BESTEMMINGSPLAN WOONLOCATIE NOBISWEG/HOMMELSEDIJK, HEESWIJK-DINTHER

Projectnr:	RVR007
Status	vastgesteld
Datum:	23 oktober 2025

BESTEMMINGSPLAN WOONLOCATIE NOBISWEG/HOMMELSEDIJK, HEESWIJK-DINTHER

Projectnr:	RVR007
Rapportnr:	20251023-RVR007-vg02
Status	vastgesteld
Datum:	23 oktober 2025

T 088 - 33 66 333
F 088 - 33 66 099
E info@kragten.nl

ISO 9001
BUREAU VERITAS
Certification

Inhoudsopgave

Toelichting 7

Hoofdstuk 1 Inleiding 9
1.1 Aanleiding en doel 9
1.2 Ligging en kadastrale begrenzing 10
1.3 Vigerend bestemmingsplan 12

Hoofdstuk 2 Gebiedsanalyse 15
2.1 Ontstaansgeschiedenis 16
2.2 Ondergrond 17
2.3 Netwerklaag 20
2.4 Occupatielaag 22
2.5 Samenvatting 24

Hoofdstuk 3 Plan 27
3.1 Planbeschrijving 27
3.2 Groen en water 32
3.3 Verkeer en parkeren 33
3.4 Duurzame en gezonde leefomgeving 35

Hoofdstuk 4 Beleid 37
4.1 Nationaal niveau 37
4.2 Provinciaal niveau 41
4.3 Gemeentelijk niveau 51

Hoofdstuk 5 Uitvoeringsaspecten 61
5.1 Milieu 61
5.2 Waarden 77
5.3 Waterparagraaf 85
5.4 Beperkingen in verband met militair vliegveld Volkel 89

Hoofdstuk 6 Economische uitvoerbaarheid 91
6.1 Kostenverhaal 91
6.2 Gemeentelijke grondexploitatie 91
6.3 Planschade 91

Hoofdstuk 7 Juridische aspecten 93
7.1 Algemeen 93
7.2 Planregels 93

Hoofdstuk 8 Procedure 97
8.1 Omgevingsdialoog 97
8.2 Overleg ex artikel 3.1.1 Bro 97
8.3 Ter inzage legging 97
8.4 Vaststelling 98
8.5 Beroep 98
8.6 Herstelbesluit 98

Bijlagen toelichting 99

Bijlage 1 Stedenbouwkundig ontwerp 99
Bijlage 2 Beeldkwaliteitplan 99
Bijlage 3 Ruimteverdeling plangebied 99
Bijlage 4 Verkeerstoets 99
Bijlage 5 Parkeerbalans 99
Bijlage 6 Ladderonderbouwing 99
Bijlage 7 Milieutechnisch bodemonderzoek 99
Bijlage 8 Akoestisch onderzoek Industrielawaai 99
Bijlage 9 Oplegnotitie Geluid industrielawaai 99
Bijlage 10 Quickscan externe veiligheid 99
Bijlage 11 Agrarisch Geuronderzoek 99
Bijlage 12 Akoestisch Onderzoek Wegverkeerslawaai 99
Bijlage 13 Besluit Hogere Waarde Wet Geluidhinder Verkeerslawaai 99
Bijlage 14 Vormvrije m.e.r.-beoordeling 99
Bijlage 15 Historisch vooronderzoek OO 99
Bijlage 16 Archeologisch bureau- en verkennend veldonderzoek 99
Bijlage 17 PVE Proefsleuvenonderzoek 99
Bijlage 18 Verkennend flora- en fauna onderzoek 99
Bijlage 19 Nader soortenonderzoek flora en fauna 99
Bijlage 20 Stikstofdepositie-onderzoek 99
Bijlage 21 Waterhuishoudkundig plan 99
Bijlage 22 Omgevingsdialoog 99
Bijlage 23 Nota van Zienswijzen 99
Bijlage 24 Vaststellingsbesluit 99
Bijlage 25 Notitie wijzigingen herstelbesluit 99
Bijlage 26 Herstelbesluit 99

Regels 101

Hoofdstuk 1 Inleidende regels 103
Artikel 1 Begrippen 103
Artikel 2 Wijze van meten 111

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels 113
Artikel 3 Agrarisch 113
Artikel 4 Groen 115
Artikel 5 Verkeer 117
Artikel 6 Water - Watergang 118
Artikel 7 Wonen 119
Artikel 8 Woongebied 124
Artikel 9 Waarde - Archeologie 2 130
Artikel 10 Waarde - Archeologie 3 132
Artikel 11 Waterstaat - Beschermingszone watergang 134

Hoofdstuk 3 Algemene regels 135
Artikel 12 Anti-dubbeltelregel 135
Artikel 13 Algemene bouwregels 135
Artikel 14 Algemene gebruiksregels 135
Artikel 15 Algemene afwijkingsregels 137
Artikel 16 Overige regels 137

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels 139
Artikel 17 Overgangsrecht 139
Artikel 18 Slotregel 139

Bijlagen bij de regels 141

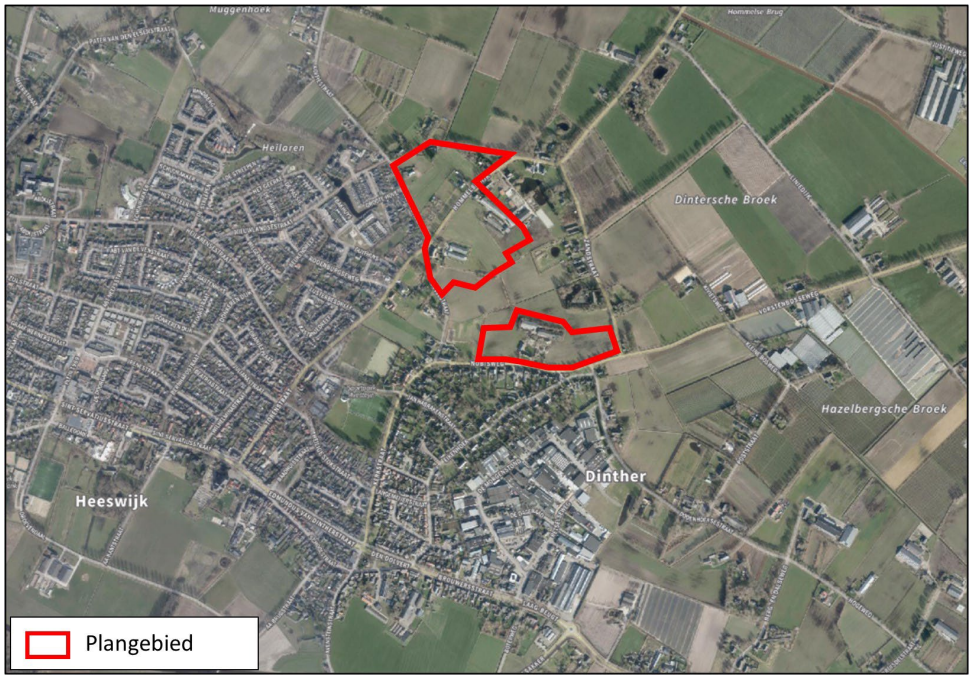
Bijlage 1 Staat van Bedrijfsactiviteiten 141
Bijlage 2 Beeldkwaliteitsplan 141
Bijlage 3 Akoestisch onderzoek industrielawaai 141
Bijlage 4 Oplegnotitie geluid industrielawaai 141
Bijlage 5 Besluit Hogere Waarde 141
Bijlage 6 Monumentenlijst Bernheze 141
Bijlage 7 Nader soorten onderzoek flora en fauna 141

Toelichting

Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Aanleiding en doel

Dit bestemmingsplan voorziet in de planologische basis voor de realisatie van een reguliere woningbouwontwikkeling met maximaal 208 woningen in het gebied tussen de straten De Dieppoel, Koffiestraat, Hommelsedijk, Heuvelstraat, Nobisweg en de Zandstraat in Heeswijk-Dinther, zoals weergegeven op onderstaande afbeelding. Het woningbouwplan kent een gedifferentieerd woningbouwprogramma voor een brede doelgroep, bestaande uit rijwoningen, twee-onder-een-kap woningen, vrijstaande woningen, vrije sector kavels, sociale (huur)woningen, levensloopbestendige seniorenwoningen, rug-aan-rug microwoningen en speciale woon(zorg)vormen.



LIGGING PLANGEBIED

Op de locatie aangrenzend aan de kern Heeswijk-Dinther zijn agrarische gronden en drie intensieve veehouderijen gelegen. Het voornemen bestaat om ten behoeve van de ontwikkeling van planologisch maximaal 208 woningen voor diverse doelgroepen, de bedrijfsactiviteiten van de drie intensieve veehouderijen aan de Hommelsedijk 4a, 4b en Nobisweg 15 te beëindigen en bijbehorende stallen te saneren.

Het initiatief past niet binnen het vigerende bestemmingsplan 'Buitengebied Bernheze', aangezien ter plaatse van de agrarische gronden geen nieuwe woningen zijn toegestaan. De gemeente Bernheze heeft echter aangegeven in principe medewerking te willen verlenen aan het initiatief door middel van een bestemmingsplanwijziging.

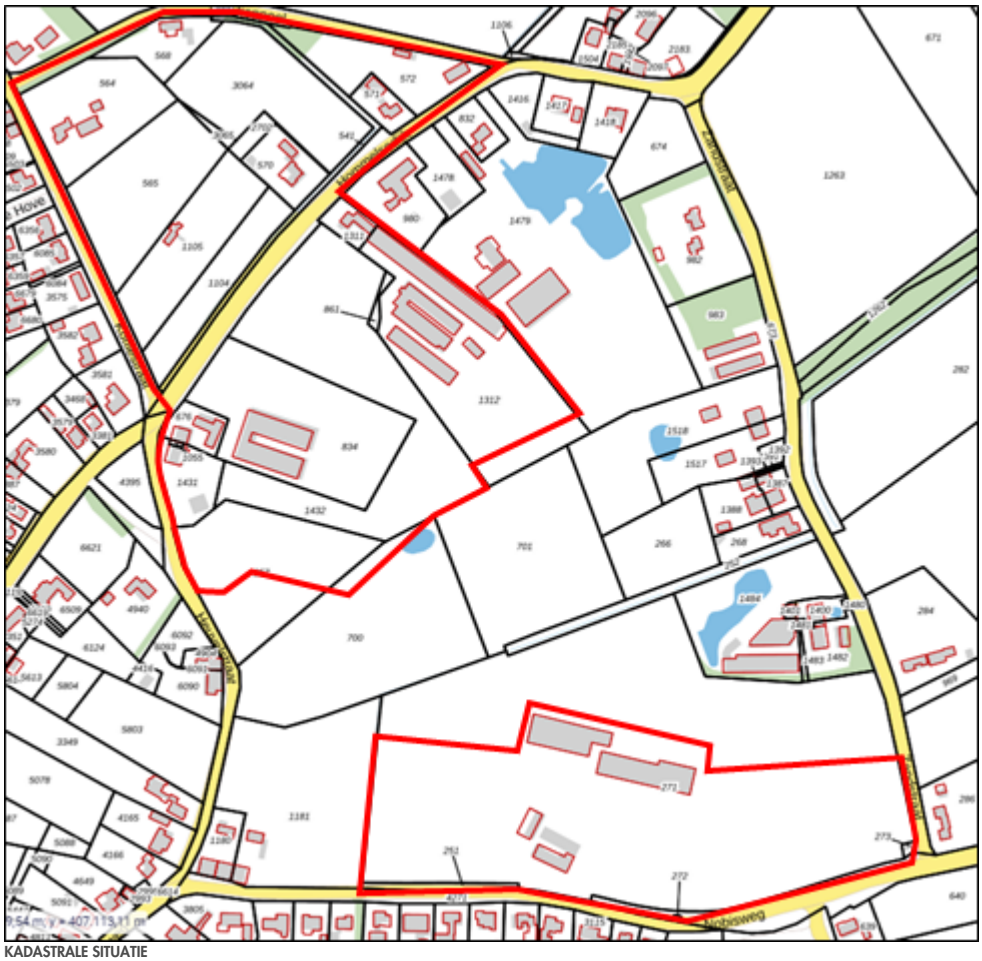
1.2 Ligging en kadastrale begrenzing

De hierna opgenomen afbeelding geeft de topografische situatie van het te ontwikkelen gebied weer.



TOPOGRAFISCHE SITUATIE

Op de hierna opgenomen afbeelding is de kadastrale situatie weergeven. Tevens is de plangrens van voorliggend bestemmingsplan ingetekend.



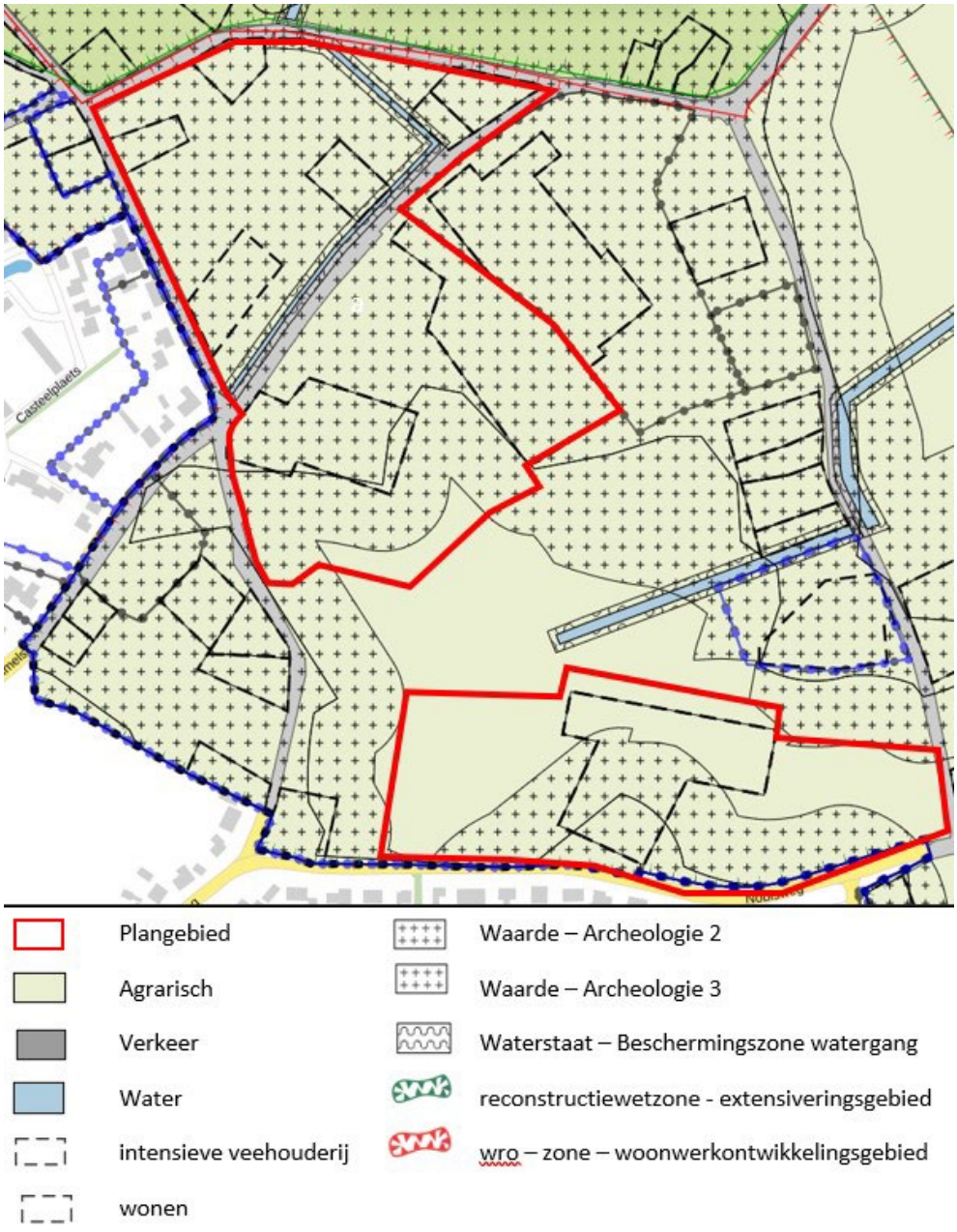
KADASTRALE SITUATIE

De gronden zijn kadastraal bekend bij de gemeente Bernheze als: sectie E, nummers 564, 565, 568, 571, 572, 3064, 6035, 2702, 541, 570, 1104, 1105, 3064, 3065 sectie F, nummers 1311, 861, 1312 (gedeeltelijk), 676, 1055, 1431, 834, 1432, 271 (gedeeltelijk) en 251. De totale oppervlakte van het plangebied bedraagt circa 131.500 m^2.

Ten opzichte van het ontwerp-bestemmingsplan is het plangebied enigzins verruimd. Ter plaatse van de Nobisweg is de grens van het plangebied omwille van beheer verlegd naar het hart van de sloot waardoor een klein deel van het perceel F247 onderdeel van het plan is geworden.
Verder is een strook van circa 50 meter van de percelen F257 en F700 met een agrarische gebiedsbestemming onderdeel geworden van het plangebied ten behoeve van het opnemen van een verbod op gewasbeschermingsmiddelen op deze strook. De totale oppervlakte van het plangebied bedraagt hiermee circa 138.500 m2.

1.3 Vigerend bestemmingsplan

Ter plaatse van het plangebied vigeert het bestemmingsplan 'Buitengebied Bernheze', onherroepelijk door de uitspraak van de Raad van State d.d. 8 oktober 2014. De hierna opgenomen afbeelding geeft een uitsnede van de vigerende verbeelding. De ligging van het plangebied is rood omlijnd.



UITSNEDE VERBEELDING VIGEREND BESTEMMINGSPLAN

Enkelbestemmingen

In het vigerende bestemmingsplan 'Buitengebied Bernheze' zijn de gronden binnen het plangebied bestemd als 'Agrarisch', 'Verkeer' en 'Water'.

Agrarisch

Ter plaatse van de enkelbestemming 'Agrarisch' zijn de gronden onder meer bestemd voor

- agrarisch grondgebruik;
- de uitoefening van het agrarisch bedrijf, meer in het bijzonder:
  1. een intensief veehouderijbedrijf, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'intensieve veehouderij' (functietype 'agrarisch bedrijf');

2. een grondgebonden agrarisch bedrijf, ter plaatse van de aanduiding 'agrarisch bedrijf', en tevens ter plaatse van de aanduiding 'intensieve veehouderij' (functietype 'agrarisch bedrijf') en ter plaatse van de aanduiding 'bomenteelt' (functietype 'agrarisch bedrijf');
3. een boomteelt bedrijf, ter plaatse van de aanduiding 'bomenteelt' (functietype 'agrarisch bedrijf');

- een burgerwoning, uitsluitend ter plaatse van de aanduidingen 'wonen', 'specifieke vorm van wonen - ruimte voor ruimte' of 'specifieke vorm van wonen - beperkte inhoudsmaat' (functietype 'wonen');
- ontwikkeling van een aantrekkelijk en gevarieerd woon- en werkklimaat ter plaatse van de aanduiding 'wro-zone - woonwerkontwikkelingsgebied';
- water en waterhuishoudkundige doeleinden;
- groenvoorzieningen;
- behoud van landschapselementen;
- extensieve dagrecreatie;
- doeleinden van openbaar nut;
- een en ander met bijbehorende voorzieningen, zoals perceelsontsluitingen, onverharde wegen, kavelpaden en sloten.

Verkeer
Ter plaatse van de enkelbestemming 'Verkeer' zijn de gronden onder meer bestemd voor de aanleg en instandhouding van wegen, voet- en rijwielpaden, waarbij wordt gestreefd naar een inrichting hoofdzakelijk gericht op de afwikkeling van het doorgaande verkeer en met daarbij behorende bouwwerken, geen gebouwen zijnde, waterhuishoudkundige- en groenvoorzieningen;

Water - Watergang
De voor 'Water - Watergang' aangewezen gronden zijn bestemd voor:
- de berging en/of afvoer van water;
- recreatief medegebruik;
- ontwikkeling van natuurlijke oevers;

een en ander met bijbehorende voorzieningen.

Dubbelbestemmingen
De gronden binnen het plangebied hebben (deels) de dubbelbestemmingen 'Waarde - Archeologie 2', 'Waarde - Archeologie 3' en 'Waterstaat - Beschermingszone watergang'.

Waarde - Archeologie 2
De voor 'Waarde - Archeologie 2' aangewezen gronden zijn mede bestemd voor de bescherming en veiligstelling van gronden van archeologische waarde en gronden met een hoge archeologische verwachtingswaarde.

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 middelhoge archeologische verwachtingswaarde.

Waterstaat - Beschermingszone watergang
De voor 'Waterstaat - Beschermingszone watergang' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming (basisbestemming), met voorrang mede bestemd voor de bescherming en het onderhoud van de in deze zone gelegen dan wel daaraan grenzende watergang.

Gebiedsaanduidingen
Binnen het plangebied zijn gronden als 'reconstructiewetzone - extensiveringsgebied' en 'wro-zone - woonwerkontwikkelingsgebied' aangeduid. Ter plaatse van deze gebiedsaanduiding zijn specifieke regels van toepassing. Deze specifieke regels zijn opgenomen in de bestemming waarbinnen dit geldt.

Conclusie
Het initiatief betreft het ontwikkelen van een woonlocatie met planologisch maximaal 208 woningen, zoals omschreven in paragraaf 1.1. Het initiatief past niet binnen het vigerende bestemmingsplan 'Buitengebied Bernheze'. Een herziening van het bestemmingsplan is daarom noodzakelijk.

Hoofdstuk 2 Gebiedsanalyse

Dit hoofdstuk geeft een ruimtelijk-functionele analyse van het plangebied weer, gebaseerd op de lagenbenadering. Er wordt ingegaan op de ontstaansgeschiedenis, de opbouw van het bodem- en grondwatersysteem, de eigenschappen en functies van de netwerken ter plaatse van het plangebied en de occupatielaag waar de ruimtelijke en functionele structuur wordt omschreven. Voor de leesbaarheid is in de planbeschrijving een onderscheid gemaakt tussen de volgende deelgebieden:

- Woonlocatie Koffiestraat (A)
- Woonlocatie Hommelsedijk (B)
- Woonlocatie Nobisweg (C)

De verschillende deelgebieden zijn in onderstaande afbeelding nader aangeduid.



DEELGEBIEDEN PLANGEBIED

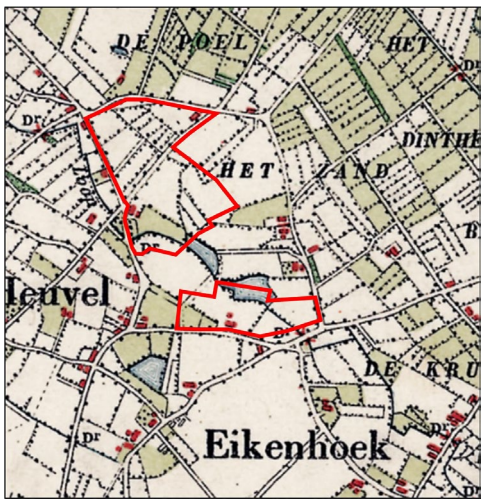
2.1 Ontstaansgeschiedenis

Heeswijk en Dinther zijn ontstaan in de buurt van een doorwaadbare plaats in de rivier de Aa. Het middelpunt van Dinther vormde altijd het gebied rond de kerk. De verspreide bebouwing van het dorp strekte zich al in de 18e eeuw ver uit. Later wordt de agrarische ruimte tussen deze linten opgevuld met kleinschalige woonwijken.

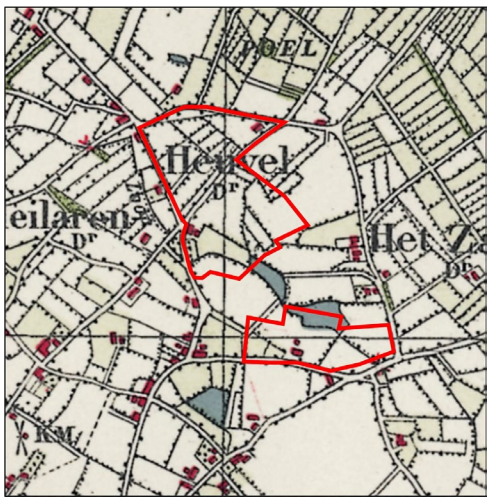
Op de navolgende kaarten is de situatie van 1900 tot 2020 weergegeven, waarop de plangrenzen van voorliggend bestemmingsplan is ingetekend. Er kan gesteld worden dat de meeste wegen en erven binnen het plangebied tot minimaal 1900 terug te leiden zijn en dat de ruimtelijke structuur van het plangebied de afgelopen 120 jaar zeer weinig veranderingen heeft doorgemaakt. Op de kaarten is te zien dat de huidige wegenstructuur rondom het plangebied al sinds 1900 aanwezig is. Centraal in het gebied staat een onregelmatige verkaveling. Al sinds 1900 zijn langs de omliggende wegen boerenerven met enkele inprikkers gelegen.

Wel zijn in de afgelopen decennia diverse ingrepen en veranderingen aangebracht in de waterstructuur en is de ontwatering omgeleid. Vanaf 1940 zijn de kenmerkende vennen grotendeels verdwenen en zijn enkele percelen opgehoogd. In de jaren tachtig zijn diverse watergangen omgelegd, waardoor het huidige watersysteem is ontstaan.

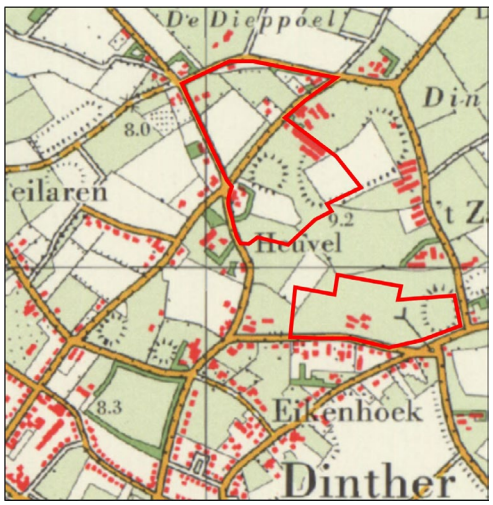
De ruimtelijke structuur van de directe omgeving van het plangebied is daarentegen wel sterk veranderd, van een agrarisch landschap tot midden 20e eeuw tot een woongebied anno nu. Tussen 1980 en 2000 heeft een grotere uitbreiding van woonwijken en industrie plaatsgevonden en vonden tussen 2000 en 2020 nog kleine uitbreidingen, ten westen van het plangebied plaats.



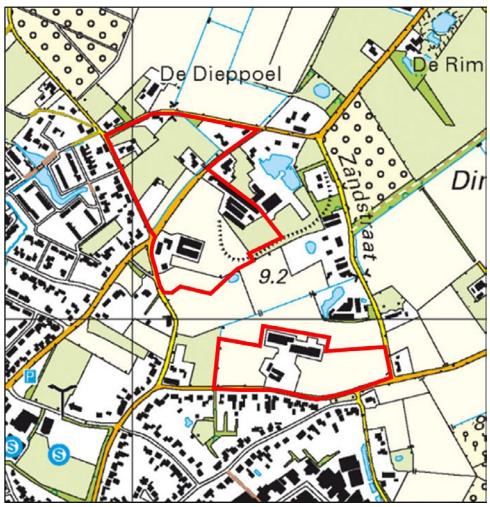
TOPOGRAFISCHE KAART IN 1900



TOPOGRAFISCHE KAART IN 1940



TOPOGRAFISCHE KAART IN 1980



TOPOGRAFISCHE KAART IN 2020

2.2 Ondergrond

De ondergrondlaag bestaat uit een abiotisch, een biotisch en een watersysteem. Samen vormen deze het ondergrondsysteem ook wel bodem- en grondwatersysteem genoemd.

2.2.1 Geomorfologie

Heeswijk en Dinther zijn ontstaan op de oeverwal die tussen de beekdalen van de Aa en Leijgraaf is gelegen. Op de brede dekzandrug zijn twee kernen ontstaan te midden van een complex van akkers en weilanden, waar een kleinschalig kampenlandschap is ontstaan. Het plangebied ligt op een complex van dekzandwelvingen aan de noordzijde van Heeswijk-Dinther. Het betreft een overgangsgebied van de dekzandrug waarop de dorpen zijn gebouwd naar het beekdal van de Leijgraaf. Het gebied is ontstaan door windafzettingen van de dekzandrug waardoor er een zwak golvend oppervlak is ontstaan.



GEOMORFOLOGIE (BODEMATLAS)

2.2.2 Bodem

Landschappelijk is het verschil tussen de zuid- en noordzijde van de kern Heeswijk-Dinther duidelijk waarneembaar. Noordelijk van de kern liggen de hoger gelegen gronden die worden gebruikt als bouwland. De percelen zijn groot, er zijn weinig bomen of kavelbeplantingen. Het gebied is daardoor zeer open. De laaggelegen beekgronden ten zuiden van de kern worden afwisselend gebruikt als akker of weiland. Het betreft hier een besloten landschap, de percelen zijn klein en er is nog vrij veel kavelbeplanting aanwezig. Open stukken worden afgewisseld met kleine bosjes. Dit (agrarisch) grondgebruik is gedeeltelijk terug te zien in de bodemkaart (zie donker bruine gronden en licht groene gronden op de navolgende uitsnede).

Het plangebied ligt op twee verschillende bodemtypes. Het noordelijke deel (rond de Hommelsedijk) is gelegen op hoge zwarte enkeerdgronden. Het zuidelijke deel van het plangebied (aan de Nobisweg) is gelegen op Laarpodzolgronden, met uitzondering van het zuidoostelijke puntje dat overgaat in veldpodzolgronden.

Enkeerdgronden bestaan uit een humusrijke bruingekleurde laag grond, het esdek, van ten minste vijftig centimeter dik. In de Nederlandse bodemclassificatie vallen enkeerdgronden onder de zogenaamde dikke eerdgronden. Deze bodemsoort komt voor in zandlandschappen die gevormd zijn in het Pleistoceen. Deze gronden zijn ontstaan door het potstalsysteem waarbij de grond werd bemest met dierlijke mest en plaggen. Wat nog goed te zien is, is dat dit bodemtype rondom Heeswijk en Dinther heen ligt. De plek rondom de kern waar agrarische activiteiten plaatsvonden.

Een laarpodzolgrond is een bodemtype dat behoort tot de gewone hydropodzolgronden. In deze suborde worden hydromorfe kenmerken hoog in het profiel waargenomen, wat erop wijst dat ze in het verleden permanent of periodiek met water verzadigd waren. De ligging van deze gronden corresponderen ook met de locatie van de Nieuwe Loop en de voormalige vennen die op de oude kaarten met ziet. Het zijn podzolen met een 30 – 50 cm dikke deels door de plaggenbemesting opgebrachte donkere bovengrond. Een veldpodzolgrond is een bodemtype in het Nederlandse systeem van bodemclassificatie dat behoort tot de suborde van de hydropodzolgronden. In deze suborde worden hydromorfe kenmerken hoog in het profiel waargenomen, wat erop wijst dat ze in het verleden permanent of periodiek met water verzadigd waren. De veldpodzolgronden liggen in lagere delen, zoals afvoerloze laagten, en op lage ruggen, met relatief hoge grondwaterstanden.

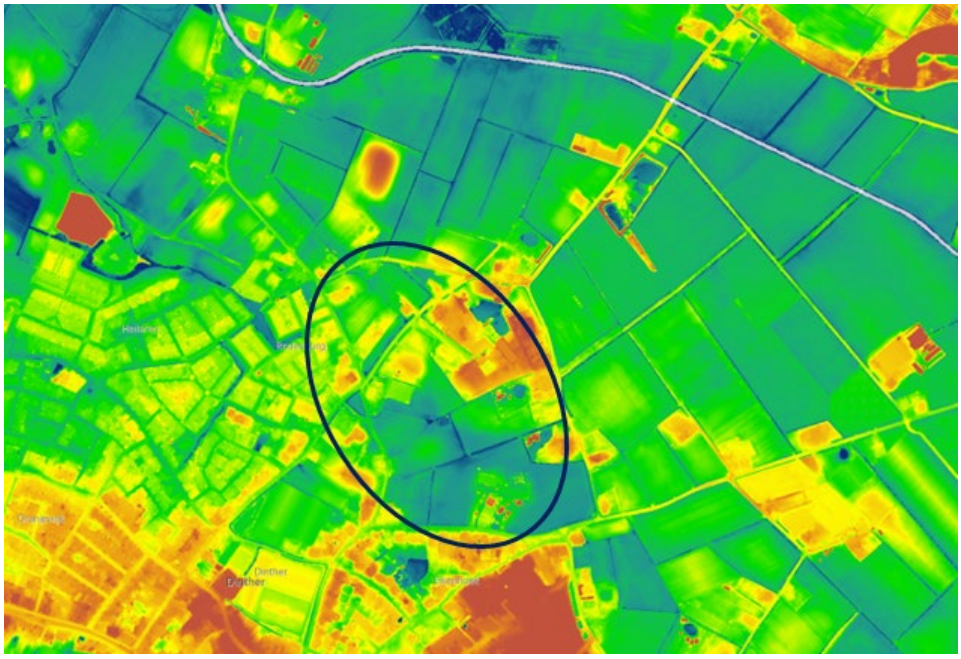


BODEMKAART (BODEMATLAS)

2.2.3 Reliëf

De dorpen Heeswijk en Dinther zijn gelegen op een hogere zandrug tussen de beekdalen van de Aa en de Leijgraaf. Nieuw aangebouwde wijken zoals ten westen en zuiden van het plangebied liggen hoger dan het omliggende landschap maar niet op het niveau van het centrum. In noordoostelijke richting ligt het beekdal van de Leijgraaf, dat door een broekgebied stroomt; het Dinthersche Broek. Dit broekgebied vormt de waterscheiding tussen het beekdal van de Leijgraaf en de Nieuwe Loop. Op de hoogtekaart AHN is duidelijk te zien dat er een laagte van het noordwesten richting het zuidoosten loopt. Dit is de oorspronkelijke loop van de gedeeltelijk gedempte Nieuwe Loop. Het gebied in de hoek Hommelsedijk – Zandstraat ligt op een hoger gelegen dekzandrug. Dit is ook zichtbaar op de naam van het gebied, dat 'het Zand' heet en de Zandstraat.

Het plangebied aan de Nobisweg ligt in de laagte van de oude Nieuwe Loop. Het maaiveld ligt tussen de 7,6 m en 7,8 m + NAP, met uitzondering van het opgehoogde perceel van de boerderij van Nobisweg 15 van circa 8,2 m + NAP . Deze te verklaren ophoging voor de percelen met opstallen zie je ook terug bij de te saneren percelen aan de Hommelsedijk. Deze percelen zijn opgehoogd tot circa 8,3 m en 9,0 m + NAP. Het middengebied tussen de Hommelsedijk en Nobisweg dat vrij is van bebouwing ligt op circa 7,7 m tot 8,1 m + NAP. Het noordelijke deel van het plangebied is al wat hoger gelegen. Het maaiveld ligt op 7,9 m tot 8,5 m + NAP.



HOOGTEKAART (AHN)

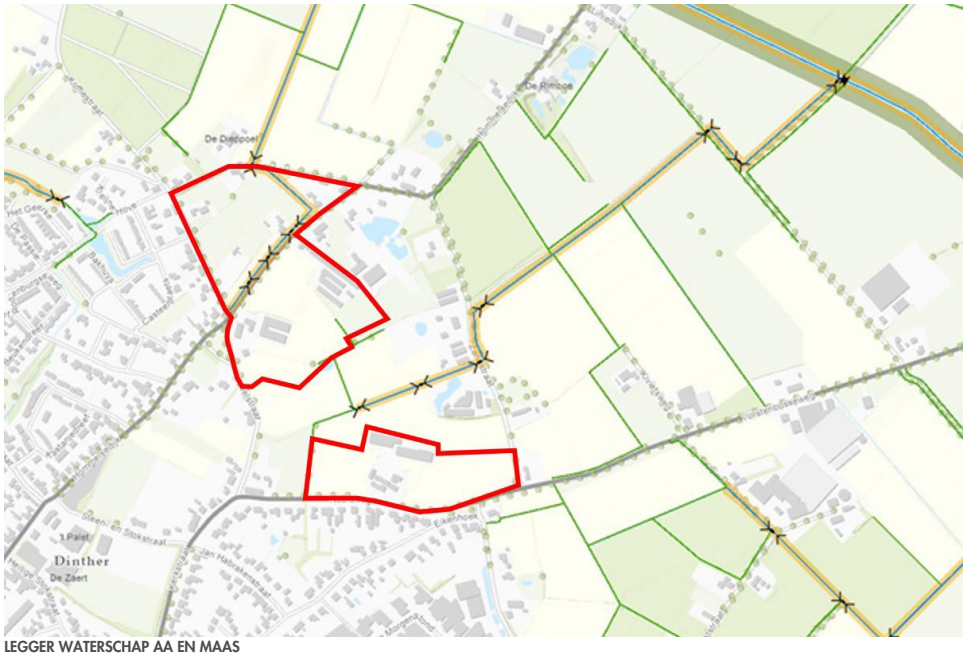
2.2.4 Water

Zoals reeds beschreven in voorgaande paragrafen is duidelijk te zien dat er een laagte van het noordwesten richting het zuidoosten loopt, de oorspronkelijke loop van de gedeeltelijk gedempte Nieuwe Loop. In de huidige situatie wordt het watersysteem echter gekenmerkt door twee 'nieuwe' A-watergangen die in noordelijke en oostelijke richting afstromen richting de Leijgraaf.

In de omgeving op enige afstand van het plangebied zijn een aantal bestaande peilbuizen aanwezig. Op basis van onderzoeken uit de omgeving, het landelijk hydrologisch model en de aanwezige peilbuizen in de omgeving is de GHG bepaald op NAP + 7,2 m.

Er ligt een A-watergang in het noordelijke gebied aan de Hommelsedijk die naar het noorden richting de Leijgraaf stroomt. Een andere A-watergang ligt in het middengebied (buiten de plangrenzen) en stroomt richting het oosten weg richting de Leijgraaf. Overige watergangen binnen het plangebied betreffen B-watergangen (schouwsloten). Rondom het plangebied zijn daarnaast nog diverse poelen aanwezig die grotendeels niet op historische locaties gelegen zijn. Deze poelen zijn echter in aantal minder en in omvang kleiner dan in het verleden.

Uit het infiltratieonderzoek, dat voor dit woningbouwplan is uitgevoerd, is naar voren gekomen dat de leegloop door infiltratie complex zal zijn. Dit betekent dat het hemelwater niet snel en makkelijk genoeg de grond in kan trekken. Om overlast te voorkomen en om aan de eisen voor leegloop te voldoen, dient het infiltratieoppervlak van de voorziening daarom erg groot te zijn. Voor de verwerking van hemelwater is infiltratie dus niet optimaal en dient er aan alternatieve methoden gedacht te worden. Van 16 tot 19 m onder maaiveld is een zeer grove zandlaag aanwezig dat zwak grindig en zwak ziltig is. Hier kan de verwerking van hemelwater potentieel via grindpalen mogelijk zijn. Een andere optie kan zijn om een vertraagde leegloop aan te sluiten op het gemeentelijk stelsel. In de waterparagraaf (paragraaf 5.3) wordt hier nader op ingegaan.



LEGGER WATERSCHAP AA EN MAAS



GRONDWATERTRAPPEN (BODEMATLAS)

2.3 Netwerklaag

De netwerklaat bestaat uit diverse netwerken die samen een belangrijke voorwaarde zijn voor de stedelijke en economische dynamiek. Belangrijke veranderingen in deze laag duren circa 20 tot 80 jaar. Bij de ruimtelijke planvorming is het essentieel de eigenschappen en functies van deze netwerken in beeld te brengen en de eisen die deze stellen aan de ruimte vast te leggen. Netwerken kennen hoge aanloopkosten en lange aanlooptijden.

2.3.1 Groennetwerk

Het plangebied is niet gelegen in een Natura2000-gebied, maar ligt op een ruime afstand van ten minste 12 km hier vandaan. Daarnaast ligt het plangebied ook niet binnen de begrenzing van het Natuurnetwerk Brabant (NNB). Het meest nabij gelegen gebied dat als NNB is aangewezen, ligt op enkele honderden meters aan zowel de Leijgraaf als de Aa.

Binnen en rondom het plangebied zijn er verschillende groenbelevingen. In de meest zuidwestelijke punt zijn het de sportvelden die de omgeving 'groen' maken. Dit zorgt voor een andere beleving dan de akkers en graslanden, die vanaf hier richting het oosten het beekdal in lopen. Vanaf de hoogte van de knik in de Nobisweg en de hockeyvelden in de Hommelsedijk heeft de omgeving een landelijk karakter. Percelen en erven zijn grotendeels afgeschermd met bossingels en hagen met daar tussendoor zichtlijnen naar het 'middengebied'. De wegen worden begeleid door een sterke laanstructuur.

In en rondom het plangebied zijn enkele solitaire bomen en kleine bosjes aanwezig, maar over het algemeen is het voor een groot deel van het jaar een open landschap. De akkers met maïs beperken echter een deel van het jaar het zicht op het open landschap. Vanaf de Zandstraat vormt de bebouwing aan de westzijde een redelijk dicht lint, hier zijn weinig zichtlijnen aanwezig.



KAART INVENTARISATIE LANDSCHAPSELEMENTEN EN ZICHTLIJNEN

Om een indruk te verkrijgen van de (mogelijk) aanwezige beschermde planten- en diersoorten binnen het onderzoeksgebied is een verkennend flora- en faunaonderzoek uitgevoerd (zie paragraaf 5.2.4). Binnen het onderzoeksgebied en in de omgeving is het potentieel leefgebied van de huismus, steenuil, vleermuis, das, kleine marterachtigen en diverse amfibieën aangetroffen. Door de geplande ontwikkeling gaat een deel van deze leefgebieden verloren en dient een compensatie- en mitigatieplan te worden opgesteld en uitgevoerd. De beschrijving van dit compensatie- en mitigatieplan zal later in paragraaf 5.2.4 worden opgenomen.

2.3.2 Verkeersnetwerk

De verkeersstructuur in en rondom het plangebied bestaat hoofdzakelijk uit de twee gebiedsontsluitingswegen, de Hommelsedijk/Torenstraat en de Nobisweg/Vorstenbosseweg. Vanaf de kruising met de Koffiestraat heeft de Hommelsedijk een landelijk karakter. Hetzelfde geldt voor de Nobisweg waar deze over gaat in de Vorstenbosseweg. De twee gebiedsontsluitingswegen zijn verbonden middels de Zandstraat aan de oostzijde en de Heuvelstraat de westzijde van het plangebied. Dit zijn verharde landwegen zonder trottoir.

Het noordelijke deel van het plangebied wordt omsloten door de Koffiestraat en De Dieppoel. De Koffiestraat kent een duidelijke laanstructuur met een smal profiel waaraan diverse vrijstaande woningen (oud en nieuw) staan. Ter hoogte van Koffiestraat 2a ligt de entree naar nieuwbouwwijk Rodenburg. De Dieppoel is een rustige landweg met twee vrijstaande woningen en veel groen.

Vanaf de Zandstraat loopt een fiets-/voetpad (Gedwongen Arbeidstraat) in oostelijke richting naar het beekdal van de Leijgraaf en het Trimbos. In het plangebied zijn geen informele recreatieve routes aanwezig.



KAART VERKEERSSTRUCTUUR

2.4 Occupatielaag

De occupatielaag kent een hoge veranderingssnelheid. Veranderingen voltrekken zich veelal binnen één generatie (10 tot 40 jaar). Feitelijk bestaat de occupatielaag uit de gebruikspatronen die voortkomen uit het menselijk gebruik van de ondergrond en de netwerken. Bij de planning van de occupatielaag moet rekening worden gehouden met de eigenschappen en functies van de ondergrond en de netwerken en de eisen die deze lagen stellen aan het ruimtegebruik.

2.4.1 Ruimtelijke en functionele structuur

Het plangebied ligt aan de oostzijde van het dorp Heeswijk-Dinther, in de kern Dinther. Het gebied wordt omsloten door de Heuvelstraat/Koffiestraat in het westen, De Dieppoel en Hommelsedijk in het noorden, de Nobisweg in het zuiden en de Zandstraat in het oosten. Ten zuiden en ten westen van het plangebied is de bebouwde kom van Heeswijk-Dinther gelegen. Aan de oostzijde sluit het plangebied aan op het buitengebied, richting het beekdal van de Leijgraaf. Dit gebied staat ook wel bekend als het Dinthersche Broek.

In de directe omgeving van het plangebied bevinden zich aan de Heuvelstraat de sportvelden van Avesteyn en HDL. Aan de Koffiestraat en aan de Nobisweg grenst het plangebied aan woningen. De bestaande bebouwing is hier op het buitengebied georiënteerd. Rondom het plangebied zijn meerdere historische / kenmerkende langgevelboerderijen aanwezig, waarvan drie rijksmonumenten. Aan de Koffiestraat (1a), aan de Heuvelstraat (7) en op de hoek Heuvelstraat/Nobisweg (10). Daarnaast is aan de Zandstraat, De Dieppoel en de Hommelsedijk enkele bebouwing aanwezig. De bebouwing aan de Zandstraat vormt een redelijk dicht lint.

Het plangebied zelf staat historisch ook bekend onder de naam (H)eikenhoek en kent een open, voornamelijk agrarisch landschap, dat de laatste decennia van een volledig agrarisch buitengebied naar een landschappelijk gebied is getransformeerd en omgeven is door het dorp.

Binnen het plangebied zijn aan de Koffiestraat 2a, De Dieppoel 1 en de Hommelsedijk woningen gelegen en liggen aan de Koffiestraat moestuinen. Daarnaast zijn binnen het plangebied aan de Hommelsedijk en Nobisweg nog enkele agrarische bedrijven met bijbehorende bebouwing en stallen aanwezig, met voornamelijk intensieve veeteelt. De drie intensieve veehouders aan de Hommelsedijk 4a, 4b en aan de Nobisweg 15 zullen bij deze ontwikkeling hun bedrijfsactiviteiten beëindigen, waardoor de mogelijkheid ontstaat voor een andere invulling van het gebied. Een transformatie van agrarisch gebied met intensieve veehouderijen naar een groen woongebied biedt kansen om de leefkwaliteit van zowel het gebied zelf als de kern Dinther te verbeteren. Het plangebied heeft in zijn huidige gebruik geen ontsluitingsfunctie voor de dorpskern van Dinther en grenst aan de bestaande straten De Dieppoel, Hommelsedijk, Koffiestraat, Heuvelstraat, Nobisweg en de Zandstraat.

De navolgende afbeeldingen geven de huidige situatie van het plangebied en zijn directe omgeving weer.



DIRECTE OMGEVING

De navolgende afbeeldingen geven de huidige situatie van het plangebied en zijn directe omgeving weer.





MONUMENTALE BOERDERIJ OP HOEK NOBISWEG / HEUVELSTRAAT



ZICHT VANAF NOBISWEG OP AGRARISCH LANDSCHAP



AGRARISCHE BEDRIJVEN AAN HOMMELSEDIJK 4A EN 4B



MOESTUINEN AAN KOFFIESTRAAT



WONINGEN AAN KOFFIESTRAAT 2A EN DE DIEPPOEL 1

AGRARISCH BEDRIJF NOBISWEG 15

2.5 Samenvatting

De uitgangspuntenkaart, zoals hieronder weergegeven, is een resultante van de gebiedsanalyse en geeft de belangrijkste stedenbouwkundige en landschappelijke waarden, kwaliteiten en kenmerken van het plangebied weer. De elementen weergegeven op onderstaande kaart zijn als basis gebruikt voor de toekomstige ontwikkeling, waarbij deze behouden blijven of verder versterkt kunnen worden.

Enkele belangrijke elementen die op de kaart zichtbaar zijn en daarmee een belangrijke rol spelen in het gebied zijn:

- de bomenlanen langs de aangrenzende wegen;
- de zichtlijnen het buitengebied in;
- de historische/monumentale langgevelboerderijen;
- de erfbeplanting rondom de percelen;
- de poelen en vennen in het plangebied;
- de solitaire landschapselementen zoals bomen en bosjes;
- 3 bomen op de perceelsgrens ter hoogte Nobisweg 14-16 (monumentaal conform de nieuwe monumentale bomenlijst);
- de zandweg ter hoogte van Hommelsedijk 25;
- de groene brink ter hoogte van Hommelsedijk 25-27;



OVERZICHTSKAART GEBIEDSANALYSE

Hoofdstuk 3 Plan

In dit hoofdstuk is de beschrijving van het plan, woonlocatie Nobisweg/Hommelsedijk, opgenomen.

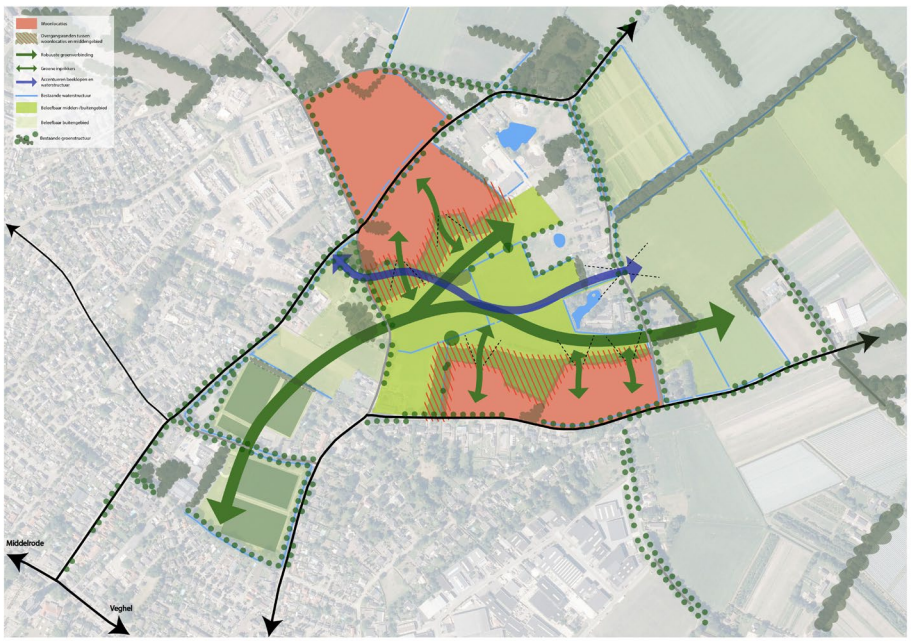
3.1 Planbeschrijving

3.1.1 Kernrand Nobisweg-Hommelsedijk

Voorliggend plan betreft een nadere uitwerking van de door de gemeente Bernheze vastgestelde visie 'Bebouwingsconcentraties Bernheze'. Hier wordt in paragraaf 4.3.4 nader op ingegaan. Op onderhavige locatie is binnen deze visie de aanduiding 'transformatiegebied dorpsrand' van toepassing. Hierin staat het ontwikkelen van een afronding van de kern centraal, waarbij een gevarieerde, rafelige dorpsrand ontstaat die een sterke relatie met het landschap aangaat, zodat wonen aan het landschap als kwaliteit wordt versterkt.

In het kader van een goede gezondheid en een goed woon- en leefklimaat is voorliggend bestemmingsplan tevens gericht op de sanering van drie intensieve veehouderijen en het mogelijk maken van de woningbouwontwikkeling, nader uitgewerkt in de navolgende paragrafen.

Los van deze woningbouwontwikkeling neemt de gemeente het initiatief om verdere invulling te geven aan de ontwikkeling van het middengebied. Omdat beide planonderdelen ruimtelijk samenhangen maar in het proces uiteen lopen, wordt er in het kader van voorliggende ontwikkeling op visieniveau, geschetst hoe dit middengebied er uit zou kunnen komen te zien. Dit wensbeeld voor het middengebied is op de navolgende afbeelding inzichtelijk gemaakt.



WENSBEELD MIDDENGEBIED

Het wensbeeld toont aan dat met de ontwikkeling van de woonlocatie de robuuste groenstructuur, richting de kern van Heeswijk-Dinther verstrekt kan worden. In een nadere uitwerking kan dit vorm krijgen door in te zetten op reeds bestaande groen- en waterstructuren en het gebied bij voorkeur beleefbaar te maken. Door de groene inprikkers te realiseren die de nieuwe woongebieden verbinden met het buitengebied en die als zichtlijnen richting het middengebied functioneren.

3.1.2 Aantal woningen

In het stedenbouwkundig ontwerp, zoals opgenomen bijlage 1, wordt voorzien in de ontwikkeling van 198 woningen, bestaande uit 195 woningen ten aanzien van de nieuwe woonlocatie en 3 extra woningen (de zogehete meeloopinitiatieven) op de percelen van De Dieppoel 1, Hommelsedijk 31a en Hommelsedijk 35 die meegenomen zijn in voorliggend plan.

Met voorliggend bestemmingsplan worden in de regels, voor enige flexibiliteit, in totaal maximaal 208 woningen planologisch mogelijk gemaakt. In de bijbehorende onderzoeken, die in hoofdstuk 5 zijn omschreven, is eveneens uitgegaan van dit aantal van maximaal 208 woningen.

Op de verbeelding staat per bestemmingsvlak een maximum aantal woningen vermeld. Het totaal aantal woningen volgens de verbeelding is opgeteld hoger dan het maximum aantal van 208. Dit is nodig om de gewenste flexibiliteit ten aanzien van het type en aantallen woningen binnen het totale plangebied te kunnen bieden. Via de regels wordt geborgd dat het aantal nieuwe woningen binnen het plangebied in zijn totaliteit niet meer dan 208 mag bedragen.

3.1.3 Stedenbouwkundige hoofdstructuur

Het middengebied verbindt het buitengebied met de kern. Bij het ontwerp is rekening gehouden met het wensbeeld van een groen middengebied. Op onderstaande afbeelding is het totaal beeld van de woningbouwontwikkeling in kaart gebracht (zie ook bijlage 1). Tevens is middels rode omlijning het plangebied aangegeven.



STEDENBOUWKUNDIG ONTWERP (JULI 2024)

Het plangebied onderverdeeld in drie deelgebieden (globale begrenzing):

- Deelgebied A grenst aan de wegen De Dieppoel, Koffiestraat en Hommelsedijk.
- Deelgebied B ligt aan de Hommelsedijk en Heuvelstraat.
- Deelgebied C is gelegen ten noorden van de Nobisweg en grenst aan de oostzijde aan de Zandstraat.



GLOBALE LIGGING PLANGEBIED IN DEELGEBIEDEN A,B & C

Woonlocatie Koffiestraat (deelgebied A)
Het gebied dat wordt ingesloten door de Hommelsedijk aan de zuidzijde, de Koffiestraat aan de westzijde en De Dieppoel aan de noordzijde betreft deelgebied A (zie onderstaande afbeelding). Deelgebied A maakt onderdeel uit van het gebied 'Verstedelijking afweegbaar'. De ontwikkeling van dit deelgebied zet in op een afronding van de kern door aan te haken op de recent ontwikkelde wijk Rodenburg. Dit betekent dat hier een nieuwe woonbuurt ontstaat met diverse woningtypologieën (starters, senioren, doorstromers en bijzondere woonmilieus).

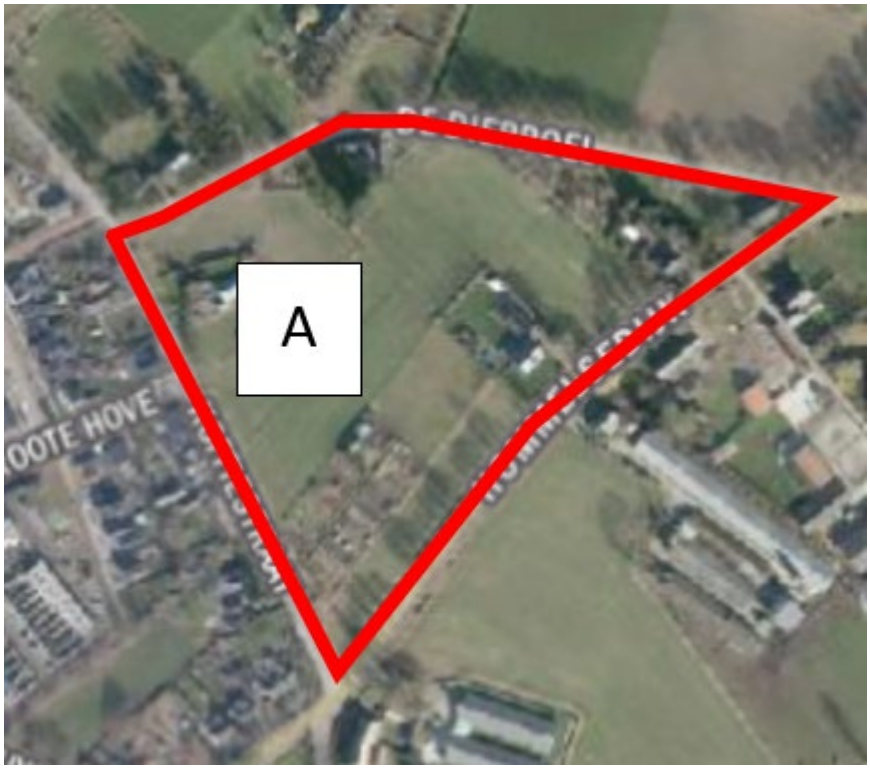
Aan de Hommelsedijk wordt de bestaande lintstructuur doorgezet met diverse vrijstaande woningen. Ook aan de Koffiestraat is een typologie gekozen (levensloopbestendige tweekappers) die aansluit bij de bestaande situatie. Belangrijk is dat hierbij de bomenlaan behouden blijft. Op de hoek van de Koffiestraat en Hommelsedijk komt een bijzonder gebouw met seniorenwoningen te staan dat beide straten met elkaar verbindt. De groene brink voor dit gebouw is een antwoord op de tegenoverliggende brink naast het langgevel-monument.

Ook aan De Dieppoel wordt gekozen voor een vrijstaande woning en tweekappers om de impact op de landelijke wegen te beperken. Aan de noordzijde van het plan, aan De Dieppoel, staat op een bijzondere plek een markant rug-aan-rug volume. Dit landelijke type slaat een brug tussen de nieuwe buurt en het buitengebied.

Het midden van de nieuwe buurt is sterk opgehangen aan een symmetrieas die van het complex in de hoek van de Koffiestraat en Hommelsedijk naar het noorden loopt. De openbare ruimte ontvouwt zich langs deze as en biedt ruim plek voor groen en waterberging. Diverse woning typologieën rondom het groen definiëren de openbare ruimte. Voor gemotoriseerd verkeer zijn er twee verbindingen met de Hommelsedijk. Voor langzaam verkeer zijn er ook ontsluitingen op de Koffiestraat en De Dieppoel. De ontsluiting op de Koffiestraat ligt in het verlengde van de entree naar de naastgelegen wijk Groote Hove. De ontsluiting op de De Dieppoel ligt naast het rug-aan-rugvolume.

Daarnaast worden binnen deelgebied A drie extra vrijstaande woningen op de bestaande percelen aan de De Dieppoel 1, Hommelsedijk 31a, Hommelsedijk 35 mogelijk gemaakt. De vrijstaande woningen op de percelen van zowel De Dieppoel 1 als de Hommelsedijk 35 worden ontsloten op De Dieppoel en passen binnen het beeld van deze straat, waar voornamelijk vrijstaande woningen en tweekappers gelegen/beoogd zijn.

De beoogde vrijstaande woning aan de Hommelsedijk 31a is ingepast binnen deelgebied A en wordt ontsloten op de nieuwe interne wegenstructuur binnen dit deelgebied. Op het perceel van Hommelsedijk 31a wordt tevens een extra bijgebouw planologisch toegestaan.



DEELGEBIED A

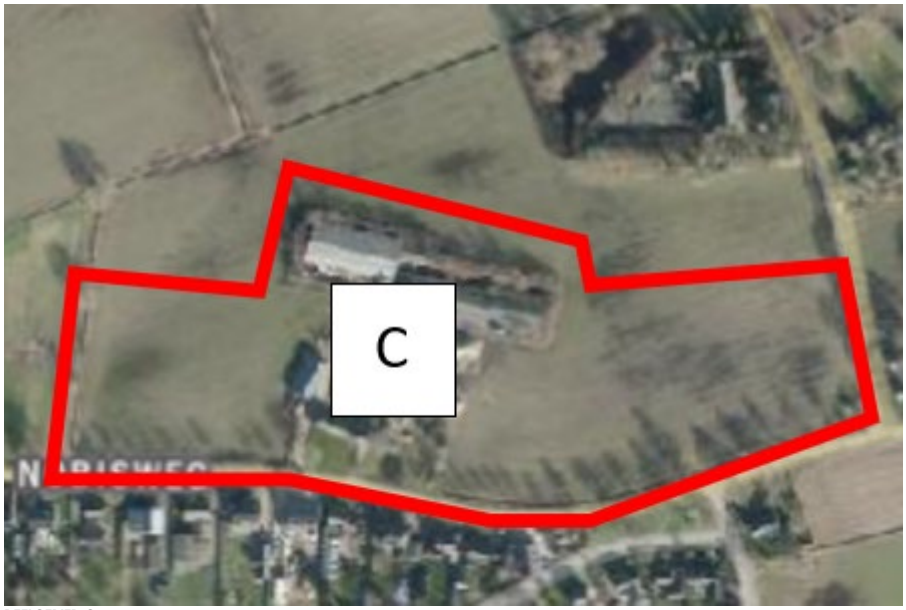
Woonlocaties Hommelsedijk Zuid (deelgebied B) en Nobisweg (deelgebied C)
Met het toevoegen van de woonmilieus direct ten zuiden van de Hommelsedijk en ten noorden van de Nobisweg wordt aangesloten op de achtergrenzen van de huidige te amoveren intensieve veehouderijen in het gebied. De huidige begrenzing van het middengebied wordt daarmee zo veel mogelijk gerespecteerd. Belangrijk is daarnaast om de bestaande boerderijen te omringen met een open onbebouwde ruimte zodat ze ook beleefbaar blijven. Door een zorgvuldige en afgewogen situering van de woonclusters blijven er zichtlijnen tussen de clusters die zicht bieden op het middengebied, waardoor er geen dichte bebouwingslinten ontstaan. Het worden hierdoor woonclusters in het landschap, waarbij de relatie tussen de omliggende wegen en het landschap behouden blijft.

Woonlocaties Hommelsedijk Zuid (deelgebied B)
Deelgebied B (zie onderstaande afbeelding) is het overgangsgebied van deelgebied A naar het middengebied en heeft daarom een lagere dichtheid, maar biedt tegelijkertijd wel ruimte aan een divers woningbouwprogramma (sociaal starters en doorstromers). Deze buurt zet net als de ontwikkeling ten noorden van de Hommelsedijk voornamelijk in op het doorzetten van het lint middels vrijstaande woningen aan de Hommelsedijk. Daarnaast is er ruimte voor een aantal rijwoningen in de stijl van een langgevelboerderij. Zodoende ontstaat er een diversiteit aan de Hommelsedijk met herkenbare typologieën. Via twee wegen die begeleid worden door een stevige groenzone wordt het de buurt opgehangen tussen de Hommelsedijk en het middengebied. Aan deze wegen staan diverse vrijstaande woningen en tweekappers. Aan de noordzijde staat een tweelaags appartementengebouw met kap waarin 24 seniorenwoningen komen. Om dit gebouw goed in te passen is een goede architectonische en landschappelijke uitwerking van belang. Het parkeerterrein achter het appartementengebouw ligt binnen de geurcirkel van de naastgelegen manege, waar niet gebouwd mag worden waardoor er op deze manier efficiënt met de beperkingen wordt omgegaan. Ter hoogte van de oostelijke perceelgrens, achter het appartementengebouw, komt een geluidscherm om het geluid van de naastgelegen groepsaccomodatie te beperken zodat er sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat voor de nieuwe woningen (zie paragraaf 5.1.2 voor nadere toelichting).



DEELGEBIED B

Nobisweg (deelgebied C)
Vertrekpunt vanuit de visie Bebouwingsconcentraties Bernheze is het ontwikkelen van een afronding van de kern waarbij een gevarieerde, rafelige dorpsrand ontstaat die een sterke relatie met het landschap aangaat. Dit geldt zowel voor het deelgebied C aan de Hommelsedijk als aan de Nobisweg, dat op onderstaande afbeelding is weergegeven.



DEELGEBIED C

Met het toevoegen van de woonmilieus direct ten zuiden van de Hommelsedijk en direct ten noorden van de Nobisweg wordt aangesloten op de achtergrenzen van de huidige te amoveren intensieve veehouderijen in het gebied. De huidige begrenzing van het middengebied wordt daarmee zo veel mogelijk gerespecteerd. In het geval van de ontwikkeling aan de Nobisweg wordt juist minder diep het landschap in ontwikkeld.

Deelgebied C betreft het overgangsgebied van de bestaande wijk Eikendonk naar het middengebied. Vanwege de directe omgeving is hier gekozen voor een lagere dichtheid met uitsluitend vrijstaande woningen met grote tuinen.

Door een zorgvuldige en afgewogen situering van de wooncluster blijven er zichtlijnen tussen de clusters die zicht bieden op het middengebied en monumenten waardoor er niet een uitsluitend nieuw dicht bebouwingslint aan de Nobisweg ontstaat, maar meer ingezet wordt op een rafelige rand met een sterke relatie met het landschap. Er is daarom gezocht naar een gevarieerd beeld dat juist geen exacte kopie is van de overzijde van de Nobisweg.



HOOFDOPZET ONTWIKKELING NOBISWEG

Het cluster aan de westzijde is een reactie op de oriëntatie van de bestaande langgevelboerderij Nobisweg 15 en diens oude weg richting het monument aan Heuvelstraat 7a. Samen met de langgevelboerderij van Nobisweg 13 wordt een interessante driehoeksverhouding tussen de drie gebouwen enigszins hersteld. De dichte begroeiing aan de Nobisweg nodigt daarnaast uit om hier een meer verscholen cluster te maken. Het erf-principe sluit hier goed bij aan. Vanaf de toegang is de zichtlijn naar het monument te beleven, vanaf het erf een zichtlijn naar het middengebied. De bestaande watergang begeleid de zichtlijn vanaf de Nobisweg naar het middengebied tussen Nobisweg 13 en het westelijke cluster.

In het verlengde van de Dodenhoeksestraat is de scheiding gemaakt tussen de twee oostelijke clusters. De toegangsweg en brede groene bermen zorgen voor een directe zichtrelatie met het middengebied. Het aantal inritten aan de Nobisweg is beperkt door deze aan de nieuwe wegen te leggen. Daarnaast zijn de kavels breed waardoor een andere beeldkwaliteit ontstaat dan aan de zijde van de kern (bestaande lintbebouwing Nobisweg). Aan de zijde van de Zandstraat blijft een open zicht op het middengebied begeleid door een bestaande watergang.

3.1.4 Beeldkwaliteitplan

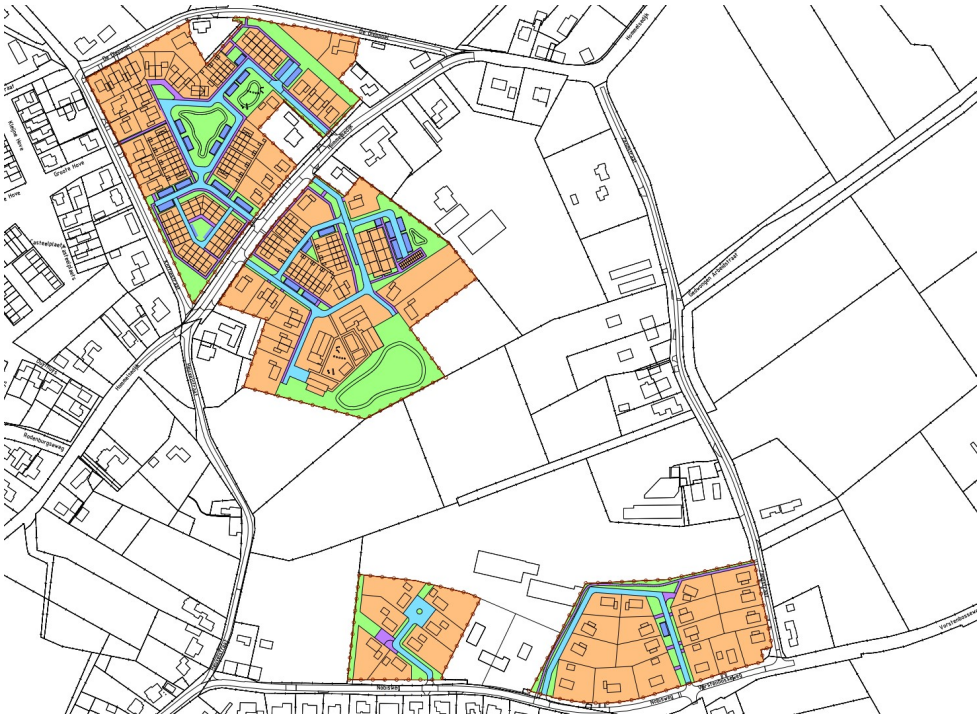
De beeldkwaliteit van bovenstaande aspecten is in een beeldkwaliteitplan (BKP) nader uitgewerkt. Het BKP is als bijlage 2 opgenomen. Om te borgen dat de woningen uitgevoerd worden conform het BKP is in de regels een regeling opgenomen, waarmee de omgevingsvergunningen voor het bouwen getoetst worden aan het BKP.
Om de realisatie van de gewenste (landschappelijke) inrichting te borgen is in de regels een voorwaardelijke verplichting opgenomen die aangeeft dat de (landschappelijke) inrichting dient plaats te vinden conform het beeldkwaliteitplan.

In het BKP is naast de gewenste uitstraling van de gebouwde omgeving en (landschappelijke) inrichting ook aandacht voor de wijze waarop natuurinclusief bouwen een meerwaarde voor de ontwikkeling kan zijn.

3.2 Groen en water

Binnen de directe invloedssfeer van het plangebied zijn (monumentale) bomen en boomstructuren met een beschermde status aanwezig. Zowel de monumentale bomen als de beschermde bomenstructuur zijn beschermd door middel van een kapverbod. Bij het ontwerp is rekening gehouden met het behouden van deze monumentale bomen en bomenstructuur. Zo is de afstand van toekomstige bebouwing afgestemd op de feitelijke maat van de (kroonprojectie) van de bestaande bomen. Ook de positionering van uitritten is hier zorgvuldig op afgestemd. In de nadere uitwerking van het plan wordt de bestaande kwaliteit van deze bomen nader onderzocht (ook ondergronds). Afhankelijk van bevindingen kan het zijn dat een enkele boom gerooid dient te worden. Hiervoor dient een kapvergunning aangevraagd te worden. Het eindbeeld van een robuuste bomenrij blijft echter uitgangspunt.

Binnen het totale plangebied is op diverse plaatsen openbaar groen aanwezig. Volgens de gemeentelijke eis is er minimaal 20% openbaar groen en water in het plan aanwezig (excl. de bestaande laanbomen). De hierna opgenomen afbeelding (zie ook bijlage 3) geeft de ruimtelijke verdeling van de ontwikkeling weer. Hierop is de verhouding tussen de uitgeefbare grond, de verharding en het openbaar groen in beeld gebracht. Er is uitgegaan van circa 65% uitgeefbare grond en circa 35% niet-uitgeefbare grond, waarvan circa 15% verharding en circa 20% openbaar groen en water.



RUIMTEVERDELING

3.3 Verkeer en parkeren

3.3.1 Verkeer

Om de huidige en toekomstige verkeerssituatie in beeld te krijgen is een (geactualiseerde) verkeerstoets uitgevoerd: toelichting 'Verkeerstoets woonlocatie Nobisweg/Hommelsedijk, 2 augustus 2024; RVR007). Dit onderzoek is bijgevoegd als bijlage 4.

Op het moment van opstellen van de verkeerstoets was het exacte aantal te realiseren woningen nog niet bekend. Voor een worst-case benadering is in het verkeersonderzoek uitgegaan van een situatie met maximaal 208 woningen. De totale ontwikkeling (worstcase 208 woningen) zorgt voor een verkeerstoename van circa 1.564 motorvoertuigbewegingen per etmaal (mvt/etmaal) op een gemiddelde werkdag. De verkeerstoename per deelgebied is het grootst als gevolg van de woningen in deelgebied A (circa 49% van de totale planbijdrage). Het aandeel afkomstig van de woningen in deelgebied B en C bedraagt respectievelijk circa 35% en 16%.

De ontsluiting van het woningbouwplan is in samenspraak met de gemeente tot stand gekomen, waarbij uitgegaan wordt van tenminste twee ontsluitingen voor gemotoriseerd verkeer per deelgebied. De interne ontsluitingsstructuur van deelgebied A krijgt twee aansluitingen op de Hommelsedijk. De interne ontsluitingsstructuur van deelgebied B krijgt eveneens twee aansluitingen op de Hommelsedijk. Tot slot zijn er voor deelgebied C twee aansluitingen op de Nobisweg voorzien. Voor alle drie de deelgebieden geldt dat voor langzaam verkeer (fietsers en voetgangers) extra aansluitingen worden gecreëerd, zodat zij gescheiden worden van het gemotoriseerde verkeer en in een directe route naar hun bestemming (bijvoorbeeld het centrum van Heeswijk-Dinther) kunnen lopen en fietsen.

Het verkeer van en naar de plangebieden verdeelt zich in verschillende richtingen. De drie hoofdrichtingen zijn richting centrum Heeswijk-Dinther/richting Veghel en 's-Hertogenbosch, richting Nistelrode -Nijmegen en richting Uden-Vorstenbosch. Op basis van een inschatting van de herkomsten en bestemmingen van toekomstige bewoners en bezoekers van de woningbouwlocaties, huidige verkeersintensiteiten op de verschillende ontsluitingswegen en expert-judgement is de procentuele verdeling over de drie richtingen bepaald.

In de geactualiseerde verkeerstoets zijn de resultaten van de recente verkeerstellingen in 2024 als uitgangspunt gehanteerd. Pet wegvak wordt de huidige verkeerssituatie beschreven. Vervolgens wordt per wegvak het verkeerseffect van het plan beoordeeld, waarbij wordt gekeken naar zowel doorstroming als verkeersveiligheid.

Om een goede doorstroming en verkeersveiligheid voor de verschillende verkeersdeelnemers te waarborgen, worden op basis van dit verkeersonderzoek maatregelen per wegvak aanbevolen.

Een van de belangrijkste maatregelen is de verplaatsing van de komgrens op de Hommelsedijk naar de locatie tussen de meest noordelijke aansluiting van het nieuwe woongebied en De Dieppoel. Ook de komgrenzen op De Dieppoel en op de Vorstenbosseweg worden verplaatst. Hiermee komt de nieuwe woningbouwontwikkeling verkeerskundig binnen de bebouwde komgrens te liggen.

3.3.2 Parkeren

Op basis van de Nota Parkeerbeleid Bernheze (vastgesteld op 18 april 2024), het PvE leefomgeving Hommelsedijk-Nobisweg - Heeswijk-Dinther - februari 2023 en het meeste actuele stedenbouwkundig ontwerp (d.d. 30 juli 2024) is de parkeerbalans opgesteld. De parkeerbalans is als bijlage 5 bijgevoegd. In de parkeerbalans is per type woning uitgegaan van een bijhorende parkeernorm.

3.3.2.1 Parkeernormen

Op 18 april 2024 is de Nota Parkeerbeleid Bernheze (2024) vastgesteld door de raad. Ten opzichte van de vorige Parkeernormennota Bernheze (geldend van 9 juli 2015 tot 18 april 2024) gelden voor de tussenwoningen (sociaal) en de appartementen (sociaal) nieuwe parkeernormen.

In onderstaande tabel zijn de parkeernormen op basis van de Nota Parkeerbeleid Bernheze (vastgesteld d.d. 18 april 2024) opgenomen. De verandering ten opzichte van de vorige Parkeernormennota zijn ook weergegeven.

		Nota Parkeerbeleid Bernheze (vastgesteld d.d. 18 april 2024)	***Parkeernormennota Bernheze (geldend van 9 juli 2015 tot 18 april 2024)***
Type	**Segment**	**Huidige parkeernormen**	**Aanpassing t.o.v. vorige parkeernormen**
Vrijstaand	duur	1,9	2,0
Tweekapper	duur	1,8	2,0
Hoekwoning B	betaalbaar	1,6	2,0
Tussenwoning B	betaalbaar	1,6	2,0
Hoekwoning G	betaalbaar	1,6	2,0
Tussenwoning G	betaalbaar	1,6	2,0
Hoekwoning G	sociaal	1,3	1,6
Tussenwoning G	sociaal	1,3	1,6
Rug-aan-rugwoning	goedkoop	1,5	1,3
Rijwoning Levensloopbestendig	betaalbaar	1,6	2,0
Speciale woonvorm	betaalbaar	1,1	0,6
Appartement	sociaal	1,1	
Woonzorg unit	zorg	0,6	

3.3.2.2 Parkeerbehoefte

In de parkeerbalans en in onderstaande tabel is op basis van het meeste actuele stedenbouwkundig ontwerp (d.d. 30 juli 2024) uitgegaan van in totaal 195 nieuwe woningen. Om de parkeerbehoefte te berekenen is uitgegaan van de parkeernormen uit de nieuwe Nota Parkeerbeleid, door de raad vastgesteld op 18 april 2024. Per deelgebied is de parkeerbehoefte bepaald en is aangegeven hoeveel parkeerplaatsen (op eigen terrein en in de openbare ruimte) in het plan zijn voorzien. Hierbij is rekening gehouden met aanwezigheidspercentages.

AANTAL PARKEERPLAATSEN INGETEKEND IN PLAN				
	behoefte	op eigen terrein	in openbare ruimte	totaal in plan
Deelgebied A	*131,0*	*55,0*	86,0	141,0
Deelgebied B	*92,3*	*38,0*	68,0	106,0
Deelgebied C	*49,5*	*50,0*	5,0	55,0
Totaal	**272,7**	**143,0**	**159**	**302,0**

Voor de 195 ingetekende woningen is er een behoefte aan afgerond 273 parkeerplaatsen. In het meest actuele stedenbouwkundig ontwerp (d.d. 30 juli 2024) zijn in totaal 302 parkeerplaatsen voorzien. Hiervan liggen 143 parkeerplaatsen op eigen terrein en 159 in de openbare ruimte. Hiermee biedt voorliggend plan ruim voldoende parkeerplaatsen om te voorzien in de parkeerbehoefte. De recente vaststelling van het nieuwe parkeerbeleid heeft geleid tot een lagere behoefte. In de verdere uitwerking van het stedenbouwkundig plan kan het overschot aan parkeren worden vervangen door bijvoorbeeld groen. Bij de aanvraag van de omgevingsvergunning zal worden aangetoond dat met het aantal parkeerplaatsen dat is opgenomen is het stedenbouwkundig plan voldaan wordt aan de op dat moment geldende parkeernormen.

Conclusie

Bij het opstellen van het stedenbouwkundig plan wordt, conform de geldende parkeernormen, voldaan aan de parkeerbehoefte. Het aspect verkeer en parkeren vormt daarom geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling.

3.4 Duurzame en gezonde leefomgeving

Een duurzame en gezonde leefomgeving is belangrijk voor het goed functioneren van mens en natuur. Bij ruimtelijke ontwikkelingen is het van belang schade en overlast te voorkomen en te werken aan instandhouding of verbetering van de kwaliteit van de leefomgeving. Daarbij moet rekening worden gehouden met toekomstige veranderingen, verwachtingen en onzekerheden. Hierbij kan worden gedacht aan klimaatveranderingen en technologische doorbraken. Goede stedenbouwkundige plannen en bouwplannen geven hieraan een passende invulling. Hierbij wordt onderscheid gemaakt in energietransitie en klimaatbestendigheid.

De gemeente Bernheze heeft daarnaast een de 'Duurzame energieagenda 2021-2025: op weg naar energieneutraal Bernheze' opgesteld. Hierin heeft de gemeente Bernheze de ambities op het gebied van duurzaamheid voor de komende decennia opgesteld, welke is in paragraaf 4.3.9 nader omschreven.

3.4.1 Energietransitie

Nederland heeft de ambitie om in 2050 energieneutraal te zijn en om de uitstoot van CO_2 drastisch te verminderen. Om dit te kunnen realiseren zijn grote en kleine veranderingen nodig: de energietransitie. De omschakeling van het gebruik van fossiele brandstoffen naar meer duurzame vormen van energie is de grootste omslag, maar we zullen er ook bewust van moeten zijn dat we anders moeten gaan kijken naar ons energieverbruik. De energietransitie heeft ook een ruimtelijke inslag: het bestaand stedelijk gebied en buitengebied moeten (steden)bouwkundig worden aangepast en nieuwe ontwikkelingen worden toekomstbestendig ontwikkeld.

Onderhavig plan draagt op de volgende wijzen bij aan de energietransitie:

- de woningen worden 'aardgasvrij' gebouwd;
- er kan gebruikt worden gemaakt van zonnepanelen;
- de woningen worden volgens het BENG-principe gebouwd;
- het plan kent oplaadpunten voor elektrische auto's.

3.4.2 Klimaatbestendigheid

Klimaatverandering is merkbaar en heeft steeds meer een effect op ons dagelijks leven. De zomers in Nederland worden langer, heter en droger, en áls er regen valt dan komt die vaak in grote hoeveelheden. De winters worden warmer en natter. Klimaatverandering heeft effect op het woon- en leefklimaat door hittestress, periodes van droogte en een verandering van de biodiversiteit. Door in het stedenbouwkundig plan en bouwplan rekening te houden met het veranderende klimaat, kan overlast worden voorkomen en is er sprake van een klimaatbestendige ontwikkeling.

Voorliggend plan is als volgt klimaatbestendig:

- het oppervlakte water in openbare ruimte heeft een waterbergende, ecologische en landschappelijke functie;
- het hemelwater wordt zo veel mogelijk op eigen terrein geborgen;
- er wordt zo weinig mogelijk verharding / halfverharding gerealiseerd;
- het plangebied betreft een aantrekkelijk verblijfsklimaat voor de gebruikers, gebiedseigen planten en dieren;
- binnen het plangebied wordt groen aangelegd ten behoeve van opname van stikstof en CO_2, het vast houden van water en het tegengaan van hittestress;
- het plangebied omvat een wegennet voor langzaam rijdend verkeer (30 km/uur zone), waardoor de uitstoot van CO_2 wordt gereduceerd

Hoofdstuk 4 Beleid

In dit hoofdstuk wordt het plan getoetst aan het relevante vigerende beleid. Achtereenvolgens komt aan de orde het beleid op:
- nationaal niveau;
- provinciaal niveau;
- gemeentelijk niveau.

4.1 Nationaal niveau

4.1.1 Nationale Omgevingsvisie

De Nationale Omgevingsvisie (NOVI) is één integrale visie, waarin het duurzaam toekomstperspectief voor de leefomgeving in Nederland tot 2050 staat omschreven. Het uitgangspunt van deze visie is dat ruimtelijke ingrepen niet afzonderlijk van elkaar kunnen plaatsvinden, maar dat ze van elkaar afhankelijk zijn.

De NOVI is op 11 september 2020 ondertekend en inmiddels in werking treden. De NOVI is de opvolger van de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR). In dit strategisch beleidsdocument schetst de overheid een duurzaam perspectief voor de leefomgeving. Nederland staat de komende jaren voor grote opgaven: de bouw van 1 miljoen nieuwe woningen, duurzame energie opwekken, klimaatverandering, en de overgang naar een circulaire economie vragen meer ruimte dan er beschikbaar is. Daarom moeten er keuzes worden gemaakt om Nederland ook voor toekomstige generaties veilig, gezond en welvarend te houden. In dit licht zijn in de NOVI de nationale belangen opnieuw gedefinieerd:
1. Bevorderen van een duurzame ontwikkeling van Nederland als geheel en van alle onderdelen van de fysieke leefomgeving;
2. Realiseren van een goede leefomgevingskwaliteit;
3. Waarborgen en versterken van grensoverschrijdende en internationale relaties;
4. Waarborgen en bevorderen van een gezonde en veilige fysieke leefomgeving;
5. Zorg dragen voor een woningvoorraad die aansluit op de woonbehoeften;
6. Waarborgen en realiseren van een veilig robuust en duurzaam mobiliteitssysteem;
7. In stand houden en ontwikkelen van de hoofdinfrastructuur voor mobiliteit;
8. Waarborgen van een goede toegankelijkheid van de leefomgeving;
9. Zorg dragen voor nationale veiligheid en ruimte bieden voor militaire activiteiten;
10. Beperken van klimaatverandering;
11. Realiseren van een betrouwbare, betaalbare en veilige energievoorziening die in 2050 CO^2-arm is en de daarbij benodigde infrastructuur;
12. Waarborgen van de hoofdinfrastructuur voor transport van stoffen via (buis)leidingen;
13. Realiseren van een toekomstbestendige circulaire economie;
14. Waarborgen van de waterveiligheid en de klimaatbestendigheid (inclusief vitale infrastructuur voor water en mobiliteit);
15. Waarborgen van een goede waterkwaliteit, duurzame drinkwatervoorziening en voldoendebeschikbaarheid van zoetwater;
16. Waarborgen en versterken van een aantrekkelijk ruimtelijk-economisch vestigingsklimaat;
17. Realiseren en behouden van een kwalitatief hoogwaardige digitale connectiviteit;
18. Ontwikkelen van een duurzame voedsel- en agroproductie;
19. Behouden en versterken van cultureel erfgoed en landschappelijke en natuurlijke kwaliteiten van (inter)nationaal belang;
20. Verbeteren en beschermen van natuur en biodiversiteit;
21. Ontwikkelen van een duurzame visserij.

Analyse
Voorliggend plan voorziet in de realisatie van woningen in het buitengebied van Heeswijk-Dinther, zoals omschreven in paragraaf 3.1.2. Het plan draagt bij aan de opgave om tussen 2020 en 2035 circa 1,1 miljoen woningen toe te voegen aan de bestaande Nederlandse woningvoorraad. Met deze ontwikkeling wordt zorg gedragen voor een woningvoorraad die aansluit op de woonbehoeften in Nederland. Hierbij worden kwaliteit en bereikbaarheid onder meer als uitgangspunten genomen, waardoor een goede leefomgevingskwaliteit gerealiseerd kan worden.

Daarnaast wordt bij het realiseren van de woonwijk rekening gehouden met het veranderende klimaat en wordt middels diverse maatregelen ervoor gezorgd dat er sprake is van een klimaatbestendige ontwikkeling. Op deze manier draagt het planvoornemen bij aan de nationale doelstelling om de gebouwde omgeving in 2050 CO_2-arm, klimaatbestendig en natuurinclusief te maken. Bovendien blijkt uit diverse uitgevoerde onderzoeken uit hoofdstuk 5 ten behoeve van de ontwikkeling van de nieuwe woonlocatie, dat deze ontwikkeling geen negatieve omgevingseffecten op onze gezondheid heeft. Hiermee wordt een gezonde en veilige fysieke leefomgeving gewaarborgd.

Conclusie
Het plan geeft invulling aan het beleid, zoals omschreven in de Nationale Omgevingsvisie.

4.1.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening

Het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro), ook wel Algemene Maatregel van Bestuur (AMvB) Ruimte genoemd, is op 30 december 2011 voor een groot deel in werking getreden en bevat regels ter bescherming van de nationale belangen. Het Barro bevat regels voor de borging van dertien nationale belangen. Het gaat hierbij om de volgende belangen:

1. Rijksvaarwegen;
2. Project Mainportontwikkeling Rotterdam;
3. Kustfundament;
4. Grote rivieren;
5. Waddenzee en waddengebied;
6. Defensie;
7. Hoofdwegen en hoofdspoorwegen;
8. Elektriciteitsvoorziening;
9. Buisleidingen van nationaal belang voor vervoer van gevaarlijke stoffen;
10. Ecologische hoofdstructuur;
11. Primaire waterkeringen buiten het kustfundament;
12. IJsselmeergebied (uitbreidingsruimte);
13. Erfgoederen van uitzonderlijke universele waarde.

Het Barro bevat echter alleen die regels die voortkomen uit het eerdere ontwerp van de AMvB Ruimte (d.d. 2 juni 2009). Het gaat dan ook om regels ter bescherming van de belangen inzake Project Mainportontwikkeling Rotterdam, Kustfundament, Grote rivieren, Waddenzee en Waddengebied, Defensie en Erfgoederen van uitzonderlijke universele waarde.

De werking van het Barro is naar plaats beperkt. Het plangebied ligt op minder dan 20 km van het militaire vliegveld Volkel. Hiervoor gelden bepaalde hoogtebeperkingen. In paragraaf 5.4 vindt hiervan een nadere uitwerking plaats. Daaruit wordt geconcludeerd dat het ruim onder de maximaal toegestane hoogte blijft. Het plan vormt daardoor geen belemmering voor het nationale belang "Militaire terreinen en objecten". De overige nationale belangen zijn niet van toepassing.

Conclusie
Het plan vormt geen belemmering voor de nationale belangen die middels het Barro beschermd zijn.

4.1.3 Besluit ruimtelijke ordening: Ladder voor Duurzame Verstedelijking

Met het doel de ruimte zorgvuldig en duurzaam te gebruiken, is de Ladder voor Duurzame Verstedelijking opgesteld. Deze is verankerd in artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening (versie 1 juli 2017). Bij nieuwe stedelijke ontwikkelingen moet worden aangetoond dat deze voorzien in een behoefte, en moet - in geval van de ontwikkeling buiten bestaand stedelijk gebied plaatsvindt - een motivering worden opgenomen waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien.

Nieuwe stedelijke ontwikkeling
Alvorens te toetsen aan de Ladder dient te worden vastgesteld of sprake is van een stedelijke ontwikkeling. Dit begrip is in artikel 1.1.1, eerste lid, aanhef en onder i, Bro gedefinieerd als ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen.

Ten aanzien van de tot dusver gevormde jurisprudentie ten aanzien van het begrip 'stedelijke ontwikkeling' blijkt dat de omvang van de ontwikkeling een rol speelt. Is sprake van een kleinschalige ontwikkeling, dan kan weliswaar sprake zijn van een stedelijke ontwikkeling, maar kan dergelijke ontwikkeling als te kleinschalig worden aangemerkt om te worden aangemerkt als stedelijke ontwikkeling als bedoeld in artikel 1.1.1, eerste lid, aanhef en onder i, Bro. In de literatuur wordt bij voorziene ontwikkelingen met betrekking tot woningbouw gesproken over een daadwerkelijke ondergrens. Volgens vaste jurisprudentie zijn elf woningen (welke op dezelfde locatie worden gerealiseerd) het maximale aantal woningen wat door de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State (de Afdeling) als te kleinschalig wordt geacht om als een stedelijke ontwikkeling te kunnen worden gekwalificeerd (ABRvS 18 november 2015, ECLI:NL:RVS:2015:3542, r.o. 8.2.). Het minimale aantal woningen wat gerealiseerd moet worden (op dezelfde locatie) om als stedelijke ontwikkeling te worden gekwalificeerd is aldus twaalf (ABRvS 22 juli 2015, ECLI:NL:RVS:2015:2329, r.o. 6.3).

Betekenis voor het plangebied
Voorliggend plan, zoals omschreven in paragraaf 1.1, voorziet in het realiseren van een woonlocatie met maximaal 208 woningen in het buitengebied van Heeswijk-Dinther. Dit betekent een toename van maximaal 208 extra wooneenheden. Het planvoornemen valt daarmee onder de definitie van een 'stedelijke ontwikkeling'.

Verantwoording
Bouwen in Buitengebied
Om de woningbehoefte te onderbouwen en te voorzien van een motivering waarom de ontwikkeling niet binnen bestaand stedelijk gebied gerealiseerd kan worden, heeft Stec groep een Ladderonderbouwing opgesteld: "Laddertoets Nobisweg-Hommelsedijk Heeswijk-Dinther" (26 september 2023). Het rapport is als bijlage 6 bijgevoegd.

Uit de ladderonderbouwing is gebleken dat het plan voorziet in zowel een kwantitatieve als in een kwalitatieve behoefte binnen het verzorgingsgebied in de komende tien jaar. Dan is het van belang af te wegen of er binnen beschikbare inbreidingslocaties (BSG) kan worden voorzien in deze behoefte. Uitgangspunt van de Ladder is dat ontwikkelingen enkel buiten BSG plaatsvinden als er binnen BSG geen geschikt (te maken) en beschikbaar (te maken) alternatieven zijn.

Het plangebied van Nobisweg-Hommelsedijk is buiten bestaand stedelijk gebied (BSG) gelegen. Daarom is beoordeeld welke potentiële alternatieve locaties er in het verzorgingsgebied zijn binnen BSG. De gemeente Bernheze heeft hiervoor input geleverd. Op basis van deze lijst wordt geconstateerd dat de potentiële locaties binnen BSG kunnen voorzien in circa 900 woningen.

De woningbehoefte in de gemeente Bernheze in de periode 2023 tot 2033 bestaat uit 1.230 woningen (1.790 woningvraag minus 560 woningen in harde plannen). Rekening houdend met de potentiële locaties die ruimte bieden aan 900 woningen binnen BSG resteert een woningbehoefte van 330 woningen die buiten BSG moet worden opgevangen.

In de '**Structuurvisie Bernheze**' (paragraaf 4.3.1) is het overgrote noordelijk deel boven de Hommelsedijk als 'zoekgebied wonen' aangemerkt. Het gebied dat is aangeduid als ‘zoekgebied wonen’ kan worden getransformeerd van onbebouwd gebied naar bebouwd gebied in de vorm van wonen en daarbij behorende voorzieningen. Ter plaatse van deze aanduiding is de afronding van de nieuwbouwwijk Rodenburg gerealiseerd. Het zuidelijk deel van het plangebied is in de gemeentelijke structuurvisie als 'afronding dorpsrand' aangemerkt. Hier kunnen een of meerdere woningen in bebouwingsconcentraties worden gebouwd, mits er tegelijkertijd sprake is van ‘ruimtelijke kwaliteitswinst’. Binnen de Interim Omgevingsverordening van de provincie Noord- Brabant is het gehele plandeel A aangeduid als 'verstedelijking afweegbaar'.

Het plangebied is in de gebiedsvisie 'Bebouwingsconcentraties Bernheze' als de kernrandzone van de kern Heeswijk-Dinther aangewezen. Binnen de kernrandzone in het deelgebied 'Het Dinthersche Broek' wordt de realisatie van een woonwijk onder voorwaarden voorstelbaar geacht. In paragraaf 4.3.4 wordt hier verder op ingegaan.

Naast de ruimtelijke beschikbaarheid is bij de keuze van een locatie in het buitengebied belangrijk dat er ook een maatschappelijke meerwaarde is bij een ontwikkeling. Met de ontwikkeling van de woningen binnen de deelgebieden B en C worden voldoende gelden gegenereerd waarmee de drie intensieve veehouderijen binnen het plangebied gesaneerd kunnen worden. Hiermee wordt een grote verbetering ten aanzien van het aspect gezondheid en geur behaald.

De planologisch maximaal 208 woningen in het beoogde plan Nobisweg-Hommelsedijk kunnen hierin voorzien waarbij tevens alle inbreidingslocaties kunnen worden gevuld.

Op basis van de ladderonderbouwing wordt geconcludeerd dat er onvoldoende geschikt (te maken) en beschikbaar (te maken) locaties binnen BSG zijn die kunnen voorzien in de woningbehoefte.

Kwalitatieve behoefte
Met het realiseren van in totaal planologisch maximaal 208 woningen, wordt ingespeeld op gemeentelijke kwantitatieve behoefte naar 1.790 nieuwe woningen in de aankomende 10 jaar. Specifiek voor Heeswijk-Dinther draagt het plan bij aan de woningbehoefte van 232 woningen.

Op basis van de 'Woonvisie 2022-2026: Perspectief op goed wonen in onze kernen' (zie paragraaf 4.3.5) is in Heeswijk-Dinther een kwalitatieve behoefte aan onder meer (huur)woningen en woningen voor jongeren/starters en senioren voor het betaalbare en goedkope segment. Daarnaast is in Heeswijk-Dinther behoefte aan kleinschalige collectieve woonvormen en woongroepen voor het betaalbare segment.

Het planvoornemen kent een divers programma voor verschillende doelgroepen. Met voorliggend plan worden diverse type woningen voor een brede doelgroep gerealiseerd:

Type	segment	percentage (afgerond)
Vrijstaand	duur	11%
Tweekapper	duur	18 %
Hoekwoning	betaalbaar	8 %
Hoekwoning	sociaal	3 %
Tussenwoning	betaalbaar	12 %
Tussenwoning	goedkoop	3 %
Tussenwoning	sociaal	3 %
Appartement	sociaal	16 %
Rug aan Rug	goedkoop	9%
Rijwoning levensloopbestendig	betaalbaar	7 %
Rijwoning levensloopbestendig	sociaal	3 %
Speciale woonvorm	middenhuur	7 %

Het woningbouwprogramma in voorliggend plan betreft een gedifferentieerd programma en is gebaseerd op de **Brabantse Agenda Wonen** (paragraaf 4.2.4) en de **gemeentelijk Woonvisie 2022 - 2026** (paragraaf 4.3.5). Op basis van de maatschappelijke opgaven en demografische verandering, zoals omschreven in de Brabantse Agenda Wonen is er een grote behoefte aan kleinere, betaalbare woonruimten voor eenpersoonshuishoudens. Ook het bouwen van voldoende woningen voor het middensegment op de woningmarkt, betaalbare koop en middeldure huur, blijft een punt van aandacht. In de gemeente Bernheze en specifiek voor Heeswijk-Dinther is er een grote vraag voor woningen voor jongeren/starters en senioren. Daarnaast is er in Heeswijk-Dinther behoefte aan kleinschalige collectieve woonvormen en woongroepen (hofjeswoningen en kleinschalige woonzorgvormen).

Met de ontwikkeling van planologisch maximaal 208 woningen in het buitengebied, aangrenzend aan de kern Heeswijk-Dinther, wordt ingespeeld op de bovengenoemde kwantitatieve en kwalitatieve behoeften.

Conclusie
Het initiatief voldoet aan het Besluit ruimtelijke ordening voor wat betreft het aspect Ladder voor Duurzame Verstedelijking.

4.2 Provinciaal niveau

Het provinciale ruimtelijk beleid is vastgelegd in de nota's:
- Omgevingsvisie Noord-Brabant;
- Interim Omgevingsverordening Noord-Brabant;
- Ontwerp Omgevingsverordening Noord-Brabant;
- Brabantse agenda Wonen.

Het plan is aan deze nota's getoetst.

4.2.1 Omgevingsvisie Noord-Brabant

Op 14 december 2018 hebben Provinciale Staten de Omgevingsvisie Noord-Brabant vastgesteld. Deze Omgevingsvisie bevat de visie van het provinciale bestuur op de Brabantse leefomgeving van de toekomst (2050). Met de uitgangspunten van de Omgevingswet zijn daarbij geen routes naar de gestelde doelen vastgelegd, omdat daarmee een beter samenspel en draagvlak kunnen ontstaan. De Omgevingsvisie zal onder meer de Structuurvisie Ruimtelijke Ordening vervangen na het inwerking treden van de Omgevingswet.

De Omgevingsvisie kent één basisopgave: 'werken aan veiligheid, gezondheid en omgevingskwaliteit'. Elke ruimtelijke ontwikkeling moet, ongeacht de omvang, hieraan bijdragen. In de Omgevingsvisie wordt op de navolgende vier hoofdopgaven de nadruk gelegd:
1. werken aan de Brabantse energietransitie;
2. werken aan een klimaatproof Brabant;
3. werken aan een slimme netwerkstad;
4. werken aan een concurrerende, duurzame economie.

Analyse
Voorliggend plan voorziet in de realisatie van maximaal 208 woningen in het buitengebied van Heeswijk-Dinther, zoals omschreven in paragraaf 1.1. Deze ontwikkeling draagt op de volgende wijze bij aan de 'grote' provinciale hoofdopgaven.

ad 1. De energietransitie ziet enerzijds op het verminderen van het energieverbruik en anderzijds op verduurzaming van de energie. De nieuwe woningen binnen het plangebied voldoen in ieder geval aan de in het Bouwbesluit opgenomen energieprestatie-eisen en de gemeentelijke duurzame energieagenda. Nadere uitwerking en mogelijkheden hiervan zullen plaatsvinden in het kader van het bouwplan voor de woningen.

ad 2. Eén van de onderdelen van een klimaatproof Brabant is het zorgen voor een klimaatbestendige en waterrobuuste inrichting. Voorliggend plan wordt gerealiseerd op een plek die hoog en droog genoeg is. Het ontwerp van de woningen, de inrichting van de woonpercelen en de openbare ruimte kunnen voorts een bijdrage leveren aan de klimaatadaptatie van het plan. Zoals in paragraaf 3.4.2 omschreven is er sprake van een klimaatbestendig plan. Dit wordt in het bouwplan nader uitgewerkt.

ad 3. Een duurzame verstedelijking draagt bij aan het komen tot een slimme netwerkstad. Uitbreiding van het bestaand stedelijk gebied is alleen wenselijk vanuit kwalitatieve overwegingen en bij een concrete marktvraag. De planologisch maximaal 208 nieuwe reguliere woningen kunnen gezien de aard en omvang niet binnen het stedelijk gebied gerealiseerd worden. Daarom is gekozen voor een uitbreidingslocaties in het buitengebied, grenzend aan de kern Heeswijk-Dinther. In paragraaf 4.1.3 is onderbouwd dat er een provinciale behoefte is aan 120.000 nieuwe woningen en is gemotiveerd waarom de stedelijke ontwikkeling niet binnen het stedelijk gebied, maar in het buitengebied gerealiseerd wordt. Middels deze motivering wordt een stedelijke ontwikkeling buiten bestaand stedelijk gebied passend geacht. Hiermee is het initiatief in lijn met het aspect Ladder voor Duurzame Verstedelijking.

ad 4. Onderdeel van een concurrerende en duurzame economie is het voorzien in een aantrekkelijk vestigingsklimaat. Door een zorgvuldige inpassing van de nieuwe woningen, inclusief de beëindiging van de die agrarische bedrijven, die zich in het plangebied bevinden, waarbij de stallen en schuren gesloopt zullen worden, wordt een positieve bijdrage geleverd aan de leefomgeving en daarmee aan het vestigingsklimaat.

Conclusie
Het plan geeft invulling aan de opgaven van de Omgevingsvisie Noord-Brabant.

4.2.2 Interim Omgevingsverordening Noord-Brabant

Op 25 oktober 2019 hebben Provinciale Staten de Interim Omgevingsverordening (IOV) vastgesteld. De laatste geconsolideerde versie van de IOV dateert van 21 maart 2023. De IOV bevat de provinciale regels en randvoorwaarden met een bindende werking over de fysieke leefomgeving. Deze vloeien voort uit de in de Omgevingsvisie genoemde doelen. De Interim Omgevingsverordening is opgesteld in lijn met de nieuwe Omgevingswet die op 1 januari 2024 in werking is getreden.

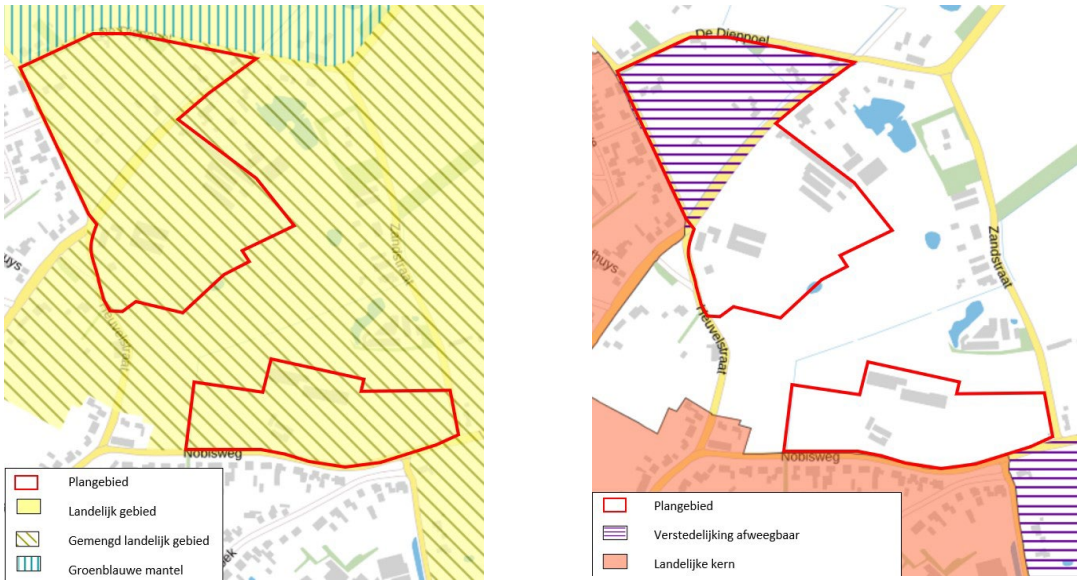
Het ontwerp-bestemmingsplan is opgesteld en in procedure gebracht onder de werking van de IOV. Vandaar dat in dit plan een toetsing plaatsvindt aan de IOV. Het ontwerpbestemmingsplan bevat in paragraaf 4.2.3 van de toelichting al wel een doorkijk naar de ontwerp-Omgevingsverordening (zie par. 4.2.3) met hierbij de conclusie dat het plan eveneens in lijn is met het provinciale beleid en regelgeving zoals deze geldt na 1 januari 2024. In het vastgestelde bestemmingsplan is deze paragraaf geactualiseerd omdat de Omgevingsverordening Noord-Brabant inmiddels in werking is getreden.

De IOV heeft een opbouw naar de verschillende doelgroepen. Voor voorliggend plan zijn in beginsel uitsluitend de in hoofdstuk 3 opgenomen 'Instructieregels aan gemeenten' aan de orde. De afdelingen in dat hoofdstuk zijn als volgt te onderscheiden (waarbij de volgorde is omgekeerd ten behoeve van vergroting van de toepasbaarheid):

- afdelingen 3.5 tot en met 3.7: de toedeling van functies;
- afdelingen 3.2 tot en met 3.4: de bescherming van gebiedskenmerken;
- afdeling 3.1: de basisprincipes voor een evenwichtige toedeling van functies.

4.2.2.1 De toedeling van functies

Het plan is onderdeel van het landelijk gebied. In beginsel zijn daar geen nieuwe woningen toegestaan.



UITSNEDE INTERIM OMGEVINGSVERORDENING

Herbegrenzing werkingsgebied

Het plangebied is op grond van de IOV geheel als 'Landelijk gebied' aangemerkt. Daarnaast is het noordelijk deel van het plangebied, plandeel A gelegen tussen Koffiestraat, Hommelsedijk en De Dieppoel, als 'Verstedelijking afweegbaar' aangemerkt. Op grond van artikel 6.2 en artikel 6.6 IOV is herbegrenzing mogelijk. Op basis van dit artikel kunnen burgemeester en wethouders een aanvraag indienen om een werkingsgebied anders te kwalificeren (herbegrenzing werkingsgebied) ten behoeve van een ruimtelijke ontwikkeling.

In geval van wijziging van het werkingsgebied 'Landelijk gebied' naar een gebied waar een uitbreidingslocatie ten behoeve van woningbouw wordt mogelijk gemaakt, betreft het een wijziging naar het werkingsgebied 'Stedelijk gebied'.

GS zijn op grond van artikel 5.3 IOV onder voorwaarden bevoegd de grenzen van een werkingsgebied aan te passen. Voor onderhavig plangebied zijn lid 1 en lid 4 van toepassing. Aan deze leden wordt hieronder getoetst en onderbouwd dat hier toepassing aan kan worden gegeven.

Lid 1
Als één of meer van de volgende gevallen zich voordoet is wijziging van een werkingsgebied mogelijk:
a. de wijziging is nodig voor een doelmatige uitvoering;
b. de wijziging draagt bij aan het doel waarvoor het werkingsgebied is opgenomen;
c. de wijziging past binnen de uitgangspunten en basisprincipes van deze verordening;
d. er is sprake van kennelijke onjuistheden in de begrenzing;
e. de begrenzing van een gebied is niet langer in overeenstemming met een bestemmingsplan dat overeenkomstig artikel 3.8, derde lid, Wet ruimtelijke ordening is vastgesteld.

Voor deze herbegrenzing van het werkingsgebied zijn de leden a, b en c van toepassing:

ad a Om de met dit bestemmingsplan beoogde woningbouw ontwikkeling te kunnen realiseren is het doelmatig de grens te wijzigen.
ad b Het doel van de nieuwe werkingsgebieden 'Stedelijk gebied' is het mogelijk maken van een stedelijke ontwikkeling in de vorm van een woningbouwontwikkeling. Met deze ontwikkeling wordt de noordoostelijke rand van Heeswijk-Dinther op een logische manier afgerond. De grenswijziging volgt de gemeentelijke visie bebouwingsconcentratie waarbij de planlocatie is aangeduid als 'Transformatiegebied'. Tevens volgt de grenswijziging ter plaatse van plandeel A de aanduiding 'Verstedelijking afweegbaar' zoals opgenomen in de IOV. Op basis hiervan is de wijziging doelmatig.
ad c Het plan voldoet aan de uitgangspunten en basisprincipes van de verordening.

Ter toelichting:
In de Structuurvisie Bernheze 2010 (paragraaf 4.3.1) wordt op basis van de toepassing van de lagenbenadering geconcludeerd dat aan de noordzijde van de kern Heeswijk-Dinther mogelijkheden zijn voor (woningbouw)ontwikkelingen. Hiervoor zijn in deze Structuurvisie de aanduidingen 'Zoekgebied wonen' en 'Afronding dorpsrand' opgenomen. Ter plaatse van de aanduiding 'Zoekgebied wonen' heeft de afronding van de woonwijk Rodenburg plaatsgevonden. De aanduiding 'Afronding dorpsrand' is gelegen over plandeel C.
In de 'Gebiedsvisie Bebouwingsconcentratie Bernheze' uit 2021 wordt een en ander verder uitgewerkt en geactualiseerd. Op grond van deze visie is het gehele plangebied aangeduid als 'Transformatiegebied'.

Op grond hiervan wordt het plangebied aangemerkt als passende locatie van de uitbreiding van de kern Heeswijk-Dinther met woningbouw. De ontwikkeling van deze gronden gaat samen met de beëindiging van drie intensieve veehouderijen in het plangebied en de sloop van de daarbij behorende overtollige stallen en schuren. Hiermee wordt een verbetering van de stedenbouwkundige en landschappelijke kwaliteit gerealiseerd.

lid 4
In aanvulling op het eerste lid geldt voor een wijziging van de grenzen van Verstedelijking Afweegbaar dat:
a. dit past binnen de regionale afspraken als bedoeld in afdeling 5.4 Regionaal samenwerken;
b. dit nodig is vanwege een stedelijke ontwikkeling die tot een duidelijke verbetering van de stedenbouwkundige of landschappelijke kwaliteit leidt;
c. de gewenste uitbreidingsrichting aanvaardbaar is of de behoefte aan de uitbreidingsrichting is vervallen.

ad a Het plan is regionaal afgestemd en past binnen de regionale afspraken (zie paragraaf 4.3.5).
ad b Met voorliggend plan worden agrarische percelen omgezet naar een woningbouwlocatie met bijbehorende landschappelijke inpassing. Een en ander zoals beschreven in paragraaf 3.1 van bijlage 2.
ad c In paragraaf 3.1 en 4.3.4 is de aanvaardbaarheid van de uitbreidingsrichting onderbouwd.

Het ontwerpbestemmingsplan met hierbij een voorstel tot herbegrenzing van het plangebied naar 'Stedelijk gebied' heeft met ingang van 21 december 2023 gedurende zes weken ter inzage gelegen. Begin januari 2024 heeft de provincie een aanvullende publicatie geplaatst waarin expliciet gewezen wordt op de mogelijkheid om in het kader van deze bestemmingsplanprocedure gelijktijdig te reageren op de voorgenomen herbegrenzing.
Begin 2024 heeft de provincie kenbaar gemaakt dat een herbegrenzing van de kaarten uit de IOV onder de werking van de OV formeel niet meer mogelijk is. De kaarten van de IOV zijn per 1 januari 2024 komen te vervallen en zijn vervangen door de kaarten van de OV. De aanduiding 'verstedelijking afweegbaar' is hierbij komen te vervallen.

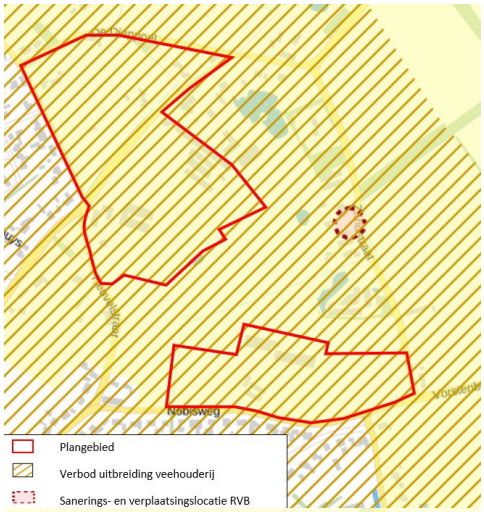
De procedure om te komen tot een herziening van de kaarten is in de OV eveneens gewijzigd ten opzichte van de IOV. Onder de OV vindt een herbegrenzing niet meer lopende de bestemmingsplanprocedure plaats, maar vindt de aanpassing van de kaarten achteraf plaats.

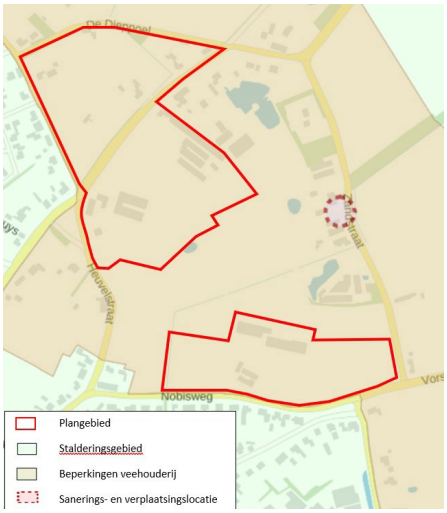
Conclusie
Omdat voldaan wordt aan de voorwaarden van de IOV hebben Burgemeester en wethouders onder de werking van de IOV een verzoek ingediend tot een herbegrenzing van het plangebied naar 'Stedelijk gebied' zoals aangegeven op de verbeelding van het ontwerp-bestemmingsplan.

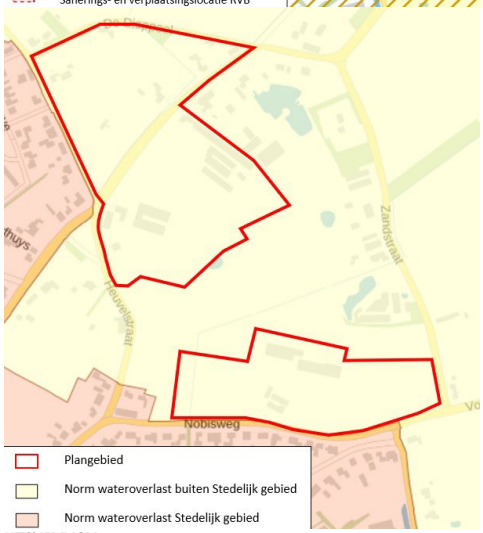
Inmiddels is de IOV vervangen door de OV en is het werkingsgebied 'Verstedelijking afweegbaar' komen te vervallen. De aanpassing van de aanduiding 'Landelijk gebied' naar 'Stedelijk gebied' ter plaatse van het plangebied past binnen het provinciale beleid (IOV en OV). Op basis van dit bestemmingsplan zal deze aanpassing op termijn door de provincie als zodanig op kaartlaag 9 van de OV worden verwerkt.

4.2.2.2 De bescherming van gebiedskenmerken

Ter plaatse van het plangebied gelden de volgende gebiedskenmerken:
- Verbod uitbreiding veehouderij;
- Beperkingen veehouderij;
- Norm wateroverlast buiten Stedelijk gebied;







UITSNEDE IOV

Verbod uitbreiding veehouderij
Het artikel 2.72 stelt regels met betrekking tot het verbod op uitbreiding veehouderij. Binnen het werkingsgebied Stedelijk gebied en Beperkingen veehouderij is het beleid gericht op een afwaartse beweging van de veehouderij. Daarom is in deze gebieden geen toename van de bestaande gebouwen of bestaande bouwwerken toegestaan. Het vervangen van een bouwwerk door een gebouw (of andersom) is ook niet mogelijk.

Analyse
Met voorliggend plan worden geen veehouderijen gerealiseerd.

Beperkingen veehouderij
Het artikel 3.52 stelt regels aangaande de ontwikkeling van veehouderijen. Daarnaast geldt ter plaatse van het plangebied het gebiedskenmerk 'Beperkingen veehouderij'. Uit lid 1 onder a van artikel 3.51 dat de uitbreiding van, vestiging van en omschakeling naar een veehouderij hier zijn uitgesloten.

Analyse
Met voorliggend plan is er geen sprake van de realisatie van nieuwe veehouderijen en is hiermee geheel in lijn met hetgeen omschreven in artikel 3.51 en 3.52 van de IOV Noord-Brabant.

Norm wateroverlast (buiten) stedelijk gebied
In artikel 4.4 Norm wateroverlast buiten Stedelijk gebied lid 1 zijn met het oog op de bergings- en afvoercapaciteit waarop regionale wateren moeten zijn ingericht, normen voor het buitengebied opgenomen. Deze normen zijn voor het plangebied van toepassing.

Analyse
Ten behoeve van de waterhuishoudkundige situatie van voorliggend plan is met de genoemde normen in artikel 4.2 en 4.4. rekening gehouden. In paragraaf 5.3 van de toelichting is de uitwerking van de waterhuishoudkundige situatie beschreven.

4.2.2.3 Basisprincipes voor een evenwichtige toedeling van functies

De voor het plan relevante basisprincipes voor een evenwichtige toedeling van functies zijn:
- zorgplicht voor een goede omgevingskwaliteit;
- kwaliteitsverbetering van het landschap.

Zorgplicht voor een goede omgevingskwaliteit (artikel 3.5 IOV)
Om te komen tot een goede omgevingskwaliteit moet rekening gehouden worden met:
- zorgvuldig ruimtegebruik,
- de waarden in het gebied (toepassing lagenbenadering) en;
- meerwaardecreatie.

Zorgvuldig ruimtegebruik (artikel 3.6 IOV)
Zorgvuldig ruimtegebruik houdt in dat:
a. de toedeling van functies in beginsel plaatsvindt binnen bestaand ruimtebeslag voor bebouwing, behalve in de gevallen dat:
    1. nieuwvestiging mogelijk is op grond van de bepalingen in dit hoofdstuk;
    2. er feitelijk of vanuit kwalitatieve overwegingen onvoldoende ruimte is en uitbreiding, al dan niet gelijktijdig met de vestiging van een functie, op grond van de bepalingen in dit hoofdstuk is toegestaan;
b. bij stedelijke ontwikkeling toepassing is gegeven aan artikel 3.1.6, tweede lid, Besluit ruimtelijke ordening (ladder voor duurzame verstedelijking);
c. gebouwen, bijbehorende bouwwerken en andere permanente voorzieningen worden geconcentreerd binnen een bouwperceel.

Analyse
Het initiatief betreft het saneren van drie intensieve veehouderijen en het ontwikkelen van een woonlocatie met planologisch maximaal 208 woningen in het buitengebied van Heeswijk-Dinther, zoals omschreven in paragraaf 1.1. Gezien de aard en omvang kan de voorgenomen ontwikkeling niet binnen bestaand stedelijk gebied gerealiseerd worden. Daarom zullen planologisch maximaal 208 woningen in het buitengebied, aangrenzend aan de kern Heeswijk-Dinther verwezenlijkt worden.

In paragraaf 4.1.3 is middels een ladderonderbouwing de vraag naar woningen en de behoefte aan een divers woningbouwprogramma voor een brede doelgroep in de regio aangetoond en is met zowel het nationaal, provinciaal als gemeentelijk beleid aangetoond dat de ontwikkeling op de voorgenomen locatie passend wordt geacht. Daarnaast wordt middels voorgenomen ontwikkeling de bedrijfsvoering van de intensieve veehouderijen aan de Hommelsedijk 4a en 4b en de Nobisweg 15 beëindigd. De stallen en schuren, behorende bij de agrarische bedrijven worden gesloopt. Hiervoor komen nieuwe woningen in de plaats. Deze woningen zijn op een zorgvuldige wijze binnen het plangebied gesitueerd. Hierbij is onder meer rekening gehouden met en uitgegaan van de bestaande stedenbouwkundige, landschappelijke en natuurlijke waarden.

Conclusie
Met de ontwikkeling wordt de bedrijfsvoering van drie intensieve veehouderijen beëindigd en wordt zorgvuldig gebruik gemaakt van de ruimte in het buitengebied van Heeswijk-Dinther. De voorgenomen ontwikkeling is hiermee in lijn met hetgeen opgenomen is in artikel 3.6 IOV over zorgvuldig ruimtegebruik.

Toepassing van de lagenbenadering (artikel 3.7 IOV)
De toepassing van de lagenbenadering omvat het effect van de ontwikkeling op de lagen in onderlinge wisselwerking met elkaar en het actief benutten van de factor tijd. In artikel 3.7 'Toepassing lagenbenadering' onder lid 2 staat omschreven dat de lagenbenadering effecten omvat op:
a. de ondergrond, zoals de bodem, het grondwater en archeologische waarden;
b. de netwerklaag, zoals infrastructuur, natuurnetwerk, energienetwerk, waterwegen waaronder een goede, multimodale afwikkeling van het personen- en goederenvervoer.
c. de bovenste laag zoals cultuurhistorische en landschappelijke waarden, de omvang van de functie en de bebouwing, de effecten op bestaande en toekomstige functies, de effecten op volksgezondheid, veiligheid en milieu.

De toepassing van de lagenbenadering is een hulpmiddel om de effecten van een ontwikkeling in beeld te brengen. Het gaat daarbij om het effect op de lagen in wisselwerking met elkaar waarbij de factor tijd actief wordt benut. Het is van belang om te weten hoe de omgeving in elkaar steekt en te kijken naar alle lagen: de ondergrond, de netwerklaag, de bovenlaag en de tijdsdimensie. Tussen deze lagen bestaat een wisselwerking. Iedere laag kent zijn eigen dynamiek, verschillende veranderingssnelheid en mate van omkeerbaarheid bij ingrepen. Voor een aantal aspecten die bij de lagenbenadering betrokken worden, bevat de IOV Noord-Brabant specifieke regels, zoals het Natuur Netwerk, de groenblauwe mantel, cultuurhistorische- en aardkundige waarden, stiltegebied en delen van het watersysteem.

Er dient rekening gehouden te worden met de laag dynamische ondergrond, maar ook met de effecten op de andere lagen en met toekomstige effecten. Bij de afweging gaat het niet alleen om de effecten op de omliggende functies in het gebied, maar ook op effecten van een ontwikkeling elders. Daarnaast gaat het niet alleen om de huidige effecten, maar ook om de effecten op de toekomst.

Analyse
Het initiatief betreft het saneren van drie intensieve veehouderijen en het ontwikkelen van een woonlocatie met planologisch maximaal 208 woningen in het buitengebied van Heeswijk-Dinther, zoals omschreven in paragraaf 1.1. Ten behoeve van deze ontwikkeling is de lagenbenadering uitgevoerd. Uit de lagenbenadering (zie ook bijlage 2) blijkt dat een stedelijke ontwikkeling binnen het plangebied voorstelbaar is. De aanwezige waarden en structuren in en om het plangebied dienen daarbij in acht te worden genomen. In het stedenbouwkundig plan voor deze uitbreiding is rekening gehouden met de aanwezige cultuurhistorische en landschappelijke waarden binnen het plangebied, zie paragraaf 5.2.3. Daarbij wordt tevens aangesloten op waarden en structuren uit de directe omgeving. Het stedenbouwkundig plan is middels zorgvuldige afweging (tussen ontwikkelaars en gemeente) tot stand gekomen.

Conclusie
In hoofdstuk 5 van deze toelichting worden de effecten op onder andere de bodem, het grondwater, archeologische waarden, infrastructuur, natuurnetwerk, water, cultuurhistorische waarden en landschappelijke waarden beschreven. Hieruit blijkt dat met de beoogde ontwikkeling geen nadelige effecten aanwezig zijn.

Meerwaardecreatie (artikel 3.8 IOV)
Meerwaardecreatie omvat een evenwichtige benadering van de economische, ecologische en sociale aspecten die in een gebied en bij een ontwikkeling zijn betrokken, waaronder:
a. de mogelijkheid om opgaven en ontwikkelingen te combineren waardoor er meerwaarde ontstaat;
b. de bijdrage van een ontwikkeling aan andere opgaven en belangen dan die rechtstreeks met de ontwikkeling gemoeid zijn.

Analyse
De meerwaarde wordt gecreëerd door:
- het beëindigen van de bedrijfsvoering van drie intensieve veehouderijen aan de Hommelsedijk 4a en 4b en de Nobisweg 15;
- het wegnemen van de verouderde stallen en schuren, behorende bij voornoemde agrarisch bedrijven;
- het realiseren van nieuwe woningen met een gedifferentieerd woningbouwprogramma voor een brede doelgroep die tegemoet komen aan de behoefte uit de regio;
- het realiseren van nieuwe woningen die ingepast zijn in het landschap, waardoor er een kwalitatief hoogwaardige woonwijk wordt ontstaat;
- het realiseren van landschapselementen, die bijdragen aan het landschapstype en de ecologie.
- de sanering van drie intensieve veehouderijen hetgeen een aanzienlijke verbetering oplevert ten aanzien van gezondheid en geur en daarmee van het woon- en leefklimaat in en rondom het plangebied.

Conclusie
Middels voorliggend initiatief wordt meerwaarde gecreëerd. De voorgenomen ontwikkeling is hiermee in lijn met hetgeen opgenomen is in artikel 3.8 IOV over meerwaardecreatie.

Kwaliteitsverbetering landschap (artikel 3.9 IOV)
Conform artikel 3.9 IOV moeten ruimtelijke ontwikkelingen in landelijk gebied gepaard gaan met een kwaliteitsverbetering van het landschap. Voor het bepalen van de benodigde investering is een categorie-indeling van toepassing, met elk vereisten aan de kwaliteitsverbetering. Hieronder zijn de regels opgenomen die gepaard gaan met de kwaliteitsverbetering van het landschap bij ontwikkelingen in het Landelijk gebied.

Ten behoeve van de Kwaliteitsverbetering landschap (artikel 3.9 IOV) geldt:
1. Een bestemmingsplan dat een ruimtelijke ontwikkeling mogelijk maakt in Landelijk gebied bepaalt dat die ruimtelijke ontwikkeling gepaard gaat met een fysieke verbetering van de landschappelijke kwaliteit van het gebied of de omgeving.
2. Het bestemmingsplan motiveert dat de verbetering past binnen de gewenste ontwikkeling van het gebied én op welke wijze de uitvoering is geborgd door dat:
    a. dit financieel, juridisch en feitelijk is geborgd in het plan; of
    b. de afspraken uit het regionaal overleg, bedoeld in artikel 62 Regionaal Overleg, worden nagekomen.
3. Een verbetering van de landschappelijke kwaliteit omvat mede:
    a. de op grond van deze verordening verplichte landschappelijke inpassing;
    b. het toevoegen, versterken of herstellen van landschapselementen die een bijdrage leveren aan de versterking van de landschapsstructuur of de relatie stad-land;
    c. het behoud of herstel van cultuurhistorisch waardevolle bebouwing of terreinen;
    d. het wegnemen van verharding;
    e. het slopen van bebouwing;
    f. de realisering van het Natuur Netwerk Brabant en ecologische verbindingszones;
    g. het aanleggen van extensieve recreatieve mogelijkheden.

Analyse
Het initiatief betreft het saneren van drie intensieve veehouderijen en het ontwikkelen van een woonlocatie met planologisch maximaal 208 woningen in het buitengebied van Heeswijk-Dinther, zoals omschreven in paragraaf 1.1. De beoogde woonlocatie is landschappelijk ingepast, waarbij rekening is gehouden met ecologische-,landschappelijke- en milieutechnische waarden. Zo is bij het ontwerp onder meer rekening gehouden met het middengebied, die in de gemeentelijke visie als waardevolle buffer tussen de twee oorspronkelijke dorpen Heeswijk en Dinther wordt aangemerkt. Daarnaast zijn de woningen zodanig gesitueerd, dat de zichtlijnen richting het middengebied behouden blijven en het open landschap beleefbaar blijft. Op deze manier levert de voorgenomen ontwikkeling een ruimtelijke kwaliteitswinst op. Met de sloop van de overtollige stallen en schuren van de te saneren drie intensieve veehouderijen wordt tevens bijgedragen aan het verbeteren van de kwaliteit van het landschap.

Raadsbesluit Beleidsregel landschappelijke kwaliteitsverbetering
De Interim Omgevingsverordening is onder andere door de gemeente Bernheze doorvertaald in een raadsbesluit Beleidsregel landschappelijke kwaliteitsverbetering (d.d. 14 maart 2013) en is van toepassing op alle ontwikkelingen in het buitengebied die in strijd zijn met het geldende bestemmingsplan, maar waaraan vanuit ruimtelijke overwegingen toch medewerking wordt verleend.

Niet alle ontwikkelingen hebben een even grote negatieve impact op de ruimtelijke kwaliteit van het buitengebied. Bovendien is een onderscheid te maken tussen ontwikkelingen die echt thuishoren in het buitengebied en ontwikkelingen die dat minder doen, zoals wonen of niet-agrarische bedrijfsfuncties.

De impact wordt onder meer bepaald door:
- de omvang van de ontwikkeling (of daarvoor een vergroting van het bestemmingsvlak of bouwvlak nodig is);
- in hoeverre er sprake van nieuw ruimtebeslag of het gebruik maken van bestaande bebouwing;
- de aard van de locatie en de omgeving;
- de aard van de ontwikkeling en de mogelijke hinder voor de omgeving, (verkeersaantrekkende werking, geluid, milieucategorie);
- een (traditioneel) gebiedseigen of gebiedsvreemde ontwikkeling;
- de 'gewenstheid' van een ontwikkeling vanuit een (sectorale) beleidswens.

Er zijn drie verschillende categorieën die de basis vormen voor de nadere uitwerking van de kwaliteitsverbetering van het landschap (conform artikel 3.9 IOV).
- Categorie 1: voor ontwikkelingen die geen of een verwaarloosbare impact hebben ten opzichte van het huidige gebruik geldt geen landschappelijke tegenprestatie.
- Categorie 2: voor ontwikkelingen die een beperkte impact hebben ten opzichte van het huidige gebruik op de omgeving is een landschappelijke inpassing vereist.
- Categorie 3: grote impact, landschappelijke inpassing 'plus', passend bij een goede ruimtelijke ordening en in verhouding staand tot de waardeontwikkeling.

In voorliggend plan is sprake van een planmatige reguliere stedelijke ontwikkeling. Ten aanzien van de landschappelijke inpassingen geldt dat er sprake is van:
1. een categorie 2 ontwikkeling: hiervoor is geen tegenprestatie vereist en volstaat een landschappelijke inpassing.
    - ontwikkeling voor wat betreft de omzetting van de bedrijfswoningen naar reguliere woningen ter plaatse van Hommelsedijk 4a en 4b. Hiervoor is geen tegenprestatie vereist en volstaat een landschappelijke inpassing.
    - een categorie 2 ontwikkeling voor wat betreft de omzetting van de bedrijfswoning (boerderij) naar twee reguliere woningen ter plaatse van Nobisweg 15. Hiervoor is geen tegenprestatie vereist en volstaat een landschappelijke inpassing.
2. een categorie 3 ontwikkeling:
   Op het moment dat een ontwikkeling in categorie 3 valt, is een kwaliteitsverbetering verplicht die in verhouding staat tot de waardeontwikkeling als gevolg van de bestemmingsverandering. Voor de kwantificering van deze proportionaliteit is door de regio een onderscheid gemaakt in planmatige (stedelijke) en niet-planmatige ontwikkelingen. Bij planmatige (stedelijke) ontwikkelingen is de hoogte van de tegenprestatie gesteld op vaste afdracht per m², zijnde minimaal 1% van de uitgifteprijs. Bij niet-planmatige ontwikkelingen is de hoogte gesteld op minimaal 20% van de grondwaardevermeerdering als gevolg van de bestemmingsverandering voor het overige deel van het ontwikkelingsgebied waar de nieuwbouwontwikkeling zal plaatsvinden.

   Het plan voor de woningbouwontwikkeling betreft een planmatig stedelijke ontwikkeling.
   Een deel van de kwaliteitsverbetering wordt geleverd door de inbreng van een aantal Ruimte voor Ruimte titels binnen het plangebied. Deze titels staan voor de behaalde (milieu)kwaliteitswinst in de vorm van sanering van intensieve veehouderijen binnen het plangebied.

   Op dit moment is het stedenbouwkundig plan voor de locatie nog niet definitief gereed. Daarmee is voor het overige aandeel de waardevermeerdering van de gronden en daarmee de kwaliteitsberekening nog niet te berekenen. De precieze invulling van dit gebied wordt nader uitgewerkt in een inrichtings- en beplantingsplan. De benodigde investering zal fysiek worden gerealiseerd of (deels) worden gestort in het gemeentelijk landschapsinvesteringsfonds ten behoeve van natuur- of landschapsprojecten ter verbetering van de kwaliteit van de leefomgeving.

   Initiatiefnemer heeft in het kader van de anterieure overeenkomst afspraken vastgelegd over deze financiële bijdrage die gevraagd wordt in het kader van de regeling kwaliteitsverbetering landschap.

   Met een voorwaardelijke verplichting in de planregels van dit bestemmingsplan zijn de aanleg- en instandhouding van de landschappelijke inpassing en/of bijdrage in het landschapsinvesteringsfonds geborgd. Wanneer sprake is van een fysieke investering zal worden onderbouwd op welke wijze deze investering bijdraagt aan de kwaliteitsverbetering van het landschap in het buitengebied.

4.2.2.4 Conclusie

Vooruitlopend op de toepassing van de herbegrenzing voldoet het plan aan de Interim Omgevingsverordening Noord-Brabant, zijnde het toetsingskader voor dit bestemmingsplan.

4.2.3 Omgevingsverordening Noord-Brabant

Op 1 januari 2024 is, gelijktijdig met de Omgevingswet, de Omgevingsverordening Noord-Brabant in werking getreden. De Omgevingsverordening komt op hoofdlijnen inhoudelijk overeen met de IOV, zie paragraaf 4.2.2.

Een verschil is dat in de Omgevingsverordening het werkingsgebied 'Verstedelijking afweegbaar' is komen te vervallen. De gemeente krijgt meer ruimte om een eigen afweging te maken voor ontwikkelingen buiten de kernen binnen het 'Landelijk gebied' mits een afweging is gemaakt in een gebiedsvisie en de lagenbenadering is toegepast. Onderstaande analyse bevat een toelichting op deze afweging.

Analyse
De toekomstige ontwikkelingsrichting van de kern Heeswijk-Dinther wordt in een aantal gemeentelijke gebiedsvisies nader onderbouwd, zie de gemeentelijke structuurvisie Bernheze (paragraaf 4.3.1) en de gebiedsvisie 'Bebouwingsconcentraties (paragraaf 4.3.4). De afweging voor de ontwikkelingen van de uitbreidingslocaties binnen de gemeente heeft op structuurniveau in dat kader plaatsgevonden en is als zodanig met de provincie kortgesloten.

In de Structuurvisie Bernheze 2010 wordt op basis van de toepassing van de lagenbenadering geconcludeerd dat aan de noordzijde van de kern Heeswijk-Dinther mogelijkheden zijn voor (woningbouw)ontwikkelingen. Hiervoor zijn in deze Structuurvisie de aanduidingen 'Zoekgebied wonen' en 'Afronding dorpsrand' opgenomen. Ter plaatse van de aanduiding 'Zoekgebied wonen' heeft de afronding van de woonwijk Rodenburg plaatsgevonden. De aanduiding 'Afronding dorpsrand' is gelegen over plandeel C.
In de 'Gebiedsvisie Bebouwingsconcentratie Bernheze' uit 2021 wordt een en ander verder uitgewerkt en geactualiseerd. Op grond van deze visie is het gehele plangebied aangeduid als 'Transformatiegebied'.
In de provinciale Interim Omgevingsverordening is plandeel A aangeduid als 'verstedelijking afweegbaar'.

Voorliggend plan (zie paragraaf 2.2)bevat de resultaten van de toepassing van de lagenbenadering. Op basis van deze gebiedsanalyse is een uitgangspuntenkaart opgesteld. Deze uitgangspuntenkaart bevat de belangrijkste stedenbouwkundige en landschappelijke waarden, kwaliteiten en kenmerken van het gebied vanuit de lagenbenadering. Deze uitgangspunten zijn vervolgens gebruikt als input voor de planontwikkeling en het stedenbouwkundig plan.

Conclusie
Gelet op de gemeentelijke visies en de aanduiding 'verstedelijking afweegbaar' van plandeel A in de provinciale Interim Omgevingsverordening, gebaseerd op de lagenbenadering, en de lagenbenadering specifiek voor deze planontwikkeling, is het plan in overeenstemming met de Omgevingsverordening Noord-Brabant.

4.2.4 Brabantse Agenda Wonen

Op 19 september 2017 hebben de Provinciale Staten de Brabantse Agenda Wonen vastgesteld. De Brabantse Agenda Wonen is gericht op het versnellen van de woningbouw, het vernieuwen en verduurzamen van de bestaande woningvoorraad en het op zorgvuldige wijze ruimtelijk inpassen van de behoefte aan nieuwe woonruimte. Middels deze agenda wordt aangegeven welke accenten er de komende jaren liggen bij het bouwen en wonen en hoe de provincie zich hiervoor gaat inzetten.

De Brabantse woningmarkt kent grote uitdagingen. De afgelopen jaren zijn te weinig woningen gebouwd. Zo moet de woningvoorraad de komende 10 tot 15 jaar met 11%, ofwel zo'n 120.000 woningen, toenemen. Bovendien verandert de vraag naar woonruimte sterk. Zo bestaat ruim 40% van de huishoudens in 2040 uit eenpersoonshuishoudens en is er een grote behoefte aan kleinere, betaalbare woonruimten. Ook het bouwen van voldoende woningen voor het middensegment op de woningmarkt, betaalbare koop en middeldure huur, blijft een punt van aandacht.

Uitbreidingslocaties
Om in te spelen op bovengenoemde prognoses en ambities dient het planaanbod, zowel kwalitatief, kwantitatief als ruimtelijk, regionaal afgewogen te worden. De Brabantse Agenda Wonen legt het accent op duurzame verstedelijking en op 'goede woningbouwplannen' die in lijn hiermee worden ontwikkeld. Hoewel inbreidings- en transformatielocaties hierbij de voorkeur hebben, kan slechts met transformatie en inbreiding binnen bestaand stedelijk gebied niet worden voldaan aan de prognoses, ambities en vraag naar woningen, waardoor uitbreiding onontkoombaar is. Een duurzaam verstedelijkingsbeleid vraagt hierbij om regionale afweging én afspraken over de meer grootschalige gebiedsontwikkelingen én uitbreidingslocaties (richtinggevend principe). Hierbij dient ook rekening te worden gehouden de ruimtelijke-kwalitatieve opgaven en de veranderende vraag op de woningmarkt. Voor wie, wat én waar te bouwen zijn vragen die hierbij spelen. De 'Ruimte-voor-Ruimte-regeling' sluit aan bij een duurzaam verstedelijkingsbeleid, waarbij in ruil voor de sloop van (agrarische) bebouwing nieuwe woningen in het buitengebied ontwikkeld kunnen worden. Deze regeling heeft voor voorliggend initiatief alleen betrekking op de drie te beëindigen/slopen intensieve veehouderijen

Analyse
Het initiatief betreft het saneren van drie intensieve veehouderijen en het ontwikkelen van een woonlocatie met planologisch maximaal 208 woningen in het buitengebied van Heeswijk-Dinther, zoals omschreven in paragraaf 1.1. Het planvoornemen kent een gedifferentieerd woningbouwprogramma voor verschillende doelgroepen.

Voorliggend plan omvat het volgende woningbouwprogramma:

Type	segment	percentage (afgerond)
Vrijstaand	duur	11%
Tweekapper	duur	18 %
Hoekwoning	betaalbaar	8 %
Hoekwoning	sociaal	3 %
Tussenwoning	betaalbaar	12 %
Tussenwoning	goedkoop	3 %
Tussenwoning	sociaal	3 %
Appartement	sociaal	16 %
Rug aan Rug	goedkoop	9 %
Rijwoning levensloopbestendig	betaalbaar	7 %
Rijwoning levensloopbestendig	sociaal	3 %
Speciale woonvorm	middenhuur	7 %

Hierbij is met de gemeente afgesproken dat minimaal 25% van het woningbouwprogramma bestaat uit sociale huur. Dit percentage wijkt af van het de 30% sociale huur dat in de Woondeal is opgenomen, aangezien het principeakkoord van voorliggend initiatief is genomen vóór dat de Woondeal werd vastgesteld.

Met de toevoeging van in totaal planologisch maximaal 208 woningen draagt de voorgenomen ontwikkeling bij aan de concrete behoefte van 120.000 nieuwe woningen. Hoewel inbreidings-en transformatielocaties in bestaand stedelijk gebied de voorkeur hebben, is dit bij voorliggend initiatief, gezien de aard en omvang, niet mogelijk. Desondanks is het plangebied een geschikte locatie. In de gemeentelijke structuurvisie Bernheze (paragraaf 4.3.1)is het noordelijk deel van het plangebied reeds als 'zoekgebied wonen' aangewezen. Het zuidelijk deel van het plangebied is als 'Afronding dorpsrand' aangemerkt. Middels een Ladderonderbouwing (paragraaf 4.1.3) is tevens onderbouwd dat de voorgenomen ontwikkeling de behoefte naar nieuwe woningen, met bijbehorende gedifferentieerd programma, tegemoet komt. Met de realisatie van planologisch maximaal 208 woningen in het buitengebied, aangrenzend aan de kern Heeswijk-Dinther wordt gehoor gegeven aan de ambities en uitgangspunten, zoals omschreven in de Brabantse agenda Wonen.

Conclusie
Het planvoornemen is hierdoor in overeenstemming met de Brabantse Agenda Wonen.

4.3 Gemeentelijk niveau

4.3.1 Structuurvisie Bernheze

Door de gemeente Bernheze is op 11 februari 2010 de Structuurvisie Bernheze vastgesteld. In de Structuurvisie Bernheze wordt de gewenste ruimtelijke ontwikkeling van de totale gemeente als een samenhangend geheel weergegeven. Een structuurvisie is een lange termijn visie op hoofdlijnen en vormt het kader voor de beoordeling en afweging van nieuwe ruimtelijke plannen maar ook een toetsing van de voortgang van lopende plannen.

In de structuurvisie staan de belangrijkste ruimtelijke ontwikkelingen voor de komende jaren beschreven. Een onderdeel 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 en wil een gemeente met een dorpse uitstraling blijven.

Cultuurhistorisch waardevol landschap
Op basis van het Ruimtelijk Casco uit de structuurvisie Bernheze is het plangebied geheel als 'cultuurhistorisch waardevol landschap' aangemerkt. In dit landschap komen authentieke (agrarische) elementen (akkers, reliëf, verkavelings-, begroeiings- en wegenpatronen) voor die op zichzelf en in hun onderlinge samenhang een bijzonder betekenis hebben voor de herkenbaarheid van de occupatiegeschiedenis. Tevens hangen deze authentieke elementen als 'systeem' nauw samen met cultuurhistorische waarden binnen de kernen en vormen een onderdeel van de regionale cultuurhistorie. De cultuurhistorische waarden dienen dan ook behouden te worden en vragen bescherming om deze ook in de toekomst te behouden.

Halfopen landschap
Daarnaast ligt het overgrote deel van het plangebied binnen het 'halfopen landschap'. In de beekdalen en op de dekzandruggen rond de historische bebouwingsconcentraties heeft het agrarische gebruik van het open landschap geleid tot een halfopen landschap met oude bouwlanden, boscomplexen en kronkelende wegen. Het halfopen landschap wordt voor het grootste deel gebruikt als landbouwgrond. Door de variatie in dit halfopen landschap is er een coulisselandschap gevormd. Het voegt een kwaliteit toe aan het beeld van de gemeente Bernheze en dient geconserveerd te worden. Verandering aan dit landschap moet hier ook zoveel mogelijk worden voorkomen.

Zoekgebied wonen
Verder is het noordelijk deel boven de Hommelsedijk als 'zoekgebied wonen' aangemerkt. Het gebied dat is aangeduid als 'zoekgebied wonen' kan worden getransformeerd van onbebouwd gebied naar bebouwd gebied in de vorm van wonen en daarbij behorende voorzieningen. Voorwaarden waaraan ruimtelijke plannen in dit gebied moeten voldoen zijn hierna geformuleerd:

- De voorgestelde plannen moeten aansluiten bij de bestaande ruimtelijke en stedenbouwkundige structuur van de kern.
- Bij de inrichting van ruimtelijke plannen moet rekening worden gehouden met de kwaliteiten en structuren in het gebied en de omgeving.
- Bij het ontwikkelen van ruimtelijke plannen is het uitgangspunt zorgvuldig met de ruimte om te gaan.
- De natuurlijke ondergrond en de historisch gegroeide structuur van Bernheze moeten meegenomen worden bij de planvorming.

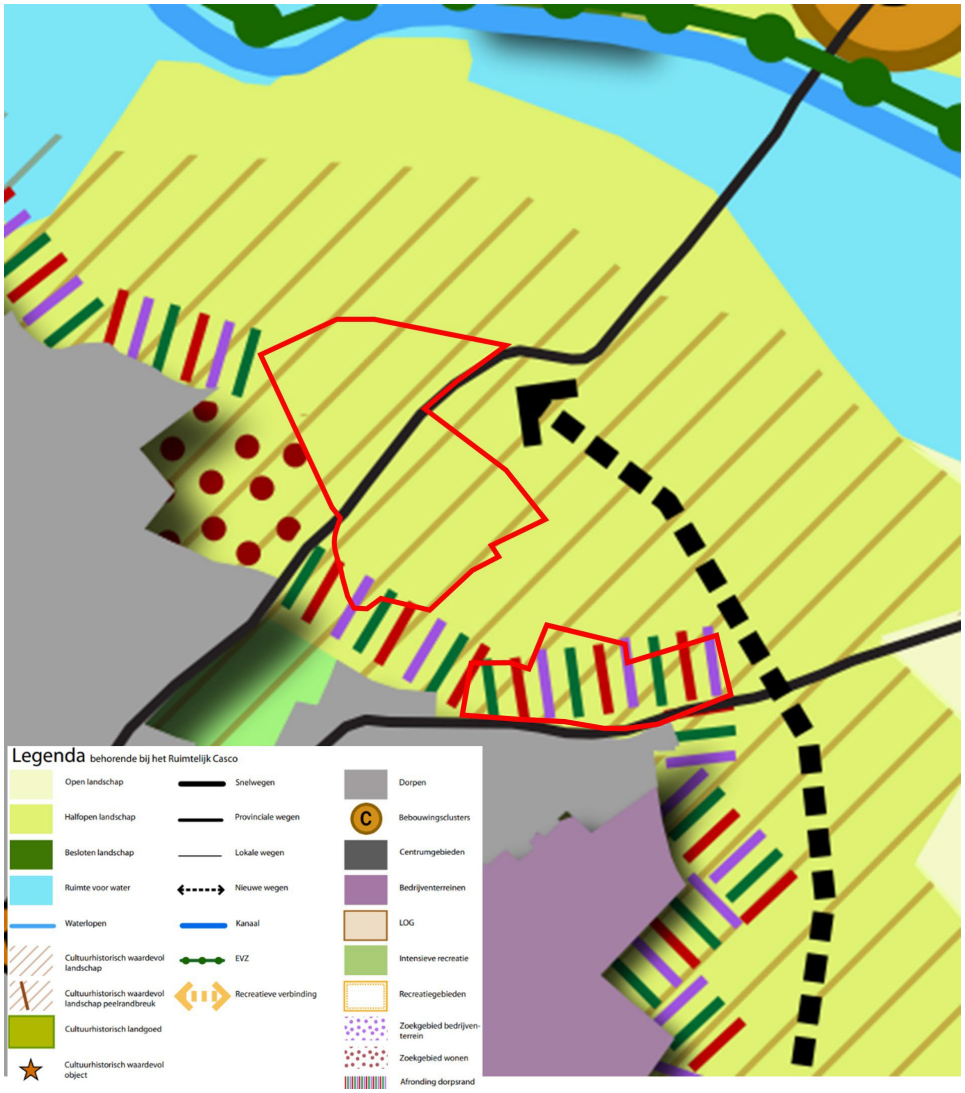
Binnen het 'Zoekgebied wonen' is de afronding van de wijk Rodenburg gerealiseerd.

Afronding dorpsrand
Het zuidelijk deel van het plangebied is als 'afronding dorpsrand' aangemerkt. Een zorgvuldige (groene) inpassing tussen de afronding wonen of bedrijven is daarbij vereist en mag in geen geval het zicht op de cultuurhistorisch waardevolle objecten verminderen.
Er dient voorkomen te worden dat er vanuit het buitengebied zicht is op onzorgvuldig vormgegeven bebouwing, waardoor een rommelig beeld ontstaat.

Indien sprake is van verweving van de bebouwing met het omliggende landschap (bijvoorbeeld aan de randen van de dorpen) dient dit karakter te worden behouden en zo mogelijk te worden versterkt.

Er kan een woning of meerdere woningen in bebouwingsconcentraties worden gebouwd, mits er tegelijkertijd sprake is van 'ruimtelijke kwaliteitswinst'.

De navolgende afbeelding betreft een uitsnede van het Ruimtelijk Casco uit de structuurvisie Bernheze. Het plangebied is rood omlijnd.



UITSNEDE RUIMTELIJK CASCO UIT STRUCTUURVISIE BERNHEZE

Analyse
De beoogde woonlocatie is landschappelijk ingepast, waarbij rekening is gehouden met ecologische-,landschappelijke- en milieutechnische waarden. Zo is bij het ontwerp onder meer rekening gehouden met de groene lob, die in de gemeentelijke visie als waardevolle buffer tussen de twee oorspronkelijke dorpen Heeswijk en Dinther wordt aangemerkt. Daarnaast zijn de woningen zodanig gesitueerd, dat de zichtlijnen richting de groene lob behouden blijven en het open landschap beleefbaar blijft. Hiermee levert de voorgenomen ontwikkeling een ruimtelijke kwaliteitswinst op.

Conclusie
De voorgenomen ontwikkeling past binnen de Structuurvisie Bernheze. Overigens is deze Structuurvisie met de vaststelling van de Omgevingsvisie op 7 maart 2024 ingetrokken.

4.3.2 Omgevingsvisie Bernheze 2040

De gemeenteraad heeft op 7 maart 2024 de 'Omgevingsvisie Bernheze 2040' vastgesteld. In de 'Omgevingsvisie Bernheze 2040' wordt de gewenste ontwikkeling van de fysieke leefomgeving van de totale gemeente weergegeven. De omgevingsvisie betreft een langetermijnvisie (20 jaar) op hoofdlijnen en vormt het kader voor de beoordeling en afweging van nieuwe ruimtelijke plannen, maar ook een toetsing van de voortgang van lopende plannen. In de 'Omgevingsvisie Bernheze 2040' zijn de volgende aanknopingspunten om 'slim' met de ruimte om te gaan gehanteerd:

- Kenmerken en identiteit van het gebied centraal stellen;
- Meervoudig ruimtegebruik, waar het kan;
- Voorkomen van afwenteling.

De omgevingsvisie beschrijft nog niet alle beleidsterreinen van de fysieke leefomgeving. De gemeente Bernheze heeft 5 jaar de tijd om al deze visies te integreren. Dit betekent dat in 2029 één totaalvisie voor de fysieke leefomgeving bestaat.

De 'Omgevingsvisie Bernheze 2040' is opgedeeld in drie deelgebieden met drie ontwikkel- perspectieven. Hierin wordt onderscheidt gemaakt in:

1. De hoog gelegen **Peelhorst** (de rug) met de Maashorst als kenmerkend natuurgebied. De westgrens van de Peelhorst is de kenmerkende Peelrandbreuk met de wijstgronden. In een 'levendige schil' rondom het natuurgebied extensiveert de landbouw en worden mogelijkheden voor meer bos en andere natuur geboden.
2. De **Dekzandgebieden** (de flank) waar de intensieve veehouderij bijdraagt aan grootschalige en innovatieve voedselproductie. Hier zijn ontwikkelingskansen voor nieuwe verdienmodellen op het gebied van bijvoorbeeld de productie van biobased grondstoffen, natuur en landschap in perceelsranden, toerisme en recreatie, klimaatadaptatie (zoals tijdelijke waterberging), lokaal voedsel et cetera.
3. Het **Beekdallandschap** van de Aa en de Leijgraaf, waar het watersysteem van afvoeren ombuigt naar water vasthouden in combinatie met natuurontwikkeling en extensieve landbouw.

De kern van de omgevingsvisie bestaat uit de uitwerking in vijf strategische thema's. In deze uitwerking vertalen we de opgaven naar ambities en doelen. De vijf thema's zijn:

1. Gezonde leefomgeving;
2. Leefbare kernen;
3. Klimaatadaptatie en herstel biodiversiteit;
4. Vitale en duurzame landbouw en economie;
5. Kwaliteit landschap en erfgoed.

Analyse

Het plangebied valt volgens de gebiedsindeling binnen het ontwikkelperspectief 'Dekzandgebied'. Binnen dit ontwikkelperspectief zijn de strategische thema's als volgt beschreven:

1. Gezonde leefomgeving:
    a. Bereikbaar, veilig en toegankelijk per fiets en wandelen;
    b. Aantrekkelijk landschap met houtwallen, zandwegen, natuurlijke perceelsranden & waterlopen;
    c. Zorg bij de boer.
2. Leefbare kernen:
    a. Vasthouden van water;
    b. Circulair;
    c. Klimaat- en natuurinclusief bouwen;
    d. Revitaliseren van wijken;
    e. Prioriteit aan wandelen en fietsen in met name de GGS;
    f. Doorgaand verkeer ontmoedigen;
    g. Alleen vrachtverkeer op basis van elektriciteit of waterstof (H2).
3. Klimaatadaptatie en herstel biodiversiteit:
    a. Grondwaterpeil 20 – 30 centimeter omhoog en meer water vasthouden en infiltreren;
    b. Waterberging;
    c. Natuurvriendelijke oevers rondom de hoofdwatergangen;
    d. Meanderen van hoofdwatergangen;
    e. Landschap en biodiversiteit beschermen en versterken in perceelsranden en in de GGS.
4. Vitale en duurzame landbouw en economie:
    a. Toplocatie voor productie van voedsel en biobased grondstoffen;
    b. Grotere bouwblokken;

c. Nieuwe verdienmodellen;
d. Innovaties inzetten als oplossing voor schadelijke neveneffecten;
e. Geen nieuwe bedrijventerreinen;
f. Plek waar we boeren naar verplaatsen uit de twee andere deelgebieden zodat ze kunnen groeien en innoveren.

5. Kwaliteit landschap en erfgoed.
   a. Houtwallen en zandwegen;
   b. Rivierkommen.

Voorliggend plan betreft een woningbouwontwikkeling waar binnen de planologische mogelijkheid wordt geboden voor de bouw van maximaal 208 woningen. Met dit plan wordt name ingespeeld op het thema 'leefbare kernen'. Het plan voorziet kwantitatief en kwalitatief in de grote woningbouwopgave. Tegelijkertijd wordt geanticipeerd op demografische veranderingen. Vanwege het ontbreken van voldoende en beschikbare inbreidingslocaties, is het uitwijken naar de kernranden in lijn met de Omgevingsvisie. De uitgangspunten hierbij zijn innovatief, compact, groen, klimaatadaptief en natuurinclusief bouwen. Met dit plan wordt hierin voorzien.

De planbeschrijving (zie paragraaf 3.1) bevat de onderbouwing voor de drie deelgebieden. Per deelgebied worden de keuzes voor de stedenbouwkundige invulling, de typologie en situering van de woningen en de landschappelijke inpassing met de doorzichten nader toegelicht. De in de gebiedsvisie Bebouwingsconcentraties aangegeven kansrijke landschappelijke zone tussen de Hommelsedijk en Nobisweg blijft met dit plan behouden en wordt zoveel als mogelijk gerespecteerd.

Conclusie
De voorgenomen ontwikkeling past binnen de kaders van de vastgestelde 'Omgevingsvisie Bernheze 2040'.

4.3.3 Landschapsontwikkelingsplan

De gemeente Bernheze heeft in 2012 het 'Landschapsontwikkelingsplan Bernheze: beleidsplan voor natuur en landschap 2012-2022' vastgesteld. Het landschapsontwikkelingsplan (LOP) Bernheze is opgesteld voor behoud en versterking van de natuur- en landschapskwaliteiten in het buitengebied van Bernheze. Deze kwaliteiten zijn onder meer verbonden aan de beleving van landschapstypen, belangrijke landschapsstructuren, cultuurhistorische objecten en natuurwaarden. In het LOP worden drie landschapstypen onderscheiden: het landschap van de Peelhorst, het beekdallandschap Aa en de Leijgraaf en het dekzandruggen en -vlaktenlandschap. Deze landschappen hebben elk hun eigen kenmerken in de vorm van typen bebouwing, beplanting, verkaveling, et cetera.

Analyse.
Het plangebied behoort tot het beekdallandschap Aa en de Leijgraaf. Op onderstaande afbeelding is een uitsnede van de ruimtelijk beleidskaart uit het LOP opgenomen. Hierop is het noordelijk deel van het plangebied als potentiële uitbreidingslocatie van de kern aangeduid. Het zuidelijk deel van het plangebied is aangewezen als afronding van de dorpsranden met het oog op landschappelijke inpassing. Het gebied tussen de beoogde woonlocaties is op de beleidskaart als indicatief gebied aangeduid voor het realiseren van recreatieve ommetjes. De uitgangspunten uit het LOP zijn mede als onderlegger gebruikt voor het opstellen van de gebiedsvisie 'Bebouwingsconcentraties Bernheze'. In paragraaf 4.3.4 wordt hier nader op ingegaan.

Conclusie
De voorgenomen ontwikkeling past binnen het ''Landschapsontwikkelingsplan Bernheze'.

4.3.4 Gebiedsvisie Bebouwingsconcentraties Bernheze

De gemeente Bernheze heeft de gebiedsvisie 'Bebouwingsconcentraties Bernheze' opgesteld. Deze visie gaat in op de bebouwingsconcentraties in de gemeente Bernheze. Onder een bebouwingsconcentratie worden, in overeenstemming met de Interim Omgevingsverordening Noord-Brabant, de volgende drie typologieën verstaan:

1. Kernrandzone;
2. Bebouwingslint;
3. Bebouwingscluster.

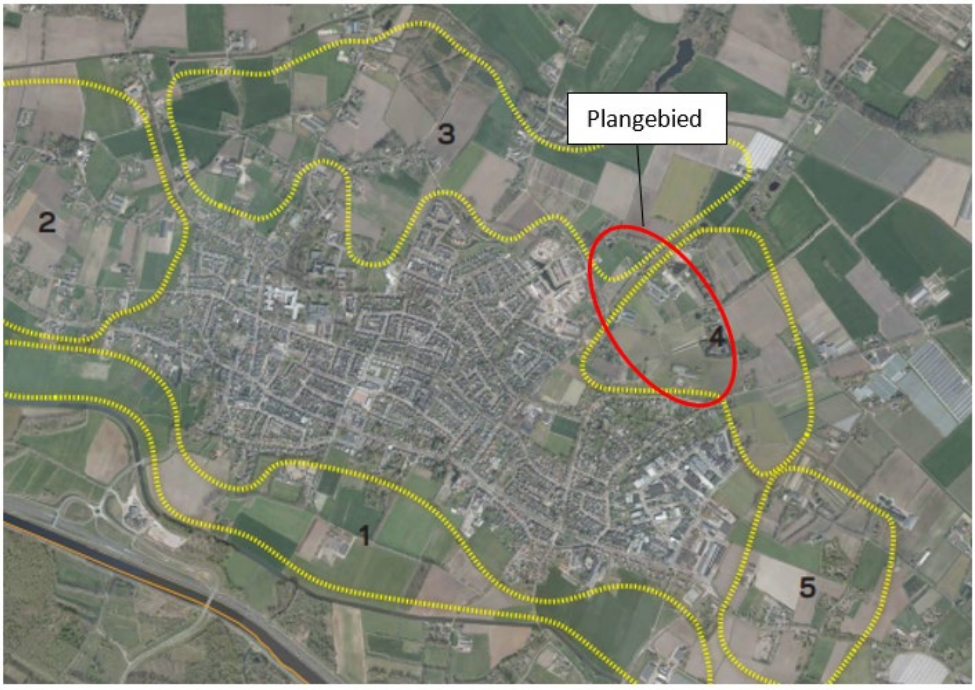
De zone direct om een dorp heen wordt de kernrandzone genoemd. Deze zone vormt de overgangszone van dorp naar (agrarisch) landschap en is vaak niet duidelijk begrensd. De twee andere type bebouwingsconcentraties liggen vaak op kruisende wegen (bebouwingcluster) of strekken zich uit langs wegen (bebouwingslint). Een bebouwingscluster of -lint kan grenzen aan een dorp, maar kan ook solitair in het buitengebied liggen.

Het toevoegen van woningen in het buitengebied kan alleen binnen een bebouwingsconcentratie (kernrandzone, bebouwingscluster of bebouwingslint).

Het landschap rondom Heeswijk-Dinther kent vele subtiele verschillen op basis van de ondergrond en het grondwatersysteem. Deze verschillen zijn in de laatste eeuw vaak steeds minder herkenbaar geworden. Rondom Heeswijk-Dinther worden vijf deelgebieden onderscheiden:

1. Het beekdal van de Aa;
2. Entree West;
3. Pater van den Elsenstraat e.o;
4. Het Dinthersche Broek;
5. Entree Oost.

De volgende afbeelding betreft een uitsnede van de deelgebieden kaart in Heeswijk-Dinther uit de gebiedsvisie 'bebouwingsconcentraties'. De ligging van het plangebied is omcirkeld.



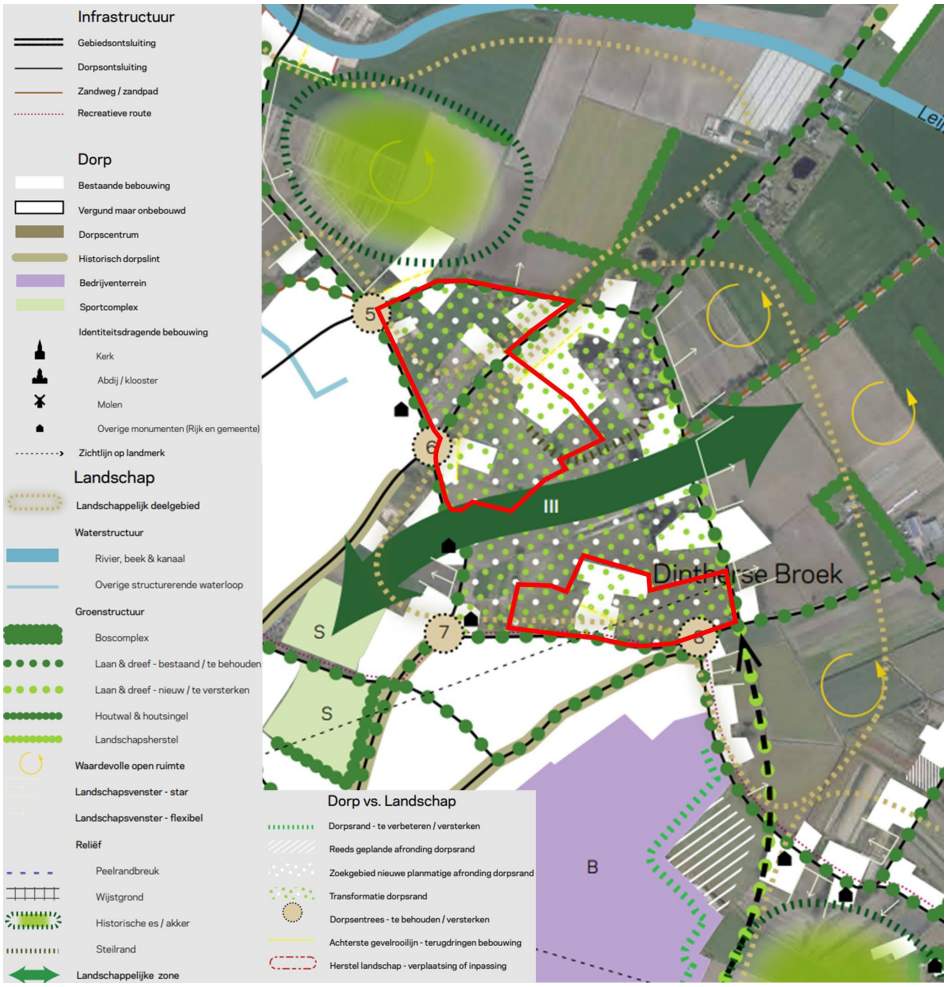
UITSNEDE KAART DEELGEBIEDEN GEBIEDSVISIE BEBOUWINGSCONCENTRATIES

Het plangebied ligt binnen het deelgebied 'Het Dinthersche Broek'. Het Dinthersche Broek onderscheidt zich van het landschap door het grootschaligere en rationelere karakter. De gronden werden en worden met name gebruikt als grasland voor begrazing. Centraal in dit gebied ligt een cluster van kwekerijgronden. Kenmerkend is de relatieve openheid van het gebied.

Voor het deelgebied 'Het Dinthersche Broek' gelden de volgende uitgangspunten:

- Het versterken van de waardevolle openheid tussen Dinther en het beekdal van de Leijgraaf, door hier geen nieuwe bebouwing toe te staan.
- Het behouden en beschermen van historische zandpaden en dreven.
- Het landschappelijk inpassen van storende bebouwing (stalcomplexen en kassen).
- Het behouden en landschappelijk versterken van de groene lob die de oorspronkelijke kernen Heeswijk en Dinther van elkaar scheidt.
- In de groene lob (III) zou een kleinschalig dorpslandschap kunnen worden ontwikkeld waar ruimte is voor functies die de beleving tussen dorp en landschap versterken (zoals moestuinen /kleinschalige stadslandbouw, sport, ruimte voor ontmoeting, extensieve en kleinschalige recreatie etc.).
- Het gebalanceerd uitbreiden van de oorspronkelijke kernen Heeswijk ten noordwesten van de groene lob en Dinther aan de zuidoostzijde daarvan.
- Het ontwikkelen van een afronding van de kern waarbij een gevarieerde, rafelige dorpsrand ontstaat die een sterke relatie met het landschap aangaat, zodat wonen aan het landschap als kwaliteit wordt versterkt.

Daarnaast betreft onderstaande afbeelding een uitsnede van de visiekaart van Heeswijk-Dinther uit de gebiedsvisie 'Bebouwingsconcentraties Bernheze'. Het plangebied is rood omlijnd.



UITSNEDE VISIEKAART HEESWIJK-DINTHER UIT GEBIEDSVISIE BEBOUWINGSCONCENTRATIES BERNHEZE

Op basis van de gebiedsvisie 'Bebouwingsconcentraties Bernheze' is het gehele plangebied als 'Transformatie dorpsrand' aangemerkt. Daarnaast is het gebied tussen het noordelijk deel en zuidelijk deel van het plangebied als 'Landschappelijke zone aangewezen'. De structuur van groene lobben die het dorp ingaan, is waardevol en dient behouden te blijven. Hier dient sprake te zijn van een sterke verwevenheid tussen dorp en landschap en dient een hoge woonkwaliteit gewaarborgd te worden. Deze landschappelijke zone tussen het plangebied is de lob Dinthersche Broek. Dit betreft de groene lob tussen Heeswijk en Dinther en is een waardevolle buffer tussen de twee oorspronkelijke dorpen. Hier wordt ingezet op een kleinschalig dorpslandschap, met gebruiksfuncties die passen in het kleinschalig landschap. Daarnaast is onder meer de Hommelsedijk, Koffiestraat en de Nobisweg als 'laan & dreef - bestaand/te behouden' aangeduid.

Analyse
Het plangebied ligt binnen de kernrandzone van de kern Heeswijk-Dinther. Binnen de kernrandzone in het deelgebied 'Het Dinthersche Broek' worden planologisch maximaal 208 woningen gerealiseerd, zoals omschreven in paragraaf 1.1.
Deelgebied A is in de IOV als 'verstedelijking afweegbaar' aangewezen direct in aansluiting op de woningen in de kern. Daarom is deelgebied A in het ontwerp meer verdicht dan de andere twee deelgebieden. Deelgebied B is een mix van vrijstaande en twee-onder-een-kapwoningen en deelgebied C

Ontwikkeling van de rest van het deelgebied 'Het Dinthersche Broek' (deelgebied B en C) is alleen mogelijk na de beëindiging en sanering van de drie aanwezige agrarische bedrijven in deelgebied B en C van dit bestemmingsplan.

Met deze sanering is ter plaatse niet alleen woningbouw mogelijk, maar wordt het woon- en leefklimaat en de gezondheidssituatie voor de bewoners aan de Hommelsedijk en Nobisweg verbeterd door het verdwijnen van de geurhindercirkels van de bedrijven.
Het verdwijnen van de agrarische bedrijven biedt op deze locatie dus ruimte voor de ontwikkeling van een kleinschalig dorpslandschap en verbetering van de woonsituatie.

Met de realisatie van planologisch maximaal 208 woningen wordt de oorspronkelijke kern gebalanceerd uitgebreid. Hiermee wordt de kern afgerond en ontstaat een rafelige dorpsrand die een sterke relatie met het landschap aangaat, zodat wonen aan het landschap als kwaliteit wordt versterkt. Zo is bij het ontwerp onder meer rekening gehouden met het middengebied (groene lob). De woningen zijn zodanig gesitueerd, dat de zichtlijnen richting het middengebied behouden blijven en het open landschap beleefbaar blijft. Door het behouden van de zichtlijnen richting het middengebied en het aanleggen van groen binnen het plangebied, levert de voorgenomen ontwikkeling een ruimtelijke kwaliteitswinst op.

Conclusie
De voorgenomen ontwikkeling past binnen de gebiedsvisie 'Bebouwingsconcentraties Bernheze'.

4.3.5 Woonvisie 2022-2026 'Perspectief op goed wonen in onze kernen'

De gemeente Bernheze heeft op 2 november 2021 de Woonvisie 2022-2026, 'Perspectief op goed wonen in onze kernen' vastgesteld. In deze visie werkt de gemeente aan de ambitie dat iedereen goed moet kunnen wonen in de gemeente. Ingezet wordt op betaalbaarheid en de gemeente richt zich hierbij op senioren, die een groot deel uitmaken van de gemeentelijke bevolking, en op jongeren en jonge gezinnen die zorgen voor vitaliteit in de gemeente. Door in te zetten op betaalbaarheid worden woningen aangeboden aan diegene die te veel verdienen voor een sociale huurwoning, maar te weinig voor een koopwoning. Tegelijk blijft de gemeente zich inzetten voor de huursector, omdat de wachttijden steeds verder oplopen.

Wonen in het buitengebied
Hoewel wonen in het buitengebied ondergeschikt is aan landbouw, is de trend dat steeds meer agrarische bedrijven stoppen. De agrariër mag onder voorwaarden en in bepaalde gebieden woningen bouwen op dezelfde plek van de agrarische bedrijfsbebouwing die wordt gesloopt. Hier wordt ruimte geboden voor maatwerk volgend het ruimte-voor-ruimte-beleid van de provincie. Vaak blijft de voormalige agrarische bedrijfswoning behouden na de beëindiging van het agrarisch bedrijf. Verder wil de gemeente dat grote woningen opgesplitst kunnen worden.

Kwantitatieve en kwalitatieve behoefte in Bernheze
In de gemeentelijke woonvisie zijn de navolgende doelen gesteld als perspectief op goed wonen in de kernen:
- In de komende 10 jaar wil de gemeente 1.800 woningen toevoegen;
- Daarvan worden circa 1.160 woningen in de periode tot en met 2026 gebouwd;
- In iedere kern wordt gebouwd;
- Meer regie wordt gevoerd op de woningbouwproductie;
- De gemeente wil de keten van idee naar uitvoering waar mogelijk versnellen.

Voor wat betreft toekomstbestendigheid en duurzaamheid heeft de gemeente te navolgende doelen gesteld:
- Energieneutraal in 2050;
- Op korte termijn focussen op 'no regret maatregelen';
- Zorgen voor voldoende woonaanbod om mensen met en zonder zorgvraag zo lang mogelijk zelfstandig thuis te kunnen laten wonen.

Kwantitatieve en kwalitatieve behoefte in Heeswijk-Dinther
Voor de kern Heeswijk-Dinther is een woningbouwopgave van 232 opgenomen. Dit betreft 20% van de totale opgave binnen de gemeente Bernheze (van de 1.160 woningen tot 2026). Er is in Heeswijk-Dinther behoefte aan het toevoegen van circa 70 sociale huurwoningen en heeft bouwen voor jongeren/starters en senioren de voorkeur. Daarnaast is er in Heeswijk-Dinther behoefte aan kleinschalige collectieve woonvormen en woongroepen (hofjeswoningen en kleinschalige woonzorgvormen). De verwachting is dat dit voor deze kern populaire woonvormen zijn die de doorstroming op gang zullen brengen.

Analyse
Met de beoogde ontwikkeling worden planologisch maximaal 208 woningen, in het buitengebied, aangrenzend aan de kern Heeswijk-Dinther, gerealiseerd.

Deze locatie biedt een geschikte plek voor woningbouw, aangezien met de beëindiging van de agrarische bedrijven ruimte vrij komt voor het realiseren van woningen in het buitengebied.

Het plan kent een gedifferentieerd woningbouwprogramma voor verschillende doelgroepen, waarvan minimaal 25% van het woningbouwprogramma uit sociale huur bestaat:

Type	segment	percentage (afgerond)
Vrijstaand	duur	11%
Tweekapper	duur	18 %
Hoekwoning	betaalbaar	8 %
Hoekwoning	sociaal	3 %
Tussenwoning	betaalbaar	12 %
Tussenwoning	goedkoop	3 %
Tussenwoning	sociaal	3 %
Appartement	sociaal	16 %
Rug aan Rug	goedkoop	9 %
Rijwoning levensloopbestendig	betaalbaar	7 %
Rijwoning levensloopbestendig	sociaal	3 %
Speciale woonvorm	middenhuur	7 %

Dit programma is gebaseerd op de woonbehoefte, zoals omschreven in de gemeentelijke woonvisie.

Het toevoegen van deze nieuwe woningen draagt bij aan de kwantitatieve behoefte naar 1.800 woningen binnen de gemeente Bernheze in de aankomende 10 jaar en 232 woningen specifiek voor de kern Heeswijk-Dinther. Op basis van de bovengenoemde ambities en behoeften, zoals omschreven in de gemeentelijke woonvisie, wordt met deze ontwikkeling ingespeeld op de kwalitatieve behoefte aan onder meer (huur)woningen en woningen voor jongeren/starters en senioren voor het betaalbare en goedkope segment in Heeswijk-Dinther. Verder wordt met voorliggend initiatief ingespeeld op de behoefte naar kleinschalige collectieve woonvormen en woongroepen voor het betaalbare segment.

Conclusie
De voorgenomen ontwikkeling past binnen de Woonvisie 2022-2026, 'Perspectief op goed wonen in onze kernen'.

4.3.6 Woondeal

Op 9 maart 2023 is de regionale Woondeal ondertekend. De inzet van de woondeal is er vooral op gericht om bestaande plannen daadwerkelijk en sneller te realiseren. Naast het versneld realiseren van woningen verhogen we het aandeel betaalbare woningen in nieuwbouwprojecten te vergroten (tot 67%) voor zover mogelijk en wenselijk. De nadruk ligt daarbij op de realisatie van sociale huurwoningen (30%). Daarmee is de Regionale Woondeal een inspanningsverplichting. In deze paragraaf toetsen we voorliggende woningbouwontwikkeling aan de Woondeal.

Reeds in 2021 is Ruimte voor Ruimte in gesprek gegaan met de 3 agrarische bedrijven (gesitueerd binnen het plangebied) over de beëindiging van hun bedrijf en een (gedeeltelijke) verwerving van hun bedrijf met omliggende landbouwgronden. In samenwerking met BVH projectontwikkeling is een integraal stedenbouwkundig plan opgesteld voor de beoogde ontwikkeling van het plangebied. Dit stedenbouwkundige plan resulteert in een uiterst gevarieerd woningbouwprogramma en een hoogwaardige afronding van de kern Heeswijk-Dinther. Waarbij de sanering van de drie intensief agrarische bedrijven aan de dorpsrand bovendien een aanzienlijke verbetering zal opleveren van het woon- en leefklimaat ter plaatse. Het principe verzoek voorziet in de ontwikkeling van 119 woningen in een divers woningbouwprogramma gericht op verschillende doelgroepen. Specifiek

- 31 starterswoningen met de volgende differentiatie
- 12 starterswoningen in een rug-aan-rug opzet
- 19 starterswoningen in rijwoningen
- 19 seniorenwoningen in een Knarrenhof
- 6 vrijstaande woningen
- 35 twee onder één kap woningen
- 5 kavels, die vanuit de provinciale Ruimte voor Ruimte regeling worden gelegitimeerd door
- beëindiging van de 3 veehouderijen in het plangebied en sloop van de aanwezige opstallen.
- 23 Ruimte voor Ruimte kavels.

Medio januari 2022 heeft voornoemde ontwikkelcombinatie een principeverzoek ingediend. Op 1 juni 2022 heeft het college van B&W van de gemeente Bernheze een positief principe besluit genomen op dit verzoek.

In haar besluit heeft het College van B&W als uitgangspunt meegegeven dat het woningbouwplan dient aan te sluiten bij de recent opgestelde gemeentelijke woonvisie, paragraaf 4.3.5. In de periode na 1 juni 2022 is het woningbouwprogramma in, overleg met gemeente Bernheze, in overeenstemming gebracht met deze woonvisie. Hierbij is tevens bewaakt dat er binnen dit gewijzigde woningbouwprogramma nog altijd sprake is van:

- het realiseren van en een hoogwaardige afronding van de kern Heeswijk-Dinther,
- de sanering van de drie intensief agrarische bedrijven aan de dorpsrand,
- het realiseren een aanzienlijke verbetering zal opleveren van het woon- en leefklimaat ter plaatse.

Het resultaat van voornoemde inspanning heeft geleid tot het planvoornemen zoals toegelicht in Hoofdstuk 4. De gemaakte afspraken dateren hiermee van vóór de Woondeal. Daarmee is het niet mogelijk noch wenselijk (in het kader van woningbouwversnelling) om het programma volledig in lijn met de afspraken in de Woondeal te brengen. Voorliggend plan komt wél overeen met de gemeentelijke woonvisie waarmee er, in de geest van de Woondeal, aandacht geweest is voor aanpassingen in het programma. Dit heeft ertoe geleid dat er een hoger aandeel sociale en levensloopbestendige woningen in het plan zijn gebracht.

Conclusie
Voorliggend plan komt deels overeen met de afspraken in de Woondeal. Het is niet mogelijk noch wenselijk het programma volledig in lijn met de afspraken in de Woondeal te brengen.

4.3.7 Welstandsnota Bernheze

Op 8 oktober 2015 is de Welstandsnota Bernheze vastgesteld. Bouwaanvragen van inwoners en bedrijven in Bernheze worden aan het welstandsbeleid getoetst. De verschillende welstandsgebieden heeft de gemeente in de welstandsnota benoemd. De regels die bij de welstandsgebieden horen, zijn onder 'welstandscriteria' omschreven. Als de bouwaanvraag in een welstandsgebied valt, dan wordt de aanvraag getoetst aan welstand. Als de bouwaanvraag niet in een welstandsgebied valt, dan wordt de aanvraag niet getoetst aan welstand. Uitzondering hierop zijn bouwwerken die vallen onder de algemene regels. Dit kunnen reclame-uitingen zijn of nieuwbouwwoningen die in een beeldkwaliteitplan (BKP) liggen.

Het BKP vormt een belangrijk instrument voor de kwaliteitsbewaking van ruimtelijke plannen. Het BKP regelt het uiterlijk van de gebouwen en de openbare ruimte. Dit instrument kan worden ingezet bij nieuwe ontwikkelingen. Ondanks dat Bernheze kiest voor welstandsvrij, wil de gemeente de mogelijkheid behouden om te sturen op ruimtelijke kwaliteit bij nieuwbouwontwikkelingen. De gemeente kan met het beeldkwaliteitplan toezien dat afspraken met bouwpartijen over de ruimtelijke kwaliteit worden nagekomen. Bij iedere nieuwbouwontwikkeling beslist de raad of er welstandscriteria moeten gelden door wel of geen BKP vast te stellen.

Analyse
Voorliggend plan voorziet in een nieuwbouwontwikkeling van planologisch maximaal 208 woningen in het buitengebied van Heeswijk-Dinther, zoals omschreven in paragraaf 1.1 Om de ruimtelijke kwaliteit van deze nieuwe woningen te bewaken is een beeldkwaliteitsplan (BKP) opgesteld. Het BKP is als bijlage 2 bijgevoegd. Bij het ontwerpen van de woonwijk dient rekening te worden gehouden met de in het BKP gestelde randvoorwaarden en de plannen dienen aan het BKP worden getoetst (zie paragraaf 3.1.4).

Conclusie
Ten borging van de beoogde ruimtelijke kwaliteit is een Beeldkwaliteitsplan opgesteld waaraan de plannen zullen worden getoetst.

4.3.8 Parkeerbeleid gemeente Bernheze

Bij nieuwe bouwprojecten dient aan het aspect parkeren te worden getoetst. Hiervoor heef de gemeente beleid vastgesteld met als doel om de toepassing van de parkeernormen te onderbouwen, zodat het voor burgers, bedrijven en ontwikkelaars duidelijk is welke normen gehanteerd worden bij een woningbouwontwikkeling en/of bouwaanvraag. De parkeernorm is een middel om bij nieuwbouw, verbouw of functieverandering te zorgen dat er voldoende parkeerplaatsen zijn. Dat wil zeggen dat het bedoeld is voor nieuw- en verbouwsituaties en niet voor bestaande situaties.

Het uitgangspunt bij de parkeernormering is dat voorzien wordt in de gestelde parkeereis van de verschillende te onderscheiden functies. Achterliggend doel is dat de parkeeroverlast in de omgeving van de functies wordt voorkomen.

Analyse
Zoals in paragraaf 3.3.2 beschreven, is in de parkeerbalans (bijlage 5) op basis van het meeste actuele stedenbouwkundig ontwerp (d.d. 30 juli 2024) uitgegaan van in totaal 195 woningen. Om de parkeerbehoefte te berekenen is uitgegaan van de parkeernormen uit de op 18 april 2024 door de raad vastgestelde Nota Parkeerbeleid Bernheze (2024).

Voor de 195 ingetekende woningen is er een behoefte aan afgerond 273 parkeerplaatsen. In het meest actuele stedenbouwkundig ontwerp (d.d. 30 juli 2024) zijn in totaal 302 parkeerplaatsen voorzien. Hiervan liggen 143 parkeerplaatsen op eigen terrein en 159 in de openbare ruimte. Hiermee biedt voorliggend plan ruim voldoende parkeerplaatsen om te voorzien in de parkeerbehoefte. De recente vaststelling van het nieuwe parkeerbeleid heeft geleid tot een lagere behoefte. In de verdere uitwerking van het stedenbouwkundig plan kan het overschot aan parkeren worden vervangen door bijvoorbeeld groen. Bij de aanvraag van de omgevingsvergunning zal worden aangetoond dat met het aantal parkeerplaatsen dat is opgenomen is het stedenbouwkundig plan voldaan wordt aan de op dat moment geldende parkeernormen.

Conclusie
De voorgenomen ontwikkeling past binnen de 'Nota Parkeerbeleid Bernheze (2024)'.

4.3.9 Duurzame energieagenda 2021-2025: op weg naar energieneutraal Bernheze

De gemeente Bernheze heeft de ambitie om in 2050 over te stappen naar een duurzame energievoorziening, waarbij de gebruikte energie in Bernheze bestaat uit energie die in Bernheze wordt opgewekt. Om deze ambitie na te streven, heeft de gemeente Bernheze de 'Duurzame energieagenda 2021-2025: op weg naar energieneutraal Bernheze' opgesteld. Deze energieagenda heeft als horizon het jaar 2025. Dat is een tussendoel op weg naar 2050. Voor 2025 heeft de gemeente twee doelstellingen geformuleerd. Deze doelstellingen zijn gekoppeld aan de nationale doelstellingen uit de Klimaatwet:

- 15,0% van de energie is opgewerkt uit duurzame bronnen (2018: 9,4%)
- 20,0% reductie van de CO_2-uitstoot ten opzichte van de uitstoot in 1990 (2018: 13,8%)

Er wordt eerst ingezet op energiebesparing en het opwekken van meer duurzame energie. Voor het deel waarin de gemeente nog fossiele brandstof nodig heeft, wordt gekozen voor de minst milieubelastende vormen.

In de energieagenda staan de verschillende projecten waarmee de komende jaren invulling wordt gegeven aan de gemeentelijke doelstellingen en ambitie op het gebied van duurzaamheid. Deze projecten zijn onderverdeeld in de volgende 4 overkoepelende strategische doelen voor de energietransitie:

- energieneutrale gemeente
- energieneutrale woningen
- energieneutrale sportverenigingen en bedrijven
- schoon vervoer

Door samen te werken met inwoners, ondernemers, corporaties en andere partners wordt bijgedragen aan een energieneutraal Bernheze.

Analyse
Zoals in paragraaf 3.4 omschreven wordt met de ontwikkeling van planologisch maximaal 208 woningen ingespeeld op de ambities, zoals omschreven in de gemeentelijke duurzame energieagenda. Om invulling te geven aan een duurzame en gezonde leefomgeving draagt het plan bij aan de energietransitie en is sprake van een klimaatbestendige ontwikkeling.

Conclusie
De voorgenomen ontwikkeling is in lijn met de 'Duurzame energieagenda 2021-2025: op weg naar energieneutraal Bernheze'.

Hoofdstuk 5 Uitvoeringsaspecten

In dit hoofdstuk worden de uitvoeringsaspecten beschreven. Achtereenvolgens komen de volgende thema's aan de orde:
1. milieu;
2. waarden;
3. waterhuishouding.

In de uitgevoerde onderzoeken is uitgegaan van de realisatie van planologisch maximaal 208 woningen, aangezien ten tijde van de uitvoering van de onderzoeken het exacte woningaantal nog niet bekend was. De 208 woningen betreffen daarom een worst-case aantal. Op de situatietekening van het stedenbouwkundig plan (d.d. 30 juli 2024 in bijlage 1) is momenteel sprake van maximaal 195 woningen. Hiermee wordt het worst-case aantal woningen niet overschreden.

Het bestemmingsplan biedt de mogelijkheid voor de bouw van in totaal drie extra woningen op de percelen De Dieppoel 1, Hommelsedijk 31a, Hommelsedijk 35. Het betreft hier de drie genoemde meeloopinitiatieven. Deze 3 woningen maken onderdeel uit van de maximaal 208 die binnen het plangebied worden toegestaan en zijn op structuurniveau betrokken in de onderzoeken ten behoeve van de totale planontwikkeling. Op perceelsniveau dienen nog aanvullende onderzoeken plaats te vinden alvorens de vergunningen voor deze woningen kunnen worden verleend. In de regels van dit plan is een ten behoeve van de uitvoering van deze aanvullende onderzoeken een voorwaardelijke verplichting opgenomen.

5.1 Milieu

Conform het bepaalde in artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening moet een toetsing plaatsvinden van de voorgenomen ontwikkelingen aan de relevante milieuaspecten, teneinde het toekomstige gebruik af te stemmen op de omgeving. In deze paragraaf worden de milieuaspecten afzonderlijk beschreven.

5.1.1 Bodemkwaliteit

5.1.1.1 Inleiding

Uitgangspunt is dat de bodemkwaliteit geen onaanvaardbaar risico oplevert voor de gebruikers van de bodem. Bij een ruimtelijke ontwikkeling moet worden beoordeeld of de bodemkwaliteit past bij deze nieuwe functie.

5.1.1.2 Analyse

Om de huidige bodemkwaliteit binnen het plangebied inzichtelijk te maken, is een milieutechnisch bodemonderzoek uitgevoerd: rapport 'Milieutechnisch bodemonderzoek plangebied Heeswijk-Dinther Oost (28 maart 2023; 2208/004/KB-01). De rapportage is als bijlage 7 bijgevoegd.

Op basis van het milieutechnisch bodemonderzoek wordt geconcludeerd dat:
Deelgebied 1 (koffiestraat 2a e.o.) en deelgebied 3 (Nobisweg 15 e.o.)
De onderzoeksresultaten vormen geen belemmering voor de voorgenomen herontwikkeling. De grond en het grondwater in deze deelgebieden blijken maximaal licht verontreinigd te zijn met enkele parameters. De watergang bij deelgebied 1 was niet toegankelijk als gevolg van hekwerk en begroeiing. Aanbevolen wordt de kwaliteit hiervan na verwijdering van de obstakels vast te stellen.

Deelgebied 2 (Hommelsedijk 4a en 4b e.o.)
De onderzoeksresultaten vormen een belemmering voor de voorgenomen herontwikkeling.
- Op de locatie Hommelsedijk 4a is reeds sprake van drie gevallen van ernstige bodemverontreiniging met asbest waarbij mogelijk sprake is humane risico's. Na de sloop van de bebouwing dient nader bodem- en asbestonderzoek uitgevoerd te worden. Daarnaast dient daarbij een risicobeoordeling uitgevoerd te worden om vast te stellen of sprake is van spoedeisende bodemverontreinigingen.
- Daarnaast dient ter plaatse van de toegangsweg en rondom de schuren van Hommelsedijk 4a een nader asbestonderzoek uitgevoerd te worden.

- Ter plaatse van de Hommelsedijk 4a dient ook een nader bodemonderzoek uitgevoerd te worden naar de sterke verontreiniging met barium en matige verontreiniging met zink in het grondwater.
- Ter plaatse van de Hommelsedijk 4b dient tevens een nader asbestonderzoek uitgevoerd te worden.

Algemeen
Het openbaar gebied maakt geen onderdeel uit van onderhavig onderzoek. Indien toekomstige (graaf)werkzaamheden in het openbaar gebied zijn voorzien, wordt aanbevolen aanvullend onderzoek te verrichten. Hierbij wordt geadviseerd om rekening te houden met potentieel verdachte puntbronnen zoals (puin)dammen. Er is vooralsnog geen aanleiding zinkassen te verwachten. Overwogen kan worden aan de randen van het openbaar gebied aanvullende werkzaamheden hiernaar te verrichten om hierover meer zekerheid te krijgen.

Opgemerkt wordt dat (graaf)werkzaamheden in de bodem ter plaatse van de (vermoedelijke) gevallen van ernstige bodemverontreiniging niet zondermeer mogelijk zijn zonder toestemming van het bevoegd gezag. Voorafgaand aan de werkzaamheden dient een saneringsplan/BUS-melding ter goedkeuring te worden ingediend bij het bevoegd gezag.

5.1.1.2.1 Conclusie
Het aspect bodemkwaliteit vormt geen planologische belemmering voor het plan wanneer de geconstateerde mogelijke verontreinigingen nader worden onderzocht en de aanwezige gevallen van ernstige bodemverontreiniging te worden gesaneerd om de bodem geschikt te maken voor het beoogde toekomstige gebruik. Dit is middels een voorwaardelijke verplichting in de regels geregeld.
Ter plaatse van de drie meeloopinitiatieven dient er nog bodemonderzoek nog uitgevoerd te worden. Ook hiervoor is een voorwaardelijke verplichting in de regels opgenomen.

5.1.2 Bedrijven en milieuzonering

5.1.2.1 Inleiding
Om te voorkomen dat als gevolg van het plan voorzienbare hinder en gevaar door milieubelastende activiteiten optreden moet worden getoetst of:
- de voorgenomen ontwikkeling van invloed is op omliggende milieugevoelige objecten (woningen etc.) en of de voorgenomen ontwikkeling een belemmering vormt voor de bedrijfsvoering van omliggende inrichtingen;
- bestaande milieubelastende inrichtingen (bedrijven) van invloed zijn op de voorgenomen ontwikkeling.

Basis voor deze toetsing vormt de handreiking "Bedrijven en milieuzonering" (VNG, Den Haag, 2009), waarin richtafstanden zijn opgenomen voor diverse bedrijfstypen.

5.1.2.2 Analyse

Omgevingstype
Het omgevingstype van voorliggend plangebied is een rustige woonwijk. In de omgeving is slechts van beperkte functiemenging sprake en er is weinig verstorend verkeer.

Invloed plan op de omgeving
Het plan betreft woningbouw. Er is daarom geen sprake van milieutechnische uitstraling van het plan op de omgeving.

Invloed omliggende inrichtingen op plan.
In de directe omgeving van het plangebied zijn twee niet-agrarische bedrijven aanwezig (Zandstraat 1 en Hommelsedijk 6a). Hierna wordt voor beide bedrijven de situatie beschreven.

Zandstraat 1
Vergunde situatie
Op dit moment zijn andere, minder zware, bedrijfsactiviteiten vergund. Wanneer getoetst wordt op de feitelijke situatie dan dient rekening gehouden te worden met de (onder voorschriften) vergunde situatie: een 'aannemersbedrijf met timmerwerkplaats en machinale houtbewerking met werf'. Wordt er dan naar de gebouwinvulling gekeken dan kan worden geconstateerd dat in het dichtst bij het plangebied gelegen gebouw A (504 m^2) vooral opslag (van antiek) aanwezig is en midden in het gebouw een kleine werkplaats (<200m^2) in de andere gebouwen ten noorden van gebouw A vinden de overige activiteiten plaats.

Wanneer naar de vergunning wordt gekeken kan de bedrijvigheid daarom volgens de VNG lijst vallen onder:
- Timmerwerkfabrieken, vervaardiging overige artikelen van hout, p.o. < 200 m²
- Aannemersbedrijven met werkplaats: b.o. > 1000 m²

Beide vormen van bedrijvigheid vallen onder milieucategorie 3.1 met een richtafstand van 50 meter (vanaf rand perceel). De werkelijke afstand tussen de bedrijvigheid en het dichtstbijzijnde bouwvlak bedraagt meer dan 50 m. Er wordt voldaan aan de vereiste richtafstanden.

Planologische mogelijkheden
Op basis van het vigerende bestemmingsplan 'Buitengebied Bernheze' heeft de Zandstraat 1 de functieaanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - timmerbedrijf'. Op basis van bijlage 7 bij het vigerend bestemmingsplan is alleen een timmerbedrijf en geen ander bedrijf toegestaan. Bij dit timmerbedrijf is een bedrijfsoppervlak van 1.300 m² toegestaan en daarom zou er, ook op basis van de feitelijke aanwezige bedrijfsbebouwing, worden uitgegaan van SBI 162.0 met categorie 3.2. Dit zijn de theoretische planologische mogelijkheden.

Analyse onderzoek industrielawaai
Op basis van een analyse van de directe omgeving van het plangebied is nader geluidonderzoek uitgevoerd naar het bedrijf Zandstraat 1. Het rapport 'Akoestisch Onderzoek Industrielawaai Woningbouwlocatie Heeswijk-Dinther' (1 augustus 2024) is als bijlage 8 bijgevoegd.

Vanuit de gronden Zandstraat 1 (bestemming Agrarisch met functieaanduiding 'specifieke vorm van bedrijf – timmerbedrijf') zijn er beperkingen ten aanzien van de ontwikkeling van woningen binnen het deelgebied C. Ter plaatse van de woningen aan de noordzijde van deelgebied C is sprake van (maximale) geluidniveaus die meer bedragen dan de richtwaarde uit de VNG-publicatie.

Het bedrijf wordt op basis van de langtijdgemiddeld beoordelingsniveaus vanuit planologisch oogpunt niet beperkt in haar (toekomstige mogelijkheden van) bedrijfsvoering, aangezien er ter plaatse van de woningen in het deelgebied geen geluidniveaus van meer dan de grenswaarden uit het Activiteitenbesluit milieubeheer optreden en het bedrijf bij benutting van de gronden al rekening dient te houden met beperking door bestaande woningen (waaronder Zandstraat 4, gelegen ten oosten van de bedrijfslocatie).

Ten aanzien van de berekende maximale geluidniveaus wordt opgemerkt dat deze zijn bepaald op basis van de maximale planologische mogelijkheden (lees: bronnen ter plaatse van de zuidelijke grens van de bestemming). In de praktijk zullen timmeractiviteiten, met uitzondering van laden/lossen en verkeersbewegingen, intern plaatsvinden en daarmee niet gepaard gaan met relevante piekgeluiden. Ook gezien de ontsluiting (aan de Zandstraat) en de indeling van het terrein is het niet aannemelijk dat laden/lossen en verkeersbewegingen aan de zuidzijde van het terrein plaatsvinden.

Op basis van situering van de representatieve activiteiten (geluidbronnen) ten noorden van de aanwezige bebouwing, aansluitend bij de huidige vergunning met beperkte activiteiten, zullen de maximale geluidniveaus ook ter plaatse van de woningen aan de noordzijde van deelgebied C voldoen aan de richtwaarde voor een rustige woonwijk en zijn er geen belemmeringen voor de woningbouw.

Ook voor de overige deelgebieden zijn er geen beperkingen ten aanzien van de ontwikkeling van woningen in relatie tot de gronden Zandstraat 1.

Hommelsedijk 6a
Volgens het bestemmingsplan is er planologisch een paardenhouderij en een boertel mogelijk.
Er is een vergunning verleend voor een boertel, groepsaccommodatie en manege.

De verschillende onderdelen vallen onder een verschillende bedrijfsactiviteiten:
1. De activiteiten van het boertel (boerenhotel in de vorm van 2 appartementen), de teambuilding/vergaderlocatie en het nachtverblijf van de groepsaccommodatie kunnen geschaard worden onder de categorie 'Hotels en pensions met keuken, conferentie-oorden en congrescentra', omdat ter plaatse nachtverblijf wordt aangeboden in de vorm van kamers en appartementen en omdat de vergaderlocatie vergelijkbaar is met een de activiteiten van een congreslocatie. Deze activiteiten betreft daarmee milieucategorie 1 activiteiten (geur 10 m, geluid 10 m, gevaar 10 m).
2. De dagactiviteiten van de groepsaccomodatie (geschikt van 10 -24 personen) kunnen geschaard worden onder de activiteit 'Kinderopvang', omdat hier binnen en buitenactiviteiten voor diverse leeftijden worden aangeboden. Deze activiteit betreft een milieucategorie 2 activiteit (geluid 30 m);
3. De activiteiten van de manege vallen binnen de milieucategorie 3.1 (geur (50 meter), stof (30 meter) en geluid (30 meter)).

Ad 1
De afstand van de bestemmingsgrens tot het dichtstbijzijnde bouwvlak is 10 meter. Hiermee wordt voldaan aan de richtafstand van alle bij deze bedrijfsactiviteiten behorende aspecten (geur, geluid en gevaar). Een nader onderzoek is niet noodzakelijk.

Ad 2.
De activiteiten met betrekking tot de groepsaccommodatie hebben een richtafstand van 30 meter voor het aspect geluid. Omdat de afstand van het dichtstbijzijnde bouwvlak 10 meter betreft wordt niet voldaan aan de gewenste richtafstand.
Mogelijk dient er een geluidwerende voorziening gerealiseerd te worden om een goed woon- en leefklimaat te garanderen. Hiervoor dient een nader akoestisch onderzoek te worden uitgevoerd.

Ad 3.
Hierna wordt voor elk afzonderlijk milieuaspect gemotiveerd waarom er als gevolg van deze activiteiten geen belemmeringen voor de omliggende woningen is te verwachten.

Geur
In de regels van het vigerende bestemmingsplan is vastgelegd dat de geurveroorzakende activiteiten (dierstallen) binnen het bouwvlak op de verbeelding dienen plaats te vinden (zie ook geuronderzoek in bijlage 11). Voor de beoordeling van eventuele hinder vanuit het aspect geur is daarom de rand van het bouwvlak van de manege, dan ook maatgevend. De bouwvlakken van de woningen zijn gelegen op een grotere afstand dan 50 m vanaf het opgenomen bouwvlak van de manege, waarmee de richtafstand van 50 meter voor geur richting de woningen wordt gerespecteerd. Er worden geen belemmeringen vanuit het aspect geur verwacht. Een nader onderzoek is niet noodzakelijk.

Stof
Het milieuaspect stof wordt met name veroorzaakt door de activiteiten in de rijbak. Volgens het vigerende bestemmingsplan mogen rijbakken alleen binnen het bouwvlak worden gesitueerd. De richtafstand van 30 meter voor stof richting de woningen wordt gerespecteerd.
Tevens is de heersende windrichting zuidwest en daarmee van het plangebied af. Hiermee wordt er geen significante geur- en stofhinder verwacht ter plaatse van de woningen. Een nader onderzoek is niet noodzakelijk.

Geluid
Ten behoeve van het akoestisch onderzoek is voor het vaststellen van uitgangspunten gebruikt gemaakt van de in het akoestisch rapport beschreven bronnen op basis waarvan aannames zijn gedaan.

Zoals hierboven beschreven ligt het dichtstbijzijnde bouwvlak op 10 meter afstand. Hiermee wordt dus niet voldaan aan de richtafstand van 30 meter. Daarom dient een nader akoestisch onderzoek te worden uitgevoerd.

Om aan te tonen dat ter plaatse van de beoogde woningen een goed woon- en leefklimaat heerst én dat de (toekomstige) bedrijfsvoering niet wordt belemmerd is een akoestisch onderzoek opgesteld met betrekking tot de noodzakelijke geluidwerende voorzieningen (zie volgende kopje). Op de verbeelding en in de regels is in de groenzone een aanduiding opgenomen waarmee de realisatie van geluidwerende voorzieningen is toegestaan.

Ter borging van de uitvoer van dit onderzoek is in het bestemmingsplan een voorwaardelijke verplichting opgenomen. Wanneer het onderzoek is uitgevoerd zal deze verwijderd of gewijzigd worden naargelang de uitkomst van het onderzoek.

Analyse onderzoek industrielawaai
Op basis van een analyse van de directe omgeving van het plangebied is nader geluidonderzoek uitgevoerd naar het bedrijf Hommelsedijk 6a. Het rapport 'Akoestisch Onderzoek Industrielawaai Woningbouwlocatie Heeswijk-Dinther' (1 augustus 2024) is als bijlage 8 bijgevoegd.
Aanvullend is een oplegnotitie opgesteld (opgenomen als bijlage 9) waarin, naar aanleiding van beroep van de eigenaren van de paardenhouderij, aanvullend is onderzocht of een aanvaardbaar woon- en leefklimaat kan worden gerealiseerd.

Vanuit de activiteiten ter plaatse van Hommelsedijk 6a (bestemming Agrarisch met planologisch mogelijkheden voor een paardenhouderij en een boertel) zijn er op basis van de langtijdgemiddeld beoordelingsniveaus voor geen van de deelgebieden beperkingen ten aanzien van de ontwikkeling van woningen. Wel is er ter plaatse van de woningen aan de noordoostzijde van deelgebied B sprake van maximale geluidniveaus die meer bedragen dan de richtwaarde uit de VNG-publicatie.

Hoewel deze geluidniveaus veroorzaakt worden door stemgeluid, wat op basis van het Activiteitenbesluit milieubeheer bij het bepalen van de geluidniveaus buiten beschouwing blijft, dient dit in het kader van een goede ruimtelijke ordening echter wel beoordeeld te worden. In het kader daarvan is onderzoek uitgevoerd naar een geluidwerende voorziening.

Met een scherm in de groenzone evenwijdig aan de zuidwestelijke perceelsgrens van Hommelsedijk 6a met een hoogte van 4 meter wordt de richtwaarde voor maximale geluidniveaus in de avond- en nachtperiode met ten hoogste 3 dB(A) overschreden. Daar waar maximale geluidniveaus meer dan de richtwaarde bedragen betreft dit de verdiepingen van de vrijstaande woning (die eventueel aan de zijde van de speelweide zonder te openen delen (= dove gevel) uitgevoerd kan worden) en een noordelijk appartement (als die in het noordelijk deel van het bouwvlak gestapeld komt te liggen).

Bij een scherm met een hoogte van 4 meter wordt dus niet overal voldaan aan de richtwaarden uit stap 2 van de VNG-publicatie.

Bij een scherm met een hoogte van 4 meter kan, met uitzondering van de (noord)oostgevels ter plaatse van de 2e verdieping van de vrijstaande woning en de 3e verdieping van een deel van de appartementen, wel voldaan worden aan de richtwaarden uit stap 3 van de VNG-publicatie.

Om, op alle maatgevende gevels, te kunnen voldoen aan de richtwaarden uit stap 3 van de VNG-publicatie dient een scherm met een hoogte van 6,25 meter te worden gerealiseerd. Om aan de richtwaarden uit stap 2 te voldoen is een minimale schermhoogte van 8 meter nodig.

Vanuit stedenbouwkundig oogpunt heeft de gemeente geoordeeld dat dergelijke (6,25 meter en meer dan 8 meter) hoge schermen niet wenselijk zijn. Beoordeeld is of voldaan kan worden aan benodigde motivering voor toepassing van stap 3 uit VNG-publicatie (zie navolgende uitsnede).

Stap 3 Indien stap 2 niet toereikend is:

- Bij een geluidbelasting op woningen en andere geluidgevoelige bestemmingen in gebiedstype rustige woonwijk van maximaal:
  - 50 dB(A) langtijdgemiddeld beoordelingsniveau;
  - 70 dB(A) maximaal (piekgeluiden);
  - 50 dB(A) ten gevolge van verkeersaantrekkende werking en;
- Bij een geluidbelasting op woningen en andere geluidgevoelige bestemmingen in gebiedstype gemengd gebied van maximaal:
  - 55 dB(A) langtijdgemiddeld beoordelingsniveau;
  - 70 dB(A) maximaal (piekgeluiden) exclusief piekgeluiden door aan- en afrijdend verkeer;
  - 65 dB(A) ten gevolge van verkeersaantrekkende werking;

is buitenplanse inpassing mogelijk. Het bevoegd gezag dient echter te motiveren waarom het deze geluidbelasting in de concrete situatie acceptabel acht, waarbij tevens de cumulatie met eventueel reeds aanwezige geluidbelasting moet worden betrokken. Het bevoegd gezag kan daarbij gebruik maken van gemeentelijk geluidbeleid, indien de te verwachten geluidbelasting voldoet aan de in dat gemeentelijk geluidbeleid vastgestelde grenswaarden voor het betreffende gebied.

Het bevoegd gezag kan vanuit de volgende inhoudelijke argumenten motiveren waarom zij in deze situatie de verhoogde geluidbelasting acceptabel acht:

1. De geluidbelastingen voldoen bij een schermhoogte van 4 meter en lengte van 83 meter nagenoeg overal aan stap 3 van de VNG-richtlijn;
2. Uitzondering op punt 1 zijn de geluidniveaus op de (noord)oostgevels ter plaatse van de 2e verdieping van de vrijstaande woning en de 3e verdieping van een deel van de appartementen.
3. De geluidniveaus treden enkel op tijdens enkele keren per week waarop gebruik gemaakt wordt van de grasmaaier, waarbij het gebruik van de grasmaaier kortdurend van aard en seizoensgebonden is.
4. Op de dagen dat geen gebruik gemaakt wordt van de grasmaaier kan zondermeer worden voldaan aan stap 3 VNG-richtlijn en ook aan stap 2 van de VNG-richtlijn;
5. De berekening gaat ervan uit dat álle mogelijke bezoekers van het Boertel (dus ook uit de andere verblijven) samen gebruik maken van de buitenruimte en terras tussen de groepsaccommodatie en het plangebied. Dit zal het slechts incidenteel voorkomen. Het bedrijf geeft in haar bedrijfsvoering immers aan (via de website https://www.herkenhoek.nl/groepsaccommodatie-in-brabant) dat het groepen van maximaal 30 personen accommodeert.

Het is immers niet realistisch dat verschillende groepen op hetzelfde moment gebruik maken van dezelfde buitenruimte.
6. Er vindt geen relevante cumulatie met andere geluidbronnen plaats;
7. Het realiseren van een geluidsscherm hoger dan 4 meter is stedenbouwkundig niet wenselijk, er ontstaat een te grote zichtbelemmering voor de woningen;
8. De geluidniveaus ín de woningen/appartementen voldoen op basis van de conform de eisen uit het Besluit bouwwerken leefomgeving vereiste geluidwering ruimschoots aan 35 dB(A).

5.1.2.3 Conclusie

Op basis van het akoestisch onderzoek industrielawaai kan worden geconcludeerd dat er geen beperkingen ten aanzien van de ontwikkeling van woningen in relatie tot de gronden Zandstraat 1 zijn. De eerder opgenomen voorwaardelijke verplichting ten aanzien van dit bedrijf is hiermee komen te vervallen.

Voor wat betreft het bedrijf Hommelsedijk 6a heeft het bevoegd gezag besloten dat er voldoende argumenten zijn om de verhoogde geluidniveau ten opzichte van de standaardwaarde op een beperkt aantal woningen acceptabel te achten en dus toe te staan en is in het vastgestelde en herstelde bestemmingsplan een voorwaardelijke verplichting (artikel 8.5.1) opgenomen. Hier is vastgelegd dat het gebruik als woning alleen dan is toegestaan als (binnen de bestemming 'Groen') in een geluidwerende voorziening die voldoet aan de gestelde eisen is voorzien.

Na realisatie van deze geluidwerende maatregelen vormt het aspect bedrijven en milieuzonering geen planologische belemmering voor het plan.

5.1.3 Externe veiligheid

5.1.3.1 Inleiding

Bij het mogelijk maken van nieuwe gevoelige functies is het aspect externe veiligheid van belang. Dit heeft betrekking op inrichtingen, buisleidingen en transportroutes waar een ongeval met gevaarlijke stoffen kan plaatsvinden, met fatale gevolgen voor personen die geen directe relatie hebben tot de risicovolle activiteit.

Aangezien het plan nieuwe kwetsbare objecten bevat en het aantal personen dat binnen het plangebied verblijft toeneemt, is het noodzakelijk nader in te gaan op het aspect externe veiligheid.

5.1.3.2 Beoordelingskader

Het kader voor het beoordelen van externe veiligheid bestaat met name uit:
- Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi);
- Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb);
- Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt).

In het kader van een goede ruimtelijke ordening wordt daarnaast getoetst aan de van toepassing zijnde veiligheidsafstanden uit onder meer het Activiteitenbesluit en het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening.

Kernbegrippen
In het beoordelingskader staan twee kernbegrippen centraal:
- Plaatsgebonden risico:
  Het plaatsgebonden risico geeft de kans, op een bepaalde plaats, van overlijden ten gevolge van een ongeval bij een risicovolle activiteit. Het plaatsgebonden risico kan op een kaart worden weergegeven met zogeheten risicocontouren: lijnen die punten met eenzelfde plaatsgebonden risico verbinden. Voor ruimtelijke ontwikkelingen is de risicocontour van 10^{-6}/jaar het meest relevant. Binnen deze contour mogen geen nieuwe kwetsbare objecten gerealiseerd worden. Voor beperkt kwetsbare objecten geldt deze contour niet als grenswaarde, maar als richtwaarde.
- Groepsrisico:
  Het groepsrisico is een maat voor de kans dat bij een ongeval een groep slachtoffers valt met een bepaalde omvang (10 personen of meer). Het groepsrisico wordt bepaald binnen het invloedsgebied van een risicovolle activiteit en kent geen vaste norm, maar een oriëntatiewaarde (= '1'). Voor het groepsrisico geldt een verantwoordingsplicht. Dit houdt in dat iedere wijziging met betrekking tot planologische keuzes moet worden onderbouwd én verantwoord door het bevoegd gezag.

Verantwoordingsplicht groepsrisico
Met het invullen van de verantwoordingsplicht wordt antwoord gegeven op de vraag in hoeverre eventuele externe veiligheidsrisico's in het plangebied worden geaccepteerd en welke maatregelen getroffen zijn om het risico zoveel mogelijk te beperken. Het invullen van de verantwoordingsplicht is een taak van het bevoegd gezag , waardoor het externe veiligheidsaspect wordt meegewogen bij het maken van ruimtelijke keuzes. Deze verantwoording is kwalitatief en bevat verschillende onderdelen die aan bod kunnen of moeten komen. In onderstaand overzicht (volgend uit de Handreiking verantwoordingsplicht groepsrisico) zijn de onderdelen van de verantwoording nader uitgewerkt en toegelicht.

Bron	**Wanneer en opzet verantwoording groepsrisico**
Inrichtingen (Bevi)	Altijd wanneer er binnen een invloedsgebied een ruimtelijk besluit wordt genomen.
Buisleidingen (Bevb)	Altijd wanneer er binnen een invloedsgebied een ruimtelijk besluit wordt genomen. Er kan echter worden volstaan met een beperkte verantwoording wanneer: 1) het groepsrisico lager is dan 0,1 keer de oriëntatiewaarde, of 2) de toename minder is dan 10% en de oriënterende waarde niet wordt overschreden, of 3) personen zich buiten de 100% letaliteitgrens bevinden. Bij een beperkte verantwoording hoeven alleen zelfredzaamheid en bestrijdbaarheid beschouwd te worden.
Transportroutes (Bevt)	Altijd wanneer er binnen een invloedsgebied een ruimtelijk besluit wordt genomen. Er kan echter worden volstaan met een beperkte verantwoording wanneer: 1) het groepsrisico lager is dan 0,1 keer de oriëntatiewaarde, of 2) de toename minder is dan 10% en de oriënterende waarde niet wordt overschreden, of 3) personen zich buiten de 200 meter-zone bevinden. Bij een beperkte verantwoording hoeven alleen zelfredzaamheid en bestrijdbaarheid beschouwd te worden.

Door het uitwerken van de verantwoordingsplicht neemt het bevoegd gezag de verantwoordelijkheid voor het 'restrisico' dat overblijft nadat benodigde veiligheidsverhogende maatregelen genomen zijn.

5.1.3.3 Analyse
Om de risico's vanuit externe veiligheid voor de ontwikkeling als gevolg van activiteiten in de directe omgeving te inventariseren is een quickscan externe veiligheid uitgevoerd: rapport 'Quickscan Externe Veiligheid Heeswijk-Dinther' (21 december 2022; RVR007-0001). Het rapport is als bijlage 10 bijgevoegd.

Op basis van de resultaten uit de quickscan externe veiligheid wordt geconcludeerd dat:
- het plangebied niet gelegen is binnen een invloedsgebied van een water-, spoor- en autoweg, waarover structureel transport van gevaarlijke stoffen plaatsvindt, waardoor de risico's als gevolg van het transport van gevaarlijke stoffen over water, spoor en weg vormen geen belemmering vormen voor de planvorming. Een verantwoordingsplicht is voor deze aspecten niet aan de orde.
- het plangebied niet binnen het invloedsgebied van een buisleiding ligt, waardoor het transport van gevaarlijke stoffen door buisleiding geen belemmering vormt voor de planvorming. Een verantwoordingsplicht is niet aan de orde.
- het plangebied zich niet binnen een invloedsgebied van een risicovolle inrichting in de omgeving bevindt, waardoor de risico's als gevolg van inrichtingen vormen geen aandachtspunt vormen voor de planvorming en een verantwoordingsplicht niet aan de orde is.

5.1.3.4 Conclusie
Het aspect externe veiligheid vormt geen planologische belemmering voor het plan.

5.1.4 Geurhinder veehouderijen

5.1.4.1 Inleiding

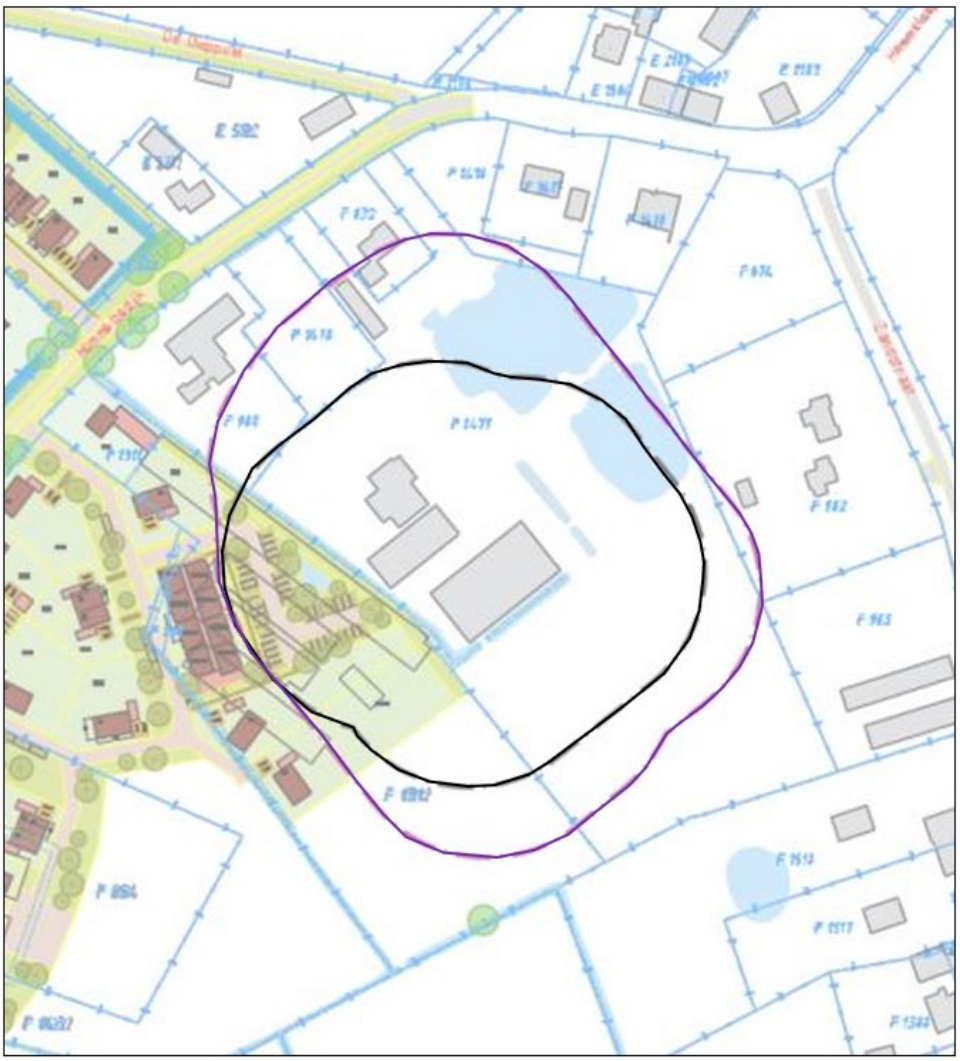
Bij ruimtelijke ontwikkelingen nabij agrarische bedrijven is het aspect geurhinder van belang. Er moet worden aangetoond dat het plan geen belemmering vormt voor agrarische bedrijven en dat sprake is van een goed woon- en leefklimaat ter plaatse van het plan.

5.1.4.2 Analyse

Om uit te sluiten of er al dan niet sprake is van inbreuk op de milieurechten van bestaande veehouderijen en of de planontwikkeling geen inbreuk veroorzaakt op de planologische geurruimte van de bestaande veehouderijen, is een Agrarisch geuronderzoek uitgevoerd: rapport: 'Agrarisch Geuronderzoek woningbouwplan Heeswijk-Dinther' (5 april 2023; RVR007-0001). Tevens is in dit onderzoek onderzocht of ter plaatse van de planontwikkeling een voldoende woon- en leefklimaat kan worden gegarandeerd als gevolg van de voorgrond- en achtergrondgeurbelasting. Het rapport is als bijlage 11 bijgevoegd.

Op basis van de resultaten uit het agrarisch geuronderzoek wordt geconcludeerd dat:

- de planontwikkeling geen inbreuk maakt op de milieurechten en planologische geurruimte van omliggende veehouderijen wanneer voor de manege aan de Hommelsedijk 6A de minimale afstand van 50 meter tussen de geurgevoelige objecten binnen het plan en de dierverblijven/bouwvlak wordt gerespecteerd. Op de navolgende afbeelding zijn de geurcontouren inzichtelijk gemaakt.
- de berekende voorgrondgeurbelasting ten gevolge van de veehouderij aan de Koffiestraat 6 ten hoogste 0,1 OUE/m^3 bedraagt . Hiermee is het woon- en leefklimaat op basis van de voorgrondgeurbelasting te classificeren als ‘zeer goed’. De berekende voorgrondgeurbelasting ten gevolge van de veehouderij aan de Justitieweg 2 bedraagt ten hoogste 1,4 OUE/m^3. Hiermee is het woon- en leefklimaat op basis van de voorgrondgeurbelasting te classificeren als ‘zeer goed’.
- de berekende achtergrondgeurbelasting ten hoogste 3,34 OUE/m^3 bedraagt ter plaatse van de randen van het zuidelijkste gelegen deelgebied en ter plaatse van de randen van de andere deelgebieden ten hoogste 2,87 OUE/m^3. Hiermee is het woon- en leefklimaat op basis van de achtergrondgeurbelasting te classificeren als ‘goed’ ter plaatse van het zuidelijkste deelgebied en ter plaatse van de andere twee deelgebieden ‘zeer goed’.
- conform de vuistregel ‘dat de voorgrondgeurbelasting maatgevend is indien die tenminste de helft van de achtergrondgeurbelasting bedraagt’ is in onderhavige situatie voor de beoordeling van het woon- en leefklimaat de achtergrondgeurbelasting maatgevend voor het woningbouwplan. Het woon- en leefklimaat als gevolg van de achtergrondgeurbelasting is te kwalificeren als ‘goed’ ter plaatse van de rand van het zuidelijkste deelgebied tot ‘zeer goed’ ter plaatse van de andere deelgebieden.
- de berekende achtergrondgeurbelasting ter plaatse van het woningbouwplan aan de ‘Beleidsregel ruimtelijke ontwikkelingen en geurhinder Bernheze 2013’ voldoet. In deze beleidsregel staat dat voor nieuwe woongebieden sprake is van een ‘voldoende’ woon- en leefklimaat als de achtergrondgeurbelasting (cumulatieve geurhinder) niet meer dan 13 OUE bedraagt.



GEURCONTOUREN HOMMELSEDIJK 6A

5.1.4.3 Conclusie

Het aspect geurhinder veehouderijen vormt geen planologische belemmering voor het plan, mits voor de manege aan de Hommelsedijk 6A de minimale afstand van 50 meter tussen de geurgevoelige objecten binnen het plan en de dierverblijven/bouwvlak wordt gerespecteerd.

5.1.5 Geluid

5.1.5.1 Inleiding

Ruimtelijke ontwikkelingen moeten voldoen aan de regelgeving inzake geluidhinder. In de Wet geluidhinder (Wgh) wordt onderscheid gemaakt in verkeerslawaai en industrielawaai. In de Wgh zijn normen voor maximaal toelaatbare geluidsbelasting op (de gevels van) geluidgevoelige objecten vastgelegd.

5.1.5.2 Analyse

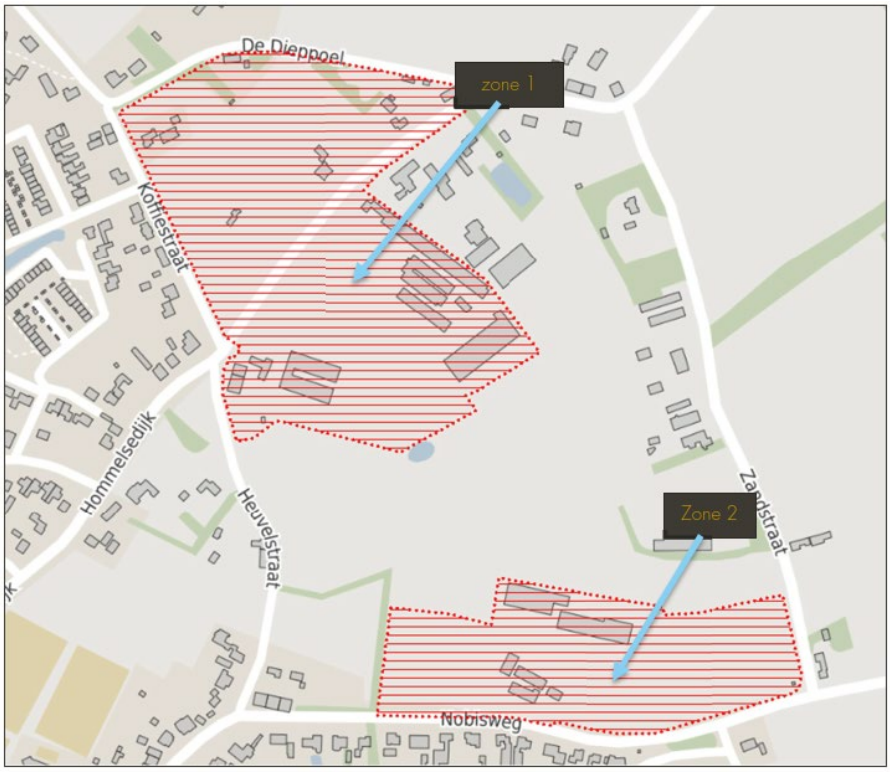
Verkeerslawaai

Het plan omvat nieuwe geluidgevoelige objecten. Om de geluidbelasting ten gevolge van de zoneringsplichtige geluidbronnen te onderzoeken is een akoestisch onderzoek wegverkeerslawaai uitgevoerd. Dit onderzoek is geactualiseerd op basis van de geactualiseerde verkeerstoets. Het rapport 'Akoestisch Onderzoek Wegverkeerslawaai woningbouwlocatie Heeswijk-Dinther' (1 augustus 2024) is als bijlage 12 bijgevoegd.

In het kader van een goede ruimtelijke ordening zijn tevens de relevante 30 km/uur-wegen binnen en in de directe nabijheid van het plan in het onderzoek opgenomen.

Op basis van de resultaten uit het geactualiseerde akoestisch onderzoek wegverkeerslawaai worden de volgende conclusies getrokken.

Wet Geluidhinder - toetsingskader
In het akoestisch onderzoek is het plangebied opgedeeld in zone 1 en zone 2. Beide zones zijn op onderstaande afbeelding in kaart gebracht.



ZONE 1 EN 2 VAN HET PLANGEBIED

Beide zones liggen (deels) buiten de bebouwde komgrens conform de Wegenverkeerswet. Als gevolg hiervan ligt zone 1 in de huidige situatie in het geheel in buitenstedelijk gebied en zone 2 deels in stedelijk en deels in buitenstedelijk gebied.

In het geactualiseerde onderzoek is als uitgangspunt opgenomen dat in de nieuwe situatie de Hommelsedijk tot aan De Dieppoel een 30 km/uur zone wordt. Voor de Hommelsedijk is daarom deels een snelheid van 30 km/uur aangehouden. Ook de verlegging van de bebouwde komgrenzen ter plaatse van de Vorstenbosseweg en De Dieppoel (met invoering 30 km/uur regime) zijn als uitgangspunt opgenomen.

Wet geluidhinder – toetsingskader
De zones 1 en 2 liggen in de huidige situatie (deels) in buitenstedelijk gebied, op basis hiervan bedraagt de voorkeursgrenswaarde 48 dB en de maximale ontheffingswaarde 53 dB.

Wet Geluidhinder- zone 1
- Ten gevolge van De Dieppoel bedraagt de geluidbelasting maximaal 50 dB ter plaatse van de noordzijde van bouwvlak DA WG08. De voorkeursgrenswaarde (48 dB) wordt niet gerespecteerd. De maximale ontheffingswaarde voor zowel buitenstedelijk gebied (53 dB) als stedelijk gebied (63 dB) wordt wel gerespecteerd.
- Ter plaatse van de overige bouwvlakken wordt de voorkeursgrenswaarde (48 dB) wel gerespecteerd.

Wet Geluidhinder- zone 2
- Ten gevolge van de Zandstraat bedraagt de geluidbelasting maximaal 55 dB ter plaatse van de oostzijde van bouwvlak DB WG01. De voorkeursgrenswaarde (48 dB) en de maximale ontheffingswaarde voor buitenstedelijk gebied (53 dB) worden niet gerespecteerd. De maximale ontheffingswaarde voor stedelijk gebied (63 dB) wordt wel gerespecteerd.

- Ter plaatse van de overige zijden van het bouwvlak en de overige bouwvlakken van zone 2 wordt de voorkeursgrenswaarde wel gerespecteerd.

Wet Geluidhinder - maatregelen zone 1 en 2
Maatregelen ter reductie van de geluidbelasting kunnen bestaan uit bronmaatregelen (vervangen wegdek), maatregelen bij de ontvanger (verplaatsen bouwvlakken) en overdrachtsmaatregelen (plaatsen scherm). Deze maatregelen zijn onderzocht en stuiten op overwegende bezwaren. Daarom is ten behoeve van bovengenoemde twee locaties met een hogere waarde dan de voorkeursgrenswaarde een besluit op grond van de Wet geluidhinder noodzakelijk.

Goede ruimtelijke ordening - 30 km/uur-weg
- Ten gevolge van De Dieppoel (30 km/uur wegvak), Heuvelstraat, Koffiestraat en de Nobisweg wordt ter plaatse van beide deelgebieden de voorkeursgrenswaarde gerespecteerd. Ten gevolge van deze wegen is daarom sprake van een goede ruimtelijke ordening.
- Ten gevolge van de Hommelsedijk bedraagt de geluidbelasting ter plaatse van de bouwvlakken DA WG 01 en DA WG 04 t/m 07 meer dan de voorkeursgrenswaarde uit de Wet geluidhinder. De maximale geluidbelasting bedraagt 53 dB ter plaatse van het bouwvlak DA WG 01 van zone 1. Op de gevels van te realiseren woningen binnen deze bouwvlakken die niet georiënteerd zijn op deze weg zal de geluidbelasting niet meer dan 48 dB bedragen. Zodoende is sprake van een aanvaardbaar akoestische woon- en leefklimaat.

Goede ruimtelijke ordening - cumulatie
- De maximale cumulatieve geluidbelasting ter plaatse van deelgebied A bedraagt 58 dB en ter plaatse van deelgebied B 61 dB. Voor een volledig overzicht van de rekenresultaten wordt verwezen naar bijlage B3.
- In het kader van een goed woon- en leefklimaat wordt geadviseerd om voor woningen binnen de bouwvlakken met een cumulatieve geluidbelasting van meer dan 53 dB rekening te houden met extra geluidwering van de gevel op basis van deze geluidbelastingen.

Aanbeveling
Op dit moment zijn de zones 1 en 2 deels in buitenstedelijk gebied gesitueerd waardoor de maximale ontheffingswaarde 53 dB bedraagt. De maximale ontheffingswaarde ten gevolge van wegen ter plaatse van woningen binnen stedelijk gebied bedraagt 63 dB. Bij de realisatie van het plan is het noodzakelijk om de grens stedelijk/buitenstedelijk gebied te verplaatsen. Wanneer de grens stedelijk gebied wordt verplaatst is het wel mogelijk om een hogere waarde te verlenen aan de woningen in het oostelijk deel van zone 2 (bouwvlak DB WG01). Ten behoeve van de voorgenomen ontwikkeling is een procedure hogere waarde Wet geluidhinder benodigd. In bijlage 13 is het Beluit Hogere Waarde opgenomen.

Industrielawaai
Het plangebied ligt niet binnen een geluidszone van een gezoneerd industrieterrein. Er is geen akoestisch onderzoek industrielawaai nodig.

In paragraaf 5.1.2.2 is de onderbouwing ten aanzien van het aspect geluid in gevolge de bedrijfsactiviteiten van bedrijven in de directe omgeving opgenomen.

5.1.5.3 Conclusie
Het aspect geluid vormt geen planologische belemmering voor het plan.

Voor een woning aan De Dieppoel (maximaal 50 dB ter plaatse van de noordzijde van bouwvlak DA WG08) en voor de oostzijde van het bouwvlak DB WG01 (maximaal 55 dB) heeft het college van burgemeester en wethouders een hogere waarde Wet geluidhinder vastgesteld. Dit besluit is gebaseerd op de besluiten tot verplaatsing van de grenzen bebouwde kom en daarmee de ligging van het gehele plangebied in stedelijk gebied.

5.1.6 Luchtkwaliteit

5.1.6.1 Inleiding
Om personen tegen de gevolgen van luchtverontreiniging te beschermen zijn in de Wet milieubeheer normen opgenomen voor bepaalde stoffen. Bij de beoordeling van het aspect luchtkwaliteit moet enerzijds aangetoond worden dat een ruimtelijke ontwikkeling niet leidt tot een (significante) overschrijding van de luchtkwaliteitsnormen en anderzijds dat ter plaatse van het plangebied sprake is van een goed woon- en leefklimaat.

5.1.6.2 Analyse

Effecten plan op luchtkwaliteit

In de "Regeling niet in betekenende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen)" zijn categorieën van gevallen genoemd die niet in betekenende mate bijdragen aan de concentratie van fijnstof in de buitenlucht. Zo is een project met maximaal 1.500 woningen (netto) bij minimaal 1 ontsluitingsweg één van de genoemde gevallen.

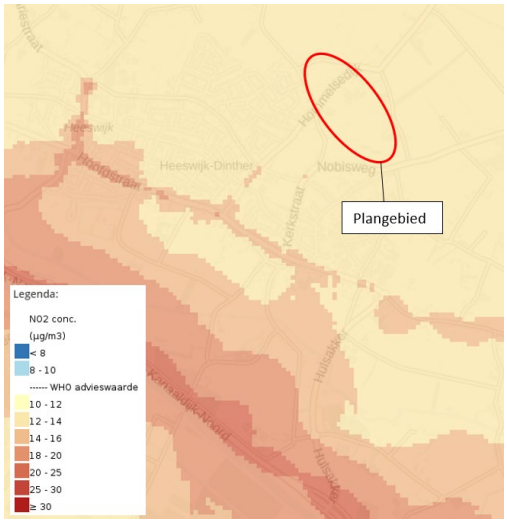
Voorliggend plan omvat in totaal maximaal 175 woningen en betreft daarmee een project dat niet in betekenende mate bijdraagt aan de concentratie van fijnstof in de buitenlucht. Er is geen nader onderzoek nodig.

Goed woon- en leefklimaat

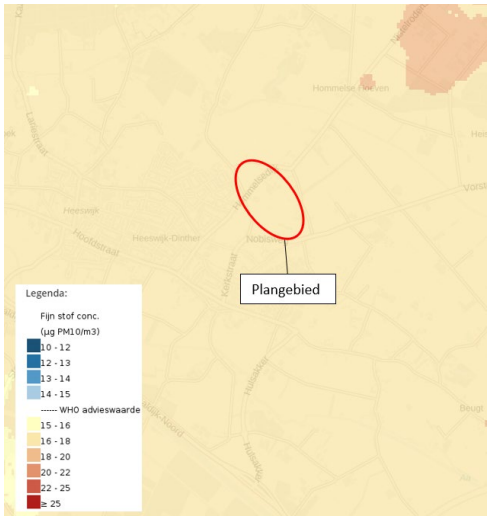
Het plan ligt niet in de nabijheid van zware industrie, (een concentratie van meerdere) intensieve veehouderijen of drukke vaarwegen. Voor de beoordeling van het woon- en leefklimaat wordt alleen gekeken naar luchtverontreiniging van verkeer op wegen in de omgeving.

In de Wet milieubeheer zijn voor een groot aantal stoffen grenswaarden opgenomen, maar uit onderzoek blijkt dat langs wegen alleen overschrijdingen van de grenswaarden voor fijnstof (PM_{10}) en stikstofdioxide (NO_2) kunnen optreden. Voor de overige stoffen waarvoor grenswaarden zijn opgenomen in de Wm treden naar verwachting nergens langs het Nederlandse wegennet overschrijdingen van deze grenswaarden op.

De volgende afbeeldingen betreffen uitsnedes uit de kaart van Atlas leefomgeving. Op de kaart is de concentratie van fijnstof (PM_{10}) en stikstofdioxide (NO_2) in beeld gebracht Het plangebied is rood omlijnd.



UITSNEDE ATLAS LEEFOMGEVING NO2



UITSNEDE ATLAS LEEFOMGEVING PM10

De grenswaarde voor de gemiddelde concentratie NO_2 bedraagt 40 µg/m³ per jaar. Voor PM_{10} bedraagt de gemiddelde grenswaarde eveneens 40 µg/m³ per jaar.
Op bovenstaande kaarten is zichtbaar dat:

- de concentratie stikstofdioxide (NO_2), die er in 2020 ter plaatse van het plangebied gemiddeld in de lucht zat, tussen de 12 - 14 µg/m ³ bedroeg.
- De concentratie PM_{10} in dat jaar tussen de 16 - 18 µg/m ³ bedroeg.

Hiermee worden de grenswaarden niet overschreden en is er sprake van een goed woon- en leefklimaat ter plaatse van het plangebied. Bovendien wordt met de beëindiging van de intensieve veehouderijen aan Hommelsedijk 4a en 4b en de Hommelsedijk 15 een positieve bijdrage geleverd aan de luchtkwaliteit.

5.1.6.3 Conclusie

Het aspect luchtkwaliteit vormt geen planologische belemmering voor het plan.

5.1.7 Volksgezondheid

5.1.7.1 Inleiding

Het aspect volksgezondheid heeft de laatste jaren meer aandacht gekregen bij het opstellen van bestemmingsplannen. Aangetoond moet worden dat een ruimtelijke ontwikkeling geen negatief effect heeft op de volksgezondheid.

Een beoordeling van de effecten op de volksgezondheid doet zich met name voor bij de ontwikkeling van of in de buurt van veehouderijen, boom- en fruitteelt en hoogspanningsverbindingen. In deze paragraaf wordt het plan aan deze aspecten getoetst.

5.1.7.2 Veehouderijen

Bij het beoordelen van de effecten van veehouderijen op de volksgezondheid wordt onderscheid gemaakt in endotoxinen en geitenhouderijen. De Handreiking veehouderij en volksgezondheid 2.0 (versie 30 april 2018)- die bedoeld is bij de nieuwvestiging of verandering van veehouderijen - biedt een stappenplan dat ook deels geschikt is voor de beoordeling van nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen in de omgeving van veehouderijen.

Endotoxinen
Endotoxinen zijn bouwstenen van bepaalde bacteriën die een giftig effect op de mens kunnen hebben en tot gezondheidsklachten kunnen leiden. Endotoxinen komen vaak voor in fijnstof van intensieve veehouderijen. Conform stap 5 van het stappenplan moet de ligging van het initiatief ten opzichte van veehouderijen worden beoordeeld. Bij een afstand van meer dan 1 kilometer tot pluimveehouderijen en van meer dan 250 meter tot overige veehouderijen (behoudens geitenhouderijen) is er geen gevaar voor de volksgezondheid als gevolg van endotoxinen. Het Bestand Veehouderijbedrijven biedt de benodigde gegevens van de veehouderijen.

Analyse
Het plan omvat nieuwe, milieugevoelige objecten. In een straal van 1000 meter rondom het plangebied is één pluimveeveehouderij met 49 dieren actief, op een afstand van circa 100 meter van het plangebied, aan de Dodenhoeksestraat 1. Binnen de richtafstand van 250 meter van het plangebied zijn geen andere veehouderijen gelegen.

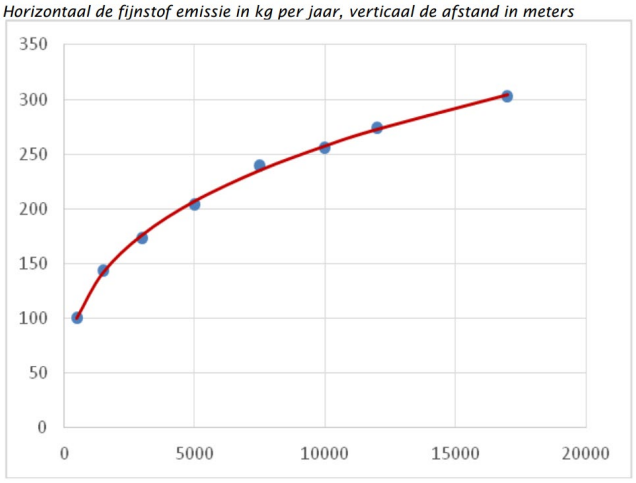
De Handreiking veehouderij en volksgezondheid 2.0 (versie 30 april 2018) bevat een praktisch stappenplan om te beoordelen of er sprake is van een verhoogd gezondheidsrisico en of nadere advisering vanuit de GGD wenselijk is. De stappen kunnen stuk voor stuk worden doorlopen om na te gaan of er knelpunten worden gevonden.

Stap 1 Endotoxine
Op basis van het 'Endotoxine toetsingskader 1.0' kan worden beoordeeld of sprake is van een verhoogd volksgezondheidsrisico ten aanzien van varkenshouderijen en pluimveehouderijen.

Na de beëindiging van de intensieve veehouderijen aan de Nobisweg 15 en de Hommelsedijk 4a en 4b is er sprake van een zeer grote afname van het fijnstof gehalte in de lucht ten gevolge van pluimveehouderijen. Hierdoor is sprake van een grote verbetering van de luchtkwaliteit waardoor de gezondheidsrisico's met betrekking tot endotoxine voor de bewoners van Heeswijk-Dinther verminderen.

De in de nabijheid van het plangebied gelegen pluimveehouderij aan de Dodenhoeksestraat 1 wordt geclassificeerd als zijnde van zeer geringe omvang. Deze heeft een fijnstofemissie van circa 4,1 kg jaar.

Horizontaal de fijnstof emissie in kg per jaar, verticaal de afstand in meters



GRAFIEK FIJN STOFEMISSIE LEGKIPPEN

Het plangebied ligt op minimaal 100 meter afstand van de pluimveehouderij aan de Dodenhoeksestraat 1. De concentratie endotoxine in het plangebied is met 4,1 kg/jaar kleiner dan in bovenstaande grafiek bij 100 m is aangegeven. Hiermee ligt de concentratie beneden de adviesnorm van 30 EU/m^3.

Er is geen sprake van een verhoogd volksgezondheidsrisico.

Stap 2 Emissies
De ontwikkeling betreft een wijziging naar een woonbestemming en leidt niet tot een toename van emissies van geur en/of fijnstof en/of ammoniak.

Stap 3a Geur, toetsen aan aanvaardbaar woon-/-leefklimaat a.d.h.v. wettelijk kader
De ontwikkeling vindt niet plaats in een gebied met een overbelaste geursituatie.

Stap 3b Geur, toetsen aan aanvaardbaar woon-/ -leefklimaat.
Er is sprake van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat als gevolg van de geursituatie in het gebied.

Stap 4a Meerdere diersoorten in één veehouderij
Er zijn geen bedrijven met meer dan één diersoort rondom het plangebied gelegen.

Stap 4b De afstand tussen een varkensbedrijf en pluimveebedrijf
De afstand tussen het plangebied en de dichtstbijzijnde varkensbedrijf en pluimveebedrijf is groter dan 100 meter.

Stap 5a, b en c De afstanden tot geitenhouderijen, pluimveehouderijen
Uit onderzoek is gebleken dat omwonenden in een straal van 2 km rondom geitenhouderijen een verhoogde kans hebben op longontsteking. Bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen in de omgeving van geitenhouderijen moet beoordeeld worden of er een effect is op de volksgezondheid. Binnen een straal van 2 kilometer bevinden zich twee geitenhouderijen. Op circa 1.100 meter van het plangebied is aan de Meerstraat 29 een geitenhoudenrij vergund. Op circa 1.800 meter van het plangebied is aan de Fokkershoek 1 eveneens een geitenhouderij vergund.

Stap 6 Mestbewerking
Er wordt in de nabijheid geen mest bewerkt of verwerkt.

Stap 7 Ongerustheid over de volksgezondheid
Voor zover bekend, zijn er geen klachten/vragen bekend in de omgeving wat betreft de volksgezondheid in relatie tot veehouderijen.

Conclusie
Ten aanzien van de beoordeling op basis van de 'Endotoxine toetsingskader 1.0' kan worden gesteld dat het plangebied is gelegen buiten de richtafstanden die aangehouden moeten worden rondom de varkensbedrijven in de omgeving. Er is dus geen sprake van een verhoogd risico. Het plangebied is wel gelegen binnen de richtafstand tot een pluimveehouderij. Het aantal dieren is echter zeer beperkt en de fijnstofconcentratie ligt beneden de adviesnorm van 30 EU/m³. Er is dus een zeer beperkt verhoogd risico. Het plan voorziet niet in bijzondere gevoelige bestemmingen en er worden geen klachten vanwege veehouderijen verwacht. Een GGD advies hoeft niet te worden gevraagd.

Binnen 2 kilometer zijn 2 geitenhouderijen aanwezig, deze zijn gelegen op meer dan 1 kilometer van het plangebied. Uit het stappenplan blijkt dat ten aanzien van de geitenhouderijen overwogen dient te worden om advies van de GGD in te winnen.

Op 24 juni 2024 heeft het college van burgemeester en wethouders de notitie ''Woningbouwontwikkelingen nabij geitenhouderijen'' vastgesteld.
Wanneer één of meerdere nieuwe woningen worden geprojecteerd binnen een straal van 2 km van een geitenhouderij, dient volgens dit beleid terughoudendheid worden betracht:

a. Op basis van cumulatie dient de specifieke gezondheidssituatie in beeld te worden gebracht. Bij een te slechte gezondheidssituatie kan worden besloten géén medewerking te verlenen;
b. Nieuwe bewoners dienen expliciet op de gezondheidssituatie en – risico's te worden gewezen;
c. Er wordt géén medewerking verleend aan ontwikkelingen die zijn gericht op voorzieningen waar (grote groepen) meer kwetsbare mensen gebruik van maken;
d. Situaties zijn denkbaar waarin het maatschappelijk belang een rol speelt zoals uitbreidingen van de dorpen ten behoeve van woningbouw (het gaat dan om meer dan 11 woningen) of daar waar het toevoegen van woningen gepaard gaat met een (sterke) verbetering van de gezondheidssituatie (bijvoorbeeld via bedrijfssanering).

Binnen een straal van 250 meter geldt volgens dit beleidskader een 'nee, tenzij principe.

Op een afstand van 1 kilometer van het plangebied zijn 2 geitenhouderijen aanwezig.
Met dit plan is sprake van een maatschappelijk belang volgens sub d omdat wordt voorzien in een woningbouwlocatie van 208 woningen. Dit in combinatie met de sanering van drie intensieve veehouderijen. Deze sanering levert binnen en in de directe omgeving van het plangebied een sterke verbetering van de gezondheidssituatie op.

5.1.7.3 Boom- en fruitteelt

Bij boom- en fruitteelt worden vaak gewasbeschermingsmiddelen gebruikt. Deze middelen kunnen een risico vormen voor de volksgezondheid. Als gevolg van de wind kunnen gewasbeschermingsmiddelen verwaaien. Dit wordt drift genoemd. Om te voorkomen dat derden als gevolg van drift in aanraking komen met gewasbeschermingsmiddelen wordt een spuitzone van 50 meter gehanteerd.

Analyse
Het plan leidt tot het toevoegen van woningen waar personen gedurende langere tijd verblijven. Er wordt opgemerkt dat de gronden rondom het plangebied thans niet in gebruik zijn voor boom- en fruitteelt en bovendien ook niet expliciet zijn aangewezen als boomteeltbedrijf.
Boomteelt is alleen mogelijk ter plaatse van de aanduiding 'bomenteelt'. In de nabije omgeving van het plangebied is deze aanduiding niet aanwezig. Aan de buitenzijde van het plangebied zijn reeds woonfuncties aanwezig, die een belemmering vormen voor een eventuele ontwikkeling van fruitteelt. De percelen tussen deelgebied B en C maken onderdeel uit van de visie 'Bebouwingsconcentraties', waarbinnen geen nieuwe ontwikkeling van fruitteelt is voorzien.

Om te voorkomen dat gewasbeschermingsmiddelen nabij de nieuwe woningen worden gebruikt, is in het bestemmingsplan ter hoogte van de Heuvelstraat een strook van 50 meter (een spuitzone) opgenomen waarbinnen het gebruik van gewasbeschermingsmiddelen niet is toegestaan. Daarnaast is binnen de aangrenzende bestemmingen een strook van 7 meter opgenomen met de mogelijkheid om binnen deze strook ter bescherming tegen gewasbeschermingsmiddelen voorzieningen te plaatsen in de vorm van een constructie met driftdoek.

Conclusie
Het plan bevat een verbod op de toepassing van gewasbeschermingsmiddelen en de mogelijkheid om beschermingsmaatregelen te treffen. Geconcludeerd wordt dat het aspect gewasbeschermingsmiddelen als gevolg van boom- en fruitteelt geen planologische belemmering vormt voor het plan.

5.1.7.4 Hoogspanningsverbindingen

De magnetische velden in de buurt van hoogspanningsverbindingen kunnen invloed hebben op de gezondheid. Het beleid van de Rijksoverheid is erop gericht om zoveel als redelijkerwijs mogelijk is, te vermijden dat er nieuwe situaties ontstaan waarbij kinderen langdurig verblijven in het gebied rondom bovengrondse hoogspanningsverbindingen waarbinnen het jaargemiddelde magneetveld hoger is dan 0,4 microtesla.

Analyse
Het plan leidt tot het toevoegen van woningen waar kinderen gedurende langere tijd verblijven. Er wordt echter opgemerkt dat er sprake is van een zeer grote afstand tot hoogspanningsverbindingen, namelijk ruim 3 kilometer, en dat het schadelijke magneetveld zich tot maximaal enkele honderden meters van de hoogspanningsverbinding uitstrekt.

Conclusie
Gelet op de zeer grote afstand tot hoogspanningsverbindingen (namelijk 3 kilometer ") is nader onderzoek niet nodig.

5.1.7.5 Conclusie

Het aspect volksgezondheid vormt geen planologische belemmering voor het plan.

5.1.8 Milieueffectrapportage

5.1.8.1 Inleiding

Het instrument milieueffectrapportage (m.e.r.) is ontwikkeld om het milieubelang volwaardig in de besluitvorming te betrekken. In de bijlage bij het Besluit milieueffectrapportage zijn de activiteiten genoemd waarvoor een m.e.r.-plicht of een m.e.r.-beoordelingsplicht geldt, of waarvoor een vormvrije m.e.r.-beoordeling nodig is.

5.1.8.2 Analyse

Het plan valt onder de activiteit 11.2 'de aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject met inbegrip van de bouw van winkelcentra of parkeerterreinen, zoals genoemd in de bijlage D van het Besluit milieueffectrapportage, maar overschrijdt niet de daarin genoemde drempelwaarde. Het plan is niet m.e.r.(-beoordelings)plichtig, maar er heeft wel een vormvrije m.e.r.-beoordeling plaatsgevonden. De beoordeling is als bijlage 14 opgenomen.

Gelet op het voorgaande is de initiatiefnemer van oordeel dat de aard van de effecten die gekoppeld zijn aan de voorgenomen realisering van planologisch maximaal 208 woningen in het gebied tussen De Dieppoel, Koffiestraat, Hommelsedijk, Heuvelstraat, Nobisweg en de Zandstraat in Heeswijk-Dinther in voldoende mate in beeld zijn gebracht en dat er geen bijzondere omstandigheden aanwezig zijn die leiden tot dermate belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu dat het maken van een milieueffectrapport een toegevoegde waarde zou hebben.

Op grond hiervan heeft het college van burgemeester en wethouders op 12 december 2023 ingestemd met de aanmeldnotitie en op basis daarvan besloten dat er geen milieueffectrapportage opgesteld hoeft te worden en dat er geen m.e.r. procedure nodig is.

Nadien zijn enkele onderzoeken geactualiseerd of aangevuld, waaronder de verkeerstoets, het akoestisch onderzoek wegverkeerslawaai, het onderzoek industrielawaai, de watertoets en het ecologisch onderzoek. De stedenbouwkundige hoofdopzet van het plan en het maximaal aantal woningen (208) is als uitgangspunt voor deze onderzoeken gehandhaafd.

De geactualiseerde onderzoeken zijn opgenomen als bijlagen bij het vastgestelde bestemmingsplan en de conclusies hiervan zijn in deze toelichting verwerkt. De stedenbouwkundige hoofdopzet van het plan en het maximum aantal woningen (208) zijn als gevolg van deze geactualiseerde ond ten opzichte van het ontwerp-bestemmingsplan niet gewijzigd.

Uit de conclusies van de geactualiseerde onderzoeken blijkt niet dat er sprake is van nieuwe bijzondere omstandigheden die leiden tot dermate belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu dat het maken van een milieueffectrapport een toegevoegde waarde zou hebben. Hiermee is er geen aanleiding om het op 12 december 2023 genomen besluit te heroverwegen.

5.1.8.3 Conclusie

Er heeft een vormvrije m.e.r.-beoordeling plaatsgevonden, waaruit volgt dat het plan geen belangrijke nadelige milieugevolgen heeft. De geactualiseerde onderzoeken leiden niet tot een andere conclusie. Het opstellen van een milieueffectrapportage is derhalve niet aan de orde.

5.2 Waarden

5.2.1 Ontplofbare Oorlogsresten

5.2.1.1 Inleiding

In de Tweede Wereldoorlog alleen al is naar schatting twaalfduizend ton aan explosieve stof door vliegtuigen afgeworpen. Ervaringscijfers geven aan dat ongeveer tien tot vijftien procent van deze afgeworpen Ontplofbare Oorlogsresten om diverse redenen niet zijn gesprongen. Daarnaast zijn grote hoeveelheden munitie door grondgeschut en handvuurwapens verschoten, waarvan eveneens een deel niet of slechts gedeeltelijk is gedetoneerd. Vooral op locaties waar destijds zwaar gevochten is, komen nog veel van deze 'blindgangers' in de bodem voor.

5.2.1.2 Historisch vooronderzoek Ontplofbare Oorlogsresten

Om te onderzoeken of het plangebied of delen hiervan betrokken zijn geweest bij oorlogshandelingen en er daardoor een verhoogd risico is op het aantreffen van Ontplofbare Oorlogsresten (OO) is een historisch vooronderzoek OO uitgevoerd: rapport 'Historisch vooronderzoek OO Heeswijk-Dinther Hommelsedijk' (18 december 2022; 221208_H22049_VOB_01). Het rapport is als bijlage 15 bijgevoegd.

Op basis van de resultaten uit het historisch vooronderzoek wordt het onderzoeksgebied als onverdacht verklaard op een verhoogd risico tot aantreffen van Ontplofbare Oorlogsresten. Het bepalen van een verticale en horizontale afbakening is dan ook niet aan de orde. Ook het bepalen van de mogelijk aan te treffen OO is niet van toepassing. Indien tijdens de uitvoering onverhoopt OO worden aangetroffen, worden alsnog de benodigde acties genomen.

5.2.1.3 Conclusie

Het aspect ontplofbare oorlogsresten vormt geen planologische belemmering voor het bestemmingsplan.

5.2.2 Archeologie

5.2.2.1 Inleiding

Conform het bepaalde in artikel 3.1.6 Bro moet bij ruimtelijke ontwikkelingen rekening gehouden worden met de in de grond aanwezige dan wel te verwachten archeologische waarden.

5.2.2.2 Analyse

Het plangebied kent, overeenkomstig het vigerende bestemmingsplan , de 'Waarde Archeologie 2 en 3'.

De voor 'Waarde - Archeologie 2' aangewezen gronden zijn mede bestemd voor de bescherming en veiligstelling van gronden van archeologische waarde en gronden met een (middel)hoge archeologische verwachtingswaarden.

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.

Op de leidende Archeologische Beleidskaart van de gemeente Bernheze (2011) liggen de volgende categorieën met archeologische verwachtingswaarden (gedeeltelijk) binnen het plangebied:

- Categorie 4: Gebieden met een hoge archeologische verwachting.
- Categorie 5: Gebieden met een middelhoge archeologische verwachting
- Categorie 6: Gebieden met een lage archeologische verwachting.

Om te onderzoeken of er historische resten in de bodem ter plaatse van het plangebied aanwezig zijn, is een archeologisch bureau- en verkennend veldonderzoek door middel van boringen uitgevoerd: rapport 'Archeologisch bureau- en verkennend veldonderzoek door middel van boringen: Nobisweg - Hommelsedijk' 1 maart 2023; AM22387). Het rapport is als bijlage 16 bijgevoegd.

Op basis van de resultaten uit het archeologisch bureau- en verkennend veldonderzoek door middel van boringen wordt geconcludeerd dat:

- ter plaatse van Type II- boringen deels intacte enkeerd- of laarpodzolgronden zijn aangetroffen. Het gaat hierbij voornamelijk om de BC-horizont. De bovenliggende horizonten zijn door jarenlange bewerking van het land opgenomen in het bovenliggende pakket. Het opgebrachte (plaggen)dek heeft een conserverende werking op de eventueel aanwezige archeologische resten. Ter plaatse van Type I-boringen zijn is een scherp AC-bodemprofiel aangetroffen. Dit is mogelijk het gevolg van (sub)recente bewerking van de bodem. Als gevolg van de zandwinning is de bodem ter plaatse van Type IV-boringen diepgaand verstoord. De kans op het aantreffen van intacte archeologische waarden wordt daarom zeer klein geacht. Ter plaatse Type III-boringen wordt de kans op het aantreffen van archeologische vondsten laag geacht. De (donker) bruine kleur duidt erop dat het ter plaatse van deze boringen lange tijd te nat was voor bewoning.
- ter plaatse van Type II-boringen een deels intacte podzolbodem aanwezig is. De afwezigheid van een E- en B-horizont ter plaatse van de Type I-boringen kan duiden op een recentere bewerking van de bodem.
- eventueel aanwezige archeologische resten ter plaatse van Type I- en II-boringen worden verwacht onder de A-horizont. Deze wordt vanaf 25 centimeter onder maaiveld aangetroffen. Ten tijde van dit onderzoek is de exacte einddiepte en locatie van de toekomstige ingrepen niet bekend. De graafwerkzaamheden bij de voorgenomen plantontwikkeling kunnen ter plaatse van Type I- en II-boringen een negatieve impact hebben en kunnen resulteren in de aantasting van eventueel aanwezige archeologische resten.

Op basis van het archeologisch bureau- en verkennend veldonderzoek wordt geadviseerd om een vervolgonderzoek, in de vorm van een proefsleuvenonderzoek, uit te voeren voor het deel van het plangebied waar type I en II boringen zijn gedaan. Het proefsleuvenonderzoek wordt in een later stadium uitgevoerd. De resultaten van het bureau- en verkennend veldonderzoek onderzoek zijn reeds voorgelegd aan de gemeente Bernheze en akkoord bevonden. Voorafgaand aan het proefsleuvenonderzoek is een Programma van Eisen (PvE) opgesteld, dat ter goedkeuring wordt voorgelegd aan het bevoegd gezag.

Ondanks een zorgvuldig onderzoek of een zorgvuldige afweging kan nooit volledig worden uitgesloten dat er tijdens werkzaamheden archeologische sporen of resten worden aangetroffen. Conform artikel 5.10 van de Erfgoedwet dient hiervan melding te worden gemaakt bij bevoegd gezag.

5.2.2.3 Conclusie

Ter bescherming van de mogelijke archeologische vondsten, zijn de bestaande dubbelbestemmingen Waarde Archeologie 2 en Waarde Archeologie 3 nog overgenomen in dit bestemmingsplan. Hiermee vormt het aspect archeologie geen planologische belemmering voor het plan. Ter plaatse van de drie meeloopinitiatieven dient er nog archeologisch onderzoek uitgevoerd te worden. Ook hiervoor is een voorwaardelijke verplichting in de regels opgenomen.

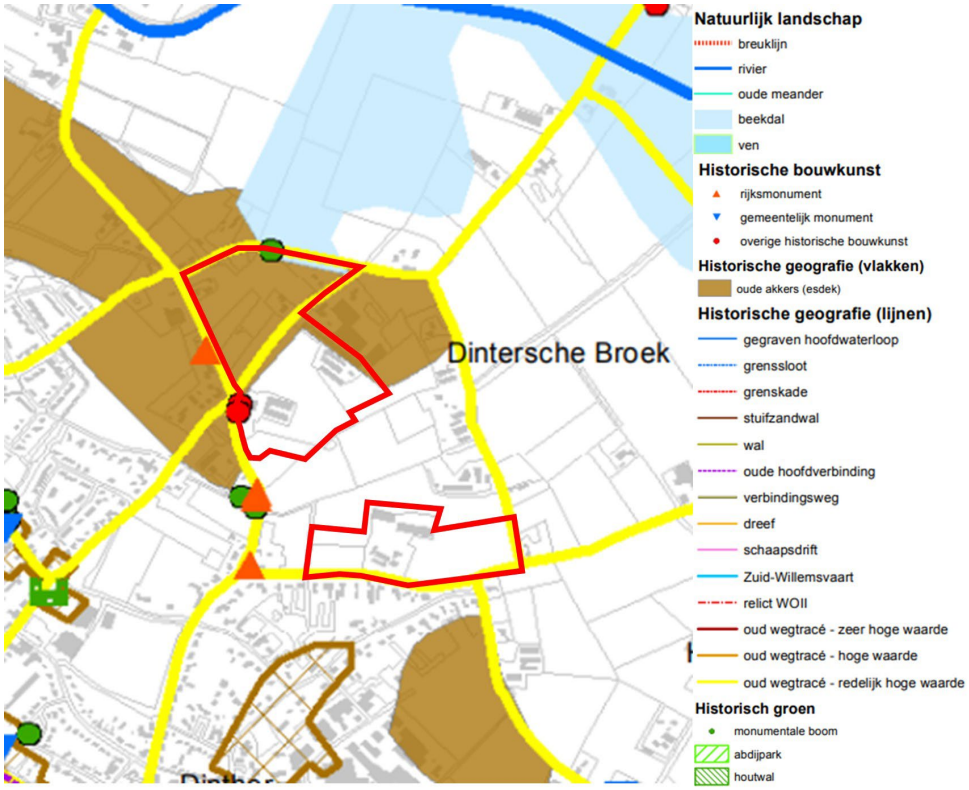
5.2.3 Cultuurhistorie

5.2.3.1 Inleiding

Conform het bepaalde in artikel 3.1.6 Bro moet bij ruimtelijke ontwikkelingen rekening gehouden worden met de aanwezige cultuurhistorische waarden.

5.2.3.2 Analyse

De volgende afbeelding betreft een uitsnede van de cultuurhistorische waardenkaart van de gemeente Bernheze. Op de cultuurhistorische waardenkaart is het noordelijk deel van het plangebied, ten noorden van de Hommelsedijk, als 'oude akkers (esdek)' aangemerkt (bruine arcering). Daarnaast is het omliggende wegennet van het plangebied als 'oud wegtracé - redelijk hoge waarde' aangewezen (gele arcering). Verder staan aan De Dieppoel, grenzend aan het plangebied en aan de Heuvelstraat (buiten het plangebied) monumentale bomen (groene stippen). Binnen het plangebied, aan de Hommelsedijk 4a, zijn twee 'overige historische bouwkunstwerk' gelegen (rode stippen). En zijn aan de Koffiestraat, aangrenzend aan het plangebied, en aan de Heuvelstraat (buiten het plangebied) twee rijksmonumenten gelegen.



UITSNEDE CULTUURHISTORISCHE WAARDENKAART GEMEENTE BERNHEZE

Bij de totstandkoming van het stedenbouwkundig ontwerp is rekening gehouden met bovengenoemde cultuurhistorische waarden die binnen en rondom het plangebied gelegen zijn. Met de ontwikkeling van de woonlocatie blijven de monumentale bomen en het historische bouwkunstwerk aan de Hommelsedijk 4a behouden. Ook het rijksmonument aan de Koffiestraat en de rijksmonumenten aan de Heuvelstraat blijven onaangetast. Zo is rekening gehouden met de bestaande structuren en elementen in het landschap Deze bestaande structuren en elementen zullen daarom behouden blijven en worden met de ontwikkeling van de beoogde woonlocatie niet aangetast.

5.2.3.3 Conclusie

Het aspect cultuurhistorie vormt geen planologische belemmering voor het plan.

5.2.4 Natuurwaarden

5.2.4.1 Inleiding

Ten behoeve van de bescherming van natuurwaarden geldt de Wet natuurbescherming. De daarin opgenomen bescherming omvat de onderdelen:

- gebiedsbescherming;
- soortenbescherming;
- bescherming van houtopstanden.

5.2.4.2 Analyse

Gebiedsbescherming

Het plangebied ligt niet binnen een beschermd gebied, zoals opgenomen in Natura 2000 en het Natuurnetwerk Nederland. Ook bij ontwikkelingen buiten natuurgebieden moet het effect worden beoordeeld, de zogenaamde 'externe werking'. Het gaat dan enerzijds om verstorende effecten zoals geluid, licht en trillingen op natuurgebieden behorende tot het Natuurnetwerk Brabant (NNB) en anderzijds om stikstofdepositie op Natura 2000-gebieden.

Verstorende effecten

Om na te gaan of voorliggend plan verstorende effecten op gebieden behorende tot Natuurnetwerk Nederland heeft, is een verkennend flora- en fauna onderzoek uitgevoerd: rapport 'Verkennend flora- en faunaonderzoek woningbouwplan Heeswijk-Dinther' (17 februari 2023; RVR007). Het onderzoeksrapport is als bijlage 18 bijgevoegd.

Op basis van de resultaten uit het verkennend flora- en fauna onderzoek wordt geconcludeerd dat het onderzoeksgebied buiten de begrenzing van het NNB valt. Vervolgstappen in het kader van het NNB zijn daarom niet aan de orde.

Stikstofdepositie

Ook bij ontwikkelingen buiten natuurgebieden moet het effect worden beoordeeld, de zogenaamde 'externe werking'. Het gaat dan met name om stikstofdepositie. Conform de Wet natuurbescherming mag de stikstofdepositie namelijk niet toenemen.

Er geldt dan ook een grenswaarde van 0,00 mol/hectare/jaar. Om de effecten van het plan op de omliggende Natura2000-gebieden te bepalen is een stikstofdepositie-onderzoek uitgevoerd. Het onderzoek is uitgevoerd overeenkomstig de 'Handreiking Passende Beoordeling Stikstofaspecten Bestemmingsplannen'. Het onderzoeksrapport (24 februari 2025; RVR007) is als bijlage 20 bijgevoegd.

Het plan behelst de beoogde ontwikkeling van maximaal 208 woningen uit verschillende segmenten. Als gevolg van deze gebiedsontwikkeling worden deze 3 agrarische bedrijven gesaneerd, te weten:

- Hommelsedijk 4a
- Hommelsedijk 4b
- Nobisweg 15

Het beëindigen milieubelastende activiteiten en de sloop van deze drie intensieve veehouderijen is als randvoorwaarden opgenomen in het nieuw op te stellen bestemmingsplan voor de woonlocatie. Gekoppeld aan deze planontwikkeling worden de verleende milieuvergunningen van de drie voornoemde bedrijven ingetrokken.

Ten behoeve van een toets in het kader van de Wet natuurbescherming is de beoogde situatie gemodelleerd op basis van expert judgement en aangeleverde gegevens door de opdrachtgever. De stikstofdepositie is op de nabijgelegen Natura 2000-gebieden berekend en vervolgens is getoetst of de ontwikkeling (mogelijk) significant negatieve effecten veroorzaakt op de instandhoudingsdoelstellingen van Natura 2000-gebieden.

Uit de uitgevoerde berekeningen naar de gebruiksfase en de aanlegfase blijkt dat de stikstofdepositie niet meer dan 0,00 mol N/ha/jaar bedraagt. Hierbij is geen rekening gehouden met het inzetten van een interne salderingsmaatregel.

Met behulp van het rekenprogramma Aerius Calculator is de stikstofdepositiebijdrage vanwege de gebruiksfase en het maatgevende rekenjaar van de aanlegfase berekend ter plaatse van nabijgelegen gevoelige habitattypen in de voor het plan relevante Natura 2000-gebieden.

In bijlage B1.1 en B1.2 zijn voor zowel de uitgevoerde berekening naar gebruiksfase als het maatgevende jaar van de aanlegfase weergegeven middels de Aerius PDFexport.

Uit de uitgevoerde berekeningen naar de gebruiksfase en het maatgevende rekenjaar van de aanlegfase blijkt dat de stikstofdepositie in beide situatie niet meer dan 0,00 mol N/ha/jaar bedraagt. In het kader van een voortoets kunnen significant negatieve effecten derhalve worden uitgesloten waardoor het uitvoeren van een passende beoordeling evenals een vergunningplicht Natura 2000-activiteit niet aan de orde is.

Het aspect stikstofdepositie vormt geen belemmering voor het plan.

Soortenbescherming

Verkennend Flora- en fauna onderzoek Woonlocatie Nobisweg/Hommelsedijk

Om een indruk te verkrijgen van de (mogelijk) aanwezige beschermde planten- en diersoorten binnen het onderzoeksgebied is een verkennend flora- en fauna onderzoek uitgevoerd: rapport 'Verkennend flora- en faunaonderzoek woningbouwplan Heeswijk-Dinther' (17 februari 2023; RVR007). Het onderzoeksrapport is als bijlage 18 bijgevoegd. Op basis van een literatuuronderzoek en een verkennend veldbezoek (21 november 2022) is beoordeeld of en zo ja, welke functie het onderzoeksgebied heeft voor beschermde soorten.

Op basis van de resultaten uit het verkennend- flora - en fauna onderzoek wordt geconcludeerd dat:

- ten aanzien van de voorgenomen ontwikkeling mogelijk **negatieve effecten te verwachten zijn op broedvogels, vleermuizen, amfibieën, en grondgebonden zoogdieren**. Daarbij kan aanwezigheid van algemeen voorkomende grondgebonden zoogdieren en amfibieën binnen het plangebied niet worden uitgesloten.
- er een **groeiplaats aanwezig is van de Japanse duizendknoop** (vaatplant en invasieve exoot) in de tuin van het perceel aan de Nobisweg 15. Gedurende de werkzaamheden dient rekening worden gehouden dat bij bijvoorbeeld graafwerkzaamheden de soort niet verspreid mag worden.
- de bebouwing binnen het plangebied waarschijnlijk binnen het broedgebied van huismus valt. De soort is tijdens het veldbezoek ook waargenomen binnen het plangebied. **Vervolgonderzoek naar de huismus is dan ook noodzakelijk.**
- binnen het plangebied de aanwezigheid van een nestplaats en functioneel leefgebied van steenuil territorium niet kan worden uitgesloten **Hiervoor is soortgericht onderzoek naar de steenuil noodzakelijk.**
- mogelijk meerdere vleermuissoorten een vaste rust- en/of verblijfplaats hebben in de gebouwen die gesloopt gaan worden. **Het is van belang om vast te stellen of in het te slopen bebouwing verblijfplaatsen aanwezig zijn.** Als het gebouw in gebruik is als verblijfplaats voor vleermuizen, is er bij de sloop van het gebouw sprake van een vernietiging van een vaste verblijfplaats en is een ontheffing van de Wet natuurbescherming vereist (Wnb artikel 3.5 lid 4).
  Daarbij dienen bij de uitvoering van de werkzaamheden en bij toekomstige inrichting van het gebied negatieve effecten als gevolg van het gebruik van kunstmatige verlichting gericht op de naastgelegen bomen en struiken (noordelijk deel plangebied) voorkomen te worden. **Als dit niet mogelijk blijkt is vervolgonderzoek naar vliegroutes noodzakelijk.**
- in de directe omgeving van het plangebied een burchtlocatie van de das aanwezig is. Ook zijn op korte afstand tot het plangebied waarnemingen bekend. **Aanvullend onderzoek naar burchtlocaties en eventueel foerageergebied is noodzakelijk.**
- de bebouwing binnen het plangebied mogelijk vaste rust- en verblijfplaatsen voor steenmarter vormen. Door de geplande ingreep (sloop) is het mogelijk dat eventueel aanwezige nestplaatsen worden vernietigd. **Vervolgonderzoek dient aan te tonen of steenmarters gebruik maken van de aanwezige te slopen bebouwing binnen het plangebied.**
- kleine marterachtigen (wezel, hermelijn en bunzing) mogelijk verblijfplaatsen en/of foerageergebied binnen het plangebied hebben .De ingreep kan een effect hebben op een deel van het leefgebied van deze kleine marterachtigen, waardoor in het ergste geval holen en of nesten worden vernield. Door de geplande ingreep verdwijnt waarschijnlijk een deel van geschikt leefgebied van de marterachtigen. **Vervolgonderzoek naar kleine marterachtigen dient te worden uitgevoerd** om aan te tonen of het plangebied een essentieel leefgebied is van kleine marterachtigen.
- in de tuin van het perceel aan de Nobisweg 15 een goed ontwikkelde vijver aanwezig is. In de directe omgeving zijn waarnemingen bekend van strikt beschermde amfibieën, zoals Alpenwatersalamander, kamsalamander en poelkikker. **Voor deze soorten dient er vervolgonderzoek te worden uitgevoerd, als de vijver wordt aangetast.**
- Voor de algemene soorten is de algemene zorgplicht van toepassing.

Voor algemene broedvogels geldt dat in gebruik zijnde nesten streng beschermd zijn en daarom niet mogen worden vernield ten behoeve van ruimtelijke ontwikkelingen. Hiervoor is geen ontheffing van de Wet natuurbescherming mogelijk. Er dient daarom voorkomen te worden dat in gebruik zijnde nesten van vogels vernield worden bij de werkzaamheden. De werkzaamheden dienen daarom uitgevoerd of op zijn minst aangevangen te worden buiten het broedseizoen van in de omgeving voorkomende broedvogels. Het broedseizoen duurt globaal van half maart tot half juli.
Tot slot wordt opgemerkt dat de zorgplicht als genoemd in artikel 1.11 van de Wet natuurbescherming te allen tijde van toepassing is.

Bescherming van houtopstanden
Alle houtopstanden binnen het plangebied zijn onderdeel van boerenerven en tuinen. Voor dit onderdeel geldt er een vrijstelling (Artikel 4.1 lid b) voor het vellen van houtopstanden. Het onderdeel houtopstanden binnen de Wnb is daarmee niet aan de orde.

Nader soortenonderzoek
Op basis van de conclusie uit het verkennend flora- en faunaonderzoek is een nader soortenonderzoek uitgevoerd. Dit nader soortenonderzoek is gericht op de aanwezigheid van de huismus, steenuil, das, steenmarter, kleine marterachtigen, vleermuizen en amfibieën (kamsalamander, Alpenwatersalamander en poelkikker) ter plaatse van de gronden van de beoogde woonlocatie: rapport: 'Nader soortenonderzoek (21 mei 2024; RVR007). Het nader soortenonderzoek is als bijlage 19 opgenomen.

Op basis van de resultaten uit dit soortgerichte onderzoek blijkt dat de voorgenomen ontwikkeling mogelijk negatieve effecten kan veroorzaken op een aantal beschermde diersoorten. De rapport bevat per diersoort de aanbevelingen en vervolgstappen met een verwijzing naar de nadere toelichting in de betreffende paragraaf van het rapport.

Soortgroep	Mogelijk effect	Vervolgstappen	Paragraaf in rapport
Vogelsoorten met een jaarrond beschermd nest (categorie 1 t/m 4)			
Huismus	Ja	Vergunning noodzakelijk in het kader van de Omgevingswet voor het verlies van 1 nestplaats. Effecten op functioneel leefgebied en nestplaatsen in de directe omgeving zijn niet aan de orde.	Paragraaf 4.1
Steenuil	Geen	N.v.t.	Paragraaf 4.2
Vogelsoorten met een jaarrond beschermd nest (categorie 5)			
Boerenzwaluw	Ja	Rekening houden met broedseizoen	Paragraaf 4.8
Grondgeboden zoogdieren			
Das	Geen	Geen verblijfssporen aangetroffen van das binnen het gehele onderzoeksgebied.	Paragraaf 4.3
Kleine marterachtigen	Geen	Geen kleine marterachtigen aangetroffen.	Paragraaf 4.4 en bijlage B4
Steenmarter	Ja	Vergunning noodzakelijk in het kader van de Omgevingswet voor het verlies van vaste rust en verblijfplaatsen in de stallen van Hommelsedijk 4b..	Paragraaf 4.5 en bijlage B4.
Vleermuizen			
Verblijfplaatsen en foerageergebied	Nee	Geen	Paragraaf 4.6
Vliegroutes	Ja	Voorkomen verstoring door verlichting vliegroute boomstructuren Hommelsedijk en Dieppoel.	Paragraaf 4.6

Amfibieën			
Alpenwater-salamander, kamsalamander en poelkikker	Geen	Geen	Paragraaf 4.7
Algemene amfibieën	Ja	Rekening houden met de algemene zorgplicht	Paragraaf 4.7

Uit bovenstaande tabel blijkt dat voor de soorten huismus en steenmarter, voorafgaand aan de werkzaamheden, een omgevingsvergunning voor overtreding van een flora- en fauna activiteit in het kader van de Omgevingswet aangevraagd dient te worden. Naast de vergunning dienen ook mitigerende en compenserende maatregelen te worden getroffen.
Onderstaand de onderbouwing op basis waarvan is aangetoond dat de vergunningen verkregen kunnen worden.

Onderbouwing Omgevingsvergunning Flora- en fauna activiteit Steenmarter

Wettelijk belang
In dit bestemmingsplan is de woningbehoefte aangetoond. Met de realisatie van de beoogde woonwijk wordt ingespeeld op deze woningbehoefte. Gezien de aard en omvang van de ontwikkeling kan deze ontwikkeling niet binnen het stedelijk gebied gerealiseerd worden.

Door de werkzaamheden van deze woningbouwontwikkeling, gaat een vaste rust- en verblijfsplaats en leefgebied van de steenmarter in de stallen van Hommelsedijk 4b verloren. Dit betreft een overtreding van Artikel 11.54 eerste lid, onder b van de omgevingswet: het opzettelijk beschadigen of vernielen van de vaste voortplantingsplaatsen, rustplaatsen of eieren. Hierdoor is een Omgevingsvergunning voor een flora- en fauna activiteit noodzakelijk voor de uitvoering van de werkzaamheden.

Alternatieven
Zoals beschreven in het nader soortenonderzoek (21 mei 2024; RVR007), zijn er sporen van de steenmarter waargenomen op verschillende locaties rond de stallen van Hommelsedijk 4b. Doordat niet alle gebouwen volledig toegankelijk waren tijdens het onderzoek, kon niet worden uitgesloten dat de steenmarter in de bebouwing aanwezig is. Gezien de mogelijkheid van aanwezigheid van de steenmarter, wordt er vanuit gegaan dat de steenmarter een vaste rust- of verblijfsplaats heeft in de stallen van Hommelsedijk 4b. Om een negatief effect op de steenmarter van deze locatie te voorkomen worden ten aanzien van het plan alternatieven beschreven.

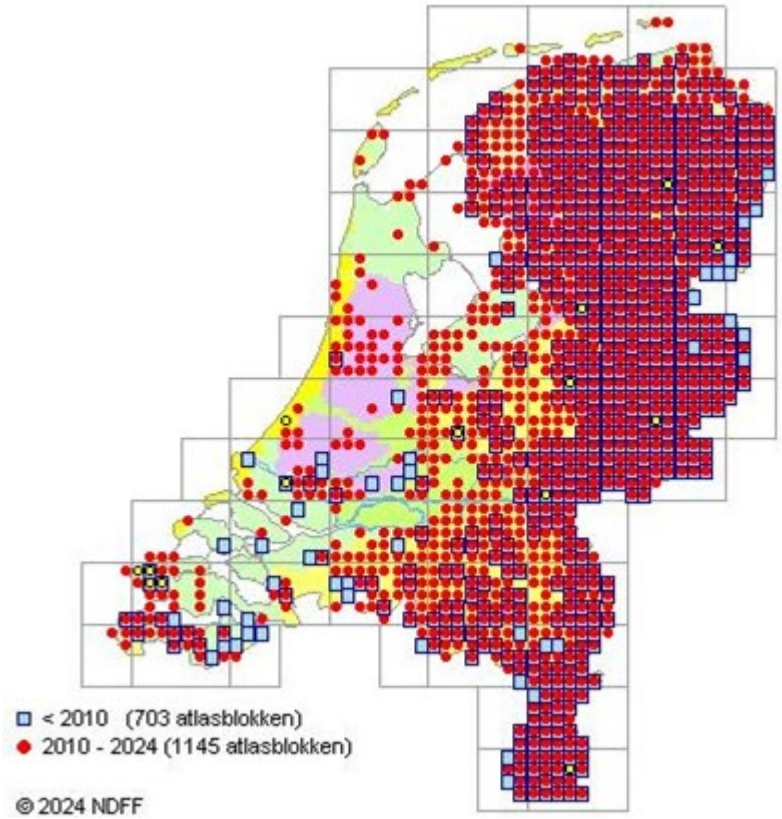
Compenseren rust- en verblijfslocatie
Het behouden van de stallen is bij de voorgenomen ingreep niet mogelijk, er is derhalve geen alternatief voor het behoud van de aanwezige verblijfplaats van de steenmarter. Doordat de vaste rust- en verblijfplaats van de steenmarter aan de Hommelsedijk 4b verloren gaat, dient deze gecompenseerd te worden. Hoewel de steenmarter binnen zijn territorium verschillende alternatieve verblijfplaatsen zal hebben, is er sprake van een verplichte compensatie van de rust- of verblijfplaats.

De compensatie van de rust- en verblijfplaats kan gerealiseerd worden door aanleggen van een marterbult of marterhoop. Deze compensatieoptie biedt ten aanzien van de steenmarter de grootste kans dat de compensatielocatie in gebruik genomen wordt door de steenmarter (Zoogdierenvereniging, 2022). Dit kan gerealiseerd worden door het plaatsen van een steenmarterkast met daar over heen takken en snoeihout. Door dit op te bouwen uit meerdere lagen van dun en dik snoeihout, zal een ideale omgeving ontstaan voor de steenmarter. Ook is het van belang dat de kast niet direct op de grond geplaatst wordt om het optrekken van vocht te voorkomen. Ook is het aan te bevelen om een betonnen buis van ongeveer 15 cm doorsnede te plaatsen vanuit de opening van de steenmarterkast naar de buitenzijde van de takkenhoop, op deze wijze is de ingang van de verblijfplaats goed te vinden. Aan de randen van het plangebied is voldoende ruimte beschikbaar om de alternatieve rust- en verblijfplaats te realiseren zodat deze binnen passend leefgebied aanwezig is. Gezien de omstandigheden wordt hiermee voor het beste inrichtingsalternatief gekozen.

Bij de uitvoering van de werkzaamheden wordt rekening gehouden met de planningsvoorwaarden die noodzakelijk zijn om een negatief effect op de steenmarter te voorkomen. Hierbij is het van belang dat de werkzaamheden van de stallen aan Hommelsedijk 4b plaats vinden buiten de kwetsbare periode van de Steenmarter (maart t/m juli). Wanneer werkzaamheden buiten deze periode plaats vinden wordt een negatief effect op de steenmarter van deze locatie voorkomen en wordt dus reeds voor het beste planningsalternatief en de meest optimale werkwijze gekozen.

Leefgebied
In de directe omgeving van het plangebied is voldoende leefgebied voor de steenmarter aanwezig. Het territorium van de steenmarter bedraagt in Nederland tussen de 80 en 700 hectare. Hierdoor blijft voldoende leefgebied beschikbaar wanneer het voorgenomen plan gerealiseerd wordt. Hierdoor dient er geen alternatief leefgebied voor de steenmarter ingericht te worden.

Staat van instandhouding steenmarter
De steenmarter komt in een groot deel van Nederland voor, maar wordt gezien als een zeldzame gast. De steenmarter wordt voornamelijk aangetroffen in de gehele oostelijke zijde van Nederland. Op de navolgende afbeelding is te zien dat in het westen van het land de steenmarter maar in een enkel atlasblok en in lagere dichtheden voorkomt. Ook in de regio waar het plangebied gelegen is, komt de steenmarter voor.



STEENMARTER OP NATIONAAL, REGIONAAL EN LOKAAL NIVEAU (2010-2024)

De steenmarter wordt niet bedreigd en staat daardoor sinds een aantal jaar niet langer op de Rode Lijst. Sinds 1980 wordt er een positieve trend waargenomen in het aantal waarnemingen van de steenmarter. Deze positieve trend is dan ook terug te zien in het aantal atlasblokken waar de soort voorkomt. De steenmarter leeft solitair en maakt gebruik van een grote variatie aan rust- en verblijfslocaties. Het verwijderen van een enkele rust- of verblijfslocatie is daarmee op landelijke schaal verwaarloosbaar. Verder is de voorgenomen ingreep voor de woningbouwopgave van sterk lokale aard. De ingreep zal daarom geen invloed hebben op de regionale of landelijke staat van instandhouding van de steenmarter.

Concluderend kan gesteld worden dat ten aanzien van de werkzaamheden aan Hommelsedijk 4b, een vaste rust- en verblijfslocatie van de steenmarter verloren gaat. Hiervoor is een Omgevingsvergunning van een flora- en fauna activiteit noodzakelijk. Op basis van bovenstaande onderbouwing wordt het verkrijgen van een omgevingsvergunning voor de werkzaamheden haalbaar geacht. Voor het aanvragen van een omgevingsvergunning voor een flora en fauna activiteit dient deze onderbouwing en een uitgebreidere situatiebeschrijving opgenomen te worden in een activiteitenplan. In het bestemmingsplan is een voorwaardelijke verplichting opgenomen dat de omgevingsvergunning voor een flora en fauna activiteit verkregen moet zijn voordat het plan ten uitvoer wordt gebracht.

Onderbouwing Omgevingsvergunning Flora- en fauna activiteit Huismus
In de varkensstalling van de Nobisweg 15 is gedurende het flora en faunaonderzoek een territoriale huismus aangetroffen. Deze stal wordt door de voorgenomen ontwikkeling gesloopt, waardoor er effecten optreden op een vaste rust- en verblijfsplaats van 1 huismus. Hiervoor dient een vergunning te worden aangevraagd voor overtreding van een flora en fauna activiteit in het kader van de Omgevingswet. Het is niet wettelijk toegestaan zonder meer een huismussennest te verwijderen, artikel 11.37 OW. Naast de vergunning dienen ook mitigerende en compenserende maatregelen getroffen worden.
Rondom het plangebied (buiten 20 meter van de projectgrenzen) zijn tijdens het onderzoeksgebied meerdere huismussen aangetroffen. Met de woningbouw is geen sprake van directe aantasting, want de nestplaatsen blijven behouden, er is geen sprake van verstoring en blijft voldoende biotoop behouden. Met de voorgenomen ontwikkelingen blijven de woningen met tuinen onveranderd (inclusief de woningen binnen het onderzoeksgebied), waardoor negatieve effecten uitgesloten kunnen worden.
Met de ontwikkeling van het woongebied verdwijnt er lokaal groenstructuren, maar binnen de directe omgeving van 100 tot 200 meter vanaf de aanwezige nestlocaties buiten de plangrenzen blijft er voldoende alternatief leefgebied voorhanden. Effecten op het functioneel leefgebied van de huismus wordt niet verwacht.

Op basis van bovenstaande onderbouwing wordt het verkrijgen van een omgevingsvergunning voor de werkzaamheden haalbaar geacht. In het bestemmingsplan is een voorwaardelijke verplichting opgenomen dat de omgevingsvergunning voor een flora en fauna activiteit verkregen moet zijn voordat het plan ten uitvoer wordt gebracht.

5.2.4.3 Conclusie
Het aspect natuurwaarden vormt geen planologische belemmering voor het plan. Voor de start van de werkzaamheden dient aangetoond te zijn dat de beoogde ontwikkeling pas kan plaatsvinden als een vereiste omgevingsvergunning voor overtreding van een flora en fauna activiteit in het kader van de Omgevingswet ten behoeve van de steenmarter en huismus is verkregen. Dit is middels een voorwaardelijke verplichting in de regels van voorliggend bestemmingsplan geborgd.

Ter plaatse van de drie meeloopinitiatieven dienen nog flora onderzoeken uitgevoerd te worden. Ook hiervoor is een voorwaardelijke verplichting in de regels opgenomen.

5.3 Waterparagraaf

5.3.1 Inleiding
Het plangebied ligt binnen het beheergebied van Waterschap Aa en Maas. In het plangebied worden nieuwe woningen en verhardingen gerealiseerd en ontstaat er daarmee nieuw verhard oppervlak. De watertoets is het hele proces van vroegtijdig informeren, adviseren, afwegen en uiteindelijk beoordelen van waterhuishoudkundige aspecten in ruimtelijke plannen en besluiten. Het doel van de watertoets is dat de waterbelangen evenwichtig worden meegewogen bij de totstandkoming van een plan. Deze waterparagraaf is een samenvatting van het concept waterhuishoudkundig plan (2 juli 2024) voor deze ontwikkellocatie welke als bijlage 21 is bijgevoegd.

De waterparagraaf beschrijft zowel de huidige als toekomstige waterhuishoudkundige situatie (oppervlaktewater, grondwater, hemelwater en afvalwater).

5.3.2 Beleid
Waterbeheerplan 2022-2027, Waterschap Aa en Maas.
In het waterbeheerplan (WBP) staan de doelstellingen van waterschap Aa en Maas voor de periode 2022-2027. Het waterschap beschrijft wat ze (vaak samen met anderen) gaat doen om die doelen te halen en hoe ze inspeelt op veranderende omstandigheden, zoals het klimaat en stoffen in het oppervlaktewater. Hierdoor weten de inwoners van haar werkgebied en de partners wat ze van het waterschap kunnen verwachten. In het actuele waterbeheerplan krijgen de volgende programma's aandacht:
- Programma Waterveiligheid: Oost Brabant beschermen tegen overstromingen;
- Programma Klimaatbestendig en gezond watersysteem: Goede waterkwaliteit en -kwantiteit voor mens en natuur en Gezond en natuurlijk water;
- Programma Schoon water: Goede zuiveringsresultaten voor gezond water in sloten en beken.

Waterschapsverordening

Met de komst van de Omgevingswet is ook de Waterschapsverordening geïntroduceerd. De Waterschapsverordening is een aanvulling op de regels uit de Omgevingswet.

Waterschap Aa en Maas toetst op de volgende acht onderwerpen de 'weging van het waterbelang, om te beoordelen of in het plan voldoende rekening is gehouden met de waterbelangen:

1. Voorkomen van vervuiling
2. Wateroverlast vrij bestemmen.
3. Hydrologisch neutraal Ontwikkelen (HNO)
4. Vuil water en hemelwater scheiden.
5. Volgorde hergebruik, infiltratie, buffering en afvoer
6. Waterschapsbelangen
7. Meervoudig ruimtegebruik
8. Water als kans.

Bij een toename en afkoppelen van het verhard oppervlak geldt het uitgangspunt dat plannen zoveel mogelijk hydrologisch neutraal worden uitgevoerd. Het doel van dit uitgangspunt is om te voorkomen dat hemelwater als gevolg van uitbreiding of afkoppelen van het verhard oppervlak versneld op het watersysteem wordt geloosd.

Voor hemelwater dat op verharde oppervlakten valt staat het Waterschap onderstaande voorkeursvolgorde toe, waarbij optie 1 het meest wenselijk en optie 5 het minst wenselijk is:

1. Hergebruik;
2. Vasthouden/infiltreren;
3. Bergen en afvoeren;
4. Afvoeren naar oppervlaktewater (direct of indirect);
5. Afvoeren naar de riolering.

Het Waterschap vraagt aan initiatiefnemers deze voorkeursvolgorde te doorlopen en te beargumenteren voor welke optie wordt gekozen. 'Vasthouden' betekent infiltratie in de bodem. Als hergebruik en (volledige) infiltratie niet mogelijk zijn, is afvoer naar een oppervlaktewater/riolering mogelijk. In dat geval kan een compenserende waterberging noodzakelijk zijn. Het Waterschap heeft hiervoor normen vastgesteld.

Gemeentelijk rioleringsplan Bernheze 2020-2023

De gemeente Bernheze stelt dat verantwoord afkoppelen op twee manieren kan worden uitgevoerd:

- Vasthouden op het eigen terrein;
- Aansluiten op gemeentelijke voorzieningen.

In het beleid van de gemeente Bernheze zijn verder regels opgenomen om bij bouwplannen een duurzame omgang met regenwater eventueel te verplichten. Dit geldt zowel voor nieuwbouw als voor herbouw. Met de wet is specifiek aangegeven dat de perceeleigenaar een eigen verantwoordelijkheid heeft voor de verwerking van hemelwater op zijn eigen terrein, mits doelmatig. Hiertoe heeft zij het mogelijk gemaakt, per verordening bewoners te verplichten om hemelwater af te koppelen. Bij grootschalige uitbreidingen worden duurzame stelsels aangelegd waarbij rekening gehouden dient te worden met een duurzame omgang met hemelwater. Het beleid van waterschap ‘Aa en Maas’ is hierbij ook nadrukkelijk van toepassing.

5.3.2.1 Waterhuishoudkundig plan

In het kader van deze ontwikkeling is in afstemming met Waterschap Aa en Maas een waterhuishoudkundig plan opgesteld.

Dit waterhuishoudkundig plan bevat in hoofdstuk 2 een beschrijving van de bestaande situatie van het plangebied met een toelichting op de hoogteligging van het plangebied, het bodemtype, de grondwaterstanden en de situatie van het oppervlaktewater.

Voor de beoogde woningbouwontwikkeling is een infiltratieonderzoek uitgevoerd dat als bijlage aan het waterhuishoudkundig plan is toegevoegd.

5.3.2.2 Toekomstige situatie

In de toekomstige situatie worden planologisch maximaal 208 woningen voorzien.

Wateropgave en waterberging
Het uitgangspunt is om binnen het betreffende deelgebied de bergingsopgave van dat gebied in te passen. In het waterhuishoudkundig wordt dit per deelgebied nader uitgewerkt.

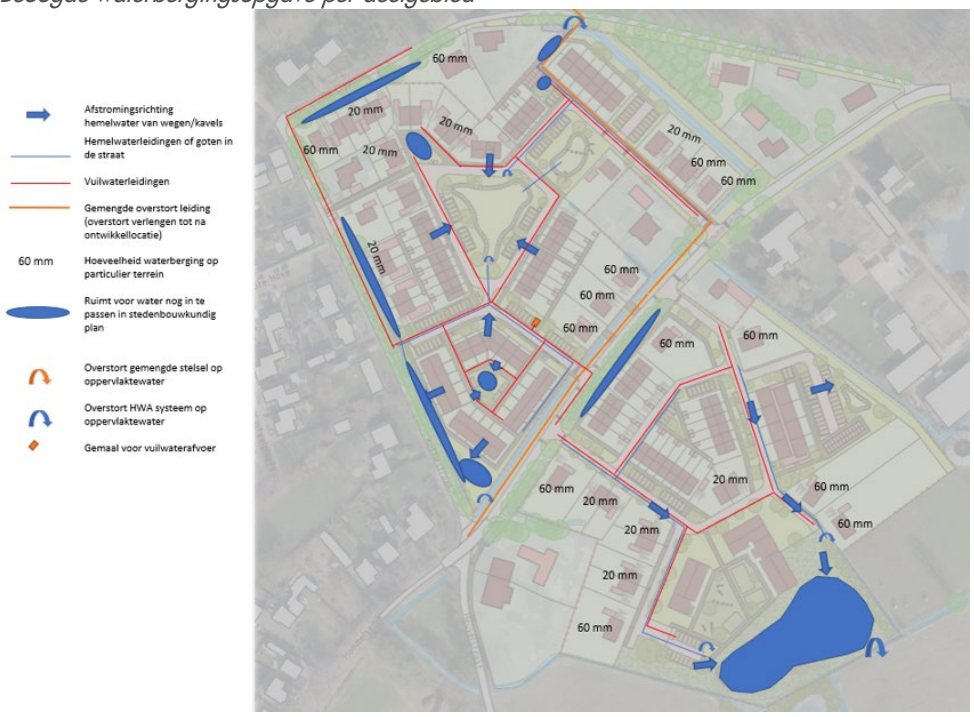
Locatie	Beoogd verhard oppervlak [m²]	Wateropgave [m³] bij een bergingseis van 60 mm	Wateropgave [m³] bij een bergingseis van 70 mm
Deelgebied A	21.105	12.666	1.477
Extra wateropgave deelbied A vanwege dempen waterlopen		128	128
Deelgebied B	14.415	865	1.009
Extra wateropgave deelbied B vanwege dempen waterlopen		483	483
Deelgebied C	14.609	877	1.023
Totale oppervlak	50.129	3.619	4.120

Beoogde waterbergingsopgave per deelgebied

Op basis van het waterhuishoudkundig volgt dat er waterberging gecreëerd dient te worden voor het beoogde nieuwe verharde oppervlak (netto 50.129 m²), te weten 3.008 m³. Hierbij komt nog circa 611 m³ berging ter compensatie van de watergangen die binnen het plan worden gedempt. Dit leidt tot een bergingsopgave van circa 3.619 m³ bij een bergingseis van 60 mm. Wanneer rekening wordt gehouden met het actuele gemeentelijk beleid, zijnde een bergingseis van 70 mm, dan is er een sprake van een bergingsopgave van 4.120 m³.

De opgaven leidt tot onderstaande globale uitwerkingen voor de verschillende deelgebieden.

Beoogde waterbergingsopgave per deelgebied



Globale schets waterberging en waterstructuren deelgebied A en B



Voorstel waterberging en waterstructuren deelgebied C

Het waterhuishoudkundig plan laat zien dat er voldoende ruimte is om de waterbergingsopgave bij 60 mm te realiseren, daarbij kan ook bijna voldaan worden aan de norm van 70 mm wanneer gerekend wordt met een beperkte hoeveelheid water op straat.
Er ligt nog wel een aandachtspunt bij de leeglooptijden van de voorzieningen omdat deze niet binnen 24 uur vertraagd kunnen leeglopen. Dit heeft ermee te maken dat de deklaag van deze omgeving zich maar beperkt leent voor infiltratie. Gekeken moet worden of het verhard oppervlak kan worden geminimaliseerd en grondverbetering kan worden toegepast zodat infiltratiewaarden worden verhoogd en daarmee de leeglooptijden verbeteren.

Het uitgangspunt is dat voor deze ontwikkeling 70 mm waterberging wordt gerealiseerd. Voor de gemeente is acceptabel is dat er sprake mag zijn van (tijdelijke) waterberging op straat, voor de laatste waterschijf.

Het plan bevat nu voldoende fysieke bergingsruimte voor een 60mm bui. Bij de nadere technische uitwerking wordt gezocht naar ruimte om ook de 70mm zo veel als mogelijk te bufferen in fysieke bergingen. Hiertoe zijn er mogelijkheden omdat in deze fase bijvoorbeeld nog geen rekening is gehouden met bijvoorbeeld de wakingsruimte in de wadi's én de ruimte in het rioolstelsel.

In de verdere uitwerking van het rioleringsplan en het rioleringsmodel wordt hier aandacht aan geschonken en gekeken naar de klimaatrobuustheid van het plan. Ook vindt een toetsing plaats bij extreme neerslag. Zowel gemeente als waterschap worden nauw betrokken bij deze verdere uitwerking.

Aanbevelingen voor verdere uitwerking waterberging
Het waterhuishoudkundig plan laat zien dat er in het huidige ontwerp voldoende ruimte aanwezig is om de benodigde waterberging te realiseren. In de civieltechnische uitwerking is het belangrijk dat er voldoende waterbergingen worden ontworpen, de afstroming over maaiveld wordt uitgewerkt in de hoogte, de technische detailleringen van het hemelwatersysteem worden uitgewerkt en het beheer en onderhoud van de voorzieningen aandacht krijgt. Dit zijn onderwerpen die in de volgende fase samen met het waterschap en de gemeente nader worden uitgewerkt. Bij de verdere uitwerking dient ook rekening gehouden met een aantal aanbevelingen.

Een van de aanbevelingen betreft het realiseren van de waterberging boven de GHG.
In overleg met het waterschap en de gemeente en na monitoring van de waterstanden, zijn de GHG waarden omhoog gebracht naar NAP + 7,3 m tot NAP + 7,4 m. Bij de verdere uitwerking is het belangrijk dat de grondwaterstanden die momenteel worden gemonitord mee worden genomen in de toetsing van deze GHG.

Het waterhuishoudkundig plan bevat verder aanbevelingen over de wijze van bouwen, de kansen om het verhard oppervlak binnen het plangebied te verkleinen, de noodzakelijke afspraken inzake beheer, aanbevelingen voor de verdere uitwerking van het rioleringsplan en de borging van de waterberging in de regels.

Uit het waterhuishoudkundig plan volgt verder dat de A-watergang aan de Hommelsedijk afgewaardeerd kan worden naar een B-watergang omdat de riooloverstort zal worden verplaatst. Daarmee komt de beschermingszone van 5 meter te vervallen e, is geen zakelijk recht noodzakelijk. Ook is een verleggen van deze watergang niet nodig. Gemeente Bernheze en Waterschap Aa en Maas zijn overeengekomen dat deze waterloop, zodra het bestemmingsplan onherroepelijk is, wordt afgewaardeerd naar een B-waterloop in eigendom en beheer bij de gemeente.

Afvalwaterketen en riolering
Conform de Leidraad Riolering en het vigerend beleid is het voor nieuwbouw gewenst een gescheiden rioleringsstelsel aan te leggen zodat schoon hemelwater niet bij een rioolwaterzuiveringsinstallatie (RWZI) terecht komt. Vuilwater wordt aangesloten op de bestaande gemeentelijke riolering. Voor hemelwater wordt de volgende voorkeursvolgorde aangehouden:
- hemelwater vasthouden voor benutting,
- (in-) filtratie van afstromend hemelwater,
- afstromend hemelwater afvoeren naar oppervlaktewater,
- afstromend hemelwater afvoeren naar RWZI.

Het vuilwater van de ontwikkeling wordt verwerkt met behulp van een vuilwater stelsel, welke wordt aangesloten op het stelsel in Middelrode. Binnen de ontwikkeling zijn volgens het stedenbouwkundig plan 195 woningen voorzien. Er is vanuit gegaan dat er 3 bewoners per woning zullen zijn welke per dag 120 l aan afvalwater produceren (in een periode van 10 uur). In totaal zorgt dit voor een lozing van 70,2 m^3/dag aan afvalwater. Het bestaande gemengde stelsel kan deze hoeveelheid afvalwater verwerken.

De bestaande gemengde overstort die uitkomt op de kruising Koffiestraat/Hommelsedijk en daar loost op de A-watergang wordt verlengd tot na het plangebied. Om deze verlenging te realiseren wordt een leiding gedeeltelijk parallel aan de A-waterloop gelegd en is het noodzakelijk om de A-watergang op twee locaties te kruisen om op deze wijze voldoende ver van de woningen te blijven met de uitstroomvoorziening van de overstort.

De bestaande gemengde overstort die uitkomt op de Nobisweg nabij deelgebied C wordt verlengd tot na het plangebied. Er wordt gekeken om de uitstroom circa 50 m uit de kavelgrens van het dichtstbijzijnde perceel te projecteren.

Detaillering over benodigde diameters van de leiding, diepte en eventuele pompinstallaties voor het leeg krijgen van de leiding vindt plaats bij de uitwerking van het rioleringsplan.

Klimaatadaptatie
Volgens de regionale klimaatatlas is er in het plangebied geen sprake van wateroverlast door overstromingen. Wel is het zuiden van het plangebied (deelgebied C) gevoelig voor wateroverlast door hevige neerslag. Bij een extreme bui van 120 mm is er op sommige plekken sprake van 30 tot 70 cm inundatie. De huidige bebouwing is in deze delen hoog gebouwd. In dit project worden dezelfde bouwpeilen aangehouden om wateroverlast bij bebouwing te voorkomen. Daarnaast zijn in het ontwerp veel bomen en groengebieden opgenomen om hittestress te voorkomen en de gevoelstemperatuur acceptabel te houden.

5.3.2.3 Conclusie
In overleg tussen de gemeente, het waterschap en de ontwikkelaar is een waterhuishoudkundigplan opgesteld. Dit pan biedt voldoende inzicht dat met de beoogde watercompensatie negatieve gevolgen voor het waterhuishoudkundig systeem ter plaatse kunnen worden uitgesloten. Het waterhuishoudkundig plan bevat enkele aanbevelingen die bij de verdere uitwerking worden betrokken. Het aspect waterhuishouding vormt uiteindelijk geen belemmering voor de geplande ontwikkeling.

5.4 Beperkingen in verband met militair vliegveld Volkel
Het plangebied ligt op relatief korte afstand van het militaire vliegveld Volkel. Voor een goed functioneren van het vliegveld zijn middels het Luchthavenbesluit Volkel en het Barro beperkingen gelegd op het gebruik van en het bouwen in de omgeving. De beperkingen zijn vervat in:
1. een geluidzonering;
2. een obstakelbeheergebied;
3. een radarverstoringsgebied;
4. een vogelbeheersgebied;
5. een risicogebied vanwege de opslag van munitie.

Daarnaast gelden er beperkingen als gevolg van het industrielawaai op het vliegveldterrein, zoals opgenomen in de Wet geluidhinder. Voor onderhavig plangebied is alleen het radarverstoringsgebied van toepassing. De overige beperkingen worden buiten beschouwing gelaten.

5.4.1 Radarverstoringsgebied

Het militaire vliegveld beschikt over een radarsysteem. Radarsystemen dienen 'vrij zicht' te hebben om goed te kunnen functioneren. Objecten in de omgeving kunnen leiden tot een verstoring van het radarbeeld. Het radarverstoringsgebied is vastgelegd in de Regeling algemene regels ruimtelijke ordening (Rarro) en wordt gevormd door:

- een cirkel met een straal van 15 km gemeten vanaf de positie van de radar. De maximale hoogte van bouwwerken wordt hier bepaald door elke denkbeeldige rechte lijn die wordt getrokken vanaf het punt op de top van de radarantenne (49 meter boven NAP), oplopend met 0,25 graden tot een punt op 15 kilometer afstand op een hoogte van 114 meter boven NAP;
- aanvullend voor windmolens buiten deze 15 kilometercontour een cirkel met een straal van 75 km gemeten vanaf de positie van de radar. Voor de tippen van de wieken van windturbines geldt hier een maximale hoogte van 114 meter boven NAP.

Het plangebied ligt op een afstand van circa 20 kilometer tot het radarsysteem en ligt hiermee dus buiten de straal van 15 km. Omdat voorliggend initiatief niet leidt tot de realisatie van een molen of windturbine van meer dan 114 meter vormt het radarverstoringsgebied geen belemmering voor het planvoornemen.

Het plan voldoet aan de voorwaarden van het radarverstoringsgebied.

Hoofdstuk 6 Economische uitvoerbaarheid

De economische uitvoerbaarheid van een ruimtelijke ontwikkeling betreft twee aspecten. Ten eerste moet het realiteitsgehalte van de plannen worden aangetoond: is er behoefte aan de voorgenomen ontwikkeling. Ten tweede moet de financiële uitvoerbaarheid worden onderbouwd: zijn alle kosten die de gemeente moet maken ten behoeve van het initiatief gedekt.

6.1 Kostenverhaal

Artikel 6.12 lid 1 Wro verplicht de gemeente een exploitatieplan vast te stellen voor gronden waarop bepaalde bouwactiviteiten zijn voorgenomen, tenzij het kostenverhaal 'anderszins verzekerd' is (artikel 6.12 lid 2a Wro).

In artikel 6.2.1 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) zijn de bouwactiviteiten genoemd waarvoor het vaststellen van een exploitatieplan verplicht is. De in voorliggend opgenomen ontwikkelingen behoren tot deze in het Bro genoemde bouwactiviteiten. Op basis van artikel 6.12 lid 2a Wro mag worden afgezien van het vaststellen van een exploitatieplan omdat de gemeente en grondeigenaren een (anterieure) overeenkomst hebben gesloten, waarin afspraken zijn gemaakt over het kostenverhaal. Het kostenverhaal is derhalve 'anderszins verzekerd'. Het opstellen van een exploitatieplan is in dat geval niet nodig.

Initiatiefnemer heeft in het kader van de anterieure overeenkomst ook afspraken vastgelegd over de financiële bijdrage die gevraagd wordt in het kader van de regeling kwaliteitsverbetering landschap.

6.2 Gemeentelijke grondexploitatie

Uit de gemeentelijke grondexploitatie volgt dat voldoende middelen aanwezig zijn om de voorgenomen ontwikkeling te kunnen realiseren. De financiële uitvoerbaarheid van het plan is hiermee aangetoond.

6.3 Planschade

Het vaststellen van een nieuw bestemmingsplan of het verlenen van een omgevingsvergunning kan ertoe leiden dat een belanghebbende zogenaamde planschade ondervindt. Daarbij kan het gaan om waardevermindering van een onroerende zaak (bijvoorbeeld een woning) of inkomensderving. Een deel van deze schade valt wettelijk gezien echter binnen het normaal maatschappelijk risico en is dus niet te verhalen. Voor de overige schade kan een tegemoetkoming worden aangevraagd bij het college van burgemeesters en wethouders.

Voorafgaand aan de inwerkingtreding van het plan dient de opdrachtgever zich bereid te verklaren om de voor vergoeding in aanmerking komende planschade volledig aan de gemeente te compenseren. Deze planschadeovereenkomst maakt deel uit van de anterieure overeenkomst.

Hoofdstuk 7 Juridische aspecten

7.1 Algemeen

In dit hoofdstuk wordt toegelicht op welke wijze het plan juridisch is vertaald. Deze juridische vertaling is bindend. Het bestemmingsplan bestaat uit:

- de toelichting;
- de planregels;
- de verbeelding.

De toelichting heeft geen juridisch bindende werking. De toelichting heeft wel een belangrijke functie voor de onderbouwing van het plan en ook bij de verklaring van de bestemmingen en planregels, en in het bijzonder ten aanzien van de regels inzake nadere eisen en afwijkingen.

De planregels vormen de juridische regels voor gebruik van de gronden, de toegelaten bebouwing en het gebruik van aanwezige en/of op te richten bouwwerken.

De verbeelding geeft de geografische ligging van de bestemmingen en aanduidingen weer. De verbeelding vormt samen met de planregels het juridisch bindende deel van het bestemmingsplan.

Het bestemmingsplan voldoet aan de Regeling standaarden ruimtelijke ordening 2012.

7.2 Planregels

De indeling van de planregels is als volgt.

Hoofdstuk 1	Inleidende regels
Hoofdstuk 2	Bestemmingsregels
Hoofdstuk 3	Algemene regels
Hoofdstuk 4	Overgangsregels

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Begrippen (artikel 1)

In dit artikel zijn de begrippen die in de planregels worden gehanteerd gedefinieerd. Bij de toetsing aan het bestemmingsplan moet worden uitgegaan van de in dit artikel aan de betreffende begrippen toegekende betekenis.

Wijze van meten (artikel 2)

In dit artikel is aangegeven hoe de hoogte en andere maten, die bij het bouwen in acht genomen dienen te worden, gemeten moeten worden.

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Agrarisch (artikel 3)

De voor 'Agrarisch' aangewezen gronden zijn bestemd voor agrarisch grondgebruik; de ontwikkeling van een aantrekkelijk en gevarieerd woon- en werkklimaat ter plaatse van de aanduiding 'overige zone - woonwerkontwikkelingsgebied', water en waterhuishoudkundige doeleinden, groenvoorzieningen, behoud van landschapselementen, extensieve dagrecreatie, doeleinden van openbaar nut, een en ander met bijbehorende voorzieningen, zoals perceelsontsluitingen, onverharde wegen, kavelpaden en sloten.

Groen (artikel 4)

De bestemming 'Groen' is bestemd voor groenvoorzieningen, bermen en beplanting, speel- en parkeervoorzieningen, voet- en fietspaden, wegen en straten, kunstwerken, nutsvoorzieningen, waterhuishoudkundige voorzieningen, waterberging en waterlopen.

Verkeer (artikel 5)

De bestemming 'Verkeer' is bestemd voor wegen en straten, waarbij het aantal rijstroken niet meer dan 2 bedraagt, voet- en fietspaden, parkeer- , groen- en speelvoorzieningen, nutsvoorzieningen, waterhuishoudkundige voorzieningen, waterberging en waterlopen.

Water - Watergang (artikel 6)
De bestemming 'Water - Watergang' is bestemd voor de berging en/of afvoer van water, recreatief medegebruik, ontwikkeling van natuurlijke oevers en perceelsontsluitingen.

Wonen (artikel 7)
De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor agrarisch grondgebruik; hobbymatig houden van vee, het bestaande aantal woningen, nieuwe woningen uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden', met inachtneming van dat maximum aantal, aan huis gebonden beroep in de bestaande aard en omvang, water en waterhuishoudkundige voorzieningen, groenvoorzieningen, behoud van landschapselementen, extensieve dagrecreatie, doeleinden van openbaar nut, een en ander met bijbehorende voorzieningen, zoals perceelsontsluitingen, onverharde wegen, kavelpaden en sloten.

Woongebied (artikel 8)
De voor 'Woongebied' aangewezen gronden zijn bestemd voor het wonen in woningen, geluidwerende voorzieningen in de vorm van een geluidscherm óf geluidswal ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - geluidwerende voorziening', aan huis verbonden beroepen, verkeersvoorzieningen ten behoeve van wegverkeer en verblijf, tuinen en erven, bermen en beplanting, voet- en fietspaden, parkeer-, groen- en speelvoorzieningen, verhardingen, nutsvoorzieningen, water en waterhuishoudkundige voorzieningen, voorzieningen ter verbetering van het microklimaat (geluidhinder, windhinder, regen e.d.), waaronder wallen, schermen, luifelconstructies e.d. en kunstwerken.

Waarde- Archeologie 2 (artikel 9)
Deze dubbelbestemming is over een deel van het plangebied opgenomen ter bescherming van mogelijk in de bodem aanwezige archeologische waarden. Voor een aantal werkzaamheden op of in deze gronden is een omgevingsvergunning (voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden) vereist in het kader waarvan een afweging kan worden gemaakt tussen de activiteit en de te beschermen waarden.

Waarde- Archeologie 3 (artikel 10)
Deze dubbelbestemming is over een deel van het plangebied opgenomen ter bescherming van mogelijk in de bodem aanwezige archeologische waarden. Voor een aantal werkzaamheden op of in deze gronden is een omgevingsvergunning (voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden) vereist in het kader waarvan een afweging kan worden gemaakt tussen de activiteit en de te beschermen waarden.

Waterstaat - Beschermingszone (artikel 11)
De voor 'Waterstaat - Beschermingszone' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming (basisbestemming), met voorrang mede bestemd voor de bescherming en het onderhoud van de in deze zone gelegen dan wel daaraan grenzende watergang.

Hoofdstuk 3 Algemene regels
Anti-dubbeltelregel (artikel 12)
In dit artikel is bepaald dat gronden, die al eens als berekeningsgrondslag voor bouwen hebben gediend, niet nogmaals als zodanig kunnen dienen.

Algemene bouwregels (artikel 13)
Dit artikel bevat regels ten aanzien van afwijkende bestaande bebouwing en ondergeschikte bouwdelen.

Algemene gebruiksregels (artikel 14)
In dit artikel is nader omschreven welke vormen van gebruik in ieder geval als strijdig met het bestemmingsplan worden aangemerkt. Tevens zijn hierin de voorwaardelijke verplichtingen voor de aspecten '(landschappelijke) inrichting', 'waterberging', 'natuurwaarden' en 'bodem' opgenomen.

Algemene afwijkingsregels (artikel 15)
In dit artikel zijn een aantal algemene afwijkingsmogelijkheden opgenomen. Deze afwijkingen betreffen onder meer het overschrijden van de maximaal toegestane maten, afmetingen en percentages.

Overige regels (artikel 16)
Dit artikel bevat regels ten aanzien van het parkeren.

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

Overgangsrecht (artikel 17)

Voor volgens de regels afwijkende bestaande *bebouwing* is voor de omvang, het onderhoud en de herbouw een overgangsregel opgenomen. Dit artikel bevat tevens een overgangsregel ten aanzien van het voortzetten van bestaand *gebruik* dat in strijd met het bestemmingsplan is.

Slotregel (artikel 18)

Hier wordt vermeld onder welke naam de regels van dit bestemmingsplan kunnen worden aangehaald.

Hoofdstuk 8 Procedure

Het bestemmingsplan doorloopt de gebruikelijke procedure. De voorziene procedurestappen zijn:
1. Omgevingsdialoog
2. Overleg ex artikel 3.1.1 Bro
3. Terinzagelegging ontwerpbestemmingsplan
4. Vaststelling door gemeenteraad
5. Terinzagelegging vastgesteld bestemmingsplan

8.1 Omgevingsdialoog

De initiatiefnemer heeft in het voortraject, vooruitlopend op dit bestemmingsplan, de omgeving en direct omwonenden actief geïnformeerd en betrokken bij de planvorming. Er is een intensieve omgevingsdialoog gevoerd. Hierover is een verslag opgesteld op basis van de 'Handreiking participatie' van de gemeente Bernheze. In bijlage 22 is dit verslag opgenomen.

Gezien de grote omvang van het plangebied is gekozen voor differentiatie in de omgevingsdialoog. Hierbij is onderscheid gemaakt tussen bewoners in het plangebied, direct aangrenzende omwonenden en overige omwonenden/omgeving. Per specifieke groep is een geschikte vorm van dialoog gekozen, zodat ondanks de omvang van het plan niemand ongehoord achter blijft.

De volgende omgevingsdialogen hebben plaatsgevonden:
- keukentafelgesprekken;
- groepsgesprekken met omwonenden;
- inloopbijeenkomst 9 november 2022;
- inloopavond 28 november 2023;
- versturen nieuwsbrieven (december 2022 en november 2023).

De resultaten van deze dialogen zijn terug te vinden in het verslag in bijlage 22.

Naar aanleiding van de ingediende zienswijzen heeft de gemeente Bernheze samen met initiatiefnemer in juni en juli 2024 informatieve gesprekken gehouden met enkele reclamanten, waarbij de betreffende reclamanten geïnformeerd zijn over de wijze waarop met hun zienswijzen in het bestemmingsplan wordt omgegaan.

8.2 Overleg ex artikel 3.1.1 Bro

In het kader van het overleg ex artikel 3.1.1 Bro is het ontwerpbestemmingsplan eveneens toegezonden aan de betrokken instanties. In vervolg hierop heeft nadere afstemming plaatsgevonden met het Waterschap en is het waterhuishoudkundig plan hierop aangepast.

8.3 Ter inzage legging

Het ontwerp bestemmingsplan heeft met ingang van 21 december 2023 gedurende zes weken ter inzage gelegen. Binnen deze periode is de mogelijkheid geboden om middels een zienswijze te reageren op voorliggend plan.

De binnen de termijn ontvangen zienswijzen zijn in de Nota van zienswijzen en wijzigingen van een gemeentelijke reactie voorzien. Deze nota bevat daarnaast een overzicht van de wijzigingen ten opzichte van het ontwerp-bestemmingsplan die, naar aanleiding van de zienswijzen of ambtshalve, in het vastgestelde bestemmingsplan zijn opgenomen.

De Nota van zienswijzen en wijzigingen en het raadsbesluit tot vaststelling van het bestemmingsplan zijn opgenomen als bijlage 23 en 24 bij het vastgestelde bestemmingsplan.

8.4 Vaststelling

Op 26 september 2024 is het bestemmingsplan 'Woonlocatie Nobisweg/Hommelsedijk, Heeswijk-Dinther' gewijzigd vastgesteld.

8.5 Beroep

De Gemeenteraad heeft op 26 september 2024 het bestemmingsplan 'Woonlocatie Nobisweg/Hommelsedijk Heeswijk-Dinther' vastgesteld. Tegen dit bestemmingsplan is beroep bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State (ABRvS) ingesteld.

8.6 Herstelbesluit

Door het nemen van een herstelbesluit worden diverse onderdelen van de op 26 september 2024 door de gemeenteraad vastgestelde bestemmingsplan gewijzigd. In de 'Nota van wijzigingen' zijn de wijzigingen opgenomen die doorgevoerd zijn in de toelichting, regels en verbeelding van voorliggend bestemmingsplan. De Nota wijzigingen is opgenomen als bijlage 25.
Op 23 oktober 2025 is het bestemmingsplan 'Woonlocatie Nobisweg/Hommelsedijk, Heeswijk-Dinther' via een herstelbesluit gewijzigd vastgesteld. Het herstelbesluit is opgenomen in bijlage 26.

Bijlagen toelichting

Bijlage 1 Stedenbouwkundig ontwerp
Bijlage 2 Beeldkwaliteitplan
Bijlage 3 Ruimteverdeling plangebied
Bijlage 4 Verkeerstoets
Bijlage 5 Parkeerbalans
Bijlage 6 Ladderonderbouwing
Bijlage 7 Milieutechnisch bodemonderzoek
Bijlage 8 Akoestisch onderzoek Industrielawaai
Bijlage 9 Oplegnotitie Geluid industrielawaai
Bijlage 10 Quickscan externe veiligheid
Bijlage 11 Agrarisch Geuronderzoek
Bijlage 12 Akoestisch Onderzoek Wegverkeerslawaai
Bijlage 13 Besluit Hogere Waarde Wet Geluidhinder Verkeerslawaai
Bijlage 14 Vormvrije m.e.r.-beoordeling
Bijlage 15 Historisch vooronderzoek OO
Bijlage 16 Archeologisch bureau- en verkennend veldonderzoek
Bijlage 17 PVE Proefsleuvenonderzoek
Bijlage 18 Verkennend flora- en fauna onderzoek
Bijlage 19 Nader soortenonderzoek flora en fauna
Bijlage 20 Stikstofdepositie-onderzoek
Bijlage 21 Waterhuishoudkundig plan
Bijlage 22 Omgevingsdialoog
Bijlage 23 Nota van Zienswijzen
Bijlage 24 Vaststellingsbesluit
Bijlage 25 Notitie wijzigingen herstelbesluit
Bijlage 26 Herstelbesluit

Regels

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

In deze regels wordt verstaan onder:

1.1 plan
het bestemmingsplan Woonlocatie Nobisweg/Hommelsedijk, Heeswijk-Dinther met identificatienummer NL.IMRO.1721.BPHomdnobiswHD-vg02 van de gemeente Bernheze.

1.2 bestemmingsplan
de geometrisch bepaalde planobjecten met de bijbehorende regels en daarbij behorende bijlagen;

1.3 verbeelding
de analoge en digitale voorstelling van de in het bestemmingsplan opgenomen digitale ruimtelijke informatie;

1.4 aanduiding
een geometrisch bepaald vlak waarmee gronden zijn aangeduid, waar ingevolge de regels regels worden gesteld ten aanzien van het gebruik en/of het bebouwen van deze gronden;

1.5 aanduidingsgrens
de grens van een aanduiding indien het een vlak betreft;

1.6 aanduidingsvlak
een op de verbeelding aangegeven vlak met eenzelfde aanduiding, begrensd door een aanduidingsgrens;

1.7 aaneengebouwde woningen
een blok van meer dan twee aaneengebouwde woningen inclusief de van dit blok deel uitmakende eind- of hoekwoningen;

1.8 aangebouwde bijgebouwen:
een uitbreiding van het hoofdgebouw, die wat afmetingen betreft ondergeschikt is aan het hoofdgebouw.

1.9 aan huis verbonden bedrijf
een bedrijf, niet zijnde een webshop, dat in een (gedeelte van) of bij een woning wordt uitgeoefend en dat is gericht op het vervaardigen van producten en/of het leveren van diensten, door de gebruik(st)er van de woning, en dat niet krachtens een milieuwet vergunning- of meldingplichtig is, waarbij de woning in overwegende mate de woonfunctie behoudt en dat een ruimtelijke uitwerking of uitstraling heeft die met de woonfunctie in overeenstemming is, met dien verstande dat er geen detailhandel is toegestaan met uitzondering van detailhandel als ondergeschikte nevenactiviteit bij de uitoefening van een aan huis verbonden bedrijf;

1.10 aan huis verbonden beroep
een dienstverlenend beroep op zakelijk, maatschappelijk, juridisch, medisch, ontwerptechnisch of kunstzinnig gebied, dat in een (gedeelte van) of bij een woning wordt uitgeoefend door de gebruik(st)er van de woning, waarbij de woning in overwegende mate de woonfunctie behoudt en dat een ruimtelijke uitwerking of uitstraling heeft die met de woonfunctie in overeenstemming is, met dien verstande dat er geen detailhandel is toegestaan met uitzondering van detailhandel als ondergeschikte nevenactiviteit bij de uitoefening van een aan huis verbonden beroep;

1.11 achtergevel
de gevel van een gebouw, die is gesitueerd tegenover de voorgevel van het betreffende gebouw;

1.12 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.

1.13 agrarisch grondgebruik
de aanwending van open grond ten behoeve van het agrarisch bedrijf

1.14 ander-werk
een werk, geen bouwwerk zijnde, of een werkzaamheid;

1.15 bebouwing
één of meer gebouwen en/of bouwwerken geen gebouwen zijnde;

1.16 bed & breakfast
een kleinschalige verblijfsaccommodatie gericht op het bieden van de mogelijkheid tot een toeristisch en veelal kortdurend verblijf met het serveren van ontbijt aan personen die hun hoofdverblijf elders hebben;

1.17 bedrijf
een inrichting of instelling gericht op het bedrijfsmatig voortbrengen, vervaardigen, bewerken, opslaan, installeren en/of herstellen van goederen dan wel het bedrijfsmatig verlenen van diensten, aan huis verbonden beroepen daaronder niet begrepen;

1.18 bedrijfsvloeroppervlakte bij aan huis gebonden beroepen en aan huis gebonden bedrijven
de totale vloeroppervlakte van de ruimte die wordt gebruikt voor een beroep c.q. een bedrijf aan huis of een dienstverlenende instelling, inclusief opslag- en administratieruimten en dergelijke;

1.19 begane grond
de bouwlaag van een gebouw, die rechtstreeks ontsloten wordt vanaf het straatniveau dan wel waarvan de bovenkant van de vloer maximaal 1 m boven meetniveau is gelegen;

1.20 beperkt kwetsbaar object
a. verspreid liggende woningen van derden met een dichtheid van maximaal twee woningen per hectare, dienst- en bedrijfswoningen van derden, sporthallen en -terreinen, zwembaden en speeltuinen;
b. kantoorgebouwen, hotels en restaurants, winkels en bedrijfsgebouwen, voor zover zij niet onder de definitie voor kwetsbare objecten, onder c, vallen;
c. kampeerterreinen en terreinen bestemd voor recreatieve doeleinden, voor zover zij niet onder de definitie voor kwetsbare objecten, onder d, vallen;
d. objecten die met de onder a en b genoemde gelijkgesteld kunnen worden uit hoofde van de gemiddelde tijd per dag gedurende welke personen daar verblijven, het aantal personen dat daarin doorgaans aanwezig is en de mogelijkheden voor zelfredzaamheid bij een ongeval, voor zover die objecten geen kwetsbare objecten zijn;
e. objecten met een hoge infrastructurele waarde, zoals een telefoon- of elektriciteitscentrale of een gebouw met vluchtleidingsapparatuur, voor zover die objecten wegens de aard van de gevaarlijke stoffen die bij een ongeval kunnen vrijkomen, bescherming verdienen tegen de gevolgen van dat ongeval;

1.21 bestaande aantal woningen
het aantal woningen per perceel of bouwvlak 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;

1.22 bestaand
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;

1.23 bestemmingsgrens
de grens van een bestemmingsvlak;

1.24 bestemmingsvlak
een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming;

1.25 bevoegd gezag
bestuursorgaan dat bevoegd is tot het nemen van een besluit ten aanzien van een aanvraag om een omgevingsvergunning of ten aanzien van een al verleende omgevingsvergunning.

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

1.27 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;

1.28 bouwgrens
de grens van een bouwvlak;

1.29 bouwlaag
een doorlopend gedeelte van een gebouw dat door op gelijke of bij benadering gelijke hoogte liggende vloeren of balklagen is begrensd, zulks met inbegrip van de begane grond en met uitsluiting van onderbouw;

1.30 bouwperceel
een aaneengesloten stuk grond, waarop ingevolge de regels een zelfstandige, bij elkaar behorende bebouwing is toegelaten;

1.31 bouwperceelsgrens
de grens van een bouwperceel;

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

1.33 bouwvlakgrens
de grens van een bouwvlak;

1.34 bouwwerk
elke constructie van enige omvang van hout, steen, metaal of ander materiaal, welke hetzij direct of indirect met de grond verbonden is, hetzij direct of indirect steun vindt in of op de grond;

1.35 carport/overkapping
een bouwwerk dat zowel feitelijk als in visueel ruimtelijke zin aan maximaal twee zijden, een gesloten, al dan niet eigen, wand kent;

1.36 detailhandel
het bedrijfsmatig te koop aanbieden, waaronder begrepen de uitstalling ten verkoop, het verkopen en/of leveren van goederen aan personen die die goederen kopen voor gebruik, verbruik of aanwending anders dan in de uitoefening van een beroeps- of bedrijfsactiviteit;

1.37 dove gevel
a. een bouwkundige constructie waarin geen te openen delen aanwezig zijn en met een in NEN 5077 bedoelde karakteristieke geluidwering die ten minste gelijk is aan het verschil tussen de geluidsbelasting van die constructie en 33dB (ingeval van wegverkeerslawaai) onderscheidenlijk 35dB (ingeval van industrielawaai), alsmede;
b. een bouwkundige constructie waarin alleen bij uitzondering te openen delen aanwezig zijn, mits de delen niet direct grenzen aan een geluidsgevoelige ruimte, zoals omschreven in artikel 1 van de Wet geluidhinder;

1.38 eindwoning
de eerste of laatste woning van een blok van aaneengebouwde woningen;

1.39 erf
al dan niet bebouwd perceel, of een gedeelte daarvan, dat direct is gelegen bij een hoofdgebouw en dat in feitelijk opzicht is ingericht ten dienste van het gebruik van dat gebouw, en, voor zover dit bestemmingsplan die inrichting niet verbiedt;

1.40 erker
een ondergeschikt uitgebouwd gedeelte (uitbouw) van een woning aan een gevel, in één bouwlaag;

1.41 extensieve dagrecreatie
recreatief medegebruik van gronden zoals wandelen, fietsen, varen, paardrijden, zwemmen en vissen; onder extensieve (dag)recreatie vallen geen gemotoriseerde sporten;

1.42 gebouw
elk bouwwerk, dat een voor mensen toegankelijke, overdekte, geheel of gedeeltelijk met wanden omsloten ruimte vormt;

1.43 gebruiken
gebruiken, het doen gebruiken, het laten gebruiken en het in gebruik geven;

1.44 geluidsbelasting vanwege het wegverkeer
de gemiddelde geluidsbelasting over de dag-, avond- en nachtperiode (Lden) uitgedrukt in dB op een bepaalde plaats, veroorzaakt door het gezamenlijke wegverkeer op een bepaald weggedeelte of een combinatie van weggedeelten, zoals bedoeld in de Wet geluidhinder;

1.45 geluidwerende voorzieningen
geluidbeperkende maatregel in de vorm van een geluidscherm, geluidwal e.d. ter voorkoming van geluidhinder;

1.46 geschakelde woningen
woningen waarvan de hoofdgebouwen door middel van bijbehorende bouwwerken met elkaar verbonden zijn en waarbij één zijgevel van het hoofdgebouw in de zijdelingse bouwperceelsgrens is gebouwd;

1.47 gestapelde woningen
geheel of gedeeltelijk boven en/of onder elkaar gelegen woningen in een gebouw of gebouwcomplex;

1.48 grondgebonden agrarisch bedrijf
agrarisch bedrijf waaronder wordt begrepen een akkerbouw bedrijf en een veehouderij, niet zijnde intensieve veehouderij en waaronder mede begrepen een productiegerichte paardenhouderij en paardenfokkerij; intensief veehouderijbedrijf; glastuinbouwbedrijf; intensieve kwekerij, waaronder een viskwekerij en champignonkwekerij; melkveehouderij,
met dien verstande dat een gebruiksgerichte paardenhouderij (manege) niet als agrarisch bedrijf kan worden aangemerkt;

1.49 grondgebonden woning
een gebouw dat uitsluitend één woning omvat, zijnde een vrijstaande-, twee-aaneengebouwde-, aaneengebouwde-, geschakelde- of patiowoning en waarvan op het bijbehorende bouwperceel geen andere woningen voorkomen en dat direct grenst aan en toegankelijk is vanaf de weg;

1.50 hoeksituatie
de zijgevel van een hoofdgebouw grenst aan openbaar gebied (een straat, openbaar groen of water);

1.51 hogere grenswaarde
een bij een bestemmingsplan in acht te nemen maximale waarde voor de geluidbelasting van geluidsgevoelige objecten, die hoger is dan de voorkeursgrenswaarde en die in een concreet geval kan worden vastgesteld op grond van de Wet Geluidhinder en/of Besluit geluidhinder;

1.52 hoofdgebouw
een gebouw dat op een bouwperceel door zijn constructie of afmetingen, dan wel gelet op de bestemming, als het belangrijkste bouwwerk valt aan te merken;

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

1.54 intensief veehouderijbedrijf
agrarisch bedrijf met een bedrijfsvoering die geheel of in overwegende mate in gebouwen plaatsvindt en gericht is op het houden van dieren, zoals rundveemesterij, varkens-, vleeskalver-, pluimvee-, pelsdier-, geiten-, of schapenhouderij of een combinatie van deze bedrijfsvormen, almede naar de aard daarmee gelijk te stellen bedrijfsvormen, met uitzondering van grondgebonden (melk)rundveehouderij.

1.55 intensieve kwekerij
een agrarisch bedrijf dat is gericht op de teelt van gewassen, paddestoelen daaronder begrepen, in gebouwen;

1.56 kampeermiddel

a. een tent, tentwagen, kampeerauto of caravan;
b. enig ander onderkomen en enig ander voertuig of gewezen voertuig of gedeelte daarvan, voorzover geen bouwwerk zijnde, waarvoor een omgevingsvergunning voor het bouwen vereist is;

één en ander voorzover de onder a en b bedoelde onderkomens of voertuigen geheel of ten dele blijvend zijn in- of opgericht dan wel worden of kunnen worden gebruikt voor recreatief nachtverblijf;

1.57 kwetsbaar object

a. woningen, hieronder begrepen woonwagens en woonschepen, niet zijnde woningen als bedoeld bij de definitie voor beperkt kwetsbare objecten, onder a;
b. gebouwen bestemd voor het verblijf, al dan niet gedurende een gedeelte van de dag, van minderjarigen, ouderen, zieken of gehandicapten, zoals:
    1. ziekenhuizen, bejaardenhuizen en verpleeghuizen;
    2. scholen;
    3. gebouwen of gedeelten daarvan, bestemd voor dagopvang van minderjarigen;
c. gebouwen waarin doorgaans grote aantallen personen gedurende een groot gedeelte van de dag aanwezig zijn, zoals:
    1. kantoorgebouwen en hotels met een bruto vloeroppervlak van meer dan 1.500 m2 per object;
    2. complexen waarin meer dan 5 winkels zijn gevestigd en waarvan het gezamenlijk bruto vloeroppervlak meer dan 1.000 m2 bedraagt en winkels met een totaal bruto vloeroppervlak van meer dan 2.000 m2 per winkel, voor zover in die complexen of in die winkels een supermarkt, hypermarkt of warenhuis is gevestigd;
d. kampeer- en andere recreatieterreinen bestemd voor het verblijf van meer dan 50 personen gedurende meerdere aaneengesloten dagen;

1.58 landschapselement:

punt-, lijn- en vlakelementen, die een groene of blauwe component bezitten, en die voor de identiteit van het landschap van algemeen belang zijn vanwege hun leeftijd (ouder dan 35 jaar) of om andere redenen, zoals hun schoonheids- of plaatselijke zeldzaamheidswaarde of hun beeldbepalende functie voor de omgeving. Een en ander met dien verstande dat onder landschapselementen niet worden verstaan elementen die zijn opgericht in het kader van nieuw groen is vrij groen.

1.59 maatvoeringsgrens

de grens van een maatvoeringsvlak;

1.60 maatvoeringsvlak

een geometrisch bepaald vlak waarmee de gronden zijn aangeduid, waar ingevolge de regels voor bepaalde bouwwerken eenzelfde maatvoering geldt;

1.61 mantelzorg

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

1.62 meergeneratiewoning

een gebouw met geschakelde (on)zelfstandige wooneenheden met inpandige verbinding voor ouderen of mensen met een zorgindicatie. De zorgvrager woont in een aparte wooneenheid maar staat in directe verbinding met zijn of haar familie. Er sprake blijft van één woning vanuit planologisch oogpunt.

1.63 nevenactiviteit

een bedrijfs- of beroepsmatige activiteit die in ruimtelijk, functioneel en inkomenswervend opzicht duidelijk ondergeschikt is aan de op de ingevolge dit bestemmingsplan toegestane hoofdfunctie op een bouwperceel. De nevengeschiktheid volgt in dit kader uit de afhankelijkheid van de hoofdfunctie.

1.64 normaal onderhoud, gebruik en beheer

een gebruik gericht op het in zodanige conditie houden of brengen van objecten dat het voortbestaan van deze objecten op ten minste het bestaande kwaliteitsniveau wordt bereikt;

1.65 nutsvoorzieningen

voorzieningen ten behoeve van openbaar nut;

1.66 omgevingsvergunning

een vergunning als bedoeld in artikel 1.1, eerste lid, van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht;

1.67 omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden
een omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 3.3 onder a van de Wet ruimtelijke ordening (Wro);

1.68 openbaar gebied
de openbare weg, openbaar groen en water;

1.69 parkeren
het laten stilstaan van een voertuig anders dan gedurende de tijd die nodig is voor en gebruikt wordt tot het onmiddellijk in- of uitstappen van passagiers of voor het onmiddellijk laden en lossen van goederen;

1.70 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;

1.71 permanente bewoning
het feitelijk bewonen van een gebouw gedurende het hele jaar of het grootste deel van het jaar;

1.72 prostitutie
het zich beschikbaar stellen tot het verrichten van seksuele handelingen met een ander tegen vergoeding;

1.73 rug-aan-rug-woning
Een rug-aan-rug-woning is een woning waarbij de achtergevel gedeeld wordt met een andere woning;

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

1.75 seksinrichting
een voor het publiek toegankelijke besloten ruimte waarin bedrijfsmatig, of in een omvang alsof zij bedrijfsmatig was seksuele handelingen worden verricht of vertoningen van erotisch-pornografische aard plaatsvinden dan wel voor detailhandel in seks- en/of porno-artikelen.
Onder een seksinrichting worden in ieder geval verstaan: een seksbioscoop, seksautomatenhal, sekstheater, een parenclub, een prostitutiebedrijf, een erotische massagesalon, een seksautomaat of sekswinkel, al dan niet in combinatie met elkaar;

1.76 Staat van Bedrijfsactiviteiten
een als Bijlage 1 bij deze regels behorende en daarvan onderdeel uitmakende lijst van bedrijven en instellingen;

1.77 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;

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

1.79 stedenbouwkundige waarde/kwaliteit
de aan een gebied toegekende waarde in verband met stedenbouwkundige elementen, zoals situatie en infrastructuur, alsmede de ligging van bouwwerken in dat gebied;

1.80 twee- aaneengebouwde woningen
blokken van maximaal twee aaneen gebouwde woningen, waarvan de hoofdgebouwen aan elkaar gekoppeld zijn;

1.81 tuin
niet bebouwd 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;

1.82 uitbouw
de vergroting van een bestaande ruimte in een hoofdgebouw, die qua afmetingen en/of in visueel opzicht (onder meer wat betreft (goot)hoogte, dakhelling en/of dakvorm), ondergeschikt is aan het hoofdgebouw;

1.83 uitvoeren
uitvoeren, het doen uitvoeren, laten uitvoeren en in uitvoering geven;

1.84 verhard
een verharding bestaande uit baksteen, tegels, beton en/of asfalt, alsmede daarmede vergelijkbare vaste/gesloten materialen;

1.85 vloeroppervlakte
de totale oppervlakte van alle vloeren op alle verdiepingen in een woning;

1.86 voorgevel
de naar de weg gekeerde gevel van een gebouw of, indien het een gebouw betreft met meer dan één naar de weg gekeerde gevel, de gevel die kennelijk als zodanig dient te worden aangemerkt;

1.87 voorgevelrooilijn
de lijn die horizontaal loopt door het buitenwerks vlak van de voorgevel, tot aan de perceelsgrenzen;

1.88 voorste bouwperceelgrens
de naar de weg gekeerde bouwperceelgrens of, indien het een bouwperceel betreft met meer dan één naar de weg gekeerde grens, de bouwperceelgrens die kennelijk als zodanig dient te worden aangemerkt;

1.89 voorste bouwvlakgrens
De grens van het bouwvlak gelegen aan de zijde van de weg;

1.90 vrijstaand bijgebouw
een bijgebouw, dat gesitueerd is op een afstand van het hoofdgebouw en dat in functioneel opzicht ondergeschikt is aan een op hetzelfde bouwperceel gelegen hoofdgebouw;

1.91 vrijstaande woning
een hoofdgebouw zonder gemeenschappelijke wand met een ander hoofdgebouw;

1.92 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.

1.93 webshop
een bedrijf, dat in een (gedeelte van) of bij een woning wordt uitgeoefend en dat is gericht op de opslag en distributie van aankopen die via internet tot stand zijn gekomen, alsmede het beheren van de bijbehorende website, door de gebruik(st)er van de woning, waarbij de woning in overwegende mate de woonfunctie behoudt en dat een ruimtelijke uitwerking of uitstraling heeft die met de woonfunctie in overeenstemming is, met dien verstande dat er geen detailhandel is toegestaan en dat het niet is toegestaan voor consumenten om ter plaatse goederen af te halen.

1.94 werk
een constructie geen gebouw of bouwwerk zijnde;

1.95 woning
een complex van ruimten, uitsluitend bedoeld voor de huisvesting van één afzonderlijk huishouden.

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

1.97 woonwerkontwikkelingsgebied (WOG)
een kernrandzone, bebouwingslint en/of bebouwingscluster, zoals aangegeven op de verbeelding als 'overige zone - woonwerkontwikkelingsgebied';

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

Artikel 2 Wijze van meten

Bij toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten:

2.1 afstand tot de zijdelingse bouwperceelsgrens

de maat tussen de zijdelingse grens van een (bouw)perceel en een bepaald punt van het op dat bouwperceel voorkomend (hoofd)gebouw, waar die afstand het kortst is;

2.2 bebouwd oppervlak van een bouwperceel

de oppervlakte van alle op een bouwperceel aanwezige bouwwerken tezamen;

2.3 bebouwingspercentage

de gezamenlijke oppervlakte van gebouwen op een bouwperceel, in procenten van de oppervlakte van het bouwperceel;

2.4 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;

2.5 breedte, diepte c.q. lengte van een bouwwerk

tussen de buitenwerkse hoofdgevelvlakken en/of de harten van gemeenschappelijke scheidingsmuren;

2.6 dakhelling

langs het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak;

2.7 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;

2.8 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;

2.9 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.

2.10 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.

2.11 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;

2.12 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.

2.13 afstemming peil

bij de afstemming met het peil, zoals omschreven in de begrippen wordt bij nieuwe gebouwen de bovenkant van de afgewerkte begane grondvloer aangehouden.

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Artikel 3 Agrarisch

3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Agrarisch' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. agrarisch grondgebruik;
b. ontwikkeling van een aantrekkelijk en gevarieerd woon- en werkklimaat ter plaatse van de aanduiding 'overige zone - woonwerkontwikkelingsgebied';
c. water en voorzieningen voor de waterhuishouding;
d. behoud van landschapselementen;
e. extensieve dagrecreatie;
f. nutsvoorzieningen;

met bijbehorende gebouwen, bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ontsluitings-, parkeer- en groenvoorzieningen, tuinen en erven.

3.2 Bouwregels

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

a. buiten het bouwvlak zijn bouwwerken, geen gebouwen zijnde, uitgezonderd erfafscheidingen, toegestaan tot een maximale bouwhoogte van 2 meter;
b. de op het tijdstip van de terinzagelegging van het ontwerp bestemmingsplan bestaande bebouwing 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

3.3 Afwijken van de bouwregels

3.3.1 Algemeen

Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van:

a. 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;

3.3.2 Aanvullend afwegingskader

Een in 3.3.1 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.

3.4 Specifieke gebruiksregels

3.4.1 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 seizoensarbeiders 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 gronden voor de beoefening van lawaaisporten;
d. inrichtingen ex onderdeel D van bijlage 1 van het Bor (betreffende de zogenaamde 'grote lawaaimakers') zijn niet toegestaan;
e. de aanleg van blijvende ondersteunende voorzieningen voor teelt van gewassen vrij van de grond;
f. het gebruik van gewasbeschermingsmiddelen ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch uitgesloten - spuitzone'.

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

3.5.1 Verbod

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

a. het rooien van houtgewas.

3.5.2 Uitzonderingen op verbod

Het in 3.5.1 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.

3.5.3 Afwegingskader

Uitvoering van de in 3.5.1 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.

3.5.4 Waarden

Onder de in 3.5.3 genoemde waarden worden verstaan:

a. ten aanzien van de in 3.5.1 onder a genoemde werken of werkzaamheden: de waarden van landschapselementen;

Artikel 4 Groen

4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Groen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:
a. groenvoorzieningen, bermen en beplanting;
b. parken en plantsoenen
c. speelvoorzieningen;
d. paden;
e. incidentele parkeervoorzieningen;
f. honden uitlaatveld / honden uitlaatstrook;
g. kunstwerken;
h. nutsvoorzieningen;
i. voorzieningen voor de waterhuishouding;
j. geluidwerende voorzieningen in de vorm van een geluidscherm óf geluidswal ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - geluidwerende voorziening';
k. voorzieningen in de vorm van een constructie ter bescherming van gewasbestrijdingsmiddelen ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - afschermende maatregelen'.

met de daarbij behorende bouwwerken, geen gebouwen zijnde en wegen en verhardingen.

4.2 Bouwregels

4.2.1 Gebouwen

Op de voor 'Groen' aangewezen gronden mogen geen gebouwen worden gebouwd, met uitzondering van gebouwen ten behoeve van nutsvoorzieningen.

4.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

De bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, bedraagt maximaal:

erf- en terreinafscheidingen	2 m.
lichtmasten en kunstwerken	6 m.
een constructie ter bescherming van gewasbestrijdingsmiddelen ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - afschermende maatregelen'	4,5 m
geluidwerende voorzieningen, ter plaatse van de 'specifieke bouwaanduiding - geluidwerende voorziening'	met dien verstande dat de bouwhoogte ter plaatse van de aanduiding minimaal 2 m en maximaal 4 m bedraagt;
overige bouwwerken, geen gebouw zijnde	3 m.

4.3 Nadere eisen

Burgemeester en wethouders kunnen nadere eisen stellen aan de plaats en de afmetingen van de bebouwing, ten behoeve van:
a. de verkeersveiligheid;
b. de sociale veiligheid;
c. samenhangend straat- en bebouwingsbeeld.

4.4 Specifieke gebruiksregels

4.4.1 Strijdig gebruik

Tot een strijdig gebruik van gronden en bouwwerken, wordt in elk geval gerekend het gebruik voor:
a. het opslaan, storten of bergen van materialen, producten en mest, behoudens voor zover zulks noodzakelijk is voor het op de bestemming gerichte gebruik van de grond;
b. het gebruik van de gronden als tuin of erf.

4.5 Afwijken van de gebruiksregels

4.5.1 Tuinen en erven

Bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in lid 4.4.1 sub b voor het gebruik van de gronden als tuin of erf ten behoeve van een doelmatige verkaveling van de bouwpercelen.

Artikel 5 Verkeer

5.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Verkeer' bestemde gronden zijn bestemd voor:

a. wegen en straten, waarbij het aantal rijstroken niet meer dan 2 bedraagt;
b. voet- en fietspaden;
c. parkeer- , groen- en speelvoorzieningen;
d. nutsvoorzieningen;
e. waterhuishoudkundige voorzieningen, waterberging en waterlopen;

met de daarbij behorende bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

5.2 Bouwregels

5.2.1 Gebouwen

Op de voor 'Verkeer' aangewezen gronden mogen geen gebouwen worden gebouwd, met uitzondering van gebouwen ten behoeve van nutsvoorzieningen.

5.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

De bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, bedraagt maximaal:

erf- en terreinafscheidingen	2 m.
lichtmasten en kunstwerken	6 m.
overige bouwwerken, geen gebouw zijnde	3 m.

Artikel 6 Water - Watergang

6.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Water - Watergang' aangewezen gronden zijn bestemd voor:
a. de berging en/of afvoer van water;
b. recreatief medegebruik;
c. ontwikkeling van natuurlijke oevers;
een en ander met bijbehorende voorzieningen.

6.2 Bouwregels

Op de voor 'Water - Watergang' aangewezen gronden mogen uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde ten behoeve van de bestemming worden gebouwd, zoals:
a. bruggen, dammen en/of duikers;
b. voorzieningen noodzakelijk voor het beheer en onderhoud van de watergang;
c. afrasteringen met een maximale hoogte van 2 m.;
d. steigers;
e. perceelsontsluitingen.

6.3 Specifieke gebruiksregels

Tot een met de bestemming strijdig gebruik wordt in ieder geval gerekend:
a. gebruik van de grond, daaronder mede begrepen wateren, voor het aanleggen, aanmeren of als ligplaats innemen van woonschepen;
b. de grond, daaronder mede begrepen wateren, voor het opslaan, storten of bergen van materialen, producten en mest, behoudens voor zover zulks noodzakelijk is voor het op de bestemming gerichte gebruik van de grond;
c. de grond, daaronder mede begrepen wateren, en opstallen als opslag-, stort- en/of lozingsplaats van al dan niet aan het gebruik onttrokken voertuigen, goederen, grond, stoffen en materialen, behoudens voor zover dat noodzakelijk is voor het op de bestemming gerichte gebruik van de grond en opstallen.

Artikel 7 Wonen

7.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. hobbymatig houden van vee;
b. het bestaande aantal woningen;
c. nieuwe woningen uitsluitend ter plaatse van de aanduiding ‘maximum aantal wooneenheden’, met inachtneming van dat maximum aantal;
d. aan huis gebonden beroep in de bestaande aard en omvang;
e. water en waterhuishoudkundige voorzieningen;
f. groenvoorzieningen;
g. behoud van landschapselementen;
h. extensieve dagrecreatie;
i. doeleinden van openbaar nut;
j. een en ander met bijbehorende voorzieningen, zoals perceelsontsluitingen, onverharde wegen, kavelpaden en sloten;
k. voorzieningen in de vorm van een constructie ter bescherming van gewasbestrijdingsmiddelen ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - afschermende maatregelen'.

7.2 Bouwregels

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

a. per bouwperceel is één hoofdgebouw toegestaan;
b. in afwijking van het bepaalde onder a. mogen nieuwe woningen uitsluitend ter plaatse van de aanduiding ‘maximum aantal wooneenheden’ worden gebouwd, met inachtneming van dat maximum aantal;
c. hoofdgebouwen worden uitsluitend opgericht binnen het bouwvlak;
d. ter plaatse van de aanduiding 'twee-aaneen' mogen de hoofdgebouwen als vrijstaande of twee-aaneengebouwde woning worden gebouwd.
e. buiten het bouwvlak zijn (vrijstaande) bouwwerken, geen gebouwen zijnde, uitgezonderd erfafscheidingen, toegestaan tot een maximale bouwhoogte van 2 meter;
f. de op het tijdstip van de terinzagelegging van het ontwerp bestemmingsplan bestaande bebouwing 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;

7.2.1 Algemeen

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

a. vervangende nieuwbouw van de woning, al dan niet in combinatie met vervanging van het overige deel van het hoofdgebouw waar de woning onderdeel van uitmaakt, is toegestaan binnen de bestaande fundamenten, tot een maximale inhoudsmaat van 750 m^3 danwel overeenkomstig de bestaande (grotere) inhoud.
b. ondergronds bouwen is uitsluitend toegestaan binnen de bestaande fundamenten van gebouwen;
c. rijbakken zijn uitsluitend binnen een bouwvlak toegestaan;

7.2.2 Wonen

Voor de gebouwen en bouwwerken gelden de volgende eisen:

a. woningen, inclusief aangebouwde bijgebouwen:

goothoogte	max. 6 m.
bouwhoogte	max. 10 m.
inhoud	maximaal 750 m³
afstand tot bestemming Verkeer	min. 15 m.
afstand tot zijdelingse perceelsgrens	min. 5 m.
afstand bijgebouwen tot voorgevelrooilijn	min. 2 m.

b. vrijstaande bijgebouwen bij de woning:

goothoogte	max. 3 m.
bouwhoogte	max. 6 m.
afstand tot zijdelingse perceelsgrens	min. 5 m, in afwijking hiervan mag ter plaatse van Hommelsedijk 31a ter plaatse van de aanduiding 'bijgebouwen' de afstand tot de zijdelingse perceelsgrens minder dan 5 meter bedragen
gezamenlijke oppervlakte bijgebouwen	max. 100 m² - in afwijking hiervan mag ter plaatse van de specifieke bouwaanduiding 'afwijkende bijgebouwenregeling' ter plaatse van: -- Hommelsedijk 4a max. 285 m² -- Nobisweg 15 max. 200 m2 -- Nobisweg 15a max.130 m² aanwezig zijn. - in afwijking hiervan mag ter plaatse van Hommelsedijk 31a het aanduidingsvlak 'Bijgebouwen' geheel worden bebouwd.
afstand tot woning	min. 3 m. en max. 20 m.
afstand tot achter voorgevelrooilijn	min. 2 m.

c. bouwwerken, geen gebouwen zijnde:

	bouwhoogte	gezamenlijke oppervlakte	aantal
erfafscheidingen	max. 2 m. vóór de voorgevelrooilijnmax. 1 m.		
carport/overkapping	max. 3 m.	max. 30 m²	max. 2
overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde	max. 12 met dien verstande dat de hoogte maximaal 4,5 m mag bedragen in het geval van een constructie ter bescherming van gewasbestrijdingsmiddelen ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding – afschermende maatregelen'.		

7.3 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 mogen worden beperk.

7.4 Afwijken van de bouwregels

7.4.1 Algemeen

Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van:

a. het bepaalde in 7.2 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 7.2 voor een gezamenlijke oppervlakte van vrijstaande bijgebouwen van maximaal 100 m². In geval van sloop van overtollige bebouwing (overmaat) mag maximaal 25% van het te slopen oppervlak worden vervangen tot een maximum oppervlakte van 200 m²;
c. het bepaalde in 7.2 , voor het oprichten van gebouwen op een kleinere afstand tot de bestemming 'Verkeer', onder de voorwaarden dat:
    1. dit uit stedenbouwkundig oogpunt aanvaardbaar is;
    2. hierdoor de verkeersveiligheid niet wordt aangetast;
d. het bepaalde in 7.2 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;
e. het bepaalde in 7.2 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 2500 m²;
    2. er geen onevenredige aantasting is van de open structuur van de omgeving;
f. het bepaalde in 7.2.1 onder c voor het oprichten van vervangende nieuwbouw buiten de bestaande fundamenten, onder de voorwaarden dat:
    1. de nieuwe locatie vanuit stedenbouwkundig en/of milieuhygiënisch oogpunt gewenst of toelaatbaar is:
    2. hierdoor de verkeersveiligheid niet wordt aangetast;
g. het bepaalde in 7.2.1 onder h 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;
    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;

7.4.2 Aanvullend afwegingskader

Een in 7.4.1 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.

7.5 Specifieke gebruiksregels

7.5.1 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. ter plaatse van de specifieke bouwaanduiding 'afwijkende bijgebouwenregeling' is het toegestaan maximaal 75 m² aan bijgebouwen te gebruiken ten behoeve van een gastenverblijf.

7.5.2 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 7.1, 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 seizoensarbeiders 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 seizoensarbeiders;
d. het gebruik van bedrijfsgebouwen (stallen) en bijgebouwen ten behoeve van bewoning;
e. het gebruik van recreatiewoningen ten behoeve van permanente bewoning;
f. het gebruik van de gronden voor de beoefening van lawaaisporten;
g. inrichtingen ex onderdeel D van bijlage 1 van het Bor (betreffende de zogenaamde 'grote lawaaimakers') zijn niet toegestaan;
h. de aanleg van blijvende ondersteunende voorzieningen voor teelt van gewassen vrij van de grond.

7.5.3 Voorwaardelijke verplichting waterberging

Het gebruiken en doen (laten) gebruiken van de voor 'Wonen' aangewezen gronden conform het bepaalde in artikel 7.1 is slechts toegestaan indien een waterbergende voorziening zoals bedoeld in artikel 14.4 is gerealiseerd, en vervolgens als zodanig in stand wordt gehouden.

7.5.4 Voorwaardelijke verplichting parkeren

Het gebruiken en doen (laten) gebruiken van de voor 'Wonen' aangewezen gronden conform het bepaalde in artikel 7.1 is slechts toegestaan indien inzichtelijk wordt gemaakt dat voldoende parkeergelegenheid voor auto's wordt gerealiseerd ten behoeve van deze bestemming zoals bedoeld in artikel 16.1 is gerealiseerd, en vervolgens als zodanig in stand wordt gehouden.

7.6 Afwijken van de gebruiksregels

7.6.1 Algemeen

Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van:

a. het bepaalde in 7.1 en recreatieve nevenactiviteiten zoals bed&breakfast, theeschenkerij etc. toestaan bij een woning, onder de voorwaarden dat:
    1. deze nevenactiviteit is in de woning en de daarbij behorende aangebouwde en vrijstaande bijgebouwen toegestaan;
    2. de nevenactiviteit is ondergeschikt van aard;
    3. bed&breakfast vindt uitsluitend plaats in bestaande gebouwen, er vindt geen uitbreiding van bebouwing ten behoeve van de bed&breakfast plaats;
    4. de gebruiksoppervlakte niet meer mag bedragen dan 250 m^2;
    5. ten behoeve van de bed & breakfast voorzieningen zijn 5 kamers en in totaal maximaal 10 (éénpersoons)bedden toegestaan;
    6. geen onevenredige (extra) hinder of belemmeringen wordt veroorzaakt voor omliggende bedrijven of woningen;
    7. permanente bewoning of huisvesting van tijdelijke werknemers is niet toegestaan;
    8. geen noodzaak is voor aanpassing van het wegennet wegens onvoldoende capaciteit;
    9. parkeren op eigen terrein zal plaatsvinden.

7.6.2 Aanvullend afwegingskader

Een in 7.6.1 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 milieuhygiënische 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.

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

7.7.1 Verbod

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

a. het rooien van houtgewas.

7.7.2 Uitzonderingen op verbod

Het in 7.7.1 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.

7.7.3 Afwegingskader

Uitvoering van de in 7.7.1 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.

7.7.4 Waarden

Onder de in 7.7.3 genoemde waarden worden verstaan:

a. ten aanzien van de in 7.7.1 onder a genoemde werken of werkzaamheden: de waarden van landschapselementen;

Artikel 8 Woongebied

8.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Woongebied' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. het wonen in woningen;
b. aan huis verbonden beroepen;
c. verkeersvoorzieningen ten behoeve van wegverkeer en verblijf;
d. tuinen en erven;
e. bermen en beplanting;
f. voet- en fietspaden;
g. parkeer-, groen- en speelvoorzieningen;
h. verhardingen;
i. nutsvoorzieningen;
j. water en waterhuishoudkundige voorzieningen;
k. voorzieningen ter verbetering van het microklimaat (geluidhinder, windhinder, regen e.d.), waaronder wallen, schermen, luifelconstructies e.d.;
l. voorzieningen in de vorm van een constructie ter bescherming van gewasbestrijdingsmiddelen ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - afschermende maatregelen'.
m. kunstwerken;

met bijbehorende gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

8.2 Bouwregels

8.2.1 Algemeen

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

a. het aantal woningen binnen de bestemming 'Woongebied' mag in totaal niet meer bedragen dan 208;
b. op of in de in 8.1 bedoelde gronden mogen uitsluitend in de bestemming passende bouwwerken worden gebouwd, met inachtname van het bepaalde dat in het beeldkwaliteitsplan (bijlage 2 bij de regels) is opgenomen.

8.2.2 Specifieke bouwregels geluid

a. In aanvulling op artikel 3.2 van het Bouwbesluit 2012 dient de volgens NEN 5077 bepaalde karakteristieke geluidwering van een uitwendige scheidingsconstructuie (GA,k) van een verblijfsgebied niet kleiner te zijn dan het verschil tussen de berekende cumulatieve geluidbelasting volgens bijlage B3 van bijlage 3 (het geluidrapport bijlage 'Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaai woningbouwlocatie Heeswijk-Dinther' met kenmerk 20231109-RVR-RAP-AKO-WVL 3.0, opgesteld door Kragen op 1 augustus 2024) en 33 dB.
b. Een scheidingsconstructie van een verblijfsruimte heeft een volgens NEN 5077 bepaalde karakteristieke geluiding (GA,k) die maximaal 2 dB lager is dan de karakteristieke geluidwering als bedoeld onder lid a.

8.2.3 Hoofdgebouwen

Op de voor 'Woongebied' aangewezen gronden gelden voor het bouwen van hoofdgebouwen de volgende regels:

a. per bouwperceel is één hoofdgebouw toegestaan;
b. nieuwe woningen uitsluitend ter plaatse van de aanduiding ‘maximum aantal wooneenheden’, met inachtneming van dat maximum aantal;
c. hoofdgebouwen mogen uitsluitend binnen het bouwvlak worden gebouwd;
d. ter plaatse van de aanduiding:
    1. 'vrijstaand';
    2. 'twee-aaneen';
    3. 'aaneengebouwd';
    4. 'gestapeld';
    5. 'specifieke bouwaanduiding - rug aan rug';
    mogen de hoofdgebouwen uitsluitend in het aangegeven bebouwingstype worden gebouwd.
e. ter plaatse van de aanduiding 'vrijstaand' is tevens de bouw van een meergeneratiewoning toegestaan;

f. de diepte van een hoofdgebouw, op een bouwperceel met een diepte van minder dan 30 m, bedraagt maximaal:
   1. 13 m bij vrijstaande woningen, twee-aaneengebouwde en geschakelde woningen;
   2. 11 m bij aaneengebouwde woningen;
g. de diepte van een hoofdgebouw, op een bouwperceel met een diepte van meer dan 30 m, bedraagt maximaal:
   1. 15 m bij vrijstaande woningen, twee-aaneengebouwde en geschakelde woningen;
   2. 12 m bij aaneengebouwde woningen;
h. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - rug-aan-rug ' mag het bebouwingspercentage van een bouwperceel niet meer bedragen dan 80%;
i. ter plaatse van de aanduiding 'gestapeld' mag het bebouwingspercentage van een bouwperceel niet meer bedragen dan 80%;
j. in afwijking van het bepaalde onder lid i. mag het bebouwingspercentage ter plaatse van de aanduiding 'maximum bebouwingspercentage' niet hoger zijn dan aangegeven;
k. de goot- en bouwhoogte bedraagt maximaal de ter plaatse van de aanduiding 'maximale goot- en bouwhoogte' aangegeven goothoogte respectievelijk bouwhoogte;
l. de afstand van het hoofdgebouw tot de zijdelingse bouwperceelsgrens bedraagt minimaal:
   1. bij vrijstaande woningen en gestapelde bebouwing: aan twee zijden 3 m;
   2. bij twee-aaneengebouwde woningen: aan één zijde 3 m;
   3. bij aaneengebouwde, geschakelde woningen en rug-aan-rugwoningen: aan de niet-aangebouwde zijde van de eindwoningen 1 m,
   4. in afwijking van het bepaalde onder lid 3. mag de afstand bij een brandgang 0 m bedragen;
   5. in afwijking van het bepaalde onder sub 1. mag de afstand ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding – afwijkende afstand' 1 m bedragen;
   6. in afwijking van het bepaald onder sub 1. mag de afstand ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding – afwijkende afstand gestapeld' de afstand 0 meter bedragen.
m. ter plaatse van de aanduiding 'gestapeld' geldt een maximum van drie bouwlagen.

8.2.4 Bijgebouwen

Voor het bouwen van vrijstaande en niet-vrijstaande bijgebouwen gelden de volgende regels:
a. vrijstaande en niet-vrijstaande bijgebouwen mogen binnen en buiten het bouwvlak worden gebouwd;
b. bijgebouwen ten behoeve van de 'rug -aan-rug woning' mogen uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'bijgebouwen' worden gebouwd;
c. de gezamenlijke oppervlakte van vrijstaande en niet-vrijstaande bijgebouwen mag per bouwperceel niet meer bedragen dan:
   1. 60 m² voor bouwpercelen met een oppervlakte tot 500 m², mits het bebouwingspercentage van het bouwperceel maximaal 70% bedraagt;
   2. 70 m² voor bouwpercelen met een oppervlakte tot 600 m², mits het bebouwingspercentage van het bouwperceel maximaal 50% bedraagt;
   3. 80 m² voor bouwpercelen met een oppervlakte tot 700 m², mits het bebouwingspercentage van het bouwperceel maximaal 50% bedraagt;
   4. 90 m² voor bouwpercelen met een oppervlakte tot 800 m², mits het bebouwingspercentage van het bouwperceel maximaal 50% bedraagt;
   5. 100 m² voor bouwpercelen met een oppervlakte groter dan 800 m², mits het bebouwingspercentage van het bouwperceel maximaal 50% bedraagt;
d. in afwijking van het gestelde onder lid b geldt dat ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - rug-aan-rug' het bebouwingspercentage van een bouwperceel niet meer mag bedragen dan 80%;
e. per hoofdgebouw zijn maximaal drie vrijstaande bijgebouwen toegestaan;
f. bijgebouwen worden gesitueerd minimaal 4 m achter (het verlengde van) de voorgevel van het hoofdgebouw;
g. in hoeksituaties mag de zijgevelrooilijn van de op het bouwperceel gelegen hoofdgebouw door het bijgebouw worden overschreden:
   1. tot op de zijdelingse perceelsgrens indien er geen woningen aan dezelfde zijde in de zijstraat zijn gesitueerd;
   2. tot op minimaal 1 m van de zijdelingse perceelsgrens indien er woningen zijn gesitueerd aan dezelfde zijde in de zijstraat;
h. de goothoogte van niet-vrijstaande bijgebouwen mag maximaal 3,25 m bedragen;
i. de dakhelling van niet-vrijstaande bijgebouwen mag niet steiler zijn dan de kap van het hoofdgebouw;
j. de goothoogte en bouwhoogte van vrijstaande bijgebouwen mag maximaal 3,25 m respectievelijk 5,5 m bedragen.

8.2.5 Carports/overkappingen

Voor het bouwen van carports/overkappingen gelden de volgende regels:

a. per hoofdgebouw is maximaal 1 carport toegestaan;
b. carports/overkappingen dienen maximaal 1 m voor (het verlengde van) de voorgevel van het hoofdgebouw te worden gesitueerd;
c. de oppervlakte mag maximaal 25 m² bedragen;
d. de hoogte mag maximaal 3,25 m bedragen.

8.2.6 Ondergeschikte onderdelen van woningen

De voorgevelrooilijn mag naar de wegzijde toe uitsluitend worden overschreden door ondergeschikte onderdelen van woningen (erkers) die voldoen aan de volgende kenmerken:

a. de horizontale diepte mag maximaal 1,5 m bedragen;
b. de breedte mag maximaal 60% van de breedte van de totale voorgevel (exclusief overkapping boven de voordeur) bedragen;
c. de afstand tot de voorste bouwperceelgrens dient minimaal 1,5 m te bedragen;
d. de goothoogte mag maximaal 0,25 m boven de bovenzijde van de afgewerkte verdiepingsvloer van het hoofdgebouw bedragen;

met dien verstande dat het doortrekken van een erker aan de voorgevel tot voorbij en aan één zijgevel is toegestaan mits:

1. de afstand tot de zijdelingse bouwperceelgrens minimaal 2 m bedraagt;
2. de breedte aan de zijgevel niet meer dan 1,5 m uit de zijgevel van het hoofdgebouw bedraagt;
3. de diepte aan de zijgevel maximaal gelijk is aan de diepte van het hoofdgebouw.

8.2.7 Overkappingen boven de voordeur

Overkappingen boven de voordeur zijn toegestaan en voldoen aan de volgende kenmerken:

a. de breedte mag maximaal 120% van de breedte van de entreepartij bedragen, tenzij de overkapping één constructie vormt met een erker;
b. de horizontale diepte mag maximaal 1,5 m bedragen;
c. er dient sprake te zijn van een open constructie zonder tot de constructie behorende wanden.

8.2.8 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

De bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, bedraagt maximaal:

a. 1 m bij erf- en terreinafscheidingen vóór (het verlengde van) de voorgevel van de op het bouwperceel gelegen hoofdgebouw;
b. 2 m bij erf- en terreinafscheidingen achter (het verlengde van) de voorgevel van de op het bouwperceel gelegen hoofdgebouw, met dien verstande dat in hoeksituaties de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen vanaf (het verlengde van) de voorgevel tot 4 m daarachter maximaal 1 m bedraagt;
c. 3 m bij overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde;
d. 4,5 m in het geval van een constructie ter bescherming van gewasbestrijdingsmiddelen ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding – afschermende maatregelen'.

8.3 Afwijken van de bouwregels

8.3.1 Afstand aaneengebouwde woningen tot zijdelingse perceelsgrens

Bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in lid 8.2.3 onder j, onder 3 voor het bouwen van de eindwoning van een rij aaneengebouwde of geschakelde woningen op minder dan 1 m van de zijdelingse bouwperceelsgrens, mits:

a. het een woning betreft waarvan het bouwperceel van de niet-aangebouwde zijde grenst aan een straat, openbaar groen of water;
b. de belangen van de eigenaren en/of gebruikers van betrokken en nabijgelegen gronden niet onevenredig worden geschaad;
c. het straat- en bebouwingsbeeld niet onevenredig wordt geschaad.

8.3.2 Afwijkende goothoogte

Bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in lid 8.2.3 onder k voor het bouwen van een hoofdgebouw met een afwijkende goothoogte, mits:

a. de goothoogte van het hoofdgebouw niet meer bedraagt dan 11 m;
b. de belangen van de eigenaren en/of gebruikers van betrokken en nabijgelegen gronden niet onevenredig worden geschaad;
c. het straat- en bebouwingsbeeld niet onevenredig wordt geschaad;
d. kan worden voldaan aan het bepaalde onder 8.2.2.

8.4 Nadere eisen

Burgemeester en wethouders kunnen nadere eisen stellen ten aanzien van:

a. de plaats en de afmetingen van de bebouwing, ten behoeve van:
    1. de verkeersveiligheid;
    2. de sociale veiligheid;
    3. een samenhangend straat- en bebouwingsbeeld;
    4. de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden;
b. werken ten behoeve van nutsvoorzieningen (waaronder kabels en leidingen), verkeers- en vervoersvoorzieningen, parkeervoorzieningen en groenvoorzieningen.

8.5 Specifieke gebruiksregels

8.5.1 Voorwaardelijke verplichting geluid - omgevingslawaai

Het gebruiken en doen (laten) gebruiken van de gronden ter plaatse van de 'specifieke bouwaanduiding - geluidwering' ten behoeve van het wonen in woningen, als bedoeld in artikel 8.1, sub a, is alleen dan toegestaan indien:

a. ter plaatse van de 'specifieke bouwaanduiding - geluidwerende voorziening' een geluidscherm met een hoogte van 4 meter met een massa van tenminste 10 kg/m^2 wordt opgericht

    òf ter plaatse van de 'specifieke bouwaanduiding - geluidwerende voorziening' een geluidscherm met een hoogte van minimaal 2 meter met een massa van tenminste 10 kg/m^2 wordt opgericht, aangevuld met voldoende geluidwering aan de gevels, zodat een geluidniveau van maximaal 35 dB(A) in de woningen/appartementen is geborgd.

8.5.2 Voorwaardelijke verplichting waterberging

Het gebruiken en doen (laten) gebruiken van de voor 'Woongebied' aangewezen gronden conform het bepaalde in artikel 8.1 is slechts toegestaan indien een waterbergende voorziening zoals bedoeld in artikel 14.4 is gerealiseerd, en vervolgens als zodanig in stand wordt gehouden.

8.5.3 Voorwaardelijke verplichting parkeren

Het gebruiken en doen (laten) gebruiken van de voor 'Woongebied' aangewezen gronden conform het bepaalde in artikel 8.1 is slechts toegestaan indien inzichtelijk wordt gemaakt dat voldoende parkeergelegenheid voor auto's wordt gerealiseerd ten behoeve van deze bestemming zoals bedoeld in artikel 16.1 is gerealiseerd, en vervolgens als zodanig in stand wordt gehouden.

8.5.4 Voorwaardelijke verplichting extra kavels

Het gebruiken en/of (laten) gebruiken van gebouwen en gronden ten behoeve van een woonactiviteit danwel het verlenen van een omgevingsvergunning voor een woonactiviteit ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - extra kavels' is uitsluitend toegestaan wanneer is aangetoond dat het initiatief voldoet aan een goede fysieke leefomgeving, waarbij in ieder geval getoetst wordt aan de volgende omgevingsaspecten:

a. geluid: uit een akoestisch onderzoek dient te blijken dat, eventueel middels het treffen van maatregelen, voldaan wordt aan de wettelijke akoestische eisen voor het toestaan van een woonactiviteit;
b. water: er dient voldoende waterberging op eigen terrein te worden gerealiseerd volgens artikel 8.5.2 van dit bestemmingsplan;

c. stikstof; is aangetoond dat de stikstofdepositie op Natura2000-gebieden niet meer bedraagt dan wettelijk gezien is toegestaan;
d. bodemkwaliteit; uit een bodemonderzoek dient te blijken dat het perceel geschikt is voor de realisatie van een woning;
e. natuurwaarden; uit een flora- en faunaonderzoek dient te blijken dat er vanuit dit aspect geen belemmeringen voor de activiteit(en) bestaan danwel de vereiste vergunning Omgevingswet verleend kan worden;
f. archeologie: uit een onderzoek dient te blijken dat aan de vereisten ten aanzien van archeologie zoals opgenomen in artikelen 9 en 10 van dit bestemmingsplan wordt voldaan.

8.5.5 Strijdig gebruik

Tot een strijdig gebruik van gronden en bouwwerken, wordt in elk geval gerekend:
a. het gebruik van gebouwen en gronden voor bedrijfsmatige activiteiten;
b. het gebruik van bijgebouwen ten behoeve van zelfstandige bewoning.
c. Huisvesting van tijdelijke buitenlandse werknemers

8.5.6 Aan huis verbonden beroepen

Aan huis verbonden beroepen zijn toegestaan onder de volgende voorwaarden:
a. de vloeroppervlakte ten behoeve van aan huis verbonden beroepen bedraagt in totaal ten hoogste 40% van de vloeroppervlakte van de woning met een maximum van 50 m²;
b. er mag geen sprake zijn van een onevenredige verkeersaantrekkende werking;
c. de activiteiten mogen alleen in gebouwen plaatsvinden;
d. er mag geen detailhandel plaatsvinden, behalve - alleen bij de uitoefening van een aan huis verbonden beroep - als ondergeschikte nevenactiviteit.

8.6 Afwijken van de gebruiksregels

8.6.1 Aan huis verbonden bedrijf of webshop

Bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in lid 8.1 en lid 8.5.6 onder a voor het toestaan van een aan huis verbonden bedrijf of webshop, mits:
a. de vloeroppervlakte ten behoeve van aan huis verbonden beroepen, aan huis verbonden bedrijven en webshops bedraagt in totaal ten hoogste 40% van de vloeroppervlakte van de woning met een maximum van 50 m²;
b. een aan huis verbonden bedrijf is uitsluitend toegestaan als het een bedrijf betreft genoemd in de categorieën 1 of 2 van bijlage 1 Staat van Bedrijfsactiviteiten, of voor wat betreft de aard en de omvang van de milieuhinder die het veroorzaakt gelijk kan worden gesteld met een bedrijf genoemd in de categorieën 1 of 2;
c. geen sprake is van een onevenredige verkeersaantrekkende werking;
d. geen afhaalmogelijkheid van goederen plaatsvindt;
e. de activiteiten mogen alleen in gebouwen plaatsvinden;
f. er geen detailhandel plaatsvindt, behalve als ondergeschikte nevenactiviteit bij de uitoefening van een aan huis verbonden beroep of bedrijf;
g. bij een webshop is detailhandel uitgesloten.

8.6.2 Huisvesting van tijdelijke buitenlandse werknemers

Bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in lid 8.5.5 onder c voor het gebruik van woningen ten behoeve van de (structurele) huisvesting van (tijdelijke) buitenlandse werknemers, mits:
a. de belangen van derden niet onevenredig worden geschaad;
b. er geen onevenredig nadelige gevolgen ontstaan voor het woonmilieu;
c. het parkeren in overeenstemming is met het bepaalde in 16.1;
d. er geen afbreuk wordt gedaan aan het stedenbouwkundig beeld en de ruimtelijke kwaliteit ter plaatse.

8.6.3 Voorwaarden voor afwijken

Afwijking als bedoeld in lid 8.6.1, 8.6.2 is slechts mogelijk indien:

a. de belangen van de eigenaren en/of gebruikers van betrokken en nabijgelegen gronden niet onevenredig worden geschaad;
b. het straat- en bebouwingsbeeld niet onevenredig worden geschaad.

Artikel 9 Waarde - Archeologie 2

9.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waarde - Archeologie 2' aangewezen gronden zijn mede bestemd voor de bescherming en veiligstelling van gronden van archeologische waarde en gronden met een hoge archeologische verwachtingswaarde.

9.2 Bouwregels

9.2.1 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 250 m^2 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.

9.2.2 Voorwaarden

Indien uit het in 9.2.1 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.

9.2.3 Bouwverbod

Indien uit het in 9.2.1 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 9.2.2 genoemde voorwaarden veilig te stellen, dan wordt de vergunning geweigerd.

9.3 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

9.3.1 Verbod

Het is verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning op de in 9.1 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.

9.3.2 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.

9.3.3 Uitzondering omgevingsvergunning

Het in 9.3.1 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 250 m^2 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 relicten 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.

Artikel 10 Waarde - Archeologie 3

10.1 Bestemmingsomschrijving

10.1.1 Algemeen

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.

10.2 Bouwregels

10.2.1 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 m^2 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.

10.2.2 Voorwaarden

Indien uit het in 10.2.1 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.

10.2.3 Bouwverbod

Indien uit het in 10.2.1 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 10.2.2 genoemde voorwaarden veilig te stellen, dan wordt de vergunning geweigerd.

10.3 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

10.3.1 Verbod

Het is verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning op de in 10.1 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.

10.3.2 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.

10.3.3 Uitzondering omgevingsvergunning

Het in 10.3.1 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 m^2 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 relicten 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.

Artikel 11 Waterstaat - Beschermingszone watergang

11.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waterstaat - Beschermingszone watergang' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming (basisbestemming), met voorrang mede bestemd voor de bescherming en het onderhoud van de in deze zone gelegen dan wel daaraan grenzende watergang.

11.2 Bouwregels

Op de voor 'Waterstaat - Beschermingszone watergang' aangewezen gronden mag niet worden gebouwd.

11.3 Afwijken van de bouwregels

11.3.1 Algemeen

Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in 11.2 en toestaan dat wordt gebouwd ten dienste van en conform de (basis)bestemming.

11.3.2 Afwegingskader

Een in 11.3.1 genoemde omgevingsvergunning kan slechts worden verleend indien door de bouw en situering van de betreffende bebouwing geen schade wordt of kan worden toegebracht aan de watergang, en onder de voorwaarden dat:

a. vooraf advies wordt ingewonnen van de beheersinstantie van de in 24.1 bedoelde watergang;
b. de beslissing met betrekking tot de omgevingsvergunning aan de beheersinstantie wordt meegedeeld.

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

11.4.1 Algemeen

Het is verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning de volgende werken, geen gebouwen zijnde, of werkzaamheden uit te voeren:

a. het ophogen van gronden;
b. het aanbrengen van kaden of het wijzigen daarvan.

11.4.2 Uitzondering op verbod

Het in 11.4.1 vervatte verbod is niet van toepassing op werken en werkzaamheden:

a. die het normale onderhoud en/of de normale exploitatie betreffen;
b. die reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van de inwerkingtreding van dit plan.

11.4.3 Afwegingskader

Een in 11.4.1 genoemde vergunning kan slechts worden verleend indien de werken en/of werkzaamheden dan wel de daarvan (direct of indirect) te verwachten gevolgen niet in strijd zijn met het plan. Met betrekking tot de gevolgen voor de waterbergend vermogen wordt advies gevraagd aan de beheersinstantie.

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Artikel 12 Anti-dubbeltelregel

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 13 Algemene bouwregels

13.1 Ondergronds bouwen

Ten aanzien van het oprichten van ondergrondse bouwwerken gelden de volgende bouwregels:

a. ondergrondse bouwwerken mogen uitsluitend binnen de contouren van de bovengrondse bebouwing worden opgericht;
b. de maximale (verticale) bouwdiepte, inclusief de fundering, bedraagt 3,5 m onder peil.

Artikel 14 Algemene gebruiksregels

14.1 Strijdig gebruik

Tot een gebruik in strijd met de bestemmingen wordt in ieder geval begrepen:

a. een gebruik van gronden als stort- en/of opslagplaats, met uitzondering van een zodanig gebruik voor het normale op de bestemming gerichte gebruik en onderhoud;
b. een gebruik van gronden als stallings- en/of opslagplaats van één of meer aan het gebruik onttrokken machines, voer-, vaar- of vliegtuigen, met uitzondering van een zodanig gebruik voor het normale op de bestemming gerichte gebruik en onderhoud;
c. een gebruik van gronden en bouwwerken voor een seksinrichting dan wel ten behoeve van prostitutie.

14.2 Voorwaardelijke verplichting intrekking vergunningen

Het gebruiken en/of laten gebruiken van gronden en bouwwerken waarop dit bestemmingsplan van toepassing is, is alleen toegestaan, mits voldaan wordt aan de voorwaarden dat:

a. voor de te beëindigen milieubelastende activiteiten van de drie intensieve veehouderijen aan de Nobisweg 15, Hommelsedijk 4a en Hommelsedijk 4b de verleende milieuvergunning wordt ingetrokken, waarbij de vrijkomende N-emissies voor Hommelsedijk 4a en Nobisweg 15 worden ingezet voor de aanleg- en gebruiksfase van de maximaal 208 woningen, inclusief alle bijbehorende voorzieningen en werkzaamheden, zoals voorzien in dit bestemmingsplan.
b. bijbehorende oppervlakte opstallen wordt gesloopt.

14.3 Voorwaardelijke verplichting (landschappelijke) inrichting

Het gebruiken en/of laten gebruiken van gronden en bouwwerken waarop dit bestemmingsplan van toepassing is, is alleen toegestaan, mits:

a. in voldoende mate verzekerd is dat voldaan wordt aan de landschapsinvesteringsregeling, door het aanleggen en in stand houden van natuur- en landschapselementen en/of het doen van een financiële bijdrage in het gemeentelijke landschapsinvesteringsfonds;
b. wanneer sprake is van een fysieke investering aangetoond wordt op welke wijze wordt voldaan aan de kwaliteitsverbetering van het landschap in het buitengebied;
c. de gezamenlijke waarde van de onder a bedoelde investering bedraagt niet minder dan 1% van de uitgifteprijs van de gronden;

d. voldaan wordt aan de voorwaarde dat de (landschappelijke) inrichting die is opgenomen in het beeldkwaliteitsplan, dat als bijlage 2 (P.M.) onderdeel uitmaakt van dit bestemmingsplan, geheel is uitgevoerd binnen twee jaar na realisatie project en als zodanig in stand zal worden gehouden.

14.4 Voorwaardelijke verplichting waterberging

Het gebruiken en/of laten gebruiken van de gronden waarop dit bestemmingsplan van toepassing is, is alleen toegestaan, mits voldaan wordt aan de volgende voorwaarden:

a. de toename van de afvoer van afstromend regenwater gecompenseerd wordt conform de eisen van het waterschap en voorzien is een waterberging met voldoende capaciteit;
b. de compensatie tenminste naar evenredigheid van de realisatie van verhardingen gerealiseerd wordt;
c. de hemelwatervoorzieningen in de openbare ruimte en op particulier terrein dienen gezamenlijke minimaal 70 mm/m^2 verhard oppervlak van het gehele plangebied te kunnen bergen;
d. Bij vrijstaande woningen dient een hemelwatervoorziening te worden aangelegd die minimaal 70 mm/m^2 verhard oppervlakte kan bergen;
e. Bij twee-onder-een-kap-woningen dient een hemelwatervoorziening te worden aangelegd die minimaal 20 mm/m^2 verhard oppervlakte kan bergen;
f. de hemelwatervoorziening in de openbare ruimte, voor verharding op openbaar terrein en het resterende aantal mm tot aan 70 mm/m^2 dat niet op particulier terrein wordt geborgen, dient minimaal 70 mm/m^2 verhard oppervlak te kunnen bergen;
g. de waterhuishoudkundige voorzieningen welke strekken tot de berging van het hemelwater als opgenomen in de omgevingsvergunning bouwen, danwel een voorziening die een daarmee vergelijkbaar resultaat bewerkstelligt, dienen uiterlijk binnen één jaar na de bouw van het project worden gerealiseerd en in stand gehouden.

14.5 Voorwaardelijke verplichting natuurwaarden

Het uitvoeren van werken of werkzaamheden dan wel het gebruiken en/of laten gebruiken van de gronden waarop dit bestemmingsplan van toepassing is, is alleen toegestaan, mits aangetoond is dat de in bijlage 7 Nader soorten onderzoek flora en fauna per soort en per locatie genoemde maatregelen zijn getroffen of de noodzakelijke vergunningen zijn verleend:

- Vergunning in het kader van de Omgevingswet voor het verlies van 1 nestplaats huismus in de varkensstalling van de Nobisweg 15;
- Vergunning in het kader van de Omgevingswet voor het verlies van vaste rust en verblijfplaatsen van de steenmarter in de stallen van Hommelsedijk 4b;
- rekening wordt gehouden met het broedseizoen en de algemene zorgplicht;

14.6 Voorwaardelijke verplichting bodem

(Graaf)werkzaamheden in de bodem ter plaatse van de (vermoedelijke) gevallen van ernstige bodemverontreiniging, benoemd in bijlage 7 van de toelichting, zijn niet zondermeer mogelijk zonder toestemming van het bevoegd gezag. Het gebruiken en/of laten gebruiken van de genoemde gronden is alleen toegestaan, mits voorafgaand aan de werkzaamheden een door het bevoegd gezag goedgekeurd saneringsplan/BUS-melding is opgesteld en eventuele saneringsmaatregelen getroffen zijn om de bodem geschikt te maken voor het beoogde gebruik.

14.7 Voorwaardelijke verplichting spuitzone

Het gebruiken en/of laten gebruiken van de gronden binnen 50 meter van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch uitgesloten - spuitzone' voor de woonfunctie is alleen toegestaan, mits:

- ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch uitgesloten - spuitzone' geen gewasbeschermingsmiddelen worden gebruikt;

òf

- ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding – afschermende maatregelen' een constructie met driftwerend doek van maximaal 4,5 m is opgericht ter bescherming tegen gewasbestrijdingsmiddelen van de aanliggende gevoelige functies.

Artikel 15 Algemene afwijkingsregels

15.1 Maatvoering

15.1.1 Omgevingsvergunning

Bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken van:

a. in het plan genoemde goothoogten, bouwhoogten, oppervlaktematen, percentages en afstandseisen, mits dit noodzakelijk is vanuit constructieve vereisten, architectonisch belang of oogpunt van duurzaamheid, waarbij een overschrijding is toegestaan tot maximaal 10% van de goothoogten, bouwhoogten, oppervlakte- en inhoudsmaten, percentages en afstandseisen;
b. de regels en toestaan dat bouwgrenzen worden overschreden, waarbij een geringe mate van afwijking is toegestaan, en deze noodzakelijk is in verband met de uitmeting van het terrein of uit een oogpunt van doelmatig gebruik van de gronden en/of de bebouwing;
c. de regels en toestaan dat de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde ten behoeve van kunstwerken, en ten behoeve van zend-, ontvang- en/of sirenemasten wordt vergroot tot maximaal 40 m, mits er geen belemmering plaatsvindt van het radarverstoringsgebied in verband met de vliegbasis Volkel;
d. de regels en toestaan dat bouwwerken voor het verkrijgen van duurzame energie zoals zonnecollectoren en windturbines worden gebouwd, met een maximale bouwhoogte van 10 m;
e. de regels en toestaan dat de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde wordt vergroot tot maximaal 10 m.

15.1.2 Voorwaarden

Afwijken als bedoeld in artikel 15.1.1 is slechts mogelijk indien:

a. de belangen van de eigenaren en/of gebruikers van betrokken en nabijgelegen gronden niet onevenredig worden geschaad;
b. het straat- en bebouwingsbeeld en de verkeersveiligheidsbelangen niet onevenredig worden geschaad.

Artikel 16 Overige regels

16.1 Parkeren

Bij de aanvraag voor het verlenen van een omgevingsvergunning voor het bouwen, dient voor de gronden bestemd voor 'Wonen' en 'Woongebied', inzichtelijk te worden gemaakt dat voldoende parkeergelegenheid voor auto's wordt gerealiseerd ten behoeve van deze bestemming. Voldoende parkeerplaatsen betekent dat wordt voldaan aan de normen volgens de Nota Parkeerbeleid Bernheze (vastgesteld op18 april 2024) of later te volgen versies. De afmeting van een parkeerplaats dient tenminste 2,5 meter breed en 5 meter lang te zijn.

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

Artikel 17 Overgangsrecht

17.1 Overgangsrecht bouwwerken

a. Een bouwwerk dat op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig of in uitvoering is, dan wel 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,
   1. gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd;
   2. na het teniet gaan ten gevolge van een calamiteit geheel worden vernieuwd of veranderd, mits de aanvraag van de omgevingsvergunning voor het bouwen wordt gedaan binnen twee jaar na de dag waarop het bouwwerk is teniet gegaan;

b. Het bevoegd gezag kan eenmalig in afwijking van het bepaalde in sub a. een omgevingsvergunning verlenen voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in sub a. met maximaal 10%;

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

17.2 Overgangsrecht gebruik

a. Het gebruik van grond en bouwwerken dat bestond op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan en hiermee in strijd is, mag worden voortgezet;

b. Het is verboden het met het bestemmingsplan strijdige gebruik, bedoeld in het bepaalde in sub a te veranderen of te laten veranderen in een ander met dat plan strijdig gebruik, tenzij door deze verandering de afwijking naar aard en omvang wordt verkleind;

c. Indien het gebruik, bedoeld in het bepaalde onder a, na het tijdstip van 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;

d. Het bepaalde onder a 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 18 Slotregel

Dit bestemmingsplan kan worden aangehaald onder de titel:
bestemmingsplan Woonlocatie Nobisweg/Hommelsedijk, Heeswijk-Dinther van de gemeente Bernheze.

Aldus vastgesteld in de raadsvergadering van 23 oktober 2025.

Bijlagen bij de regels

Bijlage 1	Staat van Bedrijfsactiviteiten
Bijlage 2	Beeldkwaliteitsplan
Bijlage 3	Akoestisch onderzoek industrielawaai
Bijlage 4	Oplegnotitie geluid industrielawaai
Bijlage 5	Besluit Hogere Waarde
Bijlage 6	Monumentenlijst Bernheze
Bijlage 7	Nader soorten onderzoek flora en fauna