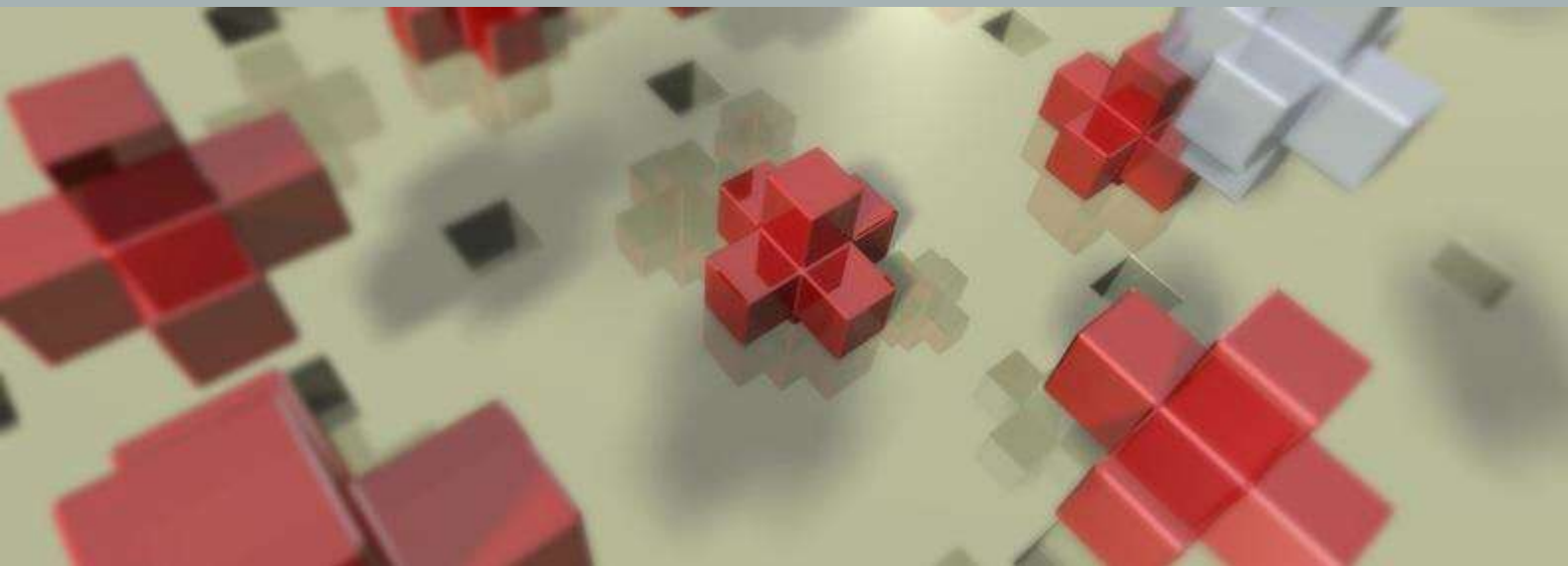


Bestemmingsplan
Brouwersstraat 2a te Heeswijk-Dinther
Gemeente Bernheze
Vastgesteld



BRO

**Bestemmingsplan
Brouwersstraat 2a te Heeswijk-Dinther
Gemeente Bernheze
Vastgesteld**

Rapportnummer:	P05562
IMRO-identificatienummer	NL.IMRO.1721. BPBrouwersstr2aHD-VG01
Datum:	29 april 2024
Opdrachtgever:	Particulier
Projectteam BRO:	TAu, JVo, RVe
Concept:	oktober 2022, mei 2023, november 2023
Voorontwerp:	--
Ontwerp:	november 2023
Vastgesteld:	april 2024
Kaft:	BRO, Abstract 1
Trefwoorden:	--
Beknopte inhoud:	--

BRO
Hoofdvestiging
Bosscheweg 107
5282 WV Boxtel
T +31 (0)411 850 400
E info@bro.nl



Toelichting

Inhoudsopgave

pagina

1. INLEIDING	3
1.1 Aanleiding	3
1.2 Ligging en begrenzing plangebied	3
1.3 Geldend bestemmingsplan	5
1.4 Leeswijzer	6
2. PLANBESCHRIJVING	7
2.1 Huidige situatie	7
2.2 Voorgenomen ontwikkeling	8
3. BELEIDSTOETS	11
3.1 Inleiding	11
3.2 Rijksbeleid	11
3.2.1 Nationale Omgevingsvisie (NOVI)	11
3.2.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)	12
3.2.3 Ladder voor duurzame verstedelijking	13
3.3 Provinciaal beleid	13
3.3.1 Omgevingsvisie Noord-Brabant	13
3.3.2 Interim Omgevingsverordening	15
3.4 Gemeentelijk beleid	20
3.4.1 Woonvisie 'Perspectief op goed wonen in onze kernen'	20
3.4.2 Omgevingsvisie Bernheze 2040	21
4. MILIEUHYGIËNISCHE EN PLANOLOGISCHE VERANTWOORDING	26
4.1 Inleiding	26
4.2 M.e.r.-beoordeling	26
4.3 Archeologie en cultuurhistorie	27
4.4 Natuurbescherming	29
4.5 Waterparagraaf	33
4.6 Bodem	34
4.7 Bedrijven en milieuzonering	35
4.8 Akoestiek	39
4.9 Geurhinder	39
4.10 Verkeer en parkeren	41
4.11 Luchtkwaliteit	43
4.12 Externe veiligheid	44
4.13 Kabels en leidingen	47
4.14 Gezondheid	47
5. JURIDISCHE PLANOPZET	50
5.1 Inleiding	50

5.2 Toelichting op de verbeelding	50
5.3 Toelichting op de bestemmingen	51
6. ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID	53
6.1 Kostenverhaal	53
6.2 Financiële haalbaarheid	53
7. MAATSCHAPPELIJKE UITVOERBAARHEID	54
7.1 Vooroverleg	54
7.1.1 Omgevingsdialoog	54
7.2 Procedure	54
7.3 Beroep	55
SEPARATE BIJLAGEN	
Bijlage 1: Stedenbouwkundige schets	
Bijlage 2: Aanmeldingsnotitie	
Bijlage 3: Quicksan flora en fauna	
Bijlage 4: Onderzoek geur veehouderijen	
Bijlage 5: Stikstofonderzoek	
Bijlage 6: Verkennend bodemonderzoek	
Bijlage 7: Archeologisch onderzoek	
Bijlage 8: Programma van eisen leefomgeving	
Bijlage 9: Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï	
Bijlage 10: Watertoets	
Bijlage 11: Omgevingsdialoog	
Bijlage 12: Asbestinventarisatie	
Bijlage 13: Nota van zienswijzen	

1. INLEIDING

1.1 Aanleiding

Aan de zuid-oost-zijde van de kern Heeswijk-Dinther is het dorpse bebouwingslint de Brouwersstraat aanwezig. De Brouwersstraat vormt de afronding van de kern richting het buitengebied en vormt van origine een gemengd bebouwingslint. Naast woningen is er agrarische en niet-agrarische bedrijvigheid aanwezig. Onderdeel van dit bebouwingslint is de intensieve veehouderij Brouwersstraat 2a.

De locatie Brouwersstraat 2a bestaat uit de kadastrale percelen gemeente Heeswijk-Dinther, sectie C, nummers 3317, 5309, 5310, 6513, 4796 en 2746 (deels). Momenteel is op de locatie een veehouderij inclusief bedrijfswoning aanwezig. De locatie is gelegen op de grens tussen het buitengebied en de bebouwde kom. Eigenaar van het perceel Brouwersstraat 2a is voornemens zijn eigen perceel te herontwikkelen ten behoeve van (senioren)woningen en zorgwoningen voor dementerende ouderen. De bedrijfswoning zal hierdoor ook niet meer als bedrijfswoning fungeren en om worden gezet tot burgerwoning.

De locatie is op basis van het geldende bestemmingsplan bestemd als 'Agrarisch met waarden – Landschappelijke, cultuurhistorische en/of abiotische waarden'. Hierbinnen is het niet mogelijk om (zorg- en/of senioren) woningen op te richten. Het college van Burgemeester en wethouders van de gemeente Bernheze heeft op 21 maart 2022 besloten om onder voorwaarden medewerking te verlenen aan de herontwikkeling van de Brouwersstraat 2a. Om de ontwikkeling juridisch planologisch mogelijk te maken is voorliggend bestemmingsplan (postzegelplan) ex artikel 3.8 Wet ruimtelijke ordening (Wro) opgesteld. Hierin wordt aangetoond dat het plan in het kader van een goede ruimtelijke ordening voldoet aan de gestelde voorwaarden.

1.2 Ligging en begrenzing plangebied

Het plangebied beslaat een totale oppervlakte van circa 1,3 hectare. Het plangebied ligt op de grens van de dorpsrand van Heeswijk-Dinther en wordt aan de noord-, oost-, en westzijde begrenst door bebouwing (zowel woningen als (niet-) agrarische bedrijvigheid). Aan de zuidzijde grenst het stroomgebied van de Aa.

De ligging en begrenzing van het plangebied is indicatief weergegeven op de figuur 1.1. De exacte begrenzing volgt uit de verbeelding.



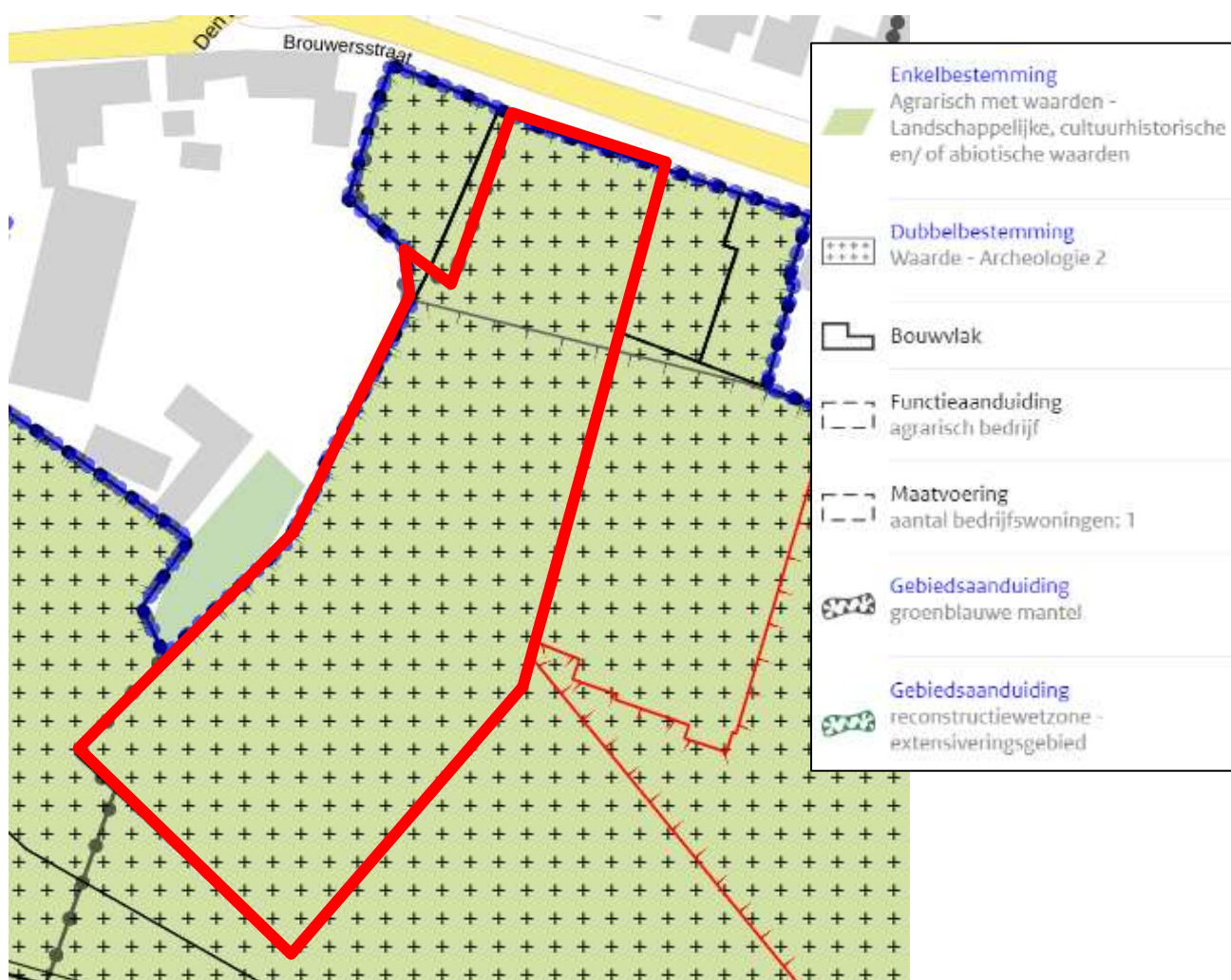
Figuur 1.1: Overzicht van het plangebied (Bron: PDOK Viewer)

1.3 Geldend bestemmingsplan

Voor het plangebied is bestemmingsplan 'Buitengebied Bernheze' het geldende juridische kader. Dit bestemmingsplan is vastgesteld door de gemeenteraad van Bernheze op 8 oktober 2014. Het plangebied (zie figuur 1.2) heeft hierin de bestemming 'Agrarisch met waarden – Landschappelijke, cultuurhistorische en/of abiotische waarden' met de functieaanduiding 'agrarisch bedrijf' en de maatvoering 'aantal bedrijfswoningen: 1'. Over het gehele perceel is een bouwvlak opgenomen. Tevens is de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 2' opgenomen en geldt de gebiedsaanduiding 'reconstructiewetzone – extensiveringsgebied' en deels de gebiedsaanduiding 'groenblauwe mantel'.

Op basis van de bestemming 'Agrarisch met waarden – Landschappelijke, cultuurhistorische en/of abiotische waarden' is wonen niet toegestaan (in zoverre er geen aanduiding over de gronden is gelegen waaruit blijkt dat dit wel is toegestaan). Het bestemmingsplan dient dan ook te worden herzien om voorgenomen ontwikkeling juridisch-planologisch mogelijk te maken.

In figuur 1.2 is een uitsnede van het vigerende bestemmingsplan opgenomen.



Figuur 1.2 Uitsnede vigerend bestemmingsplan 'Buitengebied Bernheze'

1.4 Leeswijzer

De toelichting bij dit bestemmingsplan bestaat uit 7 hoofdstukken. Na deze inleiding volgt een beschrijving van het plan in hoofdstuk 2. De beleidstoets is in hoofdstuk 3 van dit bestemmingsplan opgenomen. In hoofdstuk 4 worden alle relevante milieuonderwerpen behandeld en verantwoord. De juridische toelichting is in hoofdstuk 5 opgenomen en in hoofdstuk 6 is de economische uitvoerbaarheid beschreven. In hoofdstuk 7 is tenslotte de maatschappelijke haalbaarheid beschreven. Rapportages van uitgevoerde sectorale onderzoeken zijn als separate bijlage aan dit bestemmingsplan gevoegd.

2. PLANBESCHRIJVING

2.1 Huidige situatie

Het plangebied ligt aan het bebouwingslint van de Brouwersstraat. De Brouwersstraat vormt de afronding van de kern richting het buitengebied en vormt van origine een gemengd bebouwingslint. In de directe omgeving zijn woningen en (niet-)agrarische bedrijvigheid aanwezig.

In de huidige situatie is het perceel in gebruik voor agrarische doeleinden, te weten een melkrundveehouderij. Op basis van de huidige vergunning mogen er circa 220 koeien (inclusief jongvee) worden gehouden. Ook is er een bedrijfswoning aanwezig welke is gesitueerd aan de Brouwersstraat (de bedrijfswoning is gelegen achter deze bedrijfswoning). De huidige bedrijfsbebouwing bestaat uit 3 schuren ten behoeve van stalling van de koeien, bedrijfswerkzaamheden en opslag. Ook vindt er buitenopslag plaats in het meest zuidelijke deel van het perceel.

In figuur 2.1 is een afbeelding weergegeven van de huidige situatie binnen het plangebied.



Figuur 2.1 Impressie huidige situatie (bron: Google Streetview)

2.2 Voorgenomen ontwikkeling

Programma

Initiatienemer is voornemens de voormalige agrarische bedrijfslocatie te transformeren ten behoeve van (senioren)woningen en zorgappartementen voor dementerende ouderen. In totaal worden 11 (senioren)woningen gerealiseerd en 22 zorgappartementen. Deze woningen worden gesitueerd op het achterperceel van de bestaande woning aan de Brouwersstraat 2a. De (senioren)woningen en zorgwoningen zullen in een hofje worden gerealiseerd, waarbij de gebouwen richting het hof staan georiënteerd.

Bij het transformeren van het agrarisch erf naar een woonhof is gekeken naar een passende afronding van dit deel van de bebouwde bom van Heeswijk – Dinther. Heeswijk en Dinther zijn van oorsprong lintdorpen die bestonden langs de route van Den Bosch naar Veghel. In de afgelopen eeuw hebben de dorpen zich met name in noordelijke richting ontwikkeld. Dat resulteerde erin dat de woningen aan de zuidzijde van de hoofdroute (o.a. de Hoofdstraat – Sint Servaasstraat, Raadhuisplein, Brouwerstraat) op sommige plaatsen nog steeds de rand van het dorp vormt. Daarachter bevindt zich het open landschap van het Aa-dal. Op sommige plaatsen is er aan deze zuidzijde in de loop van de tijd wel enige verdichting geweest. Meestal betrof het bedrijvigheid waarvan weer een deel in latere jaren is omgevormd tot woningen. Vanuit gemeentelijk beleid (Gebiedsvisie bebouwingsconcentratie Bernheze) wordt ingezet om dit deel van de dorpsrand te verbeteren. Door de sanering van de agrarische activiteiten en panden kan hier een bijdrage aan worden geleverd.

De seniorenwoningen bestaan uit twee- en driekappers bedoeld voor de huisvesting van senioren. Zij zullen beschikken over één bouwlaag met flauwe kap. Het zorgcomplex zal over maximaal 1,5 bouwlaag met kap beschikken. Dit zorgcomplex ligt als kop achter in het hof.

De bestaande bedrijfswoning gesitueerd aan de Brouwersstraat zal worden gehandhaafd en worden omgezet naar een burgerwoning. Tevens wordt het mogelijk gemaakt om extra oppervlak aan bijgebouwen te realiseren bij de bestaande (bedrijfs)woning. Het bijgebouw zal een nevenfunctie dienen bij de woonfunctie en kan worden ingezet ten behoeve agrarische bezigheid.

Stedenbouwkundig schetsontwerp

Met onderhavig plan wordt de realisatie van 11 (senioren)woningen en 22 zorgappartementen beoogd. Deze woningen worden rondom centrale 'hofje' gepositioneerd, waarbij de bestaande woning aan de weg georiënteerd is en de 'entree' tot het hofje vormt. Het hofje een maat van ca. 26 meter breed (gevel tot gevel) om het enige schaal te geven zodat het naast de ontsluiting kan dienen als volwaardige groenruimte. Beoogd wordt om een samenhangende bebouwing te bewerkstelligen, die qua uitstraling en positionering een eenheid vormen. Bij de inpassing van de nieuwe bebouwing is gekeken naar de waarden richting het Aa-dal. In de huidige situatie ligt het bouwvlak dieper richting het Aa-dal. Dit is niet gewenst aangezien dit deel van de dorpsrand dient te worden verbeterd. Er is daarom gekozen om qua begrenzing de bestaande bebouwing als contour aan te houden.

Vanuit de Avensteinstraat (in de buurt van de Aa) en de Boterweg is er zicht op de planlocatie en op de dorpsrand en is de kleinschaligheid van de dorpsrand te ervaren. De nieuwe bebouwing sluit zoveel mogelijk aan op de maat en schaal van de woningen aan de lint. Voor de seniorenwoningen houdt dit in dat zij bestaan uit één bouwlaag met kap. Om de doorzichten richting het achterliggend landschap te waarborgen is er gekozen voor een hogere bebouwingsdichtheid aan de westzijde van het plangebied en een lagere dichtheid aan de oostzijde. Hiermee worden ook de doorzichten richting

het achterliggend landschap gewaarborgd. Het zorgcomplex draait zich open richting het landschap waardoor hier ook een doorzicht ontstaat en daarmee een logische afronding van het hofje. Voor het ontwerp van het zorggebouw dient te worden voldaan aan de Handboek WoonKeur (module 1 t/m 4).

Een voorwaarde voor planmatige ontwikkelingen in het buitengebied is dat de waardevermeerdering van de planlocatie deels wordt geïnvesteerd in landschappelijke kwaliteit. Deze kwaliteitsverbetering wordt beschreven in artikel 3.9 van de Interim omgevingsverordening van de provincie Noord-Brabant. Het artikel stelt dat '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'. Het plangebied ligt voor een deel in het stedelijk gebied (waarin een dergelijke kwaliteitsverbetering niet aan de orde is) en deels in het landelijk gebied. Gelet op de ligging is een landschappelijke inpassing en kwaliteitsverbetering noodzakelijk. In bijlage 1 van dit bestemmingsplan en onderstaande figuur 2.2 is landschappelijke inpassing opgenomen. Hieronder volgt een korte toelichting op de inpassing.

De bebouwing is ingepast in het landschap, waarbij met name wordt gezocht naar een goede overgang van de bebouwing naar het achtergelegen Aa-dal. Deze overgang wordt onder andere bewerkstelligd door een hogere bebouwingsdichtheid aan de westzijde tegen het buurperceel aan, en een lagere dichtheid aan de oostzijde bij de tweekappers om doorzichten (circa 11 meter breed) op het achterliggende landschap te realiseren. Daarbij draait het zorgcomplex-gebouw zich open richting het landschap waardoor er ook hier een doorzicht ontstaat. Het hofje zelf dient ook als volwaardige groenruimte. Het hof is namelijk circa 26 meter breed (gevel tot gevel). Tot slot zijn de woonpercelen en parkeerhavens omkaderd door lage hagen. De bestaande bebouwing ten behoeve van de agrarische bedrijfsvoering worden gesloopt. Dit is ook opgenomen als voorwaarde binnen de regels van het bestemmingsplan.

Concreet zijn de volgende inrichtingsmaatregelen voorgesteld:

1. Aanleg knip- en scheerhagen;
2. Behoud bestaande hagen;
3. Aanplanten leibomen;
4. Aanplanten solitaire bomen;
5. Aanleg wadi. i.c.m. bloem- en kruidenrijk grasland;
6. Aanleg houtsingel.



Figuur 2.2 Stedenbouwkundige schets

Ontsluiting en parkeren

Ontsluiting van het woonhof vindt plaats aan de Brouwersstraat. Vanaf deze straat is direct zicht op het hof. De ontsluiting begint bij de entree als dubbelrichtingsweg en bij het hof begint de eenrichtingsweg. De voetpaden (geel) en rijbaan (rood) zijn een shared space (van ca. 4m.) waar de auto te gast is. Het parkeren is voorzien in parkeerhavens (24pp) die uit het zicht zijn gepositioneerd, op eigen opritten op percelen (10pp), en op grasstenen in het hof (2pp). Na realisatie zal de openbare ruimte in beheer komen van de gemeente. De inrichting van de openbare ruimte zal aansluiten op het Programma van Eisen leefomgeving. Dit document is als bijlage toegevoegd.

3. BELEIDSTOETS

3.1 Inleiding

In dit hoofdstuk is een toets van het plan aan de verschillende beleidsdocumenten beschreven. Als eerste wordt het plan getoetst aan de landelijke regels, vervolgens zijn de provinciale randvoorwaarden beschreven en hoe het plan zich daartoe verhoudt en tenslotte is het plan getoetst aan de gemeentelijke beleidsstukken.

3.2 Rijksbeleid

3.2.1 Nationale Omgevingsvisie (NOVI)

In het kader van de invoering van de Omgevingswet heeft het Rijk de Nationale Omgevingsvisie (NOVI) opgesteld. Op die manier wordt invulling gegeven aan de verplichting tot het opstellen van zo'n visie zoals die is vastgelegd in artikel 3.1 lid 3 Ow. Tot de invoering van de Omgevingswet heeft dit document de status van structuurvisie in de zin van artikel 2.3 Wro.

Inhoudelijk gezien bevat de NOVI een langetermijnvisie op de toekomstige ontwikkeling van de leefomgeving in Nederland. De intentie van het Rijk is om met de NOVI een perspectief te bieden om grote maatschappelijke opgaven aan te pakken. Bij die opgaven kan worden gedacht aan grote en complexe opgaven met betrekking tot klimaatverandering, energietransitie, circulaire economie, bereikbaarheid en woningbouw.

Een centraal aspect van de NOVI is de focus op een nieuwe aanpak van vraagstukken in de fysieke leefomgeving. Werken op basis van integraliteit met betrekking tot verschillende vraagstukken in plaats van sectorale aanpakken voor individuele vraagstukken vormt de kern van deze nieuwe aanpak. Het streven naar integraliteit dat onderdeel is van de NOVI valt samen in vier verschillende prioriteiten waartussen een onderscheid wordt gemaakt in de NOVI, te weten:

- ruimte voor klimaatadaptatie en energietransitie;
- duurzaam economisch groeipotentieel;
- sterke en gezonde steden en regio's;
- toekomstbestendige ontwikkeling van het landelijk gebied.

Binnen de NOVI worden drie afwegingsprincipes gehanteerd om te komen tot weloverwogen beleidskeuzes. Die zouden moeten helpen bij het afwegen en prioriteren van verschillende belangen en opgaven:

1. Combinaties van functies gaan voor eenvoudige functies.
2. Kenmerken en identiteit van een gebied staan centraal.
3. Afwentelen wordt voorkomen.

De nationale overheid richt zijn in de NOVI zich op 21 verschillende nationale belangen:

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 CO₂-arm is, en de daarbij benodigde hoofdinfrastructuur;
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 voldoende beschikbaarheid 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.

Conclusie

De NOVI heeft, gezien de aard en de beperkte omvang van het project, geen specifieke betekenis voor dit bestemmingsplan. Het project speelt zich af op lokaal niveau en er zijn geen nationale belangen in het geding.

3.2.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)

Het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) geeft richtlijnen voor de inhoud van bestemmingsplannen voor zover het gaat om ruimtelijke ontwikkelingen van nationaal belang. In het SVIR wordt bepaald welke kaderstellende uitspraken zodanig zijn geformuleerd dat deze bedoeld zijn om beperkingen te stellen aan de ruimtelijke besluitvormingsmogelijkheden op lokaal niveau. Het Barro bevestigt in juridische zin die kaderstellende uitspraken.

De normering uit het Barro werkt zoveel mogelijk direct door op het niveau van de lokale besluitvorming. Bij besluitvorming over bestemmingsplannen moeten de regels worden gerespecteerd. Het merendeel van de regels legt beperkingen op, daarin is een gradatie te onderkennen. Deze zijn geformuleerd als een 'ja-mits', een 'ja, voor zover', een 'nee-tenzij', een 'nee-als' of een stringente 'nee' bepaling.

Conclusie

Zoals al in voorgaande paragraaf bij de NOVI is aangegeven, is er geen sprake van nationale belangen in het plangebied. Het Barro bevat daarom ook geen kaderstellende uitspraken voor het plangebied.

3.2.3 Ladder voor duurzame verstedelijking

Om zorgvuldig ruimtegebruik te bevorderen is per 1 oktober 2012 de ladder voor duurzame verstedelijking in het Besluit ruimtelijke ordening (artikel 3.1.6 Bro) opgenomen. De ladder ziet op een zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke en infrastructurele besluiten. De ladder is een motiveringsinstrument dat verplicht moet worden toegepast bij elk ruimtelijk besluit dat een 'nieuwe stedelijke ontwikkeling' mogelijk maakt. Wat er onder een nieuwe stedelijke ontwikkeling wordt verstaan, is in artikel 1.1.1 Bro bepaald: *“De ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen.”* Uit de jurisprudentie komt naar voren dat het wel een nieuwe stedelijke ontwikkeling van enige omvang moet zijn.¹

Per 1 juli 2017 is een gewijzigde Ladder in werking getreden. Hierin is de tekst van de Ladder teruggebracht naar de essentie, namelijk de noodzaak om aan te geven dat de voorgenomen nieuwe stedelijke ontwikkeling voorziet in een behoefte plus een motivering indien de stedelijke ontwikkeling niet binnen bestaand stedelijk gebied kan worden gerealiseerd: *“De toelichting bij een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, bevat een beschrijving van de behoefte aan die ontwikkeling, en, indien het bestemmingsplan die ontwikkeling mogelijk maakt buiten het bestaand stedelijk gebied, een motivering waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien.”* (Artikel 3.1.6 lid 2 Bro).

Doorwerking plangebied

Onderhavig plan voorziet in de transformatie van een voormalig agrarische bedrijfslocatie naar een woon(zorg)locatie waar 11 (senioren)woningen en 22 zorgwoningen worden gerealiseerd. Vaste jurisprudentie wijst uit dat een woningbouwontwikkeling als stedelijke ontwikkeling wordt gezien wanneer sprake is van de toevoeging van meer dan 11 woningen. In onderhavige situatie is dan ook sprake van een nieuwe stedelijke ontwikkeling.

Uit onderstaande kaders (met name paragraaf 3.2) blijkt dat er een kwantitatieve en kwalitatieve behoefte bestaat aan onderhavige ontwikkeling. Zo wordt er door de gemeente ingezet op het bouwen van woningen en dan met name voor senioren en mensen met een zorgbehoefte. Onderstaand wordt hier nader op ingegaan.

3.3 Provinciaal beleid

3.3.1 Omgevingsvisie Noord-Brabant

Provinciale Staten van Noord-Brabant hebben op 14 december 2018 de Brabantse Omgevingsvisie *De kwaliteit van Brabant: Visie op de Brabantse Leefomgeving* vastgesteld. Tot de invoering van de Omgevingswet heeft dit document de status van structuurvisie onder de Wet ruimtelijke ordening (Wro). Vanaf de inwerkingtreding van de Omgevingswet zal de visie officieel de juridische status van omgevingsvisie krijgen.

¹ O.a. ABRS 1 juni 2016 (ECLI:NL:RVS:2016:1503), ABRS 18 februari 2015 (ECLI:NL:RVS:2015:428) en ABRS 24 augustus 2016 (ECLI:NL:RVS:2016:2319).

Voor het handelen van de provincie zijn kernwaarden geformuleerd. Het gaat achtereenvolgens om de volgende kernwaarden:

- gaan voor meerwaarde-creatie;
- gaan voor technische én sociale innovatie;
- gaan voor kwaliteit boven kwantiteit;
- gaan voor steeds beter;
- gaan voor proactief en preventief boven gevolgbeperking en herstel.

De provincie heeft tevens een basisopgave opgenomen in haar omgevingsvisie. Centraal hierbij staat het werken aan veiligheid, gezondheid en omgevingskwaliteit. Hoewel er gesproken wordt over één basisopgave, is deze opgave in feite tweeledig, aangezien voor zowel het jaar 2030 als voor het jaar 2050 een basisopgave geformuleerd is. Een en ander is als volgt geformuleerd:

- Doel 2050: “Brabant heeft een goede leefomgevingskwaliteit doordat wij op alle aspecten beter presteren dan wettelijk als minimumniveau is bepaald. Brabant staat met zijn TOP-landschap van oude en nieuwe landschappen in de top 5 van Europa. De biodiversiteit binnen en buiten de natuurgebieden is op orde, de lucht- en waterkwaliteit voldoet en de bodem is vitaal”.
- Doel 2030: “Brabant heeft een aanvaardbare leefomgevingskwaliteit doordat wij voor alle aspecten voldoen aan de wettelijke normen. Natuurgebieden zijn ingericht, de afname van biodiversiteit is naar een positieve trend omgebogen, waardevolle cultuurhistorische landschappen zijn behouden en er is breed draagvlak voor de nieuwe energie- en klimaatadaptieve landschappen door de ontwerpende aanpak”.

De basisopgave ligt – zoals al in de naam besloten ligt – aan de basis van vier hoofdopgaven. De volgende hoofdopgaven worden benoemd:

- werken aan de Brabantse energietransitie;
- werken aan een klimaatproof Brabant;
- werken aan de slimme netwerkstad;
- werken aan een concurrerende, duurzame economie.

Conclusie

Middels onderhavige ontwikkeling wordt agrarische bebouwing gelegen in het aanloopgebied naar de kern van Heeswijk-Dinther geamoveerd. Deze ontwikkeling zorgt voor een verbetering in de omgevingskwaliteit van dit deel van Heeswijk-Dinther. Zo wordt met de woningbouwontwikkeling een logische afronding van de bebouwing van Heeswijk-Dinther beoogd. De locatie bevindt zich momenteel in een bebouwingslint waar met name gewoond wordt, en een kleinschalig, dorps opgezet woonhofje wordt hier dan ook passend geacht. Met het plan wordt niet alleen een logische afronding van de dorpskern Heeswijk-Dinther beoogd, maar ook een goede overgang naar het zuidelijk gelegen Aa-dal. De woningblokken zijn bijvoorbeeld zo opgezet dat er meerdere doorkijken naar het Aa-dal zijn (zie voor een toelichting paragraaf 2.2).

Daarnaast is de initiatiefnemer ook voornemens maatregelen te nemen in het kader van duurzaamheid en de energietransitie. Zo worden er zonnepanelen geïnstalleerd en zullen de woningen gasloos worden opgeleverd. Initiatiefnemer is daarbij aan het kijken naar de mogelijkheden om duurzame verwarmingsinstallaties aan te leggen (zoals infraroodpanelen). De exacte uitwerking hiervan wordt duidelijk in het kader van het verdere planverloop.

Tot slot wordt de basisopgave voor een veilige en gezonde omgevingskwaliteit in acht genomen. Dit wordt nader uitgewerkt in hoofdstuk 4.

3.3.2 Interim Omgevingsverordening

De provincie wil met haar regels aansluiten op de werkwijze van de Omgevingsvisie en de Omgevingswet. Daarom is ervoor gekozen om de verschillende provinciale verordeningen voor de fysieke leefomgeving samen te voegen tot een Interim omgevingsverordening. Provinciale Staten hebben op 25 oktober 2019 deze verordening vastgesteld. De meest recente versie is augustus 2023 geconsolideerd. Het is een 'Interim' omgevingsverordening om zo te benadrukken dat dit een tussenstap is naar de 'definitieve' omgevingsverordening gebaseerd op de Omgevingswet.

In de omgevingsverordening staan onderwerpen uit de provinciale omgevingsvisie, waarbij is aangegeven welke belangen de provincie wil behartigen en hoe ze dat wil doen. Deze verordening bestaat uit kaartmateriaal en regels waarmee gemeenten rekening moeten houden bij het opstellen van ruimtelijke plannen.

Het zuidelijke deel van de planlocatie ligt volgens de Interim Omgevingsverordening in de zone 'landelijk gebied'. Daarnaast stelt de verordening als eis dat ontwikkelingen binnen het 'landelijk gebied' samen dient te gaan met een kwaliteitsverbetering van het landschap (zie artikel 3.9).

Het noordelijk deel van het plangebied bevindt zich in de zone 'Stedelijk gebied' en 'Landelijke kern'. In artikel 3.42 zijn regels opgenomen ten aanzien van een bestemmingsplan dat voorziet in de ontwikkeling van een locatie voor wonen.

Artikel 3.7 Toepassing van de lagenbenadering

Lid 1

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.

Lid 2

De lagenbenadering omvat de effecten 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.*

Lid 3

Door de factor tijd actief te benutten wordt rekening gehouden met de herkomstwaarde, vanuit het verleden, de (on)omkeerbaarheid van optredende effecten en de toekomstwaarde gelet op duurzaamheid en toekomstbestendigheid.

Artikel 3.9

Lid 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.

Lid 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 afdeling 5.4 Regionaal samenwerken, worden nagekomen.

Lid 3

Een verbetering van de landschappelijke kwaliteit kan mede de volgende aspecten omvatten:

- 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 verbindingzones;
- g. het aanleggen van extensieve recreatieve mogelijkheden.

Artikel 3.42 Duurzame stedelijke ontwikkeling

Lid 1

Een bestemmingsplan dat voorziet in de ontwikkeling van een locatie voor wonen, werken of voorzieningen ligt binnen Stedelijk gebied en bevat een onderbouwing dat:

- a. de ontwikkeling past binnen de regionale afspraken, bedoeld in afdeling 5.4 Regionaal samenwerken;
- b. het een duurzame stedelijke ontwikkeling is.

Lid 2

Een duurzame stedelijke ontwikkeling voor wonen, werken of voorzieningen:

- a. bevordert een goede omgevingskwaliteit met een veilige en gezonde leefomgeving;
- b. bevordert zorgvuldig ruimtegebruik, waaronder de transformatie van verouderde stedelijke gebieden;
- c. geeft optimaal invulling aan de mogelijkheden voor productie en gebruik van duurzame energie;
- d. houdt rekening met klimaatverandering, waaronder het tegengaan van hittestress en voldoende ruimte voor de opvang van water;
- e. geeft optimaal invulling aan de mogelijkheden voor duurzame mobiliteit;
- f. draagt bij aan een duurzame, concurrerende economie.

Doorwerking plangebied

De gewenste ontwikkeling voorziet in de sanering en herbestemming van agrarisch vastgoed. Overtollige agrarische bebouwing zal worden gesloopt en de agrarische bedrijfsvoering zal worden gestaakt.

De projectlocatie behoort tot het coulisselandschap. Het is een halfopen landschap dat wordt gekenmerkt door kleine onregelmatige percelen die worden afgeschermd door heggen, houtwallen en of muurtjes. Het landschap is ontstaan doordat men de hoge gronden ontgonnen voor akkerbouw. De lagere gronden waren hiervoor niet geschikt en werden veelal gebruikt voor gras- en hooilanden. De kavels werden in het verleden veelal omgeven door houtwallen om het vee buiten de akkers te houden. Veel van deze karakteristieke patronen zijn door de jaren heen verdwenen.

Volgens het Actueel Hoogtebestand van Nederland, wordt het maaiveld gekenmerkt door een hoogteverloop in zuid tot zuidoostelijke richting van ca. 8,90 m +NAP ten hoogte van de Brouwersstraat tot ca. 8,0 m +NAP in het zuidoosthoek van de planlocatie. Richting de Avensteinstraat loopt het maaiveld verder af tot een hoogte van 6,85 m +NAP. De bosschage ten westen van de perceel 4796 ligt op een hoogte van ca. 8,0 m +NAP en daarmee ten opzichte van de omgeving lager. De GHG is ingeschat op 8,0 m +NAP. De ontwatering is ten aanzien van huidige maaiveldniveau en de toekomstige bouwvlakken voldoende. De bouwpeilhoogten dienen ten opzichte van het aanwezige straatpeil ten minste 20 a 30 cm hoger te zijn gelegen. Op basis van de leggerkaart van waterschap Aa en Maas is in de directe omgeving van de planlocatie geen oppervlaktewater gelegen. De dichtstbij gelegen watergang betreft de Aa die ten zuiden van de planlocatie is gelegen op een afstand van ca. 280 m. De Aa betreft eveneens ook een ecologische verbindingszone. Vanuit archeologisch oogpunt is het plangebied gelegen op een dekzandrug. Het gebied was gelet op de grondwaterstand en samenstelling van het dekzand te nat om een aantrekkelijke plaats te vormen van bewoning.

Bij het ontwerp is rekening gehouden met de aanwezige waarden van het gebied, met name de openheid van het beekdal is hiervan belang. Het plangebied bestaat uit de stallen met verhardingen en de daarbij behorende voorzieningen ten behoeve van het agrarisch bedrijf. De zuidzijde maakt visueel deel uit van het beekdal van de Aa, waar openheid de belangrijkste landschappelijke waarde is. Voor de stedelijke ontwikkeling is gezocht naar een passende afronding van het stedelijk gebied, hierbij is als voorwaarde gehanteerd dat nieuwe bebouwing niet te diep binnen het beekdal mag worden gepositioneerd. Het bouwvlak aan de zuidzijde zal fors worden verkleind en een betere afronding krijgen door de aanplant van een houtwal. Dit sluit ook aan op de omgeving. Vanuit de Avensteinstraat (in de buurt van de Aa) en de Boterweg is er zicht op de planlocatie en op de dorpsrand en is de kleinschaligheid van de dorpsrand te ervaren. Nieuwe bebouwing zal zich moeten aanpassen aan deze schaal: de rand moet bestaan uit enkelvoudige niet te grote bouwelementen, duidelijk gescheiden van elkaar. Dit moet qua schaal aansluiten op de schaal van de woningen aan het dorpslint. De woningen hebben om die reden ook een passende maat gekregen, namelijk één laag met kap. Het plan heeft daarnaast geen nadelige effecten op het gebied van water, archeologie en natuur. Het plangebied wordt in de huidige situatie gebruikt voor agrarische activiteiten in de vorm van een melkveehouderij. De agrarische activiteiten binnen het plangebied wordt gesaneerd en de daarbij behorende bebouwing. Hierdoor komt in de plaats woningbouw gericht op zorg en senioren waar binnen de kern Heeswijk-Dinther veel behoefte aan is (zie ook paragraaf Woonvisie). Het plan heeft gelet hierop per saldo een positief effect op de aanwezige waarden binnen en rondom het plangebied.

Gelet op de maat en schaal van de ontwikkeling betreft dit een stedelijke ontwikkeling, waarvoor in de IOV geen aparte regels zijn opgesteld (zie toelichting bij artikel 3.80 IOV). Er dient derhalve een verzoek te worden ingediend voor de herbebegrenzing van het stedelijk gebied, artikel 6.2 IOV.

Artikel 6.2 Procedure grenswijziging werkingsgebied op verzoek

Lid 1

In het geval dat burgemeester en wethouders het voornemen hebben om een verzoek tot wijziging van de grens van een werkingsgebied te doen ten behoeve van een ruimtelijke ontwikkeling, maakt dit voornemen deel uit van de uniforme openbare voorbereidingsprocedure van een bestemmingsplan.

Lid 2

Het ontwerp besluit bevat de volgende gebiedsaanduidingen:

- a. gebiedsaanduiding: overig – in Interim omgevingsverordening toe te voegen [naam gebiedscategorie];*

- b. gebiedsaanduiding: overig – in Interim omgevingsverordening te verwijderen[naam gebiedscategorie];
- c. gebiedsaanduiding - vanwege natuurcompensatie te realiseren natuur, beheertype [landelijke code], indien van toepassing.

Lid 3

Een verzoek wordt na afloop van de terinzagelegging bedoeld in artikel 3:11 Algemene wet bestuursrecht, bij Gedeputeerde Staten ingediend en gaat vergezeld van een beschrijving waaruit blijkt dat is voldaan aan de in deze verordening gestelde voorwaarden waaronder wijziging van de begrenzing mogelijk is en, in voorkomende gevallen, van naar voren gebrachte zienswijzen.

Lid 4

Gedeputeerde Staten beslissen binnen vier weken na ontvangst van een verzoek als bedoeld eerste lid.

Lid 5

Een bestemmingsplan ten behoeve waarvan de gemeente een verzoek om wijziging van de begrenzing heeft gedaan, wordt vastgesteld nadat Gedeputeerde Staten hebben besloten tot wijziging van de begrenzing.

De ontwikkeling is in lijn met de ontwikkelingsrichting van (dit deel van) Heeswijk-Dinther. De ontwikkeling en met name de beoogde functie/activiteit is passend binnen de omgeving en de aanwezige functies. De locatie is gelegen aan de rand van de bebouwde kom van Heeswijk-Dinther en aanliggende Aa-dal. In dit aanloopgebied zijn verschillende (stedelijke) functies zoals maatschappelijk, bedrijvigheid, agrarisch, detailhandel en wonen aanwezig. Om mee te gaan in de transformatie van dit deel van Heeswijk-Dinther en te voorzien in een behoefte is gekozen voor het realiseren van (senioren)woningen en zorgwoningen die, gelet op de omgeving, het woon-en leefklimaat niet aantasten (zie hiervoor ook hoofdstuk 4).

Het plan creëert een aantoonbare meerwaarde op deze onderscheidende plek, die vanwege de ligging aan de rand van de kern enerzijds, en anderzijds direct tegen het Aa-dal aan op een afgeschermd perceel een goede omgevingskwaliteit biedt voor specifieke zorgbehoevende en. De locatie is bij uitstek geschikt voor de beoogde functie en in dit opzicht onderscheidend. Het plan geeft een passende invulling aan de herbestemming op deze locatie, met nieuwe duurzame bebouwing die aan alle huidige eisen voldoet. Het initiatief creëert in meerdere samenhangende opzichten een meerwaarde, omdat zowel de maatschappelijke opgave tot het creëren van voldoende en goede zorgvoorzieningen en seniorenwoningen als de opgave tot kwaliteitsverbetering van het landschap worden ingevuld en is daarmee in lijn met de zorgplicht.

Bij het ontwerp is daarnaast ook specifiek rekening gehouden met de Groenblauwe Mantel en specifiek de locatie richting het achterliggend Aa-dal. In het ontwerp is specifiek gekozen om het bestaande agrarische bouwvlak te verkleinen, waarmee de afronding van het stedelijk gebied een logische begrenzing krijgt. Hierdoor zal de nieuwe bebouwing niet te diep in het achterliggend landschap worden gesitueerd.

De nieuwe functie (woon(zorg)bebouwing) leidt verder tot een versterking van de omgevingskwaliteit. Daarnaast is sprake van een in de omgeving passende functie met passende omvang. Het plan

draagt bij aan het versterken van de landschappelijke aantrekkelijkheid (door middel van het betrekken van het achterliggende landschap in het stedenbouwkundig plan) en een goede woonomgeving met een natuurrijke omgeving. Het optimaal benutten van de bestaande bebouwde omgeving draagt bij aan de beleving en kwaliteit van het gebied. Eén van de manieren om dit doel te bereiken is hergebruik van leegkomende locaties, zoals in onderhavig geval. Het voorkomen van onnodig nieuw ruimtebeslag krijgt vorm door eerst de mogelijkheden binnen bestaande bebouwde omgeving optimaal te benutten. Het plan geeft hier invulling aan door een bestaand bouwperceel, dat voor agrarische activiteiten is bestemd, een passende nieuwe invulling te geven. Er is sprake van een intensivering en optimalisering van het gebruik enerzijds en een verkleining van het bouwperceel ten gunste van groen en inpassing anderzijds. Daarbij wordt met dit plan het landschap behorende bij de projectlocatie voorzien van een kwaliteitsimpuls. Er is sprake van zorgvuldig en duurzaam ruimtegebruik.

Tot slot ziet de woningbouwontwikkeling toe op een duurzame stedelijke ontwikkeling. Niet alleen wordt (zoals bovenstaand toegelicht) een goede omgevingskwaliteit bevorderd, ook wordt het principe van zorgvuldig ruimtegebruik toegepast aangezien voormalige agrarische bedrijfsbebouwing zal worden geamoveerd om plaats te maken voor de woningen. Daarnaast worden maatregelen genomen in het kader van duurzaamheid en de energietransitie. De woningen worden gasloos opgeleverd, en er zullen zonnepanelen worden geïnstalleerd. Eventuele overige maatregelen worden in het kader van het planverloop uitgewerkt.

Conform artikel 6.2 zullen de gronden die worden omgezet van 'Landelijk Gebied' naar 'Stedelijk gebied' de passende aanduiding op de verbeelding, waarmee wordt voldaan aan de eisen uit artikel 6.2 van de IOV.

Omgevingsverordening Noord Brabant

Per 1 januari 2024 zal de IOV worden vervangen door de Omgevingsverordening. In de Omgevingsverordening zal de procedure voor herbegrenzing lopen via artikel 5.56 Ov.

Artikel 5.56 Afwijkende regels stedelijke ontwikkeling

In afwijking van artikel 5.55 Duurzame stedelijke ontwikkeling , eerste lid, aanhef, kan een omgevingsplan voorzien in een duurzame stedelijke ontwikkeling voor wonen, werken of voorzieningen , binnen Landelijk gebied als:

- a. binnen Stedelijk gebied feitelijk of vanuit kwalitatieve overwegingen onvoldoende ruimte beschikbaar is;*
- b. transformatie van cultuurhistorisch waardevol of ander geschikt leegstaand vastgoed niet tot de mogelijkheden behoort;*
- c. dit past binnen de ontwikkelingsrichting van het gebied, bedoeld in artikel 5.12 ;*
- d. de ontwikkeling past binnen de regionale afspraken, bedoeld in afdeling 7.2 Regionaal samenwerken ;*
- e. de stedenbouwkundige- en landschappelijke inrichting is afgestemd op de omgevingskwaliteit en structuren in het gebied en de naaste omgeving, waaronder de met deze verordening te beschermen en te ontwikkelen waarden; en*
- f. de stedenbouwkundige- en landschappelijke inrichting houdt rekening met een duurzame afronding van het Stedelijk gebied.*

Zoals in de voorgaande alinea's is betoogd ziet de woningbouwontwikkeling toe op een duurzame stedelijke ontwikkeling. Niet alleen wordt (zoals bovenstaand toegelicht) een goede omgevingskwaliteit

bevordert, ook wordt het principe van zorgvuldig ruimtegebruik toegepast aangezien voormalige agrarische bedrijfsbebouwing zal worden geamoveerd om plaats te maken voor de woningen.

Landschappelijke inpassing en kwaliteitsverbetering

Het voornemen is alleen mogelijk onder voorwaarde dat een kwaliteitsbijdrage wordt geleverd. De kwaliteitsbijdrage komt bovenop de ruimtelijke en landschappelijke inpassing. Voor de landschappelijke inpassing wordt verwezen naar bijlage 1 van de toelichting en paragraaf 2.2. van deze toelichting. De kwaliteitsbijdrage dient ter compensatie van het verlies aan waarden in het buitengebied die door de ontwikkeling wordt veroorzaakt. De kwaliteitsbijdrage wordt ingezet voor realisering van groen, natuur, landschap en herstel van landschappelijke cultuurhistorie (niet zijnde de inpassing). De landschappelijke inpassing (zie bijlage 1 van de toelichting) maakt geen onderdeel uit van de kwaliteitsbijdrage. Naast landschappelijke inpassing wordt een kwaliteitsverbetering noodzakelijk geacht gelet op artikel 3.9. Een aanvullende kwaliteitsprestatie op locatie heeft de voorkeur, maar als het niet mogelijk is om op het eigen terrein of de directe omgeving te investeren, kan er elders binnen gemeenten geïnvesteerd worden, of zal er een betaling aan het Fonds Omgevingskwaliteit plaatsvinden. Voor de beoogde ontwikkeling komt dit neer op een storting van 1% van de uitgifteprijs (dat overeen komt met een compensatiebedrag van € 17.365,-) dat wordt gestort in het fonds. Hierover zijn de anterieure overeenkomsten afspraken gemaakt om dit te borgen.

3.4 Gemeentelijk beleid

3.4.1 Woonvisie 'Perspectief op goed wonen in onze kernen'

De Woonvisie van de gemeente Bernheze is op 16 december 2021 door de gemeenteraad vastgesteld. De gemeente heeft in dit document haar visie beschreven omtrent de doelstellingen en richtingen die aangehouden moeten worden wanneer het aankomt op wonen en het realiseren van woningen. De volgende thema's zijn hierbij van belang:

- woningbouw betaalbaar, duurzaam, genoeg en passend bij de vraag;
- voortzetten actief woningbouwbeleid;
- blijven bouwen in alle kernen;
- speciale aandacht voor senioren op de woningmarkt, door bestaande woningen levensloopgeschikt te maken;
- inzetten op de realisatie van betaalbare en ook levensloopbestendige huur- en koopwoningen. Betaalbaarheid van woningen is één van de belangrijkste aandachtspunten. Hiermee bedienen we starters, jonge gezinnen en senioren;
- gezamenlijke verantwoordelijkheid voor de leefomgeving en bewust zijn van de mogelijkheden tot verduurzaming (en de eventuele mogelijkheden tot subsidie op dat gebied);
- bestaande woningvoorraad verduurzamen;
- ruimte voor andere en vernieuwende woningbouwconcepten en woonvormen ('tiny houses', flexwoningen, inzet vrijkomende agrarische bestemmingen (VAB's) of maatschappelijk vastgoed, projecten met vernieuwende aanpak zoals een Collectief Particulier Opdrachtgeverschap (CPO) gericht op duurzaamheid, voor ouderen en/of jongeren);
- (CPO) en Individueel Particulier Opdrachtgeverschap (IPO) blijven prominent op de agenda;
- ruimte voor inbreidings- en uitbreidingslocaties met aandacht voor duurzaamheid en klimaatadaptatie;
- aandacht voor bijzondere doelgroepen. We moeten oplossingen vinden voor mensen die echt in de knel zitten en met spoed een woning zoeken.

- beschermd wonen en wonen met zorg blijft een belangrijk aandachtspunt, waarbij we ons beleid in overleg met sociale en maatschappelijke partners nader vorm gaan geven.

Deze woonvisie is inclusief: de gemeente heeft daarbij in ieder geval extra aandacht voor de volgende doelgroepen:

- mensen met een laag inkomen
- senioren
- starters en jonge gezinnen
- statushouders
- woonwagenbewoners
- internationale werknemer

Doorwerking plangebied

Met onderhavige ontwikkelingen worden 11 (senioren)woningen en 22 zorgwoningen gerealiseerd op een voormalig agrarisch perceel. De (senioren)woningen zijn qua maat en indeling zeer geschikt voor deze doelgroep. Een zorgaanbieder zal de (24uurs-)zorg aan de bewoners van de zorgwoningen verstrekken. Deze ontwikkeling ziet dan ook toe op meerdere van bovenstaande belangrijke thema's en sluit goed aan op de bestaande behoeftes: het bouwen van woningen voor senioren en voor mensen met een zorgbehoefte.

In de Woonvisie is beschreven dat er aandacht moet worden besteed aan senioren op de woningmarkt. Het toevoegen van levensloopbestendige woningen op deze locatie zorgt voor een betere doorstroming op de reguliere woning. De verschillende vertrekken zoals slaapkamer, woonkamer, toilet, keuken en badkamer zijn zonder trap te bereiken. Gelet op de toekomstige nabije ligging van de zorgwoningen, de stedenbouwkundige invulling van het hofje, kan hier een gezonde mix van verschillende woonvormen ontstaan. In de woonvisie wordt ook specifiek benoemd dat in de dorpen Heeswijk-Dinther opgaves liggen voor hofjeswoningen. Het initiatief speelt hierop in.

Het initiatief voldoet derhalve aan de gedachte van de Woonvisie. Het plan zet in op het realiseren van senioren/levensloopbestendige woningen. Het ontwerp van de woningen (grondgebonden en appartementen) is ook zo afgestemd dat deze niet grootschalig zijn. Zo hebben de grondgebonden woningen een goothoogte van 3,5m (1 bouwlaag met kap), wat ook passend is voor seniorenwoningen. Ook is in het bestemmingsplan vastgelegd dat er sprake moet zijn van levensloopbestendige woningen. Het concept, namelijk een hof met woningen en zorgappartementen, sluit hierbij ook specifiek aan de doelstellingen binnen Heeswijk-Dinther.

3.4.2 Omgevingsvisie Bernheze 2040

Op 7 maart heeft de gemeenteraad de 'Omgevingsvisie Bernheze 2040' definitief vastgesteld. De omgevingsvisie is tot stand gekomen door samenwerking met inwoners, ondernemers en zo'n honderd partners. Deze langdurige visie is bedoeld om de omgevingskwaliteit te verbeteren en een toekomst te creëren die schoon, duurzaam, leefbaar, gezond en klimaatbestendig is. Een toekomst die zorgt voor een evenwichtige toedeling van functies voor onder meer landbouw, natuur, wonen, recreatie, economie en water. De gemeente hanteert daarvoor de volgende aanknopingspunten om slim met de ruimte om te gaan:

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

Naast bovenstaande aanknopingspunten is in de Omgevingsvisie een onderscheid gemaakt in drie verschillende deelgebieden met ontwikkelperspectieven die aan de hand van vijf strategische thema's worden uitgewerkt.

Deelgebieden

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 bieden we mogelijkheden voor meer bos en andere natuur.
2. De Dekzandgebieden (de flank) waar de intensieve veehouderij bijdraagt aan grootschalige en innovatieve voedselproductie. Hier ontwikkelen we ook kansen voor nieuwe verdienmodellen op het gebied van bijvoorbeeld de productie van biobased grondstoffen, natuur en landschap in percelenranden, 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.

Vijf strategische thema's

De kern van de omgevingsvisie bestaat uit de uitwerking in vijf strategische thema's. 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

Doorwerking plangebied

De locatie van het plangebied is gelegen binnen het deelgebied 'Beekdallandschap', zie hiervoor ook figuur 3.2. Aan de hand van de hierboven vijf strategische thema's zijn leidende principes geformuleerd voor het Beekdallandschap.



Figuur 3.1: Uitsnede gebiedsindeling Omgevingsvisie Bernheze.

1. Gezonde leefomgeving

- Bereikbaar, veilig en toegankelijk per fiets en wandelen;
- Schoon, stil en natuurlijk;
- Natuurinclusief voedsel;
- Zorg in het groen.

Het plan voorziet in het saneren van een agrarische bedrijfslocatie ten behoeve van (senioren)woningen en zorgappartementen voor dementerende ouderen. In totaal worden 11 (senioren)woningen gerealiseerd en 22 zorgappartementen. Door de sanering en het wegbestemmen van de agrarische bedrijfsmogelijkheden zal dit per saldo een positieve bijdrage leveren aan een gezondere leefomgeving. Als onderdeel van een gezonde leefomgeving dienen nieuwe ontwikkelingen te worden getoetst aan het Groenstructuurplan. In het Groenstructuurplan zijn de volgende speerpunten opgenomen:

1. De gemeente wil de kernen leefbaar houden door te zorgen voor voldoende kwalitatief openbaar groen en het huidige gemiddelde van 107 m² openbaar groen per woning minimaal behouden.
2. De gemeente wil dat openbaar groen meer bijdraagt aan identiteit, beleving, oriëntatie en het agrarische karakter in de hele gemeente.
3. De gemeente wil dat openbaar groen meer bijdraagt aan het herstel en versterken van de biodiversiteit.
4. De gemeente wil dat het openbaar groen meer gelegenheid biedt aan recreëren, sporten, ontspannen en ontmoeten zodat het bijdraagt aan een gezonde leefomgeving.

5. De gemeente wil openbaar groen meer inzetten als natuurlijk middel om de gevolgen van klimaatverandering (hitte, wateroverlast, droogte en overstromingen) te verminderen, en passen ons sortiment aan op het veranderende klimaat.
6. De gemeente wil inwoners en andere partijen stimuleren om samen de gemeente voor bovenstaande doelstellingen in te zetten, in de openbare ruimte en op eigen terrein.

Het uitgangspunt is dat bij nieuwe ontwikkelingen er minimaal 10% wordt ingezet op het realiseren van groen. Het totale plangebied heeft een oppervlakte van circa 1,3 ha. Op basis van de ambitie betekent dat er circa 1.300 m² aan groen dient te worden gerealiseerd. Op basis van het huidige stedenbouwkundige plan is de openbare ruimte (waar geen bebouwing voor de woningen is toegestaan) vele malen groter dan 1.300 m². Met andere woorden, de gronden waar groen kan en mag worden gerealiseerd wordt hiermee ruimschoots voldaan. Bij de nadere uitwerking van het plan zal bij de inrichting van de openbare ruimte, in overleg met de gemeente, hiermee rekening worden gehouden.

2. Leefbare kernen

Kenmerken van het beekdallandschap vertalen in de inrichting:

- Vasthouden van water;
- Beken grootste deel van het jaar voeden uit kwelwater;
- Circulair;
- Klimaat- en natuurinclusief bouwen;
- Revitaliseren van wijken;
- Prioriteit aan wandelen en fietsen in met name de GGS;
- Doorgaand verkeer ontmoedigen;
- Alleen vrachtverkeer op basis van elektriciteit of waterstof (H₂).

In de Omgevingsvisie is beschreven dat de gemeente Bernheze voor de komende jaren een forse woningbouwopgave heeft. Het is noodzakelijk deze opgave te combineren met het behouden en versterken van aantrekkelijke kernen waar het fijn wonen is. Door innovatief in te breiden met een compact, betaalbaar en divers woningaanbod, ziet de gemeente kansen om deze woningbouwopgave te combineren met de eerder genoemde opgaven. De gemeente wenst een grote variatie aan woningen, die aansluit bij de behoefte. Bijzonder aandacht betreft de toename aan ouderen woningen, gezien de vergrijzing van de komende 20 jaar. Gezondheid, groen, klimaat, landschap en water zullen sturend zijn bij het bepalen van de locatie en de inrichting.

Met onderhavige ontwikkelingen worden 11 (senioren)woningen en 22 zorgwoningen gerealiseerd op een voormalig agrarisch perceel. De (senioren)woningen zijn qua maat en indeling zeer geschikt voor deze doelgroep. Een zorgaanbieder zal de (24uurs-)zorg aan de bewoners van de zorgwoningen verstrekken. Deze ontwikkeling ziet dan ook toe op meerdere van bovenstaande belangrijke thema's en sluit goed aan op de bestaande behoeftes: het bouwen van woningen voor senioren en voor mensen met een zorgbehoefte. Het is daarmee ook in lijn met de Woonvisie.

De inrichting van het en gebied en openbare ruimte wordt zo aantrekkelijk mogelijk gemaakt, ook gelet op de doelgroep. Het gebied krijgt een groene invulling en betreft mede een passende afronding van de bebouwde kom van Heeswijk-Dinther. Zeker gelet op de kwaliteiten richting het Aa-dal is de locatie zeer geschikt voor de beoogde doelgroep en zorgt daarmee voor het versterken van de kern Heeswijk-Dinther.

3. Klimaatadaptatie en herstel biodiversiteit

- Grondwaterpeil 10 – 15 entimeter omhoog;

- Het vasthouden en infiltreren van water voor de natuur en om 's-Hertogenbosch te beschermen;
- Meer moerasbos en andere natuurlijke terreinen ontwikkelen;
- Natuurinclusieve landbouw;
- Herstellen van de historische lopen van beken;
- Meer meanderingen en overstromingsgebieden;
- Wind- of zonneparken of nieuwe gebouwen in het buitengebied gaan we (de gemeente) terughoudend mee om.

Zoals onder thema 'gezonde leefomgeving' is beschreven zal met deze ontwikkeling een agrarische bedrijfslocatie worden gesaneerd. Dit versterkt de mogelijkheden om te komen tot een betere biodiversiteit, klimaatadaptie en beekherstel. Het plan voorziet in de mogelijkheid tot de aanleg van één of meerdere "groene" bovengrondse voorzieningen zoals een wadi. Een wadi is een voorziening waarbij het hemelwater, bij voorkeur oppervlakkig, wordt getransporteerd naar een laagte waar het vervolgens kan infiltreren in de bodem. Een dergelijke voorziening is controleerbaar en beheersbaar en kan tevens een zuiverende werking hebben. De groene ruimte centraal binnen het plan biedt kansen om vanuit de wegverhardingen en woningen de eerste neerslag op te vangen. Dit kan door het maaiveld lokaal te verlagen en landschappelijk in te passen. Door bij het toekomstige ontwerp in het Aa-dal te werken met hoogteverschillen kan tijdens zware regenbuien tijdelijk water worden vastgehouden in de onverharde lager gelegen delen. In deze delen kan het (regen)water geleidelijk infiltreren in de bodem.

4. Vitale en duurzame landbouw en economie

- Natuurinclusieve landbouw en nieuwe verdienmodellen voor bijvoorbeeld dag- en verblijfsrecreatie, waterberging en natuurbeheer;
- Dorpskernen hebben een levendig centrum met horeca en winkels;
- Agrarische ondernemers ondersteunen bij de transitie of het verplaatsen naar het dekzandgebied.

De ontwikkeling zet voort op de trend die in de Omgevingsvisie wordt beschreven, namelijk een afname aan agrarische bedrijven. Ook deze ontwikkeling betreft de omzetting en transformatie van een agrarisch bedrijf naar een passende woonlocatie die aansluit op de gemeentelijke behoeften.

5. Kwaliteit landschap en erfgoed

- Het herstellen en beschermen van historische gebouwen met bijbehorende landerijen en van andere cultuurhistorische structuren.

Bij het transformeren van het agrarisch erf naar een woonhof is gekeken naar een passende afronding van dit deel van de bebouwde bom van Heeswijk – Dinther. Heeswijk en Dinther zijn van oorsprong lintdorpen die bestonden langs de route van Den Bosch naar Veghel. In de afgelopen eeuw hebben de dorpen zich met name in noordelijke richting ontwikkeld. Dat resulteerde erin dat de woningen aan de zuidzijde van de hoofdroute (o.a. de Hoofdstraat – Sint Servaasstraat, Raadhuisplein, Brouwerstraat) op sommige plaatsen nog steeds de rand van het dorp vormt. Daarachter bevindt zich het open landschap van het Aa-dal. Op sommige plaatsen is er aan deze zuidzijde in de loop van de tijd wel enige verdichting geweest. Meestal betrof het bedrijvigheid waarvan weer een deel in latere jaren is omgevormd tot woningen. Vanuit gemeentelijk beleid (Gebiedsvisie bebouwingsconcentratie Bernheze) wordt ingezet om dit deel van de dorpsrand te verbeteren. Door de sanering van de agrarische activiteiten en panden kan hier een bijdrage aan worden geleverd.

Geconcludeerd kan worden is dat de ontwikkeling in lijn is met de Omgevingsvisie.

4. MILIEUHYGIËNISCHE EN PLANOLOGISCHE VERANTWOOR- DING

4.1 Inleiding

Het al dan niet voldoen aan verschillende randvoorwaarden en uitgangspunten is bepalend voor de vraag of een nieuwe ontwikkeling ook daadwerkelijk uitvoerbaar is. Hierbij moet worden gedacht aan onder meer het ruimtelijke beleid van de hogere overheden en de gemeente, milieuaspecten als geluid, bodem en hinder van bedrijven, archeologie en economische haalbaarheid. Ook onderhavig plan is getoetst voor wat betreft de uitvoerbaarheid ervan op bovengenoemde aspecten. In dit hoofdstuk is aangegeven wat de resultaten zijn van de toets aan de milieuhygiënische aspecten.

4.2 M.e.r.-beoordeling

In een vormvrije m.e.r.-beoordeling moet de gemeente beoordelen of een milieueffectrapport moet worden opgesteld. Een vormvrije m.e.r.-beoordelingsplicht geldt voor activiteiten die zijn opgenomen in het Besluit m.e.r. bijlage D. Voor deze activiteiten bepaalt het bevoegd gezag of een milieueffectrapport moet worden gemaakt. Achterliggende gedachte hierbij is dat ook kleine projecten het milieu relatief zwaar kunnen belasten en ook bij kleine projecten van geval tot geval moet worden beoordeeld of een m.e.r.-procedure nodig is. Deze vormvrije m.e.r.-beoordeling kan tot twee conclusies leiden:

- Belangrijke nadelige milieugevolgen zijn uitgesloten: er is geen milieueffectrapportage noodzakelijk.
- Belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu zijn niet uitgesloten: er moet een milieueffectrapportage worden opgesteld.

Met dit bestemmingsplan wordt een voormalige agrarische bedrijfslocatie getransformeerd ten behoeve van woningen. Dit kan leiden tot een m.e.r.(beoordelings)-plicht. Of een m.e.r.-procedure of m.e.r.-beoordeling noodzakelijk is, dient bepaald te worden of de ontwikkeling de drempelwaarden uit lijst C en D van het Besluit m.e.r. overschrijdt.

Doorwerking plangebied

Voor onderhavig plan is een aanmeldnotitie opgesteld. Hieronder de conclusie uit de aanmeldnotitie:

Gezien het vorenstaande en indien het plan wordt vergeleken met de drempelwaarden uit onderdeel D van het Besluit m.e.r. kan worden geconcludeerd dat er, rekening houdend met:

1. de kenmerken van het project;
2. de plaats van het project; en
3. de kenmerken van het potentiële effect;

sprake is van een wezenlijk ander schaalniveau en een activiteit die vele malen kleinschaliger is. Bij elk plan is sprake van invloed op het milieu, maar deze is niet zodanig dat normen worden overschreden. De potentiële effecten van het plan, in relatie tot de kenmerken en de plaats van het plan, zijn dusdanig beperkt van aard en omvang dat dit geen belangrijk nadelige milieugevolgen tot gevolg heeft die het doorlopen van een m.e.r.-procedure noodzakelijk maken.

Het bevoegd gezag wordt dan ook aanbevolen een gemeentelijk besluit voor te bereiden waarin wordt aangegeven dat voor de verdere planvorming van het bestemmingsplan 'Brouwersstraat 2a te Heeswijk-Dinther' geen milieueffectrapportage wordt vereist.

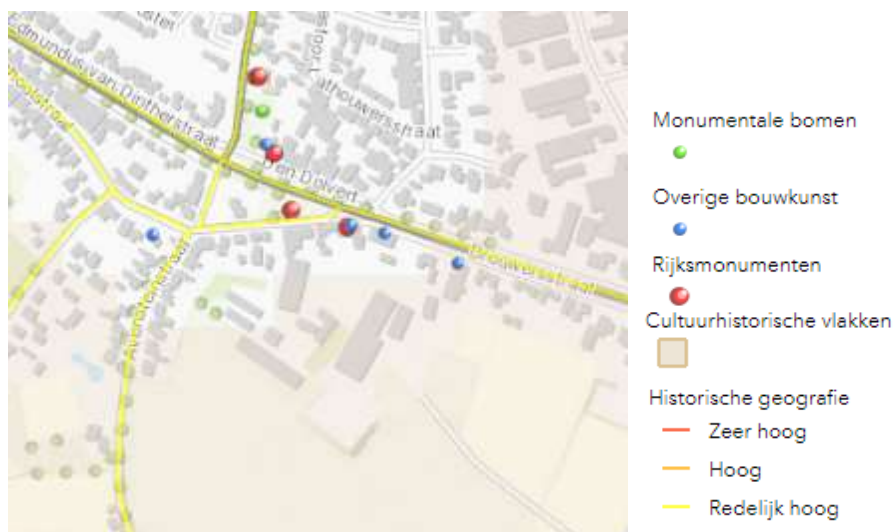
4.3 Archeologie en cultuurhistorie

De Erfgoedwet is per 1 juli 2016 ingegaan. Deze wet bundelt bestaande wet- en regelgeving voor behoud en beheer van het cultureel erfgoed en archeologie in Nederland. Bovendien zijn aan de Erfgoedwet een aantal nieuwe bepalingen toegevoegd. In een ruimtelijke onderbouwing dient een beschrijving te worden opgenomen hoe met de in het gebied aanwezige cultuurhistorische waarden en in de grond aanwezige of te verwachten monumenten rekening is gehouden.

Het is daarmee dus verplicht om de facetten historische (steden)bouwkunde en historische geografie mee te nemen in de belangenafweging. Hierbij gaat het om zowel beschermde als niet formeel beschermde objecten en structuren. Het beleid van de provincie Noord-Brabant sluit aan op het nationale beleid voor de archeologische monumentenzorg. De provincie richt zich op de bescherming van objecten en de bescherming, benutting en ontwikkeling van structuren en ensembles van een grotere schaal.

Cultuurhistorie

De provincie Noord-Brabant heeft haar cultuurhistorisch erfgoed verwerkt in de Cultuurhistorische Waardenkaart. Volgens deze kaart ligt het plangebied in regio 'De Meijerij', zie figuur 4.1.



Figuur 4.1: Uitsnede Cultuurhistorische waardenkaart

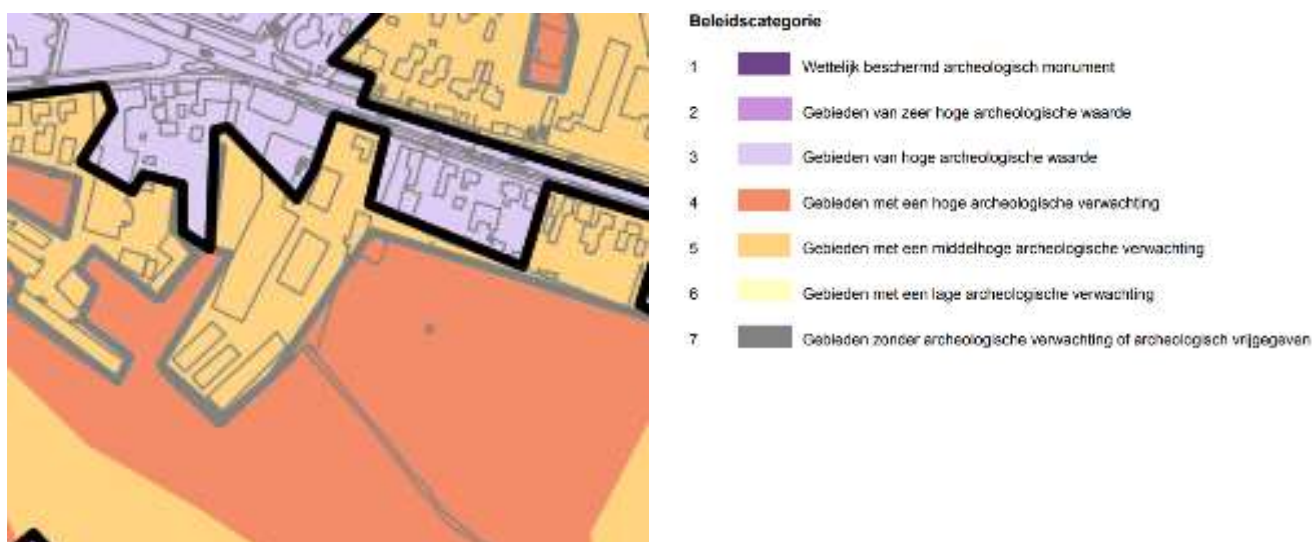
De Meijerij bestaat uit verschillende dekzandruggen, beekdalen en dekzandvlaktes. Over grote oppervlakten ligt Brabants leem in de ondergrond. Het water van de beken (Essche Stroom, Beerze, Dommel en Aa) stroomt in de richting van 's-Hertogenbosch, waar een doorgang in de dekzandrug aanwezig is. In het verleden leidde deze situatie hier en daar tot problemen met de waterafvoer, waardoor natte broekgebieden, vennen en kleine veengebieden ontstonden. De Meijerij wordt gekenmerkt door een kleinschalig mozaïek van oude en jonge ontginningslandschappen en woeste gronden. De Meijerij

wordt gekarakteriseerd door veel kleine dorpen, met ieder hun eigen karakter en relatie met het landschap. Ook zijn een aantal plattelandsdorpen uitgegroeid tot middelgrote steden of industriekernen.

Het plangebied is reeds bebouwd, door onderhavig initiatief worden de functies duidelijk gekaderd en ingepast in het landschap. Het initiatief zal daardoor de cultuurhistorische waarden van de regio niet belemmeren. Daarnaast is de Brouwersstraat aangemerkt als lijn van redelijk hoge waarden. Het initiatief heeft geen invloed op de situering en ruimtelijke aspecten van de Brouwersstraat vanwege de afstand tot de weg en zal de cultuurhistorische waarden daardoor niet belemmeren.

Archeologie

De gemeente Bernheze heeft door het opnemen van dubbelbestemmingen mogelijke archeologische waarden in de bodem beschermd. Voor het plangebied gelden de archeologische waarden 3 en 5. Dit zijn gronden met een hoge archeologische verwachtingswaarden. Voor categorie geldt dat bij bodemingrepen groter dan 250 m² en dieper dan 40 cm beneden het maaiveld een archeologisch onderzoek moet aantonen dat de ontwikkeling geen effect heeft op eventueel aanwezige archeologische waarden. Voor categorie 5 geldt een onderzoekspllicht bij een verstoringsoppervlakte van meer dan 2.500 m² en een verstoringsdiepte van meer dan 40 cm beneden maaiveld.



Figuur 4.2: Uitsnede Archeologische beleidskaart

Aangezien bovengenoemde onderzoeksgrenzen worden overschreden, is door Lycens een bureauonderzoek en inventariserend veldonderzoek uitgevoerd voor de planlocatie. De volledige rapportage is opgenomen in de bijlagen. Onderstaand zijn de belangrijkste bevindingen opgenomen.

Wat is de bodemopbouw en zijn er aanwijzingen voor bodemverstoringen?

Uitgaande van de bij het bureauonderzoek gebruikte bronnen bestaat de laagopeenvolging binnen het plangebied uit esdek op dekzand. Ter plaatse van de grote veestallen is de bodem tot een diepte van circa 2m beneden maaiveld verstoord, vanwege de aanwezigheid van mestkelders. Tijdens het veldonderzoek is in de boringen een verstoorde bovenlaag aangetroffen met een diepte van 0,5 m tot 1,6 m beneden maaiveld.

Zijn er aanwijzingen voor de aanwezigheid van archeologische resten?

Er zijn geen aanwijzingen gezien voor de aanwezigheid van archeologische resten. Het verkennend booronderzoek heeft aangetoond dat het plangebied in een natte laagte heeft gelegen, waardoor het geen aantrekkelijke plek was voor bewoning.

Welke consequenties zal de uitvoering van het plan hebben op (eventueel) aanwezige archeologische resten?

Op basis van het bureauonderzoek is geconcludeerd dat in het plangebied een hoge archeologische verwachting geldt voor de top van het pleistocene dekzand. Op basis van het verkennend booronderzoek is deze verwachting bijgesteld naar laag. Naar verwachting zullen de plannen geen bedreiging vormen voor eventuele archeologische resten.

Selectieadvies

Op basis van de resultaten adviseert Lycens het plangebied vrij te geven voor de voorgenomen plannen. Er worden geen archeologische resten meer verwacht binnen het plangebied.

.Conclusie

Op basis van het bovenstaande zijn er geen belemmeringen voor onderhavig plan vanuit het aspect 'archeologie'.

4.4 Natuurbescherming

Voor alle ruimtelijke ontwikkelingen geldt dat deze in overeenstemming met de nationale natuurwetgeving en het provinciale natuurbeleid moeten worden uitgevoerd.

Wettelijke gebiedsbescherming

De Wet natuurbescherming, heeft voor wat betreft gebiedsbescherming, betrekking op de Europees beschermde Natura 2000-gebieden. De Vogelrichtlijn- en Habitatrichtlijngebieden worden in Nederland gecombineerd als Natura 2000-gebieden aangewezen. Als er naar aanleiding van projecten, plannen en activiteiten mogelijkerwijs significante effecten optreden, dienen deze vooraf in kaart gebracht en beoordeeld te worden. Projecten, plannen en activiteiten die mogelijk een negatief effect hebben op de beschermde natuur in een Natura 2000-gebied zijn vergunningplichtig.

Gebiedsbescherming vanuit provinciaal beleid

Conform artikel 1.12 van de Wet natuurbescherming dragen Gedeputeerde Staten in hun provincie zorg voor de totstandkoming en instandhouding van een samenhangend landelijk ecologisch netwerk, genaamd 'Natuurnetwerk Nederland'. Zij wijzen daartoe in hun provincie gebieden aan die tot dit netwerk behoren. Het Natuurnetwerk Nederland (NNN, voorheen Ecologische Hoofdstructuur (EHS)) is een samenhangend netwerk van bestaande en te ontwikkelen natuurgebieden. De planologische begrenzing en beschermingsregimes van het Natuurnetwerk loopt via het traject van de provinciale ruimtelijke structuurvisies en verordeningen. Binnen de provincie Noord-Brabant bestaat het NNN uit het Natuurnetwerk Brabant (NNB) en Ecologische Verbindingszones (EVZ). Daarnaast wordt ook de groenblauwe mantel beleidsmatig beschermd. Het netwerk wordt gevormd door kerngebieden, natuurontwikkelingsgebieden en ecologische verbindingszones met als doel natuurgebieden beter met elkaar en met het omringende agrarisch gebied te verbinden. Activiteiten in deze gebieden zijn alleen toegestaan als ze geen negatieve effecten hebben op de wezenlijke kenmerken of waarden of als deze kunnen worden tegengegaan met mitigerende maatregelen.

Toetsing beschermde houtopstanden

De bescherming van houtopstanden, conform de Wet natuurbescherming, heeft betrekking op alle zelfstandige eenheden van bomen, boomvormers of struiken van een oppervlakte van minimaal tien are of een rijbeplanting die meer dan twintig bomen omvat, gelegen buiten de bebouwde kom. Wanneer houtopstanden worden geveld, niet vallende onder artikel 4.1 van de Wet natuurbescherming, geldt een meldingsplicht bij Gedeputeerde Staten van desbetreffende provincie (artikel 4.2 Wnb). Indien er geen bezwaar is om de houtopstanden te kappen, verplicht artikel 4.3 van de Wet natuurbescherming om binnen 3 jaar na het vellen of tenietgaan van de houtopstand op dezelfde grond houtopstanden opnieuw aan te planten. Er geldt een algehele vrijstelling van de herplantplicht voor houtopstanden die gekapt worden in het kader van natuurbeheer en natuurbehoud.

Toetsing beschermde soorten

De Wet natuurbescherming heeft, voor wat betreft soortenbescherming, betrekking op alle in Nederland in het wild voorkomende zoogdieren, (trek)vogels, reptielen en amfibieën, een aantal vissen, libellen en vlinders, enkele bijzondere en min of meer zeldzame ongewervelde diersoorten en een aantal vaatplanten. De beschermde soorten zijn ingedeeld in drie categorieën:

- Vogels (artikel 3.1 Wet natuurbescherming);
- Europees beschermde soorten (artikel 3.5 Wnb);
- Nationaal beschermde soorten (artikel 3.10 Wnb).

Onderzoek

Wettelijke gebiedsbescherming

Het plangebied is niet gelegen binnen de grenzen van een gebied dat aangewezen is als Natura 2000-gebied. Het meest nabijgelegen Natura 2000-gebied, "Vlijmens Ven, Moerputten & Bossche Broek", bevindt zich op circa 12,6 kilometer afstand ten oosten van het projectgebied. Indien er sprake zou zijn van een effect, betreft dit een extern effect als gevolg van storingsfactoren als toename van geluid, licht of depositie van stikstof. Mede gezien de afstand tot het plangebied zijn externe effecten als gevolg van aspecten als licht, geluid en trillingen uitgesloten.

Op 1 juli 2021 is de Wet stikstofreductie en natuurverbetering in werking getreden, waarbij een partiële vrijstelling geldt voor stikstofuitstoot tijdens de bouw-, aanleg- en sloopactiviteiten. Daardoor hoeft in beginsel alleen voor de gebruiksfase een berekening te worden uitgevoerd; een berekening voor de aanlegfase kan achterwege blijven.

Daar de voorgenomen ontwikkeling de realisatie van 11 woningen en 22 zorgappartementen betreft, is een toename aan stikstofuitstoot gedurende de gebruiksfase te verwachten. Een toename van stikstofdepositie op een Natura 2000-gebied is niet uit te sluiten. Gezien de afstand tot het Natura 2000-gebied is een toename aan stikstofdepositie op een Natura 2000-gebied redelijkerwijs niet aan de orde, waardoor een negatief effect op de instandhoudingsdoelstellingen van een Natura 2000-gebied is uitgesloten. Volledige zekerheid omtrent het aspect stikstof is echter alleen verkrijgbaar middels een berekening in AERIUS Calculator.

Deze berekening in de AERIUS Calculator is uitgevoerd. Deze berekening alsmede een toelichting hierop zijn opgenomen in de bijlagen. Uit de berekening blijkt dat er geen depositie is hoger dan 0,00 mol / ha / jaar bij omliggende Natura 2000-gebieden. Negatieve effecten op Natura 2000 kunnen worden uitgesloten.

Gebiedsbescherming vanuit provinciaal beleid

Het plangebied is niet gelegen binnen het NNB (zie figuur 10). Het dichtstbijzijnde onderdeel van het NNB ligt ongeveer 160 meter ten zuiden van het plangebied. Gezien de aard van de voorgenomen plannen zullen de omgevingscondities redelijkerwijs gelijk blijven, waardoor de wezenlijke kenmerken en waarden van het NNB niet worden aangetast. Vervolgonderzoek in het kader van het NNB wordt dan ook niet noodzakelijk geacht.

Toetsing beschermde houtopstanden

Aangezien het plangebied zich binnen de bebouwde kom bevindt en er geen (onderdelen van) houtopstanden aanwezig zijn is toetsing aan het onderdeel houtopstanden conform de Wet natuurbescherming bij dit plan niet aan de orde.

Toetsing beschermde soorten

In de tabel op navolgende pagina is samengevat of de voorgenomen ontwikkeling negatieve effecten kan hebben op beschermde soorten en wat de eventuele vervolgstappen zijn, zoals soortgericht nader onderzoek of vergunningstrajecten. In de tabel is tevens weergegeven of maatregelen noodzakelijk zijn om overtreding van de Wet natuurbescherming voor bepaalde soortgroepen te voorkomen.

Conclusie

Gelet op de potentiële ecologische waarden kan het voorgenomen plan alleen in overeenstemming met de nationale natuurwetgeving en het provinciale natuurbeleid worden uitgevoerd, mits voorafgaand en tijdens het uitvoeren van de werkzaamheden het bepaalde in de Wet natuurbescherming in acht wordt genomen:

Tabel 4.1 Overzicht (potentiële) aanwezigheid beschermde soorten en te nemen vervolgstappen

Soortgroep		Potentieel aanwezig	Sprake van overtreding	Vervolgtraject / maatregelen	Bijzonderheden / opmerkingen
Broed vogels	Algemeen	Ja	Te voorkomen	Plangebied buiten broedseizoen bouwrijp maken of controle vooraf	Globale broedseizoen loopt van maart tot half augustus
	Jaarrond beschermd	Nee	Nee	-	-
Vleermuizen	Verblijfsplaatsen	Nee	Nee	-	-
	Voerageerhabitat	Nee	Nee	-	-
	Vliegroutes	Nee	Nee	-	-
Grondgebonden zoogdieren		Ja	Te voorkomen	Zorgplicht afdoende	Heeft betrekking op een soort als de egel
Reptielen		Nee	Nee	-	-
Amfibieën		Ja	Te voorkomen	Zorgplicht afdoende	Heeft betrekking op een soort als de gewone pad
Vissen		Nee	Nee	-	-
Ongewervelden		Nee	Nee	-	-
Vaatplanten		Nee	Nee	-	-

Conclusie

Gelet op de potentiële ecologische waarden kan het voorgenomen plan alleen in overeenstemming met de nationale natuurwetgeving en het provinciale natuurbeleid worden uitgevoerd, mits voorafgaand en tijdens het uitvoeren van de werkzaamheden het bepaalde in de Wet natuurbescherming in acht wordt genomen:

- Ten aanzien van broedvogels dient, om overtreding op voorhand redelijkerwijs te voorkomen, het verwijderen van nestgelegenheid buiten het broedseizoen te worden uitgevoerd, of een controle moet de aanwezigheid van een broedgeval kunnen uitsluiten;
- In het kader van de algemene zorgplicht is het noodzakelijk om voldoende zorg te dragen voor aanwezige individuen. Dit houdt in dat al het redelijkerwijs mogelijke gedaan dient te worden om het doden van individuen te voorkomen.

4.5 Waterparagraaf

Bij nieuwe ontwikkelingen dient onderzocht te worden hoe in het toekomstige plan op een duurzame wijze kan worden omgegaan met hemelwater. Hierbij speelt vasthouden, bergen en afvoeren van water in eigen gebied een belangrijke rol. Wanneer voor bouwplannen een bestemmingsplanwijziging nodig is, zal als een verplicht onderdeel van een ruimtelijk plan of besluit, een waterparagraaf opgenomen moeten worden.

De waterparagraaf beschrijft de invloed van het plan op het watersysteem en geeft aan welke eisen het watersysteem aan het besluit of plan oplegt. Daarnaast worden de waterhuishoudkundige consequenties van het plan of besluit hierin meegenomen en omvat het op basis van de gemaakte afwegingen een wateradvies. Om invulling te kunnen geven aan de waterparagraaf en de waterbelangen te waarborgen dient in deze situatie de watertoets-procedure te worden doorlopen. De watertoets bevat een onderbouwing voor de waterparagraaf die een onderdeel vormt van de ruimtelijke onderbouwing.

Onderzoek

Voor onderhavige ontwikkeling is door Econsultancy een waterparagraaf opgesteld. Deze is bijgevoegd bij de bijlagen. Voor de volledige waterparagraaf wordt verwezen naar de bijlagen. Hieronder wordt de belangrijkste conclusies beschouwd.

Het huidig verhard oppervlak is bij benadering bepaald aan de hand van de Opentopokaart van de Publieke Dienstverlening Op de Kaart (PDOK), de Basisregistratie Grootchalige Topografie (BGT), de Basisregistratie Adressen en Gebouwen (BAG) en luchtfoto's. Om een indicatie te geven van het toekomstig verhard oppervlak is uitgegaan van de (concept) stedenbouwkundige schets 'Brouwersstraat 2a Heeswijk Dinther'. In het kader van de watertoets is 75 % van het netto perceeloppervlak (perceeloppervlak - bebouwing) van de twee-onderéén-kappers/geschakelde woningen beschouwd als aanname voor het toekomstig verhard oppervlak van bijbouwen en tuin/erfverharding. Ten opzichte van de huidige situatie zal ten aanzien van de ontwikkeling het verhard oppervlak afnemen met 2.570 m². Het verhard oppervlak in de toekomstige situatie bedraagt ca. 4.785 m².

Bij ontwikkelingen waarbij de toename van het verhard oppervlak 500 m² of groter is, wordt vanuit het waterschap retentie geëist. Als gevolg van de ontwikkeling zal het verhard oppervlak afnemen. Vanuit het waterschap geldt derhalve geen retentie. Vanuit de gemeente Bernheze geldt voor nieuwbouwplannen het principe van hydrologisch neutraal bouwen. Om hierin te voorzien is ten aanzien van de ontwikkeling en het toekomstig verhard oppervlak een compenserende berging benodigd van 60 mm/m². Dit is overeenkomstig met een berging van ca. 287 m³ (4.785 m² * 60 mm / 1.000).

Het plan voorziet in de mogelijkheid tot de aanleg van één of meerdere "groene" bovengrondse voorzieningen zoals een wadi. Een wadi is een voorziening waarbij het hemelwater, bij voorkeur oppervlakkig, wordt getransporteerd naar een laagte waar het vervolgens kan infiltreren in de bodem. Een dergelijke voorziening is controleerbaar en beheersbaar en kan tevens een zuiverende werking hebben. De groene ruimte centraal binnen het plan biedt kansen om vanuit de wegverhardingen en woningen de eerste neerslag op te vangen. Dit kan door het maaiveld lokaal te verlagen en landschappelijk in te passen. Vanuit deze eerste opvang kan overtollig regenwater vervolgens worden afgevoerd naar de zonneweide en natuur op de gronden in het Aa-dal gebied. Door bij het toekomstige ontwerp in het Aa-dal te werken met hoogteverschillen kan tijdens zware regenbuien tijdelijk water worden vastgehouden in de onverharde lager gelegen delen. In deze delen kan het (regen)water geleidelijk infiltreren in de bodem. Bij het ontwerp dient rekening te worden gehouden dat de lager gelegen delen

op afstand van zowel de woningen als naastgelegen percelen zijn gelegen. Afstroming van hemelwater richting gebouwen en/of aangrenzende percelen dient te worden voorkomen.

Conclusie

Dit bestemmingsplan is in lijn met de uitgangspunten voor het aspect water.

4.6 Bodem

Bij de verkenning van mogelijkheden om nieuwe functies in een gebied te realiseren dient de bodemkwaliteit te worden betrokken. Inzicht in eventuele beperkingen aan het bodemgebruik (i.v.m. milieuhygiënische risico's voor mens, plant en dier) is noodzakelijk om te beoordelen of de grond geschikt is voor de beoogde functie. Er mogen namelijk geen nieuwe gevoelige functies op een zodanig verontreinigd terrein worden gerealiseerd, dat schade is te verwachten voor de gezondheid van de gebruikers of het milieu.

Doorwerking plangebied

In het kader van voorgenomen ontwikkeling is door Lycens een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd. Het doel van het onderzoek is het bepalen van de bodemkwaliteit op de locatie en daarmee mogelijke verontreinigingen in grond en grondwater te signaleren welke consequenties kunnen hebben voor de geplande planologische procedure, aanvraag omgevingsvergunning en de geplande herontwikkeling van de locatie. De belangrijkste conclusies zijn onderstaand opgenomen. Voor het gehele onderzoek wordt naar de bijlagen verwezen.

Resultaten grond

Chemisch-analytisch is in de puinhoudende bovengrond een licht verhoogd gehalte aan minerale olie aangetoond. In de baksteen-, puin- en kooldeelhoudende uit zand bestaande ondergrond zijn licht verhoogde gehalten aan PAK en minerale olie aangetoond. Deze licht verhoogde gehalten zijn vermoedelijk te relateren aan de waargenomen bodemvreemde bijmengingen en het gebruik van de locatie door de jaren heen. Verder is aangetoond dat de bovengrond ter plaatse van de bovengrondse tank een licht verhoogd gehalte aan minerale olie bevat. Aangezien in andere mengmonsters eveneens licht verhoogde gehalten aan minerale olie zijn aangetoond is dit niet eenduidig te relateren aan de bovengrondse tank. De zorgplicht uit de Wbb wordt niet van toepassing geacht.

Verder blijkt uit de asbest analyseresultaten dat in de druppelzone geen asbest is aangetoond. In de puinhoudende grond onder de asfaltverharding is eveneens geen asbest aangetoond.

Resultaten grondwater

Chemisch analytisch is in het grondwater op het noordelijke terreindeel (nabij de bovengrondse tank) een licht verhoogde concentratie aan zink aangetoond. Hiermee kan geconcludeerd worden dat de bovengrondse tank niet heeft geleid tot verontreiniging van het grondwater. In het grondwater op het zuidelijke terreindeel is een licht verhoogde concentratie aan barium gemeten. Aangezien met betrekking tot de verhoogde concentraties van zink en barium geen antropogene bron bekend is, zijn zink en barium vermoedelijk van nature in verhoogde concentraties in het grondwater aanwezig.

Conclusies en aanbevelingen

De opzet van het uitgevoerde onderzoek heeft geleid tot een goed beeld van de bodemkwaliteit ter plaatse van de onderzoekslocatie. Uit de resultaten van het verkennend bodemonderzoek kan worden

geconcludeerd dat er, naar mening van Lycens, milieuhygiënisch gezien geen belemmeringen zijn voor de planologische procedure, aanvraag omgevingsvergunning en de geplande herontwikkeling van de locatie.

De gestelde hypothese dat de locatie als "onverdacht" beschouwd kan worden ten aanzien van chemische parameters is niet juist gebleken op basis van de aangetoonde licht verhoogde gehalten aan PAK en minerale olie in grond en de licht verhoogde concentraties aan barium en zink in het grondwater. De gevolgde onderzoeksstrategie geeft echter een representatief beeld van de milieuhygiënische kwaliteit van de bodem ter plaatse van de onderzoekslocatie. Bovendien vormen de gemeten gehalten (grond) en concentraties (grondwater) geen belemmering voor het toekomstige gebruik van de onderzoekslocatie.

De gestelde hypothese dat de bodem ter plaatse van de bovengrondse tank als verdacht beschouwd kan worden ten aanzien van minerale olie en aromaten is formeel juist gebleken. In de bovengrond is een licht verhoogd gehalte aan minerale olie aangetoond. Dit is echter niet eenduidig te relateren aan de bovengrondse tank aangezien in meerdere mengmonsters op het onverdachte terreindeel licht verhoogde gehalten aan minerale olie zijn aangetoond. Verder is in het grondwater nabij de tank geen minerale olie aangetoond. De zorgplicht uit de Wbb wordt niet van toepassing geacht. Het licht verhoogde gehalte aan minerale olie in de bovengrond vormt dan ook geen belemmering voor de planologische procedure, aanvraag omgevingsvergunning en de geplande herontwikkeling van de locatie. De hypothese dat de druppelzone en de puinhoudende grond onder het asfalt als verdacht beschouwd kunnen worden ten aanzien van asbest is onjuist gebleken. In de druppelzone en de puinhoudende grond is analytisch geen asbest aangetoond. In navolging op het verkennend bodemonderzoek is er een asbestinventarisatie uitgevoerd voor de aanwezige stallen/schuren. Hieruit is gebleken dat er geen sprake is van asbest. Dit rapport is als bijlage toegevoegd aan de toelichting.

Op advies van de omgevingsdienst dient wel na sloop van de schuren een verkennend bodemonderzoek conform NEN5470 te worden uitgevoerd.

4.7 Bedrijven en milieuzonering

Om te komen tot een ruimtelijk relevante toetsing van bedrijfsvestigingen op milieuhygiënische aspecten wordt het begrip milieuzonering gehanteerd. Onder milieuzonering wordt verstaan een voldoende ruimtelijke scheiding tussen enerzijds milieubelastende bedrijven of inrichtingen en anderzijds milieugevoelige gebieden zoals woonwijken. Om het begrip hanteerbaar te maken is gebruik gemaakt van de publicatie 'Bedrijven en milieuzonering van de VNG'². In de tabel behorende bij de publicatie 'Bedrijven en milieuzonering' van de VNG, zijn functies opgenomen die zijn ingedeeld in milieucategorieën, waarbij per functie is aangegeven wat de indicatieve afstand tot een rustige woonwijk dient te zijn (de zogenaamde afstandentabel). Deze afstanden kunnen als basis worden gehanteerd, maar zijn indicatief. Er kan (enigszins) van afgeweken worden in situaties waarin geen sprake is van een rustige woonwijk, of waar door onderzoek is aangetoond dat geen sprake is van een overbelaste situatie. In het algemeen wordt door middel van het aanbrengen van een zonering tussen bedrijvigheid en woonbebouwing de overlast ten gevolge van de bedrijfsactiviteiten zo laag mogelijk gehouden. De aan te houden afstanden hebben betrekking op stof, geluid, gevaar en geur.

² Bedrijven en milieuzonering, editie 2009

In de ruimtelijke ordening wordt onderscheidt gemaakt tussen milieuzoneringen met betrekking tot het aspect geur afkomstig van veehouderijbedrijven en alle andere aspecten. Voor het aspect geur geldt aparte wetgeving (Wet geurhinder en veehouderij en de Wro) en daardoor specifieke afstanden. Deze afstanden komen niet overeen met de afstanden die in de publicatie 'Bedrijven en milieuzonering' van de VNG zijn opgenomen. Het aspect geur wordt daarom in deze paragraaf buiten beschouwing gelaten en behandeld in paragraaf 4.9.

Doorwerking plangebied

Voor het aspect milieuzonering wordt onderscheid gemaakt in twee verschillende gebiedstypen, namelijk een rustige woonwijk en een gemengd gebied. De VNG-publicatie verstaat onder gemengd gebied het volgende: "Een gebied met een matige tot sterke functiemenging. Direct naast woningen komen andere functies voor, zoals winkels, horeca en kleine bedrijven. Ook lintbebouwing in het buitengebied met overwegend agrarische en andere bedrijvigheid. Daarnaast gebieden die direct langs de hoofdinfrastructuur liggen." In de omgeving is sprake van functiemenging. Naast woningen zijn er niet-agrarische als agrarische bedrijven aanwezig. Zodoende kan de omgeving worden aangemerkt als gemengd gebied en mogen de richtafstanden van de VNG-publicatie met één stap worden verlaagd.

Invloed omgeving op plan

Dit bestemmingsplan voorziet in het herbestemmen van de agrarische functie die momenteel over de gronden ligt tot woonbestemming, wat een gevoelige functie betreft. Daarom dient te worden gekeken of, in relatie tot omliggende bedrijvigheid, op de planlocatie sprake is van een goed woon- en leefklimaat. Onderstaand wordt hier nader op ingegaan.

Schoolstraat 38

Aangrenzend aan het plangebied, aan de Schoolstraat 38, is bebouwing ten behoeve van een bedrijfsverzamelgebouw (met bedrijven tot en met categorie 2) en bebouwing ten behoeve van statische opslag toegestaan. In gemengd gebied dient er 10 meter te worden aangehouden tot bedrijven met een milieucategorie 2. Ook voor statische opslag geldt een milieucategorie 2 met bijbehorende richtafstand van 10 meter. De afstand tussen Schoolstraat 38 en het bouwvlak van de appartementen bedraagt meer dan 10 meter.

Den Dolvert 5

Aangrenzend aan het plangebied (ten westen) liggen gronden met de bestemming 'Agrarisch'. Deze gronden behoren tot het woonperceel van de burgerwoning aan Den Dolvert 5. In de feitelijke situatie maakt het ook onderdeel uit van de woonbestemming. Er heerst een agrarische bestemming waar agrarisch grondgebruik mogelijk is. Deze agrarische bestemming hoort bij de woonbestemming (zelfde kadastrale perceel). Er ligt geen bouwvlak op. Er ligt geen bijbehorende bedrijfsbestemming en er is niet zomaar nieuwvestiging van een bedrijf mogelijk. Hieruit is af te leiden dat de maximale planologische mogelijkheid ten behoeve van agrarisch gebruik zeer beperkt is. Gelet op de omvang van de gronden zijn agrarische bedrijfsactiviteiten niet voorstelbaar op dit deel van het perceel. Enige agrarische activiteiten kunnen worden beschouwd als nevenactiviteit/hobbymatig behorende bij de woonfunctie. Er wordt derhalve voldaan aan de richtstand, aangezien voor nevenactiviteiten geen richtafstanden gelden. Voor de beoogde woningen is er derhalve sprake van een goed woon- en leefklimaat.

Bedrijven in het buitengebied

In de omgeving van het plangebied bevinden zich een aantal agrarische en niet-agrarische bedrijven. Deze bedrijven zijn opgenomen in onderstaande tabel en in figuur 4.3 is de ligging van deze bedrijven

weergegeven. Geconcludeerd kan worden dat de bedrijven op voldoende afstand van het plangebied zijn gelegen.

	Adres	Functie	VNG cate- gorie	Min. Afstand (m)	daadwerkelijke afstand (m)
1	Den Dolvert 1-1a	Werkplaats b.o. < 1000m ²	2	10	14
2	Boterweg 2	Groothandel in akker- bouwproducten en veevoeders	3.1	30	350
3	Aa-brugstraat 4	Fokken en houden van pluimvee	4.1	100	520
4	Kanaaldijk-Noord 44 t/m 44 a	Fokken en houden van varkens	4.1	100	760
5	Laag-Beugt 3c	Dierenpension (/speelweide honden)	3.2	50	620
6	Laverdonk 5a	Fokken en houden van varkens	4.1	100	820
7	Laag-Beugt 2b	Ziekenhuizen (Dieren)	2	10	320
8	Laverdonk 7	Fokken en houden van pluimvee (legghennen)	4.1	100	960
9	Laverdonk 9a	Fokken en houden van rundvee	3.2	50	1100
10	Aa-brugstraat 19	Vleesvee	4.1	100	440



Figuur 4.3 Ligging van de verschillende agrarische bedrijven in de omgeving van het projectgebied

Overige bedrijvigheid

Ten noordoosten van het projectgebied bevindt zich een bedrijventerrein met een verscheidenheid aan bedrijven. Op het bedrijventerrein zijn (op basis van het bestemmingsplan "Bedrijventerrein Bernheze") bedrijven met een maximum van categorie 3.2 toegestaan. Echter zijn op grote delen van het bedrijventerrein (met name aan de west- en noordzijde) bedrijven tot maximaal categorie 2 en 3.1 toegestaan. De hoogste richtafstand (ten aanzien van een bedrijf met milieucategorie 3.2) bedraagt 50 meter. Aangezien de dichtstbijzijnde bedrijven van dit gebied zich op 65 meter van het projectgebied bevinden, kan worden aangenomen dat de activiteiten die in deze zone worden uitgeoefend geen nadelige invloed zullen hebben op het woon- en leefklimaat van onderhavig plangebied.

Tot slot bevinden zich een viertal overige bedrijven in de nabijheid van het plangebied, weergegeven in figuur 4.4 en benoemd in onderstaande tabel. Er kan ruimschoots worden voldaan aan de gestelde richtafstanden.

	VNG omschrijving	VNG categorie	Min. richtafstand (m)	daadwerkelijke afstand (m)
1	Verpleeghuis	2	10	150
2	Detailhandel voor zover n.e.g.	1	0	100
3	Opslag	1	0	140
4	Handel in auto's service	2	10	12



Figuur 4.4 Locatie van nabijgelegen overige bedrijven (ruimtelijkeplannen.nl)

Invloed plan op omliggende bedrijven

Gelet op de situatie dat de planlocatie op ruime afstand is gelegen tot omliggende bedrijvigheid zullen deze bedrijven ook niet worden belemmerd in hun bedrijfsvoering.

4.8 Akoestiek

Wegverkeerslawaaï

In de Wet geluidhinder (Wgh) is vastgesteld dat, indien in het plangebied geluidgevoelige functies (zoals woningen) zijn voorzien binnen de invloedssfeer van (weg)verkeerslawaaï, akoestisch onderzoek uitgevoerd dient te worden bij vaststelling of herziening van het bestemmingsplan. Dit geldt voor alle straten en wegen, met uitzondering van:

- wegen die in een als 'woonerf' aangeduid gebied liggen;
- wegen waarvoor een maximumsnelheid van 30 km/uur geldt.

Doorwerking plangebied

Het plangebied valt binnen de geluidzone van de Brouwersstraat / Den Dolvert (vanaf hier Brouwersstraat, 50 km/u). De geluidbelasting afkomstig van de Brouwersstraat bedraagt op zijn hoogst 46 dB ter plaatse van twee toetspunten aan de noordzijde van het plangebied (4,5 meter). De voorkeursgrenswaarde van 48 dB wordt nergens overschreden. Een hogere waardeprocedure voor de Brouwersstraat is niet aan de orde.

Enkele 30 km-wegen zijn enkel meegenomen in het bepalen van de cumulatieve geluidsbelasting. De gecumuleerde geluidbelasting bedraagt afhankelijk van de positionering van de woningen ten hoogste 51 dB aan de noordzijde van het plangebied. De vereiste karakteristieke geluidwering $G_{a;k}$ bedraagt dan 20 dB (minimumwaarde uit het bouwbesluit). Nader onderzoek naar de geluidwering van de gevels is niet nodig. De milieukwaliteit wordt geclassificeerd als 'Zeer goed' tot 'Redelijk'. Het woon- en verblijfsklimaat ter plaatse van de woningen kan evenwel als acceptabel worden aangemerkt.

4.9 Geurhinder

De Wet geurhinder en veehouderij (Wvg) vormt sinds 1 januari 2007 het toetsingskader voor de milieuvergunning, als het gaat om geurhinder vanwege dierenverblijven van veehouderijen. De Wvg is bedoeld om mensen te beschermen tegen geuroverlast vanuit veehouderijbedrijven. In principe bepaalt de Wvg de ontwikkelingsmogelijkheden van veehouderijbedrijven op het gebied van geurbelasting. In de Wvg wordt alleen de ontwikkeling of belemmering van veehouderijbedrijven gereguleerd. De Wvg vormt daarmee het toetsingskader van de veehouderijbedrijven, de wet vormt geen toetsingskader van de toelaatbaarheid van andere functies. Vanuit de Wet ruimtelijke ordening (Wro), is aangegeven dat sprake dient te zijn van een acceptabel woon- en leefklimaat. Het is daarom noodzakelijk om tweeledig naar dit aspect te kijken. Enerzijds mag de ontwikkeling niet leiden tot een belemmering van veehouderijbedrijven, en anderzijds dient sprake te zijn van een acceptabel woon- en leefklimaat.

Doorwerking plangebied

Dit bestemmingsplan maakt de realisatie van (senioren)woningen en een zorgcomplex mogelijk, hetgeen geurgevoelige objecten in het kader van de Wet geurhinder en veehouderij zijn. Door De Roever Omgevingsadvies is voor het naastgelegen perceel, Schoolstraat 38, een onderzoek uitgevoerd naar de geurhinder van de omliggende agrarische bedrijven. Vanwege de nabijheid van dit perceel en het feit dat het geuronderzoek zeer recent is opgesteld (april 2019) wordt aangenomen dat de conclusies uit dit onderzoek ook op onderhavig perceel relevant zijn. Onderstaand wordt ingegaan op de conclusies uit dit onderzoek.

Gelet op de datum en gewijzigde ontwikkelingen wordt dit nader toegelicht. Ten opzichte van het onderzoek uit 2019 en heden hebben de volgende wijzigingen plaatsgevonden:

- In de 'Verordening Fysieke Leefomgeving (VFL) Bernheze 2021' artikel 3.1.3 gelden gehalveerde afstanden ten opzichte van de Wet geurhinder en veehouderij (Wgv);
- Het plangebied is gelegen binnen de bebouwde kom;
- Er dient een voorgrond te worden gehanteerd van 3 ouE/ m³;
- Het agrarisch bedrijf van Brouwersstraat 2a zal met dit bestemmingsplan komen te vervallen.

Sinds uitvoering van het geuronderzoek van 26 april 2019 zijn er geen veranderingen geweest bij de meest relevante veehouderijen in de omgeving van het plangebied. De berekende voorgrondbelastingen en achtergrondbelastingen zijn onveranderd. Zoals eerder vermeld komt de veehouderij aan Brouwersstraat 2a met dit bestemmingsplan te vervallen. Aangezien deze veehouderij met 0 ouE/s niet bijdraagt aan de voor- en achtergrondbelasting is de geursituatie nog altijd gelijk als ten tijde van het geuronderzoek.

De complete rapportage is als bijlage bij dit bestemmingsplan opgenomen.

Het woon- en leefklimaat in een gebied wordt behalve door de geurbelasting per veehouderij (voorgrondbelasting) ook bepaald door de achtergrondbelasting, de geurbelasting ten gevolge van alle veehouderijen samen. Deze paragraaf is daarom opgesplitst in twee delen, een beschrijving van de voorgrondbelasting en een beschrijving van de achtergrondbelasting.

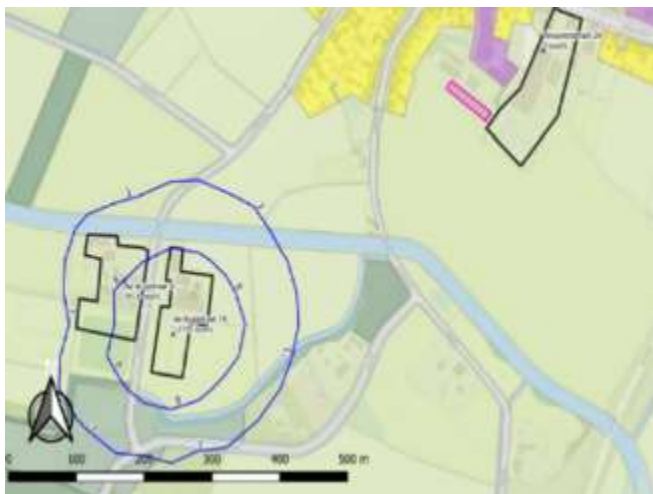
Voorgrondbelasting

Vanuit de Wgv is sprake van zogenaamde afstandsdieren (bijvoorbeeld melkkoeien) en dieren met een geuremissiefactor (bijvoorbeeld varkens). Voor deze laatste dieren dient een berekening te worden uitgevoerd om te kijken hoe groot de geurhinder bij geurgevoelige objecten is. Voor afstandsdieren geldt een vaste afstand. Conform de Wgv dient een veehouderijbedrijf te voldoen aan een geurhindercontour van maximaal 14 ouE/m³ (odeurunits). Dat betekent dat een individueel veehouderijbedrijf niet meer dan 14 ouE/m³ op geurgevoelige objecten mag uitstoten. In de Verordening Fysieke Leefomgeving van de gemeente Bernheze, zie artikel 3.1.2 is vastgesteld dat de geurnorm binnen de bebouwde kom niet meer dan 3 ou/m³ mag bedragen.

Naast geurnormen stelt de Wgv ook eisen aan de (vaste) afstanden van veehouderijen tot geurgevoelige objecten. De afstanden gelden voor dieren waarvoor in de Rgv geen omrekeningsfactoren zijn vastgesteld, zoals melkrundvee, vrouwelijk jongvee en paarden. De minimaal aan te houden afstand bedraagt 50 meter tot een geurgevoelig object buiten de bebouwde kom en 100 meter tot een geurgevoelig object binnen de bebouwde kom. Deze afstanden gelden ongeacht het aantal dieren dat er gehouden wordt en worden gemeten vanaf het dichtstbijzijnde emissiepunt van een stal waarin de betreffende dieren worden gehouden.

De Wgv biedt gemeenten de mogelijkheid de standaardnormen aan te passen middels een gemeentelijke verordening. Op 12 december 2013 heeft de gemeente Bernheze de 'Verordening geurhinder en veehouderij gemeente Bernheze 2013' vastgesteld. Deze is op 19 december 2013 in werking getreden. Ter plaatse van het plangebied heeft de gemeente Bernheze geen afwijkende afstand vastgesteld. In de Verordening Fysieke Leefomgeving zijn ten opzichte van de afstanden wel een afwijking opgenomen, namelijk een halvering. Gelet op de ligging van het plangebied ligt deze op de grens tussen de halvering en de volledige afstand. Er is derhalve uitgegaan van een afstand van 100 meter binnen een bebouwde kom, welke afwijkend is van het onderzoeksrapport van De Roever.

Gelet op de totale geuremissie en de afstand tot het plangebied is de veehouderij aan AA-brugstraat 19 maatgevend voor de beoordeling van de voorgrondbelasting. Op basis van de omgekeerde werking van de Wet geurhinder en veehouderij is een geurberekening uitgevoerd. Dat wil zeggen dat uitgegaan is van één emissiepunt op de rand van het bouwvlak, zo ver mogelijk in de richting van het plangebied. Voor de overige parameters is ook uitgegaan van een worst-case situatie. Het plangebied (waarvoor een geurnorm van 3 ouE/m³ geldt) ligt buiten de geurcontour van 3 ouE/m³. In het onderzoeksrapport is uitgegaan van een worst-case scenario van 8 ouE/m³. Er is sprake van een aanvaardbaar woon- en verblijfsklimaat en de belangen van de veehouderij worden niet geschaad.



Figuur 4.5 De contouren worst-case voorgrondbelasting van AA-Burgstraat 19

Achtergrondbelasting

De achtergrondbelasting wordt gevormd door de geurbelasting van alle veehouderijen samen. De geuremissie is afkomstig van dieren waarvoor in de Regeling geurhinder en veehouderij (Rgv) een omrekeningsfactor is vastgesteld, zoals varkens, vleesvee, pluimvee, schapen en geiten. Bij een onderzoek naar de achtergrondbelasting worden alle veehouderijen binnen een straal van twee kilometer van het plangebied betrokken. De achtergrondbelasting is berekend met het verspreidingsmodel V-Stacks Gebied.

Uit het onderzoek komt dat de hoogst berekende geurbelasting op de Schoolstraat 38 ten tijde van het uitvoeren van het onderzoek 2,7 ouE/m³ bedroeg (overeenkomstig met een 'zeer goed' woon- en recreatieklimaat). Hierin zijn ook de geuremissies van de veehouderij van de Brouwersstraat 2a opgenomen. Aangezien deze geuremissie wegvalt na sanering van de veehouderij aan de Brouwersstraat 2a kan worden aangenomen dat het woon- en leefklimaat ter plaatse van de Brouwersstraat 2a toe zal nemen. De achtergrondgeur vormt geen belemmering voor het plan.

4.10 Verkeer en parkeren

Het toevoegen of veranderen van een functie heeft in veel gevallen een effect op het aantal verkeersbewegingen. Het is daarom van belang om te kijken welke veranderingen er op treden en of dit een effect heeft op de verkeersbewegingen en de parkeerbehoefte. De effecten op het aantal verkeersbe-

wegingen wordt bepaald met de CROW-publicatie 317. De effecten op de parkeerbehoefte wordt bepaald met de Parkeernormennota gemeente Bernheze (2015). Deze nota is bedoeld om een inzicht te geven in de parkeercapaciteit die benodigd is voor de diverse functies.

Locatiekenmerken

Volgens het CBS kan Bernheze worden gecategoriseerd als een 'weinig stedelijke' gemeente. Daarbij is het plangebied gelegen in het buitengebied.

Doorwerking plangebied

Parkeren

In de Parkeernormennota 2011 worden normen gehanteerd die onder meer zijn gebaseerd op de categorie van de beoogde functies. Het onderhavige project valt deels in de categorie 'Serviceflat', hetgeen een parkeernorm van 0,6 per woning inhoudt. In het kader van het project zullen ook woningen worden ontwikkeld die onder de parkeernormcategorie 'Meerpersoonswoning > 60 m²' vallen en derhalve een parkeernorm van 2 parkeerplaatsen per woning hebben. Het project zal de ontwikkeling van 11 geschakelde woningen en een zorgcomplex met 22 units op het perceel mogelijk maken, wat betekent dat er in totaal in 35,2 (afgerond 36) parkeerplaatsen moet worden voorzien. Deze parkeerplaatsen worden op eigen terrein ingepast.

Verkeer

De nieuwe functie zorgt voor extra verkeersbewegingen. Voor het berekenen van de toenemende verkeersgeneratie kunnen kencijfers van het CROW gehanteerd worden. De kencijfers van het CROW gaan uit van een minimum en maximum. Voor de berekening van de verkeersgeneratie is uitgegaan van de gemiddelde CROW normen.

Het projectgebied is gelegen in het buitengebied, in een 'weinig stedelijke' gemeente. In onderhavige geval worden de categorieën "serviceflat", "Koop, huis, twee-onder-een-kap" en "Koop, huis, tussen/hoek" van het CROW gehanteerd. Er zal sprake zijn van 22 zorgappartementen in de vorm van een serviceflat, 8 twee-onder-een-kap woningen en 3 rijtjeswoningen. In onderstaande tabel is de verkeersgeneratie van deze woningen weergegeven. In totaal worden (afgerond) 142 motorvoertuigbewegingen per etmaal gegenereerd.

Functie	Motorvoertuigbewegingen per etmaal per woning (gemiddeld)	Hoeveelheid	Totaal
Serviceflat	2,6	22	57,2
Koop, huis, twee-onder-een-kap	7,8	8	62,4
Koop, huis, tussen/hoek	7,4	3	22,2
<i>Totaal</i>			<i>141,8</i>

Bovenstaande verkeersgeneratie is geen absolute toename aangezien in de huidige situatie reeds verkeer wordt gegenereerd. In de huidige situatie is sprake van in totaal 2.448 m² aan agrarische bedrijfsbebouwing. Deze bedrijfsactiviteiten die momenteel worden uitgevoerd kunnen geschaard worden onder de functie 'bedrijf arbeidsextensief/bezoekersextensief (loods, opslag, transportbedrijf)' met een gemiddelde verkeersgeneratie van 4,8 per 100 m² bvo. De verkeersgeneratie van de huidige functies bedraagt 118 motorvoertuigen per etmaal. In de toekomstige situatie is dus sprake van een

zeer beperkte toename. Wel is in de huidige situatie sprake van een aanzienlijk deel aan zwaar verkeer. Dit zal afnemen in de toekomstige situatie.

4.11 Luchtkwaliteit

De hoofdlijnen voor regelgeving rondom luchtkwaliteitseisen staan beschreven in de Wet milieubeheer (hoofdstuk 5 Wm). Bij de start van nieuwe bouwprojecten moet onderzocht worden of het effect van een nieuw initiatief relevant is voor de luchtkwaliteit. Een nieuw initiatief is niet relevant als aannemelijk kan worden gemaakt dat de luchtkwaliteit “niet in betekenende mate” aangetast wordt. Daartoe is een algemene maatregel van bestuur ‘Niet in betekenende mate’ (Besluit NIBM) en een ministeriële regeling NIBM (Regeling NIBM) vastgesteld waarin de uitvoeringsregels vastgelegd zijn die betrekking hebben op het begrip NIBM.

In de Regeling NIBM is een lijst met categorieën van gevallen (inrichtingen, kantoor- en woningbouwlocaties) opgenomen die niet in betekende mate bijdragen aan de luchtverontreiniging. Deze gevallen kunnen zonder toetsing aan de grenswaarden voor het aspect luchtkwaliteit uitgevoerd worden. Ook als het bevoegd gezag op een andere wijze, bijvoorbeeld door berekeningen, aannemelijk kan maken dat het geplande project NIBM bijdraagt, kan toetsing van de luchtkwaliteit achterwege blijven.

Doorwerking plangebied

Regeling NIBM

De in dit bestemmingsplan opgenomen ontwikkeling (woonzorgfunctie en seniorenwoningen) valt beneden de drempel van de in de regeling NIBM opgenomen lijst met categorieën van gevallen (de realisatie van 1.500 woningen met één ontsluitingsweg). De onderhavige ontwikkeling is dan ook niet in betekenende mate van invloed op de omgeving. Dat betekent dat een luchtkwaliteitsonderzoek niet noodzakelijk is en er niet in betekende mate wordt bijgedragen aan een verslechtering van de luchtkwaliteit.

Onderzoek NSL-Monitoringstool 2022

Daarnaast moet worden aangetoond of sprake is van een goed leef- en verblijfsklimaat ter plaatse van de nieuwe ontwikkeling. Hiervoor moeten de achtergrondwaarden m.b.t. de luchtkwaliteit bekend zijn. Deze waarden kunnen achterhaald worden middels de NSL-monitoringstool. De achtergrondwaarden van de dichtstbijzijnde meetpunten zijn in onderstaande tabel weergegeven. Geconcludeerd wordt dat de achtergrondwaarden aan stikstof en fijnstof ruim onder de norm liggen. Er is dan ook sprake van een goed leef- en verblijfsklimaat in het kader van de luchtkwaliteit.

ID	NO ₂ µg/m ³	PM ₁₀ µg/m ³	PM ₁₀ overschrijdingsdagen	PM _{2.5} µg/m ³	Jaar
33124	16.4	17.8	6.2	10.4	2022
33125	16.4	17.8	6.2	10.4	2022
33126	15.9	17.7	6.2	10.4	2022
33127	16.7	17.9	6.2	10.4	2022
33128	14.35	17.6	6.1	10.2	2022
33129	14.7	17.7	6.2	10,2	2022
Norm	40	40	35	25	

Grootschalige Concentratie- en Depositiekaarten Nederland

Naast de NSL-monitoringstool is ook gebruik gemaakt van de GDN-kaarten om de luchtkwaliteit ter plaatse van het plangebied te beoordelen. Op basis van de GDN kan het volgende worden aangegeven:

Kaart	Waarde
Fijn stof (PM _{2,5})	10.2 µg/m ³
Fijn stof (PM ₁₀)	18 µg/m ³
Stikstofdioxide	13.21 µg/m ³

4.12 Externe veiligheid

Externe veiligheid heeft betrekking op de risico's die mensen lopen als gevolg van mogelijke ongelukken met gevaarlijke stoffen bij bedrijven, transportroutes (wegen, spoorwegen en waterwegen) en buisleidingen. Omdat de gevolgen van een ongeluk met gevaarlijke stoffen groot kunnen zijn, zijn de aanvaardbare risico's vastgelegd in diverse besluiten. De belangrijkste zijn:

- Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi);
- Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb);
- Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt).

Binnen de beleidskaders voor deze drie typen risicobronnen staan altijd twee kernbegrippen centraal: het plaatsgebonden risico en het groepsrisico. Hoewel beide begrippen onderlinge samenhang vertonen zijn er belangrijke verschillen. Hieronder worden beide begrippen verder uitgewerkt.

Plaatsgebonden risico (PR)

Het plaatsgebonden risico geeft de kans, op een bepaalde plaats, om te overlijden ten gevolge van een ongeval bij een risicovolle activiteit. Het PR kan op de kaart van het gebied worden weergegeven met zogeheten risicocontouren: lijnen die punten verbinden met eenzelfde PR. Binnen de 10⁻⁶ contour (welke als wettelijk harde norm fungeert) mogen geen kwetsbare objecten geprojecteerd worden. Voor beperkt kwetsbare objecten geldt de 10⁻⁶ contour niet als grenswaarde, maar als een richtwaarde.

Groepsrisico (GR)

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 GR is daarmee een maat voor de maatschappelijke ontwrichting. Het GR wordt bepaald binnen het invloedsgebied van een risicovolle activiteit. 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 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 (veelal de gemeente). Door de verantwoordingsplicht worden gemeenten gedwongen het externe veiligheidsaspect mee te laten wegen bij het maken van ruimtelijke keuzes. Deze verantwoording is kwalitatief en bevat verschillende onderdelen die aan bod kunnen of moeten komen. Ook bestaat er een adviesplicht voor de regionale brandweer. In de Handreiking verantwoordingsplicht groepsrisico zijn de onderdelen van de verantwoording nader uitgewerkt en toegelicht.

Wanneer verantwoorden?

Bron	Wanneer groepsrisicoverantwoording?
Inrichtingen (Bevi)	Altijd wanneer binnen invloedsgebied ruimtelijk besluit wordt genomen.
Buisleidingen (Bevb)	Altijd wanneer binnen invloedsgebied een ruimtelijk besluit wordt genomen.
Spoor- en rijks- en waterwegen (Bevt)	Wanneer sprake is van toename van het groepsrisico of overschrijding van de oriëntatiewaarde.

Indien de verantwoordingsplicht niet juist is uitgewerkt terwijl dit wel verplicht is, kan dit tot vernietiging van het ruimtelijk besluit door de Raad van State leiden. Door het uitwerken van de verantwoordingsplicht neemt het bevoegd gezag de verantwoordelijkheid voor het 'restrisico' dat overblijft nadat benodigde de veiligheidsverhogende maatregelen genomen zijn.

Beleidsvisie externe veiligheid

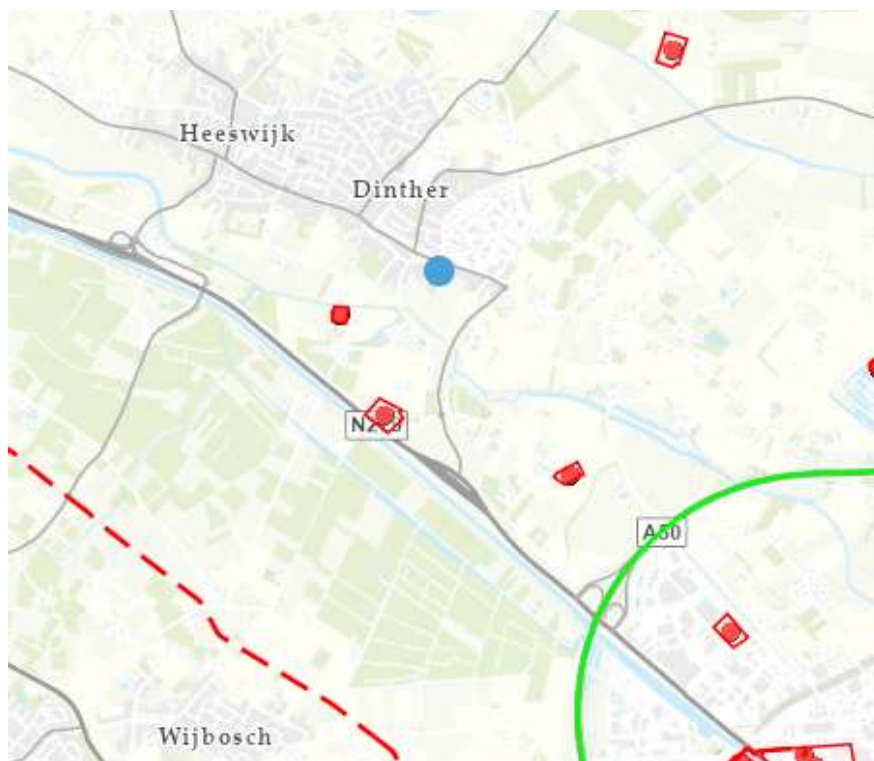
De gemeente Bernheze beschikt over een beleidsvisie externe veiligheid (2008). Hierin wordt invulling gegeven aan de gemeentelijke omgang met externe veiligheid. De beleidsvisie bevat geen gebiedstypering of uitgangspunten die gehanteerd kunnen worden voor de verantwoording van het groepsrisico.

Overige wet- en regelgeving

Tot slot moet in het kader van een 'goede ruimtelijke ordening' (art. 3.1 Wro) ook getoetst aan eventueel van toepassing zijnde veiligheidsafstanden uit bijvoorbeeld het Activiteitenbesluit, effectafstanden uit de 'Circulaire effectafstanden LPG-tankstations', enz.

Doorwerking plangebied

Om inzicht te krijgen in de risicobronnen in de omgeving van het plangebied is gebruik gemaakt van de Risicokaart. Onderstaand is een uitsnede van deze kaart weergegeven ter plaatse van het plangebied.



Figuur 4.6 Uitsnede risicokaart (plangebied met blauwe stip weergegeven)

Inrichtingen

Uit een inventarisatie op basis van de risicokaart blijkt dat op een afstand van ongeveer 504 meter van het plangebied zich de Zwemschool 't Geburg, aan de Aa Brugstraat 4, bevindt. Deze beschikt over een propaantank (5000 liter) en een opslagtank voor chloorbleekloog (200 liter). Volgens de gevaarskaart uit de Leidraad is voor deze inrichting geen risicoafstand beschikbaar.

Op een afstand van ongeveer 766 meter van het plangebied, op het adres Kanaaldijk-Noord 44a, ligt de Proefboerderij Laverdonk. In deze inrichting is een propaantank (2000 liter). Een PR 10-6 ontbreekt, conform het REVI omdat een PR 10-6 niet van toepassing is op deze inrichting.

Transport

Op een afstand van circa 2.215 kilometer van het plangebied is de rijksweg A50 (wegvak B87) gelegen. Over deze weg worden ontvlambare en giftige vloeistoffen vervoerd (LF1, LF2, LT2). Ten aanzien van LT2 geldt een grootste invloedsgebied van 880 meter. Het plangebied bevindt zich buiten deze risicocontour.

Buisleidingen

Tot slot ligt op een afstand van circa 2,6 kilometer ten zuiden van het plangebied een aardgasleiding (A-521). Deze aardgasleiding heeft een 100%-letaliteitsafstand van 180 meter en een 1%-letaliteitsafstand van 430 meter.

Conclusie

Het plangebied ligt niet in het invloedsgebied of risicocontour van een risicobron. Het aspect externe veiligheid zorgt derhalve niet voor een belemmering ten aanzien van de voorgestane planontwikkeling.

4.13 Kabels en leidingen

Uit de klic-melding blijkt dat er in het plangebied verschillende kabels en leiding liggen. Deze kabels en leidingen vereisen geen beschermingszone die in dit bestemmingsplan geregeld moet worden. Derhalve vormen deze geen belemmering. Wanneer graaf- en bouwwerkzaamheden worden uitgevoerd dient hier wel rekening mee te worden gehouden.

Hoogspanningslijnen

De afstand tussen onderhavig plangebied en de dichtstbijzijnde hoogspanningslijn bedraagt ruim 2.500 meter zodat kan worden gesteld dat er binnen het plangebied een aanvaardbaar woon- en leefklimaat is gewaarborgd.

4.14 Gezondheid

Met dit bestemmingsplan worden woningen mogelijk gemaakt en wonen betreft een gevoelige functie. Er dient gekeken te worden naar mogelijke aspecten die van invloed kunnen zijn op de gezondheid van de toekomstige bewoners.

Doorwerking plangebied

Handreiking veehouderij en volksgezondheid

De Handreiking veehouderij en volksgezondheid 2.0 (versie mei 2018) bevat een praktisch stappenplan om te beoordelen 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. Toetsing aan het stappenplan moet plaatsvinden, zodat kan worden bepaald of een advies van de GGD nodig is voor de toevoeging van een nieuwe woning. De uiteindelijke keuze is een afweging welke wordt gemaakt door de gemeente.

Stap 1: De endotoxine 'richtafstand' tussen een veehouderij en gevoelige bestemming (alleen voor varkens- en pluimveehouderijen)

Er wordt voldaan aan de endotoxine richtafstanden van varkens- en pluimveehouderijen.

Stap 2 Emissies

De ontwikkeling leidt niet tot een toename in de emissie voor geur en/of fijnstof en/of ammoniak. De ontwikkeling betreft namelijk in totaal 22 zorgwoningen en 11 (senioren)woningen.

Stap 3a-b: Wijze waarop met overbelasting geur wordt omgegaan

In onderhavige situatie is geen sprake van een overbelasting voor geur (zie paragraaf 4.9). Het is ook niet aannemelijk dat de gezondheidkundige normen (in het buitengebied een voorgrondbelasting van maximaal 5 ouE /m³ en een achtergrondbelasting van 10 ouE /m³) worden overschreden. In paragraaf 4.9 is namelijk aangetoond dat er ter plaatse sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat en is te zien dat het plangebied buiten geurcontouren van omliggende veehouderijen ligt.

Stap 4a-b: De aanwezige diersoort(en) binnen een veehouderij

In de toekomstige situatie zal er binnen het plangebied geen sprake zijn van een veehouderij waarbinnen bedrijfsmatig meerdere diersoorten worden gehouden en zal met het planvoornemen niet de afstand tussen een varkensbedrijf en pluimveebedrijf worden verkleind.

Stap 5. Afstanden

Onderzocht moet worden of:

- a. geitenhouderijen binnen 2 km van geurgevoelige objecten zijn gelegen;
- b. pluimveebedrijven binnen 1 km van geurgevoelige objecten zijn gelegen;
- c. overige veehouderijen binnen 250 m van geurgevoelige objecten in een bebouwde kom zijn gelegen.

De planlocatie is niet gelegen binnen de straal van 2 km van geitenhouderijen en overige veehouderijen binnen een straal van 250 meter. De locatie is wel gelegen binnen een afstand van 1 km van een pluimveebedrijf: Abrugstraat 4 te Heeswijk-Dinther (circa 520 meter). Uit het onderzoek Veehouderij en Gezondheid Omwonenden (VGO), onderzoeksprogramma VGO-III (looptijd 2017-2024) bleek dat in de jaren 2009-2013 sprake was van een verhoogd voorkomen van longontstekingen onder omwonenden die binnen een straal van 1 kilometer van een pluimveehouderij woonden. In de jaren daaropvolgend (2014-2016) werd dat verband niet meer gevonden. Elke drie jaar worden in het kader van het onderzoeksprogramma VGO-III de onderzoeksresultaten geactualiseerd. Voor de periode 2017 – 2019 geldt dat bovenstaand verband opnieuw werd gevonden voor een afstand van 500 meter. Tot het moment dat de herziene versie van de Handreiking Veehouderij en Volksgezondheid wordt uitgegeven op basis van de meest recente onderzoeksresultaten, heeft de ODBN in overleg met de GGD besloten om een advies van de GGD te blijven vragen binnen een afstand van 500 meter van een pluimveehouderij.

Stap 6: De aanwezigheid van mestbe- of verwerking (verder mestbewerking)

Er is geen sprake van mestbe- of verwerking bij omliggende (agrarische) bedrijven (al dan niet als nevenactiviteit).

Stap 7. Ongerustheid bij omwonenden

Vanuit de omgeving is verder niet naar voren gekomen dat er sprake is van ongerustheid over de volksgezondheid.

Spuitzones gewasbeschermingsmiddelen

In het kader van een goede ruimtelijke ordening dient in het kader van de volksgezondheid ook te worden ingegaan op de afstand van het plangebied tot de percelen die in gebruik zijn door de tuinbouwbedrijven en de daarbij behorende spuitzones.

Hoewel in geen enkele wettelijke regeling bepaalt, volgt uit jurisprudentie van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State als vuistregel dat een afstand van 50 meter tussen het perceel waar de teelt plaatsvindt en de gevoelige functie zoals woningen kan worden gehanteerd. Kortere afstanden zijn ook mogelijk, indien dat blijkt uit een locatie-specifiek onderzoek.

Met de beoogde ontwikkeling worden er in totaal 11 (senioren)woningen en 22 zorgwoningen mogelijk gemaakt, gelegen achter de Brouwersstraat 2a. Aangrenzend het plangebied, ten zuiden van de beoogde woningen, hebben de gronden de bestemming 'Agrarisch met waarden - Landschappelijke, cultuurhistorische en/ of abiotische waarden'. Binnen deze bestemming zijn de gronden o.a. bestemd

voor agrarisch grondgebruik. In de huidige situatie worden de gronden gebruikt als grasland. Er is derhalve geen sprake van telen van gewassen.

5. JURIDISCHE PLANOPZET

In dit hoofdstuk wordt de juridische opzet van het bestemmingsplan beschreven.

5.1 Inleiding

Het bestemmingsplan is een juridisch bindend plan dat bestaat uit een verbeelding (plankaart) en regels en gaat vergezeld van een toelichting. De verbeelding en de regels vormen het juridisch bindende deel van het bestemmingsplan, waarbij de regels de gebruiks- en bouwmogelijkheden van de gronden regelen en de verbeelding de rol heeft van visualisering van de bestemmingen. De toelichting heeft geen bindende werking, maar heeft wel een belangrijke functie bij de weergave, verantwoording en onderbouwing van het bestemmingsplan en als uitleg bij de verbeelding en regels.

De Wet ruimtelijke ordening (Wro) bepaalt dat het bestemmingsplan langs elektronische weg beschikbaar wordt gesteld. Dit brengt met zich mee dat het bestemmingsplan digitaal uitwisselbaar en op vergelijkbare wijze moet worden gepresenteerd. Met het oog hierop stellen de Wro en de onderliggende regelgeving eisen waaraan het bestemmingsplan moet voldoen. Zo bevat de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen 2012 (SVBP 2012) bindende afspraken waarmee bij het maken van bestemmingsplannen rekening moet worden gehouden. De SVBP 2012 kent (onder meer) hoofdgroepen van bestemmingen, een lijst met functie- en bouwaanduidingen, gebiedsaanduidingen en een verplichte opbouw van de planregels en het renvooi. Voorliggend bestemmingsplan is opgesteld in overeenstemming met de SVBP 2012 en wordt op de voorgeschreven wijze digitaal beschikbaar gesteld.

5.2 Toelichting op de verbeelding

Bestemmingen

Op de verbeelding is de enkelbestemming 'Agrarisch met waarden – Landschappelijke, cultuurhistorische en/of abiotische waarden', 'Wonen' en 'Verkeer' opgenomen. De bestemmingen zijn afgeleid uit het gebruik (de aanwezige functies) en de aan een gebied toegekende waarde. De bestemmingen vormen het zogenaamde casco van het plan, waarvan in beginsel niet mag worden afgeweken.

Aanduidingen

Onderscheid wordt gemaakt in gebiedsaanduidingen, functieaanduidingen, bouwaanduidingen en maatvoeringsaanduidingen. Deze aanduidingen geven de feitelijk en juridisch te beschermen waarden weer. Deze aanduidingen met de toegekende waarden zijn met name van belang voor de toepassing van het stelsel van omgevingsvergunningen voor het uitvoeren van werk, of van werkzaamheden, en de gebruiksverboden. Voor activiteiten die een aantasting betekenen van een waarde kan een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, of van werkzaamheden worden verplicht gesteld. Ook kan voor dergelijke activiteiten een gebruiksverbod gelden.

5.3 Toelichting op de bestemmingen

Hieronder volgt een beknopte beschrijving van de bouw- en gebruiksmogelijkheden binnen de opgenomen bestemming 'Agrarisch met waarden', 'Wonen' en 'Verkeer'.

Hoofdstuk 1. Inleidende regels

Begrippen

In deze bepaling zijn omschrijvingen gegeven van de in het bestemmingsplan gebruikte begrippen. Deze worden opgenomen om interpretatieverschillen te voorkomen. Begripsbepalingen zijn alleen nodig voor begrippen die gebruikt worden in de regels en die tot verwarring kunnen leiden of voor meerdere uitleg vatbaar zijn.

Wijze van meten

Om op een eenduidige manier afstanden, oppervlakten en inhoud van bouwwerken te bepalen wordt in de wijze van meten uitleg gegeven wat onder de diverse begrippen wordt verstaan.

Hoofdstuk 2. Bestemmingen

Agrarisch met waarden – Landschappelijke, cultuurhistorische en/of abiotische waarden

Bij de wijze van bestemmen is aangesloten bij het moederplan 'Buitengebied' voor deze bestemming. De gronden krijgen hierbij de bestemming 'Agrarisch met waarden - Landschappelijke, cultuurhistorische en/ of abiotische waarden'. Het opnemen van deze bestemming is noodzakelijk om een deel van de gronden waar nu nog reeds een bouwvlak is gesitueerd te verwijderen, maar geen nieuwe ontwikkelingen zijn voorzien. Binnen deze bestemming zijn uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde toegestaan.

Wonen

Een groot deel van het plangebied krijgt de bestemming 'Wonen'. Voor de zorgwoningen is tevens de functieaanduiding 'zorgwonen' opgenomen. Qua bouw mogelijkheden is aangesloten bij het bestemmingsplan 'De kommen van Bernheze'. Gebouwen zijn uitsluitend toegestaan binnen het bouwvlak. Voor de grondgebonden woningen is aangesloten op de maatvoering van het moederplan. Voor de bestaande woning Brouwersstraat 2a is een uitzondering opgenomen dat wanneer de bestaande maatvoeringen groter zijn, de bestaande maat als maximum geldt. Per vlak is aangegeven hoeveel woningen zijn toegestaan. Voor zorgwonen is een aparte bouwregeling opgenomen. Qua maatvoering zal worden aangesloten op het moederplan, namelijk 4 en 9 meter. In de regels is geborgd dat het hoofdgebouw niet groter mag zijn dan de voorgestelde maatvoering van 32x24m. Ook voor (aangebouwde) bijgebouwen is een aparte oppervlakte opgenomen om daarmee de omvang te beperken.

Verkeer

Om de stedenbouwkundige structuur te borgen is ervoor gekozen om de oriëntatie van de voorgevels te situeren op het 'hofje', welke de bestemming 'Verkeer' heeft gekregen. In de regels willen we vastleggen dat de voorgevels van de hoofdgebouwen (m.u.v. de woning Brouwersstraat 2a) georiënteerd moet zijn op de bestemming 'Verkeer'.

Binnen deze bestemming zijn uitsluitend bouwwerken geen gebouwen zijnde toegestaan.

Hoofdstuk 3. Algemene regels

Anti-dubbeltelregel

Deze regel is verplicht overgenomen uit het Bro (art. 3.2.4.) en is opgenomen om te voorkomen dat, wanneer volgens een bestemmingsplan bepaalde gebouwen en bouwwerken niet meer dan een bepaald deel van een bouwperceel mogen beslaan, het opengebleven terrein nog eens meetelt bij het toestaan van een ander gebouw of bouwwerk, waaraan een soortgelijke eis wordt gesteld.

Algemene bouwregels

In dit artikel zijn regels opgenomen ten behoeve van ondergrondse bouwwerken.

Algemene gebruiskregels

In dit artikel zijn regels gegeven ten aanzien van strijdig gebruik.

Algemene afwijkingsregels

In dit artikel wordt een opsomming gegeven van de regels waarvan een omgevingsvergunning tot afwijken kan worden verleend. Het gaat hierbij om de bevoegdheid om af te wijken van de regels die gelden voor alle bestemmingen in het plan. Ook is een regeling opgenomen voor zend- en ontvang-en/of sirenemasten.

Algemene wijzigingsregels

In dit artikel wordt een opsomming gegeven van de regels waarbij een wijzigingsbevoegdheid kan worden toegepast.

Overige regels

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

Hoofdstuk 4. Overgangs- en slotregels

Overgangsrecht

De overgangsregeling is overgenomen uit het Bro (art. 3.2.1 en 3.2.2). Bouwwerken welke op het moment van inwerkingtreding van het bestemmingsplan bestaan (of waarvoor een bouwvergunning is aangevraagd) mogen blijven bestaan, ook al is er strijd met de bebouwingsregels. De overgangsbepaling houdt niet in dat het bestaand, illegaal opgerichte, bouwwerk legaal wordt, noch brengt het met zich mee dat voor een dergelijk bouwwerk alsnog een omgevingsvergunning kan worden verleend.

Burgemeester en wethouders kunnen in beginsel dus nog gewoon gebruik maken van hun handhavingsbevoegdheid. Het gebruik van de grond en opstallen, dat afwijkt van de regels op het moment van inwerkingtreding van het plan mag eveneens worden voortgezet.

Slotregel

Deze bepaling geeft aan op welke manier de regels kunnen worden aangehaald.

6. ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID

6.1 Kostenverhaal

Uitgangspunt voor de beoogde ontwikkeling is dat deze voor de gemeente budgetneutraal worden ontwikkeld. Op grond van artikel 6.12 lid 1 Wet ruimtelijke ordening (Wro) in samenhang met artikel 6.12 lid 4 Wro is de gemeenteraad van Bernheze verplicht om de kosten te verhalen en een exploitatieplan vast te stellen gelijktijdig met het besluit (het bestemmingsplan) waarop het exploitatieplan betrekking heeft. Niet in alle gevallen is de gemeenteraad verplicht een exploitatieplan vast te stellen. Op grond van artikel 6.12 lid 2 kan de gemeenteraad van de gemeente Bernheze besluiten geen exploitatieplan vast te stellen als aan de cumulatieve bepalingen van artikel 6.12, lid 2 sub a, b en c is voldaan.

Met onderhavig bestemmingsplan wordt een bouwplan in de zin van artikel 6.2.1 Bro mogelijk gemaakt. Voor het plan is een anterieure overeenkomst gesloten tussen initiatiefnemer en gemeente, zodat het kostenverhaal anderszins verzekerd is en er geen exploitatieplan hoeft te worden vastgesteld. Onderdeel van de anterieure overeenkomst betreft ook het onderdeel planschade. In de overeenkomst is vastgesteld dat initiatiefnemer eventuele planschade op zich neemt.

6.2 Financiële haalbaarheid

De ontwikkelaar beschikt over voldoende middelen om de voorgestane ontwikkeling te kunnen realiseren. De planologische ontwikkeling leidt tot een waardevermeerdering van de grond. De kosten die initiatiefnemer maakt zijn een investering ten einde de waardevermeerdering te kunnen realiseren. Wanneer de kosten en opbrengsten naast elkaar worden gelegd is er sprake van een positief saldo. Er zijn geen onvoorziene hoge kosten te verwachten. Ook is er geen sprake van onzekere financiële bijdragen van anderen.

De financieel-economische haalbaarheid is hiermee in voldoende mate aangetoond.

7. MAATSCHAPPELIJKE UITVOERBAARHEID

De procedures voor vaststelling van een bestemmingsplan zijn door de wetgever geregeld. Aangegeven is dat tussen gemeente en verschillende instanties waar nodig overleg over het plan moet worden gevoerd alvorens een ontwerpplan ter visie gelegd kan worden. Pas daarna wordt de wettelijke procedure met betrekking tot vaststelling van het bestemmingsplan opgestart.

7.1 Vooroverleg

Het Besluit ruimtelijke ordening (artikel 3.1.1) geeft aan dat burgemeester en wethouders bij de voorbereiding van een bestemmingsplan overleg voeren met de besturen van betrokken gemeenten en waterschappen en met die diensten van provincie en Rijk die betrokken zijn bij de zorg voor de ruimtelijke ordening of belast zijn met de behartiging van belangen welke in het plan in het geding zijn. De instanties die in kennis gesteld moeten worden van dit bestemmingsplan zijn geïnformeerd. De reacties van deze instanties zijn in dit plan verwerkt.

7.1.1 Omgevingsdialoog

Op woensdag 1 november 2023 is onderhavig plan gepresenteerd aan belangstellenden. De presentielijst hiervan is samen met de powerpoint presentatie opgenomen in de bijlage. Tijdens deze inloopavond zijn alle aanwezige geïnformeerd over het ontstaan en de stand van zaken aangaande het project. Aan de hand van een presentatie is het complete proces van begin tot huidige status doorlopen. Daarnaast is er nog een doorkijk gegeven naar de toekomst waarbij er ingegaan is op de invulling stedenbouwkundige opgave met bijbehorende architectonische visie. Hierbij zijn enkele voorbeelden van woningen en de inrichting van een wadi getoond. Na afloop is er voor alle 24 bezoekers ruimte geboden voor vragen en opmerkingen waarop de reacties veelal positief waren. Enkele vragen met betrekking tot parkeren, aansluiting op de traverse en het woningbouwprogramma zijn beantwoord. Het gepresenteerde plan zal aan de hand van dit omgevingsdialoog gezien de positieve reacties niet op punten worden aangepast.

7.2 Procedure

De vaststellingsprocedure van het bestemmingsplan zal plaatsvinden volgens artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening. Het bestemmingsplan is in dit kader ter visie gelegd gedurende een periode van zes weken. Gedurende deze periode kan een ieder zijn zienswijzen kenbaar maken tegen het plan. In deze periode is één zienswijzen ingediend door de provincie. De zienswijze heeft betrekking op de borging van de kwaliteitsverbetering conform de provinciale omgevingsverordening. Naar aanleiding van de zienswijze zijn hierover nadere afspraken gemaakt tussen gemeente en initiatiefnemer en ook anterieur vastgelegd. Voor de samenvatting, beantwoording en ambtshalve wijzigingen wordt verwezen naar de bijlagen.

7.3 Beroep

Na vaststelling wordt het bestemmingsplan voor de tweede maal zes weken ter visie gelegd. Gedurende deze periode kunnen belanghebbenden tegen het vaststellingsbesluit beroep instellen bij de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State. Indien geen beroep wordt ingesteld, is het plan na deze beroepstermijn onherroepelijk en treedt het plan in werking.

SEPARATE BIJLAGEN

- Bijlage 1: Stedenbouwkundige schets**
- Bijlage 2: Aanmeldingsnotitie**
- Bijlage 3: Quicksan flora en fauna**
- Bijlage 4: Onderzoek geur veehouderijen**
- Bijlage 5: Stikstofonderzoek**
- Bijlage 6: Verkennend bodemonderzoek**
- Bijlage 7: Archeologisch onderzoek**
- Bijlage 8: Programma van eisen leefomgeving**
- Bijlage 9: Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï**
- Bijlage 10: Watertoets**
- Bijlage 11: Omgevingsdialoog**
- Bijlage 12: Asbestinventarisatie**
- Bijlage 13: Nota van zienswijzen**

Brouwersstraat 2a, Heeswijk-Dinther

Inhoudsopgave

Regels	3
Hoofdstuk 1 Inleidende regels	4
Artikel 1 Begrippen	4
Artikel 2 Wijze van meten	10
Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels	12
Artikel 3 Agrarisch met waarden - Landschappelijke, cultuurhistorische en/ of abiotische waarden	12
Artikel 4 Verkeer	15
Artikel 5 Wonen	16
Hoofdstuk 3 Algemene regels	21
Artikel 6 Anti-dubbeltelregel	21
Artikel 7 Algemene bouwregels	22
Artikel 8 Algemene gebruiksregels	23
Artikel 9 Algemene afwijkingsregels	24
Artikel 10 Algemene wijzigingsregels	25
Artikel 11 Overige regels	26
Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels	27
Artikel 12 Overgangsrecht	27
Artikel 13 Slotregel	28
Bijlagen bij regels	29
Bijlage 1 Stedenbouwkundige schets	30

Regels

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

1.1 plan:

het bestemmingsplan Brouwersstraat 2a, Heeswijk-Dinther met identificatienummer NL.IMRO.1721.BPBrouwersstr2aHD-VG01 van de gemeente Bernheze.

1.2 bestemmingsplan

de geometrisch bepaalde planobjecten met de daarbij behorende regels en de daarbij behorende bijlagen.

1.3 de verbeelding

de analoge en digitale voorstelling van de in het bestemmingsplan opgenomen ruimtelijke informatie.

1.4 aanduiding:

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

1.5 aanduidingsgrens:

de grens van een aanduiding indien het een vlak betreft.

1.6 aanduidingsvlak

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.

1.7 aan huis verbonden beroep:

een dienstverlenend beroep op zakelijk, maatschappelijk, juridisch, medisch, ontwerptechnisch of kunstzinnig gebied, dat in of bij een woning wordt uitgeoefend door de gebruik(st)er, 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.

1.8 aan huis verbonden bedrijf

een bedrijf 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 meldingsplichtig is.

1.9 bebouwing:

één of meer gebouwen en/of bouwwerken geen gebouwen zijnde.

1.10 bebouwingspercentage

een in dit plan aangegeven percentage, dat de grootte van het bouwvlak aangeeft, dat maximaal mag worden bebouwd.

1.11 bestaand:

- a. bij bouwwerken: een bouwwerk dat op het moment van terinzagelegging van het ontwerp wijzigingsplan 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 wijzigingsplan bestaat, tenzij in de regels anders is bepaald;

1.12 bestemmingsgrens:

de grens van een bestemmingsvlak.

1.13 bestemmingsvlak:

een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming.

1.14 bijgebouw:

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

1.15 bouwen:

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

1.16 bouwgrens:

grens van een bouwvlak.

1.17 bouwvlak:

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

1.18 bouwwerk:

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

1.19 burgerwoning:

een woning, niet zijnde een bedrijfswoning.

1.20 caravan:

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

1.21 carport

een overdekte stallingsgelegenheid voor auto's, met niet meer dan twee gesloten wanden.

1.22 detailhandel:

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

1.23 dienstverlening

het bedrijfsmatig verlenen van diensten, waarbij afnemers rechtstreeks (al dan niet via een balie) te woord worden gestaan en geholpen.

1.24 eerste bouwlaag

de bouwlaag op de begane grond.

1.25 erf:

het perceel of een gedeelte daarvan dat direct is gelegen bij een gebouw en dat in feitelijk opzicht is ingericht ten dienste van het gebruik van dat gebouw en blijkens de bestemming die aan de gronden is gegeven voor deze inrichting in aanmerking komt.

1.26 extensieve dagrecreatie

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

1.27 gebouw:

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

1.28 gebruiken

gebruiken, het doen gebruiken, het laten gebruiken en het in gebruik geven.

1.29 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.

1.30 hoofdverblijf:

de plaats die fungeert als het centrum van de sociale en maatschappelijke activiteiten van een persoon en welke een voor permanente bewoning geschikte verblijfplaats is, die tenminste bestaat uit een keuken, woon-, was- en slaapgelegenheid.

1.31 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.

1.32 levensloopbestendige woning:

een woning welke geschikt is voor bewoning in alle levensfasen, dus welke ook rolstoeltoegankelijk is voor mensen met een lichamelijke beperking, waarbij alle primaire leefruimten (woonkamer, keuken, slaapkamer en badkamer met toilet) zich minimaal op de begane grond moeten bevinden en waarbij deze leefruimten zowel inpandig als vanuit het aansluitende terrein drempelvrij toegankelijk zijn.

1.33 milieuhygiënische uitvoerbaarheid:

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

1.34 milieucategorie:

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

1.35 normale onderhoudswerkzaamheden:

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

1.36 opslag (statisch):

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

1.37 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;

1.38 perceelsgrens:

de kadastrale grens van een perceel.

1.39 permanente bewoning:

het feitelijk bewonen van een verblijf als hoofdverblijf.

1.40 recreatie:

vrijtijdsbesteding zoals verblijfsrecreatie, dagrecreatie, agrotourisme en extensief recreatief medegebruik zoals wandelen, fietsen, paardrijden, vissen, zwemmen, roeien, kanoën etc.;

1.41 recreatief medegebruik

vorm van recreatie waarvoor geen specifieke inrichting van het gebied noodzakelijk is, doch kan worden volstaan met de voorzieningen die reeds ten behoeve van de hoofdfunctie aanwezig zijn en ondergeschikte voorzieningen zoals wegbewijzeringsbordjes, picknickbanken en draaihekjes.

1.42 verhard:

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

1.43 voorgevel:

de naar de weg en/of fiets- en voetpad 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.

1.44 voorgevelrooilijn:

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

1.45 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.

1.46 woning:

een (gedeelte van een) gebouw dat dient voor de huisvesting van één huishouden;

1.47 woonunit:

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

1.48 zorgwoning:

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

Artikel 2 Wijze van meten

2.1 algemeen

Bij toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten:

2.1.1 de afstand tot de zijdelingse bouwperceelgrens

tussen de zijdelingse grens van het bouwperceel en een bepaald punt van het bouwwerk, waar die afstand het kortst is;

2.1.2 de bouwhoogte van een bouwwerk

vanaf het peil tot aan het hoogste punt van een gebouw of van een bouwwerk geen gebouw zijnde, met uitzondering van ondergeschikte bouwonderdelen, zoals schoorstenen, antennes, en naar de aard daarmee gelijk te stellen bouwonderdelen;

2.1.3 de dakhelling

langs het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak;

2.1.4 de goothoogte van een bouwwerk

vanaf het peil tot aan de bovenkant van de goot c.q. de druiplijn, het boeibord of een daarmee gelijk te stellen constructiedeel;

2.1.5 de horizontale diepte van een gebouw

de diepte van een gebouw, gemeten loodrecht vanaf de gevel waaraan wordt gebouwd;

2.1.6 de inhoud van een bouwwerk

tussen de onderzijde van de begane grondvloer, de buitenzijde van de gevels (en/of het hart van de scheidsmuren) en de buitenzijde van daken en dakkapellen;

2.1.7 de oppervlakte van een bouwwerk

tussen de buitenwerkse gevelvlakken en/of het hart van de scheidsmuren, neerwaarts geprojecteerd op het gemiddelde niveau van het afgewerkte bouwterrein ter plaatse van het bouwwerk;

2.1.8 de oppervlakte van een overkapping

tussen de buitenzijde van de afdekking van de overkapping, neerwaarts geprojecteerd op het gemiddelde niveau van het afgewerkte bouwterrein ter plaatse van de overkapping.

2.2 ondergeschikte bouwonderdelen

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

2.3 meten

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

2.4 afstemming peil

Bij de afstemming met het peil, zoals omschreven in artikel 1.37, wordt bij nieuwe gebouwen de bovenkant van de afgewerkte begane grondvloer aangehouden.

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Artikel 3 Agrarisch met waarden - Landschappelijke, cultuurhistorische en/ of abiotische waarden

3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Agrarisch met waarden - Landschappelijke, cultuurhistorische en/ of abiotische waarden' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. het behoud, bescherming en/of herstel van de aanwezige landschappelijke en ecologische waarden;
- b. behoud, herstel en ontwikkeling van de aanwezige droge en natte natuurwaarden, waaronder beekherstel;
- c. behoud, herstel en ontwikkeling van de cultuurhistorische waarden;
- d. instandhouding van de typerende geologie/ geomorfologie;
- e. het behoud, herstel of duurzame ontwikkeling van het watersysteem en de ecologische en landschappelijke waarden en kenmerken ter plaatse van de aanduiding 'groenblauwe mantel';
- f. water en waterhuishoudkundige doeleinden;
- g. groenvoorzieningen;
- h. extensieve dagrecreatie;
- i. doeleinden van openbaar nut.

3.2 Bouwregels

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

- a. erfafscheidingen zijn toegestaan tot een maximale bouwhoogte van 2 meter;
- b. nieuwe teeltondersteunende voorzieningen zijn niet toegestaan.

3.3 Nadere eisen

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

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

3.4 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 (sta)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

- lawaaismakers') zijn niet toegestaan;
- e. de aanleg van blijvende ondersteunende voorzieningen voor teelt van gewassen vrij van de grond;
 - f. het gebruik van de gronden en opstellen ten behoeve van detailhandel.

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

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. noodzakelijk zijn voor de realisatie van de landschappelijke inpassing zoals bedoeld in lid 5.3.2 en zoals opgenomen in Bijlage 1 bij deze regels;
- d. 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 3.1 genoemde waarden worden verstaan:

- a. ten aanzien van de in 3.5.1 onder a, b, c, d, e, f, g, h, i, j, l, q, r en s genoemde werken of werkzaamheden: de waarden van de typerende geologie/ geomorfologie zoals tot uitdrukking komend in de aardkundige vorm van het object of gebied (oude stroomgeulen, steilranden etc.),

- bodemopbouw en instandhouding van de grondwaterstand in klei-of veengebieden;
- b. ten aanzien van de in 3.5.1 onder k, l en m genoemde werken of werkzaamheden: de natuurwaarden van levensgemeenschappen van plassen en poelen, bepaald door:
 - 1. matig voedselrijk,
 - 2. gevoed door grondwater,
 - 3. ondiep,
 - 4. omgeven door ruigtekruiden en struweel, hydrologisch geïsoleerd in cultuurlandschap;
 - c. ten aanzien van de in 3.5.1 onder a, b, c, d, e, f, m, p, q en t genoemde werken of werkzaamheden: de natuurwaarden van levensgemeenschappen van slootkanten, bepaald door:
 - 1. gemiddeld hoge grondwaterstand,
 - 2. microreliëf,
 - 3. geleidelijke gradiënt in nat-droog,
 - 4. soms ondoorlatende laag in ondergrond,
 - 5. extensief maaibeheer,
 - 6. flauw talud sloot;
 - d. ten aanzien van de in 3.5.1 onder m genoemde werken of werkzaamheden: de natuurwaarden van levensgemeenschappen van struwelen en houtwallen, bepaald door:
 - 1. aanwezigheid van een gevarieerde boom-, struik en kruidlaag,
 - 2. microreliëf,
 - 3. (gedeeltelijk) aaneengesloten linten;
 - e. ten aanzien van de in 3.5.1 onder i, j en k genoemde werken of werkzaamheden: het besloten coulissenlandschap, bepaald door landschappelijke elementen afgewisseld met landbouwgronden in kleine eenheden;
 - f. ten aanzien van de in 3.5.1 onder o, p en q, genoemde werken of werkzaamheden: het open landschap, bepaald door het ontbreken van opgaande begroeiing en bebouwing;
 - g. ten aanzien van de in 3.5.1 onder a, b, c, d, e, n, q, r en t genoemde werken of werkzaamheden: het open akkercomplex, bepaald door reliëf, vorm en functie van de akkers;

Artikel 4 Verkeer

4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Verkeer' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wegen en straten, wandel- en fietspaden;
- b. parkeer-, groen- en speelvoorzieningen;
- c. nutsvoorzieningen;
- d. waterhuishoudkundige doeleinden, waterberging en waterlopen.

4.2 Bouwregels

4.2.1 Gebouwen

Gebouwen mogen niet worden gebouwd.

4.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, anders dan voor de wegaanduiding, geleiding, beveiliging en regeling van het verkeer maximaal 3 m.

Artikel 5 Wonen

5.1 Bestemmingsomschrijving

5.1.1 Algemeen

De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. levensloopbestendige woningen, met inachtneming dat ter plaatse van de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden' het aantal woningen niet meer mag bedragen dan is aangegeven;
- b. ter plaatse van de aanduiding 'zorgwonen' uitsluitend voor zorgwoningen, met inachtneming dat ter plaatse van de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden' het aantal zorgwoningen niet meer mag bedragen dan is aangegeven;
- c. aan huis verbonden beroepen, met dien verstande dat per woning maximaal 40% van de vloeroppervlakte mag worden gebruikt voor het aan huis verbonden beroep tot een maximum van 50 m²;

met bijbehorende gebouwen, bouwwerken, geen gebouwen zijnde, tuinen en erven.

5.2 Bouwregels

5.2.1 Hoofdgebouwen (woningen)

Voor bouwwerken ten dienste van de woonfunctie zoals bedoeld in 5.1 sub a gelden de volgende eisen:

- a. hoofdgebouwen voldoen aan de volgende kenmerken:
 1. gebouwd binnen het bouwvlak;
 2. uitsluitend de volgende woningtypologieën zijn toegestaan:
 - ter plaatse van de aanduiding 'aaneengebouwd' aaneengebouwde woningen;
 - ter plaatse van de aanduiding 'twee-aan' twee-aaneen gebouwde woningen;
 3. voor woningen, inclusief aangebouwde bijgebouwen geldt het onderstaand:

maximum goothoogte en bouwhoogte	maximaal ter plaatse van de aanduiding 'maximale goot- en bouwhoogte' aangegeven goothoogte respectievelijk bouwhoogte
maximum inhoud	max. 750 m ³
afstand voorgevel tot de bestemming 'Verkeer', met dien verstande dat deze bepaling niet geldt voor de bestaande woning Brouwersstraat 2a	min. 1 m; max. 5 m;
afstand tot zijdelingse perceelsgrens voor zover het niet aangebouwde deel van het hoofdgebouw betreft	min. 3 m.
afstand hoofdgebouw tot de achterste perceelsgrens	min. 5 m.
hoofdgebouw dient te worden afgewerkt met een kap	min. dakhelling 45°
ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - 2' dient de onderlinge afstand tussen hoofdgebouwen minimaal 10 m te bedragen	-

5.2.2 Bijgebouwen bij woningen

Vrijstaande en niet-vrijstaande bijgebouwen mogen binnen en buiten het bouwvlak worden gebouwd en voldoen aan de volgende kenmerken:

- a. de gezamenlijke oppervlakte per bouwperceel van vrijstaande en niet-vrijstaande bijgebouwen voor zover gebouwd buiten het bouwvlak per hoofdgebouw bedraagt maximaal:
 1. 60 m² voor bouwpercelen met een oppervlakte tot 500 m², mits het bebouwingspercentage van het bouwperceel maximaal 70% is;
 2. 70 m² voor bouwpercelen met een oppervlakte tot 600 m², mits het bebouwingspercentage van het bouwperceel maximaal 50% is;
 3. 80 m² voor bouwpercelen met een oppervlakte tot 700 m², mits het bebouwingspercentage van het bouwperceel maximaal 50% is;
 4. 90 m² voor bouwpercelen met een oppervlakte tot 800 m², mits het bebouwingspercentage van het bouwperceel maximaal 50% is;
 5. 100 m² voor bouwpercelen met een oppervlakte groter dan 800 m², mits het bebouwingspercentage van het bouwperceel maximaal 50% is;
- b. onverminderd het bepaalde onder a bedraagt de oppervlakte van een bijgebouw maximaal 50 m²; dit is niet van toepassing op vrijstaande bijgebouwen op bouwpercelen met een oppervlakte groter dan 1.000 m²;
- c. per hoofdgebouw zijn maximaal drie vrijstaande bijgebouwen toegestaan;
- d. bijgebouwen worden gesitueerd minimaal 3 m achter (het verlengde van) de voorgevel van het hoofdgebouw;
- e. de goothoogte van niet-vrijstaande bijgebouwen mag maximaal 3,25 m bedragen;
- f. de dakhelling van niet-vrijstaande bijgebouwen mag niet steiler zijn dan de kap van het hoofdgebouw;
- g. de goothoogte en bouwhoogte van vrijstaande bijgebouwen mag maximaal 3,25 m respectievelijk 5,5 m bedragen.
- h. in afwijking van het bepaalde in sub a is ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - 1' tevens een vrijstaande bijgebouw toegestaan van maximaal 150 m², aanvullend op de toegestane maximum zoals bepaald in sub a.

5.2.3 Hoofdgebouwen bij zorgwoningen

Voor bouwwerken, inclusief aangebouwde bijgebouwen ten dienste van de zorgwonenfunctie gelden de volgende eisen:

- a. hoofdgebouwen voldoen aan de volgende kenmerken:
 1. gebouwd binnen het bouwvlak;
 2. zorgwoningen, inclusief aangebouwde bijgebouwen geldt het onderstaand:

Hoofdgebouw

goothoogte	max. 4 m;
bouwhoogte	max. 9 m;
oppervlakte	max. 775 m ²
afstand voorgevel tot de bestemming 'Verkeer', met dien verstande dat deze bepaling niet geldt voor de bestaande woning Brouwersstraat 2a	min. 1 m; max. 5 m;
afstand tot zijdelingse perceelsgrens voor zover het niet aangebouwde deel van het hoofdgebouw betreft	min. 1 m.
hoofdgebouw dient te worden afgewerkt met een kap	-

Bijgebouw

goothoogte	max. 3 m;
bouwhoogte	max. 6 m;

afstand tot zijdelingse perceelsgrens	max. 1 m;
gezamenlijke oppervlakte bijgebouwen	max. 120 m ² ;
afstand tot voorgevelrooilijn	min. 5 m.

5.2.4 Carports

Carports mogen binnen en buiten het bouwvlak worden gebouwd en voldoen aan de volgende kenmerken:

- per hoofdgebouw is maximaal 1 carport toegestaan;
- gesitueerd maximaal 1 m voor de (het verlengde van de) voorgevel van het hoofdgebouw;
- oppervlakte maximaal 20 m²;
- hoogte maximaal 3,25 m.

5.2.5 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:

- horizontale diepte maximaal 1,5 m;
- breedte maximaal 60% van de breedte van de totale voorgevel (exclusief overkapping boven de voordeur);
- afstand tot de voorste perceelsgrens minimaal 1,5 m;
- goothoogte maximaal 0,25 m boven de bovenzijde van de verdiepingsvloer van het hoofdgebouw, met dien verstande dat het doortrekken van een erker aan de voorgevel tot voorbij en aan één zijgevel is toegestaan mits:
 - de afstand tot de zijdelingse perceelsgrens minimaal 2 m bedraagt;
 - de breedte aan de zijgevel niet meer dan 1,5 m uit de zijgevel van het hoofdgebouw bedraagt;
 - de diepte aan de zijgevel maximaal gelijk is aan de diepte van het hoofdgebouw.

5.2.6 Overkappingen boven de voordeur

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

- breedte maximaal 120% van de breedte van de entreepartij, tenzij de overkapping één constructie vormt met een erker;
- horizontale diepte maximaal 1,5 m;
- open constructie zonder tot de constructie behorende wanden.

5.2.7 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde maximaal:

- erf- en terreinafscheidingen vóór (het verlengde van) de voorgevel van de op het bouwperceel gelegen woningen: 1 m;
- erf- en terreinafscheidingen achter (het verlengde van) de voorgevel van de op het bouwperceel gelegen woningen: 2 m, met dien verstande dat in hoeksituaties (de zijgevel van de woning grenst aan een straat, openbaar groen of water) de hoogte van erf- en terreinafscheidingen vanaf (het verlengde van) de voorgevel tot 4 m. daarachter maximaal 1 m. bedraagt;
- overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde: 3 m.

5.3 Specifieke gebruiksregels

5.3.1 Strijdig gebruik

Tot een strijdig gebruik van gronden en bouwwerken, wordt in elk geval gerekend het gebruik voor:

- het gebruik van gebouwen en gronden voor bedrijfsmatige activiteiten, met uitzondering van

- zorgwonen ter plaatse van de aanduiding 'zorgwonen';
- b. het gebruik van bijgebouwen ten behoeve van bewoning.

5.3.2 Voorwaardelijke verplichting landschappelijke inpassing

Het gebruiken en het (doen) laten gebruiken van de gronden en gebouwen zoals bedoeld in lid 5.1 is alleen toegestaan indien:

- a. de landschappelijke inpassing inclusief de sloop van bebouwing maximaal 24 maanden na het onherroepelijk worden van dit bestemmingsplan een landschappelijke inpassing is aangelegd en gesloopt conform het inrichtingsplan en aldus in stand wordt gehouden. Onder inrichtingsplan wordt in deze planregels verstaan het stedenbouwkundig en landschappelijk inpassingsplan, zoals opgenomen in Bijlage 1 bij deze regels.
- b. de landschappelijke inpassing als bedoeld onder a, na realisatie in stand wordt gehouden.

5.3.3 Voorwaardelijke verplichting waterberging

Het gebruiken en het (doen) laten gebruiken van de gronden en gebouwen zoals bedoeld in lid 5.1 is alleen toegestaan indien

- a. uiterlijk binnen twee jaar na het onherroepelijk worden van het bestemmingsplan een waterberging is aangelegd overeenkomstig het in Bijlage 1 opgenomen inrichtingsplan;
- b. de waterberging als bedoeld onder a, na realisatie in stand wordt gehouden.

5.3.4 Voorwaardelijke verplichting - parkeren

Het gebruiken en het (doen) laten gebruiken van de gronden en gebouwen zoals bedoeld in lid 5.1 is alleen toegestaan indien

- a. voldoende parkeergelegenheid wordt gerealiseerd, conform het gemeentelijke parkeerbeleid en de daarbij behorende Parkeernormennota gemeente Bernheze;
- b. de afmeting van een parkeerplaats ten minste 2,5 meter breed en 5 meter lang is;
- c. een garage niet wordt meegeteld bij de bepaling van het aantal parkeerplaatsen;
- d. indien de bestemming van een gebouw aanleiding geeft tot een te verwachten behoefte aan ruimte voor het laden of lossen van goederen, moet in deze behoefte in voldoende mate zijn voorzien aan, in of onder dat gebouw, dan wel op of onder het bijbehorend bouwperceel.
- e. gerealiseerde voorzieningen als bedoeld in sub a en b, dienen na de realisering in stand te worden gehouden.
- f. burgemeester en wethouders kunnen afwijken van het bepaalde in sub a, b en d:
1. indien het voldoen aan die bepalingen door bijzondere omstandigheden op overwegende bezwaren stuit; of
 2. voor zover op andere wijze in de nodige parkeerruimte, dan wel laad- of losruimte wordt voorzien.

5.4 Afwijken van de gebruiksregels

5.4.1 Aan huis verbonden bedrijf

Bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in artikel 5.1 en artikel 5.3 onder a voor het toestaan van een aan huis verbonden bedrijf, mits:

- a. het een bedrijf betreft genoemd in de categorieën 1 of 2 van de 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;
- b. de oppervlakte maximaal 40% van de vloeroppervlakte van de bebouwing bedraagt tot een maximum van 50 m²;
- c. er geen sprake is van een onevenredige verkeersaantrekkende werking;

- d. de activiteiten alleen in gebouwen plaatsvinden;
- e. er geen detailhandel plaatsvindt behalve als ondergeschikte nevenactiviteit bij de uitoefening van een aan huis gebonden bedrijf;
- f. de belangen van de eigenaren en/of gebruikers van betrokken en nabijgelegen gronden niet onevenredig worden geschaad;
- g. het straat- en bebouwingsbeeld niet onevenredig worden geschaad.

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Artikel 6 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 7 Algemene bouwregels

7.1 Ondergrondse bouwwerken

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 bouwdiepte, inclusief de fundering, bedraagt 3 m onder peil.

Artikel 8 Algemene gebruiksregels

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.

Artikel 9 Algemene afwijkingsregels

9.1 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 radarverstoringgebied 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.

9.2 Afwijking als bedoeld in artikel 9.1 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 10 Algemene wijzigingsregels

10.1 Wijzigingsbevoegdheid

10.1.1 Algemeen

Burgemeester en wethouders kunnen het plan wijzigen en:

- a. nadere aanduidingen met betrekking tot de functie van de verbeelding verwijderen of wijzigen in een andere nader te bepalen aanduiding;
- b. bestemmingsgrenzen met max. 5 m. verschuiven.

10.1.2 Afwegingskader

Ter beoordeling van de toelaatbaarheid van de in 10.1.1 genoemde wijzigingsregels vindt een evenredige belangenafweging plaats, waarbij betrokken worden:

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

Artikel 11 Overige regels

11.1 Werking wettelijke regelingen

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

11.2 overige zone - in Interim omgevingsverordening toe te voegen Stedelijk Gebied

Ter plaatse van de aanduiding 'overige zone - in Interim omgevingsverordening toe te voegen Stedelijk Gebied' worden de gronden aangewezen als 'Stedelijk gebied', zoals bedoeld in de Interim Omgevingsverordening Noord-Brabant.

Hoofdstuk 4 Overgangs-en slotregels

Artikel 12 Overgangsrecht

12.1 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 sub a een omgevingsvergunning verlenen voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in sub a met maximaal 10%.
- c. 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.

12.2 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 sub 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. Sub 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 13 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als: Regels van het bestemmingsplan 'Brouwersstraat 2a, Heeswijk-Dinther'.

Bijlagen bij regels

Bijlage 1 Stedenbouwkundigeschets

projectnaam
**Landschappelijke inpassing E
2A, Heeswijk - Dinther**

datum
28 november 2023

projectnummer
P05562

opdrachtgever
JW

BRO
projectleider
TAu

projectteam
IBI

Boscheweg 107
5282 WV Boxtel
+31 (0)411 850 400
info@bro.nl
www.bro.nl

Inleiding

Aanleiding en initiatief

Momenteel is op de locatie Brouwersstraat 2a te Heeswijk- Dinther een veehouderij inclusief bedrijfswoning aanwezig. Dit deel van het dorp Heeswijk-Dinther is echter aan het transformeren en in het kader van de regeling Vrijkomende Agrarische Bebouwing (VAB) zijn meerdere agrarische bedrijven in de omgeving reeds omgezet ten behoeve van andere functies. De eigenaar van het perceel Brouwersstraat 2a is in het kader van deze regeling en de transformatie van het bebouwingslint Brouwersstraat voornemens eigen perceel te herontwikkelen ten behoeve van (senioren)woningen en zorgwoningen voor dementerende ouderen. De bedrijfswoning zal hierdoor ook niet meer als bedrijfswoning fungeren en om worden gezet tot burgerwoning.

Het college van Burgemeester en wethouders van de gemeente Bernheze heeft op 21 maart 2022 besloten om onder voorwaarden medewerking te verlenen aan de herontwikkeling van de Brouwersstraat 2a.

Er dient te worden aangetoond dat er sprake is van een goede ruimtelijke inpassing die aansluit op het behoud en bevordering van de ruimtelijke kwaliteit van de omgeving. Bij het toestaan van een ruimtelijke ontwikkeling is het van belang dat alle ruimtelijke waarden worden meegewogen. Een plan kan immers afbreuk doen aan bestaande landschappelijke of cultuurhistorische waarden. De landschappelijke inpassing bestudeert de omgeving en aan de hand daarvan worden ruimtelijke randvoorwaarden opgesteld. Als aan deze voorwaarden worden voldaan kan de bebouwing op een natuurlijke en verzorgde wijze worden ingepast en aansluiten op de aanwezige landschapsstructuren.

Onderhavig advies geeft inzicht in welke inrichtingsmaatregelen er genomen moeten worden opdat de beoogde ontwikkeling kan worden gerealiseerd.

Kaders en uitgangspunten

Het plan voldoet in beginsel aan de kaders vanuit het vigerende beleid dat relevant is voor de landschappelijke inpassing en aan de eisen/wensen vanuit het planvoornemen.

Projectgebied

Aan de zuidoostzijde van de kern Heeswijk-Dinther is het dorpse bebouwingslint de Brouwersstraat aanwezig. De Brouwersstraat vormt de afronding van de kern richting het buitengebied en vormt van origine een gemengd bebouwingslint. Naast woningen is er agrarische en niet-agrarische bedrijvigheid aanwezig. Onderdeel van dit bebouwingslint is de intensieve veehouderij Brouwersstraat 2a. De locatie Brouwersstraat 2a bestaat uit de kadastrale percelen gemeente Heeswijk-Dinther, sectie C, nummers 3317, 5309, 5310, 6513, 4796 en 2746 (deels). Het plangebied beslaat een totale oppervlakte van circa 1,3 hectare.



Figuur 1: Luchtfoto plangebied, bron: PDOK

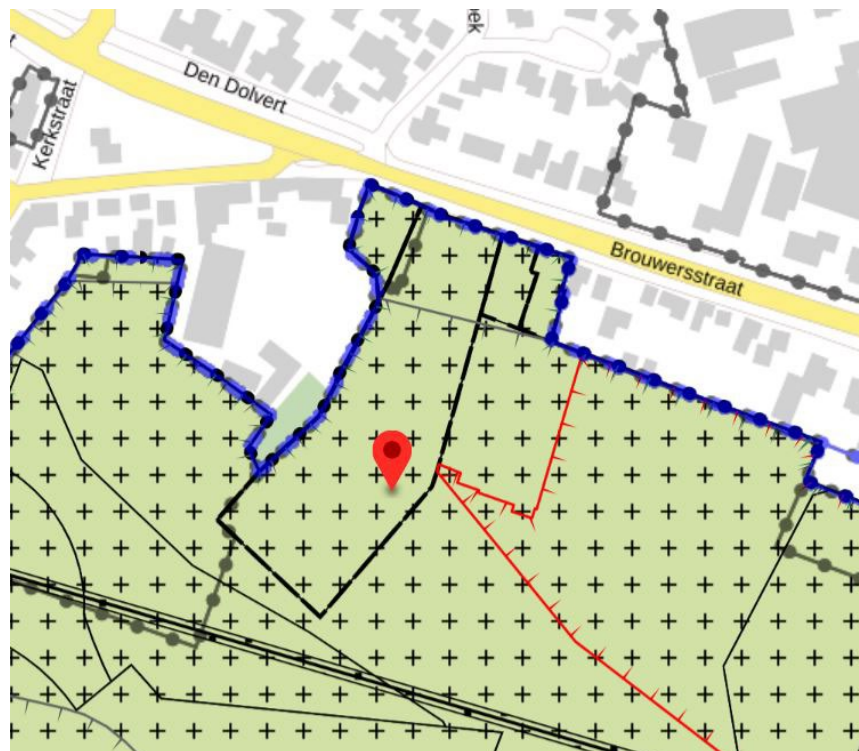
Planvoornemen

Initiatienemer is voornemens de voormalige agrarische bedrijfslocatie te transformeren ten behoeve van (senioren)woningen en zorgappartementen voor dementerende ouderen. In totaal worden 11 (senioren)woningen gerealiseerd en 22 zorgappartementen. Deze woningen worden gesitueerd op het achterperceel van de bestaande woning aan de Brouwersstraat 2a. De (senioren)woningen en zorgwoningen zullen in een hofje worden gerealiseerd, waarbij de gebouwen richting het hof staan georiënteerd. De (senioren)woningen bestaan uit twee- en driekappers en zullen over één bouwlaag met kap beschikken. Het zorgcomplex zal over maximaal 1,5 bouwlaag met kap beschikken. Dit zorgcomplex ligt als kop achter in het hof.

Bestemmingsplan

Voor het plangebied is bestemmingsplan 'Buitengebied Bernheze' het geldende juridische kader. Dit bestemmingsplan is vastgesteld door de gemeenteraad van Bernheze op 8 oktober 2014. Het plangebied heeft hierin de bestemming 'Agrarisch met waarden – Landschappelijke, cultuurhistorische en/of abiotische waarden' met de functieaanduiding 'agrarisch bedrijf' en de maatvoering 'aantal bedrijfswoningen: 1'. Over het gehele perceel is een bouwvlak opgenomen. Tevens is de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 2' opgenomen en geldt de gebiedsaanduiding 'reconstructiewetzone – extensiveringsgebied' en deels de gebiedsaanduiding 'groenblauwe mantel'.

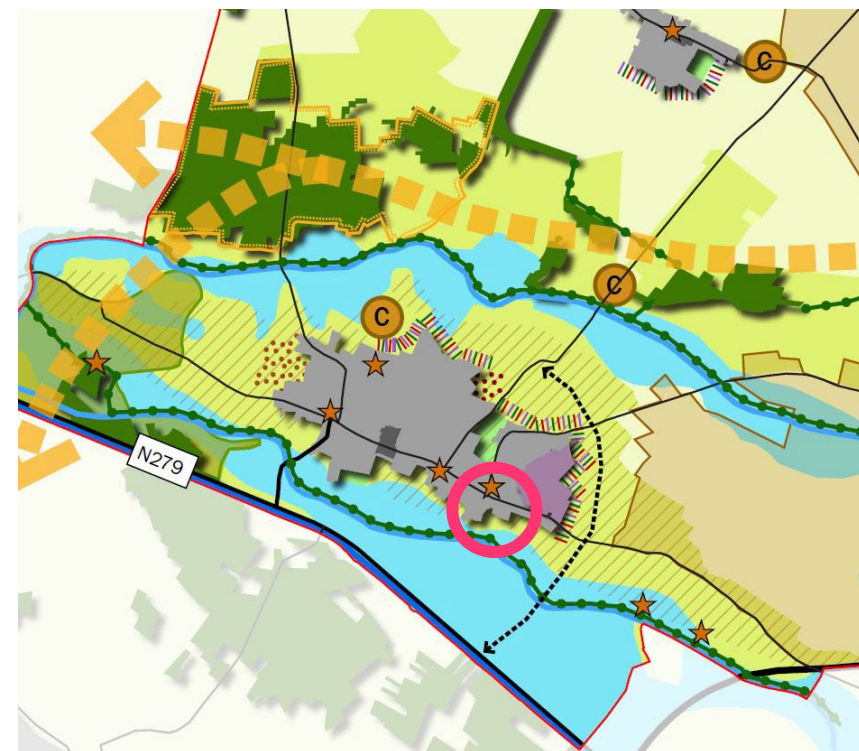
Op basis van de bestemming 'Agrarisch met waarden – Landschappelijke, cultuurhistorische en/of abiotische waarden' is wonen niet toegestaan (in zoverre er geen aanduiding over de gronden is gelegen waaruit blijkt dat dit wel is toegestaan). Het bestemmingsplan dient dan ook te worden herzien om voorgenomen ontwikkeling juridisch-planologisch mogelijk te maken. Zie figuur 2 voor het vigerend bestemmingsplan.



Figuur 2: Vigerend bestemmingsplan, bron: Ruimtelijke plannen

Structuurvisie Bernheze 2010

Binnen de structuurvisie Bernheze wordt er gesproken over een ruimtelijk casco. Het ruimtelijk casco is weergegeven op een kaart met een toelichting. In figuur 3 is een uitsnede van het kaartbeeld gemaakt. Het plangebied behoort tot het 'halfopen landschap'. In de beekdal 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.



Figuur 3: Ruimtelijk casco, bron: structuurvisie Bernheze 2010

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.

Door met het inpassingsplan aan te sluiten op de identiteit van het voor komende landschap, kan de beoogde ontwikkeling op zorgvuldige wijze worden ingepast. Hiermee wordt tevens de groene zoom langs het bebouwingslint versterkt, waardoor er een verbeterde afronding ontstaat. Dit wordt gedaan door de planlocatie te transformeren naar een erf/hof, waaraan senioren woningen worden gepositioneerd.

Kenschets landschap

De projectlocatie behoort tot het coulisselandschap. Het is een halfopen landschap dat wordt gekenmerkt door kleine onregelmatige percelen die worden afgeschermd door heggen, houtwallen en of muurtjes.

Het landschap is ontstaan doordat men de hoge gronden ontgonnen voor akkerbouw. De lagere gronden waren hiervoor niet geschikt en werden veelal gebruikt voor gras- en hooilanden. De kavels werden in het verleden veelal omgeven door houtwallen om het vee buiten de akkers te houden. Veel van deze karakteristieke patronen zijn door de jaren heen verdwenen. Echter zijn er nog locaties binnen de gemeente aanwezig waar dit principe bewaard is gebleven.

Ten zuiden van Heeswijk-Dinther, komen authentieke (agrarische) elementen (akkers, reliëf, verkavelings-, begroeiings- en wegenpatronen) voor die op zichzelf en in hun onderlinge samenhang een bijzonder betekenis hebben. Zie in de komende figuren, op de volgende pagina, enkele historische kaarten die de ontwikkeling van het landschap duiden.

Landschapskenmerken

- Op de hoger gelegen gronden de bouwlanden met aangrenzend op de lageregelegen vlakken gronden oude graslanden;
- Lage grondwaterstanden;
- Eerdgronden;
- Een kronkelig wegenpatroon;
- Een onregelmatige blokverkaveling;
- Veelal houtwallen rondom percelen, soms bomenrijen langs boerderijen en wegen;
- Lintachtige bebouwing met open tussenruimten.

Doel

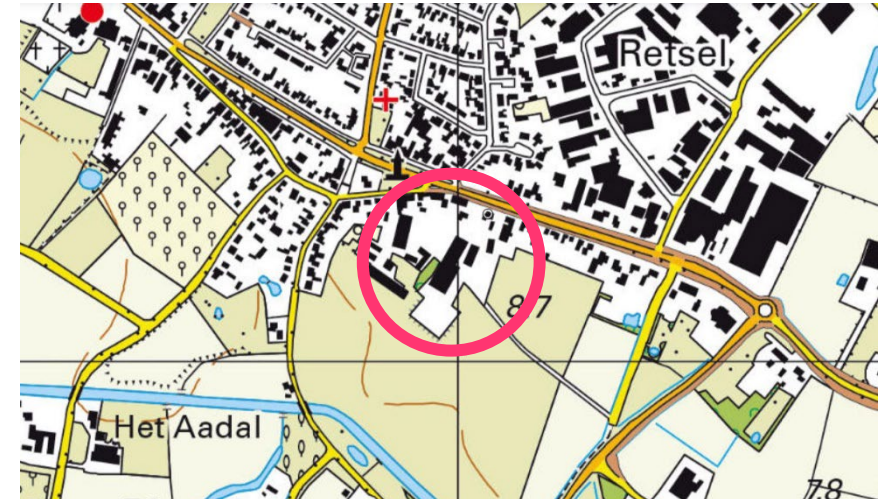
Binnen dit landschap gaat de aandacht uit naar het verstrekken van de kleinschaligheid door de aanplant van houtwallen. De houtwallen worden hierbij ingezet als raamwerk, hierbinnen is veel mogelijk als het past binnen de maat en schaal van het gebied. Doorkijkjes vanaf de openbare weg op de open kampen blijven behouden en worden waar nodig versterkt. Bovendien blijven de oude gras- en hooilanden intact als grazige vlaktes.



Figuur 4: Historische kaart 1950, bron: topotijdreis



Figuur 5: Historische kaart 1980, bron: topotijdreis



Figuur 6: Historische kaart 2022, bron: topotijdreis

Inpassingsplan

Bij het toestaan van een ruimtelijke ontwikkeling is het van belang dat alle ruimtelijke waarden worden meegewogen. Om de planontwikkeling mogelijk te maken zijn een aantal inrichtingsmaatregelen voorgesteld die op basis van het planvoornemen, de beleidskaders en kennis van het landschap en locatie zijn vormgegeven. Nevenstaande schets illustreert de voorgestelde maatregelen, gevolgd door een argumentatie.

De bebouwing is ingepast in het landschap, waarbij met name wordt gezocht naar een goede overgang van de bebouwing naar het achtergelegen Aa-dal. Deze overgang wordt onder andere bewerkstelligd door een hogere bebouwingsdichtheid aan de westzijde tegen het buurperceel aan, en een lagere dichtheid aan de oostzijde bij de tweekappers om doorzichten (circa 11 meter breed) op het achterliggende landschap te realiseren. Daarbij draait het zorgcomplex-gebouw zich open richting het landschap waardoor er ook hier een doorzicht ontstaat. Het hofje zelf dient ook als volwaardige groenruimte. Het hof is namelijk circa 26 meter breed (gevel tot gevel). Tot slot zijn de woonpercelen en parkeerhavens omkaderd door lage hagen.

Concreet zijn de volgende inrichtingsmaatregelen voorgesteld:

1. Aanleg knip- en scheerhagen;
2. Behoud bestaande hagen;
3. Aanplanten leibomen;
4. Aanplanten solitaire bomen;
5. Aanleg wadi. i.c.m. bloem- en kruidenrijk grasland;
6. Aanleg houtsingel.



Figuur 7: Landschappelijke inpassing

Inrichtingsmaatregelen

Aanleg knip- en scheerhagen

Ter inpassing van de nieuwe woningen worden er knip- en scheerhagen aangeplant. Door de aanplant van knip- en scheerhagen wordt de erfafscheiding bepaald. Door het toepassen van een haag ontstaat er een eenduidig beeld. De hagen aan de voorzijde langs het erf hebben maximaal een hoogte van ca. 1.20 meter. Door deze hagen laag te houden blijft de beeldkwaliteit hoog en is de voorgevel van de woning nog altijd zichtbaar, ook vanuit de Brouwersstraat.

De hagen achter de achtergevelrooilijn mogen oplopen tot een hoogte van maximaal 2.00 meter. Hiermee blijft de privacy van de bewoners gewaarborgd.

Soorten: Fagus sylvatica (Beuk), Acer campestre (Veldesdoorn)

Behoud bestaande hagen

De bestaande bedrijfswoning, welke zal worden omgezet naar een burgerwoning, is in de huidige situatie ingekaderd door een lage haag. Met oog op de ontwikkeling, dienen zoveel mogelijk groene structuren gewaarborgd te blijven.

Aanplanten leibomen

Ter versterking van de entree van het erf worden er langs de insteek leibomen aangeplant. Deze leibomen bieden tevens een uitstekende schuil- en nestelplaats voor kleine vogelsoorten.

Soorten: Tilia europaea 'Pallida' (Leilinde)

Aanplanten solitaire bomen

Op het terrein worden verschillende solitaire bomen toegepast. Deze bomen definiëren het terrein en zorgt bij warme dagen voor beschutting en verkoeling. Daarnaast vormen bomen een goede broed- en nestelplek

voor vogels. Door verschillende soorten toe te passen kan de biodiversiteit ter plaatse worden versterkt.

Soorten bij wadi: Alnus glutinosa (Els), Salix alba (Schietwilg), Fraxinus excelsior (Es), Quercus robur (zomereik).

Soorten nabij burgerwoning en zorgcomplex: Tilia cordata (Winterlinde), Juglans regia (Noot), Quercus robur (Zomereik), Fagus sylvatica 'atrop-unicea' (Rode beuk).

Aanleg wadi. i.c.m. bloem- en kruidenrijk grasland

Ten midden het erf staat het groene karakter voorop. Daarom wordt er in deze zone ingezet op het bufferen van water door middel van de aanleg van natte laagtes/ wadi's. Hiermee wordt er een nieuw milieu gecreëerd. Dit zorgt voor nieuwe vegetatietypen en een versterking van de biodiversiteit ter plaatse. Op deze manier ontstaat er een ecologische impuls. Ook worden er verschillende boomgroepen aangeplant die de gevels vergroenen en een direct zicht op de woningen beperkt. De onderste plint van de woning blijft daarentegen wel zichtbaar door de toevoeging van een lage haag.

Aanleg houtsingel

Op de achterperceelsgrens wordt een houtsingel aangeplant van ca. 6 meter breed. Deze houtsingel ontleent het zicht op de bebouwing vanuit de Aa. In de omgeving en aangrenzende kavels komen eveneens robuuste groenstructuren voor, hiermee wordt er aangesloten op het bestaande lint. Daarnaast biedt de houtsingel een goede schuil- en nestelgelegenheid voor verschillende soorten vogels en kleine zoogdieren.

Soorten struiken: Alnus glutinosa, Viburnum opulus, Sorbes aucuparia, Sambucus nigra, Coryles avellana en Rhamnus frangula

Bomen: Fraxinus excelsior, Quercus robur, Populus nigra, Salix alba

Parkeren

Het woonhof wordt vanaf de Brouwersstraat ontsloten door een insteek, welke verbonden is met het erf/hof. Vanaf deze straat is direct zicht op het hof. De ontsluiting begint bij de entree als dubbelrichtingsweg en bij het hof begint de eenrichtingsweg.

Het parkeren wordt voorzien in een parkeerplaats aan de westzijde van het hof (24pp), welke uit het zicht zijn gepositioneerd. Op eigen terrein (inritten) is eveneens ruimte om te parkeren (10pp), en op grasstenen in het hof langs de eenrichtingsweg (2pp).

Op het gebied van water wordt geen overlast verwacht. De wadi Ten midden het hof, zal naar verwachting voldoende capaciteit hebben, dit zal in de watertoets verder uit moeten worden gewerkt.

Kwaliteitsverbetering

Het voornemen is alleen mogelijk onder voorwaarde dat een kwaliteitsbijdrage wordt geleverd. De kwaliteitsbijdrage komt bovenop de ruimtelijke en landschappelijke inpassing. De kwaliteitsbijdrage dient ter compensatie van het verlies aan waarden in het buitengebied die door de ontwikkeling wordt veroorzaakt.

De kwaliteitsbijdrage wordt ingezet voor realisering van groen, natuur, landschap en herstel van landschappelijke cultuurhistorie (niet zijnde de inpassing). De landschappelijke inpassing maakt geen onderdeel uit van de kwaliteitsbijdrage. Deze dient aan additionele kwaliteitsverbeterende maatregelen te worden besteed.

Voorts zal 1% van de uitgifteprijs worden ingezet voor kwaliteitsverbetering en zal worden gebouwd in streekgebonden architectuur. Een aanvullende kwaliteitsprestatie op locatie heeft de voorkeur, maar als het niet mogelijk is om op het eigen terrein of de directe omgeving te investeren, kan er elders binnen gemeenten geïnvesteerd worden, of zal er een betaling aan het Fonds Omgevingskwaliteit plaatsvinden. Voor de beoogde ontwikkeling komt 1% van de uitgifteprijs overeen met een compensatiebedrag van € 17.365,-.

Bestemming wonen	3056
Bestemming maatschappelijk	1030
Totaal uitgeefbaar kaveloppervlak	4086
Opbrengst (€425,-/ m2)	€ 1.736.550,00
1% van de uitgifteprijs	€ 17.365,00



Figuur 8: Beoogde bestemmingen



