LS Agrarisch met waarden - Leefgebied struweelvogels

Dubbelbestemmingen

WR-A3 Waarde - Archeologie 3

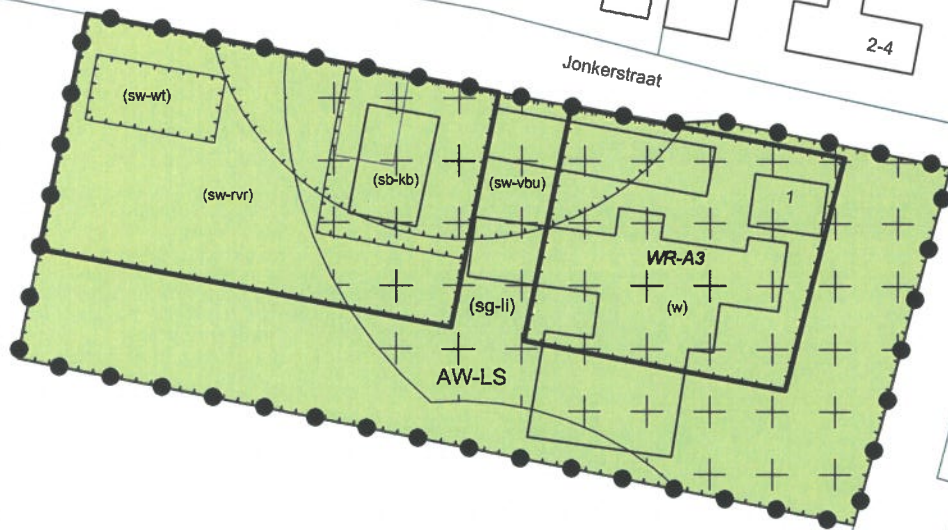
Funcieaanduidingen

- (sb-kb)** specifieke vorm van bedrijf - kleinschalige bedrijvigheid
- (sg-li)** specifieke vorm van groen - landschappelijke inpassing
- (sw-rvr)** specifieke vorm van wonen - ruimte voor ruimte
- (sw-vbu)** specifieke vorm van wonen - vergunningsvrije bijbehorende bouwwerken uitgesloten
- (sw-wt)** specifieke vorm van wonen - woning toegestaan
- (w)** wonen

Bouwvlakken



bouwvlak



Bestemmingsplan:

Jonkerstraat 1
Heesch
Gemeente Bernheze

Opdrachtgever: Agrifirm Exlan

Status: ontwerp

Get.: MGS Datum: 22-07-2019

Formaat: A3 Schaal: 1:1000

Tekeningnummer:
NL.IMRO.1721.BPJonkerstraat1-OW01



Dalensstraat 4B, 5406 PM Eerde
Tel: 0413-303270
E-mail: info@bragis.nl
Web: www.bragis.nl



Noordpijl

Regels

BESTEMMINGSPLAN 'BUITENGEBIED BERNHEZE, HERZIENING JONKERSTRAAT 1, HEESCH'

Inhoudsopgave

Hoofdstuk 1 Inleidende regels	3
Artikel 1 Begrippen	3
Artikel 2 Wijze van meten	9
Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels	11
Artikel 3 Agrarisch met waarden - Leefgebied struweelvogels	11
Artikel 4 Waarde - Archeologie 3.....	18
Hoofdstuk 3 Algemene regels	20
Artikel 5 Anti-dubbeltelregel	20
Artikel 6 Algemene afwijkingsregels.....	20
Artikel 7 Algemene wijzigingsregels	21
Artikel 8 Overige regels	21
Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels	22
Artikel 9 Overgangsrecht.....	22
Artikel 10 Slotregel	23

Bijlagen

- Bijlage 1: Staat van bedrijfsactiviteiten, Richtafstandenlijst
- Bijlage 2: Overzicht te saneren overtollige bebouwing en erfverharding;
- Bijlage 3: Landschappelijk inpassingsplan, Borgo Tuin- en landschapsarchitectuur, april 2019

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

In deze regels wordt verstaan onder:

1. plan
het bestemmingsplan 'Jonkerstraat 1 Heesch' van de gemeente Bernheze.
2. bestemmingsplan
de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.1721.BPJonkerstraat1-OW01 met de bijbehorende regels en de daarbij behorende bijlagen.
3. aan huis gebonden beroep:
een dienstverlenend beroep, dat in of bij een woning wordt uitgeoefend, waarbij de woning de woonfunctie behoudt en dat een ruimtelijke uitwerking of uitstraling heeft, die met de woonfunctie in overeenstemming is.
4. aanduiding:
een geometrisch bepaald vlak of figuur, waarmee gronden zijn aangeduid, waar ingevolge de regels regels worden gesteld ten aanzien van het gebruik en/of het bebouwen van deze gronden.
5. aanduidingsgrens:
de grens van een aanduiding indien het een vlak betreft.
6. aangebouwde bijgebouwen:
een uitbreiding van het hoofdgebouw, die wat afmetingen betreft ondergeschikt is aan het hoofdgebouw.
7. agrarisch bedrijf:
een bedrijf dat is gericht op het voortbrengen van producten door middel van het telen van gewassen (houtteelt daaronder begrepen) en/of het houden van dieren, met inbegrip van andere activiteiten van ondergeschikte betekenis.
Met dien verstande dat een gebruiksgerichte paardenhouderij (manege) niet als agrarisch bedrijf wordt aangemerkt.
8. agrarisch grondgebruik:
de aanwending van open grond ten behoeve van het agrarisch bedrijf.
9. bebouwing:
één of meer gebouwen en/of bouwwerken geen gebouwen zijnde.
10. bedrijf:
een onderneming gericht op het produceren, bewerken, herstellen, installeren of inzamelen van goederen, alsmede verhuur, opslag en distributie van goederen.
11. bestand:

- a. bij bouwwerken: een bouwwerk dat op het moment van terinzagelegging van het ontwerp bestemmingsplan bestaat of wordt gebouwd, dan wel nadien kan worden gebouwd krachtens een omgevingsvergunning voor het bouwen, waarvoor de aanvraag voor het tijdstip van inwerkingtreding is ingediend, tenzij in de regels anders is bepaald;
- b. bij gebruik: het gebruik dat op het moment van terinzagelegging van het ontwerp bestemmingsplan bestaat, tenzij in de regels anders is bepaald;

12. bestemmingsgrens:
de grens van een bestemmingsvlak.

13. bestemmingsvlak:
een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming.

14. bijgebouw:
een gebouw, dat in bouwkundig en visueel opzicht ondergeschikt is aan een op hetzelfde bouwperceel gelegen hoofdgebouw;

15. bouwen:
het plaatsen, het geheel of gedeeltelijk oprichten, vernieuwen of veranderen en het vergroten van een bouwwerk, alsmede het geheel of gedeeltelijk oprichten, vernieuwen of veranderen van een standplaats.

16. bouwgrens:
grens van een bouwvlak.

17. bouwvlak:
een geometrisch bepaald vlak, waarmee gronden zijn aangeduid, waar ingevolge de regels bepaalde gebouwen en bouwwerken geen gebouwen zijnde zijn toegelaten.

18. bouwwerk:
elke constructie van enige omvang van hout, steen, metaal of ander materiaal, die hetzij direct hetzij indirect met de grond is verbonden, hetzij direct of indirect steun vindt in of op de grond.

19. burgerwoning:
een woning, niet zijnde een bedrijfswoning.

20. caravan:
een al dan niet uitklapbare wagen of voertuig, onder welke benaming ook aangeduid, die uitsluitend of in hoofdzaak dient of kan dienen tot woon-, dag-, of nachtverblijf van een of meer personen en die bestemd is om regelmatig en op normale wijze op de verkeerswegen, ook over grote afstanden, als een aanhangsel van een personenauto te worden voortbewogen. Ook indien deze wagen of dit voertuig wegens daaraan of daarbij aangebrachte wijzigingen of voorzieningen niet of niet meer geschikt is om te worden verreden, wordt hij voor de toepassing van dit plan aangemerkt als caravan.

21. carport/overkapping:
een bouwwerk dat zowel feitelijk als in visueel ruimtelijke zin aan maximaal twee zijden, een gesloten, al dan niet eigen, wand kent.
22. dagrecreatie
bedrijfsmatige uitoefening van diensten op het gebied van recreatie, sport-, educatie of cultuur welke geheel of in overwegende mate in de open lucht worden aangeboden, met de daarbij behorende voorzieningen.
23. detailhandel:
het bedrijfsmatig te koop aanbieden, waaronder begrepen de uitstalling ten verkoop, verkopen en/of leveren van goederen aan personen die deze goederen kopen voor gebruik, verbruik of aanwending anders dan in de uitoefening van een beroeps- of bedrijfsactiviteit.
24. erf:
het perceel of een gedeelte daarvan dat direct is gelegen bij een gebouw en dat in feitelijk opzicht is ingericht ten dienste van het gebruik van dat gebouw en blijkens de bestemming die aan de gronden is gegeven voor deze inrichting in aanmerking komt.
25. extensieve recreatie:
die vormen van recreatie welke in hoofdzaak zijn gericht op natuur- en landschapsbeleving, zoals wandelen en fietsen.
26. gebouw:
elk bouwwerk, dat een voor mensen toegankelijke, overdekte, geheel of gedeeltelijk met wanden omsloten ruimte vormt.
27. gebruik:
het gebruiken, doen en laten gebruiken.
28. gebruikgerichte paardenhouderij:
een niet-agrarisch bedrijf dat in hoofdzaak is gericht op (de ondersteuning bij) het gebruik van het paard als hulpmiddel voor de recreërende mens, zoals maneges, paardenverhuurbedrijven en paardenstallingsbedrijven.
29. hoofdverblijf:
de plaats die fungeert als het centrum van de sociale en maatschappelijke activiteiten van een persoon en welke een voor permanente bewoning geschikte verblijfplaats is, die tenminste bestaat uit een keuken, woon-, was- en slaapgelegenheid.
30. hoveniersbedrijf:
een bedrijf dat is gericht op het kweken van planten en siergewassen en de inrichting en het onderhoud van tuinen en plantsoenen met eventueel detailhandel in ter plaatse gekweekte goederen als ondergeschikte nevenfunctie.

31. huishouden:

een aantal, aan elkaar door familieband of anderszins gerelateerde, personen, die gezamenlijk één eenheid vormt en als zodanig ook gebruik maakt van één woning.

32. inwoning:

wonen in een ondergeschikt deel van een woning door een medegebruiker van het pand.

33. kampeermiddel:

een tent, tentwagen, kampeerauto, caravan of stacaravan ten behoeve van recreatief nachtverblijf.

34. mantelzorg:

zorg die niet in het kader van een hulpverlenend beroep wordt gegeven aan een hulpbehoevende door één of meer leden van diens directe omgeving, waarbij de zorgverlening direct voortvloeit uit de sociale relaties bijvoorbeeld door gezinsleden, burens of vrienden.

35. milieucategorie:

milieucategorie zoals omschreven in de VNG-publicatie Bedrijven en milieuzonering Den Haag, 2009.

36. milieuhygiënische uitvoerbaarheid

overkoepelend begrip voor milieuaspecten zoals geluid, bodem, geurhinder, luchtkwaliteit, externe veiligheid etcetera aan welke bijbehorende wettelijke kaders getoetst dient te worden, onder andere zodat omliggende bedrijven niet onnodig in hun bedrijfsvoering worden belemmerd.

37. normale onderhoudswerkzaamheden:

werkzaamheden die ter plaatse regelmatig terugkeren, teneinde tot een goed beheer van de gronden te komen. Hieronder vallen niet de incidentele ingrepen in bijvoorbeeld de cultuurtechnische situatie of werkzaamheden die een onherstelbare aantasting betekenen van de aan een gebied toegekende waarde.

38. ondergeschikte activiteit:

een activiteit waarvan het ruimtegebruik, de aard, de uitstraling en de inkomensverwerving kleiner zijn dan de hoofdactiviteit ter plaatse.

39. opslag (statisch):

binnenopslag van goederen die geen regelmatige verplaatsing behoeven, niet bestemd zijnde voor handel en niet worden opgeslagen voor een niet-agrarisch bedrijf elders, zoals (seizoen)stalling van (antieke) auto's, boten, caravans, campers en dergelijke.

40. peil:

- a. voor bouwwerken, waarvan de hoofdtoegang onmiddellijk aan de weg grenst: de hoogte van die weg ter plaatse van de hoofdtoegang vermeerderd met maximaal 20 cm;

- b. in andere gevallen: de hoogte van de weg ter plaatse van de toegang tot het gebouw vermeerderd met 2 cm per meter afstand van het gebouw tot die weg (hemelsbreed gemeten);
- c. deze bepaling geldt niet voor bouwwerken geen gebouw zijnde; hiervoor wordt de hoogte gemeten vanaf het aansluitende maaiveld.

41. perceelsgrens:
de kadastrale grens van een perceel.

42. permanente bewoning:
het feitelijk bewonen van een verblijf als hoofdverblijf.

43. rijbak:
een niet overdekt (geheel van) bouwwerk(-en) geen gebouw(-en) zijnde met bijbehorende voorzieningen, ingericht voor het africhten, trainen, en berijden van paarden en pony's en het anderszins beoefenen van de paardensport.

44. ruimtelijke uitstraling:
de waarneembare invloed van landschappelijke, stedenbouwkundige, waterhuishoudkundige en cultuurhistorische aard op de omgeving.

45. schuilgelegenheid:
een gebouw dat bedoeld is voor het bieden van beschutting en schuilruimte voor vee.

46. stacaravan:
een onderkomen met een maximale grootte van 30 m², onder welke benaming ook aangeduid, dat uitsluitend of in hoofdzaak dient of kan dienen tot woon-, dag- of nachtverblijf van een of meer personen en dat door de aanwezigheid van een chassis, assenstelsel en wielen wel over korte afstand naar een vaste standplaats kan worden verreden, doch dat niet bestemd is om regelmatig en op normale wijze op de verkeerswegen als aanhangsel van een personenauto te worden voortbewogen. Ook indien dit onderkomen wegens daaraan of daarbij aangebrachte wijzigingen of voorzieningen niet of niet meer geschikt is om te worden verreden, wordt het voor de toepassing van dit plan aangemerkt als stacaravan.

47. standplaats:
een kavel, bestemd voor het plaatsen van een woonwagen, waarop voorzieningen aanwezig zijn die op het leidingnet van openbare nutsbedrijven, andere instellingen of van gemeenten kunnen worden aangesloten.

48. tent:
constructie van (flexibele) stokken met daaroverheen gespannen doek waarin verbleven kan worden.

49. tijdelijke huisvesting seizoenarbeiders:
het huisvesten van werknemers, die in een periode van grote arbeidsbehoefte gedurende enkele maanden, met een maximum van 8 maanden per jaar, op een agrarisch bedrijf werkzaam zijn om naar de aard kortdurend werk te verrichten.

50. verhard:
een verharding bestaande uit baksteen, tegels, beton en/of asfalt, alsmede daarmee vergelijkbare vaste/gesloten materialen.

51. voorgevelrooilijn:
de virtuele lijn die samenvalt met de bestaande voorgevel van een woning of hoofdgebouw en het bouwvlak waarop de woning of het hoofdgebouw zich bevindt.

52. waterhuishoudkundige voorzieningen:
voorzieningen die het waterhuishoudingsbelang dienen, zoals watergangen, waterstaatkundige kunstwerken, onderhoudsstroken ten behoeve van het beheer en onderhoud van een watergang e.d., voorzieningen ten behoeve van de waterhuishouding, waterafvoer, waterinfiltratie en waterberging, vijvers en poelen; bijbehorende voorzieningen zoals bermen, paden, beschoeiingen.

53. woning:
een (gedeelte van een) gebouw dat dient voor de huisvesting van één huishouden.

54. woonunit:
een gebouw bestaande uit één bouwlaag, geschikt en ingericht ten dienste van het tijdelijke woon-, dag- of nachtverblijf van één of meer personen.

55. zorgwoning:
een gebouw in gebruik als zelfstandige woning gericht op het verlenen van zorg.

Artikel 2 Wijze van meten

2.1 algemeen

Bij toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten:

1. de afstand tot de zijdelingse bouwperceelgrens tussen de zijdelingse grens van het bouwperceel en een bepaald punt van het bouwwerk, waar die afstand het kortst is;
2. de bouwhoogte van een bouwwerk vanaf het peil tot aan het hoogste punt van een gebouw of van een bouwwerk geen gebouw zijnde, met uitzondering van ondergeschikte bouwonderdelen, zoals schoorstenen, antennes, en naar de aard daarmee gelijk te stellen bouwonderdelen;
3. de dakhelling langs het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak;
4. de goothoogte van een bouwwerk vanaf het peil tot aan de bovenkant van de goot c.q. de druiplijn, het boeibord of een daarmee gelijk te stellen constructiedeel;
5. de horizontale diepte van een gebouw de diepte van een gebouw, gemeten loodrecht vanaf de gevel waaraan wordt gebouwd;
6. de inhoud van een bouwwerk tussen de onderzijde van de begane grondvloer, de buitenzijde van de gevels (en/of het hart van de scheidsmuren) en de buitenzijde van daken en dakkapellen;
7. de oppervlakte van een bouwwerk tussen de buitenwerkse gevelvlakken en/of het hart van de scheidingsmuren, neerwaarts geprojecteerd op het gemiddelde niveau van het afgewerkte bouwterrein ter plaatse van het bouwwerk;
8. de oppervlakte van een overkapping tussen de buitenzijde van de afdekking van de overkapping, neerwaarts geprojecteerd op het gemiddelde niveau van het afgewerkte bouwterrein ter plaatse van de overkapping.

2.2 ondergeschikte bouwonderdelen

Bij toepassing van het bepaalde ten aanzien van het bouwen worden ondergeschikte bouwonderdelen, als plinten, pilasters, kozijnen, gevelversieringen, ventilatiekanalen, schoorstenen, liftschachten, gevel- en kroonlijsten, luifels, balkons en overstekende daken buiten beschouwing gelaten, mits de overschrijding niet meer dan 1 m bedraagt.

2.3 meten

Bij toepassing van deze regels wordt gemeten tot of vanuit het hart van een lijn op de kaart en op de schaal waarin het plan is vastgesteld.

2.4 afstemming peil

Bij de afstemming met het peil, zoals omschreven in artikel 1.59, wordt bij nieuwe gebouwen de bovenkant van de afgewerkte beganegrondvloer aangehouden.

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Artikel 3 Agrarisch met waarden - Leefgebied struweelvogels

3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Agrarisch met waarden - Leefgebied struweelvogels' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. behoud, herstel en ontwikkeling van het aanwezige besloten of halfopen landschap met een kleinschalige parcelering, houtwallen, ruige perceelsranden en slootkanten;
- b. behoud van landschapselementen;
- c. het behoud, bescherming en/of herstel van de aanwezige landschappelijke en ecologische waarden;
- d. instandhouding van de typerende geologie/ geomorfologie;
- e. agrarisch grondgebruik;
- f. een burgerwoning uitsluitend ter plaatse van de aanduidingen 'wonen' en 'specifieke vorm van wonen - ruimte voor ruimte';
- g. kleinschalige bedrijfsactiviteiten tot en met milieucategorie 2 overeenkomstig de activiteiten genoemd in bijlage 1 'Staat van bedrijfsactiviteiten, Richtafstandenlijst' ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - kleinschalige bedrijvigheid';
- h. water en waterhuishoudkundige doeleinden;
- i. groenvoorzieningen;
- j. extensieve dagrecreatie;
- k. doeleinden van openbaar nut;

een en ander met bijbehorende voorzieningen, zoals perceelontsluitingen, onverharde wegen, kavelpaden en sloten.

3.2 Bouwregels

Op de voor 'Agrarisch met waarden - Leefgebied struweelvogels' aangewezen gronden mogen uitsluitend gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd, die ten dienste staan van de bestemming, met dien verstande dat:

- a. gebouwen uitsluitend worden opgericht binnen het bouwvlak;
- b. Binnen de aanduiding 'specifieke vorm van wonen – vergunningsvrije bijbehorende bouwwerken uitgesloten' dienen de gronden niet beschouwd te worden als erf in de zin van artikel 1 bijlage II behorende bij het Besluit omgevingsrecht, zoals dat artikel luidt op het moment van de datum van inwerkingtreding van dit plan;
- c. buiten het bouwvlak zijn bouwwerken, geen gebouwen zijnde, uitgezonderd erfafscheidingen, toegestaan tot een maximale bouwhoogte van 2 meter.
- d. de op het tijdstip van de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan bestaande bebouwing, uitgezonderd de te saneren overtollige bebouwing, zoals weergegeven in bijlage 2 bij deze regels, mag worden gehandhaafd, hersteld, vervangen en uitgebreid met inachtneming van het bepaalde in dit lid, met dien verstande dat wanneer de bestaande bebouwing en bestaande maatvoering afwijken van hetgeen in de hierna volgende regels is aangegeven, de afwijking niet mag worden vergroot. De voorgaande volzin is niet van toepassing op bouwwerken die weliswaar bestaan op het tijdstip van de terinzagelegging van het ontwerp van dit plan, doch zijn gebouwd in strijd met het toen geldende plan, daaronder begrepen de overgangsbepaling van dat plan.

3.2.1 algemeen

Voor de op te richten bebouwing gelden (mede) de volgende regels:

- per bouwvlak met de aanduidingen 'wonen' en 'specifieke vorm van wonen - ruimte voor ruimte' is maximaal één woning toegestaan;
- Binnen het bouwvlak met de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - ruimte voor ruimte' is het enkel toegestaan om de woning te realiseren ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen – woning toegestaan';
- rijbakken en stapmolens zijn uitsluitend binnen een bouwvlak toegestaan.

3.2.2 wonen

Voor de bouwwerken ten dienste van de woonfunctie (functietypen 'wonen' en 'specifieke vorm van wonen - ruimte voor ruimte') gelden de volgende eisen:

- woningen, inclusief aangebouwde bijgebouwen:

goothoogte	ter plaatse van de aanduiding 'wonen': max. 6 m ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - ruimte voor ruimte': max. 4,5 m
bouwhoogte	max. 10 m
inhoud	ter plaatse van de aanduiding 'wonen': max. 750 m ³ ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - ruimte voor ruimte' max. 1.000 m ³
afstand tot bestemming 'Verkeer'	min. 5 m
afstand tot zijdelingse perceelsgrens	min. 5 m
afstand bijgebouwen tot voorgevelrooilijn	min. 2 m

- vrijstaande bijgebouwen bij de woning:

goothoogte	max. 3 m
bouwhoogte	max. 6 m
gezamenlijke oppervlakte bijgebouwen bij de woning	ter plaatse van de aanduiding wonen: max. 252 m ² ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - ruimte voor ruimte': max. 100 m ²
gezamenlijke oppervlakte bijgebouwen voor kleinschalige bedrijfsactiviteiten	ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - kleinschalige bedrijvigheid': max. 265 m ²
afstand tot woning	min. 3 m en max. 20 m
afstand tot voorgevelrooilijn	min. 2 m

- bouwwerken, geen gebouw zijnde:

	bouwhoogte	gezamenlijke oppervlakte	aantal
erfafscheidingen	max. 2 m vóór de voorgevelrooilijn max 1 m		
carport / overkapping	max. 3 m	max. 40 m ²	max. 2

overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde	max. 3 m		
--	----------	--	--

- d. kleinschalige kampeerterreinen zijn toegestaan tot maximaal 15 kampeerplaatsen.

3.3 Nadere eisen

Burgemeester en wethouders kunnen nadere eisen stellen aan de plaats en de afmetingen van de bebouwing ten behoeve van:

- a. het straat- en bebouwingsbeeld;
- b. de verkeersveiligheid;
- c. het woonmilieu van de omgeving; dit betekent in ieder geval dat de gebruiksmogelijkheden van de omliggende gronden niet onevenredig worden beperkt.

3.4 Afwijken van de bouwregels

3.4.1 Algemeen

Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van:

- a. het bepaalde in 3.2 voor een kleinere afstand tot de zijdelingse perceelsgrens, onder de voorwaarden dat:
 1. dit uit stedenbouwkundig oogpunt aanvaardbaar is;
 2. hierdoor de verkeersveiligheid niet wordt aangetast;
- b. het bepaalde in 3.2 voor het oprichten van gebouwen op een kleinere afstand tot de bestemming 'Verkeer', onder de voorwaarde dat:
 1. dit uit stedenbouwkundig oogpunt aanvaardbaar is;
 2. hierdoor de verkeersveiligheid niet wordt aangetast;
- c. het bepaalde in 3.2 voor het oprichten van erfafscheidingen, waaronder mede worden begrepen terreinomheiningen en open hekwerken, buiten het bouwvlak tot een maximum hoogte van 2 m, onder de voorwaarde dat er geen onevenredige aantasting is van de open structuur van de omgeving;
- d. het bepaalde in 3.2 voor het oprichten van schuilgelegenheden buiten het bouwvlak ten behoeve van het hobbymatig houden van vee tot een maximum oppervlakte van 15 m² en een maximale hoogte van 2,5 m en minimaal één zijde open, onder de voorwaarden dat:
 1. het desbetreffende perceel een aaneengesloten oppervlakte heeft van tenminste 2.500 m²;
 2. de waarden van de gronden, als bedoeld in 3.1, niet onevenredig worden aangetast;
- e. het bepaalde in 3.2.1 onder c voor het oprichten van een rijbak t.b.v. hobbymatig gebruik met een maximale oppervlakte van 800 m² onder de voorwaarden, dat:
 1. bouwwerken uitsluitend zijn toegestaan achter de voorgevelrooilijn, aansluitend op het bouwvlak, dan wel aansluitend aan de aanduiding 'wonen' en/of 'specifieke vorm van wonen - ruimte voor ruimte';
 2. de hoogte van de omheining maximaal 1,5 m mag bedragen;
 3. lichtmasten niet zijn toegestaan;
 4. de afstand tot de woningen op omliggende percelen minimaal 25 m bedraagt;
 5. de rijbak landschappelijk wordt ingepast.

3.4.2 Aanvullend afwegingskader

Een in 3.4.1 genoemde omgevingsvergunning kan bovendien slechts worden verleend indien geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:

- a. het straat- en bebouwingsbeeld;
- b. de verkeersveiligheid;
- c. het woon- en leefmilieu van de omgeving; dit betekent in ieder geval dat de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende percelen niet onevenredig mogen worden beperkt;
- d. de waterhuishoudkundige situatie.

3.5 Specifieke gebruiksregels

3.5.1 Algemeen

- a. het gebruik van een woning voor een aan huis gebonden beroep is toegestaan, mits:
 1. er maximaal 100 m² van het totale vloeroppervlak als zodanig in gebruik wordt genomen;
 2. geen detailhandel plaatsvindt, uitgezonderd van ter plaatse vervaardigde producten.
- b. het gebruik van bijgebouwen voor kleinschalige bedrijfsactiviteiten tot en met milieucategorie 2 overeenkomstig de activiteiten genoemd in bijlage 1 'Staat van bedrijfsactiviteiten, Richtafstandenlijst' ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - kleinschalige bedrijvigheid' is toegestaan, mits:
 1. geen detailhandel plaatsvindt, uitgezonderd van ter plaatse vervaardigde producten;
 2. niet meer dan één zelfstandige bedrijfsactiviteit plaatsvindt;
 3. geen zelfstandige kantoorvoorziening met baliefunctie plaatsvindt.

3.5.2 Strijdig gebruik

Tot een met de bestemming strijdig gebruik, wordt gerekend het gebruik van de gronden en opstallen anders dan het toegestane gebruik op grond van het bepaalde in 3.1, waaronder in ieder geval wordt verstaan:

- a. het gebruik van de gronden als standplaats voor kampeermiddelen, waaronder tevens caravans of woonunits, ten behoeve van de bewoning door seizoenarbeiders of permanente bewoning;
- b. het gebruik van de gronden als stort- of opslagplaats van al dan niet aan het gebruik onttrokken voorwerpen, stoffen en materialen, behoudens opslag die geschiedt in het kader van de normale bedrijfsvoering;
- c. het gebruik van de gebouwen voor de huisvesting van seizoenarbeiders;
- d. het gebruik van bijgebouwen ten behoeve van bewoning;
- e. het gebruik van de gronden voor de beoefening van lawaaisporten;
- f. het gebruik van de gronden voor inrichtingen ex onderdeel D van bijlage 1 van het Bor (betreffende de zogenaamde 'grote lawaaimakers');
- g. de aanleg van blijvende ondersteunende voorzieningen voor teelt van gewassen vrij van de grond.

3.5.3 Voorwaardelijke verplichting

Het gebruik van gronden en bouwwerken overeenkomstig de bestemming is alleen toegestaan indien:

- a. sloop van overtollige bedrijfsbebouwing en sanering van overtollige erfverharding heeft plaatsgevonden conform bijlage 2 bij deze regels, binnen 2 jaar na onherroepelijk worden van dit bestemmingsplan.
- b. de landschappelijke inpassing conform bijlage 3 bij deze regels, en ter plaatse van de functieaanduiding 'specifieke vorm van groen - landschappelijke inpassing' binnen een jaar na verlening van de omgevingsvergunning voor het bouwen, doch uiterlijk binnen twee jaar na het onherroepelijk worden van het bestemmingsplan, wordt aangelegd en in stand wordt gehouden op de wijze zoals is aangegeven.

3.5.4 Parkeren

Voorafgaand aan de ingebruikneming van een hoofdgebouw zoals bedoeld in 3.2.2 onder a dient op eigen terrein in de parkeergelegenheid worden voorzien overeenkomstig de gemeentelijke parkeernormennota.

3.6 Afwijken van de gebruiksregels

3.6.1 Algemeen

- a. het bepaalde in 3.5.2 onder d en toestaan dat bijgebouwen tot een maximum oppervlak van 100 m² gebruikt worden ten behoeve van mantelzorg onder de voorwaarden dat:
 1. een dergelijke bewoning noodzakelijk is vanuit een oogpunt van mantelzorg;
 2. de zorgbehoefte is aangetoond door een van gemeenteweg erkende instelling;
 3. belangen van derden (natuur, veiligheid en milieu) niet worden geschaad;
 4. parkeren op eigen terrein zal plaatsvinden;
 5. er geen zelfstandige woonruimte ontstaat;
 6. er een privaatrechtelijke overeenkomst (met boetebedingen) is afgesloten om controle en beëindiging van het tijdelijke gebruik als woonruimte veilig te stellen.

De omgevingsvergunning wordt ingetrokken en het tijdelijke gebruik als woonruimte wordt beëindigd als, en zodra de noodzaak inzake mantelzorg komt te vervallen.

- b. Het bepaalde in 3.5.3 onder b. ten behoeve van de wijziging van de landschappelijke inpassing binnen de aanduiding 'specifieke vorm van groen - landschappelijke inpassing' zoals opgenomen in bijlage 3 bij deze regels, waarbij moet worden voldaan aan de volgende voorwaarden:
 1. Het plan dient te blijven voldoen aan de uitgangspunten zoals ten tijden van de vaststelling van dit plan zijn gesteld in het 'Landschapsontwikkelingsplan Bernheze 2012'.
 2. Het gewijzigde plan dient minimaal gelijkwaardig te zijn aan de landschappelijke inpassing zoals opgenomen in het landschappelijk inpassingsplan in bijlage 3 bij deze regels.

3.6.2 Aanvullend afwegingskader

Een in 3.6.1 genoemde omgevingsvergunning kan bovendien slechts worden verleend indien geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:

- a. het straat- en bebouwingsbeeld;
- b. de milieusituatie; er dient sprake te zijn van een goede milieuhygenische uitvoerbaarheid;
- c. de verkeersveiligheid;

- d. het woon- en leefmilieu van de omgeving; dit betekent in ieder geval dat de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende percelen niet onevenredig mogen worden beperkt;
- e. de waterhuishoudkundige situatie.

3.7 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

3.7.1 Verbod

Het is verboden zonder een omgevingsvergunning de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren:

- a. het afgraven;
- b. het ophogen;
- c. het vergraven;
- d. het diepploegen en -woelen;
- e. het egaliseren;
- f. het indrijven van voorwerpen in de grond;
- g. het aanleggen van drainage;
- h. het aanleggen van onderbemaling;
- i. het aanleggen, verbreden of verbeteren van sloten en greppels;
- j. het dempen van sloten of greppels;
- k. het aanbrengen van oeverbeschoeiingen;
- l. het rooien van houtgewas;
- m. het aanplanten van houtgewas (anders dan ten behoeve van een boomkwekerij);
- n. het omzetten van grasland in boomkwekerij of sierteeltgrond;
- o. het aanbrengen van verhardingen groter dan 200 m²;
- p. het aanbrengen van verhardingen op wegen en (fiets)paden;
- q. het aanbrengen van ondergrondse leidingen;
- r. het gebruik van afdekmaterialen en lage tunnels.

3.7.2 Uitzonderingen op verbod

Het in 3.7.1 vervatte verbod is niet van toepassing op werken en werkzaamheden die:

- a. uitgevoerd worden binnen een op de verbeelding opgenomen bouwvlak;
- b. het normale onderhoud en/of de normale exploitatie betreffen;
- c. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van inwerkingtreding van dit bestemmingsplan.

3.7.3 Afwegingskader

Uitvoering van de in 3.7.1 genoemde werken of werkzaamheden is in strijd met de bestemming, indien daardoor dan wel door de daarvan (direct of indirect) te verwachten gevolgen een onevenredige aantasting van de waarden van deze gronden kan plaatsvinden.

3.7.4 Waarden

Onder de in 3.7.3 genoemde waarden worden verstaan:

- a. ten aanzien van de in 3.7.1 onder a tot en met q genoemde werken of werkzaamheden: de waarden van de typerende geologie/ geomorfologie zoals tot uitdrukking komend in de aardkundige vorm van het object of gebied (oude stroomgeulen, steilranden etc.), bodemopbouw en instandhouding van de grondwaterstand in klei- of veengebieden;

- b. ten aanzien van de in 3.7.1 onder a, b, c, d, e, f, l, n, o en r genoemde werken of werkzaamheden: de natuurwaarden van levensgemeenschappen van slootkanten, bepaald door:
 - 1. gemiddeld hoge grondwaterstand,
 - 2. microreliëf,
 - 3. geleidelijke gradiënt in nat-droog,
 - 4. soms ondoorlatende laag in ondergrond,
 - 5. extensief maaibeheer,
 - 6. flauw talud sloot;
- c. ten aanzien van de in 3.7.1 onder l genoemde werken of werkzaamheden: de natuurwaarden van levensgemeenschappen van struwelen en houtwallen, bepaald door:
 - 1. aanwezigheid van een gevarieerde boom-, struik en kruidlaag,
 - 2. microreliëf,
 - 3. (gedeeltelijk) aaneengesloten linten;
- d. ten aanzien van de in 3.7.1 onder l, n, o, p en r genoemde werken of werkzaamheden: de natuurwaarden van dassenleefgebied, bepaald door:
 - 1. gelijkblijvende grondwaterstand,
 - 2. afwisselend landschap met droog bos, lijnvormige elementen, natte graslanden, ontbreken van barrières;
- e. ten aanzien van de in 3.7.1 onder g, h en i genoemde werken of werkzaamheden: het besloten coulissenlandschap, bepaald door landschappelijke elementen afgewisseld met landbouwgronden in kleine eenheden;
- f. ten aanzien van de in 3.7.1 onder m, n en r genoemde werken of werkzaamheden: het open landschap, bepaald door het ontbreken van opgaande begroeiing en bebouwing;
- g. ten aanzien van de in 3.7.1 onder a, c, d, e, m, n, o en r genoemde werken of werkzaamheden: het open akkercomplex, bepaald door reliëf, vorm en functie van de akkers.

Artikel 4 Waarde - Archeologie 3

4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waarde - Archeologie 3' aangewezen gronden zijn mede bestemd voor de bescherming en veiligstelling van gronden van archeologische waarde en gronden met een middelhoge archeologische verwachtingswaarde.

4.2 Bouwregels

4.2.1 Omgevingsvergunning voor het bouwen

Voor het bouwen overeenkomstig de regels voor de andere op deze gronden voorkomende bestemmingen dient de aanvrager van een omgevingsvergunning voor het bouwen, voor bouwwerken met een oppervlakte groter dan 2.500 m² en dieper dan 40 centimeter, 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.

4.2.2 Voorwaarden

Indien uit het in 4.2.1 genoemde rapport blijkt dat de archeologische waarden van de gronden door het verlenen van de omgevingsvergunning voor het bouwen zullen of kunnen worden verstoord, kan de vergunningverlener één of meerdere van de volgende voorwaarden verbinden aan de omgevingsvergunning voor het bouwen:

- a. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen, waardoor archeologische waarden in de bodem kunnen worden behouden;
- b. de verplichting tot het doen van opgravingen;
- c. de verplichting de werken of werkzaamheden die leiden tot de bodemverstoring, te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van archeologische monumentenzorg die voldoet aan door de vergunningverlener bij de vergunning te stellen kwalificaties.

4.2.3 Bouwverbod

Indien uit het in 4.2.1 genoemde rapport blijkt dat de archeologische waarden van de gronden door het verlenen van de omgevingsvergunning voor het bouwen zullen worden verstoord zonder dat het mogelijk is om deze door de in 4.2.2 genoemde voorwaarden veilig te stellen, dan wordt de vergunning geweigerd.

4.3 Omgevingsvergunning ten behoeve van het uitvoeren van werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden

4.3.1 Verbod

Het is verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning op de in 4.1 bedoelde gronden de volgende andere-werken uit te voeren:

- a. het ophogen, egaliseren en ontginnen van gronden;
- b. het bodemverlagen of afgraven van gronden;
- c. het uitvoeren van grondbewerkingen dieper dan 0,40 m vanaf maaiveld;
- d. het aanbrengen van diepwortelende beplantingen;
- e. het aanleggen of verharden van wegen, rijwielpaden, banen of parkeergelegenheden en het aanbrengen van andere oppervlakteverhardingen;

- f. het aanbrengen van ondergrondse of bovengrondse transport- energie- of telecommunicatieleidingen en de daarmee verband houdende constructies.

4.3.2 Verlening

Een omgevingsvergunning wordt slechts verleend, indien door de werken en/of werkzaamheden, dan wel door de daarvan (direct of indirect) te verwachten gevolgen de archeologische waarden niet onevenredig (kunnen) worden geschaad.

4.3.3 Uitzondering omgevingsvergunning

Het in 4.3.1 vervatte verbod is niet van toepassing, indien:

- a. het gaat om onderhouds- en vervangingswerkzaamheden van bestaande bestratingen en beplantingen en werkzaamheden binnen bestaande tracés van kabels en leidingen;
- b. er sprake is van bodemingrepen kleiner dan 2.500 m² en niet dieper dan 0,4 m vanaf het maaiveld;
- c. op basis van bureauonderzoek, inventariserend of aanvullend archeologisch vooronderzoek is aangetoond dat op de betrokken locatie geen behoudenswaardige archeologische relictten aanwezig zijn;
- d. de werken en werkzaamheden
 1. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van het plan;
 2. mogen worden uitgevoerd krachtens een reeds verleende vergunning;
- e. de werken en werkzaamheden op aanvullend of definitief archeologisch onderzoek zijn gericht;
- f. de werken en werkzaamheden het normale onderhoud en/of de normale exploitatie betreffen.

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Artikel 5 Anti-dubbelregel

Grond die eenmaal in aanmerking is genomen bij het toestaan van een bouwplan waaraan uitvoering is gegeven of alsnog kan worden gegeven, blijft bij de beoordeling van latere bouwplannen buiten beschouwing.

Artikel 6 Algemene afwijkingsregels

6.1 Afwijkingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders kunnen een omgevingsvergunning verlenen:

- a. van de regels met het oog op de aanpassing aan de werkelijke afmetingen van het terrein, mits de structuur van het plan niet wordt aangepast, de belangen van derden in redelijkheid niet worden geschaad en de omgevingsvergunning gewenst en noodzakelijk wordt geacht voor de juiste verwezenlijking van het plan;
- b. van de regels ten aanzien van de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde en toestaan dat de bouwhoogte van kunstwerken en van zend-, ontvang- en/of sirenemasten wordt vergroot tot maximaal 40 m.;
- c. van het bepaalde ten aanzien van de maximale bouwhoogte van gebouwen en toestaan dat de bouwhoogte van gebouwen wordt vergroot ten behoeve van plaatselijke verhogingen, zoals schoorstenen hoger dan 2,5 m., luchtkokers, liftkokers en lichtkappen;
- d. van in het plan genoemde goothoogten, bouwhoogten, oppervlaktematen, mits:
 1. dit noodzakelijk is vanuit constructieve vereisten, architectonisch belang of oogpunt van duurzaamheid;
 2. de vergroting maximaal 10% bedraagt;
 3. de toegestane maximale inhoudsmaat niet wordt overschreden.

6.2 Afwegingskader

Een in 6.1 genoemde omgevingsvergunning kan slechts worden verleend indien geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:

- a. het straat- en bebouwingsbeeld;
- b. de milieusituatie;
- c. de verkeersveiligheid;
- d. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden;
- e. de sociale veiligheid;
- f. de externe veiligheid.

Artikel 7 Algemene wijzigingsregels

7.1 Wijzigingsbevoegdheid

7.1.1 Algemeen

Burgemeester en wethouders kunnen het plan wijzigen en:

- a. nadere aanduidingen met betrekking tot de functie van de verbeelding verwijderen;
- b. bestemmingsgrenzen met max. 5 m. verschuiven.

7.1.2 Afwegingskader

Ter beoordeling van de toelaatbaarheid van de in 7.1.1 genoemde wijzigingsregels vindt een evenredige belangenafweging plaats, waarbij betrokken worden:

- a. de mate waarin waarden, die het plan beoogt te beschermen, kunnen worden geschaad;
- b. de mate waarin de belangen van gebruikers en/of eigenaren van de aanliggende gronden worden geschaad;
- c. de mate waarin de uitvoerbaarheid, waaronder begrepen de milieutechnische-, de waterhuishoudkundige-, de archeologische-, de ecologische-, de verkeerstechnische toelaatbaarheid en de stedenbouwkundige inpasbaarheid is aangetoond.

Artikel 8 Overige regels

8.1 Werking wettelijke regelingen

De wettelijke regelingen waarnaar in de regels van dit plan wordt verwezen, gelden zoals deze luiden op het moment van de inwerkingtreding van het plan.

8.2 Schema van volgorde dubbelbestemmingen

Waar een enkelbestemming samenvalt met een dubbelbestemming geldt primair het bepaalde ten aanzien van de dubbelbestemming.

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

Artikel 9 Overgangsrecht

9.1 Overgangsrecht bouwwerken

Een bouwwerk dat op het tijdstip van de inwerkingtreding van het plan aanwezig of in uitvoering is, danwel gebouwd kan worden krachtens een omgevingsvergunning voor het bouwen, en afwijkt van het plan, mag, mits deze afwijking naar aard en omvang niet wordt vergroot,

- a. gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd;
- b. na het teniet gaan ten gevolge van een calamiteit geheel worden vernieuwd of veranderd, mits de aanvraag van een omgevingsvergunning voor het bouwen wordt gedaan binnen twee jaar na de dag waarop het bouwwerk is teniet gegaan.

9.2 Omgevingsvergunning

Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in 9.1 voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in 9.1 met maximaal 10%.

9.3 Uitzondering op het overgangsrecht bouwwerken

Het bepaalde in 9.1 is niet van toepassing op bouwwerken die weliswaar bestaan op het tijdstip van de inwerkingtreding van het plan, maar zijn gebouwd zonder vergunning en in strijd met het daarvoor geldende plan, daaronder begrepen de overgangsregel van dat plan.

9.4 Overgangsrecht gebruik

Het gebruik van grond en bouwwerken dat bestond op het tijdstip van de inwerkingtreding van het plan en hiermee in strijd is, mag worden voortgezet naar die aard en omvang, behoudens voor zover uit de Vogel- en Habitatrichtlijnen (richtlijn 79/409/EEG van 2 april 1979 en richtlijn 92/43/EEG van 21 mei 1992) beperkingen voortvloeien ten aanzien van ten tijde van de inwerkingtreding van dit plan bestaand gebruik.

9.5 Strijdig gebruik

Het is verboden het met het plan strijdige gebruik, bedoeld in 9.4, te veranderen of te laten veranderen in een ander met het plan strijdig gebruik, tenzij door deze verandering de afwijking naar aard en omvang wordt verkleind.

9.6 Verboden gebruik

Indien het gebruik, bedoeld in 9.4, na het tijdstip van de inwerkingtreding van het plan voor een periode langer dan een jaar wordt onderbroken, is het verboden dit gebruik daarna te hervatten of te laten hervatten.

9.7 Uitzondering op het overgangsrecht gebruik

Het bepaalde in 9.4 is niet van toepassing op het gebruik dat reeds in strijd was met het voorheen geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsbepalingen van dat plan.

Artikel 10 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als:

Regels van het bestemmingsplan 'Jonkerstraat 1 Heesch'

Aldus vastgesteld in de raadsvergadering van p.m.

De voorzitter,

De griffier,