TAM-OMGEVINGSPLAN HOOFDSTUK 22D, DE BUNDERS, HEESCH

Opdrachtgever:	Gemeente Bernheze
Projectnr:	BEH037
Datum:	10-10-2024

TAM-OMGEVINGSPLAN HOOFDSTUK 22D, DE BUNDERS, HEESCH

Opdrachtgever:	Gemeente Bernheze
Projectnr:	BEH037
Rapportnr:	VG01
Status	vastgesteld
Datum:	10-10-2024

Opsteller:
RVHE/CVM

Verificatie:
HVG

Validatie
WH

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

Inhoudsopgave

Toelichting 7

Hoofdstuk 1 Inleiding 9
1.1 Aanleiding en doel 9
1.2 Plangebied 10
1.3 Leeswijzer 10

Hoofdstuk 2 Huidige situatie 11
2.1 Lagenbenadering 11
2.2 Ruimtelijk 12
2.3 Functioneel 14

Hoofdstuk 3 Toekomstige situatie 17
3.1 Functioneel 17
3.2 Ruimtelijk 17

Hoofdstuk 4 Toetsing aan omgevingsplan 25
4.1 Huidige bouw- en gebruiksmogelijkheden 25
4.2 Strijdigheden met omgevingsplan 26
4.3 Medewerking opheffen strijdigheid 27
4.4 Wijze van toedeling functies omgevingsplan 27

Hoofdstuk 5 Voorbereiding en participatie 29

Hoofdstuk 6 Visie en beleid op de locatie 31
6.1 Rijksbeleid en instructieregels 31
6.2 Provinciaal beleid 32
6.3 Waterschap Aa en Maas 42
6.4 Gemeentelijk beleid 43
6.5 Omgevingswaarden 52

Hoofdstuk 7 Fysieke leefomgeving en milieu 53
7.1 Ladder voor duurzame verstedelijking 53
7.2 M.e.r.-beoordeling 55
7.3 Bedrijven en milieuzonering 56
7.4 Geluid 58
7.5 Luchtkwaliteit 61
7.6 Geur 62
7.7 Bodem 63
7.8 Omgevingsveiligheid 66
7.9 Verkeer en parkeren 68
7.10 Natuur 73
7.11 Water 84
7.12 Archeologie 89
7.13 Cultuurhistorie 93
7.14 Duurzaamheid 94
7.15 Gezondheid 95

Hoofdstuk 8 Juridische opzet 99

Hoofdstuk 9 Uitvoerbaarheid 101
9.1 Kostenverhaal en nadeelcompensatie 101
9.2 Procedure plan 102

Bijlagen toelichting 105

Bijlage 1 Stedenbouwkundig plan 105
Bijlage 2 Beeldkwaliteitsplan 105
Bijlage 3 Landschappelijk inpassingsplan 105
Bijlage 4 Lagenbenadering 105
Bijlage 5 M.e.r.-beoordeling 105
Bijlage 6 Quickscan milieuzonering 105
Bijlage 7 Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaai 105
Bijlage 8 Akoestisch onderzoek industrielawaai 105
Bijlage 9 Agrarisch geuronderzoek 105
Bijlage 10 Industrieel geuronderzoek 105
Bijlage 11 Vooronderzoek bodem 105
Bijlage 12 Milieukundig (Water-)bodemonderzoek 106
Bijlage 13 Quickscan omgevingsveiligheid 106
Bijlage 14 Verkeer- en parkeeronderzoek 106
Bijlage 15 Verkennend flora- en faunaonderzoek 106
Bijlage 16 Stikstofdepositie-onderzoek 106
Bijlage 17 Nader soortenonderzoek 106
Bijlage 18 Dassenonderzoek 106
Bijlage 19 Compensatieplan - Steenuil 106
Bijlage 20 Compensatieplan - Vleermuizen & Marterachtigen 106
Bijlage 21 Waterhuishoudkundig plan 106
Bijlage 22 Archeologisch bureau- en verkennend booronderzoek 107
Bijlage 23 Proefsleuvenonderzoek 107
Bijlage 24 Toelichting exploitatieopzet en kostenverhaalregels 107
Bijlage 25 Verslag bewonersavond 107
Bijlage 26 Nota van zienswijzen en ambtshalve wijzigingen 107

Regels 109

Hoofdstuk 1	Algemene bepalingen	111
Artikel 1	Toepassingsbereik	111
Artikel 2	Begripsbepalingen	112
Artikel 3	Aanvullende begripsbepalingen	113
Artikel 4	Meet- en rekenbepalingen	121
Hoofdstuk 2	Functies en activiteiten	123
Artikel 5	Agrarisch - 1	123
Artikel 6	Agrarisch - 2	124
Artikel 7	Groen	130
Artikel 8	Verkeer	131
Artikel 9	Water	132
Artikel 10	Wonen	133
Hoofdstuk 3	Algemene regels over functies	139
Artikel 11	Aanvraagvereisten	139
Artikel 12	Algemene beoordelingsregels bouwactiviteiten	139
Artikel 13	Algemene beoordelingsregels gebruiksactiviteiten	142
Artikel 14	Anti-dubbeltelregel	144
Artikel 15	Algemene binnenplanse omgevingsplanactiviteiten	144
Hoofdstuk 4	Regels ter bescherming van waarden en objecten	145
Artikel 16	Waarde - Archeologie 3	145
Artikel 17	Waterstaat - Beschermingszone watergang	147
Hoofdstuk 5	Kostenverhaalregels	149
Artikel 18	Algemene regels kostenverhaal	149
Artikel 19	Kostenverhaalsregels voor het kostenverhaalsgebied De Bunders	151

Bijlagen regels 155

Bijlage 1	Staat van bedrijfsactiviteiten	155
Bijlage 2	Beeldkwaliteitsplan	155
Bijlage 3	Milieukundig (Water-)bodemonderzoek	155
Bijlage 4	Verkennend flora- en faunaonderzoek	155
Bijlage 5	Landschappelijk inpassingsplan	155
Bijlage 6	Programma van Eisen leefomgeving Bunderstraat Heesch	155
Bijlage 7	Toelichting Exploitatieopzet en kostenverhaalregels	155

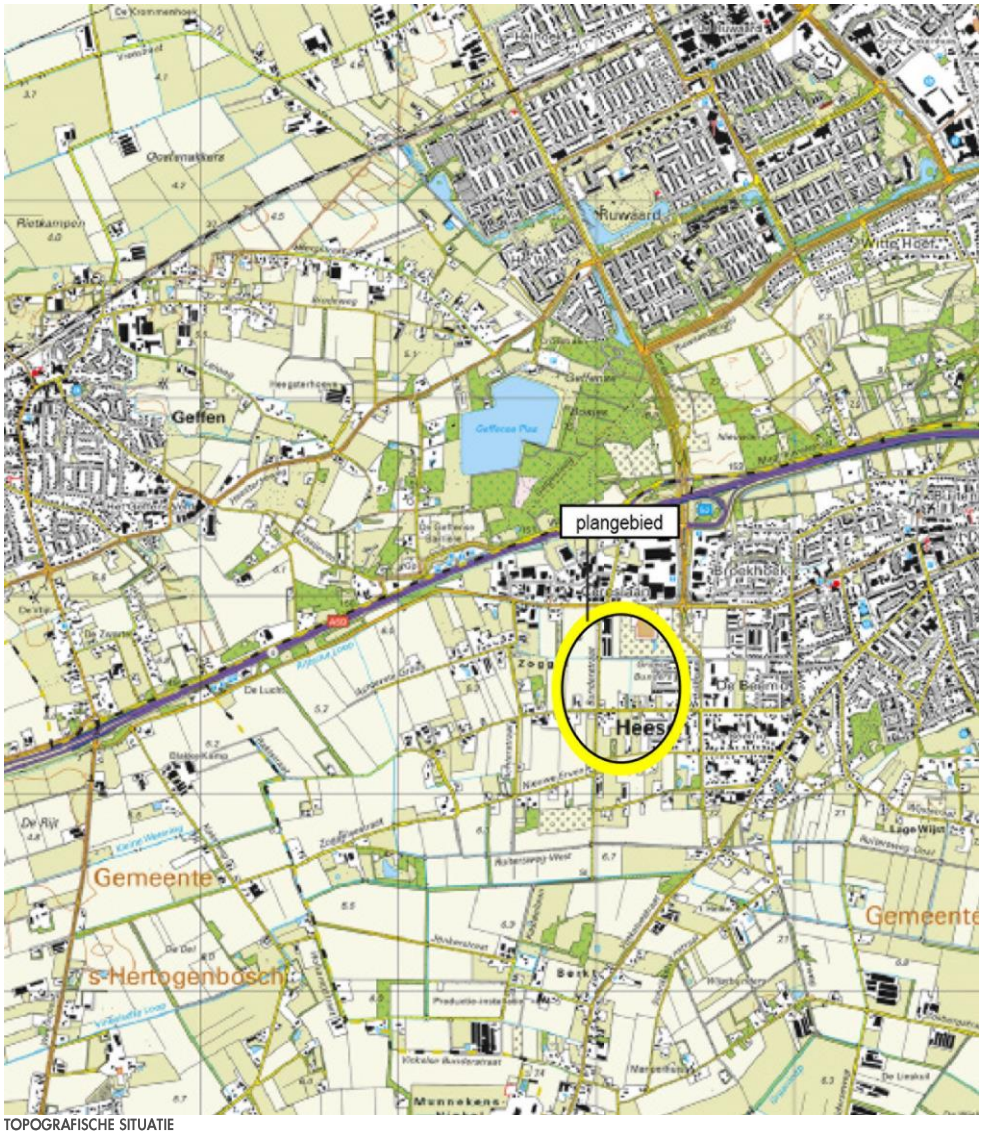
Toelichting

Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Aanleiding en doel

Deze motivering hoort bij het "TAM-omgevingsplan Hoofdstuk 22d, De Bunders, Heesch" van de gemeente Bernheze. Het omgevingsplan maakt de woningbouwontwikkeling 'De Bunders' mogelijk. Deze ontwikkeling bestaat uit 325 woningen met de daarbij behorende voorzieningen. Deze ontwikkeling past niet binnen het vigerende omgevingsplan. Daarom moet voor de locatie 'De Bunders' een separaat, ontwikkelingsgericht TAM-IMRO omgevingsplan opgesteld worden.

Onderstaande afbeelding geeft globaal de topografische ligging van voorliggend planvoornemen weer.

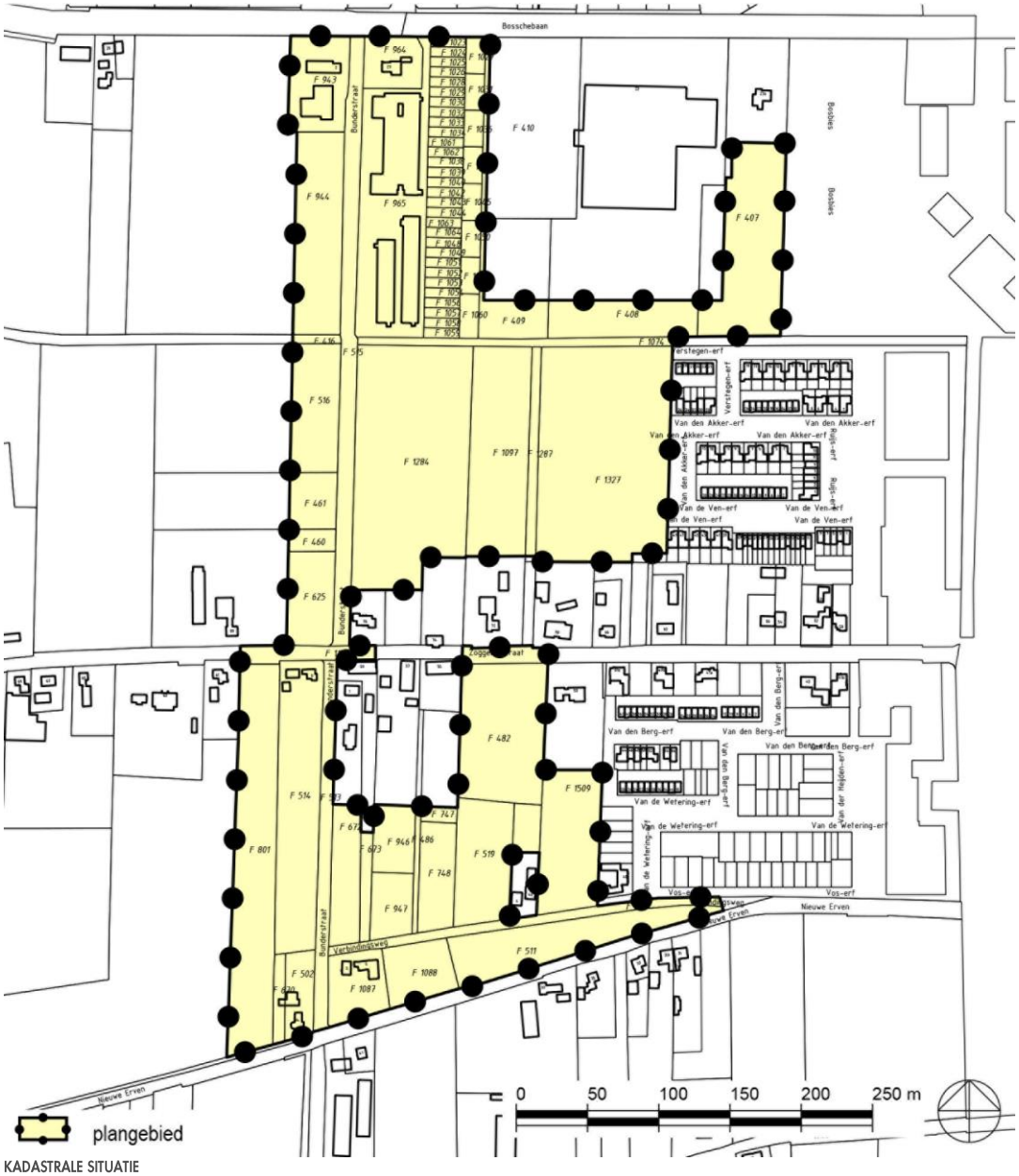


TOPOGRAFISCHE SITUATIE

Het doel van het opstellen van onderhavig TAM-IMRO omgevingsplan is om de transformatie van het gebied tot een woningbouwlocatie aan de rand van de kern Heesch planologisch mogelijk te maken. De bebouwing en inrichting van het gebied worden uitgevoerd binnen de kaders van het bijbehorende stedenbouwkundig plan (bijgevoegd als bijlage 1) en beeldkwaliteitsplan (bijgevoegd als bijlage 2).

1.2 Plangebied

Onderstaande afbeelding geeft de kadastrale situatie weer. Tevens is de plangrens van het TAM-IMRO omgevingsplan ingetekend.



KADASTRALE SITUATIE

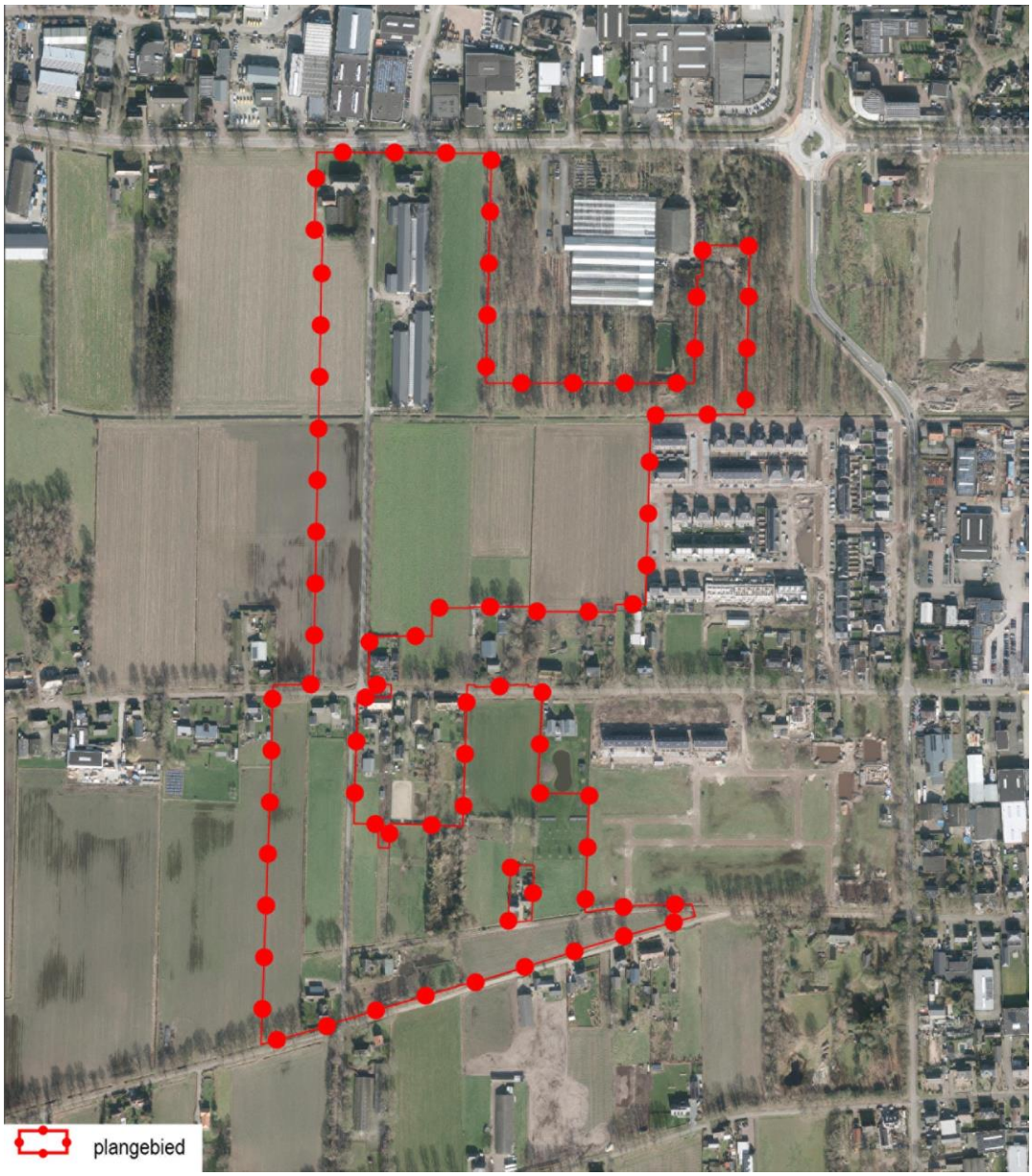
De gezamenlijke oppervlakte van het plangebied bedraagt circa 196.000 m². De gronden zijn zowel particulier als gemeentelijk eigendom.

1.3 Leeswijzer

Na dit inleidende hoofdstuk vormen de daaropvolgende hoofdstukken de verantwoording van de TAM-IMRO omgevingsplan. Hoofdstuk 2 bevat een beschrijving en analyse van de huidige ruimtelijk-functionele situatie. In hoofdstuk 3 wordt ingegaan op de gewenste situatie, de beoogde ontwikkeling. In hoofdstuk 4 wordt aan het huidige omgevingsplan getoetst. In hoofdstuk 5 wordt het proces en participatietraject behandeld. In hoofdstuk 6 wordt het Rijks-, provinciaal-, regionaal- en gemeentelijk beleid beschreven. In hoofdstuk 7 wordt inzicht gegeven in diverse planologische aspecten die relevant zijn voor de fysieke leefomgeving. In hoofdstuk 8 wordt de juridisch opzet beschreven. In hoofdstuk 9 komen de economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid aan de orde.

Hoofdstuk 2 Huidige situatie

In dit hoofdstuk wordt, met toepassing van de lagenbenadering, de huidige ruimtelijke en functionele situatie beschreven, ook in relatie tot de omgeving. Onderstaande afbeelding geeft een uitsnede van het plangebied in zijn directe omgeving.



DIRECTE OMGEVING PLANGEBIED

2.1 Lagenbenadering

Voor het maken van een goede afweging over ontwikkeling is de toepassing van de lagenbenadering een hulpmiddel. Met een juiste toepassing worden de effecten van een ontwikkeling hiermee op de verschillende lagen in beeld gebracht en wordt in beeld gebracht welke maatregelen kunnen worden getroffen om optredende negatieve effecten te voorkomen. Het gaat daarbij om het effect op de lagen in wisselwerking met elkaar waarbij de factor tijd acties wordt benut.

Hierbij worden de volgende lagen onderscheiden:
a. de ondergrond, zoals het bodem- en watersysteem, aardkundige en archeologische waarden;
b. de netwerklaag, zoals het natuurnetwerk, energienetwerk, infrastructuur inclusief waterwegen en een goede multimodale afwikkeling van het personen en goederenvervoer, en;
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 lucht, milieu, veiligheid en een gezonde leefomgeving.

Ontwikkelingen kunnen verstrekkende effecten hebben waardoor binnen het plangebied maar ook elders problemen kunnen ontstaan. Het water- en bodemsysteem zijn daarom sturend voor ontwikkelingen.

Voor de toepassing van de lagenbenadering wordt verwezen naar bijlage 4. Verder wordt verwezen naar de beschrijving van de huidige situatie in onderstaande paragrafen 2.2 en 2.3. In hoofdstuk 7 'Fysieke Leefomgeving' wordt op basis van de verschillende onderzoeksresultaten dieper ingegaan op de effecten van deze ontwikkeling voor de diverse lagen en voor de aanwezige waarden en functies (inclusief de wederzijdse effecten) binnen en rondom het plangebied. De wijze waarop in het stedenbouwkundig plan voor deze woningbouw ontwikkeling rekening wordt gehouden met de lagen, wordt toegelicht in hoofdstuk 3 'Toekomstige situatie'.

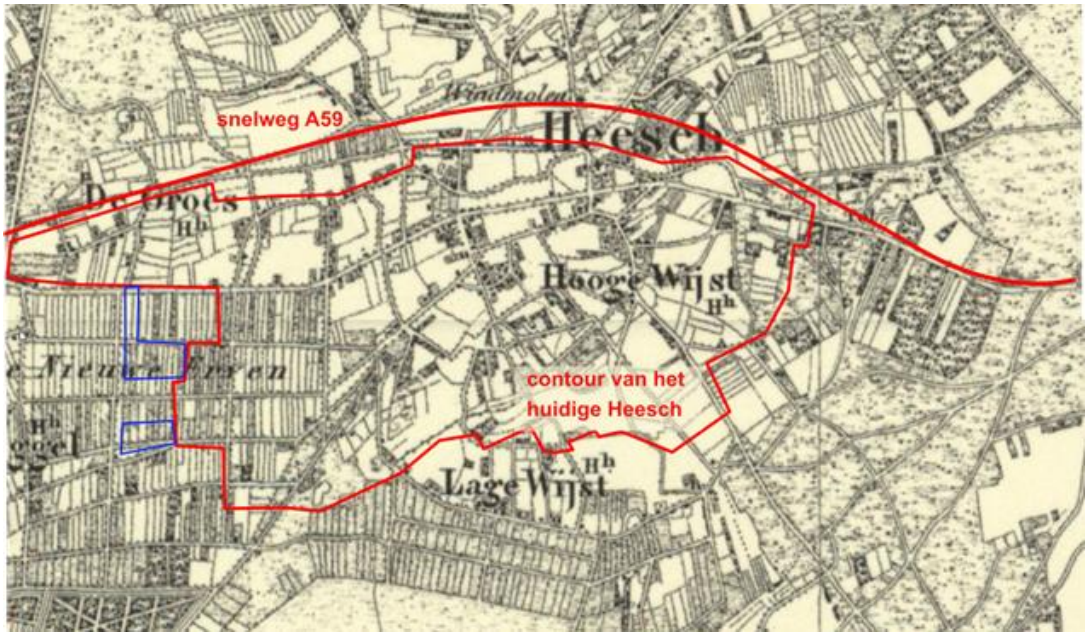
2.2 Ruimtelijk

Geschiedenis
De gemeente Bernheze wordt omsloten door de gemeenten 's-Hertogenbosch, Oss, Sint-Michielsgestel, Maashorst en Meierijstad. In het noorden wordt de begrenzing duidelijk vormgegeven door de A59, welke nabij het plangebied is gelegen. De westgrens wordt gevormd door de Heeswijkse Bossen en de Leijgraaf. Aan de zuidzijde vormen de Zuid-Willemsvaart en de A50 heldere grenzen. In het oosten loopt de grens tussen Vorstenbosch en Bedaf, langs de Slabroekseweg, door de Schaykse Heide naar het knooppunt Paalgraven (A50-A59).

De gemeente is in 1994 ontstaan door de samenvoeging van de voormalige gemeenten Heesch, Heeswijk-Dinther en Nistelrode. Het grondgebied van de gemeente Bernheze heeft een kenmerkend landelijk karakter, waarin, naast de landbouw, de natuur- en bosgebieden en het water dominant aanwezig zijn. Bedrijvigheid komt op bedrijventerreinen in de drie grotere kernen voor, zo ook ten noorden en oosten van het plangebied. De gemeente is in alle richtingen goed ontsloten op het landelijke snelwegennet (A50/A59). Recreatie en toerisme is voor de gemeente van betekenis, vooral routegebonden vormen (fietsen, wandelen, paardrijden) zijn van belang.

De gemeente Bernheze ligt op de overgang van de Peelhorst naar een dekzandvlakte met dekzandruggen. De kernen binnen de gemeente zijn ontstaan op de overgang van hoog naar laag en droog naar nat. De dekzandruggen zijn in de laatste ijstijd ontstaan. Het complex van dekzandruggen strekt zich uit van Herpen via Heesch naar Rosmalen. Heesch ligt aan de rand van een dekzandrug op de overgang naar de dekzandvlakte.

Tot circa het jaar 1800 bestond het plangebied nog grotendeels uit onontgonnen zandgronden. Vanaf 1800 werd het gebied ontgonnen en verkaveld. Door de ontginning ontstond een 'regelmatig gestructureerd strookkampen landschap'. De strookkampen liggen grotendeels in de nabijheid van de uitgestrekte broekgebieden van de gemeente Bernheze. Het type verkaveling sluit erg aan op die van het nattere deel van het broek, maar het grondgebruik wijst op de drogere gronden. Bij de regelmatig gestructureerde strookkampen is sprake van een regelmatig uitgezet grid van wegen, waarbinnen de strookkampen liggen. Bij dit type landschap betreft het veelal geleidelijk aflopende terreinen, waar het eenvoudig was een regelmatig ontginningspatroon uit te zetten. Er zijn maar enkele gebieden van dit landschapstype in de gemeente Bernheze aanwezig, te weten: rond Zoggel, aan de westzijde van Nistelrode en aan de zuidzijde van Loosbroek. Mogelijk zijn deze landschappen deels als 'Nieuwe Erven' ontgonnen na uitgiften door de verschillende dorpsbesturen uit de 'Gemeynt', vanaf de 17e eeuw. Ook deze landschappen kenden een fijne structuur aan opgaande beplanting op de perceelsranden van de strookkavels. Bebouwing staat er langs wegen door het gebied.



Historische kaart waarin de ontginningsgeschiedenis is af te lezen in het blauw de locatie van De Bunders

Cultuurhistorie
Het cultuurlandschap kenmerkt zich door een regelmatig verkavelingspatroon en parallel aan elkaar gelegen wegen. Deze historische bebouwingsconcentratie ligt bij de kruising van de Zoggelsestraat en Bunderstraat. In dit ensemble staat een aantal boerderijen en agrarische bijgebouwen. Een wezenlijke karakteristiek is de open ruimte tussen de agrarische erven en zorgt voor een fraaie samenhang tussen bebouwing, erven en het omliggende landschap. De oorspronkelijke regelmatige ontginningsstructuur is nog op hoofdlijnen aanwezig in het huidige landschap. Met name de ontginningswegen bepalen nog steeds het landschappelijke grit van het gebied. Door verschillende ruilverkavelingen in de tweede helft van de twintigste eeuw zijn de kleine percelen veelal samengevoegd tot grotere, open landbouwpercelen, vaak zonder houtwallen en andere landschapselementen. Een aantal gebouwde objecten heeft een status als gemeentelijk monument of beeldbepalend/cultuurhistorisch waardevol pand.

Historische ontwikkeling
Om de ontwikkeling van 'De Bunders' in het licht van de ontwikkeling van het dorp Heesch te zien is hieronder aangegeven hoe het dorp de laatste decennia is uitgebreid. Daartoe is in onderstaande afbeelding aangegeven in welk decennium welke wijk is ontwikkeld. In het kort wordt hier ook beschreven waarom er op die betreffende plek op dit moment een begrenzing lijkt te zijn bereikt. Daardoor wordt duidelijk waarom 'De Bunders', na de uitbreidingswijk 'De Erven', de meest logische richting is voor de volgende uitbreiding.



HISTORISCHE UITBREIDING HEESCH

<u>Richting zuiden</u>
In de jaren '60 - '70 - '80 breidt het dorp vooral uit naar het zuiden. In het zuiden grenst het dorp nu met wijken die gebouwd zijn in die betreffende decennia aan het waardevolle kleinschalige landschap Hoge Wijst en Lage Wijst. De Wijststraat vormt de nog herkenbare overgang tussen de dekzandrug waarop Heesch ligt en de

dekzandvlakte. Deze heldere overgang is belangrijk voor de leesbaarheid van het landschap. Aan de Wijststraat is door de eeuwen heen een agrarisch lint gegroeid. De buurtschap de Lage Wijst is geconcentreerd op een kruispunt van de wegen Kruishoekstraat, Vinkelsestraat, Dennenboomstraat en de onverharde Ruitersweg (Oost en West). De buurtschap ligt tevens op de overgang van verschillende landschapstypen waardoor er een gevarieerd beeld ontstaat; ten oosten de blokverkaveling van de oude dekzandrug, ten westen de rationele jonge ontginningen van de Nieuwe Erven en ten zuiden het landgoed Berkt op de grootschalige en open dekzandvlakte.

Richting noorden
In de jaren '90 zijn er vooral uitbreidingen naar het noorden. Tot die tijd vormde de centrumbebouwing aan 't Dorp de noordelijke grens van Heesch. Tussen dat lint en de snelweg lag destijds nog een kleinschalig landschapstype dat het gebied tot Oss kenmerkt. Ten zuiden van de wegen Monseigneur van den Hurklaan en de Maasstraat worden in de jaren '90 planmatig woonwijken aangelegd. Ten noorden van de eerder genoemde wegen is dat kleinschalige landschap nog aanwezig, maar staat onder druk vanwege incidentele bouwactiviteiten. Grootschalig bouwen is daar moeilijker, o.a. vanwege een ingewikkelde ontsluiting maar ook vanwege de geluidsconsequenties van de A59.

Richting oosten
In de jaren '90 - '00 - '10 komt de nadruk te liggen op uitbreidingen aan de oostzijde. Hier is de ondergrond hoger en droger, maar verdere uitbreiding deze kant op wordt bemoeilijkt door de waarde die is gegeven aan het aantrekkelijke landschap van de Maashorst.

Richting westen
Vanaf de jaren '10 en '20 wordt er begonnen met uitbreiding aan de westzijde van het dorp. Eerst nog een stuk tot de Kruishoekstraat, maar vanaf de jaren '20 wordt tussen de historisch lopende noord-zuidverbindingen Kruishoekstraat en Bunderstraat een woningbouwontwikkeling in gang gezet onder de naam 'De Erven'. Het woningbouwplan 'De Bunders' is in dat opzicht de afronding van het De Erven.

Wegenstructuur
Binnen het plangebied zijn enkel lokale wegen aanwezig. Aan de noordzijde van het plangebied ligt de Bosschebaan als regionale weg. Aan de zuidzijde grenst het plangebied aan de Verbindingsweg, een onverharde weg. Verder loopt er nog een voormalige weg van west naar oost, die nu alleen nog maar als een pad te herkennen is langs de A-watergang. In de wijk 'De Erven', ten oosten van het plangebied, liggen enkel woonstraten.

2.3 Functioneel

Algemeen
Heesch is de grootste kern en de hoofdkern van de gemeente Bernheze. In de stedenbouwkundige structuur en de groenstructuur zijn de geschiedenis en ontwikkeling van het dorp afleesbaar. Heesch ligt op de overgang van de Peelhorst in het oosten, de jonge ontginningen in het zuiden en het dekzandlandschap in het noorden. De oudste bebouwing staat aan de noordrand van het dorp, met de slingerende Mgr. van den Hurklaan als centrale ontsluiting. Na de aanleg van de doorgaande wegen Bosschebaan, "t Dorp - Graafsebaan en de Nistelrodeseweg - Osseweg is Heesch sterk uitgebreid met woonwijken uit verschillende perioden. Ten westen van het dorp zijn bedrijventerreinen gerealiseerd. Het huidige dorpscentrum bevindt zich aan De Misse, het centrale plein in Heesch. De kern Heesch heeft uitgebreide winkel- en sportvoorzieningen. Het groen in de kern bestaat voornamelijk uit laanbeplanting langs de linten.

De noordrand van Heesch, tussen de kern en de A59, is een overgangszone, waar naast wonen met name agrarische gronden liggen. De randen van Heesch zijn vanaf het buitengebied nauwelijks waar te nemen. Andersom geldt ook dat het buitengebied vanuit de kern nauwelijks te ervaren is. Ten zuidoosten van de kern ligt het natuurgebied van de Maashorst. Ten zuiden en westen van de kern liggen agrarische gronden. Cultuurhistorisch waardevolle elementen in de kern zijn met name de oude dorpslinten.

Plangebied
Het plangebied kent in de huidige situatie een divers gebruik. Zo wordt in het noorden van het plangebied de grond gebruikt ten behoeve van een bomenkwekerij behorende bij het naastgelegen tuincentrum. Voor het overgrote deel kent het plangebied echter een agrarisch gebruik. Verspreid tussen deze gronden zijn enkele woningen gesitueerd.



Huidige functionaliteit van het plangebied

In het plangebied is aan de oostzijde van de Bunderstraat een grootschalig agrarisch bedrijf (IV) gelegen(Bosschebaan 27). Dit agrarische bedrijf (aan de noordzijde van het plangebied) betreft een smalle strook (breedte van circa 55 meter) parallel aan de Bunderstraat, met een diepte van circa 250 meter. Dit agrarisch bedrijf wordt gesaneerd en wegbestemd. De bebouwing van het agrarische bedrijf bestaat uit één bedrijfswoning en een viertal agrarische opstallen die twee aan twee gekoppeld zijn met een constructie van plastic folie. Deze agrarische opstallen betreffen de enige te slopen bebouwing binnen het plan. De agrarische bedrijfswoning blijft als burgerwoning behouden. Naast het agrarische bedrijf kent zowel het midden- als zuidelijke gebied een hoofdzakelijk agrarische functie. Deze functie komt tot uiting in agrarische percelen (voornamelijk akkerbouw).

Hoofdstuk 3 Toekomstige situatie

3.1 Functioneel

De Bunders is een uitbreidingswijk voor het dorp Heesch. Het ligt aan de rand van het dorp. Het plan De Bunders grenst aan de uitbreidingswijk 'De Erven'. In het plangebied liggen enkele bestaande woningen en een agrarisch bedrijf. Dit agrarische bedrijf, in de smalle strook nabij de Bosschebaan aan de oostzijde van de Bunderstraat, wordt met het plan gesaneerd. De agrarische opstallen worden gesloopt. De twee woningen noordelijk en zuidelijk van het plan blijven bestaan. De twee plandelen worden gescheiden door het buurtschap aan de Zoggelsestraat. De bebouwing van dit buurtschapje blijft zo veel mogelijk onaangetast. Maar ook blijven de erven rond deze bebouwing zo veel mogelijk intact. Mede hierdoor wordt er ruim afstand gehouden tot de bebouwing.

Aantal woningen
In het stedenbouwkundig ontwerp, zoals opgenomen bijlage 1, wordt voorzien in de ontwikkeling van 305 woningen. Het stedenbouwkundig ontwerp is op de verbeelding van dit TAM-omgevingsplan vertaald in bouwvlakken met eisen ten aanzien van de maatvoering (bouw- en goothoogten). Binnen deze bouwvlakken zijn vrijstaande woningen, twee-aaneengebouwde woningen, aaneengebouwde woningen, geschakelde woningen en patio-woningen toegestaan.

De bouwtypologie als zodanig is op voorhand niet per bouwblok vastgelegd. Gestapelde woningen, tiny-houses en rug-aan-rug woningen zijn uitsluitend toegestaan daar waar op de verbeelding deze bouwtypologie is aangeduid.

Het stedenbouwkundig plan bevat ook een voorstel voor de woningbouwcategorieën. Dit voorstel is niet bindend. Ook ten aanzien van de woningbouwcategorieën biedt het plan de nodige flexibiliteit.

Met voorliggend omgevingsplan worden ten behoeve van enige flexibiliteit maximaal 325 woningen mogelijk gemaakt. Dit maximum aantal is in de regels vastgelegd. In de bijbehorende onderzoeken, die in hoofdstuk 7 zijn omschreven, is eveneens uitgegaan van een maximum van 325 woningen.

Gedifferentieerd bouwen
Niet alleen de woonvisie en de regionale woningbouwafspraken bepalen dat er een gevarieerd aanbod aan woningsoorten in 'De Bunders' gerealiseerd moet worden. Ook de positieve werking van een gevarieerd woonmilieu voor een wijk is een belangrijke reden om sociale huurwoningen te combineren met koopwoningen in diverse prijsklassen. In de regiodeal is afgesproken dat ten minste 66,7 procent van de woningen bestaat uit het betaalbare segment met een onderverdeling van 31 procent sociale huur en 39 procent goedkope koop, betaalbare koop en middelhuur. De overige 30 procent bestaat uit het segment dure koop.

3.2 Ruimtelijk

3.2.1 Stedenbouwkundige structuur

Voorliggend planvoornemen betreft de voortzetting van woonwijk 'De Erven' richting het landelijke gebied van Heesch. De rationele verkaveling van het ontginningslandschap vormt de basis voor de hoofdstructuur. Deze gebiedskenmerken worden versterkt door de robuuste oost-west structuur te benadrukken. Binnen de 'kamers' is de herkenbaarheid van de noord-zuid verkaveling wenselijk. Het agrarische lint aan de Zoggelsestraat blijft zoveel mogelijk behouden. De nieuwe uitbreiding staat los van dit bebouwingscluster. Halverwege de Zoggelsestraat komt een verkeerskundige knip waardoor doorgaand gemotoriseerd verkeer over de Zoggelsestraat wordt voorkomen. De Verbindingsweg blijft een landelijk zandpad en de A-watergang blijft een sloot met een groene zoom. Dit wordt een wandelpad voor de buurt.

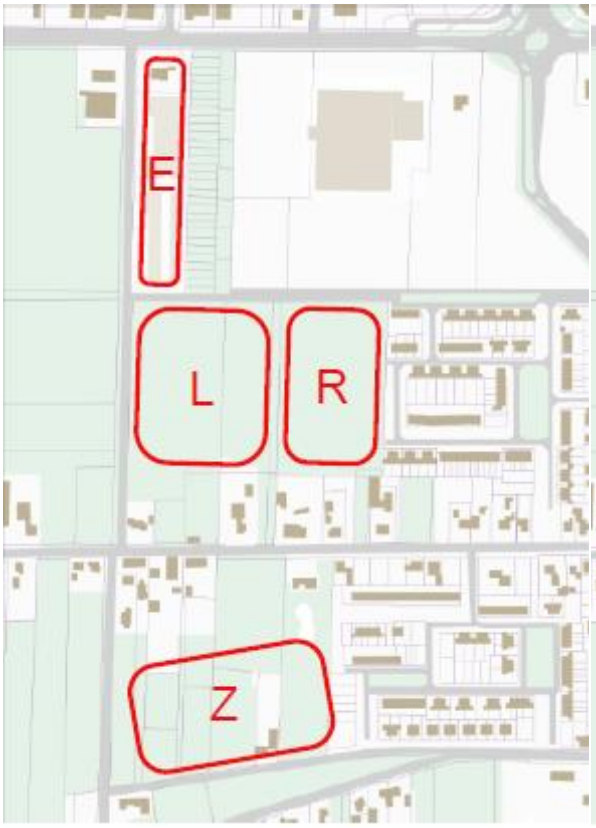
Op onderstaande afbeelding is het totaal beeld van de woningbouwontwikkeling in kaart gebracht (zie ook bijlage 1).



STEDENBOUWKUNDIG ONTWERP (AUGUSTUS 2024)

3.2.1.1 Verdeling in deelgebieden

De Bunders moet niet alleen één geheel gaan vormen als uitbreidingsgebied, het kan ook gezien worden als het vervolg op uitbreidingsgebied 'De Erven.' Die eenheid is niet vanzelfsprekend want 'De Bunders' bestaat uit een viertal redelijk van elkaar gescheiden deelgebieden, die alle vier hun eigen context en karakteristieken hebben (zoals zichtbaar op onderstaande afbeelding). En daardoor allemaal stedenbouwkundig gezien op een verschillende manier tot stand komen. Maar die door een overkoepelende groenstructuur toch een eenheid krijgt. Er wordt onderscheid gemaakt in het entreedeel [E], het middengebied links [L], het middengebied rechts [R] en het zuidelijke deel [Z].



VERSCHILLENDE DEELGEBIEDEN


GROENSTRUCTUREN

Deelgebied Entree [E]

Dit deelgebied is een smalle strook waar geen ruimte is voor doorgaande wegen. De woningen zijn daarom gesitueerd aan korte lussen en doodlopende straten die aantakken op de Bunderstraat. Deze ontsluitingsstructuur bepaalt tevens grotendeels de stedenbouwkundige opzet van dit deelgebied. Om een repeterend patroon te voorkomen is er een groenplein gemaakt met een dwars bouwblok.

Deelgebied Midden-Links [L]

De begrenzing wordt gevormd door de Bunderstraat en de te handhaven noord-zuid lopende sloot. Op basis van het concept om terug te grijpen op de lange noord-zuidgerichte strokenverkaveling zijn hier twee bouwblokken gesitueerd, ook met noord-zuidgerichte oriëntatie. Anders dan bij 'De Erven' waar het totale ontwerp zonder graadverdraaiing van opzet is, is hier gekozen de Bunderstraat te volgen die iets schuin van de noordrichting afwijkt. De ruimte tussen de Bundersstraat en de sloot maakt het mogelijk om hier twee van de woonblokken in te passen. De ruimte tot de sloot wordt als grote groenzone ingericht. De straatruimte tussen de blokken wordt een brede ontsluitingszone in een groene setting. De Bunderstraat wordt hier een woonstraat waar naast een ruime groene berm met nieuwe bomen en een voetpad de woningen staan en ontsloten worden op de weg.

In de woningdifferentiatie is een appartementencomplex opgenomen. De afmetingen van het appartementengebouw passen binnen de afmetingen van het bouwblok.

Deelgebied Midden-rechts [R]

Dit deelgebied ligt tegen 'De Erven fase 1' aan. Het is een logische stap om de stedenbouwkundige structuur, die is ingezet bij 'De Erven fase 1' door te zetten in dit deelgebied. Ondanks dat die structuur (letterlijk) haaks staat op

het concept van De Bunders dat gebruik maakt van de richting van de historische strokenverkaveling.

De bouwblokken in het gedeelte van De Erven fase 1 worden doorsneden door een parkeerkoffer. De lengte van de bouwblokken aan de zijde van de Bunders is echter te kort om er op die manier nog een parkeerkoffer in te plaatsen. Bovendien moet er dan nog een weg omheen om de woningen aan de kopse kant te ontsluiten. Daarom, en om overbodige verharding te voorkomen, is gekozen om de woningen aan de kopse kant van de bouwblokken buiten het blok te plaatsen. De omsluitende straat gaat daardoor achter die kopse woningen langs. Hiermee ontstaat er een combinatie van parkeerkoffer en ontsluitingsstraat. De kopse woningen hebben een voorkant aan de groene zijde en worden voor auto's ontsloten aan de achterkant. De gecombineerde ruimte moet zorgvuldig worden ingericht.

Deelgebied Zuid [Z]
In dit deelgebied staat experiment, vrijheid en flexibiliteit voorop. Hier is ruimte voor tiny houses, CPO, rug-aan-rugwoningen, vrijstaande woningen naast reguliere woningen. De ontsluitingsstructuur is niet leidend, want die is door de afgezonderde ligging enigszins moeilijk. Bovendien is er de wens om de woning met een deel van de kavel aan de Verbindingsweg 4 te handhaven. Daardoor zijn lussen in het stratenplan niet efficiënt te realiseren. De gekozen oplossing gebruikt parkeerplaatsen waarin auto's een ronde kunnen maken en die door inrichting niet een uitstraling hebben van een eenvoudige parkeerplaats. Gekozen is voor schuin parkeren met veel groen in een parkachtige setting.

De noord-zuidstructuur van de strokenverkaveling zal in de groenstructuur terug komen.

Dichtheid
De deelgebieden [E], [L] en [R] zullen een hogere dichtheid krijgen dan het deelgebied [Z]. Dit laatst genoemde deelgebied is slechts te ontsluiten via de woonwijk 'De Erven fase 2' en via de Bunderstraat. De Verbindingsweg is immers een zandweg en niet geschikt als ontsluiting. Het is ook niet wenselijk om de Zoggelsestraat als ontsluitingsweg te gebruiken . Daarom komen hier minder woningen. Tevens is deze kleinere schaal een passende afronding van het bebouwd gebied van Heesch naar het buitengebied.

Deelgebied [R] wordt ontsloten op het bestaande deel van 'De Erven fase 1', maar deze uitbreiding is qua oppervlak kleiner. De ontsluiting sluit aan op de totale wegenstructuur in de buurt waardoor het aantal verkeersbewegingen verdeeld wordt. 'De Erven fase 1' en deelgebied [R] van De Bunders gaan qua structuur één eenheid vormen.

3.2.1.2 Groenstructuur

Deze paragraaf bevat een toelichting op de groenstructuur van het plan en geeft hiermee invulling aan de groenparagraaf volgens het Groenstructuurplan (zie paragraaf 6.4.3).

Bij het stedenbouwkundig ontwerp is de groenstructuur leidend, zie bovenstaande afbeelding. De vier deelgebieden liggen als eilanden in het groene gebied en zijn omsloten door groen. Ze zijn alleen via langzaam verkeersverbindingen met elkaar verbonden. Het zuidelijke deel is ook gescheiden van de rest omdat het buurtschap aan de Zoggelsestraat dit scheidt van de noordelijker gelegen delen.

Ook op straatniveau is de groenstructuur leidend. De houtsingels langs de historische strokenverkaveling vormen de inspiratie voor de beplanting op buurtniveau als stroken 'houtsingels' in de woonstraten.

Randen en afronding
De groene structuren in de wijk sluiten aan op het landelijke gebied rond de wijk om zo ecologische verbindingen tot stand te brengen voor planten en dieren.

Bij deelgebied [E] is de Bundersstraat een wijkontsluitingsweg en daar grenzen zijkanten van woningen aan, om de woningen in het deelgebied te kunnen oriënteren op een woonstraat. Voor deelgebied (L) is de Bunderstraat een woonstraat en ontsluitingsstraat. De groene berm wordt breder, er komt een voetpad en opritten ontsluiten de woningen. Hier staan de woningen met hun voorzijde naar het buitengebied gericht. Hier is gekozen voor een harde scheiding.

Aan de zuidzijde van deelgebied [Z] is gekozen voor een zachte overgang naar het buitengebied vanwege de aanwezigheid van de zandweg (Verbindingsweg) en het landelijk gebied. Hier grenzen tuinen aan een bufferstrook die de tuinen van de weg scheiden. In dit deelgebied komt aan de Bunderstraat een aantal vrijstaande woningen te staan in een landelijke stijl.

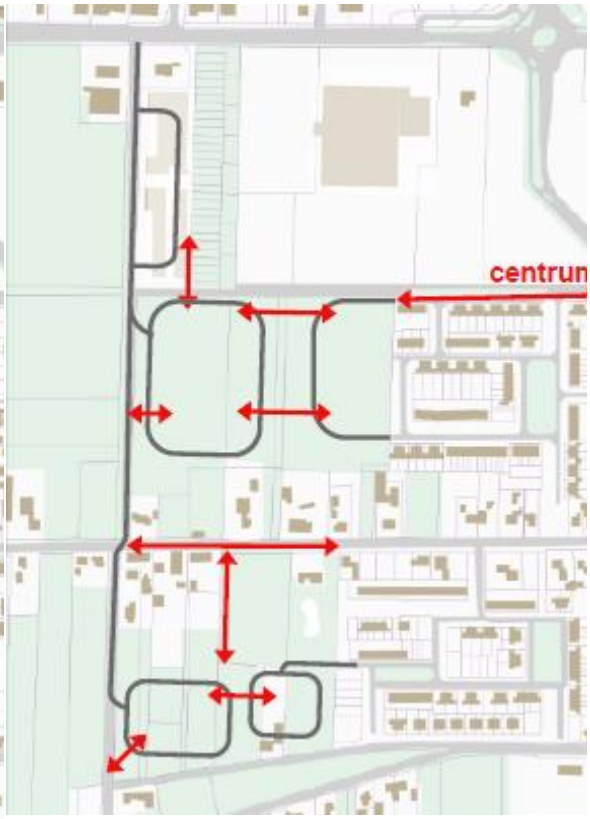
3.2.1.3 Ontsluiting

Gemotoriseerd verkeer

Elk deelgebied heeft zijn eigen ontsluiting, zoals zichtbaar op onderstaande afbeelding. Het deelgebied [R] sluit qua structuur naadloos aan op fase 1 van 'De Erven' en wordt via die wijk ook ontsloten. Deelgebied [Z] zal deels via 'De Erven fase 2' moeten worden ontsloten en deels via de Bunderstraat. Zo wordt het verkeer dat uit de wijk komt verdeeld. Ontsluiting op de onverharde Verbindingsweg is uitgesloten, evenals een extra ontsluiting op de Zoggelsestraat. Op de Zoggelsestraat komt een fysieke knip waardoor doorgaand gemotoriseerd verkeer over de Zoggelsestraat wordt voorkomen. Ook deelgebied [L] wordt ontsloten op de Bunderstraat. Vanaf deelgebied [Z] tot aan de entree van het deelgebied wordt de Bunderstraat daarom opgewaardeerd. De paar straatjes uit deelgebied [E] sluiten ook aan op de Bunderstraat.



VOORGESTELDE ONTSLUITING (GEMOTIRSEERD VERKEER)



VOORGESTELDE ONTSLUITING (LANGZAAM VERKEER)

Langzaam verkeer

Alle deelgebieden worden onderling verbonden door langzaam verkeersstructuren (zie bovenstaande afbeelding). Het gebied wordt als het ware dooraderd met fiets- en/of voetpaden. Tevens wordt het geheel van 'De Bunders' weer aangesloten op de netwerken van 'De Erven' en de routes naar het centrum van Heesch (o.a. via de Beemdstraat).

Niet overal komen vrij liggende fietspaden te liggen. Daar waar op een veilige manier over een woonstraat gereden kan worden, liggen geen fietspaden. Ook zijn er paden waar fietsers en voetgangers samen gebruik van zullen maken. Daardoor wordt verharding uitgespaard ten gunste van groen. Vanaf de Bunderstraat, die als een 30-km per uur zone wordt ingericht, en de overige aansluitende bestaande wegenstructuur kunnen fietsers hun route vervolgen.

3.2.1.4 Deelgebieden en koppeling

In het stedenbouwkundig plan worden vier deelgebieden onderscheiden, aangeduid met letters (zie paragraaf 3.2.1.1). De realisatie van de verschillende deelgebieden is mede afhankelijk van de uitvoering van de volgende voorzieningen op het gebied van de infrastructuur en riolering:

- Realisatie van het gebied Midden rechts (voorziene fase 1) en Midden links (voorziene fase 2) is pas mogelijk na verplaatsing van de riooloverstort naar de nieuwe locatie. De percelen in die deelgebieden bevinden zich in het overloopgebied van de riooloverstort. Als daar nu woningbouw mogelijk zou worden gemaakt zonder verplaatsing zou er mogelijk waterschade kunnen plaatsvinden aan deze nieuwe woningen.
- Realisatie van het gebied Midden links (voorziene fase 2) en de Entree (voorziene fase 3) is pas mogelijk nadat de weg is aangepast (en naar rechts verplaatst) en is ingericht als een 30-km weg tussen de Bosschebaan en de Zoggelsestraat. De weg dient als toegang voor de toekomstige woonwijk en krijgt daarnaast ook voor een groot gedeelte de functie van een woonstraat (situering van meerdere huizen aan de nieuwe straat). Om dit op een veilige en ruimtelijke gewenste manier uit te voeren is het noodzakelijk dat de weg hiervoor wordt aangepast alvorens woningbouw mogelijk worden gemaakt.
- Realisatie van het gebied Midden links (voorziene fase 2), de Entree (voorziene fase 3) en Zuid (voorziene fase 4) is pas mogelijk nadat de fysiek knip in de Zoggelsestraat is gerealiseerd. De gemeente wil het buurtschapje de Zoggel niet onnodig belasten en wil ook tegemoet komen aan de verkeerszorgen van de omwonenden. Daarnaast is het verkeerskundig qua capaciteit eveneens wenselijk dat deze knip er komt. Doordat fase Midden rechts (voorziene fase 1) ontsloten moet worden middels de 1e fase van de Erven en daarna weer op de Kruishoeksestraat geldt deze beperking niet voor die fase. De verwachting is dat daardoor slechts beperkte belasting veroorzaakt wordt voor het buurtschap doordat autoverkeer gericht op de kern Heesch vanuit die wijk niet over de Zoggelsestraat hoeft en/of daar logischerwijs voor overheen gaat (wat wel geldt voor de andere fasen).
- Realisatie van het gebied Zuid (voorziene fase 4) is pas mogelijk nadat de weg is aangepast (en naar rechts deels verplaatst) en is ingericht als een 30-km weg tussen de Zoggelsestraat en de Verbindingsweg. De weg dient als toegang voor d e toekomstige woonwijk en krijgt daarnaast ook voor groot gedeelte de functie van een woonstraat (situering van meerdere huizen aan de nieuwe straat.) Om dit op een veilige en ruimtelijke gewenste manier uit te voeren is het noodzakelijk dat de weg hiervoor wordt aangepast alvorens woningbouw mogelijk worden gemaakt.

Bovenstaande koppelingen wordt via de regels van dit plan geborgd. In de regels is vastgelegd wanneer een omgevingsvergunning voor de bouw van woningen of het bouwrijp maken binnen een bepaalde deelgebied kan worden verleend. Het moment van vergunningverlening is dus onder meer afhankelijk van het realiseren van bepaalde voorzieningen in de verkeersstructuur en in de waterhuishouding.

3.2.2 Beeldkwaliteitsplan

Deelgebied Entree [E]
Dit deelgebied heeft door zijn langgerekte vorm weinig beslotenheid. Langs de ontsluitingsweg de Bunderstraat staan zijkanten van woningen. Om dit tot een samenhangend buurtje te maken is het belangrijk dat op architectonisch niveau een grote samenhang wordt gecreëerd.

Deelgebied Midden-Links [L]
Dit deelgebied heeft een aantal gezichten: een deel kijkt uit over de Bunderstraat en de velden daar ten westen van, aan de andere kant kijken de woningen uit op het centrale groen. In het midden meandert de woonstraat door een groene ruimte die gebruikt wordt als wadi, maar ook als de groene drager. Om een samenhang in dit deelgebied te stimuleren is het nodig de openbare ruimte eenduidig in te richten en de architectuur op elkaar af te stemmen.

Deelgebied Midden-rechts [R]
Dit deelgebied sluit stedenbouwkundig naadloos aan op het plangebied van de 'De Erven fase 1'. Om die eenheid af te maken is het belangrijk dat de beeldtaal van dat bestaande deel van de wijk wordt overgenomen in het deelgebied [R]. Dit geldt voor zowel bebouwing als de openbare ruimte.

Deelgebied Zuid [Z]
Dit deelgebied heeft van nature een onsamenhangende stedenbouwkundige structuur omdat het diverse verschillende soorten buurten herbergt. Die diversiteit hoort bij dit stukje van de wijk en is ook geen probleem. Hier heerst een sfeer van vrijheid, experiment en flexibiliteit. Daarom moet vooral regie gevoerd worden op de kwaliteit van de openbare ruimte.

Juridische waarborging
Om deze kwaliteit te waarborgen is een beeldkwaliteitsplan opgesteld (zie bijlage 2). Dit beeldkwaliteitsplan is een samenhangend pakket van wensbeelden en richtlijnen voor het creëren en veiligstellen van de beeldkwaliteit van dit

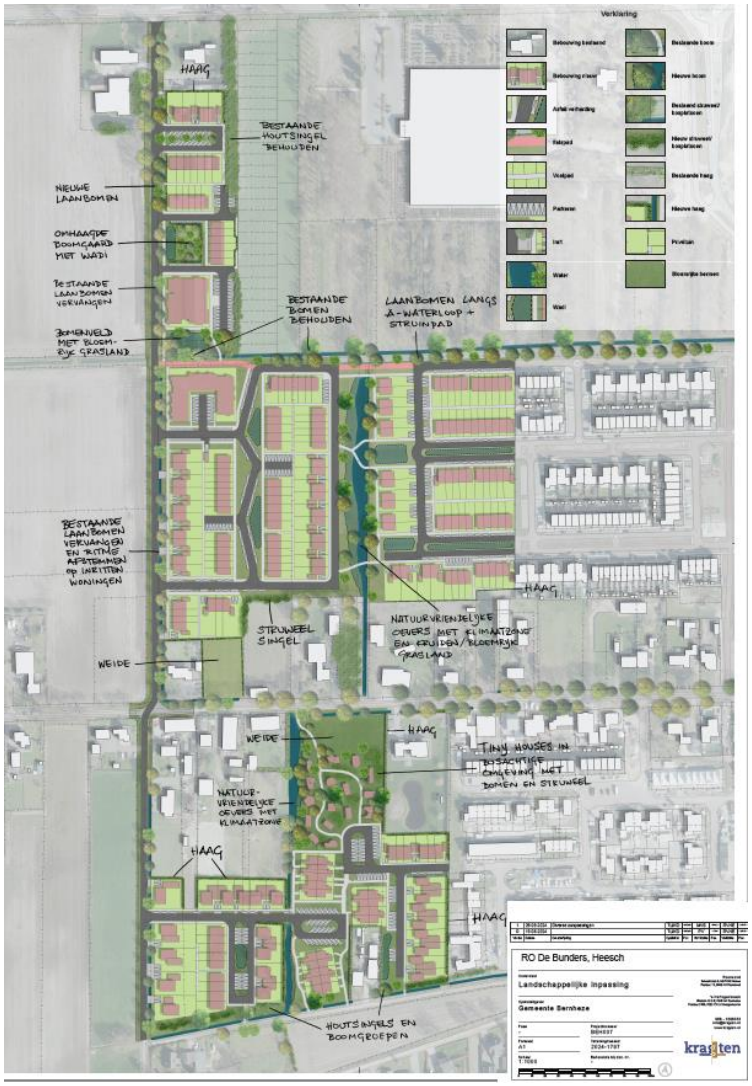
plan. Het geeft de gewenste verschijningsvorm en belevingskwaliteit van de openbare ruimte, perceelsinrichting en architectuur weer. Ook worden regels gesteld voor de tiny houses. Door eenduidige keuzes te maken garandeert dit plan een duurzame instandhouding.

3.2.3 Groen en water

Groen

Middels voorliggend plan zal het gehele plangebied landschappelijk worden ingepast. Deze landschappelijke inpassing komt voort uit de gehanteerde lagenbenadering, waarin van oudsher een noord-zuidverkaveling aanwezig is. De landschappelijke inpassing bestaat uit (zie tevens onderstaande afbeelding en bijlage 3):

- Behoud van de bomenrij nabij het voormalige agrarische bedrijf aan de Bunderstraat 27 (eerste 135 meter);
- De bestaande bomen langs de A-watergang blijven gehandhaafd en het patroon wordt versterkt met aanplant van nieuwe bomen ten westen van de boomkwekerij;
- Zandpad van de Verbindingsweg behouden en versterken met nieuwe landschapsbomen;
- De A- en B-watergangen binnen het plangebied blijven behouden en worden ecologisch waardevoller gemaakt door middel van flauw (glooiend) taluds;
- De aanplant van nieuwe laanbomen in het verlengde van de Bunderstraat;
- Het aanleggen van natuurvriendelijke oevers, nabij de wadi's, met een klimaatzone en kruiden/bloemrijkgrasland;
- Het aanplanten van struweelsingels, houtsingels en boomgroepen;
- Het aanplanten van hagen aan de zijde van bestaande percelen;
- Het aanplanten van een bomenveld met loemrijkgrasland;
- Het aanplanten van een omhaagde boomgaard.



LANDSCHAPPELIJKE INPASSING

Water

De toename van de verharding binnen het plangebied leidt tot een waterbergingsopgave die zijn plek krijgt middels de realisatie van diverse wadi's (zie paragraaf 7.11). Deze wadi's dragen, naast het oplossen van de waterbergingsopgave, ook bij aan de biodiversiteit van de omgeving (middels de aanleg van natuurvriendelijke oevers, zoals hierboven toegelicht).

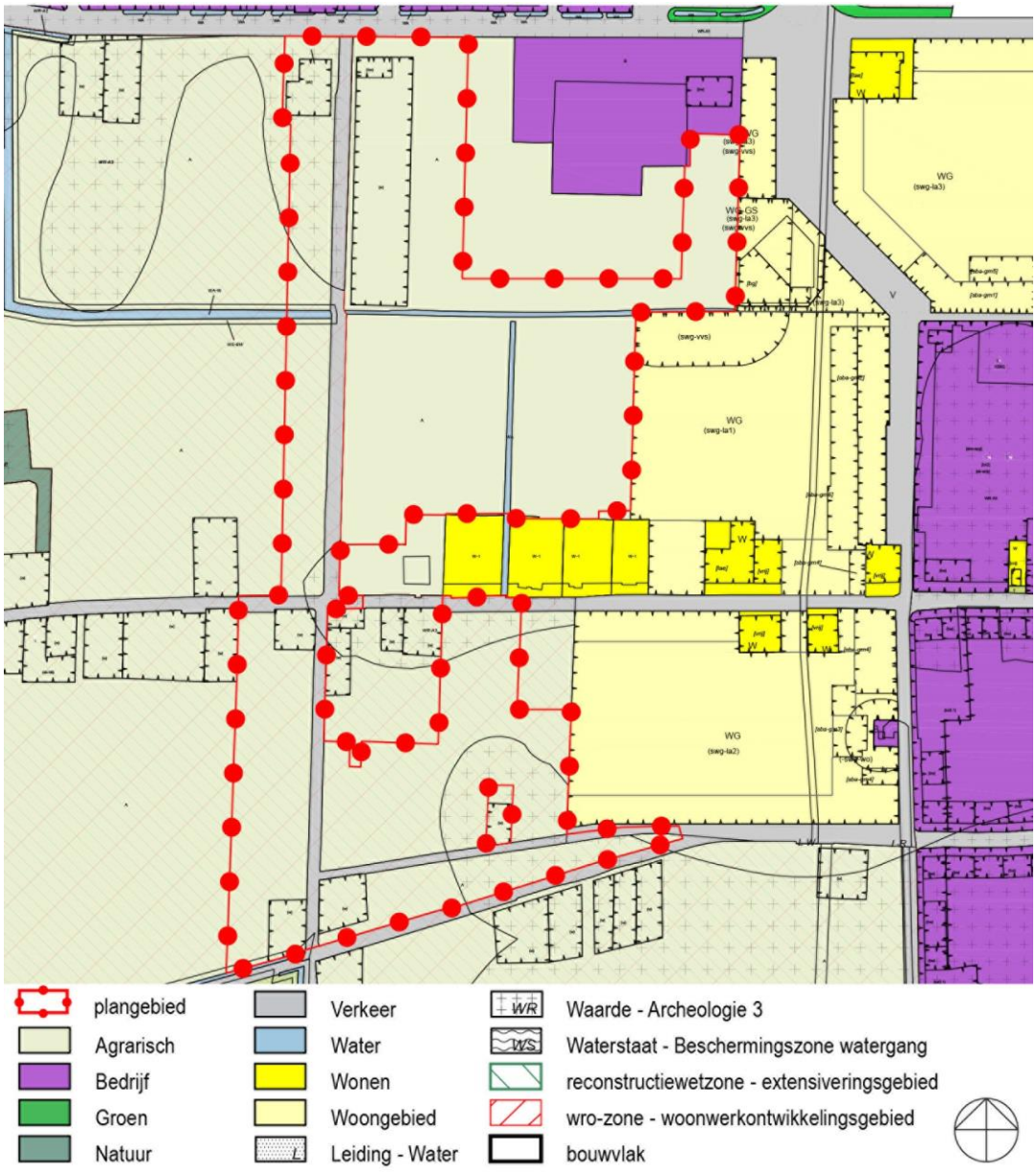
Hoofdstuk 4 Toetsing aan omgevingsplan

4.1 Huidige bouw- en gebruiksmogelijkheden

Ter plaatse van het plangebied vigeert het van rechtswege verkregen "Omgevingsplan gemeente Bernheze", in werking vanaf 1 januari 2024. Onderliggend ruimtelijk kader betreffen de voormalige bestemmingsplannen:

- ''De Erven'', vastgesteld door de gemeenteraad d.d. 6 februari 2014;
- ''Buitengebied Bernheze'', vastgesteld door de gemeenteraad d.d. 8 oktober 2014.

Onderstaande afbeelding geeft een uitsnede van de vigerende verbeelding. De ligging van het plangebied is aangegeven op onderstaande afbeelding.



UITSNEDE VERBEELDING VIGEREND BESTEMMINGSPLAN

4.1.1 Bestemmingsplannen ''De Erven''

De gronden ter plaatse van het plangebied hebben in het van rechtswege verkregen "Omgevingsplan gemeente Bernheze" (onderliggende bestemmingsplan ''De Erven'') de volgende (dubbel)bestemmingen:

Agrarisch	De voor 'Agrarisch' aangewezen gronden zijn bestemd voor de uitoefening van agrarische bedrijven; ter plaatse van de aanduiding 'intensieve veehouderij', tevens intensieve veehouderij; ter plaatse van de aanduiding 'bedrijfswoning; tevens een bedrijfswoning; bij deze bestemming behorende voorzieningen zoals groen, water, nutsvoorzieningen, parkeervoorzieningen, laad- en losvoorzieningen en toegangswegen.
Water	De voor 'Water' aangewezen gronden zijn bestemd voor waterhuishoudkundige doeleinden, waterberging en waterlopen, met bijbehorende bouwwerken, geen gebouwen zijnde waaronder bruggen, dammen en/of duikers.

4.1.2 Bestemmingsplan ''Buitengebied Bernheze''

De gronden ter plaatse van het plangebied hebben in het van rechtswege verkregen "Omgevingsplan gemeente Bernheze" (onderliggend bestemmingsplan ''Buitengebied Bernheze'') de volgende (dubbel)bestemmingen:

Agrarisch	De voor 'Agrarisch' aangewezen gronden zijn onder andere bestemd voor agrarisch grondgebruik, met bijbehorende bouwwerken, geen gebouwen zijnde, wegen en paden, parkeer- en groenvoorzieningen, water en voorzieningen voor de waterhuishouding en extensieve dagrecreatie.
Verkeer	De voor 'Verkeer aangewezen gronden zijn onder meer bestemd voor de aanleg en instandhouding van wegen, voet- en rijwielpaden, waarbij wordt gestreefd naar een inrichting hoofdzakelijk gericht op de afwikkeling van het doorgaande verkeer en met daarbij behorende bouwwerken, geen gebouwen zijnde, waterhuishoudkundige- en groenvoorzieningen
Water - Watergang	De voor 'Water - Watergang' aangewezen gronden zijn bestemd voor de berging en/of afvoer van water; recreatief medegebruik; ontwikkeling van natuurlijke oevers; een en ander met bijbehorende voorzieningen.
Waterstaat - Beschermingszone watergang	De voor 'Waterstaat - Beschermingszone watergang' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming (basisbestemming), met voorrang mede bestemd voor de bescherming en het onderhoud van de in deze zone gelegen dan wel daaraan grenzende watergang.
Waarde - Archeologie 3	De voor 'Waarde - Archeologie 3' aangewezen gronden zijn mede bestemd voor de bescherming en veiligstelling van gronden van archeologische waarde en gronden met een middelhoge archeologische verwachtingswaarde.

Daarnaast ligt het perceel binnen de gebiedsaanduidingen:

- 'reconstructiewetzone - extensiveringsgebied', ter plaatse van deze aanduiding zijn specifieke regels van toepassing met betrekking tot vergroting van de bestaande oppervlakte aan bebouwing ten behoeve van een intensieve veehouderij;
- 'wro-zone - woonwerkontwikkelingsgebied', ter plaatse van deze gebiedsaanduiding zijn specifieke regels van toepassing met betrekking tot de uitbreiding van bestaande bedrijven.

4.2 Strijdigheden met omgevingsplan

4.2.1 Bestemmingsplannen ''De Erven''

Voorliggend planvoornemen, nader toegelicht in paragraaf 3.2, is niet passend binnen het van rechtswege verkregen omgevingsplan, omdat binnen de functionele gebiedsaanwijzing 'Agrarisch' woningbouwontwikkelingen niet zijn toegestaan. Om het plan te kunnen realiseren, dient het omgevingsplan gewijzigd te worden.

4.2.2 Bestemmingsplan ''Buitengebied Bernheze''

Voorliggend planvoornemen, nader toegelicht in paragraaf 3.2, is niet passend binnen het van rechtswege verkregen omgevingsplan, omdat binnen de functionele gebiedsaanwijzing 'Agrarisch' woningbouwontwikkelingen niet zijn toegestaan. Derhalve dient het omgevingsplan gewijzigd te worden.

4.3 Medewerking opheffen strijdigheid

Gelet op de woningbehoefte, de aansluiting van het plangebied op het plan 'De Erven' en daarmee op de bebouwde kom van de kern Heesch, het gegeven dat de ontwikkeling aansluit en rekening houdt met de structuren van het gebied (lagenbenadering) en past binnen de ruimtelijke visies en gelet op het feit dat de ontwikkeling past binnen de woonvisie, doelgroepenverordening en Regiodeal en daarvan een uitwerking vormt, is het gemeentebestuur bereid om het omgevingsplan te wijzigen om daarmee de voorgestane ontwikkeling mogelijk te maken.

4.4 Wijze van toedeling functies omgevingsplan

4.4.1 Bestemmingsplannen ''De Erven''

Met dit TAM-IMRO omgevingsplan krijgen de gronden, die voorheen deel uitmaakten van het bestemmingsplan "De Erven", de functionele gebiedsaanwijzingen 'Agrarisch 1 en 2', 'Verkeer', 'Water' en 'Wonen'. Hierdoor wordt gegarandeerd dat de gronden uitsluitend voor de in hoofdstuk 3 beschreven doeleinden worden gebruikt.

4.4.2 Bestemmingsplan ''Buitengebied Bernheze''

Met dit TAM-IMRO omgevingsplan krijgen de gronden, die voorheen deel uitmaakten van het bestemmingsplan "Buitengebied Bernheze", de functionele gebiedsaanwijzingen 'Agrarisch', 'Verkeer', 'Water' en 'Wonen' en de andersoortige gebiedsaanwijzingen 'Waterstaat - Beschermingszone watergang' en 'Waarde - Archeologie 3'. Hierdoor wordt gegarandeerd dat de gronden uitsluitend voor de in hoofdstuk 3 beschreven doeleinden wordt gebruikt. Tegelijkertijd worden eventueel aanwezige waterstaatkundige en archeologische waarden beschermd.

Hoofdstuk 5 Voorbereiding en participatie

Participatie is onder de Omgevingswet een belangrijk aspect in de procedure van het wijzigen/afwijken van het omgevingsplan. Dit komt omdat een omgevingsplan niet alleen invloed heeft op de fysieke leefomgeving, maar ook op de mensen die daar wonen, werken en recreëren. Het is daarom van belang dat deze mensen in een vroeg stadium worden betrokken bij het initiatief. In dit hoofdstuk zal hier verder op worden ingegaan.

Verloop van het participatietraject
In juli van 2023 is gestart met een inloopavond, waarvoor de omwonenden zijn uitgenodigd en die is aangekondigd op de website 'Samen Bernheze'. Tijdens de inloopavond is inzage gegeven in de toen laatste versie van het stedenbouwkundig plan en het beeldkwaliteitsplan voor het plan. Bezoekers konden hun opmerkingen/vragen over het plan kenbaar maken via een reactieformulier.

Opgehaalde input uit het participatietraject en gemaakte afweging
De mensen die een formulier hebben ingevuld, hebben via de mail een reactie gehad en bij de verdere aanpassing van het plan is met de reacties rekening gehouden.

Uitgangspunten naar aanleiding van participatie
De belangstellenden zijn verder op de hoogte gehouden van ontwikkelingen rondom de planvorming op de website 'Samen Bernheze' en op 16 mei 2024 is opnieuw een inloopavond georganiseerd om inzage te geven in de laatste versie van de plannen (Verslag opgenomen als bijlage 25). Medio februari 2024 zijn de omwonenden en grondeigenaren in het plangebied daarnaast middels een nieuwsbrief geïnformeerd over de stand van zaken in de plannen.

Hoofdstuk 6 Visie en beleid op de locatie

In dit hoofdstuk wordt het beleid dat relevant is voor deze ontwikkeling en dit plan, toegelicht en getoetst. Er wordt onderscheid gemaakt tussen het beleid van Rijk, provincie, waterschap en gemeente. Beleid dat niet relevant is voor deze ontwikkeling en dit plan, is niet in dit hoofdstuk opgenomen.

6.1 Rijksbeleid en instructieregels

6.1.1 Nationale omgevingsvisie (NOVI)

Op 11 september 2020 is de Nationale Omgevingsvisie vastgesteld. De NOVI is tot stand gekomen in nauwe samenwerking met provincies en gemeenten, waterschappen, maatschappelijke partijen en burgers.

Met de NOVI geeft het kabinet richting aan grote opgaven waardoor Nederland de komende 30 jaar verandert. In Nederland staan we voor een aantal dringende maatschappelijke opgaven. Denk aan:

- periodes van droogte afgewisseld met extreme regenval;
- de zeespiegelstijging;
- de overgang naar duurzame energie;
- de ruimte die nodig is voor windmolens en zonnepanelen;
- de bouw van nieuwe woningen om het nationale woningtekort op te lossen;
- de groei en het bereikbaar houden van steden;
- plekken voor distributiecentra;
- het versterken van de natuur en biodiversiteit;
- het behoud van het landschap;
- de vitaliteit van de landbouw.

Dit zijn voorbeelden van grote, ingewikkelde opgaven. Deze opgaven kunnen niet meer los van elkaar worden opgelost. Ze moeten in samenhang bekeken worden. Ze grijpen in elkaar en vragen meer ruimte dan beschikbaar is in Nederland. Niet alles kan, niet alles kan overal.

De NOVI geeft weer voor welke uitdagingen we staan, wat daarbij de nationale belangen zijn, welke keuzes we maken en welke richting we meegeven aan decentrale keuzes. Die keuzes hangen samen met de toekomstbeelden van de fysieke leefomgeving, de maatschappelijke opgaven en economische kansen die daarbij horen. Met de Nationale Omgevingsvisie geeft het Rijk dus een langetermijnvisie om de grote opgaven aan te pakken met als doel om het land mooier en sterker te maken en daarbij voort te bouwen op het bestaande landschap en de (historische) steden.

Analyse
Ten aanzien van dit project wordt aangesloten bij de maatschappelijke opgaven *'de bouw van nieuwe woningen om het nationale woningtekort op te lossen'* en *'het behoud het landschap'*. Door middels dit plan ruimte te bieden aan de uitbreiding van de woningbouwlocatie 'De Bunders' wordt bijgedragen aan de groei van Heesch als woonlocatie. Daarnaast wordt middels de natuurcompensatie/landschappelijke inpassing bijgedragen aan het behoud en tevens versterking van het landschap binnen de gemeentegrenzen.

Conclusie
Het plan geeft invulling aan de opgaven van de NOVI.

6.1.2 Instructieregels Rijk (AMvB's)

De Omgevingswet werkt door in vier algemene maatregelen van bestuur (AMvB's):
1. het Omgevingsbesluit (Ob);
2. het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl);
3. het Besluit activiteiten leefomgeving (Bal);
4. het Besluit bouwwerken leefomgeving (Bbl).

In deze AMvB's staan regels voor het praktisch uitvoeren van de wet.

Voor de volgende onderwerpen gelden er rijksinstructieregels:
- Waarborgen van veiligheid (paragraaf 5.1.2 Bkl);
- Beschermen van waterbelangen (paragraaf 5.1.3 Bkl);
- Beschermen van gezondheid en milieu, waaronder instructieregels voor de kwaliteit van de buitenlucht, trillingen, geluid en geur en bodemkwaliteit (paragraaf 5.1.4 Bkl);
- Beschermen van landschappelijke of stedenbouwkundige waarden en cultureel erfgoed, waaronder de ladder voor duurzame verstedelijking (paragraaf 5.1.5 Bkl);
- Het behoud van ruimte voor toekomstige functies voor autowegen, buisleidingen, natuur- en recreatiegebieden (paragraaf 5.1.6 Bkl);
- Het behoeden van de staat en werking van infrastructuur of voorzieningen voor nadelige gevolgen van activiteiten, waaronder landsverdediging en nationale veiligheid, elektriciteitsvoorziening, rijksvaarwegen en luchtvaart, fiets- en wandelroutes, aanwijzing van woningbouwcategorieën (paragraaf 5.1.7 Bkl);
- Het bevorderen van de toegankelijkheid van de openbare buitenruimte voor personen (paragraaf 5.1.8 Bkl).

Daarnaast bevat afdeling 5.2 van het Bkl instructieregels voor de uitoefening van taken voor de fysieke leefomgeving. Daarbij gaat het onder meer om het voorkomen van belemmeringen van gebruik en beheer van spoorwegen en rijkswegen. In heel bijzondere gevallen kunnen B&W de Minister vragen om een ontheffing van bepaalde instructieregels te verlenen. Dit volgt uit afdeling 5.3 van het Bkl.

Analyse
Ten aanzien van dit project wordt in hoofdstuk 7 getoetst aan de volgende instructieregels uit het Bkl:
- Waarborgen van veiligheid (§ 5.1.2 Bkl), nader toegelicht in paragraaf 7.8;
- Beschermen van waterbelangen (§ 5.1.3 Bkl), nader toegelicht in paragraaf 7.11;
- Beschermen van gezondheid en milieu, waaronder instructieregels voor de kwaliteit van de buitenlucht, trillingen, geluid en geur en bodemkwaliteit (§ 5.1.4 Bkl), nader toegelicht in de paragrafen 7.3, 7.4, 7.5, 7.6, 7.7, 7.10, 7.14 en 7.15.
- Beschermen van landschappelijke of stedenbouwkundige waarden en cultureel erfgoed, waaronder de ladder voor duurzame verstedelijking (§ 5.1.5 Bkl), nader toegelicht in de paragrafen 7.1, 7.12 en 7.13.

Hieruit volgt dat voldaan wordt aan de instructieregels opgenomen in het Bkl.

Conclusie
Het plan geeft invulling aan de instructieregels opgenomen in het Bkl.

6.1.3 Conclusie rijksbeleid
Zoals in deze paragraaf is beschreven en in hoofdstuk 7 nader is uitgewerkt passen de activiteiten volgens dit plan binnen de doelstellingen, het beleid en de regels van het Rijk.

6.2 Provinciaal beleid

6.2.1 Omgevingsvisie Noord-Brabant
Op 14 december 2018 heeft de provincie de Omgevingsvisie Noord-Brabant vastgesteld. Deze omgevingsvisie bevat de visie van het provinciale bestuur op de Brabantse leefomgeving van de toekomst (2050).

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

Voor ieder van deze opgaven geeft de Omgevingsvisie aan wat de ambities op lange termijn zijn: wat is er nodig om Brabant in 2050 een gezonde, veilige en prettige leefomgeving te laten zijn? Maar ook een concreet tussendoel: waar moeten we in 2030 op zijn minst staan om dat langetermijndoel te halen? De Omgevingsvisie geeft ook aan op welke nieuwe manieren de provincie met betrokkenen wil samenwerken aan omgevingsvraagstukken en welke waarden daarbij centraal staan.

Analyse
Voorliggend plan betreft de woningbouwontwikkeling 'De Bunders' waar binnen de mogelijkheid wordt geboden voor de bouw van maximaal 325 woningen. Deze ontwikkeling draagt op de volgende wijze bij aan de 'grote' provinciale hoofdopgaven.

ad 1.	De energietransitie houdt enerzijds in het verminderen van het energieverbruik en anderzijds de verduurzaming van de energie. De woningbouwontwikkeling zal minstens aan het wettelijk en in het gemeentelijke duurzaamheidsbeleid opgenomen energieprestatie-eisen moeten voldoen. Nadere uitwerking hiervan zal plaatsvinden in het kader van de bouwplannen. Daar komt dan ook de verduurzaming van de energie aan bod, bijvoorbeeld door het aanleggen van een eigen energievoorziening.
ad 2.	Eén van de onderdelen van een klimaatproof Brabant is het zorgen voor een klimaatbestendige en waterrobuuste inrichting. Voorliggend plan wordt gerealiseerd op een plek die hoog en droog genoeg is. Het ontwerp van de woningen, de inrichting van de woonpercelen en de openbare ruimte kunnen voorts een bijdrage leveren aan de klimaatadaptatie van het plan. Zoals in paragraaf 7.14 omschreven is er sprake van een klimaatbestendig plan. Dit wordt in de bouwplannen nader uitgewerkt.
ad 3.	Een duurzame verstedelijking draagt bij aan het komen tot een slimme netwerkstad. Uitbreiding van het bestaand stedelijk gebied is alleen wenselijk vanuit kwalitatieve overwegingen en bij een concrete marktvraag. De 325 nieuwe reguliere woningen (planologisch maximum) kunnen gezien de aard en omvang niet binnen het stedelijk gebied gerealiseerd worden. Daarom is gekozen voor een uitbreidingslocaties in het buitengebied, direct grenzend aan de kern Heesch. In paragraaf 7.1 is onderbouwd dat er een provinciale behoefte is aan 120.000 nieuwe woningen en is gemotiveerd waarom de stedelijke ontwikkeling niet binnen het bestaand stedelijk gebied, maar in het buitengebied gerealiseerd wordt. Middels deze motivering wordt een stedelijke ontwikkeling buiten bestaand stedelijk gebied passend geacht. Hiermee is het initiatief in lijn met het aspect Ladder voor Duurzame Verstedelijking.
ad 4.	Onderdeel van een concurrerende en duurzame economie is het voorzien in een aantrekkelijk vestigingsklimaat. Door een zorgvuldige inpassing van de nieuwe woningen, inclusief de beëindiging van de het agrarische bedrijf, dat zich in het plangebied bevindt, waarbij de stallen en schuren gesloopt zullen worden, wordt een positieve bijdrage geleverd aan de leefomgeving en daarmee aan het vestigingsklimaat.

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

6.2.2 Omgevingsverordening Noord-Brabant

Vanuit de Omgevingswet moet de provincie naast een omgevingsvisie ook een omgevingsverordening vaststellen voor haar grondgebied. In de omgevingsvisie staat wat de provincie wil bereiken en wat ze wil doen om dat te bereiken. Soms vraagt dat om een nadere uitwerking van beleid en maatregelen in een (omgevings)programma, soms zijn er regels in een omgevingsverordening nodig om deze ambities te realiseren.

Op 1 januari 2024 is de Omgevingsverordening van de provincie Noord-Brabant tegelijk met de Omgevingswet in werking getreden.

In de Omgevingsverordening staan regels voor:
1. Burgers en bedrijven en andere initiatiefnemers: dit zijn de zogenaamde algemene (rechtstreeks werkende) regels die betrekking hebben op activiteiten. Deze regels (hoofdstuk 3) bevatten voorwaarden om zo'n activiteit te verrichten, of hiervoor een melding of vergunning nodig is en bevatten mogelijkheden voor maatwerk.
2. Bestuursorganen van de overheid (zoals gemeenten en waterschappen): dit zijn de zogenaamde instructieregels (hoofdstuk 4 en 5). Met deze regels kan de provincie een opdracht geven aan gemeenten over onderwerpen die in het omgevingsplan (of BOPA) moeten worden opgenomen of aan het waterschap over de manier waarop ze hun bevoegdheden en taken uitvoeren.

6.2.2.1 Rechtstreeks werkende regels

In hoofdstuk 3 van de Omgevingsverordening Noord-Brabant zijn voor de volgende thema's rechtstreekse regels opgenomen: grondwater (-bescherming en -onttrekking), stortplaatsen, ontgrondingen, stiltegebied, natuur, varend ontgassen en provinciale wegen. De meeste van deze regels waren voorheen opgenomen in de Provinciale milieuverordening, de Verordening wegen, de Verordening ontgrondingen en de Verordening natuurbescherming.

Algemene regels voor activiteiten
Deze regels in hoofdstuk 3 zijn rechtstreeks van toepassing op de activiteiten die met dit omgevingsplan mogelijk worden gemaakt.

Specifieke regels voor werkingsgebieden
Daarnaast zijn volgens kaart 1 van de Omgevingsverordening binnen het plangebied de volgende werkingsgebieden van toepassing waarvoor specifieke rechtstreekse regels gelden:
- beperkingen veehouderij;
- diep grondwaterlichaam;
- geen attentiezone waterhuishouding.

Beperkingen veehouderij
Dit werkingsgebied is relevant voor de rechtstreeks werkende regels ten aanzien van bestaande huisvestingssystemen voor een veehouderij. Binnen dit werkingsgebied geldt een uitzondering voor stoppende veehouderijen.
Binnen het plangebied is sprake van een stoppende intensieve veehouderij aan de westzijde van de Bunderstraat. Vanwege het opnemen van een spuitzone op aangrenzende agrarische percelen, is het bestaande grondgebonden agrarisch bedrijf aan de oostzijde van de Bunderstraat meegenomen in dit plan.

Diep grondwaterlichaam
Dit werkingsgebied is relevant voor de rechtstreeks werkende regels ten aanzien van milieubelastende activiteiten. Binnen dit werkingsgebied is het verboden om milieubelastende activiteiten (conform artikel 3.11 Ow, te weten onconventionele winning van koolwaterstoffen) te verrichten. Binnen het plangebied is geen sprake van een milieubelastende activiteit als bedoeld in artikel 3.11 Ow. Om die reden is dit werkingsgebied voor dit plangebied niet relevant.

Geen attentiezone waterhuishouding
Omdat het plangebied is gelegen buiten de Attentie waterhuishouding is een omgevingsvergunning voor een open bodemenergiesysteem, als bedoeld in artikel 3.19 van het Besluit activiteiten leefomgeving, niet vereist.

Voor deze werkingsgebieden gelden verder deels ook instructieregels, zie onder paragraaf 6.2.2.2.

6.2.2.2 Instructieregels
De instructieregels betreffen de regels in de Omgevingsverordening waarmee in het omgevingsplan en de besluitvorming door de gemeente rekening gehouden moet worden. Een omgevingsplan mag niet in strijd met de instructieregels worden vastgesteld.

Alle regels in de Omgevingsverordening hebben een gebied waar ze van toepassing zijn. Soms gelden de regels voor de gehele provincie, soms specifiek voor bepaalde werkingsgebieden.

Onderstaand wordt ingegaan op de instructieregels uit hoofdstuk 5 van de Omgevingsverordening die voor deze ontwikkeling en voor dit plangebied aan de orde zijn. Voor de duidelijkheid wordt hierbij de volgorde aangehouden van de betreffende paragrafen in hoofdstuk 5 van de Omgevingsverordening.

Basisprincipes voor een evenwichtige toedeling van functies (paragraaf 5.1.2)
De provincie wil de omgevingskwaliteit van Brabant bevorderen, in combinatie met een veilige en gezonde leefomgeving. Een omgevingsplan geeft bij een evenwichtige toedeling van functies aan locaties invulling aan een veilige, gezonde leefomgeving met een goede omgevingskwaliteit (artikel 5.7).

Bij de zorgplicht voor een goede omgevingskwaliteit gaat het zowel om het beschermen van waarden als het bijdragen aan de ontwikkeling van waarden en functies in een gebied. Deze zorgplicht omvat een aantal basisprincipes in combinatie met een diepe en ronde manier van kijken, afkomstig zijn uit de Omgevingsvisie Noord-Brabant, zijnde:
- zorgvuldig ruimtegebruik (artikel 5.8)
- toepassing van de lagenbenadering (artikel 5.9)
- meerwaardecreatie (artikel 5.10).

''Zorgvuldig ruimtegebruik (art 5.8)
Lid 1
Zorgvuldig ruimtegebruik houdt in dat:
a. een ontwikkeling plaatsvindt binnen bestaand ruimtebeslag;
b. de mogelijkheden voor intensivering van bestaand ruimtebeslag en meervoudig ruimtegebruik zijn afgewogen en betrokken bij een ontwikkeling;
c. bij stedelijke ontwikkeling toepassing wordt gegeven aan de ladder voor duurzame verstedelijking, bedoeld in artikel 5.129g van het Besluit kwaliteit leefomgeving;
d. gebouwen, bijbehorende bouwwerken en andere permanente voorzieningen worden geconcentreerd binnen een bouwperceel, en;
e. splitsing van een bestaand bouwperceel niet is toegestaan.

Lid 2
Als uit een zorgvuldige afweging blijkt dat een ontwikkeling niet binnen bestaand ruimtebeslag mogelijk is, is uitbreiding van ruimtebeslag mogelijk onder hoofdstuk 5 van de omgevingsverordening opgenomen voorwaarden.''

Analyse
Voorliggend initiatief betreft de realisatie van een woonlocatie met in totaal maximaal 325 woningen ter plaatse van agrarische gronden in het buitengebied van de kern Heesch. Gezien de aard en omvang kan de voorgenomen ontwikkeling niet binnen bestaand stedelijk gebied en daarmee binnen bestaand ruimtebeslag gerealiseerd worden. Daarom zullen deze 325 woningen in het buitengebied, direct aansluitend op de meest recente woningbouwuitbreiding van de kern Heesch, verwezenlijkt worden. Voor een toetsing aan de voorwaarden voor een nieuwe stedelijke ontwikkeling in het Landelijk gebied wordt verwezen naar de toetsing onder artikel 5.56 van de Omgevingsverordening.

In paragraaf 7.1 is middels een ladderonderbouwing de vraag naar woningen en de behoefte naar een divers woningbouwprogramma in de regio aangetoond en is met zowel het nationaal, provinciaal als gemeentelijk beleid aangetoond dat de ontwikkeling op de voorgenomen locatie passend wordt geacht. De woningen zijn op een zorgvuldige wijze binnen het plangebied gesitueerd. Er is hierbij rekening gehouden met en uitgegaan van de bestaande stedenbouwkundige, landschappelijke en natuurlijke waarden.

Conclusie
Met voorliggend initiatief wordt direct aangesloten op de meest recente nieuwbouwwijk van de Kern Heesch waarbij op een zorgvuldig wijze beslag wordt gelegd op de ruimte in het buitengebied van Heesch. De voorgenomen ontwikkeling is hiermee in zoverre in lijn met hetgeen staat in artikel 5.8 OV over zorgvuldig ruimtegebruik. Voor het overige wordt verwezen naar de analyse en toelichting onder artikel 5.56 van de Omgevingsverordening.

''Toepassing van de lagenbenadering (art 5.9)
Lid 1
Het toepassen van de lagenbenadering biedt inzicht in:
a. welke effecten een ontwikkeling heeft op de lagen afzonderlijk, de lagen in onderlinge wisselwerking met elkaar en het actief benutten van de factor tijd, en;
b. hoe negatieve effecten worden voorkomen.

Lid 2
Voor de toepassing van het eerste lid worden de volgende lagen onderscheiden:
a. de ondergrond, zoals het bodem- en watersysteem, aardkundige- en archeologische waarden;
b. de netwerklaag, zoals natuurnetwerk, energienetwerk, infrastructuur inclusief waterwegen, en een goede, multimodale afwikkeling van het personen- en goederenvervoer, en;
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 lucht, milieu, veiligheid en een gezonde leefomgeving.

Lid 3
Bij het actief benutten van de factor tijd wordt rekening gehouden met de herkomstwaarde van de lagen, het verleden, de onomkeerbaarheid van optredende effecten op de lagen door de gewenste ontwikkeling en de toekomstwaarde van de ontwikkeling vanuit het perspectief van duurzaamheid en toekomstbestendigheid.''

Analyse
Met het beoogde plan worden in totaal maximaal 325 woningen gerealiseerd. Ten behoeve van deze ontwikkeling is de lagenbenadering uitgevoerd zoals omschreven in artikel 5

Voor de toepassing van de lagenbenadering wordt verwezen naar bijlage 4 en de beschrijving van de huidige situatie in hoofdstuk 2. In hoofdstuk 7 wordt op basis van de verschillende onderzoeksresultaten dieper ingegaan op de effecten van de ontwikkeling voor de diverse lagen.

Op basis van de lagenbenadering blijkt dat een stedelijke ontwikkeling binnen het plangebied voorstelbaar is. De aanwezige waarden en structuren in en om het plangebied dienen bij de verdere uitwerking in acht te worden genomen.

In het stedenbouwkundig plan voor deze ontwikkeling is vervolgens zorgvuldig rekening gehouden met de aanwezige waarden en functies (inclusief de wederzijdse effecten) binnen en rondom het plangebied. Het stedenbouwkundig plan is middels zorgvuldige afweging tot stand gekomen. Met het plan is aangesloten op de waarden en bestaande structuren uit de directe omgeving, zie hoofdstuk 3.

Conclusie
De lagenbenadering is uitgevoerd en heeft ten grondslag gelegen aan het stedenbouwkundig plan. In hoofdstuk 5 van deze toelichting worden de effecten van het plan op onder andere de bodem, het grondwater, archeologische waarden, infrastructuur, natuurnetwerk, water, cultuurhistorische waarden en landschappelijke waarden beschreven. Hieruit blijkt dat de beoogde ontwikkeling niet leidt tot nadelige effecten.

Meerwaardecreatie (art 5.10)
Lid 1
Meerwaardecreatie omvat een evenwichtige benadering van de economische, ecologische en sociale aspecten die in een gebied en bij een ontwikkeling zijn betrokken, waaronder:
a. de mogelijkheid om opgaven en ontwikkelingen te combineren, en;
b. de bijdrage van een ontwikkeling aan andere opgaven en belangen dan die rechtstreeks met de ontwikkeling gemoeid zijn.

Lid 2
De fysieke verbetering van de landschappelijke kwaliteit, bedoeld in artikel 5.11 Kwaliteitsverbetering landschap, kan deel uitmaken van de meerwaardecreatie.

Analyse
De meerwaarde wordt met dit plan gecreëerd door:
- het realiseren van nieuwe woningen met een divers programma die tegemoet komen aan de behoefte uit de regio;
- het realiseren van nieuwe woningen die ingepast zijn in het landschap, waardoor er een kwalitatief hoogwaardige woonwijk wordt ontstaat;
- de fysieke verbetering van de landschappelijke kwaliteit in de vorm van het realiseren van landschapselementen, die bijdragen aan het landschapstype én de ecologie;
- in samenhang met de ontwikkeling wordt een agrarisch bedrijf binnen het plangebied en nabij de kern Heesch gesaneerd.

Conclusie
Middels dit plan wordt een meerwaarde gecreëerd. De voorgenomen ontwikkeling is hiermee in overeenstemming met artikel 5.10. Voor wat betreft de invulling van de kwaliteitsverbetering van het landschap wordt tevens verwezen naar de toetsing onder artikel 5.11.

Versterken van de omgevingskwaliteit (paragraaf 5.1.3)
Deze paragraaf van de Omgevingsverordening bevat diverse maatwerkmogelijkheden waarmee de mogelijkheid wordt geboden om vanwege specifieke omstandigheden een uitzondering te maken op het bestaande beleid. Op voorliggend plan zijn de artikelen 5.11 (kwaliteitsverbetering landschap) en 5.12 (ontwikkelingsrichting) van toepassing.

''Kwaliteitsverbetering landschap (artikel 5.11)
Lid 1
Een omgevingsplan dat de ontwikkeling van activiteiten mogelijk maakt in Landelijk gebied bepaalt dat die ontwikkeling gepaard gaat met een fysieke verbetering van de landschappelijke kwaliteit van het gebied of de omgeving.

Lid 2
Het omgevingsplan onderbouwt dat de fysieke verbetering van de landschappelijke kwaliteit past binnen de gewenste ontwikkeling van het gebied, bedoeld in artikel 5.12, en dat de uitvoering is geborgd door:
a. financiële, juridische en feitelijke vastlegging in het plan, of;
b. nakoming van de afspraken uit het regionaal overleg, bedoeld in Afdeling 7.2 Regionaal samenwerken.

Lid 3
Een verbetering van de landschappelijke kwaliteit kan 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 cultuurhistorische waarden en kenmerken;
d. het wegnemen van verharding;
e. het slopen van bebouwing;
f. de realisering van het Natuur Netwerk Brabant of een ecologische verbindingszone, of;
g. het aanleggen van extensieve recreatieve mogelijkheden.

Lid 4
Als toepassing wordt gegeven aan het tweede lid, onder b, wordt een passende financiële bijdrage in een landschapsfonds verzekerd en wordt over de besteding van dat fonds periodiek verslag gedaan in het regionaal overleg, bedoeld in Afdeling 7.2 Regionaal samenwerken.''

Analyse
Het plan betreft een uitbreidingslocatie voor woningbouw in het buitengebied van Heesch. De beoogde woonlocatie is landschappelijk ingepast, waarbij rekening is gehouden met de waarden en functies binnen en rondom het plangebied.

De uitgangspunten vanuit de Omgevingsverordening ten aanzien van de kwaliteitsverbetering zijn door de gemeente Bernheze doorvertaald in een raadsbesluit Beleidsregel landschappelijke kwaliteitsverbetering (d.d. 14 maart 2013). Deze beleidsregel is van toepassing op alle ontwikkelingen in het buitengebied die in strijd zijn met het geldende omgevingsplan, maar waaraan vanuit ruimtelijke overwegingen toch medewerking wordt verleend.

Niet alle ontwikkelingen hebben volgens deze beleidsregel een even grote negatieve impact op de ruimtelijke kwaliteit van het buitengebied. Bovendien is een onderscheid te maken tussen ontwikkelingen die echt thuishoren in het buitengebied en ontwikkelingen die dat minder doen, zoals wonen of niet-agrarische bedrijfsfuncties. De impact wordt onder meer bepaald door:
- de omvang van de ontwikkeling (of daarvoor een vergroting van het bestemmingsvlak of bouwvlak nodig is);
- in hoeverre er sprake van nieuw ruimtebeslag of het gebruik maken van bestaande bebouwing;
- de aard van de locatie en de omgeving;
- de aard van de ontwikkeling en de mogelijke hinder voor de omgeving, (verkeersaantrekkende werking, geluid, milieucategorie);
- een (traditioneel) gebiedseigen of gebiedsvreemde ontwikkeling;
- de 'gewenstheid' van een ontwikkeling vanuit een (sectorale) beleidswens.

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

Voorliggend plan voor de woningbouwontwikkeling betreft een planmatige stedelijke ontwikkeling die valt onder categorie 3. Voor dergelijke ontwikkelingen is de minimum bijdrage volgens het gemeentelijk beleid 1% van de uitgifteprijs van de gronden. Het totaal van wonen uit tabel 5 van de toelichting van de kostenverhaalregels, bijgevoegd als bijlage 24, bevat een totaal nominaal geraamd bedrag aan inkomsten van € 18.769.510,-. In tabel 4 van deze zelfde toelichting staat een bedrag voor bijdrage aan landschappelijke kwaliteitsverbetering opgenomen onder post 'A7' van € 187.695,-. Met deze bijdrage van 1% is in de exploitatieopzet van het plan rekening gehouden. Via de kostenverhaalregels in dit plan wordt de inning van deze bijdrage op de bouwers verzekerd. Gezien het feit dat voorliggend plan enkel voorziet in de noodzakelijke landschappelijke inpassing (zie paragraaf 3.2.3) zal dit bedrag voor het overig deel worden gestort in het gemeentelijk fonds.

Naast het stedenbouwkundig plan is een landschappelijk inpassingsplan opgesteld (zie bijlage 3) waarmee het plan landschappelijk wordt ingepast en aandacht wordt geschonken aan het aspect 'kwaliteit landschap en erfgoed'.

Via de planregels in dit omgevingsplan zijn de aanleg- en instandhouding van de landschappelijke inpassing geborgd. De bijdrage voor de kwaliteitsverbetering is via de kostenverhaalregels geborgd.

Conclusie
Met de landschappelijke inpassing, de verzekerde kwaliteitsbijdrage en de juridische borging voldoet het plan aan artikel 5.11.

Ontwikkelingsrichting (art 5.12)
Lid 1
Een omgevingsplan dat de uitbreiding mogelijk maakt van een bestaande activiteit of dat een nieuwe functie of activiteit toedeelt in Landelijk gebied, bevat een onderbouwing dat die ontwikkeling past binnen de ontwikkelingsrichting van het gebied. Een ontwikkelingsrichting wordt opgesteld met toepassing van de basisprincipes, bedoeld in Paragraaf 5.1.2 , en gaat in ieder geval in op de volgende aspecten:

a. welke activiteiten en functies vanuit een gebiedsgerichte benadering passen in de omgeving;
b. welke effecten de ontwikkeling van die activiteiten en functies heeft op andere aspecten, waaronder een veilige en gezonde leefomgeving , de te beschermen waarden, bedoeld in Afdeling 5.2, mobiliteit, agrarische ontwikkeling, stedelijke ontwikkeling, leefbaarheid en leegstand elders;
c. op welke wijze de omgevingskwaliteit in het gebied versterkt kan worden, mede gericht op de toepassing van artikel 5.11 Kwaliteitsverbetering landschap, en;
d. op welke wijze de sloop van leegstaande of overtollige bebouwing wordt gerealiseerd.

Lid 2
Bij het opstellen van een ontwikkelingsrichting worden deskundigen betrokken op het gebied van omgevingskwaliteit, onder wie een deskundige die bij de provincie Noord-Brabant werkzaam is.

Analyse
Het plan past binnen de kaders van de op 7 maart 2024 vastgestelde 'Omgevingsvisie Bernheze 2040', zie paragraaf 6.4.1.

Hoofdstuk 3 van dit omgevingsplan bevat de gebiedsgerichte onderbouwing van de voorgenomen ontwikkeling in relatie tot de omgeving. In hoofdstuk 3 alsmede in hoofdstuk 7 worden de wederzijdse effecten tussen de ontwikkeling en de omgeving beschreven. Op basis hiervan is de conclusie dat een woningbouwontwikkeling op deze locatie aanvaardbaar is en past in de ontwikkelingsrichting van het gebied. De wijze waarop de versterking van de omgevingskwaliteit plaatsvindt, is beschreven onder de toetsing van artikel 5.11 van de Omgevingsverordening.

Over het plan heeft afstemming plaatsgevonden met de provincie. Op advies van de provincie is de lagenbenadering nader uitgewerkt. Deze lagenbenadering is als bijlage 4 in het plan opgenomen. Met deze aanvulling stemt de provincie in met het plan hetgeen ook blijkt uit het gegeven dat de provincie omtrent het plan geen zienswijze heeft ingediend.

Conclusie
In overeenstemming met de Omgevingsverordening is onderbouwd dat het plan past binnen de ontwikkelingsrichting van het gebied.

Basis op orde (afdeling 5.2)
Afdeling 5.2 bevat instructieregels ten aanzien van de volgende specifieke thema's:
- waterwinning voor menselijke consumptie (paragraaf 5.2.1);
- voorkomen grondwaterverontreiniging (paragraaf 5.2.2);
- provinciale weg (paragraaf 5.2.3);
- stiltegebied (paragraaf 5.2.4);
- Natuur Netwerk Brabant (paragraaf 5.2.5);
- Aardkundige, cultuurhistorische en groenblauwe waarden (paragraaf 5.2.6).

Waterwinning voor menselijke consumptie (paragraaf 5.2.1)
Van een waterwingebied, een grondwaterbeschermingsgebied of een Boringsvrije zone is binnen het plangebied geen sprake.

Voorkomen grondwaterverontreiniging (paragraaf 5.2.2)
Dit aspect wordt bij de verdere uitwerking en uitvoering betrokken.

Provinciale weg (paragraaf 5.2.3)
Van een provinciale weg is binnen het plangebied geen sprake.

Stiltegebied (paragraaf 5.2.4)
Het plangebied is niet gelegen binnen of nabij een stiltegebied.

Natuur Netwerk Brabant (paragraaf 5.2.5)
Het plangebied is niet gelegen binnen het Natuur Netwerk Brabant. Gelet op de ligging tot aan het Natuur Netwerk Brabant is er met het plan geen sprake van een ontwikkeling die een aantasting geeft van de ecologische waarden en kenmerken in het Natuur Netwerk Brabant (de zogenaamde externe werking).

Het plangebied is verder niet gelegen binnen het Natuur Netwerk Brabant - ecologische verbindingszone, binnen een Attentiezone waterhuishouding of binnen Behoud en herstel watersystemen.

Aardkundige, cultuurhistorische en groenblauwe waarden (paragraaf 5.2.6)
Ter plaatse van het plangebied is geen sprake van aardkundige waarden volgens de provinciale Aardkundig waardevolle gebiedenkaart of cultuurhistorische waarden volgens de provinciale Cultuurhistorische waardenkaart. De wegen die als 'historische lijnen' zijn aangemerkt worden gehandhaafd. Bij de stedenbouwkundige opzet en landschappelijke inpassing is rekening gehouden met de historische noord-zuidverkaveling van het gebied. Er is in het gebied geen sprake van Groenblauwe Waarden.

Klimaat (afdeling 5.3)
Voor het onderhavige plangebied betreffen de instructieregels daarnaast een aantal specifieke thema's. Ter plaatse van het plangebied zijn de thema's en aanduidingen van afdeling 5.3 (Aansluiting primaire waterkering, Rivierbed, Regionale waterberging of Reservering) niet van toepassing.

Duurzame Energie (afdeling 5.4)
Voor het onderhavige plangebied betreffen de instructieregels daarnaast een aantal specifieke thema's. Ter plaatse van het plangebied zijn de thema's en aanduidingen van afdeling 5.4 (plaatsing Windturbines en Zonneparken) niet aan de orde.

Ontwikkeling van stedelijke functies en mobiliteit (afdeling 5.5)
Artikel 5.55 betreft een Duurzame stedelijke ontwikkeling binnen bestaand Stedelijk gebied. Dit artikel is hier niet van toepassing. Het plangebied is geheel gelegen binnen Landelijk Gebied waarop artikel 5.56 van toepassing is.

''Artikel 5.56 Afwijkende regels stedelijke ontwikkeling
Lid 1
In afwijking van Artikel 5.55, eerste lid, aanhef, kan een omgevingsplan voorzien in een duurzame stedelijke ontwikkeling voor wonen, werken of voorzieningen, ter plaatse van 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;
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.

Lid 2
Het eerste lid is van overeenkomstige toepassing op een planmatige ontwikkeling ten behoeve van een samenhangende stedelijke structuur, die voorziet in de reguliere opvang van de woon- of werkbehoefte van een kern maar die vanwege de omvang niet als stedelijke ontwikkeling wordt aangemerkt.

Lid 3
Artikel 5.8, eerste lid onder a, is niet van toepassing op dit artikel.''

Analyse
Het plangebied is geheel gelegen binnen het werkingsgebied Landelijk Gebied.

Op basis van de op 7 maart 2024 vastgestelde Omgevingsvisie is onderbouwd dat er binnen stedelijk gebied onvoldoende ruimte voor de benodigde woningbouwopgave aanwezig is en dat de ontwikkeling past binnen de gewenste ontwikkelingsrichting van het gebied.

In paragraaf 7.1 van dit plan is middels een ladderonderbouwing de vraag naar woningen en de behoefte aan een divers woningbouwprogramma in de regio aangetoond en is met zowel het nationaal, provinciaal als gemeentelijk beleid aangetoond dat de ontwikkeling op de voorgenomen locatie passend wordt geacht. De woningen zijn op een zorgvuldige wijze binnen het plangebied gesitueerd. Er is hierbij rekening gehouden met en uitgegaan van de bestaande stedenbouwkundige, landschappelijke en natuurlijke waarden, zie de onderbouwing in paragraaf 3.2.

Conclusie
Aan de voorwaarden van artikel 5.56 wordt voldaan. Het voorliggende plan, waarmee wordt voorzien in een duurzame stedelijke ontwikkeling voor wonen binnen Landelijk gebied, past binnen de Omgevingsverordening.

Op het plangebied zijn verder de volgende werkingsgebieden vanuit de verordening van toepassing:
Beperkingen grootschalige logistiek
Dit werkingsgebied is relevant voor de rechtstreeks werkende regels ten aanzien van grootschalige logistiek. Binnen het plangebied is geen grootschalige logistiek toegestaan. Om die reden is dit werkingsgebied voor dit plangebied niet relevant.

Stalderingsgebied
Dit werkingsgebied is relevant voor de rechtstreeks werkende regels ten aanzien van dierenverblijven. Binnen het plangebied is de oprichting van dierenverblijven niet toegestaan. Om die reden is dit werkingsgebied voor dit plangebied niet relevant.

Norm wateroverlast stedelijk gebied
Dit werkingsgebied is relevant voor de rechtstreeks werkende regels ten aanzien van waterberging. Binnen het plangebied wordt voldoende ruimte gereserveerd om te kunnen voldoen aan de vereiste waterberging (nader toegelicht in paragraaf 7.11). Om die reden wordt voldaan aan dit aspect.

Algehele conclusie ten aanzien van het provinciaal beleid en regelgeving
Zoals in bovenstaande paragrafen is beschreven past het initiatief, de nieuwbouwontwikkeling De Bunders, binnen het beleid en de regelgeving van de provincie Noord-Brabant.

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

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

Uitbreidingslocaties
Om in te spelen op bovengenoemde prognoses en ambities dient het planaanbod, zowel kwalitatief, kwantitatief als ruimtelijk, regionaal afgewogen te worden. De Brabantse Agenda Wonen legt het accent op duurzame verstedelijking en op 'goede woningbouwplannen' die in lijn hiermee worden ontwikkeld. Hoewel inbreidings- en transformatielocaties hierbij de voorkeur hebben, kan met enkel transformatie en inbreiding binnen bestaand stedelijk gebied niet worden voldaan aan de prognoses, ambities en vraag naar woningen, waardoor uitbreiding onontkoombaar is. Een duurzaam verstedelijkingsbeleid vraagt hierbij om regionale afweging én afspraken over de meer grootschalige gebiedsontwikkelingen én uitbreidingslocaties (richtinggevend principe). Hierbij dient ook rekening te worden gehouden met de ruimtelijke-kwalitatieve opgaven en de veranderende vraag op de woningmarkt. Voor wie, wat én waar te bouwen zijn vragen die hierbij spelen.

Analyse
Het initiatief betreft het saneren van een intensieve veehouderij en het ontwikkelen van een woonlocatie met planologisch maximaal 325 woningen in het buitengebied van Heesch, zoals omschreven in paragraaf 1.1. Het planvoornemen kent een gedifferentieerd woningbouwprogramma voor verschillende doelgroepen.

Voorliggend plan omvat het volgende woningbouwprogramma:

Type	**segment**	**percentage (afgerond)**
Vrijstaand	Dure koop	2 %
Halfvrijstaand	Dure koop	17 %
Patio	Dure koop	6 %
Rij/tussenwoning (eengezins)	Middeldure huur	5 %
Rij/tussenwoning (levensloopbestendig)	Middeldure koop	3 %
Rij/tussenwoning (eengezins)	Middeldure koop	19 %
Rug aan Rugwoning	Sociale koop	6 %
Rij/tussenwoning (levensloopbestendig)	Sociale koop	2 %
Tiny-houses	Sociale koop	5 %
Rij/tussenwoning (eengezins)	Sociale koop	4 %
Appartement	Sociale huur	20 %
Rug aan Rugwoning	Sociale huur	3 %
Rij/tussenwoning (levensloopbestendig)	Sociale huur	2 %
Rij/tussenwoning (eengezins)	Sociale huur	6 %

Hierbij bestaat minimaal 30 % (31 %) van het woningbouwprogramma uit sociale huur, wat overeenkomt met het percentage dat is opgenomen in de Woondeal.

Met de toevoeging van in totaal planologisch maximaal 325 woningen draagt de voorgenomen ontwikkeling bij aan de concrete behoefte van 120.000 nieuwe woningen voor de komende 10 tot 15 jaar binnen de provincie. Hoewel inbreidings-en transformatielocaties in bestaand stedelijk gebied de voorkeur hebben, is dit bij voorliggend initiatief, gezien de aard en omvang, niet mogelijk. Desondanks is het plangebied een geschikte locatie. Met de realisatie van planologisch maximaal 325 woningen in het buitengebied, aangrenzend aan de kern Heesch wordt gehoor gegeven aan de ambities en uitgangspunten, zoals omschreven in de Brabantse agenda Wonen.

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

6.2.4 Conclusie provinciaal beleid en provinciale regels
Zoals in voorgaande paragrafen is beschreven past het initiatief en het plan binnen de doelstellingen, beleid en regels van de provincie Noord-Brabant.

6.3 Waterschap Aa en Maas

6.3.1 Waterbeheerplan

Op 19 november 2021 is het nieuwe waterbeheerplan van waterschap Aa en Maas vastgesteld. In dit plan is beschreven welke doelstellingen het waterschap nastreeft in de periode 2022-2027 en hoe zij die doelstellingen wil gaan halen. Het plan geldt van 22 december 2021 tot en met 21 december 2027.

Het waterbeheerplan is uitgewerkt in de volgende drie programma's:

1. Waterveiligheid.
    a. Het programma 'Waterveiligheid' draait om de bescherming tegen overstromingen vanuit de Maas en het regionale watersysteem.
2. Klimaatbestendig en gezond watersysteem.
    a. Het programma 'Klimaatbestendig en gezond watersysteem' draait om een goed functionerend watersysteem in normale én in extreem droge en natte situaties:
        - klimaatbestendig, robuust, veerkrachtig en stuurbaar. Daarbij let het waterschap op de hoeveelheid (goede waterpeilen, het vasthouden van water en het omgaan met wateroverlast en droogte) en op de kwaliteit van het water (chemisch en ecologisch).
3. Schoon Water
    a. In het programma 'Schoon Water' speelt het zuiveren van afvalwater een centrale rol.

Voor bebouwde gebieden heeft het waterschap specifieke doelen geformuleerd. In bebouwd gebied werkt het waterschap toe naar een klimaatrobuust watersysteem waarin:

- schoon water niet naar de zuivering gaat, maar het grondwater voedt;
- de waterkwaliteit geen risico's geeft voor de volksgezondheid en geschikt is voor een goede ontwikkeling van flora en fauna, maar ook voor recreatie en evenementen;
- de kans op wateroverlast en problemen door droogte en hittestress acceptabel is;
- de betrokkenheid en het waterbewustzijn van inwoners, bedrijven en andere stedelijke partners is toegenomen.

Deze programma's zijn verder uitgewerkt in het Waterbeheerplan naar concrete doelstellingen. Deze doelstellingen vinden onder andere een doorwerking in de beschikbare instrumenten van het waterschap zoals de Waterschapsverordening, legger, communicatie en stimuleringsmiddelen.

6.3.2 Waterschapsverordening

De Waterschapsverordening omvat samen met de Omgevingswet alle gebods- en verbodsbepalingen met betrekking tot ingrepen of activiteiten die consequenties hebben voor de waterkwantiteit, waterkwaliteit en waterveiligheid. De Waterschapsverordening is verder uitgewerkt in beleids- en algemene regels.

6.3.3 Legger

De Waterschapsverordening verwijst in de gebods- en verbodsbepalingen volop naar de legger. De legger legt de status en afmetingen behorende bij de regels van de Waterschapsverordening vast in een overzichtskaart van het waterbeheersgebied. Op deze kaart zijn onder andere dijken, waterlopen en bijbehorende beschermingszones aangegeven.

Analyse
De wateraspecten van het plan zijn uitgewerkt in een waterhuishoudkundig plan, zie paragraaf 7.11 en bijlage 21. Hierover heeft afstemming plaatsgevonden met het Waterschap.

Conclusie
Het plan past binnen de kaders van het beleid en regelgeving van het Waterschap.

6.4 Gemeentelijk beleid

6.4.1 Omgevingsvisie Bernheze

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

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

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

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

1. De hoog gelegen **Peelhorst** (de rug) met de Maashorst als kenmerkend natuurgebied. De westgrens van de Peelhorst is de kenmerkende Peelrandbreuk met de wijstgronden. In een 'levendige schil' rondom het natuurgebied extensiveert de landbouw en 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 perceelsranden, toerisme en recreatie, klimaatadaptatie (zoals tijdelijke waterberging), lokaal voedsel et cetera.
3. Het **Beekdallandschap** van de Aa en de Leijgraaf, waar het watersysteem van afvoeren ombuigt naar water vasthouden in combinatie met natuurontwikkeling en extensieve landbouw.

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

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

Analyse

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

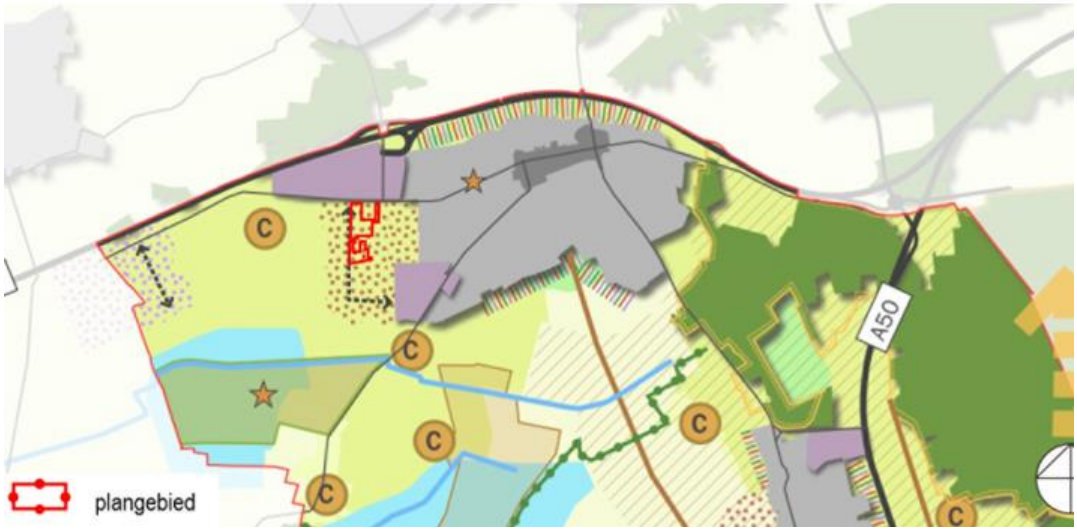
1. Gezonde leefomgeving:
    a. Bereikbaar, veilig en toegankelijk per fiets en wandelen;
    b. Aantrekkelijk landschap met houtwallen, zandwegen, natuurlijke perceelsranden & waterlopen;
    c. Zorg bij de boer.
2. Leefbare kernen:
    a. Vasthouden van water;
    b. Circulair;
    c. Klimaat- en natuurinclusief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

4. Vitale en duurzame landbouw en economie:
    a. Toplocatie voor productie van voedsel en biobased grondstoffen;
    b. Grotere bouwblokken;
    c. Nieuwe verdienmodellen;
    d. Innovaties inzetten als oplossing voor schadelijke neveneffecten;
    e. Geen nieuwe bedrijventerreinen;
    f. Plek waar we boeren naar verplaatsen uit de twee andere deelgebieden zodat ze kunnen groeien en innoveren.
5. Kwaliteit landschap en erfgoed.
    a. Houtwallen en zandwegen;
    b. Rivierkommen.

Dit plan betreft de woningbouwontwikkeling 'De Bunders' waar binnen de planologische mogelijkheid wordt geboden voor de bouw van maximaal 325 woningen. Middels dit planvoornemen wordt hoofdzakelijk aangesloten bij de zaken zoals omschreven onder 'leefbare kernen'. Binnen het plan is ruimte geborgd voor wadi's (vasthouden van water), wordt er natuurinclusief gebouwd (klimaat- en natuurinclusief bouwen) en wordt het doorgaande verkeer ontmoedigd, onder andere in de vorm van een fysieke knip in de Zoggelsestraat. Daarnaast wordt het planvoornemen, omdat het conform de Omgevingsverordening Noord-Brabant in het 'landelijke gebied' gesitueerd is, landschappelijk ingepast waarin aandacht wordt geschonken aan het aspect 'kwaliteit landschap en erfgoed'. Middels het opgestelde landschappelijke inpassingsplan, bijgevoegd als bijlage 3, worden deze aspecten via de regels van het plan juridisch geborgd.

Met de vaststelling van de Omgevingsvisie is de Structuurvisie Bernheze 2010 ingetrokken. Omdat de planontwikkeling voor de Bunders is gestart onder de werking van deze Structuurvisie, wordt in het kort ook aan deze Structuurvisie getoetst.

In de Structuurvisie Bernheze 2010 waren de belangrijkste ontwikkeling voor de komende jaren beschreven. Een onderdeel hiervan vormde het Ruimtelijk Casco. Dit Ruimtelijk Casco betrof het ontwikkelingskader voor de gemeente Bernheze en vormde het casco voor concrete projecten en plannen.



UITSNEDE RUIMTELIJK CASCO

Zoekgebied wonen
Op basis van het Ruimtelijk Casco uit de structuurvisie Bernheze is het plangebied als 'zoekgebied wonen' aangemerkt. Het gebied dat is aangeduid als 'zoekgebied wonen' kan worden getransformeerd van onbebouwd gebied naar bebouwd gebied in de vorm van wonen en daarbij behorende voorzieningen. Voorwaarden waaraan ruimtelijke plannen in dit gebied moeten voldoen zijn hierna geformuleerd:

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

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

De beoogde woonlocatie is landschappelijk ingepast, waarbij rekening is gehouden met ecologische-, landschappelijke- en milieutechnische waarden. Hiermee levert de voorgenomen ontwikkeling een ruimtelijke kwaliteitswinst op.

Conclusie
Het plan past binnen de kaders van de vastgestelde 'Omgevingsvisie Bernheze 2040' en de voormalige 'Structuurvisie Bernheze 2010'.

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

Analyse
Het plangebied behoort tot de 'dekzandruggen en -vlaktenlandschap'. Op de ruimtelijke beleidskaart is onderhavig plangebied aangewezen als potentiële uitbreidingslocatie voor dorpen, wonen respectievelijk bedrijventerrein.

Voorliggend planvoornemen betreft de woningbouwontwikkeling 'De Bunders' waar binnen de planologische mogelijkheid wordt geboden voor de bouw van 325 woningen. Dit sluit aan bij de ruimtelijke beleidskaart. Een verdere toetsing aan het 'Landschapsontwikkelingsplan Bernheze' is niet aan de orde. Bij de stedenbouwkundige opzet en landschappelijke inpassing van het plan is rekening gehouden met het historisch karakter van dit gebied.

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

6.4.3 Groenstructuurplan
Op 14 december 2023 heeft de gemeenteraad het Groenstructuurplan 2023 vastgesteld. Het opstellen van een Groenstructuurplan was één van de actiepunten die voortvloeide uit het Bomenbeleidsplan. Een goed Groenstructuurplan is nodig om te anticiperen op alle actuele ontwikkelingen zoals klimaatverandering, afname van biodiversiteit en de roep om meer mogelijkheden groen en natuur waarin men kan recreëren. Het Groenstructuurplan is gelijktijdig met de nieuwe Omgevingsvisie opgesteld en sluit naadloos hier op aan.

Analyse
In het Groenstructuurplan is als speerpunt opgenomen dat bij uitbreidingswijken 20% van het projectgebied openbaar groen moet zijn. In het geval dit percentage niet wordt gehaald, dient het tekort financieel te worden gecompenseerd. De onderbouwing hiervan dient opgenomen te worden in de groenparagraaf van een plan. Hiervoor wordt verwezen naar paragraaf 3.2.3 van dit plan. Voor de wijze waarop het groen wordt ingezet voor natuurwaarde en klimaatadaptatie in plan wordt verwezen naar onder andere het stedenbouwkundig plan (bijlage 1), het landschappelijk inpassingsplan (bijlage 3) en de paragrafen 'Groen en water' (paragraaf 3.2.3), Water (paragraaf 7.11) en Duurzaamheid (paragraaf 7.14).

Het tweede speerpunt in het Groenstructuurplan is:

''We willen dat openbaar groen bijdraagt aan identiteit, beleving en oriëntatie in de hele gemeente.''

Bij het stedenbouwkundig plan is aansluiting gezocht bij oude percelleringen en andere karakteristieken van het gebied, zie hoofdstukken 2 en 3, het stedenbouwkundig plan (bijlage 1) en het landschappelijk inpassingsplan (bijlage 3) .

Speerpunt 3 in het Groenstructuurplan is:

''Wij willen dat openbaar groen meer bijdraagt aan het herstel en versterken van de biodiversiteit en dat de waarde van openbaar groen voor insecten, vogels en kleine zoogdieren in de komende jaren toeneemt.''

In paragraaf 3.2.1.2 wordt uitgelegd hoe er voor wordt gezorgd dat de forse eenheden groen goed met elkaar en met het buitengebied verbonden zijn en hoe hiermee de biodiversiteit en de waarden toenemen.

Binnen het plangebied bevinden zich volgens de kaart Monumentale bomen Bernheze enkel monumentale bomen. Deze bomen staan op particuliere percelen aan de Zoggelsestraat en op een particulier perceel aan de Bunderstraat. Deze bomen worden met het plan niet bedreigd.

Conclusie
Het plan sluit aan bij de speerpunten van het Groenstructuurplan.

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

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

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

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

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

Kwantitatieve en kwalitatieve behoefte in Heesch
Voor de kern Heesch is een woningbouwopgave van 580 woningen opgenomen. Dit betreft 50% van de totale opgave binnen de gemeente Bernheze (van de 1.160 woningen tot 2026). Er is in Heesch behoefte aan het toevoegen van circa 175 sociale huurwoningen en heeft bouwen voor jongeren/starters en senioren de voorkeur. Daarnaast is er in Heesch behoefte aan in totaal 20 tot 25 procent van de nieuwe woningbouw te laten uitvoeren als levensloopbestendig en/of woonzorgconcepten. De verwachting is dat dit voor deze kern populaire woonvormen zijn die de doorstroming op gang zullen brengen.

Analyse
Met de beoogde ontwikkeling worden planologisch maximaal 325 woningen, in het buitengebied, aangrenzend aan de kern Heesch, gerealiseerd. Deze locatie biedt een geschikte plek voor woningbouw, aangezien met de beëindiging van het agrarische bedrijf ruimte vrij komt voor het realiseren van woningen in het buitengebied.

Het plan kent een gedifferentieerd woningbouwprogramma voor verschillende doelgroepen, waarvan minimaal 30 % van het woningbouwprogramma uit sociale huur bestaat:

Type	**segment**	**percentage (afgerond)**
Vrijstaand	Dure koop	2 %
Halfvrijstaand	Dure koop	17 %
Patio	Dure koop	6 %
Rij/tussenwoning (eengezins)	Middeldure huur	5 %
Rij/tussenwoning (levensloopbestendig)	Middeldure koop	3 %
Rij/tussenwoning (eengezins)	Middeldure koop	19 %
Rug aan Rugwoning	Sociale koop	6 %
Rij/tussenwoning (levensloopbestendig)	Sociale koop	2 %
Tiny-houses	Sociale koop	5 %
Rij/tussenwoning (eengezins)	Sociale koop	4 %
Appartement	Sociale huur	20 %
Rug aan Rugwoning	Sociale huur	3 %
Rij/tussenwoning (levensloopbestendig)	Sociale huur	2 %
Rij/tussenwoning (eengezins)	Sociale huur	6 %

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

Het toevoegen van deze nieuwe woningen draagt bij aan de kwantitatieve behoefte naar 1.160 woningen binnen de gemeente Bernheze in de aankomende 10 jaar en 580 woningen specifiek voor de kern Heesch. Op basis van de bovengenoemde ambities en behoeften, zoals omschreven in de gemeentelijke woonvisie, wordt met deze ontwikkeling ingespeeld op de kwalitatieve behoefte aan onder meer (huur)woningen en woningen voor jongeren/starters en senioren voor het betaalbare (middeldure) en goedkope segment in Heesch. Verder wordt met voorliggend initiatief ingespeeld op de behoefte naar levensloopbestendige woningen.

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

6.4.5 Gebiedsvisie Bebouwingsconcentraties Bernheze

De gemeente Bernheze heeft in 2021 de gebiedsvisie 'Bebouwingsconcentraties Bernheze' vastgesteld. Deze visie gaat in op de bebouwingsconcentraties in de gemeente Bernheze. Onder een bebouwingsconcentratie worden, in overeenstemming met de destijds vigerende Interim Omgevingsverordening Noord-Brabant, de volgende drie typologieën verstaan:
1. Kernrandzone;
2. Bebouwingslint;
3. Bebouwingscluster.

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

Het landschap rondom Heesch kent vele subtiele verschillen op basis van de ondergrond en het grondwatersysteem. Deze verschillen zijn in de laatste eeuw vaak steeds minder herkenbaar geworden. Rondom Heesch worden vijf deelgebieden onderscheiden:
1. Heesch Noord;
2. De Maashorst;
3. Hoge Wijst;

4. Lage Wijst;
5. De Groese Bunders.

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



UITSNEDE KAART DEELGEBIEDEN GEBIEDSVISIE BEBOUWINGSCONCENTRATIES

Het plangebied ligt binnen het deelgebied 'De Groese Bunders'. De naam 'bunders' verwijst naar een laat ontgonnen, moerassig gebied. De Nieuwe Erven zijn binnen dit gebied de jongste ontginningen. Tot omstreeks 1960 kenmerkte dit gebied zich door een sterke noordzuidgerichte smalle strokenverkaveling met sloten en singels op de perceelgrenzen. Deze kleinschalige verkaveling is veranderd in een grootschalige blokverkaveling. Het rationele rechtlijnige karakter is nog wel goed leesbaar in het gebied doordat de wegen begeleid worden door laanbomen. Hierdoor ontstaan landschappelijke kamers met waardevolle open ruimten. Tot 1960 was er nauwelijks bebouwing in dit gebied aanwezig. Vanaf toen is met name langs de oostwestgerichte wegen Zoggelsestraat en Nieuwe Erven agrarische bebouwing gekomen. De oorspronkelijke eerste bebouwing in de buurtschap Zoggel dateert al van veel eerder. In het gebied staan relatief veel karakteristieke boerderijen uit het begin van de 20e eeuw of vroeger. Door de relatieve openheid zijn deze goed zichtbaar. Tussen de bebouwing zijn veel doorzichten naar het agrarische landschap.

Voor het deelgebied 'De Groese Bunders' gelden de volgende uitgangspunten:
- Het uitbreiden van de kern tot maximaal de Bunderstraat;
- Voorzien in een zachte overgang in dichtheid en typologie richting het Ruiterspad-West;
- Het behouden van het rationeel rechtlijnige landschap;
- Het voorkomen van het dichtgroeien van de ruimte tussen de kern en Zoggel (groene lob I);
- Het behoud van Zoggel als losstaand buurtschap in het landschap.

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



UITSNEDE VISIEKAART HEESCH GEBIEDSVISIE BEBOUWINGSCONCENTRATIES BERNHEZE

Op basis van de gebiedsvisie 'Bebouwingsconcentraties Bernheze' is het plangebied aangemerkt als 'Transformatie dorpsrand' en 'zoekgebied nieuwe planmatige afronding dorpsrand'. Daarnaast lopen binnen het plangebied een tweetal groenstructuren, te weten: 'houtwal & houtsingel' en 'landschapsherstel'.

Analyse
Het plangebied ligt binnen de kernrandzone van de kern Heesch. Binnen de kernrandzone in het deelgebied 'De Groese Bunders' worden planologisch maximaal 325 woningen gerealiseerd, zoals omschreven in paragraaf 1.1.

Met de realisatie van planologisch maximaal 325 woningen wordt de oorspronkelijke kern gebalanceerd uitgebreid. Hiermee wordt de kern afgerond en ontstaat een rafelige dorpsrand die een sterke relatie met het landschap aangaat, zodat wonen aan het landschap als kwaliteit wordt versterkt. De woningen zijn zodanig gesitueerd, dat de zichtlijnen behouden blijven en het open landschap (langs de randen van het plangebied) beleefbaar blijft. Door het behouden van de zichtlijnen en het aanleggen van groen binnen het plangebied, levert de voorgenomen ontwikkeling een ruimtelijke kwaliteitswinst op.

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

6.4.6 Woondeal

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

Analyse
Het stedenbouwkundige plan resulteert in een uiterst gevarieerd woningbouwprogramma en een hoogwaardige afronding van de kern Heesch. Waarbij de sanering van één intensief agrarisch bedrijf aan de dorpsrand bovendien een aanzienlijke verbetering zal opleveren van het woon- en leefklimaat ter plaatse. De ontwikkeling van 325 woningen richt zich op een divers woningbouwprogramma gericht op verschillende doelgroepen. Specifiek:

Type	**segment**	**percentage (afgerond)**
Vrijstaand	Dure koop	2 %
Halfvrijstaand	Dure koop	17 %
Patio	Dure koop	6 %
Rij/tussenwoning (eengezins)	Middeldure huur	5 %
Rij/tussenwoning (levensloopbestendig)	Middeldure koop	3 %
Rij/tussenwoning (eengezins)	Middeldure koop	19 %
Rug aan Rugwoning	Sociale koop	6 %
Rij/tussenwoning (levensloopbestendig)	Sociale koop	2 %
Tiny-houses	Sociale koop	5 %
Rij/tussenwoning (eengezins)	Sociale koop	4 %
Appartement	Sociale huur	20 %
Rug aan Rugwoning	Sociale huur	3 %
Rij/tussenwoning (levensloopbestendig)	Sociale huur	2 %
Rij/tussenwoning (eengezins)	Sociale huur	6 %

Hierbij bestaat minimaal 30 % (31 %) van het woningbouwprogramma uit sociale huur, wat overeenkomt met het percentage dat is opgenomen in de Woondeal.

Conclusie
De voorgenomen ontwikkeling past binnen de regionale Woondeal.

6.4.7 Welstandsnota Bernheze

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

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

Analyse
Voorliggend plan voorziet in een nieuwbouwontwikkeling van planologisch maximaal 325 woningen in het buitengebied van Heesch, zoals omschreven in paragraaf 1.1. Om de ruimtelijke kwaliteit van deze nieuwe woningen te bewaken, is een beeldkwaliteitsplan (BKP) opgesteld. Het BKP is als bijlage 2 bijgevoegd. Bij het ontwerpen van de woonwijk en de woningen dient rekening te worden gehouden met de in het BKP gestelde randvoorwaarden. De bouwplannen worden aan het BKP getoetst.

Conclusie
Met het opnemen van een BKP in het plan en de borging via de regels wordt de ruimtelijke kwaliteit van de woonwijk en de woningbouw geborgd.

6.4.8 Doelgroepenverordening

Op 14 december 2023 heeft de gemeenteraad de 'Doelgroepenverordening gemeente Bernheze 2023' vastgesteld .De doelgroepenverordening regelt niet alleen voor welke doelgroepen de nieuwbouw van sociale en middeldure huurwoningen bedoeld zijn en de instandhoudingstermijnen maar regelt ook de aanvangshuren, de differentiatie, een eventuele afdracht aan het fonds sociale woningbouw en de prijs/kwaliteitverhoudingen van nieuwbouwwoningen. Deze biedt daarmee de mogelijkheid om de voornemens zoals vastgelegd in de Woonvisie 2022-2026 om te zetten in bindende regels.

Analyse
In overeenstemming met de Doelgroepenverordening is in de regels van het plan vastgelegd welke minimum percentages van het totaal aantal te bouwen woningen binnen het kostenverhaalsgebied moeten worden gerealiseerd in de vorm van sociale huurwoningen, sociale koopwoningen en geliberaliseerde woningen voor middenhuur. Tevens is vastgelegd welke maximale/minimale prijzen voor deze woningen mogen worden gehanteerd en gedurende welke perioden deze woningen als zodanig in stand gehouden moeten worden.

Conclusie
Het plan sluit aan bij de gemeentelijke Doelgroepenverordening.

6.4.9 Parkeerbeleid gemeente Bernheze

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

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

Analyse
In de parkeerbalans, opgenomen in het verkeerskundig onderzoek (bijlage 14), is uitgegaan van het planologisch maximum aantal van 325 woningen. Om de parkeerbehoefte te berekenen is uitgegaan van de parkeernormen uit de Parkeernota (vastgesteld op 18 april 2024).

Op basis van het woningbouwprogramma van maximaal 325 woningen is er een behoefte aan 464 parkeerplaatsen. Van dit aantal zijn 378 parkeerplaatsen benodigd voor bewoners en 86 parkeerplaatsen zijn benodigd voor bezoekers van de woningen. Niet alle parkeerplaatsen worden gelijktijdig gebruikt. Als rekening wordt gehouden met dubbelgebruik bedraagt de maatgevende parkeerbehoefte (werkdagavond) van de beoogde woningen in totaal 409 parkeerplaatsen.

In het actuele stedenbouwkundig ontwerp (d.d. 15 augustus 2024) zijn in totaal 427 parkeerplaatsen voorzien. Hiermee biedt voorliggend plan voldoende parkeerplaatsen en ruimte om te voorzien in de parkeerbehoefte. Bij een aanvraag van een omgevingsvergunning dient te worden aangetoond dat wordt voldaan aan de geldende parkeernormen.

Conclusie
De voorgenomen ontwikkeling past binnen de 'Parkeernormennota gemeente Bernheze'.

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

De gemeente Bernheze heeft de ambitie om in 2050 over te stappen naar een duurzame energievoorziening, waarbij de gebruikte energie in Bernheze bestaat uit energie die in Bernheze wordt opgewekt. Om deze ambitie na te streven, heeft de gemeente Bernheze de 'Duurzame energie-agenda 2021-2025: op weg naar energieneutraal Bernheze' opgesteld. Deze energie-agenda heeft als horizon het jaar 2025. Dat is een tussendoel op weg naar 2050. Voor 2025 heeft de gemeente twee doelstellingen geformuleerd. Deze doelstellingen zijn gekoppeld aan de nationale doelstellingen uit de Klimaatwet:
- 15,0% van de energie is opgewerkt uit duurzame bronnen (2018: 9,4%)
- 20,0% reductie van de CO_2-uitstoot ten opzichte van de uitstoot in 1990 (2018: 13,8%)

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

In de energie-agenda staan de verschillende projecten waarmee de komende jaren invulling wordt gegeven aan de gemeentelijke doelstellingen en ambitie op het gebied van duurzaamheid. Deze projecten zijn onderverdeeld in de volgende 4 overkoepelende strategische doelen voor de energietransitie:
- energieneutrale gemeente
- energieneutrale woningen
- energieneutrale sportverenigingen en bedrijven
- schoon vervoer

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

Analyse
Zoals in paragraaf 7.14 omschreven wordt met de ontwikkeling van planologisch maximaal 325 woningen ingespeeld op de ambities, zoals omschreven in de gemeentelijke duurzame energie-agenda. Om invulling te geven aan een duurzame en gezonde leefomgeving draagt het plan bij aan de energietransitie en is sprake van een klimaatbestendige ontwikkeling.

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

6.4.11 Mobiliteitsvisie

Op 18 april 2024 heeft de gemeenteraad de Mobiliteitsvisie vastgesteld. Met deze mobiliteitsvisie wordt een wensbeeld geschetst waarmee de gemeente aan de slag wil gaan op het gebied van verkeer en verkeer. Deze mobiliteitsvisie vormt de eerste stap om te komen tot een nieuw mobiliteitsplan Bernheze.

In de Mobiliteitsvisie wordt een aantal ambities en speerpunten geformuleerd.
De ambities met de speerpunten luiden:

Ambitie 1: Iedereen kan meedoen	Speerpunt	
	1a	Behoud en versterking van openbaar vervoer
	1b	Ruimte voor deelvervoer en initiatieven maatwerkvervoer
	1c	Eenduidige en toegankelijke wegen en paden
Ambitie 2: Leefbare kernen	Speerpunt	
	2a	Verlagen van verkeersdruk in kernen
	2b	Benutten potentie lopen en fietsen als volwaardige vervoerswijze
	2c	Goede ontsluiting ruimtelijke ontwikkelingen
	2a	Toekomstbestendig parkeren en duurzame mobiliteit
Ambitie 3: Veilig en bereikbaar buitengebied	Speerpunt	
	3a	Veilige fiets- en loopverbindingen tussen de kernen
	3b	Faciliteren transitie landbouw
	3c	Verminderd sluipverkeer onderliggend wegennet
	3d	Beheer en onderhoud

Bovenstaande ambities en speerpunten uit de mobiliteitsplan alsmede die uit de omgevingsvisie worden verder uitgewerkt en geconcretiseerd in het op te stellen mobiliteitsplan.

Conclusie
De ambities en speerpunten uit het mobiliteitsplan zijn bij de planontwikkeling reeds betrokken.

6.5 Omgevingswaarden

De gemeente heeft vooralsnog geen gebruik gemaakt van de in het Bkl verankerde bevoegdheid tot het vastleggen van facultatieve omgevingswaarden. Toetsing hieraan is daarom op dit moment niet aan de orde.

Algehele conclusie
Zoals in voorgaande paragrafen is beschreven past het plan en de activiteiten binnen de doelstellingen, het beleid en de regels van het de gemeente Bernheze.

Hoofdstuk 7 Fysieke leefomgeving en milieu

In dit hoofdstuk wordt beschreven op welke wijze bij de ontwikkeling rekening is gehouden met diverse aspecten van de fysieke leefomgeving en de evenwichtige toedeling van functies aan locaties. Onderzocht is wat de gevolgen van de nieuwe ontwikkelingen zijn op de leefomgeving ten aanzien van de onderzochte omgevingsaspecten.

7.1 Ladder voor duurzame verstedelijking

7.1.1 Algemeen

De toepassing van de ladder voor duurzame verstedelijking is een instructieregel voor zorgvuldig ruimtegebruik en het tegengaan van leegstand. De instructieregel in artikel 5.129g Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl) regelt dat bij een wijziging van het omgevingsplan voor een nieuwe stedelijke ontwikkeling toepassing van de ladder is vereist.

Artikel 5.129g Bkl (zorgvuldig ruimtegebruik en tegengaan van leegstand) luidt als volgt:

1. Dit artikel is van toepassing op een stedelijke ontwikkeling die bestaat uit de ontwikkeling of uitbreiding van een bedrijventerrein, een zeehaventerrein, een woningbouwlocatie, kantoren, en detailhandelvoorziening of een andere stedelijke voorziening en die voldoende substantieel is.
2. Voor zover een omgevingsplan voorziet in een nieuwe stedelijke ontwikkeling, wordt met het oog op het belang van zorgvuldig ruimtegebruik en het tegengaan van leegstand in het omgevingsplan rekening gehouden met:
   a. de behoefte aan die stedelijke ontwikkeling; en
   b. als die stedelijke ontwikkeling is voorzien buiten het stedelijk gebied of buiten het stedelijk groen aan de rand van de bebouwing van stedelijk gebied: de mogelijkheden om binnen dat stedelijk gebied of binnen dat stedelijk groen aan de rand van de bebouwing van stedelijk gebied in die behoefte te voorzien.
3. Voor de toepassing van het tweede lid, onder b, wordt tot het stedelijk gebied niet gerekend een stedelijke ontwikkeling waarvoor:
   a. op grond van het omgevingsplan een omgevingsvergunning voor een omgevingsplanactiviteit is vereist; en
   b. nog geen toepassing is gegeven aan het tweede lid.
4. Als een omgevingsplan voorziet in de vestiging van een dienst als bedoeld in artikel 1 van de Dienstenwet en de beoordeling van de behoefte aan een stedelijke ontwikkeling betrekking heeft op de economische behoefte, de marktvraag of de mogelijke of actuele economische gevolgen van die vestiging, heeft die beoordeling alleen tot doel na te gaan of de vestiging van een dienst in overeenstemming is met een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

7.1.2 Analyse

Betekenis voor het plangebied

Voorliggend plan, zoals omschreven in paragraaf 1.1, voorziet in het realiseren van een woonlocatie met maximaal 325 woningen in het buitengebied van Heesch. Dit betekent een toename van maximaal 325 extra wooneenheden. Het planvoornemen valt daarmee onder de definitie van een 'stedelijke ontwikkeling'.

Verantwoording

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

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

Het plangebied is in de gebiedsvisie 'Bebouwingsconcentraties Bernheze' als de kernrandzone van de kern Heesch aangewezen. Binnen de kernrandzone in het deelgebied 'De Groese Bunders' wordt de realisatie van een woonwijk onder voorwaarden voorstelbaar geacht. In paragraaf 6.4.5 wordt hier verder op ingegaan.

Naast de ruimtelijke beschikbaarheid is bij de keuze van een locatie in het buitengebied belangrijk dat er ook een maatschappelijke meerwaarde is bij een ontwikkeling. Met de ontwikkeling van de woningen wordt één intensieve veehouderij binnen het plangebied gesaneerd. Hiermee wordt een grote verbetering ten aanzien van het aspect gezondheid en geur behaald.

De planologisch maximaal 325 woningen in het beoogde plan kunnen hierin voorzien waarbij tevens alle inbreidingslocaties kunnen worden gevuld.

De gemeente Bernheze heeft gekozen voor uitbreiding bij de Bunders in Heesch. Er zijn verschillende redenen waarom voor uitbreiding is gekozen boven inbreiding. De verschillende argumenten staan hieronder opgesomd:

Regionale woondeal:
Er zijn grotere projecten nodig om de afspraken uit de regionale woondeal te concretiseren. Dit project is er een van. De regionale woondeal betekent voor Bernheze dat 1.800 woningen tot 2030 gerealiseerd moeten worden. Van deze woningen zullen bijna 600 in Heesch worden gebouwd. Door deze uitbreiding kan Bernheze bijdragen aan het realiseren van de doelstellingen van de woondeal en voorzien in de groeiende vraag naar woningen.

Efficiëntie:
De middelen van de gemeente zijn gericht op de bouw van 1800 woningen tot 2030. Een voorwaarde daarvoor is wel dat het niet enkel gaat om kleinere plannen maar dat er dus ook grotere projecten uitgevoerd worden. Deze uitbreiding is daar een van.

Ruimte voor woningbouw zonder afbreuk te doen aan het dorpse karakter:
In de kern Heesch is de ruimte voor het toevoegen van woningen beperkt. Voldoen aan de afspraken uit de woondeal met enkel inbreiding zou betekenen dat hoogbouw van meer dan vier verdiepingen gerealiseerd moet worden. Hoogbouw kan uiteraard in Heesch, maar niet op die schaalgrootte. Dat tast het dorpse karakter aan. De uitbreiding zorgt voor de toevoeging van de noodzakelijke woningen gebaseerd op de bevolkingsgroei zonder dat het ten koste gaat van de uitstraling van het dorp.

Toekomstige groei en strategische keuze:
De gemeente Bernheze heeft de Wet voorkeursrecht gemeenten toegepast in dit gebied. Dit toont aan dat er een strategische keuze is gemaakt voor toekomstige groei en ontwikkeling. Bij inbreiding is de gemeente afhankelijk van particuliere grondeigenaren. Bovendien zijn er vanuit particuliere grondeigenaren onvoldoende initiatieven naar voren gekomen om inbreiding succesvol te maken. Daarnaast duren de procedures voor inbreiding vaak veel langer. Dit komt door de complexiteit van het herontwikkelen van bestaande gebieden, waarbij rekening moet worden gehouden met bestaande bebouwing, infrastructuur en eigendomsrechten. Gezien de regionale afspraken zoals verwoord in de regionale woondeal is het zaak om de ontwikkeling van nieuwe woningen daarbinnen te realiseren.

Provinciale visie en locatievoordelen:
De locatie is door de provincie aangemerkt als potentiële uitleglocatie voor woningbouw. Dit gebied is gunstig gelegen nabij uitvalswegen, wat zorgt voor een goede bereikbaarheid.

Diversiteit en alternatieve woonvormen:
Uitbreiding biedt de mogelijkheid voor een meer gevarieerd woningaanbod. De uitbreiding biedt bovendien ruimte voor innovatieve en alternatieve woonvormen zoals tiny houses, wat bijdraagt aan een divers en levendig woongebied. Dit draagt bij aan de ambities uit de Omgevingsvisie.

Toekomstgericht:
Een uitbreiding biedt de mogelijkheid om beter aan te sluiten bij duurzaamheidsambities. Dit draagt bij aan een prettige leefomgeving.

Kwalitatieve behoefte
Met het realiseren van in totaal planologisch maximaal 325 woningen, wordt ingespeeld op gemeentelijke kwantitatieve behoefte naar 1.790 nieuwe woningen in de aankomende 10 jaar. Specifiek voor Heesch draagt het plan bij aan de woningbehoefte van 580 woningen.

Op basis van de 'Woonvisie 2022-2026: Perspectief op goed wonen in onze kernen' (zie paragraaf 6.4.4) is in Heesch een kwalitatieve behoefte aan onder meer (huur)woningen en woningen voor jongeren/starters en senioren voor het betaalbare (middeldure) en goedkope segment. Daarnaast is in Heesch behoefte aan levensloopbestendige woningen.

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

Type	segment	percentage (afgerond)
Vrijstaand	Dure koop	2 %
Halfvrijstaand	Dure koop	17 %
Patio	Dure koop	6 %
Rij/tussenwoning (eengezins)	Middeldure huur	5 %
Rij/tussenwoning (levensloopbestendig)	Middeldure koop	3 %
Rij/tussenwoning (eengezins)	Middeldure koop	19 %
Rug aan Rugwoning	Sociale koop	6 %
Rij/tussenwoning (levensloopbestendig)	Sociale koop	2 %
Tiny-houses	Sociale koop	5 %
Rij/tussenwoning (eengezins)	Sociale koop	4 %
Appartement	Sociale huur	20 %
Rug aan Rugwoning	Sociale huur	3 %
Rij/tussenwoning (levensloopbestendig)	Sociale huur	2 %
Rij/tussenwoning (eengezins)	Sociale huur	6 %

Het woningbouwprogramma in voorliggend plan betreft een gedifferentieerd programma en is gebaseerd op de **Brabantse Agenda Wonen** (paragraaf 6.2.3) en de **gemeentelijk Woonvisie 2022 - 2026** (paragraaf 6.4.4). Op basis van de maatschappelijke opgaven en demografische verandering, zoals omschreven in de Brabantse Agenda Wonen is er een grote behoefte aan kleinere, betaalbare woonruimten voor eenpersoonshuishoudens. Ook het bouwen van voldoende woningen voor het middensegment op de woningmarkt, middeldure koop en middeldure huur, blijft een punt van aandacht. In de gemeente Bernheze en specifiek voor Heesch is er een grote vraag voor woningen voor jongeren/starters en senioren. Daarnaast is er in Heesch behoefte aan levensloopbestendige woningen. Het plan voldoet aan de regionale afspraken zoals vastgelegd in de **regionale Woondeal** (paragraaf 6.4.6).

Met de ontwikkeling van planologisch maximaal 325 woningen op een uitbreidingslocatie, direct grenzend aan de kern Heesch, wordt ingespeeld op de bovengenoemde kwantitatieve en kwalitatieve behoeften.

7.1.3 Conclusie

Het plan voldoet aan het Besluit kwaliteit leefomgeving voor wat betreft het aspect Ladder voor Duurzame Verstedelijking.

7.2 M.e.r.-beoordeling

7.2.1 Algemeen

De wetgeving over de milieueffectrapportage (m.e.r) is opgenomen in afdeling 16.4 van de Omgevingswet en in hoofdstuk 11 en bijlage V bij het Omgevingsbesluit. Daarin is bepaald dat het bevoegd gezag bij de voorbereiding van een plan of programma een milieueffectrapport opstelt, als dat plan of programma het kader vormt voor te nemen besluiten voor projecten die zijn aangewezen in artikel 16.43 van de Omgevingswet.

Onder een plan of programma, als bedoeld in artikel 2, onder a, van de SMB-richtlijn (EU-richtlijn voor strategische milieubeoordeling), wordt in ieder geval verstaan een omgevingsvisie, programma, omgevingsplan en voorkeursbeslissing. Voor de plannen en programma's waarvoor een plan-milieueffectrapport moet worden opgesteld is in de Omgevingswet een generieke aanwijzing opgenomen. Hiervoor is aansluiting gezocht bij de SMB-richtlijn. In Bijlage V bij het Omgevingsbesluit staan de aangewezen categorieën van projecten waarvoor een m.e.r.-procedure verplicht is.

Voor plannen die betrekking hebben op kleine gebieden op lokaal niveau en/of kleine wijzigingen heeft de Omgevingswet de plan-m.e.r.-beoordeling geïntroduceerd. Voor deze ontwikkelingen is een plan-m.e.r. alleen verplicht als voor de activiteit aanzienlijke milieugevolgen worden verwacht. Een plan-m.e.r.-beoordeling is ook van toepassing op plannen die een kader vormen voor m.e.r.-(beoordelings)plichtige projecten en besluiten die niet in het Omgevingsbesluit zijn genoemd.

De plan-m.e.r.-beoordeling betreft een toets om na te gaan of sprake is van een plan met grote milieugevolgen. Deze toets dient plaats te vinden aan de hand van de criteria van Bijlage III, van de EU-richtlijn m.e.r. De hoofdcriteria waaraan moet worden getoetst zijn: kenmerken van het project, plaats van het project en kenmerken van het potentiële effect.

7.2.2 Analyse

De beoogde ontwikkeling moet worden aangemerkt als een stedelijk ontwikkelingsproject en staat genoemd onder J11 van bijlage V bij het Omgevingsbesluit. In deze bijlage zijn voor deze activiteit geen indicatieve drempelwaarden meer benoemd. Dit betekent dat het bevoegd gezag ten behoeve van de besluitvorming over wijziging van het omgevingsplan in alle gevallen dient te bepalen of het initiatief leidt tot aanzienlijke milieugevolgen en er aanleiding is tot het doorlopen van een m.e.r.-procedure. Ten behoeve van dit besluit stelt de initiatiefnemer een aanmeldingsnotitie op die dient te voldoen aan de criteria uit Bijlage III van de 'Europese richtlijn betreffende de milieubeoordeling van bepaalde openbare en particuliere projecten'.

Voor dit project is een aanmeldingsnotitie opgesteld die in bijlage 5 is opgenomen.

Op 12 juni 2024 hebben Burgemeester en wethouders van de gemeente Bernheze ingestemd met de conclusies in deze aanmeldingsnotitie en op basis hiervan besloten dat er geen milieueffectrapport hoeft te worden opgesteld en dat er geen verdere m.e.r. procedure hoeft te worden doorlopen.

Nadien is de verkeerstoets geactualiseerd op basis van het meest actuele verkeersmodel. Op basis hiervan is ook het akoestisch onderzoek wegverkeerslawaai geactualiseerd. Tevens zijn enkele andere onderzoeken geactualiseerd dan wel aangevuld, waaronder het ecologisch onderzoek.

Uit de conclusies van de geactualiseerde en aangevulde onderzoeken in dit hoofdstuk 7 blijkt niet dat er sprake is van nieuwe bijzondere omstandigheden die leiden tot dermate belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu dat het maken van een milieueffectrapport alsnog een toegevoegde waarde zou hebben.Verder is ook het plan inhoudelijk niet aangepast waardoor het besluit van 12 juni 2024 ongewijzigd in stand blijft.

7.2.3 Conclusie

Gelet op de kenmerken van de ontwikkeling en de kenmerken van de potentiële effecten, zijn er geen belangrijke negatieve milieugevolgen te verwachten. Op basis van de aanmeldnotitie en de conclusies van de geactualiseerde en aangevulde onderzoeken wordt geconcludeerd dat het opstellen van een milieueffectrapport in het kader van het milieuspoor niet nodig is. Voor deze ontwikkeling hoeft geen milieueffectrapport te worden opgesteld en hoeft er geen verdere m.e.r. procedure te worden doorlopen.

7.3 Bedrijven en milieuzonering

7.3.1 Algemeen

Om te voorkomen dat als gevolg van het plan voorzienbare hinder en gevaar door milieubelastende activiteiten optreden moet worden getoetst of:

- de voorgenomen ontwikkeling van invloed is op omliggende milieugevoelige objecten (woningen etc.) en of de voorgenomen ontwikkeling een belemmering vormt voor de bedrijfsvoering van omliggende inrichtingen;
- bestaande milieubelastende inrichtingen (bedrijven) van invloed zijn op de voorgenomen ontwikkeling.

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

7.3.2 Analyse

Omgevingstype

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

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

Invloed omliggende inrichtingen op plan
Door de Omgevingsdienst Brabant Noord is een quickscan bedrijven en milieuzonering uitgevoerd, rapport: ''Quickscan milieu ikv RO inzake ontwikkeling woningbouwlocatie; Bunderstraat ong en Zoggelsestraat ong Heesch'' (21 april 2022, Z/170409). Dit onderzoek is bijgevoegd als bijlage 6.

Geconcludeerd wordt dat de volgende richtafstanden ten aanzien van de milieubelastende functies binnen en buiten het plangebied gelden waarbij is uitgegaan van de maximale planologische mogelijkheden en van een rustige woonwijk:

Tabel 2. Richtafstanden milieubelastende functies binnen plangebied

Inrichting, bestemming	SBI, omschrijving	Richtafstand (m) Rustige woonwijk			
		Geur	Stof	Geluid	Gevaar
Bosschebaan 23, tuincentrum en hoveniersbedrijf BP: tuincentrum en hoveniersbedrijf	SBI 016: Plantsoenendiensten en hoveniersbedrijven: b.o. > 500 m² SBI 4752: Bouwmarkten, tuincentra, hypermarkten	30 0	10 0	50 30	10 10
Bosschebaan 27, pluimveehouderij (leghennen) BP: intensieve veehouderij	SBI 0147: Fokken en houden van pluimvee: legkippen	200	30	50	0

Tabel 3. Richtafstanden milieubelastende functies buiten plangebied

Inrichting, bestemming	SBI, omschrijving	Richtafstand (m) Rustige woonwijk			
		Geur	Stof	Geluid	Gevaar
Bedrijventerrein Cereslaan, diverse bedrijven BP: diverse milieucategorieën	Maximaal milieucategorie: 2 3.1 3.2 4.1	 30 50 100 200	 30 50 100 200	 30 50 100 200	 30 50 100 200
Bunderstraat 2, agrarisch bouwvlak (waarschijnlijk geen bedrijfsmatige activiteit) BP: agrarisch (geen veehouderij)	SBI 011, 012, 013, 016: Akkerbouw	10	10	30	10
Zoggelsestraat 74, agrarisch bouwvlak (waarschijnlijk leegstaand) BP: agrarisch (geen veehouderij)	SBI 011, 012, 013, 016: Akkerbouw	10	10	30	10
Kruishoekstraat 13, aannemersbedrijf BP: aannemersbedrijf	SBI 41, 42, 43: Aannemersbedrijven met werkplaats: b.o. > 1000 m²	10	30	50	10
Bedrijventerrein De Beemd, diverse bedrijven BP: diverse milieucategorieën	Maximaal milieucategorie: 2 3.1 3.2 4.1	 30 50 100 200	 30 50 100 200	 30 50 100 200	 30 50 100 200
Kruishoekstraat ong., trafo BP: nutsvoorziening	SBI 35: Elektriciteitsdistributiebedrijven, met transformatorvermogen: < 10 MVA	0	0	30	10
Nieuwstraat 42, bedrijfsverzamelgebouw BP: bedrijfsverzamelgebouw	SBI 52109: Opslaggebouwen (verhuur opslagruimte)	0	0	30	10
Nieuwe Erven 41, opslag stoffen en houtproducten en koeriersbedrijf BP: opslag stoffen en houtproducten en koeriersbedrijf	SBI 52109: Opslaggebouwen (verhuur opslagruimte) SBI 531, 532: Post- en koeriersdiensten	0 0	0 0	30 30	10 0
Zoggelsestraat 69, timmerbedrijf BP: timmerbedrijf	SBI 162: Timmerwerkfabrieken, vervaardiging overige artikelen van hout	0	30	100	0
Zoggelsestraat 71, transportbedrijf BP: transportbedrijf	SBI 494: Goederenwegvervoerbedrijven (zonder schoonmaken tanks) b.o. <= 1000 m²	0	0	50	30

Op basis van bovenstaande tabel blijkt dat het plangebied deel gelegen is binnen de richtafstanden op basis van bovenstaande tabel. Dit betekent dat er niet per definitie sprak is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. Daarom heeft nader onderzoek plaatsgevonden.

Geluid
Naar aanleiding van bovenstaande conclusies is door Kragten voor onderhavig plangebied een akoestisch onderzoek industrielawaai uitgevoerd. Dit onderzoek wordt nader toegelicht in paragraaf 7.4. Hieruit volgt dat er geen sprake is van een belemmering van de gevoelige objecten.

Geur
Naar aanleiding van bovenstaande conclusies is door Kragten voor onderhavig plangebied een agrarisch geuronderzoek uitgevoerd. Dit onderzoek wordt nader toegelicht in paragraaf 7.6. Hieruit volgt dat er geen sprake is van een belemmering van de gevoelige objecten.

Naar aanleiding van bovenstaande conclusies is door Kragten voor onderhavig plangebied een industriële geurscan uitgevoerd. Dit onderzoek wordt nader toegelicht in paragraaf 7.6. Hieruit volgt dat er geen sprake is van een belemmering van de gevoelige objecten.

7.3.3 Conclusie
Het aspect bedrijven en milieuzonering vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van dit plan.

7.4 Geluid

7.4.1 Algemeen
Veel activiteiten in de fysieke leefomgeving hebben te maken met geluid; ze veroorzaken geluid(hinder) of worden eraan blootgesteld. Daarom worden er regels gesteld aan geluid. Deze regels gaan over het beheersen van geluid door wegen, spoorwegen, en industrieterreinen en activiteiten enerzijds en de bescherming van geluidgevoelige gebouwen en locaties anderzijds.

7.4.1.1 Geluid door (spoor) wegen en industrieterreinen
De mate waarin het geluid van (spoor)wegen en industrieterreinen de omliggende geluidgevoelige functies mag belasten is geregeld in het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl).

Daarin zijn instructieregels opgenomen die erop zijn gericht het geluid door een weg, spoorweg of industrieterrein te beheersen (artikel 3.18 lid 1 Bkl). De wetgever maakt daarbij onderscheid tussen geluidbronnen met een geluidproductieplafond als omgevingswaarde (GPP) en bronnen met een basisgeluidemissie (BGE).

Geluid afkomstig van wegen, spoorwegen en industrieterreinen heeft invloed op de omgeving. Daarom moet bij nieuwe ontwikkelingen gelegen binnen het geluidaandachtsgebied van de voornoemde bronnen, het geluid van deze bronnen op geluidgevoelige gebouwen altijd beoordeeld worden (artikel 3.20 Bkl). Daarbij wordt getoetst aan de onderstaande waarden uit het Besluit kwaliteit leefomgeving.

Geluidbronsoorten	**Standaardwaarde in L_{den} (dB)**	**Grenswaarde in L_{den} (dB)**	
		Nieuwe geluidgevoelige gebouwen	**Aanleg of aanpassing bron**
Rijks- en provinciale wegen	50	60	65
Gemeente- en Waterschapswegen	53	70	70
Gemeente- en Waterschapswegen in uitleggebieden voor stroomwegen, gebiedsontsluitingswegen en wijk-/buurtontsluitingswegen	53	58	58
Hoofd- en lokale spoorwegen	55	65	70
industrieterreinen	50	55	60
	40 L_{night}	45 L_{night}	50 L_{night}

Als de (gezamenlijke) geluidbelasting niet voldoet aan de standaardwaarde kunnen geluidbeperkende maatregelen worden getroffen om het geluid te verminderen tot de standaardwaarde. Het Bkl biedt de mogelijkheid om een hogere geluidbelasting op de gevel van een geluidgevoelig gebouw toe te staan tot de grenswaarde, ook voor de geluidbelasting op bestaande geluidgevoelige gebouwen. Het bevoegd gezag kan dit alleen toestaan als met geluidbeperkende maatregelen niet aan de standaardwaarde voldaan kan worden. In dat geval moet gemotiveerd worden dat de maatregelen niet getroffen worden vanwege overwegende bezwaren van landschappelijke,

stedenbouwkundige, verkeerskundige, vervoerskundige, technische of financiële aard. Bovendien moet de binnenwaarde van 33 dB (artikel 4.30 Bbl) altijd gewaarborgd zijn.

Een geluidgevoelig gebouw kan binnen meer dan één geluidaandachtsgebied liggen. In dat geval moet bij de vaststelling van een hogere waarde, onderzoek worden gedaan naar de effecten van de cumulatie van alle geluidbronnen tezamen.

7.4.1.2 Geluid door activiteiten

Met het oog op een evenwichtige toedeling van functies aan locaties, dient – naast het geluid afkomstig van (spoor)wegen en industrieterreinen – ook het geluid van overige activiteiten in de fysieke leefomgeving beoordeeld te worden. Bij een aanpassing van het omgevingsplan houdt de gemeente rekening met het geluid door activiteiten met gebruiksruimte op geluidgevoelige gebouwen. Het gaat hierbij om het geluid van alle milieubelastende activiteiten met een functionele binding tezamen. In de afweging betrekt de gemeente de specifieke plaatselijke situatie en de (cumulatieve) gevolgen van activiteiten voor de gezondheid van haar burgers en het milieu. Rekening houden met geluid werkt twee kanten op, het gaat om het toelaten van:

- activiteiten met gebruiksruimte nabij geluidgevoelige gebouwen;
- geluidgevoelige gebouwen nabij bestaande activiteiten met gebruiksruimte.

Getoetst wordt aan de standaard- en grenswaarden uit het Bkl (artikel 5.65).

Dit plan maakt geluidgevoelige gebouwen mogelijk nabij activiteiten met een geluidruimte. Hierbij geldt dat getoetst moet worden aan de standaard- en grenswaarden zoals omschreven in het omgevingsplan of - indien dat nog niet aanwezig is - de standaard- en grenswaarden uit het Bkl (artikel 5.65 en 5.66).

Voor de beoordeling van geluidhinder afkomstig van activiteiten moet rekening worden gehouden met verschillende soorten geluidhinder, namelijk:

- Geluidhinder afkomstig van één of meerdere activiteiten op een locatie (directe hinder).
- Maximale geluidhinder; dit zijn de piekniveaus die optreden als gevolg van activiteiten op een locatie.

7.4.2 Analyse

Het plan omvat de realisatie van geluidgevoelige objecten, zoals reeds in paragraaf 7.3 is vermeld. Om het aspect geluid inzichtelijk te maken heeft Kragten een akoestisch onderzoek wegverkeerslawaai en een akoestisch onderzoek industrielawaai uitgevoerd.

Wegverkeerslawaai

Om de geluidbelasting ten gevolge van de zoneringsplichtige geluidsbronnen te onderzoeken is een akoestisch onderzoek wegverkeerslawaai uitgevoerd, rapport: ''Akoestisch onderzoek wegverkeer; De Bunders te Heesch'' (16 augustus 2024, 20240816-BEH037-RAP-AKO-VL 3.1). Dit onderzoek is bijgevoegd als bijlage 7. Dit onderzoek is gebaseerd op het geactualiseerde verkeerskundig onderzoek van 12 augustus 2024, zie bijlage 14.

Geconcludeerd wordt dat:

Gemeentewegen

Het geluid vanwege verkeer op de gemeentewegen voldoet op alle beoogde geluidgevoelige gebouwen aan de standaardwaarde. De hoogste waarde bedraagt 53 dB en treedt op ter plaatse van de westgevel van de appartementen in deelgebied Entree.

Indirecte akoestische effecten

De beoogde ontwikkeling zal leiden tot een toename van de verkeersintensiteit op de omliggende wegen, waarbij met name op de Bunderstraat, de Bosschebaan en de Zoggelsestraat vanuit geluidtechnisch oogpunt sprake kan zijn van een mogelijk relevante toename.

Bunderstraat

Op deze weg is sprake van een toename van de verkeersintensiteit (390 mvt/etm -> 2.120 mvt/etm) in combinatie met een verlaging van de snelheid (60 km/uur -> 30 km/uur). Het effect hiervan op de nabijgelegen geluidgevoelige gebouwen (woningen Bunderstraat 2 en Bosschebaan 27) is berekend. Hieruit volgt dat er geen sprake is van een toename van het geluid op deze woningen.

Bosschebaan en Zoggelsestraat
Op deze wegen is enkel sprake van een toename van de verkeersintensiteit. Deze bedraagt procentueel:
- 34% (4.860 mvt/etm -> 6.500 mvt/etm) op de Bosschebaan;
- 16% (820 mvt/etm -> 950 mvt/etm) op de Zoggelsestraat.

Vanaf een procentuele toename van 41% bedraagt de toename van het geluid van meer dan 1,5 dB. Op geen van de wegen is sprake van een dergelijke toename zodat het geluid door de wegen op geluidgevoelige gebouwen niet meer dan 1,5 dB toeneemt.

Conclusie
Het geluid vanwege verkeer op de gemeentewegen voldoet op alle beoogde geluidgevoelig gebouwen aan de standaardwaarde. De hoogste waarde bedraagt 53 dB en treedt op ter plaatse van de westgevel van de appartementen in deelgebied Entree.

Het plangebied niet is gelegen binnen het geluidaandachtsgebied van spoorwegen, gezoneerde industrieterreinen en luchtvaart, maar enkel van gemeentewegen. Er is geen sprake van geluid op gebouwen die hoger is dan de standaardwaarde. De aanvaardbaarheid van het gecumuleerde geluid op het geluidgevoelige gebouw behoeft niet beoordeeld te worden. Ook het gezamenlijk geluid op de gevel van geluidgevoelige gebouwen hoeft niet bepaald te worden, noch in het omgevingsplan vastgelegd te worden.

Er is geen sprake van geluid op gebouwen dat hoger is dan de standaardwaarde, zodat voor alle geluidgevoelige gebouwen sowieso een geluidluwe gevel aanwezig is.

De beoogde ontwikkeling zal leiden tot een toename van de verkeersintensiteit op de omliggende wegen, echter niet zodanig dat het geluid door de wegen op geluidgevoelige gebouwen met meer dan 1,5 dB toeneemt.

Industrielawaai
Om de geluidbelasting ten gevolge van het omliggende bedrijventerrein te onderzoeken is een akoestisch onderzoek industrielawaai uitgevoerd, rapport: ''Akoestisch onderzoek industrielawaai; De Bunders te Heesch'' (29 februari 2024, 20240229-BEH037-RAP-AKO-IL 1.0). Dit onderzoek is bijgevoegd als bijlage 8.

Uit de berekeningen in dit onderzoek blijkt dat ten gevolge van de milieubelastende bedrijfsactiviteiten op één bedrijfsperceel in omgeving de standaardwaarde op één locatie binnen het plangebied wordt overschreden. Het betreft de bedrijfsactiviteiten als gevolg van het bedrijf op het kadastrale perceel 6491, gelegen aan de Bosschebaan 70. Dit bedrijfsperceel heeft de bestemming 'Bedrijf – Functieaanduiding bedrijf tot en met categorie 4.1'

Als gevolg van deze bedrijfsactiviteiten wordt plaatse van de halfvrijstaande woningen in deelgebied Entree niet voldaan de (standaard)waarden uit de Bruidsschat en de instructieregels uit het Besluit kwaliteit leefomgeving. Ter plaatse van de overige woningen en ten gevolge van de activiteiten op de overige bedrijfspercelen in de omgeving wordt wel voldaan aan de (standaard)waarden.

Maatregelen zijn beschouwd echter niet mogelijk danwel vanuit stedenbouwkundig oogpunt ongewenst en/of niet effectief.

Uit de onderzoeksresultaten blijkt dat, uitgaande van de planologische geluidruimte, de op basis van artikel 4.102 van het Besluit bouwwerken leefomgeving minimaal vereiste geluidwering van ten minste 20 dB voldoende bescherming biedt. Het geluid in een geluidgevoelige ruimte binnen een geluidgevoelig gebouw, zowel de langtijdgemiddelde beoordelingsniveaus als de maximale geluidsniveaus (piekgeluiden), bedraagt hiermee niet meer dan respectievelijk 35 dB(A) etmaalwaarde en 55 dB(A) 'etmaalwaarde'. Hiermee worden de woningen voldoende beschermd en wordt de bedrijfsvoering niet belemmerd.

Op basis van de volgende gronden is derhalve sprake van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat ten aanzien van het aspect geluid:
- Er wordt voldaan aan de grenswaarden in geluidgevoelige ruimten binnen geluidgevoelige gebouwen.
- De geluidniveaus ter plaatse van de (afgeschermde) buitenruimtes c.q. tuinen ruim lager zijn dan aan de richtwaarden uit de VNG-publicatie 'Bedrijven en milieuzonering'.
- Er is geen sprake van relevante cumulatie.

De nieuwe woningen zijn derhalve akoestisch inpasbaar.

Vanwege de ligging van bestaande woningen op kortere afstand tussen het bedrijf en de nieuwbouwlocatie, wordt de bestaande planologische geluidsruimte van het bedrijf als gevolg van de nieuwbouw niet beperkt.

7.4.3 Conclusie

Het aspect geluid vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van dit plan.

7.5 Luchtkwaliteit

7.5.1 Algemeen

Het Rijk toetst en monitort de luchtkwaliteit vooral in de zogenoemde aandachtsgebieden. Aandachtsgebieden zijn locaties met hogere concentraties stikstofdioxide (NO_2) of fijnstof (PM_{10}) dan verwacht mag worden. Soms worden hier de rijksomgevingswaarden overschreden of is de achtergrondconcentratie zo hoog, dat bij toevoeging van een nieuw project een rijksomgevingswaarde overschreden kan worden. Bij een aanvraag voor één of meerdere activiteiten in een aandachtsgebied, dient het effect van de ontwikkeling op de luchtkwaliteit beoordeeld te worden. Als de gemeente activiteiten toelaat, die leiden tot gebruik van wegen, vaarwegen of spoorwegen (verkeersaantrekkende werking) of waarvoor luchtregels staan in het Besluit activiteiten leefomgeving (Bal) moet worden voldaan aan de omgevingswaarden. Dit volgt uit artikel 5.51 van het Bkl.

In Afdeling 2.2 van het Bkl zijn omgevingswaarden opgenomen voor stikstofoxiden, stikstof- dioxiden, fijnstof, benzeen, lood, koolmonoxide en ozon. In Nederland worden over het algemeen alleen voor stikstofdioxide (NO_2) en fijnstof (PM_{10}) mogelijk overschrijdingen verwacht. Uit paragraaf 5.1.4.1 van het Bkl volgt vervolgens dat wanneer een (wijziging van het) omgevingsplan activiteiten toestaat die leiden tot een verhoging van die concentratie stikstofdioxide dan wel fijnstof in de buitenlucht, de omgevingswaarden als genoemd in afdeling 2.2. in acht worden genomen in het kader van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

	norm	**ingangsdatum**
Jaargemiddelde grenswaarde NO_2	40 µg/m^3	1-1-2015
Jaargemiddelde grenswaarde PM_{10}	40 µg/m^3	1-6-2011
Daggemiddelde grenswaarde PM_{10}	max. 35 dagen/jaar > 50 µg/m^3	1-6-2011

Een wijzigingsbesluit voldoet aan de luchtkwaliteitsnormen indien:

- aannemelijk is gemaakt dat het plan niet leidt tot het overschrijden van een grenswaarde danwel niet leidt tot een toename van reeds bestaande overschrijding van een grenswaarde;
- aannemelijk is gemaakt dat de luchtkwaliteit als gevolg van het plan per saldo verbetert of ten minste gelijk blijft; danwel bij een beperkte verslechtering van de luchtkwaliteit, door een met het plan samenhangende maatregel of een door die uitoefening of toepassing optredend effect, de luchtkwaliteit per saldo verbetert (saldering);
- aannemelijk is gemaakt dat het plan NIBM bijdraagt aan de concentratie in de buitenlucht van een stof waarvoor een grenswaarde is opgenomen.

Luchtvervuiling door milieubelastende activiteiten

Het Besluit activiteiten leefomgeving (Bal) bevat algemene Rijksregels voor lucht bij milieubelastende activiteiten. Voor veel milieubelastende activiteiten gelden regels die de emissie naar de lucht moeten beperken, alsmede een zogenaamde zorgplicht. Deze verplicht bedrijven vooraf na te gaan op welke wijze zij verontreiniging van de buitenlucht kunnen voorkomen of beperken. Bedrijven worden geacht preventieve maatregelen te nemen.

De regels voor luchtemissies staan in hoofdstuk 4 en 5 van het Bal. De regels hebben tot doel de luchtkwaliteit te beschermen en te verbeteren. De specifieke beoordelingsregels voor lucht staan in artikel 8.17, 8.21 en 8.24 van het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl).

7.5.2 Analyse

De monitoringstool die in het kader van het CIML (Centraal Instrument Monitoring Luchtkwaliteit) is opgesteld, geeft de volgende jaargemiddelden voor de relevante stoffen ter plaatse van het meest relevante meetpunt '50475266_222678; Bosschebaan, Bernheze'.

categorie	grenswaarde	2025	2030
jaargemiddelde concentratie NO_2	40 µg/m^3	14,2	12,0
jaargemiddelde concentratie PM_{10}	40 µg/m^3	16,1	15,0
overschrijdingsdagen per jaar- gemiddelde concentratie PM_{10}	35	6,0	6,0

7.5.3 Conclusie

Het aspect luchtkwaliteit vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van dit plan.

7.6 Geur

7.6.1 Algemeen

Er zijn diverse sectoren waarbij geurhinder een rol kan spelen, zoals onder meer bij veehouderijen en andere landbouwactiviteiten, de mengvoederindustrie, horeca, rioolwaterzuiveringsinstallaties, slachterijen en (andere) milieubelastende activiteiten. De gemeente moet bij de vaststelling van (een wijziging van) het omgevingsplan rekening houden met geur door activiteiten op geurgevoelige gebouwen. Rekening houden met geur werkt twee kanten op:

- bij het mogelijk maken van activiteiten met gebruiksruimte in de buurt van geurgevoelige gebouwen;
- bij het toelaten van geurgevoelige gebouwen in de buurt van bestaande activiteiten met gebruiksruimte (geurveroorzakende bedrijven);

Aanvaardbare geurhinder

De geur van een activiteit (met gebruiksruimte) op een geurgevoelig gebouw moet aanvaardbaar zijn (artikel 5.92 lid 2 Bkl). Dit betekent dat de gemeente moet beoordelen of waarden, afstanden of gebruiksregels in het omgevingsplan leiden tot een aanvaardbaar hinderniveau. Gemeenten bepalen zelf welke mate van geurhinder zij aanvaardbaar vinden. De gemeente legt in het omgevingsplan vast wat de plaats is waar waarden voor geur gelden. Ook kennen sommige activiteiten afstandsregels. Dit zijn minimumafstanden tussen een geurgevoelig gebouw en een geurveroorzakende activiteit.

Geurhinder door activiteiten

Activiteiten die op enige wijze geurhinder veroorzaken moeten voldoen aan de regels die in het (tijdelijk) omgevingsplan staan. Indien er nog geen aanpassing heeft plaatsgevonden van het tijdelijk omgevingsplan en sprake is van een activiteit die voorheen onder de werkingssfeer van het Activiteitenbesluit milieubeheer viel, gelden de regels uit de Bruidsschat. Op termijn worden de regels uit de bruidsschat geïntegreerd in het (permanente) omgevingsplan van de gemeente.

Voor een aantal milieubelastende activiteiten geldt een vergunningplicht op basis van hoofdstuk 3 van het (Bal). De beoordelingsregels zijn opgenomen in afdeling 8.5 'Omgevingsvergunning milieubelastende activiteit' van het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl). Het bevoegd gezag gebruikt deze beoordelingsregels bij het beoordelen van de vergunningaanvraag. In het Bkl staan algemene beoordelingsregels en specifieke beoordelingsregels voor geur.

7.6.2 Analyse

Het plan omvat de realisatie van geurgevoelige objecten, zoals reeds in paragraaf 7.3 is gemeld. Om het aspect geur inzichtelijk te maken heeft Kragten een agrarisch geuronderzoek en een industriële geurscan uitgevoerd.

Agrarisch geur

Om het aspect agrarisch geur inzichtelijk te maken heeft Kragten een agrarisch geuronderzoek uitgevoerd: rapport "Agrarisch geuronderzoek; De Bunders te Heesch" (27 augustus 2024, 20240827-BEH037-RAP-AGG 3.0). Het onderzoeksrapport is bijgevoegd als bijlage 9.

Geconcludeerd wordt dat:

Beoordeling milieurechten en planologische rechten

De planontwikkeling maakt geen inbreuk op de milieurechten en planologische geurruimte van omliggende veehouderijen.

Beoordeling woon- en leefklimaat
De berekende voorgrondgeurbelasting ten gevolge van de veehouderij aan de Zoggelsestraat 100A bedraagt ten hoogste 0,7 OU_E/m^3 en de berekende voorgrondgeurbelasting ten gevolge van de veehouderij aan de Vinkelsestraat 67 bedraagt ten hoogste 0,8 OU_E/m^3. Hiermee wordt voldaan aan de normstelling uit de 'Verordening Fysieke Leefomgeving gemeente Bernheze 2021'. Hierdoor kan worden gesteld dat op basis van de voorgrondgeurbelasting sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.

De berekende achtergrondgeurbelasting bedraagt ten hoogste 2,38 OU_E/m^3 ter plaatse van de randen van het plangebied. Hiermee wordt voldaan aan het beoordelingskader 'Beleidsregel ruimtelijke ontwikkelingen en geurhinder Bernheze 2013'. Hierdoor kan worden gesteld dat op basis van de achtergrondgeurbelasting sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.

Conform de vuistregel 'dat de voorgrondgeurbelasting maatgevend is indien die tenminste de helft bedraagt van de achtergrondgeurbelasting' is in onderhavige situatie voor de beoordeling van het woon- en leefklimaat de achtergrondgeurbelasting maatgevend voor de planontwikkeling De Bunders. Het woon- en leefklimaat als gevolg van de achtergrondgeurbelasting is overeenkomstig 'Beleidsregel ruimtelijke ontwikkelingen en geurhinder Bernheze 2013' aanvaardbaar.

Industrieel geur
Om het aspect industrieel geur inzichtelijk te maken heeft Kragten een industrieel geuronderzoek uitgevoerd: rapport "Geuronderzoek; Woningbouwplan De Bunders, Heesch" (19 augustus 2024, 20240819-BEH037-RAP-GO 2.0). Het onderzoeksrapport is bijgevoegd als bijlage 10.

Geconcludeerd wordt dat op basis van de uitgevoerde berekeningen blijkt dat de geurbelasting ter plaatse van het beoogde plangebied voldoet aan de richtwaarden uit de VNG-publicatie: “Bedrijven en milieuzonering”, versie 2009, zodat ten aanzien van het aspect geur sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. Tevens vindt geen beperking plaats ten aanzien van de planologische mogelijkheden van het bedrijfsperceel en is er geen sprake van beperking van de mogelijke bedrijfsactiviteiten door de beoogde woningen.

7.6.3 Conclusie
Het aspect geur vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van dit plan.

7.7 Bodem

7.7.1 Algemeen
Uit de Omgevingswet volgt dat gemeenten primair verantwoordelijk zijn voor de zorg voor de fysieke leefomgeving, waaronder ook de zorg voor (de kwaliteit van) de bodem wordt verstaan. Het wettelijk instrumentarium onder de Omgevingswet is voor wat betreft de bodem gebaseerd op drie pijlers:
1. het voorkomen van nieuwe verontreiniging of aantasting (preventie);
2. het meewegen van bodemkwaliteit als onderdeel van een brede afweging van de kwaliteit van de fysieke leefomgeving in relatie tot functies (toedeling van functies);
3. het op duurzame en doelmatige wijze beheren van resterende historische verontreinigingen (beheer van historische bodemverontreinigingen).

Om een bouwactiviteit op een bodemgevoelige locatie toe te staan, dient op grond van het Besluit kwaliteit leefomgeving (artikel 5.89i en 5.89j) aangetoond te worden dat de bodemkwaliteit geschikt is voor het beoogde gebruik. Een locatie is bodem-gevoelig als hier een bodemgevoelig gebouw is toegelaten op grond van een omgevingsplan of omgevingsvergunning. Tot een bodemgevoelige locatie hoort ook een aaneengesloten terrein direct grenzend of toebehorend aan een bodemgevoelig gebouw, zoals een tuin of terrein. Onder een bodemgevoelig gebouw wordt verstaan; een gebouw of een gedeelte van een gebouw dat de bodem raakt en waar personen meer dan twee uur per dag aaneengesloten aanwezig zijn.

Om aan te tonen of de bodemkwaliteit geschikt is voor het beoogde gebruik is het uitvoeren van een verkennend bodemonderzoek als bedoeld in artikel 5.7b van het Besluit activiteiten leefomgeving (Bal) noodzakelijk. Dit onderzoek moet uitwijzen of de locatie mag worden aangewend voor de beoogde ontwikkeling. Waarden voor de toelaatbare kwaliteit van de bodem voor het bouwen van een bodemgevoelig gebouw op een bodemgevoelige locatie zijn (op grond van artikel 5.89i Bkl) opgenomen in het omgevingsplan. Bij een overschrijding van een

vastgestelde waarde is het bouwen van een bodemgevoelig gebouw alleen toegelaten als sanerende of andere beschermende maatregelen worden getroffen.

7.7.2 Analyse

Om de huidige bodemkwaliteit inzichtelijk te maken heeft Kragten een vooronderzoek bodem (NEN5725) uitgevoerd: rapport "De Bunders te Heesch; Bodem vooronderzoek" (26 september 2023, MIL 23.073). Het onderzoeksrapport is bijgevoegd als bijlage 11.

Geconcludeerd wordt dat de onderzoekslocatie kan worden opgesplitst in drie deellocaties namelijk: Bosschebaan 27, De Bunders Noord en De Bunders Zuid. Omdat deze locaties deels zijn onderzocht zijn De Bunders Noord en De Bunders Zuid verder opgedeeld. Binnen de onderzoekslocatie zijn twaalf druppelzones aan te duiden bij (voormalige) asbestverdachte daken zonder dakgoot. Deze druppelzones zijn verdacht ten aanzien van asbest (in de toplaag) en PCB's (in de bovengrond). Tot slot zijn in en om de onderzoekslocatie negen watergangen aanwezig.

Onderzochte terreindelen

In 2022 is een deel van de onderzoekslocatie onderzocht. Het gaat om de deellocaties:

- Bosschebaan 27;
- Dakgoten 1 t/m 10;
- De Bunders Noord-A;
- De Bunders Zuid-B, en;
- De Bunders Zuid D.

Hierbij zijn, met uitzondering van de dakgoten 1 en 4, geen verontreinigingen aangetroffen. Plaatselijk is wel PCB aangetoond boven de achtergrondwaarde. De aangetroffen gehalten aan PCB vormen geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling. De aangetroffen verontreinigingen met asbest vormt eveneens geen belemmering, mits deze tijdig wordt gesaneerd.

Ter plaatse van dakgoten 1 en 4 is sprake van een ernstig geval van bodemverontreiniging en is sanering (conform BRL6000 en BRL7000) noodzakelijk. De sanering dient te worden uitgevoerd voordat de stallen gesloopt worden. Dit om te voorkomen dat de asbestverontreiniging tijdens de sloop wordt omgewoeld dan wel verplaatst.

Bij dakgoten 2, 3, 5, 6, 7, 8, 9 en 10 is onvoldoende onderzoek uitgevoerd. Strikt genomen is hier aanvullend onderzoek nodig. In overleg met bevoegd gezag kan overwogen worden om de betreffende druppelzones als sterk verontreinigd, met asbest, te beschouwen en ze direct mee te nemen in de sanering van dakgoten 1 en 4. Het advies luidt om bij sanering de putbodems en -wanden (indien van toepassing) behalve op asbest ook uit te keuren op PCB's.

Niet onderzochte terreindelen

Een aantal terreindelen zijn nog niet onderzocht, namelijk:

- De Bunders Noord-B;
- De Bunders Zuid-A;
- De Bunders Zuid-C;
- Dakgoten 11 en 12, en;
- De watergangen.

Op basis van het uitgevoerde vooronderzoek en kijkend naar de resultaten van het onderzoek uit 2022, waarbij nabijgelegen terreinen met vergelijkbaar gebruik en historie zijn onderzocht, worden binnen deze delen geen verontreinigingen verwacht. Ter plaatse van deze terreindelen mag aangenomen worden dat de bodemkwaliteit overeenkomt met de bodemkwaliteitskaart, namelijk klasse landbouw/natuur. Het uitgevoerde vooronderzoek in combinatie met de bodemkwaliteitskaart is in principe voldoende voor de ontwikkeling van de locatie. Echter gelet op het feit dat tot nu toe alle te ontwikkelen locaties zijn onderzocht adviseren wij, in het kader van consistentie, om ook ter plaatse van deze terreinen verkennend bodemonderzoek uit te voeren.

Binnen de niet onderzochte terreindelen zijn twee asbestverdachte dakgoten aanwezig. Omdat hier sprake kan zijn van een asbestverontreiniging in de toplaag, en mogelijk ook een verontreiniging met PCB's (in de toplaag, 0,1 m - mv), is hier een verkennend asbestonderzoek nodig.

Waterbodems
In en om de onderzoekslocatie zijn watergangen aanwezig. Deze zijn niet meegenomen in het vooronderzoek. Indien de watergangen in de toekomst worden aangepast (verlegd, gedempt, verbreed etc.) dan is verkennend waterbodemonderzoek noodzakelijk.

Gedempte sloten
De gedempte sloten zijn niet apart vermeld, maar deze zijn wel aanwezig binnen de nog te onderzoeken deellocaties. Over het algemeen worden gedempte sloten als verdachte locaties gezien. Bodemonderzoek naar gedempte sloten is problematisch omdat de exacte ligging vaak niet bekend is en historische kaarten niet nauwkeurig genoeg zijn. In een gebied zoals deze met verschillende sloot patronen in verschillende perioden rijst daarnaast ook nog de vraag welke sloten het meest verdacht zijn. Om gedempte sloten in het veld op te sporen zullen daarom op meerdere plaatsen boringen uitgevoerd moeten worden in raaien loodrecht op de vermoedelijke sloot. Daarbij komt dat als de sloten gedempt zijn met gebiedseigen grond ze lastig te herkennen zijn in de boringen. Een betere methode voor het opsporen van gedempte sloten is het graven van proefsleuven, echter dit is een kostbare methode.

Uit het vooronderzoek zijn geen aanwijzingen naar voren gekomen dat de voormalige sloten gedempt zijn met afval, puin en/of verontreinigd slib. Naar verwachting zijn de sloten gedempt met gebiedseigen grond. Dit lijkt te worden bevestigd door de onderzoeken uit 2017 en 2022. Aanvullend bodemonderzoek ter plaatse van de gedempte sloten achten wij dan ook niet noodzakelijk.

Verbindingsweg
De verbindingsweg, ten zuiden van de onderzoekslocatie, valt buiten de onderzoekslocatie. Vanwege het aanwezige puin is de weg verdacht met betrekking tot asbest. Indien hier in de toekomst werkzaamheden zijn voorzien adviseren wij om ter plaatse een verkennend asbestonderzoek uit te voeren.

Naar aanleiding van bovenstaande conclusies heeft Kragten een milieukundig (water)bodemonderzoek uitgevoerd, rapport: ''De Bunders te Heesch; Milieukundig (Water-)bodemonderzoek'' (25 januari 2024, MIL 23.099, versie 2). Het onderzoeksrapport is bijgevoegd als bijlage 12.

Geconcludeerd wordt dat:
Landbodems
Ter plaatse van de akkers en weilanden zijn zowel in de boven- als in de ondergrond geen verhoogde gehalten aan zware metalen, PAK, PCB, minerale olie en/of PFAS aangetroffen. De bodem voldoet indicatief aan Landbouw/natuur. De bodemkwaliteit is daarom geen belemmering voor de voorgenomen nieuwbouw.

Bij grondverzet luidt het advies om gebruik te maken van de bodemkwaliteitskaart, inclusief voorliggend onderzoek, als bewijsmiddel voor de kwaliteit van de grond.

Waterbodems
Binnen en rondom de onderzoekslocatie liggen diverse watergangen. Mogelijk dat ter plaatse van deze watergangen ingrepen plaatsvinden (aanpassen, dempen, etc.). Uit het waterbodemonderzoek blijkt dat in de meeste waterbodems geen verhoogde gehalten zijn aangetoond. De betreffende waterbodems zijn niet verontreinigd.

In drie watergangen zijn wel verhoogde gehalten aangetroffen (PCB, PFAS, PAK, zink en cadmium). Het betreft de watergangen behorende bij mengmonsters mmwb1, mmwb4 en mmwb5 (W10 t/m W19, W40 t/m W49, W50 t/m W59). Door de verhoogde gehalten zijn de hergebruiksmogelijkheden van deze waterbodems beperkt. Indien de waterbodems ontgraven worden en worden hergebruikt op of in de landbodem dan voldoen de vrijkomende waterbodems aan Wonen dan wel aan Industrie. Hergebruik in een ander oppervlaktewater is op basis van PFAS niet mogelijk.

Asbest
Binnen de onderzoekslocatie is een schuurtje met asbestdak aanwezig. Op basis van het uitgevoerde verkennend asbestonderzoek overschrijdt het asbestgehalte in de toplaag (0,0 -0,1 m -mv) van de druppelzone de waarde voor het uitvoeren van nader bodemonderzoek. Gelet op de locatie is de bron van het asbest duidelijk. Bij asbestdaken kan asbest normaal gesproken aangetroffen worden tot 1,0 m buiten de druppelzone. Daarmee is de asbestverdachte locatie in te kaderen tot een zone van 1,0 m rondom het schuurtje. Gezien het kleine oppervlak (circa 50 m^2) en omdat de verontreiniging voornamelijk in de toplaag aanwezig is, is de aangetroffen verontreiniging ingekaderd en is nader onderzoek weinig zinvol.

Geadviseerd wordt om geen nader onderzoek uit te voeren maar om de toplaag rondom het schuurtje, tegelijk met het slopen/verwijderen van het (asbest)schuurtje, te ontgraven en als verontreinigde grond af te voeren. Bij het ontgraven van de toplaag luidt het advies bovendien om rekening te houden met eventuele laagten waar regenwater, en mogelijk dus ook asbestvezels, naar afstroomt en deze ook als asbestverdachte grond te ontgraven. Het advies is om minimaal de toplaag te verwijderen (buiten het schuurtje) in het gebied wat is aangegeven in afbeelding 5 van de rapportage.

Voorwaardelijke verplichting
Naar aanleiding van de hierboven beschreven onderzoeken is een sanering met betrekking tot asbest noodzakelijk. Om deze sanering juridisch te borgen is in de regels, behorende bij dit TAM-IMRO omgevingsplan, een voorwaardelijke verplichting opgenomen (artikel 12.4).

7.7.3 Conclusie
Het aspect bodem vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van dit plan.

7.8 Omgevingsveiligheid

7.8.1 Algemeen
Omgevingsveiligheid beschrijft de risico's die ontstaan als gevolg van opslag, productie, gebruik en vervoer van gevaarlijke stoffen en windturbines. Daarbij wordt onderscheid gemaakt tussen de kans op een ramp en het aantal mogelijke slachtoffers. Ook wordt onderscheid gemaakt in het plaatsgebonden risico en het groepsrisico. Voor omgevingsveiligheid zijn regels opgenomen in het Besluit kwaliteit leefomgeving.

Plaatsgebonden risico
Het plaatsgebonden risico mag in principe nergens groter zijn dan 1 op 1 miljoen (ofwel 10^{-6}). Dit is de kans dat een denkbeeldig persoon, die zich een jaar lang permanent op de betreffende plek bevindt (de plek waarvoor het risico is uitgerekend), dodelijk verongelukt door een ongeval. Deze kans mag niet groter zijn dan eens in de miljoen jaar. Grenswaarden en standaardwaarden voor het Plaatsgebonden Risico (PR) ten aanzien van (zeer) (beperkt) kwetsbare gebouwen en (beperkt) kwetsbare locaties zijn opgenomen in artikel 5.6 tot en met artikel 5.11a van het Bkl. Grenswaarden voor kwetsbare en zeer kwetsbare gebouwen en kwetsbare locaties (art. 5.7 lid 1 Bkl) worden in een omgevingsplan in acht genomen. Met standaardwaarden voor beperkt kwetsbare gebouwen en locaties wordt in een omgevingsplan rekening gehouden (art. 5.11 Bkl). Voor het plaatsgebonden risico gelden, afhankelijk van de activiteit, vastgestelde afstanden of te berekenen afstanden (bijlage VII Bkl).

In hoofdstuk 4 van het Besluit activiteiten leefomgeving (Bal) zijn alle activiteiten opgenomen waarbij een vaste norm van toepassing is en voor welke activiteiten een berekening van PR-contour en aandachtsgebied vereist is.

Groepsrisico
Het groepsrisico betreft de kans op het overlijden van een groep van tien of meer personen per jaar als gevolg van een ongewoon voorval. Het groepsrisico legt een relatie tussen de kans op een ramp en het aantal mogelijke slachtoffers. Onder de Omgevingswet is gekozen voor een nieuwe benadering van het groepsrisico, met aandachtsgebieden.

Aandachtsgebieden laten zien op welke locaties extra aandacht nodig is om aanwezigen te beschermen tegen mogelijke ongevallen bij activiteiten met gevaarlijke stoffen. Aandachtsgebieden laten zien waar mensen binnenshuis, zonder aanvullende maatregelen, onvoldoende beschermd zijn tegen gevaren uit de omgeving.

Voorbeelden van die gevaren zijn warmtestraling (brand), overdruk (explosie) en giftige stoffen in de lucht (gifwolk). Via de aandachtsgebieden worden deze gevaren zichtbaar op de kaart, zodat direct duidelijk is welke gevaren waar op kunnen treden. Daardoor heeft het bevoegd gezag bij het nemen van besluiten over ruimtelijke ordening de risico's van activiteiten met gevaarlijke stoffen meteen in beeld. Zo kan het bevoegd gezag ze al aan het begin van het planproces meenemen. Aandachtsgebieden zijn er voor brandgevaar, explosiegevaar en gifwolken.



Aandachtsgebieden (bron: www.aandeslagmetdeomgevingswet.nl).

Kwetsbare functies
Bij de beoordeling van de hiervoor beschreven risico's wordt uitgegaan van een onderscheid in zeer kwetsbare gebouwen, kwetsbare gebouwen, beperk kwetsbare gebouwen en kwetsbare locaties en beperkt kwetsbare locaties. Of een bepaald gebouw of een bepaalde locatie is aan te merken als één van voornoemde gebouwen of locaties volgt uit het Bkl (Bijlage IV). Gebouwen met een woonfunctie zijn kwetsbare gebouwen, net als onder andere gebouwen met een kantoor- of onderwijsfunctie.

Basisscholen, kinderdag- verblijven en gebouwen met 24-uurszorg zijn voorbeelden van zeer kwetsbare gebouwen. Deze indeling is gemaakt op basis van de volgende afwegingen:
- Hoeveel personen zijn in dat gebouw c.q. op die locatie gelijktijdig aanwezig?
- Wat is de aanwezigheidsduur van die personen?
- In hoeverre zijn die personen in staat zichzelf in veiligheid te brengen bij een incident.

Het realiseren van zeer kwetsbare gebouwen en kwetsbare gebouwen en locaties is niet mogelijk binnen een plaatsgebonden risicocontour. Voor het overige geldt dat rekening dient te worden gehouden met de relevante plaatsgebonden risicocontouren en aandachtsgebieden. Dat vraagt om een afweging en motivering (verantwoording) bij het wijzigen van het omgevingsplan.

7.8.2 Analyse
Om het aspect omgevingsveiligheid inzichtelijk te maken heeft Kragten een quickscan omgevingsveiligheid uitgevoerd: rapport "Beschouwing externe veiligheid; Woningbouwplan De Bunders, Heesch" (24 april 2024, 20240424-BEH037-RAP-EV 3.0). Het onderzoeksrapport is bijgevoegd als bijlage 13.

Geconcludeerd wordt dat het plangebied op circa 450 meter van de rijksweg A59 (wegvak B78) is gelegen. Hierdoor ligt het plangebied niet binnen het gifwolkaandachtsgebied (GAG) van deze weg.

Aangezien het plan niet binnen het gifwolkaandachtsgebied van de rijksweg A59 is gelegen, vormt het aspect externe veiligheid geen belemmering voor de planvorming, waardoor nadere uitwerking van dit aspect niet noodzakelijk is.

7.8.3 Conclusie

Het aspect externe veiligheid vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van dit plan.

7.9 Verkeer en parkeren

7.9.1 Verkeer

Voor een goede afwikkeling van het autoverkeer is een goede aantakking op het bestaande wegennet van belang. Om de huidige en toekomstige verkeerssituatie in beeld te krijgen is een verkeerstoets uitgevoerd. Dit onderzoek is bijgevoegd als bijlage 14.

Deze verkeerstoets betreft een actualisatie van de verkeerstoets, zoals opgenomen in het ontwerp TAM-omgevingsplan. Aanleiding voor deze actualisatie is het nieuwe verkeersmodel dat als basis is gebruikt. Dit nieuwe verkeersmodel is gebaseerd op de resultaten van de verkeerstellingen om hiermee volledig aan te sluiten op de daadwerkelijke situatie.

De beoogde ontwikkeling zorgt voor een toename van het aantal verkeersbewegingen van en naar het plangebied. Het verkeerseffect van de ruimtelijke ontwikkelingen is bepaald aan de hand van kencijfers van het CROW. Hierbij is de functie, stedelijkheidsgraad en ligging gebruikt. Op basis van het autobezit per huishouden in de gemeente (1,3 personenauto per huishouden), is uitgegaan van de gemiddelde kencijfers.

Uitgangspunten verkeersmodel

De verkeersgeneratie is per deelgebied berekend en de verkeersverdeling is opgemaakt. Om de planbijdrage per wegvak te berekenen zijn de toekomstige intensiteiten van deze wegvakken benodigd. Hiervoor is het verkeersmodel BBMA gebruikt met 2030 als toekomstige situatie, zoals te zien is in onderstaande afbeelding. De intensiteiten uit het verkeersmodel 2030 zijn met een autonome verkeersgroei van 1,5% doorgerekend naar 2035.

Bij de intensiteit uit dit verkeersmodel zijn de reeds vastgestelde plannen voor de naastgelegen woningbouwontwikkeling De Erven inbegrepen. Het verkeersmodel gaat nog niet uit van de beoogde ontwikkeling De Bunders en bijbehorende knip op de Zoggelsestraat. Het verkeerseffect van deze plannen wordt in deze verkeerstoets handmatig toebedeeld.



INTENSITEITEN VERKEERSMODEL

Verkeersgeneratie

In de huidige situatie heeft het plangebied voornamelijk een agrarische functie met op enkele percelen een natuur/groen functie. Voor deze functies zijn geen kencijfers beschikbaar voor het bepalen van de verkeersgeneratie. De huidige verkeersgeneratie bestaat voornamelijk uit enkele agrarische voertuigen en is daardoor marginaal.

In de toekomstige situatie is een woongebied beoogd met een mix van verschillende type woningen. Voor deze woningtypes kent het CROW verschillende kencijfers om de verkeersgeneratie te berekenen. Onderstaande tabel toont de berekende verkeersgeneratie van het plangebied op basis van de CROW kencijfers. Met de kencijfers wordt het aantal verkeersbewegingen (heen en terug) op een gemiddelde weekdag berekend. Er is hier uitgegaan van gemiddelde kencijfers met een 'weinig stedelijke' stedelijkheidsgraad in de 'rest bebouwde kom'. Bij het beoordelen van de verkeersafwikkeling is de verkeersintensiteit op een gemiddelde werkdag bepalend. De weekdaggemiddeldes zijn daarom omgerekend naar werkdaggemiddeldes. Dit wordt gedaan de hand van de standaard CROW omrekenfactor 1,11 voor woonfuncties. Uit de tabel blijkt dat de beoogde ontwikkeling 2.235 mvt/etm extra motorvoertuigen per werkdagetmaal genereert.

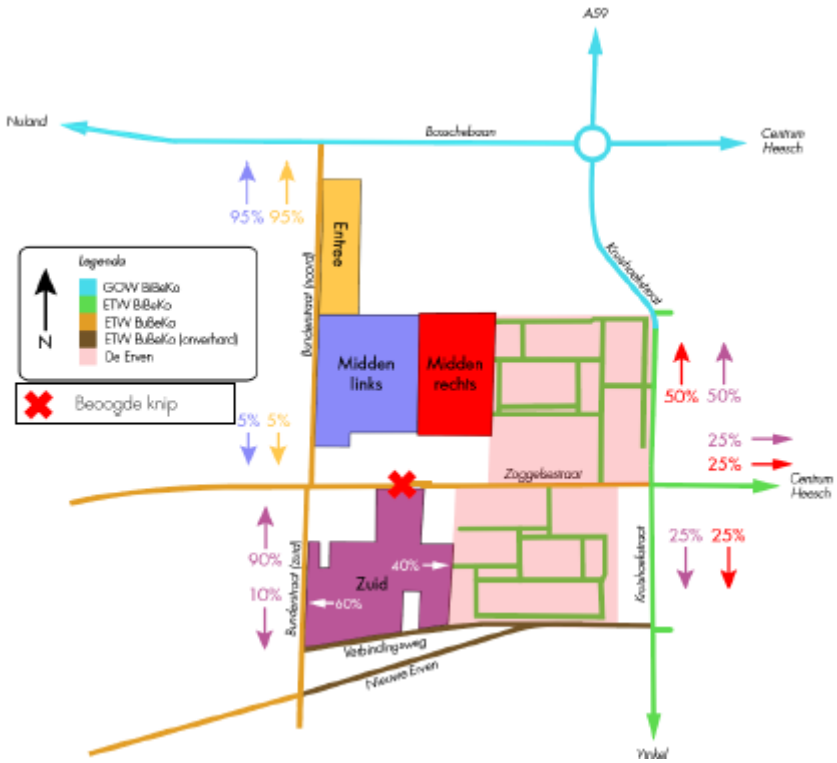
Verkeersgeneratie plangebied De Bunders								
Woningtype		Categorie CROW	Aantal		Kencijfer		Verkeersgeneratie (mvt/etmaal)	
							Weekdag	Werkdag*
Egw**	sociale huur	Huur, huis, sociaal	35	woningen	5,6	per woning	197	219
Levensloop	sociale huur	Huur, huis, sociaal	6	woningen	5,6	per woning	36	40
Flex	sociale huur	Huur, huis, sociaal	21	woningen	5,6	per woning	119	132
Gestapeld	sociale huur	Huur, appartement, sociaal	38	woningen	4,1	per woning	157	175
Egw**	sociale koop	Koop, huis, tussen/hoek	14	woningen	7,4	per woning	103	114
Tiny-zelfbouw	sociale koop	Kleine eenpersoonswoning (tiny house)	17	woningen	2,1	per woning	36	40
Levensloop	sociale koop	Koop, huis, tussen/hoek	5	woningen	7,4	per woning	39	44
Rug-aan-rug	sociale koop	Koop, huis, tussen/hoek	9	woningen	7,4	per woning	63	70
Egw**	middeldure koop	Koop, huis, tussen/hoek	63	woningen	7,4	per woning	465	516
Levensloop	middeldure koop	Koop, huis, tussen/hoek	10	woningen	7,4	per woning	71	79
Patio	middeldure koop	Koop, huis, tussen/hoek	0	woningen	7,4	per woning	0	0
Zorgapp	middeldure huur	Huur, appartment, midden/goedkoop	27	woningen	4,1	per woning	109	121
Patio	dure koop	Koop, huis, tussen/hoek	18	woningen	7,4	per woning	134	149
Halfvrijstaand	dure koop	Koop, huis, 2kapper	56	woningen	7,8	per woning	441	489
Vrijstaand	dure koop	Koop, huis, vrijstaand	5	woningen	8,2	per woning	44	48
Totaal		maximaal	325	woningen			2.014 mvt/etm	2.235 mvt/etm

* Omrekenfactoren weekdag - werkdag: 1,11 voor woonfuncties (CROW 381)
** Egw = Eengezinswoning

TOEKOMSTIGE VERKEERSGENERATIE PLANGEBIED 'DE BUNDERS'

Verkeersverdeling

De totale ontwikkeling zorgt voor een maximale verkeerstoename van circa 2.235 motorvoertuigbewegingen per etmaal (mvt/etm) op een gemiddelde werkdag. Tevens is de verkeersgeneratie voor ieder deelgebied berekend en is op basis van expert-judgement bepaald hoe het verkeer zich verdeelt over de verschillende ontsluitingswegen. Onderstaande afbeelding geeft de verwachte verkeersverdeling weer. Verwacht wordt dat een groot gedeelte van het gemotoriseerde verkeer richting de A59 zal rijden. Ook zal er een gedeelte richting het centrum van Heesch rijden en in zuidelijke richting rijden. Onderstaande afbeelding geeft de verkeersafwikkeling weer per deelgebied. Deelgebied Zuid wordt middels twee verschillende wegen ontsloten. Deze zijn los van elkaar aangegeven. In de verkeersverdeling en verkeerstoename per wegvak is rekening gehouden met de beoogde knip op de Zoggelsestraat.



TOEKOMSTIGE SITUATIE + VERKEERSVERDELING

Onderstaande tabel geeft de verkeersafwikkeling weer per deelgebied. Deelgebied Zuid wordt middels twee verschillende wegen ontsloten. Deze zijn los van elkaar aangegeven.

Verkeersgeneratie en -afwikkeling per richting						
Deelgebied	**Richting**	**Verdeling**	**Planbijdrage (werkdag)**			
Entree	Noord	95%	**296** mvt/etm			
	Zuid	5%	**16** mvt/etm			
Midden links	Noord	95%	**760** mvt/etm			
	Zuid	5%	**40** mvt/etm			
Midden rechts	Noord	50%	**275** mvt/etm			
	Zuid/oost	50%	**275** mvt/etm	Centrum Heesch (oost)	50%	**138** mvt/etm
				Kruishoekstraat (zuid)	50%	**138** mvt/etm
Zuid	Oost	40%	**231** mvt/etm	Kruishoekstraat (noord)	50%	**115** mvt/etm
				Centrum Heesch (oost)	25%	**58** mvt/etm
				Kruishoekstraat (zuid)	25%	**58** mvt/etm
	West	60%	**342** mvt/etm	Bosschebaan (noord)	90%	**308** mvt/etm
				Nieuwe Erven (zuid)	10%	**34** mvt/etm

VERKEERSAFWIKKELING DEELGEBIEDEN

Verkeerstoets per wegvak

In hoofdstuk 5 van de verkeerstoets wordt per wegvak de huidige verkeerssituatie beschreven. Vervolgens worden de verkeerseffecten met betrekking tot de verkeersveiligheid en verkeersdoorstroming behandeld waarbij getoetst wordt of deze acceptabel is, gevolgd door eventuele aanbevelingen, zie paragraaf 7.9.3.

De belangrijkste aanbevelingen (categorisering en weginrichting van de Bunderstraat (tussen Bosschebaan en Zoggelsestraat) als erftoegangsweg binnen de bebouwde kom (30-km/uur) en het aanbrengen van een fysieke knip tussen de Bunderstraat en aansluitingen plangebied, vormen een uitgangspunt van het plan. Deze maatregelen zijn via de regels van het plan geborgd.

7.9.2 Parkeren

Om de toekomstige parkeersituatie in beeld te krijgen is een parkeertoets uitgevoerd. Dit onderzoek is bijgevoegd als bijlage 14.

De parkeerbehoefte van toekomstige bewoners en bezoekers van de nieuwe woonlocatie dient binnen de plangrenzen te worden opgevangen. Om de toekomstige parkeersituatie inzichtelijk te maken, is een parkeerbalans opgesteld. Onderstaand zijn de uitgangspunten en resultaten van de parkeerbalans opgesomd.

Uitgangspunten parkeerbalans
De uitgangspunten voor de parkeerbehoefte bestaan uit de parkeernormen, aanwezigheidspercentages en de berekeningsaantallen voor het parkeren op eigen terrein.

Parkeernormen
De parkeerbehoefte van het beoogde woonprogramma is berekend conform de parkeernormen zoals opgenomen in de Nota Parkeerbeleid gemeente Bernheze 2024 (vaststelling april 2024). Daarbij worden de normen voor gebiedstype 'Rest bebouwde kom' gehanteerd.

Aanwezigheidspercentages
In de Nota Parkeerbeleid gemeente Bernheze 2024 zijn aanwezigheidspercentages voor verschillende functies opgenomen, zo ook voor woonfuncties. Met deze aanwezigheidspercentages kan het dubbelgebruik van parkeerplaatsen bestemd voor bewoners en bezoekers worden berekend.

Berekeningsaantallen parkeren op eigen terrein
Een deel van het woonprogramma krijgt in de beoogde situatie een parkeeroplossing op eigen terrein (garage met lange oprit, garage met enkele oprit of garage met dubbele oprit). Voor deze woningen is het niet noodzakelijk om parkeerplaatsen langs de straat of in parkeerkoffers te realiseren. De Nota Parkeerbeleid 2024 geeft voor de verschillende parkeeroplossingen een berekeningsaantal. Aan de hand van deze berekeningsaantallen kan het parkeeraanbod op eigen terrein worden meegenomen in de totaalbalans, om te berekenen hoeveel parkeerplaatsen verder binnen de plangrenzen gerealiseerd moeten worden.

Bepalen parkeerbehoefte en parkeeraanbod
Dit TAM-omgevingsplan maakt een woningbouwprogramma van maximaal 325 woningen mogelijk. Op basis van het maximaal aantal woningen is berekend hoeveel parkeerplaatsen gerealiseerd dienen te worden volgens de gemeentelijke parkeernorm.

Op basis van de parkeerberekening bedraagt de normatieve parkeerbehoefte van de beoogde woningen totaal 464 parkeerplaatsen. Van dit aantal zijn 378 parkeerplaatsen benodigd voor bewoners en 86 parkeerplaatsen benodigd voor bezoekers van de woningen.

Niet alle parkeerplaatsen voor bewoners en bezoekers van de woningen worden gelijktijdig gebruikt. Uit de aanwezigheidspercentages blijkt dat de werkdagavond het maatgevende moment betreft. Bewoners zorgen dan voor een bezetting van 90% en bezoekers van de woningen voor een bezetting van 80%. Als deze aanwezigheidspercentages worden toegepast op de berekende normatieve parkeerbehoefte, bedraagt de maatgevende parkeerbehoefte (werkdagavond) van de beoogde woningen totaal 409 parkeerplaatsen.

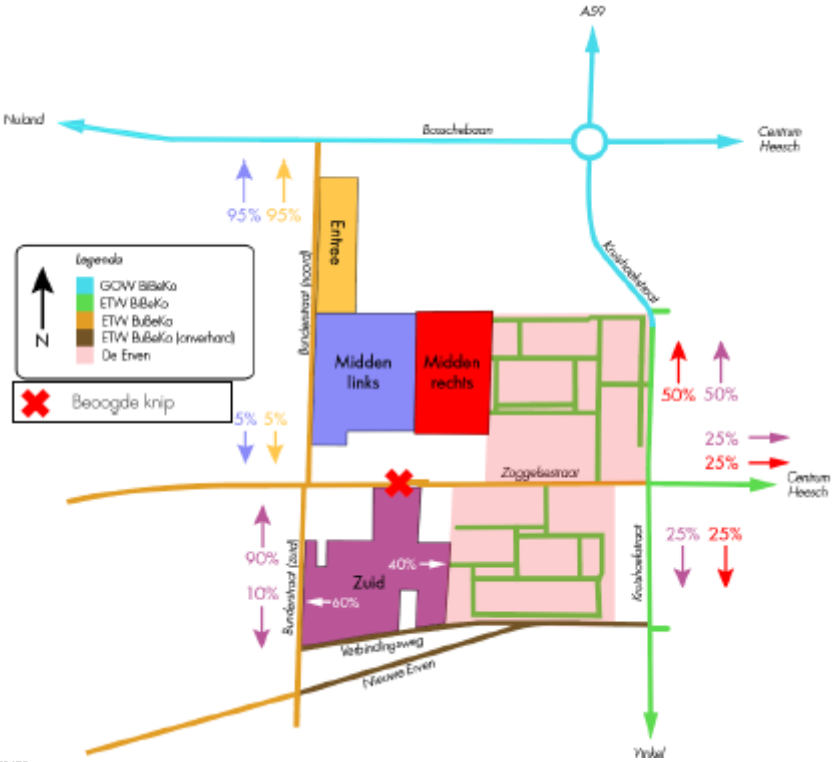
In de principe-inrichting uit het stedenbouwkundig plan zijn parkeerplaatsen ingetekend. Dit betreft zowel woningen met parkeervoorziening op eigen terrein als parkeren in het openbaar gebied. Het totale parkeeraanbod op basis van het stedenbouwkundig plan bedraagt 427 parkeerplaatsen.

Conclusie parkeerbalans
De parkeerbehoefte van het maximaal aantal van 325 woningen bedraagt op basis van de gemeentelijke parkeernorm 2024 (vastgesteld april 2024) totaal 464 parkeerplaatsen. Als rekening wordt gehouden met dubbelgebruik van parkeerplaatsen tussen bewoners en bezoekers van de woningen, bedraagt de maatgevende parkeerbehoefte totaal 409 parkeerplaatsen (maatgevend = werkdagavond).

In de principe-inrichting uit het stedenbouwkundig plan worden binnen de plangrenzen per deelgebied voldoende parkeerplaatsen gerealiseerd om te voorzien in de berekende parkeerbehoefte. Daarmee wordt voldaan aan de gemeentelijke parkeernorm en worden als gevolg van het plan geen parkeerproblemen verwacht.

7.9.3 Ontsluiting
Gemotoriseerd verkeer
Het plangebied is gelegen aan de westzijde van het dorp Heesch. Op onderstaande afbeelding is het plangebied weergegeven. Het plangebied bestaat uit vier deelgebieden.

1. Deelgebied 'Entree' is het meest noordelijke gedeelte van de beoogde ontwikkeling en wordt ontsloten via de Bunderstraat.
2. Deelgebied 'Midden links' ligt ten zuiden van de Entree en wordt tevens via de Bunderstraat ontsloten.
3. Deelgebied 'Midden rechts' ligt tussen deelgebied 'Midden links' en de nieuw te ontwikkelen woonwijk De Erven en wordt middels De Erven en de Kruishoekstraat ontsloten.
4. Deelgebied 'Zuid' ligt tussen de Bunderstraat (zuid), Zoggelsestraat en de Kruishoekstraat. Het gebied heeft een oostelijke en een westelijke ontsluiting. De oostelijke percelen worden via De Erven ontsloten. De westelijke percelen worden via de Bunderstraat ontsloten. Beide ontsluitingen worden binnen het plangebied als doodlopende wegen ingericht. Hiermee wordt het voor het gemotoriseerde verkeer niet mogelijk om in het zuidelijke gedeelte tussen de Bunderstraat en de nieuw te ontwikkelen wijk te rijden.



PLANGEBIED

De Bunderstraat is in de huidige situatie een erftoegangsweg buiten de bebouwde kom met een snelheidsregime van 60 km/u. Dit geldt ook voor de Zoggelsestraat, de Verbindingsweg en Nieuwe Erven. De Verbindingsweg en de Nieuwe Erven zijn onverharde wegen. De Bosschebaan is een gebiedsontsluitingsweg binnen de bebouwde kom met een snelheidsregime van 50 km/u. Het noordelijke gedeelte van de Kruishoekstraat is een gebiedsontsluitingsweg binnen de bebouwde kom met een snelheidsregime van 50 km/u. Het zuidelijke gedeelte is een erftoegangsweg binnen de bebouwde kom met een snelheidsregime van 30 km/u. De interne ontsluitingswegen van het naastgelegen woongebied De Erven zijn eveneens gecategoriseerd als erftoegangswegen binnen de bebouwde kom (30 km/uur).

In hoofdstuk 5 van de verkeerstoets, zie bijlage 14,wordt de huidige verkeerssituatie per wegvak beschreven. Eveneens worden de verkeerseffecten met betrekking tot de verkeersveiligheid en verkeersdoorstroming per wegvak behandeld waarbij getoetst wordt of deze effecten acceptabel zijn. Op basis hiervan volgen in de verkeerstoets enkele aanbevelingen ten aanzien van de categorisering en weginrichting van deze wegen.

In het kader van de verschillende woningbouwontwikkelingen in het gebied, voert de gemeente op dit moment een overstijgende ontwerpstudie uit. In deze ontwerpstudie wordt met het oog op de verkeersveiligheid kritisch gekeken naar de aansluitingen van de nieuwe woningbouwontwikkelingen op de bestaande structuur en worden waar nodig snelheidremmende maatregelen voorgesteld.

Vooruitlopend hierop wordt met dit plan zowel het noordelijk deel van de Bunderstraa(tussen de Zoggelsestraat en de Bosschebaan) als het zuidelijk deel vanaf de Zoggelsestraat gecategoriseerd en ingericht als een erftoegangsweg binnen de bebouwde kom met een snelheidsregime van 30 km/uur.

Ook de voorgenomen fysieke knip voor doorgaand verkeer in de Zoggelsestraat tussen de Bunderstraat en de Kruishoekstraat vormt een onderdeel van dit plan. Deze knip is een goede maatregel om het verkeer van en naar het plangebied zoveel mogelijk te spreiden over de verschillende ontsluitingswegen en om hiermee doorgaand sluipverkeer tegen te gaan Het langzaamverkeer kan gebruik blijven maken van deze verbinding. Om deze knip mogelijk te maken, dient nog een verkeersbesluit genomen te worden.

Langzaam verkeer
Vrijwel alle nieuw aan te leggen wegen in het plangebied worden erftoegangswegen binnen de bebouwde kom met een snelheidsregime van 30 km/u. Het is daarbij gebruikelijk dat het gemotoriseerde verkeer de rijbaan deelt met het fietsverkeer. De deelgebieden 'Midden links' en 'Midden rechts' worden middels verschillende fietsers- en voetgangersverbindingen met elkaar verbonden. 'Midden links' wordt tevens via twee voetgangersverbindingen met deelgebied 'de Entree' verbonden. Zoals eerder benoemd wordt het voor het gemotoriseerde verkeer niet mogelijk om in deelgebied 'Zuid' tussen de Bunderstraat en de nieuw te ontwikkelen wijk te rijden. Voor het langzame verkeer is dit wel mogelijk. Er komen fietsers- en voetgangersverbindingen tussen de ontsluitingen. Ook worden de beoogde tiny houses (deelgebied Zuid) 'ontsloten' middels voetgangersverbindingen.

Openbaar vervoer
In de nabije omgeving van het plangebied zijn de bushaltes Bosschebaan en Achterste Groes gelegen waar buslijn 90 eenmaal per uur halteert. Buslijn 90 rijdt tussen station 's-Hertogenbosch en station Oss. Bushalte Achterste Groes is met een loopafstand van 350 meter de dichtstbijzijnde bushalte voor deelgebied 'de Entree'. De bushalte is voorzien van een abri en fietsenstallingen. Voor de deelgebieden 'Midden links', 'Midden rechts' en 'Zuid' is bushalte Bosschebaan ongeveer even ver lopen als de bushalte Achterste Groes. Bushalte Bosschebaan is middels een voetgangersstructuur bereikbaar, is toegankelijk voor mindervaliden en is voorzien van fietsenstallingen.

Station Oss West ligt op circa 10 minuten rijden vanaf het plangebied en is het dichtstbijzijnde treinstation in de nabije omgeving.

7.9.4 Conclusie
Uit de verkeerstoets blijkt dat de wegen in en rondom het plangebied geschikt zijn om de verkeerstoename te verwerken. Omwille van de veiligheid worden enkele maatregelen, waaronder invoering 30 km/uur regime en een fysieke knip op de Zoggelsestraat, uitgevoerd.
Het plangebied is geschikt om binnen het plangebied het aantal benodigde parkeerplaatsen volgens de gemeentelijke parkeernormen voor maximaal 325 woningen te realiseren.

Het aspect verkeer en parkeren vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van dit plan.

7.10 Natuur

7.10.1 Algemeen
In deze paragraaf komt aan de orde op welke wijze bij de activiteit rekening wordt gehouden met het aspect natuur en de gevolgen voor de natuur door stikstofdepositie

Ter bescherming van de natuur zijn in het Bkl diverse regels opgenomen. Deze regels komen grotendeels overeen met de regels die zijn opgenomen in de huidige Wet natuurbescherming.
Het gaat hierbij in de eerste plaats om regels voor de gebiedsbescherming van aangewezen Natura 2000-gebieden, regels voor de soortenbescherming van te beschermen planten, diersoorten (waaronder vogels) en regels ter bescherming van houtopstanden.

Het gebieds- en soortenbeschermingsregime vloeit voor een belangrijk deel voort uit twee Europese richtlijnen, te weten de Vogelrichtlijn (79/409/EEG) en de Habitatrichtlijn (92/43/EEG).

Gebiedsbescherming
De Europese Vogel- en Habitatrichtlijn beschermt Natura 2000-gebieden. De minister van Landbouw, Natuur en Voedselkwaliteit wijst de Natura 2000-gebieden aan. Op grond van artikel 2.43 Omgevingswet legt hij ook de instandhoudingsdoelstellingen vast. Dit gebeurt in een aanwijzingsbesluit. Als er naar aanleiding van projecten,

plannen en activiteiten, afzonderlijk of in combinatie met andere plannen of projecten, mogelijkerwijs significante effecten optreden, dienen deze bij de voorbereiding van een omgevingsplan in kaart te worden gebracht en beoordeeld. Natura 2000-gebieden hebben een externe werking, zodat ook ingrepen die buiten deze gebieden plaatsvinden en verstoring kunnen veroorzaken, moeten worden getoetst op het effect van de ingreep op soorten en habitats.

Een ruimtelijk plan dat significante gevolgen kan hebben voor een Natura 2000-gebied kan alleen worden vastgesteld indien uit een passende beoordeling de zekerheid is verkregen dat het plan de natuurlijke kenmerken van het gebied niet zal aantasten. Indien deze zekerheid niet is verkregen, kan het plan worden vastgesteld, indien wordt voldaan aan de volgende drie voorwaarden:
1. Alternatieve oplossingen zijn niet voorhanden;
2. Het plan is nodig om dwingende redenen van groot openbaar belang, met inbegrip van redenen van sociale of economische aard; en
3. De noodzakelijke compenserende maatregelen worden getroffen om te waarborgen dat de algehele samenhang van het Natura 2000-netwerk bewaard blijft.

In afdeling 8.6 Bkl staat het beoordelingskader voor de omgevingsvergunning voor Natura 2000-activiteiten.

Daarnaast moet gekeken worden naar andere beschermde natuurgebieden, waaronder de bijzondere nationale natuurgebieden, bijzondere provinciale natuurgebieden (zoals Natuur Netwerk Brabant (NNB)/landschappen en Natuur Netwerk Nederland (NNN).

Soortenbescherming
Onder de Omgevingswet zijn veel dier- en plantsoorten beschermd. De bescherming richt zich op soorten van Europees belang, die onder de reikwijdte van de Vogel- en Habitatrichtlijn vallen, als wel om bepaalde soorten van nationaal belang. Soortenbescherming vindt plaats binnen en buiten het natuurnetwerk Nederland. Het kan de vorm hebben van wet- en regelgeving, maar ook van fysieke maatregelen die bescherming, vestiging of uitbreiding van een soortenpopulatie stimuleren.

Op grond van artikel 2.18 lid 1 sub f Omgevingswet zijn in beginsel de provincies hiervoor verantwoordelijk. Echter, ook decentrale overheden kunnen hierover actief beleid voeren. Hierbij kan worden gedacht aan het vaststellen van bijvoorbeeld een programma voor soortenbescherming.

Door strikte formulering van een flora- en fauna-activiteit moet bij vrijwel alle activiteiten in de fysieke leefomgeving nagegaan worden of:
- er soorten aanwezig zijn, en;
- welke soorten dat zijn.

In hoofdstuk 11 van het Besluit activiteiten leefomgeving wordt bepaald wanneer een vergunning nodig is.

7.10.2 Analyse

7.10.2.1 Gebiedsbescherming

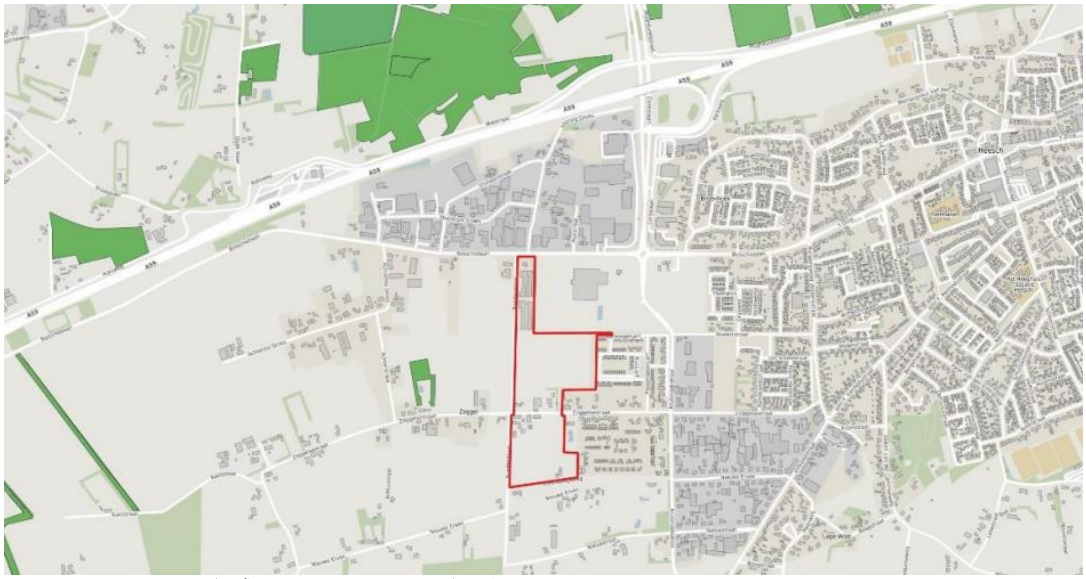
Het plangebied ligt niet binnen een beschermd gebied, zoals opgenomen in Natura 2000, het Natuurnetwerk Nederland of Natuurnwerk Brabant. Ook bij ontwikkelingen buiten natuurgebieden moet het effect worden beoordeeld, de zogenaamde 'externe werking'. Het gaat dan enerzijds om verstorende effecten zoals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

Verstorende effecten
Om na te gaan of voorliggend plan verstorende effecten heeft op gebieden behorende tot Natuurnetwerk Nederland heeft Kragten een ecologische quickscan uitgevoerd: rapport ''De Bunders Heesch; Verkennend flora- en faunaonderzoek in het kader van de Wet natuurbescherming'' (29 april 2024, 20240424-BEH037-NAT-OW-RAP-FnF-1.0). Het onderzoeksrapport is bijgevoegd als bijlage 15.

Geconcludeerd wordt dat het plangebied zich op circa 12 km afstand bevindt van het meest nabij gelegen Natura 2000-gebied 'Rijntakken'. Met de voorgenomen plannen wordt het plangebied grotendeels bebouwd en worden enkele wegen aangelegd om de woningen te ontsluiten. Gezien de aard van de ingreep, de afstand van het plangebied tot het Natura 2000-gebied en de aanwezigheid van tussenliggende elementen als bebouwing (o.a. bebouwde kom van Geffen en de snelweg A59) kunnen negatieve effecten op Natura 2000-gebieden, uitgezonderd van verzuring en vermesting als gevolg van stikstofdepositie, op voorhand worden uitgesloten.

Het plangebied bevindt zich verder niet binnen of aangrenzend aan een bijzonder nationaal natuurgebied, zoals Natuurnetwerk Nederland (NN).Negatieve effecten op bijzondere nationale natuurgebieden zijn daardoor op voorhand uitgesloten.

Ook bevindt het plangebied zich niet binnen of aangrenzend aan het Natuurnetwerk Brabant. Het meest nabij gelegen NNB-gebied bevindt zich op ca. 250 meter afstand ten westen van het plangebied. In Noord-Brabant kent het NNB een externe werking om negatieve effecten uit te sluiten. Het plan leidt niet tot ruimtebeslag op het NNB. Ook de (licht- en geluid)verstoring als gevolg van het plan en de werkzaamheden leiden niet tot negatieve effecten op de wezenlijke kenmerking en waarden van het NNB.



LIGGING VAN HET PLANGEBIED (rood) TEN OPZICHTE VAN HET NNB (groen)

Stikstofdepositie
Om de effecten van het plan op de omliggende Natura 2000-gebieden te bepalen heeft Kragten een stikstofdepositie-onderzoek uitgevoerd, rapport: ''Stikstofdepositie-onderzoek; De Bunders, Heesch'' (7 mei 2024, 20240507-BEH037-RAP-STD-3.0). Het onderzoeksrapport is bijgevoegd als bijlage 16.

Uit de uitgevoerde berekeningen blijkt dat de stikstofdepositie niet meer dan 0,00 mol/hectare/jaar bedraagt en dus geen relevante significante effecten zal veroorzaken ter plaatse van nabijgelegen Natura 2000-gebieden. In het kader van een voortoets kunnen significant negatieve effecten derhalve worden uitgesloten waardoor het uitvoeren van een passende beoordeling niet aan de orde is en het aspect stikstofdepositie geen belemmering vormt voor de ontwikkeling.

7.10.2.2 Soortenbescherming

7.10.2.2.1 Quickscan flora en fauna
Om een indruk te verkrijgen van de (mogelijk) aanwezige beschermde planten- en diersoorten binnen het onderzoeksgebied heeft Kragten een ecologische quickscan uitgevoerd: rapport ''De Bunders Heesch; Verkennend flora- en faunaonderzoek in he kader van de Wet natuurbescherming'' (29 april 2024, 20240424-BEH037-NAT-OW-RAP-FnF-1.0). Het onderzoeksrapport is bijgevoegd als bijlage 15.

De conclusie van de uitgevoerde quickscan is:
Broedvogels – rekening houden met het broedseizoen
Het voorgenomen plan leidt mogelijk tot negatieve effecten op broedvogels, zoals het doden van vogels (art. 11.37, lid 1, onder a, Besluit activiteiten leefomgeving (Bal)) en het vernielen van nesten of eieren (art. 11.37, lid 1, onder b, Bal). Daarnaast is het mogelijk dat als gevolg van de werkzaamheden vogels verstoord worden (art. 11.37, lid 1, onder d, Bal). Doordat de staat van instandhouding van de te verwachten vogels binnen het plangebied gunstig is, als gevolg van een grote hoeveelheid geschikt leefgebied in de omgeving, leidt het verstoren van vogels niet tot een activiteit waarvoor een omgevingsvergunning voor een flora- en fauna-activiteit moet worden aangevraagd.

In gebruik zijnde nesten zijn streng beschermd en mogen daarom niet worden vernield ten behoeve van ruimtelijke ontwikkelingen. Hiervoor is geen omgevingsvergunning voor een flora- en fauna-activiteit mogelijk. Er dient daarom voorkomen te worden dat nesten van vogels vernield worden bij de werkzaamheden binnen het plangebied. De werkzaamheden dienen ook opgestart te worden buiten het broedseizoen. Het broedseizoen duurt globaal van half maart tot half juli, afhankelijk van de weersomstandigheden en de betreffende vogelsoorten. Als er buiten het broedseizoen wordt gewerkt, is voor het uitvoeren van de werkzaamheden geen flora- en fauna-activiteitvergunning nodig.

Indien niet mogelijk is om te werken buiten het broedseizoen, kan middels een broedvogelschouw onderzocht worden of in gebruik zijnde nesten aanwezig zijn in de aanwezige vegetatie. Indien nesten afwezig zijn, kan het plangebied vrijgegeven worden. Ook in dat geval is voor het uitvoeren van de werkzaamheden geen flora- en fauna-activiteitvergunning nodig.

Steenuil en kerkuil – nader soortenonderzoek
Mogelijk komen de steenuil en kerkuil tot broeden binnen het plangebied. Voor de kerkuil wordt geadviseerd om de schuur aan de Zoggelsestraat 74 van binnen visueel te inspecteren op aanwezigheid van eventuele sporen van de soort. Indien deze niet worden aangetroffen kan een nader onderzoek achterwege blijven. Indien er wel sporen worden aangetroffen, is het noodzakelijk een nader onderzoek naar de kerkuil uit te voeren. Dit nader onderzoek moet uitwijzen of de kerkuil daadwerkelijk aanwezig is en een nestlocatie heeft binnen het plangebied en welke effecten de soort ondervindt van de voorgenomen werkzaamheden. Het nader onderzoek bestaat, conform het Kennisdocument Kerkuil (BIJ12, 2017a) uit drie gerichte avondbezoeken, gericht op de aanwezigheid van de kerkuil.

Voor de steenuil wordt geadviseerd een nader onderzoek uit te voeren. De soort broedt mogelijk in één van de kippenschuren aan de Bosschebaan 27, in één van de paardenstallen binnen het plangebied of de schuur aan de Zoggelsestraat 74. Het nader onderzoek naar de steenuil moet worden uitgevoerd met inachtneming van het Kennisdocument Steenuil (BIJ12, 2017b).

Huismus – nader soortenonderzoek
De huismus komt voor binnen het plangebied. Hoewel de nestlocaties van de huismus buiten de begrenzing van het plangebied vallen, maakt een deel het foerageergebied van de lokale populatie wel onderdeel uit van het plangebied. Met de voorgenomen plannen wordt dit deel van het foerageergebied bebouwd. Dit kan ertoe leiden dat er onvoldoende foerageergebied resteert voor de huismus, waardoor sprake is van aantasting van de functionaliteit van het leefgebied en het leefgebied niet langer de functie van voortplantingsplaats en/of rustplaats kan vervullen. Een nader onderzoek moet uitwijzen of er daadwerkelijk sprake is van aantasting van de functionaliteit van het leefgebied van de huismus. Het nader onderzoek naar de huismus moet uitgevoerd worden conform het Kennisdocument Huismus (BIJ12, 2023).

Buizerd – nader soortenonderzoek
In de directe omgeving van het plangebied is mogelijk een nestlocatie van de buizerd aanwezig. Mogelijk broedt de soort in het bosje ten zuiden van de Bosschebaan 29. Met de voorgenomen werkzaamheden gaat mogelijk circa 10 tot 15% van het foerageergebied verloren. Dit is een dermate groot verlies dat er sprake kan zijn van een aantasting van de functionaliteit van het leefgebied en het leefgebied niet langer de functie van voortplantingsplaats en/of rustplaats kan vervullen. Een nader onderzoek moet uitwijzen of er daadwerkelijk sprake is van aantasting van de functionaliteit van het leefgebied van de buizerd.

Het nader onderzoek naar deze soort moet uitgevoerd worden conform het Kennisdocument Buizerd (BIJ12, 2017c).

Kleine marterachtigen en steenmarter – nader soortenonderzoek
Mogelijk komen de bunzing, hermelijn, wezel en steenmarter voor in het plangebied. De werkzaamheden kunnen leiden tot het doden van individuen en het vernietigen van vaste rust- en voortplantingsplaatsen en leefgebied van voornoemde soorten. Hiermee is sprake van een vergunningsplichtige activiteit op basis van art. 11.54, lid 1a (opzettelijk doden) en 1b (beschadigen of vernielen van de vaste voortplantings- en rustplaatsen) Bal. Hiervoor zijn geen mitigerende maatregelen te treffen. Een nader onderzoek moet uitwijzen of deze soorten daadwerkelijk binnen het plangebied voorkomen.

Het kennisdocument Kleine marterachtigen (BIJ12, 2024) schrijft voor hoe het nader onderzoek naar kleine marterachtigen dient te worden uitgevoerd.

Algemeen voorkomende zoogdiersoorten – zorgplicht
Het plangebied is in potentie geschikt als leefgebied voor algemeen voorkomende zoogdiersoorten. De omgeving van het plangebied biedt voldoende alternatief leefgebied, ter behoud van een gunstige staat van instandhouding van deze soorten. Permanente negatieve effecten als gevolg van de werkzaamheden worden daarom ook niet verwacht. De werkzaamheden zelf hebben mogelijk wel een negatief effect op individuen van voorkomende soorten. Individuen worden mogelijk gedood (art. 11.54, lid 1a, Bal) of vaste rust- en verblijfplaatsen worden mogelijk vernield (art. 11.54, lid 1b, Bal).

Binnen de provincie Noord-Brabant geldt een vrijstelling voor het beschadigen en vernielen van vaste voortplantings- en rustplaatsen van deze soorten. Hierdoor is enkel mogelijk sprake van overtreding van art. 11.54 lid 1a Bal. Het doden van individuen blijft wel verboden, maar het vangen, met het oog op verplaatsen, daarentegen is wel vrijgesteld van ontheffing. Door middel van zorgvuldig handelen tijdens de uitvoering van de werkzaamheden kan daarom een overtreding van de Omgevingswet voorkomen worden. Dit houdt in dat aangetroffen individuen van de soort verjaagd dienen te worden of gevangen en vrijgelaten dienen te worden in het aanliggend gebied, buiten invloed van de werkzaamheden.

Vleermuizen – geen verlichting laten branden en nader onderzoek
De aanwezigheid van essentieel foerageergebied en vaste vliegroutes van vleermuizen is uitgesloten. Wel kan het plangebied fungeren als foerageergebied voor diverse vleermuissoorten. Dergelijk “standaard” foerageergebied is echter niet beschermd vanuit de Omgevingswet. Wel kunnen foeragerende en passerende vleermuizen worden verstoord indien er tijdens de aanlegfase wordt gewerkt in de avonduren of wanneer men bouwverlichting laat branden gedurende de nacht. Hiermee is mogelijk sprake van overtreding van art. 11.46, lid 1a Bal. Daarnaast kunnen binnen en in de directe omgeving van het plangebied vaste voortplantings- en rustplaatsen van boom- en gebouwbewonende vleermuizen aanwezig zijn.

Wanneer de bomen waarin deze verblijfplaatsen zich bevinden worden gekapt en de gebouwen worden gesloopt worden deze vaste voortplantings- en rustplaatsen vernietigd. Indien er daarnaast geen rekening wordt gehouden met de aanwezigheid van vleermuizen in deze verblijfplaatsen kunnen ook dieren worden gedood en verstoord. Daarmee is sprake van een vergunningsplichtige activiteit op basis van art. 11.46, lid 1a (doden), 1b (verstoren) en 1d (beschadigden of vernielen van vaste voortplantings- en rustplaatsen) Bal. Voor lid 1a is geen vergunning te verkrijgen. Het doden van dieren moet dan ook worden voorkomen door mitigerende maatregelen te treffen. Een nader onderzoek moet uitwijzen of er daadwerkelijk sprake is van aanwezigheid van vaste voortplantings- en rustplaatsen binnen het plangebied.

Het nader onderzoek naar verblijfplaatsen van vleermuizen moet uitgevoerd worden conform het Vleermuisprotocol 2024, zoals vastgesteld door de Gegevensautoriteit Natuur.

Algemeen voorkomende zoogdier-, amfibie- en vissoorten – rekening houden met de zorgplicht
Het plangebied is in potentie geschikt als leefgebied voor algemeen voorkomende zoogdier-, amfibie- en vissoorten. De omgeving van het plangebied biedt voldoende alternatief leefgebied, ter behoud van een gunstige staat van instandhouding van deze soorten. Permanente negatieve effecten als gevolg van de werkzaamheden worden daarom ook niet verwacht. De werkzaamheden zelf hebben mogelijk wel een negatief effect op individuen van voorkomende soorten. Individuen worden mogelijk gedood (art. 11.54. lid 1a Bal.) of vaste rust- en verblijfplaatsen worden mogelijk vernield (art. 11.54, lid 1b Bal.).

De mogelijk voorkomende zoogdier-, amfibie- en vissoorten zijn in de provinciale verordening van de provincie Noord-Brabant (zie bijlage 4) vrijgesteld van ontheffing voor het vernielen van vaste rust- en verblijfplaatsen. Het doden van individuen van deze soorten blijft verboden, maar het vangen, met het oog op verplaatsen, daarentegen is wel vrijgesteld van ontheffing. Door middel van zorgvuldig handelen tijdens de uitvoering van de werkzaamheden kan daarom een overtreding van de Ow voorkomen worden. Dit houdt in dat aangetroffen individuen van de soort verjaagd dienen te worden of gevangen en vrijgelaten dienen te worden in het aanliggend gebied, buiten invloed van de werkzaamheden.

7.10.2.2.2 Dassenonderzoek
Naar aanleiding van het 1e concept van de quickscan flora en fauna heeft er een vervolgoverleg plaatsgevonden met de ODBN. Tijdens dit overleg is aangegeven dat, in tegenstelling tot de resultaten uit de quickscan flora en fauna, er aanwijzingen zijn dat het plangebied onderdeel uitmaakt van een dassenterritorium. De dassenburcht zou zich bevinden op het terrein van het aanwezige tuincentrum.

Naar aanleiding van dit overleg heeft Kragten een dasseninspectie (inclusief rapportage) opgesteld, rapport: ''De Bunders, Heesch; Dasseninspectie t.b.v. nieuwbouwontwikkeling De Bunders'' (2 april 2024, 20240402-BEH037-RAP-FF-3.0). Het onderzoeksrapport is bijgevoegd als bijlage 18.

Geconcludeerd wordt dat op basis van het veldbezoek en het interviewen van de eigenaar blijkt dat er geen vaste rust- en voortplantingsplaatsen van de das aanwezig zijn op het terrein van het tuincentrum. De aanwezigheid van de das op het tuincentrum is uitgesloten. De voorgenomen realisatie van de nieuwe woonwijk De Bunders leidt daarmee niet tot negatieve effecten op de das. Er is geen noodzaak tot het uitvoeren van vervolgonderzoek.
Conclusie steenuilonderzoek

7.10.2.2.3 Nader soortenonderzoek

Naar aanleiding van bovenstaande conclusies is door Kragten een nader soortenonderzoek uitgevoerd, rapportage: ''Soortgericht onderzoek; De Bunders te Heesch'' (30 augustus 2024, 20240830-BEH037-RAP-SGO-1.0). Het onderzoeksrapport is bijgevoegd als bijlage 17.

Geconcludeerd wordt dat:
Conclusie steenuilonderzoek
Om overtreding van de Omgevingswet te voorkomen dient voor de uitvoering een vergunning voor een 'flora- en fauna-activiteit' Ow aangevraagd en verkregen te worden van de Omgevingsdienst Brabant Noord (ODBN). Onderdeel van de vergunning vormt een mitigatie- en compensatieplan waarin wordt uitgewerkt hoe de effecten zoveel als mogelijk worden gemitigeerd en gecompenseerd. Hiermee wordt voldaan aan de randvoorwaarden van zorgvuldig handelen zoals die worden gesteld in het kader van de Ow.

Conclusie kerkuilonderzoek
De voorgenomen plannen voorzien in de sloop van meerdere gebouwen. Er zijn geen waarnemingen gedaan die erop wijzen dat de gebouwen fungeren als vaste rust- en voortplantingsplaats van de kerkuil. De voorgenomen plannen leiden dan ook niet tot een overtreding van de Ow en het Bal. Er bestaat geen noodzaak voor het aanvragen van een vergunning 'flora- en fauna-activiteit' Ow voor wat betreft de kerkuil.

Conclusie huismusonderzoek
De voorgenomen plannen voorzien in de sloop van meerdere gebouwen en het bebouwen van agrarische percelen. Er zijn geen waarnemingen gedaan die erop wijzen dat de gebouwen fungeren als vaste rust- en voortplantingsplaats van de huismus. Het ontbreekt eveneens aan waarnemingen die erop wijzen dat de agrarische percelen fungeren als foerageergebied voor de lokale populatie van de huismus. De voorgenomen plannen leiden dan ook niet tot een overtreding van de Ow en het Bal. Er bestaat geen noodzaak voor het aanvragen van een vergunning 'flora- en fauna-activiteit' Ow voor wat betreft de huismus.

Conclusie buizerdonderzoek
De voorgenomen plannen voorzien in de sloop van meerdere gebouwen en het bebouwen van agrarische percelen. Er zijn geen waarnemingen gedaan die erop wijzen dat het plangebied onderdeel uitmaakt van het territorium van een buizerd. De voorgenomen plannen leiden dan ook niet tot een overtreding van de Ow en het Bal. Er bestaat geen noodzaak voor het aanvragen van een vergunning 'flora- en fauna-activiteit' Ow voor wat betreft de buizerd.

Conclusie kleine marterachtigenonderzoek
Hoewel het onderzoek naar kleine marterachtigen nog niet is afgerond, wordt er vanuit gegaan dat deze soorten daadwerkelijk een verblijfplaats hebben in het plangebied. De voorgenomen plannen leiden tot een overtreding van art. 11.54, lid 1a en b van het Bal. Er dient een vergunning 'flora- en fauna-activiteit' Ow te worden aangevraagd voor de bunzing, hermelijn en wezel. Onderdeel van de vergunning vormt een mitigatie- en compensatieplan waarin wordt uitgewerkt hoe de effecten zoveel als mogelijk worden gemitigeerd en gecompenseerd. Hiermee wordt voldaan aan de randvoorwaarden van zorgvuldig handelen zoals die worden gesteld in het kader van de Ow.

Conclusie steenmarteronderzoek
Hoewel het onderzoek naar de steenmarter nog niet is afgerond, wordt er vanuit gegaan dat deze soort daadwerkelijk een verblijfplaats hebben in het plangebied. De voorgenomen plannen leiden tot een overtreding van art. 11.54, lid 1a en b van het Bal. Er dient een vergunning 'flora- en fauna-activiteit' Ow te worden aangevraagd voor de steenmarter. Onderdeel van de vergunning vormt een mitigatie- en compensatieplan waarin wordt uitgewerkt hoe de effecten zoveel als mogelijk worden gemitigeerd en gecompenseerd. Hiermee wordt voldaan aan de randvoorwaarden van zorgvuldig handelen zoals die worden gesteld in het kader van de Ow.

Conclusie vleermuisonderzoek
Hoewel het onderzoek naar vleermuizen nog niet is afgerond, wordt er vanuit gegaan dat binnen het plangebied paarverblijfplaatsen aanwezig zijn van gewone dwergvleermuis, gewone grootoorvleermuis, ruige dwergvleermuis en laatvlieger. De voorgenomen plannen leiden tot een overtreding van art. 11.46, lid 1a, b en d van het Bal. Er dient een vergunning 'flora- en fauna-activiteit' Ow te worden aangevraagd voor de genoemde soorten. Onderdeel van de vergunning vormt een mitigatie- en compensatieplan waarin wordt uitgewerkt hoe de effecten zoveel als mogelijk worden gemitigeerd en gecompenseerd. Hiermee wordt voldaan aan de randvoorwaarden van zorgvuldig handelen zoals die worden gesteld in het kader van de Ow.

7.10.2.2.4 Compensatieplan - Steenuil
Naar aanleiding van bovenstaande conclusies is door Kragten een compensatieplan voor de steenuil opgesteld, rapportage: ''Activiteitenplan Steenuil; De Bunders te Heesch'' (30 augustus 2024, 20240830-BEH037-RAP-ACT-1.0). Het onderzoeksrapport is bijgevoegd als bijlage 19.

Mitigatie
De voorgenomen werkzaamheden voorzien het bebouwen van agrarische percelen die in de huidige situatie fungeren als foerageergebied van de steenuil. Om negatieve effecten zoveel als mogelijk te voorkomen dienen de volgende maatregelen getroffen te worden.

De werkzaamheden dienen opgestart te worden buiten de voortplantingsperiode van de steenuil (welke grofweg loopt van februari – juli). Zo wordt voorkomen dat eventuele nesten verloren gaan als gevolg van verstoring of een plotseling tekort aan prooien.

Compensatie
De voorgenomen werkzaamheden voorzien o.a. in de realisatie van een groot aantal woningen. Als gevolg hiervan gaat een dermate grote oppervlakte aan foerageergebied verloren, dat de twee deels binnen het plangebied gelegen steenuilenterritoria niet langer functioneel zijn en verloren gaan. Om de negatieve effecten te compenseren, moeten twee nieuwe steenuilterritoria worden gerealiseerd.

In overleg met de gemeente zijn meerdere percelen onderzocht op hun geschiktheid als potentieel leefgebied. Compensatie direct rondom het plangebied bleek niet mogelijk. Dit vanwege het feit dat zich ten oosten van het plangebied reeds de bebouwde kom van Heesch bevindt welke ongeschikt is om te fungeren als leefgebied voor de steenuil. Ten zuiden en zuidwesten van het plangebied bevinden zich reeds andere steenuilterritoria waardoor compensatie in deze richting ook geen mogelijkheid bleek. Ten westen is weliswaar een agrarisch gebied aanwezig, echter heeft de gemeente plannen om in de toekomst ook dit gebied te ontwikkelen tot woonwijk. Samengevat moet de compensatie dus elders gezocht worden.

De benodigde compensatielocaties zijn gevonden op ca. vier kilometer afstand van het plangebied. Daarmee bevinden beide locaties zich nog binnen de dispersieafstand van de steenuilen binnen het plangebied. Hoewel niet gegarandeerd kan worden dat de betreffende individuen daadwerkelijk de compensatielocaties zullen bereiken, wordt met de inrichting van de locaties wel voldaan aan de eisen die de wetgeving stelt.

De beoogde locaties zijn alle in eigendom van de gemeente Bernheze. Zij liggen in of nabij de gebieden welke onderdeel uitmaken van het Groenstructuurplan van de gemeente Bernheze. Voor locatie 1 geldt deze grenst aan het groot groengebied 'De Bleeken'. Voor locatie 2 geldt dat zij binnen het groot groengebied 'De Bleeken' valt. Bij de inrichting van beide locaties als leefgebied voor de steenuil kan daarbij aansluiting worden gevonden met het Groenstructuurplan. In onderstaande afbeelding is de ligging van de compensatielocaties ten opzichte van het plangebied weergegeven.



In de huidige situatie voldoende de beoogde compensatielocaties niet aan alle eisen die een steenuil stelt aan zijn leefgebied. De gebieden moeten dan ook zodanig worden ingericht dat deze hier wel aan gaan voldoen. Deze maatregelen omvatten:

Nestlocaties

- Het aanbieden van nestgelegenheid in de vorm van steenuilenkasten van het type UK ST 01 Steenuil nestkast van Vivara Pro;
- Per nieuw te realiseren territorium worden drie nestkasten aangeboden;
- Op beide compensatielocaties wordt een houten open schuur gerealiseerd, vergelijkbaar met de Kapschuur Traditioneel van Fonteyn. Hierin wordt één steenuilenkast geplaatst.
- Door het ontbreken van geschikte bomen en bebouwing worden de overige nestkasten op palen geplaatst. De nestkasten worden zodanig geplaatst dat de invliegopening naar het oosten wijst. Hiermee wordt eventueel inregenen van de nestkast voorkomen.

Inrichtingsmaatregelen

- Beide locaties worden voorzien van zit- en uitkijkposten in de vorm van weidepaaltjes.
- Om een gevarieerd aanbod van prooien zoals muizen, regenwormen en insecten aan te trekken worden de volgende elementen gerealiseerd en aangeplant:
    1. Takkenrillen en houtstapels;
    2. Kruidenzomen;
    3. Struwelen;
    4. Hagen, bestaande uit een mengeling van inheemse soorten zoals sleedoorn, meidoorn, Gelderse roos, hazelaar, hulst, wilde liguster, egelantier en hondsroos;
    5. Hoogstamboomgaard;
    6. Struiken en bomen die noten of vruchten dragen;
    7. Aanleg van een poel met natuurvriendelijke oevers met een helling van maximaal 1:3, maar bij voorkeur flauwer. Dit flauwe talud dient boven water minimaal een meter breed en onder water minimaal anderhalve meter breed te zijn.

Onderstaande afbeelding geeft de beoogde inrichting van beide compensatielocaties.



7.10.2.2.5 Compensatieplan - Vleermuizen & marterachtigen

Naar aanleiding van bovenstaande conclusies is door Kragten een compensatieplan voor de vleermuizen en marterachtigen opgesteld, rapportage: ''Activiteitenplan Marteachtigen en vleermuizen; De Bunders te Heesch'' (30 augustus 2024, 20240830-BEH037-RAP-ACT-1.0). Het onderzoeksrapport is bijgevoegd als bijlage 20.

Mitigatie

De voorgenomen werkzaamheden voorzien het bebouwen van agrarische percelen en de sloop van enkele agrarische stallen die in de huidige situatie fungeren als foerageergebied respectievelijk vaste rust- en voortplantingsplaats van de bunzing, hermelijn, wezel, steenmarter en de vleermuissoorten gewone dwergvleermuis, gewone grootoorvleermuis, ruige dwergvleermuis en laatvlieger. Om negatieve effecten zoveel als mogelijk te voorkomen dienen de volgende maatregelen getroffen te worden.

Algemene maatregelen

- Er dient niet gewerkt te worden tussen zonsondergang en zonsopgang. Veel algemene en beschermde diersoorten (waaronder vleermuizen) zijn vooral actief gedurende de vroege ochtend, late avond en nacht.
- Bij de planning van de werkzaamheden dient rekening gehouden te worden met de kwetsbare perioden (zoals voortplanting, broedseizoen, winterrust) van soorten om verstoring te voorkomen. Deze perioden zijn weergegeven in Tabel 3. De genoemde perioden kunnen zowel eerder als later beginnen en/of eindigen, afhankelijk van de lokale klimatologische omstandigheden en van de meteorologische omstandigheden voorafgaand aan en tijdens de werkzaamheden. De geschiktheid van de periode voor het uitvoeren van de werkzaamheden dient te worden bepaald door een deskundige op het gebied van de betreffende soort(groep).
- De werkzaamheden worden zoveel mogelijk geclusterd in de tijd, zodat er steeds delen van het plangebied niet verstoord worden.
- Bij de uitvoering van de werkzaamheden met machines dient zoveel mogelijk gebruik gemaakt te worden van de bestaande infrastructuur van wegen en paden binnen het plangebied, zodat het aanrijdrisico minimaal is.
- Het werkterrein dient zo klein mogelijk gehouden te worden.
- Er wordt gebruik gemaakt van vaste rijroutes.
- Het verwijderen van vegetatie mag pas plaatsvinden wanneer de ecoloog voorafgaand aan de werkzaamheden het terrein heeft gecontroleerd op aanwezigheid van kleine zoogdieren, amfibieën en reptielen.
- Eventueel aangetroffen dieren worden verplaatst of verjaagt naar een gedeelte waar geen werkzaamheden plaatsvinden.

- De aannemer maakt enkel gebruik van de ruimte die noodzakelijk is voor het uitvoeren van de werkzaamheden en werkt één richting op. Als er meerder machines tegelijkertijd aan het werk zijn moeten die niet naar elkaar toe werken zodat dieren opgesloten raken. Zo wordt onnodige verstoring van dieren voorkomen.
- Wanneer de werkzaamheden gedurende langere tijd stilliggen, dient het terrein vóór herstart van de werkzaamheden geïnspecteerd te worden door een erkend ecoloog.
- Wanneer tijdens de uitvoering van de werkzaamheden zich een onverwachte situatie voordoet of er wordt een onbekende (en mogelijk beschermde) dier- of plantensoort aangetroffen, wordt dit direct doorgegeven aan de uitvoerder die contact opneemt met de begeleidend ecoloog. Er wordt een foto gemaakt van de situatie en/of soort, die ter beoordeling aan de ecoloog wordt voorgelegd. De ecoloog bepaalt daarna welke eventuele vervolgstappen genomen moeten worden om overtreding van de Omgevingswet te voorkomen.

Kleine marterachtigen
- De sloop- en grondverzetwerkzaamheden kunnen pas na afloop van de kwetsbare periode van de kleine marterachtigen (welke grofweg loopt van half maart tot 1 september) worden uitgevoerd. Dit houdt in dat de werkzaamheden op zijn vroegst vanaf 1 september kunnen starten.
- Vanaf 1 september wordt hoge begroeiing kort gemaaid om zo het gebied ongeschikt te maken voor kleine marterachtigen. Het maaien vindt plaats in één richting, om dieren de mogelijkheid te bieden het terrein te ontvluchten. De vervolgwerkzaamheden dienen minimaal één dag later te starten om zo dieren de kans te geven het plangebied te ontvluchten.
- Het eventuele kappen en rooien van struweel dient buiten het broedseizoen van vogels te gebeuren. Dit betreft globaal de periode september – februari en nadat een ecologische inspectie heeft uitgewezen dat er geen sprake is van broedgevallen.

Steenmarter
- Werken buiten de kwetsbare voortplantingsperiode van de steenmarter (dus buiten de periode van maart tot en met augustus).
- Ongeschikt maken van de aanwezige bebouwing voorafgaand aan de sloopwerkzaamheden door deuren en ramen te verwijderen, evenals eventuele dakisolatieplaten en vervolgens langzaam het dak te verwijderen.

Vleermuizen
- Tijdig aanbieden van alternatieve, tijdelijke, verblijfplaatsen.
- Na het doorlopen van de specifieke gewenningstijden van de diverse soorten kan de bestaande bebouwing ongeschikt gemaakt worden door voorafgaand aan de werkzaamheden open stootvoegen, kieren en gaten af te dichten met spouwborstel en te voorzien van exclusion flaps.
- Niet plaatsen of beperken van kunstverlichting tijdens de werkzaamheden.

Compensatie
De voorgenomen werkzaamheden voorzien o.a. in de realisatie van een groot aantal woningen. Als gevolg hiervan gaat een dermate groot oppervlak aan leefgebied verloren, dat de aanwezige territoria van de kleine marterachtigen en de steenmarter verloren gaan (worst-case). Ook gaan paarverblijfplaatsen van gewone dwergvleermuis, gewone grootoorvleermuis, ruige dwergvleermuis en laatvlieger verloren (worst-case). Om de negatieve effecten te compenseren, moeten nieuwe territoria worden gerealiseerd voor de kleine marterachtigen en steenmarter en dienen voor alle genoemde soorten nieuwe rust- en voortplantingsplaatsen te worden gerealiseerd.

In overleg met de gemeente zijn meerdere percelen onderzocht op hun geschiktheid als potentieel leefgebied. Uitgangspunt hierbij is dat de compensatie van de vaste rust- en voortplantingsplaatsen van de vleermuizen binnen het plangebied worden gerealiseerd. Dit gebeurt door het opnemen van vleermuiskasten in de nieuwbouw en daarnaast vleermuizen toegang te bieden tot de ruimte onder de pannendaken en de luchtspouw. Hierbij wordt de luchtspouw aan de binnenbladzijde (tegen het isolatiemateriaal aan) voorzien van gripgaas. Door de nieuwbouwwoningen te voorzien van potentiële vaste rust- en voortplantingsplaatsen voor vleermuizen, is er sprake van een toename van het aantal mogelijke verblijfplaatsen. Hiermee is het uitgesloten dat de ontwikkeling leidt tot een afbreuk van de staat van instandhouding van deze soorten.

Voor de kleine marterachtigen en steenmarter geldt dat compensatie direct rondom het plangebied niet mogelijk is. Dit vanwege het feit dat zich ten oosten van het plangebied reeds de bebouwde kom van Heesch bevindt welke ongeschikt is om te fungeren als leefgebied voor kleine marterachtigen. Bovendien wenst de gemeente de compensatie zo veel als mogelijk te combineren met de noodzakelijke compensatie van de twee steenuilterritoria die met de voorgenomen plannen eveneens verloren zullen gaan. Doordat ten zuiden en zuidwesten van het plangebied zich reeds andere steenuilterritoria bevinden, is compensatie in deze richting ook geen mogelijkheid. Ten westen is weliswaar een agrarisch gebied aanwezig, echter heeft de gemeente plannen om in de toekomst ook

dit gebied te ontwikkelen tot woonwijk. Samengevat moet de compensatie dus elders gezocht worden.

De benodigde compensatielocaties zijn gevonden op ca. vier kilometer afstand van het plangebied. Daarmee bevinden beide locaties zich nog binnen de dispersieafstand van de betreffende soorten. Hoewel niet gegarandeerd kan worden dat de betreffende individuen daadwerkelijk de compensatielocaties zullen bereiken, wordt met de inrichting van de locaties wel voldaan aan de eisen die de wetgeving stelt.

De beoogde locaties zijn alle in eigendom van de gemeente Bernheze. Zij liggen in of nabij de gebieden welke onderdeel uitmaken van het Groenstructuurplan van de gemeente Bernheze. Voor locatie 1 geldt deze grenst aan het Groot groengebied De Bleeken. Voor locatie 2 geldt dat zij binnen het groot groengebied De Bleeken valt. Bij de inrichting van beide locaties als leefgebied voor de kleine marterachtigen, steenmarter en steenuil kan daarbij aansluiting worden gevonden met het Groenstructuurplan. In onderstaande afbeelding is de ligging van de compensatielocaties ten opzichte van het plangebied weergegeven.



In de huidige situatie voldoende de beoogde compensatielocaties niet aan alle eisen die de kleine marterachtigen en de steenmarter stellen aan hun leefgebied. De gebieden moeten dan ook zodanig worden ingericht dat deze hier wel aan gaan voldoen. Deze maatregelen omvatten:

- Het plaatsen van zogenoemde marterhopen en marterkasten. Per locatie worden vier marterhopen en één marterkast van het type ZK EM 01 van Vivara Pro geplaatst, verspreid over het terrein. De takkenhopen zijn minimaal anderhalve meter hoog en drie meter in doorsnede;
- Om een gevarieerd aanbod van prooien zoals muizen aan te trekken worden de volgende elementen gerealiseerd en aangeplant:
    1. Takkenrillen en houtstapels;
    2. Kruidenzomen;
    3. Struwelen;
    4. Hagen, bestaande uit een mengeling van inheemse soorten zoals sleedoorn, meidoorn, Gelderse roos, hazelaar, hulst, wilde liguster, egelantier en hondsroos;
    5. Hoogstamboomgaard;
    6. Struiken en bomen die noten of vruchten dragen;
    7. Aanleg van een poel met natuurvriendelijke oevers met een helling van maximaal 1:3, maar bij voorkeur flauwer. Dit flauwe talud dient boven water minimaal een meter breed en onder water minimaal anderhalve meter breed te zijn.
- Voorafgaand aan de uitvoering van de werkzaamheden moeten de mitigerende maatregelen voor de betreffende soorten en de maatregelen in het kader van de zorgplicht worden vastgelegd in een ecologisch werkprotocol.

Onderstaande afbeelding geeft de beoogde inrichting van beide compensatielocaties.



7.10.3 Conclusie

Het aspect natuur vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van dit plan.

7.11 Water

7.11.1 Algemeen

Er moet ten aanzien van dit aspect worden voldaan aan de beoordelingsregels die in het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl) staan. Daarnaast moet worden voldaan aan de instructieregels van de provincie (Omgevingsverordening) en in het geval van water aan de Waterschapsverordening van het waterschap.

In het omgevingsplan van rechtswege wordt wel het paraplubestemmingsplan met de rekentool klimaatadaptieve opgave voorgeschreven. Het voldoen aan deze rekentool blijft daarmee vanaf 1 januari 2024 van kracht. Hetzelfde geldt voor de overgenomen bruidsschatregels.

7.11.1.1 Wettelijk kader

Rijk

Nederland leeft met water. Dat betekent dat bij bouwen rekening gehouden moet worden met water. Bij de vaststelling van het omgevingsplan moet de gemeente voor het waterbelang de waterbeheerder betrekken. Dit volgt uit een instructieregel (artikel 5.37) die is opgenomen in paragraaf 5.1.3 van het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl).

Op basis van artikel 5.37 vervalt de term 'watertoets'. Met ingang van de Omgevingswet vervangt het begrip 'weging van het waterbelang' deze term. Er gelden geen regels voor hoe de gemeente de waterbeheerder hierbij betrekt. De gemeente is vrij om hier zelf invulling aan te geven.

Provincie

De Omgevingsverordening van de provincie Noord-Brabant bevat instructieregels voor waterschappen en gemeenten. In hoofdstuk 5 van de Omgevingsverordening staan de instructieregels voor gemeenten.

Voor het thema 'water' zijn de volgende artikelen van belang:

Artikel 5.7
In artikel 5.7 wordt voor het realiseren van een veilige, gezonde leefomgeving met een goede omgevingskwaliteit toepassing gegeven aan de lagenbenadering. Daarmee wordt tegemoet gekomen aan het principe 'water een bodem sturend'. Het is een keuze van het kabinet om bij de inrichting van Nederland meer rekening houden met water en bodem. Dit principe is vertaald in diverse randvoorwaarden waarmee provincies samen met alle betrokken partijen een gebiedsgerichte aanpak kunnen opstellen.

Artikel 5.16 tot en met artikel 5.18
In artikel 5.16 tot en met artikel 5.18 worden de grondwatervoorraden beschermd. Daardoor blijft waterwinning voor menselijke consumptie mogelijk.

Artikel 5.41 en 5.42
Artikel 5.41 en 5.42 gaan in op de bescherming van de waterhuishouding en behoud en herstel van watersystemen. Doel van de 'Attentiezone waterhuishouding' is om ontwikkelingen die een negatieve invloed hebben op de binnen de attentiezone gelegen natte natuurparels tegen te gaan. Het werkingsgebied 'Behoud en herstel watersystemen' is gebaseerd op het Regionaal waterprogramma en gebaseerd op waterlopen met de functie waternatuur, (natte) ecologische verbindingszones en gebieden die in de reconstructie- en gebiedsplannen zijn aangeduid als 'ruimte voor beek- en kreekherstel'. Uitgangspunt voor de begrenzing door de gemeente in het omgevingsplan is een breedte van ten minste 25 meter aan weerszijden van de waterloop.

Artikel 5.49 en 5.50
Om de ruimte voor oppervlaktewater te behouden zijn artikel 5.49 en 5.50 opgesteld. Een waterloop heeft ruimte nodig om bij langdurige neerslag water te kunnen afvoeren. Daarbij treedt het water uit zijn 'bakje' en overstroomt de omgeving. Hier dient rekening mee te worden gehouden bij bouwactiviteiten. Binnen regionale waterberging (artikel 5.49) gelden meer beperkingen dan in de reserveringsgebieden waterberging, omdat deze gebieden concreet nodig zijn om wateroverlast tegen te gaan. Binnen reservering waterberging (artikel 5.50) is een afweging mogelijk. De onderbouwing van het besluit tot wijziging van het omgevingsplan bevat hiervan de verantwoording. In beide gevallen geldt bij het opnemen van een regeling in het omgevingsplan dat betrokkenheid van de waterschappen, als primair verantwoordelijk bestuursorgaan voor de inrichting van de waterbergingsgebieden, nodig is.

Waterschap
Uit artikel 5.37 van het Bkl volgt dat de gemeente de waterbeheerder moet betrekken bij het vaststellen van het omgevingsplan.

Gemeente Bernheze
De gemeente Bernheze stelt dat verantwoord afkoppelen op twee manieren kan worden uitgevoerd:
- Vasthouden op het eigen terrein;
- Aansluiten op gemeentelijke voorzieningen.

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

Samenvattend
Bij een nieuwe ruimtelijke ontwikkeling geeft het Rijk drie aandachtspunten mee:
- betrekken van de waterbeheerder,
- water en bodem sturend maken en
- werken met de groene maatlat.

Verder stuurt de provincie op een goede omgevingskwaliteit met aandacht voor water en bodem sturend middels de lagenbenadering. Hierdoor wordt rekening gehouden met een veranderend klimaat.

7.11.2 Analyse

Door Heijmans is een waterhuishoudkundig plan opgesteld waarin de bestaande en nieuwe situatie met betrekking tot het vuil- en regenwater is opgenomen, rapport: ''Waterhuishoudkundig plan; BP De Bunders'' (12 juli 2024 , 2413003-RAP-WT-019 (12-07-2024)). Het onderzoeksrapport is bijgevoegd als bijlage 21.

Geconcludeerd wordt dat:

Uitgangspunten bergingsopgave

Uitgangspunt bij de bepaling van de minimale grootte van de bergingsvoorziening is dat het water afkomstig van de Bunderstraat niet bij de bepaling van de bergingsbehoefte van het plan wordt meegenomen. De bestaande verharding kan ongewijzigd op de naastgelegen berm afstromen.

Voor het ontwerp van de bergingsvoorziening hanteert waterschap Aa en Maas een bergingsopgave van 60 mm over het verhard oppervlak. Deze bergingsomvang is gebaseerd op een neerslaggebeurtenis die, statistisch, eens in de 100 jaar voorkomt. In deze situatie mag geen overlast voor de burger ontstaan. Wel mag het watersysteem maximaal benut worden. Aangezien vanuit het gemeentebeleid 70 mm berging is voorgeschreven, is deze maatgevend. Het afvoersysteem wordt in hoofdstuk 5 beschreven. De behoefte hiervoor is bepaald op 4.316,1 m3 (61.658 m2 x 70 mm).

Berging op eigen terrein

Voor de woningen van het plan geldt de standaard bergingsopgave die gemeente Bernheze hanteert voor nieuwbouw; namelijk 20 mm. Deze particuliere bergingsopgave geldt voor zowel de bebouwing als terreinverharding.

De totale benodigde berging op eigen terrein komt uit op 743,20 m^3 (inclusief appartementen; 59,4 m^3). Er is uitgegaan van 100% van de kaveloppervlakte bij rijwoningen en appartementen, en 60% van de kaveloppervlakte bij 2/1-kapwoningen en vrijstaande woningen. De particuliere infiltratiekratten hebben een ledigingstijd van 21 uur.

Bij de vrijstaande en 2/1-kap woningen is de voortuin overal minimaal 2,00 m diep en de kavel ook voldoende breed om 20 mm water op het eigen terrein te bergen. De woningen met een groot plat dakoppervlak zijn bij uitstek geschikt om de berging op het dak te realiseren. Voor de berekening van het volume is echter uitgegaan van waterberging in infiltratiekratten.

Voor de maximaal 18 Tiny houses is uitgegaan dat zij zelf bewust omgaan met het regenwater en voor buffering/ infiltratie zorgen.

Berging op openbaar terrein

De berging van de resterende 50 mm van de bebouwing en verharding (37.159,3 m^2 --> 1.858,0 m^3) en de 70 mm berging van de openbare verharding (24.498,9 m^2 --> 1.714,9 m^3) is bepaald op 3.572,9 m^3. Doordat het plan geen compacte wijk is, wordt de berging per deelgebied bekeken.

De verdeling van de berging wordt als volgt:

- Noordelijk deel: geheel middels wadi's.
- Middendeel: 1.548 m^3 in wadi's en 613 m^3 in infiltratiekratten.
- Zuidelijk deel: 211 m^3 in wadi's en 736 m^3 in infiltratiekratten.

Gelet op de omvang van de benodigde berging is een volledige berging in wadi's alleen in het noordelijk deel haalbaar. Daarom is voor het midden- en zuidelijk deel gekozen om aanvullend ondergrondse berging met een infiltratiekrattensysteem te maken. In het middendeel van de Bunders is 1.548 m^3 aan berging te maken in de wadi's, waardoor er ca. 613 m^3 berging in kratten moet worden gerealiseerd. Voor het zuidelijk deel is met wadi's 211 m^3 water te bergen, waardoor er 736 m^3 ondergronds moet worden geborgen. Hierbij moet worden aangetekend dat het deel met de Tiny houses nog niet is voorzien van een wadi. De gemiddelde ledigingstijd van de wadi's van de diverse plandelen is 40 uur.

Benodigde oppervlakte kratten:

- Middendeel: 420 m^2 infiltratiekratten van 0,60 m hoog en 989 m^2 infiltratiekratten met een hoogte van 0,40 m.
- Zuidelijk deel: 1.156 m^2 infiltratiekratten van 0,60 m hoog en 202 m^2 infiltratiekratten met een hoogte van 0,40 m.

Er wordt een k-waarde van 1,0 m/dag zonder veiligheidsfactor gehanteerd. Een veiligheidsfactor is niet nodig omdat het een gemeten waarde betreft (infiltratieonderzoek Kragten bijlage **).

De wadi's zijn ontworpen met een totale diepte van 0,50 m waarbij geen waking wordt gehanteerd. De bodem van de wadi ligt hierbij minimaal 0,20 m boven de GHG. Voor de taluds is uitgegaan van hellingen 1:3. De wadi's zijn op insteekniveau ingepast op de tekening.
Gelet op de omvang van de benodigde berging is een volledige berging in wadi's alleen in het noordelijk deel haalbaar. Daarom is voor het midden- en zuidelijk deel gekozen aanvullend
ondergrondse berging met een infiltratiekrattensysteem te maken. Het verbindende leidingensysteem van IT-riolering is niet in de berekening meegenomen. Vanwege de benodigde
gronddekking liggen de leidingen onder de GHG en zijn ze in natte perioden permanent gevuld. Bij de hevige zomerse buien, wanneer de grondwaterstand lager staat, dragen ze wel bij aan de berging en infiltratie.

In het middendeel van de Bunders is 1.548 m3 aan berging te maken in de wadi's waardoor er ca. 613 m3 (2.161-1.548) berging in kratten moet worden gerealiseerd. Voor het zuidelijk deel is met wadi's 211 m3 water te bergen, waardoor er 736 m3 (947-211) ondergrond moet worden geborgen. Zoals eerder aangegeven is het deel met de Tiny houses niet
in deze berekeningen betrokken. De gemiddelde ledigingstijd van de wadi's van de diverse plandelen is ca. 40 uur. Deze relatief lange ledigingstijd wordt veroorzaakt doordat de berging groter is t.g.v. de gekozen wadidiepte.

Op basis van het gebruik van Q-bics (Wavin), of gelijkwaardig (b.v. IT Plus van HWT), met een
hoogte van 0,60 m en 95% holle ruimte, is er voor de bergingsbehoefte voor het middendeel 1.074 m^2 nodig terwijl er slechts ruimte is voor 420 m^2. Voor het zuidelijke deel is er 1.291 m2 nodig terwijl er ruimte is voor 1.156 m^2 aan kratten. Dit tekort in beschikbare ruimte kan worden opgelost door op de iets lager gelegen delen kratten met een hoogte van 0,40 m toe te passen. Door het inpassen van deze kratten met een ruimtebeslag van 989 m^2 en 202 m^2 voor respectievelijk het midden en zuidelijk deel kan de waterbalans worden gesloten.

In de twee betreffende plandelen zijn meerdere parkeerstroken beschikbaar die qua oppervlak
groot genoeg zijn om kratten in te passen. Dit zijn bovendien parkeerstroken die niet aan de
voorzijde van woningen liggen, waardoor er geen raakvlak met huisaansluitingen ontstaan.

Om de ledigingstijd niet te veel op te laten lopen (streefwaarde 24 uur, max 48 uur) is het van belang dat er voldoende infiltratiecapaciteit wordt gemaakt. Dit wordt gedaan door de kratten zo te plaatsen dar er zoveel mogelijk wandoppervlak ontstaat, maar dat het (ondergronds) ruimtebeslag niet te groot wordt.

Bij de berekening van de kratten wordt de k-waarde van 1,0 m/dag, een veiligheidsfactor van 1,0 gehanteerd. De kratten op openbaar gebied zijn vooralsnog waar mogelijk in de haakse parkeervakken ontworpen met een strookbreedte van 4,20 m en 5,00 m zodat de ruimte optimaal worden gebruikt en kruisingen met huisaansluitleidingen worden voorkomen. Hierdoor is de hoeveelheid wandoppervlak niet extreem groot, wat ook blijkt uit de ledigingstijd van 88 uur. Conform de voorschriften van de Kennisbank Riolering wordt de infiltratiecapaciteit van de kratbodem niet meegerekend. Met de kratten op particulier terrein meegerekend blijft de ledigingstijd van het totale krattensysteem met 49 uur net niet binnen de 48 uur. Doordat de kratten slechts voor het laatste stukje benodigde berging zorgen en het onderdeel uitmaakt van een systeem heeft dit beperkt effect op de ledigingstijd van het totale systeem; deze is 43 uur.

Omdat een bui van 60 mm tegenwoordig niet meer heel uitzonderlijk is, is de bergingseis in het gemeentebeleid recent verhoogd naar 70 mm. Daarnaast is het zeer wenselijk om daarnaast te zorgen voor een noodoverloop. Hiervoor kan het verbindende leidingsysteem een functie vervullen, waarbij een roosterdeksel of een paar straatkolken worden gebruikt die nabij de watergang lozen. Het uitgangspunt in de uiteindelijke uitwerking hiervan is een bovengrondse overloop. Met het bovenstaande ontstaat een robuust watersysteem dat de toets prima kan doorstaan.

Klimaatscenario
Aanvullend op de bergingseis van 70 mm is het totale systeem uitgezet in de regenduurlijn T=100 voor scenario 2050 met 70 mm in 1 uur. Met de regenduurlijn wordt rekenkundig aangetoond dat het plan het eerste uur met 70 mm neerslag van de bui T=100 (scenario 2050) kan verwerken zonder effect te hebben op de omgeving. De waterpeilen en grondwaterstand van de aangrenzende gebieden wordt daardoor niet negatief beïnvloedt, waarbij er uiteraard zonder afvoer vanuit het plan is gerekend.

Waar voor de bergingseis niet met een afvoer mag worden gerekend, is dat bij de toetsing voor het klimaatscenario wel toegestaan.

Met gebruikmaking van de landelijke afvoer (2 l/s/ha bij T=100) heeft het systeem onvoldoende afvoercapaciteit om de bui over de gehele tijdsduur te kunnen verwerken. Na ca. 1,5 uur treedt er een verwerkingstekort op dat oploopt tot ca. 11 mm. Dit water zal in de praktijk niet allemaal overstorten naar de watergangen, omdat er voor het verharde oppervlak geen afstroomverliezen etc. zijn meegenomen.

Op basis van het huidige stedenbouwkundige plan is een gedetailleerde toetsing in deze planfase niet zinvol.

Afvalwater
Het huishoudelijk afvalwater dat in De Bunders vrijkomt moet, in tegenstelling tot het hemelwater, wel worden afgevoerd. Ondanks dat het plan ruimtelijk aansluit op De Erven, is er bij het rioolplan ervan geen rekening gehouden met een uitbreiding in westelijke richting. Hierdoor zijn deze dwa-riolen met minimale dekking aangelegd en is het niet mogelijk om hierop aan te sluiten. Van de overige aangrenzende wegen liggen in de Bosschebaan en de Zoggelsestraat bestaande gemengde riolen die voldoende diep liggen om een aansluiting erop mogelijk te maken.

Voor de lozingsrichting van het afvalwater zijn de volgende punten in de afweging meegenomen:
- Diepteligging van het ontvangende stelsel;
- Beschikbare afvoercapaciteit van het ontvangende stelsel;
- Optredende (maximale) spiegelpeilen in het ontvangende stelsel;
- Ondergrondse obstakels zoals de te verlengen overstortleiding;
- Beperken van de sleufdiepte van de nieuwe riolering.

De bestaande riolering in de Bosschebaan en de Zoggelsestraat liggen bij de beoogde aansluitpunten op respectievelijk +3,70 m NAP en +4,00 m NAP. De maximale tracéafstand tot de Zoggelsestraat is ca. 530 m, waardoor er een hoogteverloop van 1,70 m nodig is. Rekenend met een minimale diameter van Ø250 mm en een dekking van 1,10 m is er een totale diepte nodig van 3,05 m. Lettend op de beoogde bouwpeilen is dit maakbaar. De maximale tracéafstand naar de Bosschebaan is ca. 1000 m, waarvan ca. de helft ten zuiden van de Zoggelsestraat ligt. Hiermee wordt het benodigde hoogteverloop (ca. 3,00 m) te groot om het hele plan op de Bosschebaan te kunnen aansluiten.

Bij het tracé richting de Bosschebaan moet de duiker (Ø600 mm, b.o.b +5,22 m NAP) van de Awatergang en de te verlengen overstortleiding (Ø800 mm, b.o.b. +5,25 m NAP) worden gekruist. Rekenend met een afstand van 280 m1 tot de Bosschebaan is een b.o.b. van +4,70 m NAP voor het dwa-riool mogelijk. Hierdoor vormt de overstortleiding dus geen obstakel voor het kruisen ervan.

Uit de dynamische rioolberekeningen blijkt dat in de bestaande situatie bij Bui09 het maximale spiegelpeil t.p.v. de geplande aansluiting (put 7379) in de Zoggelsestraat een hoogte heeft van +6,72 m NAP. Door het verlengen van de overstortleiding moet rekening worden gehouden met een spiegelpeilstijging in het stelsel tot maximaal 0,20 m. Voor de Zoggelsestraat zelf levert dat geen problemen op, maar het is niet wenselijk om daar nog een heel dwa-stelsel op aan te sluiten. Hiermee is de kans erg groot dat er problemen gaan ontstaan met de ontluchting.

Het stelsel waarvan het riool in de Zoggelsestraat onderdeel vanuit maakt loost rechtstreeks op het waterschapsgemaal. De te verwachten dwa-afvoer van 81 woningen aan de zuidzijde van de Zoggelstraat (ca. 3 m3/uur) kan deze prima verwerken. Het riool in de Bosschebaan maakt onderdeel uit van het rioleringsgebied Cereslaan. Dit gemaal heeft een capaciteit van ca. 70 m^3/uur. De geplande uitbreiding van het bedrijventerrein met ca. 20 kavels geeft, uitgaande van droge bedrijvigheid, slechts een geringe toename van het dwa-aanbod. De dwa-afvoer van de 162 woningen en twee appartementsgebouwen (aanname elk 24 wooneenheden) bedraagt ca. 7 m^3/uur. Doordat van dit gemengde stelsel bij de revitalisering van het bedrijventerrein veel verhard oppervlak is afgekoppeld, heeft dit gemaal een grote overcapaciteit.

Diepe rioolsleuven zijn met name in de Bunderstraat, gelet op de afstanden, niet te voorkomen. Aangezien de riolen in de Bosschebaan en de Zoggelsestraat ook diep liggen hoeft dit geen probleem te zijn. Gelet op het goed functioneren en de maakbaarheid is het de beste keuze om het plandeel ten noorden van de Zoggelsestraat aan te sluiten op het gemengde riool in de Bosschebaan. Voor het deel ten zuiden van de Zoggelsestraat is het alleen mogelijk om onder vrijverval aan te sluiten op het gemengde riool in de Zoggelsestraat. Door het dwa-riool van Bunders-zuid te verbinden met het dwa-stelsel van De Erven wordt het risico van luchtinsluiting beperkt.

7.11.3 Conclusie
Het aspect water vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van dit plan.

7.12 Archeologie

7.12.1 Algemeen

Wettelijk en beleidsmatig karakter

Nationaal beleid

Het Verdrag van Valletta (Malta) verplicht de Europese overheden tot het beschermen van archeologisch erfgoed. Hierbij wordt als uitgangspunt gehanteerd dat archeologische waarden in situ bewaard moeten blijven. Dat wil zeggen, dat er naar gestreefd moet worden om de waarden op de locatie te behouden. Als dit niet mogelijk blijkt, bijvoorbeeld wanneer andere belangen zwaarder wegen, dan moeten de waarden worden opgegraven en daarmee ex situ worden behouden. Het Verdrag van Valletta is doorvertaald in de Monumentenwet 1988, zoals deze gewijzigd is in september 2007. Sinds deze wijziging van september 2007 is de gemeente het bevoegd gezag op het gebied van archeologie en cultuurhistorie.

Per 1 juli 2016 is de Erfgoedwet van kracht. De uitgangspunten uit het Verdrag van Valletta (Malta) blijven in de Erfgoedwet de basis van de omgang met archeologie. Gemeenten houden een belangrijke rol in het archeologische stelsel. In het omgevingsplan houden ze rekening met (te verwachten) archeologische waarden door het stellen van regels. Het al dan niet stellen van regels ten aanzien van archeologie dient te rusten op voldoende informatie over de archeologische situatie. Deze informatie kan worden verkregen door gebiedsdekkende kaarten waarop de archeologische (te verwachten) waarden in de ondergrond zichtbaar zijn. Op basis hiervan kan archeologisch beleid worden ontwikkeld.

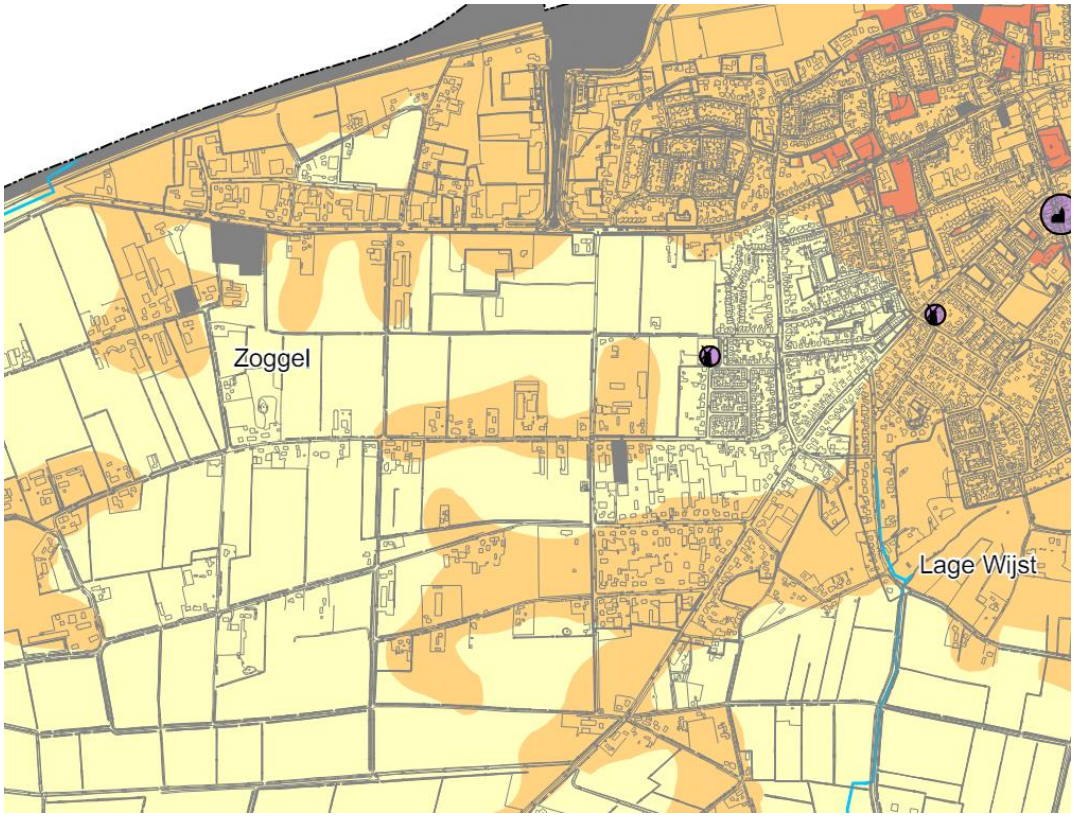
Bij het beschermen van (archeologische) monumenten in het omgevingsplan moet rekening worden gehouden met bepaalde uitgangspunten. Het Rijk geeft hiervoor instructieregels (artikel 5.130 lid 2 Bkl).
Deze gaan over:

- Ontsiering, beschadiging of sloop van beschermde monumenten of archeologische monumenten;
- Verplaatsing van beschermde monumenten;
- Gebruik van monumenten ter voorkoming van leegstand;
- Aantasting van de omgeving van een beschermd monument;
- Conserveren en in stand houden van archeologische monumenten.

Gemeentelijk beleid

De gemeente Bernheze heeft sinds 4 april 2011 een gebiedsdekkende 'archeologische beleidskaart'. Deze archeologische beleidskaart maakt onderscheidt in 7 beleidscategorieën, te weten:

1. *Wettelijk beschermd archeologisch monument:*
   Geen bodemverstorende activiteiten toegestaan, tenzij de minister van OCW hiervoor een vergunning heeft verleend. Bij gemeentelijke monumenten: vergunningaanvraag bij de gemeente.
2. *Gebieden van zeer hoge archeologische waarde:*
   Onderzoeksplicht bij een verstoringsdiepte van meer dan 40 cm en een verstoringsoppervlakte van meer dan 100 m^2.
3. *Gebieden van hoge archeologische waarde:*
   Onderzoeksplicht bij een verstoringsdiepte van meer dan 40 cm en een verstoringsoppervlakte van meer dan 250 m^2.
4. *Gebieden met een hoge archeologische verwachting:*
   Onderzoeksplicht bij een verstoringsdiepte van meer dan 40 cm en een verstoringsoppervlakte van meer dan 250 m^2.
5. *Gebieden met een middelhoge archeologische verwachting:*
   Onderzoeksplicht bij een verstoringsdiepte van meer dan 40 cm en een verstoringsoppervlakte van meer dan 2.500 m^2.
6. *Gebieden met een lage archeologische verwachting:*
   Geen onderzoeksplicht.
7. *Gebieden zonder archeologische verwachting of archeologisch vrijgegeven:*
   Geen onderzoeksplicht.



Archeologisch kader
Volgens de archeologische beleidskaart is het plangebied deels gelegen in gebieden met een middelhoge archeologische verwachting(oranje) en deels in gebied met een lage archeologische verwachting (lichtgeel).

Meldingsplicht toevalsvondsten
De wettelijke meldingsplicht voor archeologische toevalsvondsten geldt altijd (art. 5.10 Erfgoedwet 2016). Mochten tijdens grondwerkzaamheden (vermoedelijke) archeologische resten (vondsten, muurwerk, grondsporen et cetera) worden aangetroffen, dan dienen deze direct gemeld te worden aan de Minister van OCW. Vervolgens zal bepaald worden of, en zo ja welke, aanvullende maatregelen getroffen dienen te worden.

7.12.2 Analyse

7.12.2.1 Archeologisch bureau- en verkennend booronderzoek

Ter plaatse van de op de beleidskaart aangeduid gebied met middelhoge archeologische verwachting is in het vigerende van rechtswege verkregen ''Omgevingsplan gemeente Bernheze '' de archeologische dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 3', met een onderzoeksplicht bij een verstoringsdiepte van meer dan 40 cm en een verstoringsoppervlakte van meer dan 2.500 m², opgenomen. Ter plaatse van het gebied met een lage archeologische verwachting geldt geen archeologische dubbelbestemming.

Met dit plan is ter plaatse van de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 3' sprake van bodemverstoringen dieper dan 40 cm over een verstoringsoppervlakte van meer dan 2.500 m². Het uitvoeren van een archeologisch onderzoek is derhalve aan de orde.

Om een indruk te krijgen van de aanwezige archeologische waarden heeft Econsultancy een archeologisch bureau- en verkennend booronderzoek uitgevoerd, rapport: ''Archeologisch bureau- en verkennend booronderzoek; Bunderstraat te Heesch in de gemeente Bernheze'' (21 februari 2024, 19070.001 & 19070.004). Het onderzoeksrapport is bijgevoegd als bijlage 22.

Geconcludeerd wordt op basis van het archeologisch bureauonderzoek dat het plangebied een lage archeologische verwachting heeft voor de perioden (Laat-)Paleolithicum t/m Midden-Neolithicum, Late-Middeleeuwen en Nieuwe tijd en een middelhoge verwachting voor de perioden Laat-Neolithicum t/m Vroege-Middeleeuwen. Het plangebied ligt namelijk binnen een grote dekzandvlakte met relatief weinig hoogteverschil. Tevens werd het gebied voorheen aangeduid als Nieuwe Erven, een term voor voorheen aanwezige gemeenschappelijke woeste gronden die verkocht zijn om ze te ontginnen. Hierna is een ontginningsdek/plaggendek aangebracht, waardoor zogenaamde laarpodzolgronden worden verwacht. Voor zowel jager-verzamelaars als voor Landbouwers zal het plangebied niet zozeer ongeschikt zijn geweest voor (tijdelijke) bewoning, maar bewoning uit eerdere perioden, voordat het gebied werd ontgonnen, zal juist eerder hebben plaatsgevonden op de ten zuiden/zuidoosten dan wel de verder ten noorden en relatief hoger gelegen dekzandruggen en -glooiingen, waar landschappelijk gezien gunstigere condities golden voor (permanente) bewoning. Ten aanzien van steentijdvindplaatsen uit de perioden (Laat)-Paleolithicum t/m Midden-Neolithicum (jagers-verzamelaars) is de kans vrij groot dat deze zijn verstoord tijdens de ontginningen van het gebied. Geraadpleegd historisch kaartmateriaal laat verder geen aanwijzingen zien dat binnen dan wel nabij het plangebied historische huisplaatsen/erven hebben gelegen. Het heeft gedurende de laatste 200 jaar binnen een rationeel verkaveld agrarisch gebied gelegen.

De resultaten van het verkennend booronderzoek laten zien dat dat er binnen het plangebied over het algemeen geen diepgaande moderne bodemverstoringen hebben plaatsgevonden. In het noordelijke en centrale deel van het plangebied is sprake van een matig dik tot dik plaggendek (gemiddeld circa 40 tot 50 cm dik); in de zuidelijk gelegen terreindelen is een vrij dun tot matig dik agrarisch bewerkt plaggendek (tot minimaal 30 en maximaal 45 en gemiddeld tot 40 cm -mv). Wel is bij het merendeel van de gezette boringen binnen het totale plangebied nog een intact restant van de van nature gevormde veldpodzolbodem aangetroffen, waarbij het plaatselijk en vooral in de meest zuidelijk gelegen terreindelen nog gaat om een dun restant van een Bhe-horizont met hieronder een BC-horizont. Anders is direct sprake van de BC-horizont. De overgang naar de C-horizont bevindt zich op een diepte van gemiddeld 55/70 cm -mv (noordelijke en centrale deel van het plangebied) en 60 cm -mv (zuidelijk gelegen terreindelen). De van nature gevormde veldpodzolbodem heeft zich gevormd in de top van de dekzandafzettingen. Bij ongeveer eenderde van en ook verspreid gelegen boringen zijn restanten van de van nature gevormde veldpodzolbodem niet waargenomen en is sprake van een AC-profiel. Bij deze boringen is geen sprake van diepgaande verstoringen. De van nature gevormde veldpodzolbodem zal hier vermengd zijn geraakt tijdens het opbrengen van het plaggendek in combinatie met agrarische bewerking (ploegwerkzaamheden), maar de verwachting is dat de oorspronkelijke top van de C-horizont nog wel intact is.

Afhankelijk van de dikte van het plaggendek, betreft het aanwezige bodemprofiel een laarpodzolgrond (matig dik plaggendek, tussen 30 en 50 cm dik) dan wel een hoge enkeerdgrond (plaggendek > 50 cm dik). Verder is duidelijk dat het archeologisch potentiële vondstniveau is aangetast, maar dat het potentiële sporenniveau nog merendeels intact aanwezig is. Archeologische sporen zullen goed zichtbaar zijn direct onder het plaggendek en merendeels bewaard zijn gebleven in het resterende deel van de van nature gevormde veldpodzolbodem. Dit betekent dat eventuele vuursteenvindplaatsen van jagers-verzamelaars (Paleolithicum t/m Midden-Neolithicum) zullen zijn verstoord, maar dat sporen van permanente bewoning (landbouwers) nog wel merendeels intact kunnen worden aangetroffen. Dit geldt ook voor de terreindelen waar geen restant van de van nature gevormde veldpodzolbodem is aangetroffen, maar waar waarschijnlijk wel de oorspronkelijke top van de C-horizont nog intact is, waardoor zeker dieper doorlopende archeologische sporen (indien aanwezig) nog wel bewaard zullen zijn gebleven. Er zijn geen aanwijzingen dat er sprake van is van een aangesloten terreindeel van enige omvang met een (modern) verstoorde bodemopbouw.

Geconcludeerd wordt dat op basis van de resultaten van het booronderzoek, waarbij er sprake is van een deels intacte bodemopbouw/er géén te begrenzen deelgebieden van enige omvang aanwezig zijn waar reeds diepgaande recent verstoorde bodemopbouw hebben plaatsgevonden, de middelhoge verwachting op het voorkomen van archeologische resten en sporen uit de perioden Laat-Neolithicum t/m Vroege-Middeleeuwen behouden blijft. Voor de perioden (Laat-)Paleolithicum t/m Midden-Neolithicum, Late-Middeleeuwen en Nieuwe tijd blijft de verwachting laag. Archeologische sporen en in situ gelegen resten van Landbouwers kunnen direct onder het (matig) dikke plaggendek dan wel de agrarisch bewerkte bouwvoor worden aangetroffen (vanaf circa 35/60 cm -mv). Archeologische sporen zullen meest duidelijk zichtbaar zijn in de BC-horizont en op de overgang naar de C-horizont, op een diepte tussen circa 40 en 60 cm -mv. Mocht er worden overgegaan tot het realiseren van nieuwbouwwoningen, waarbij gebouwd gaat worden op staal (staalfundering op het gele zand (top van de C-horizont)), zullen eventueel aanwezige archeologische waarden worden verstoord. Vervolgonderzoek zal binnen het plangebied bij deze ontwikkelingen dan ook noodzakelijk zijn.

Advies
Op grond van de resultaten van het inventariserend veldonderzoek (IVO-O) wordt door Econsultancy de aanbeveling gedaan om binnen het gehele plangebied een vervolgonderzoek te laten uitvoeren, mocht er daadwerkelijk worden overgegaan tot het realiseren van nieuwbouwwoningen. Er is sprake van een merendeels intacte laarpodzolgrond dan wel een hoge enkeerdgrond, waarbij het archeologisch potentiële sporenniveau waarschijnlijk nog merendeels intact aanwezig is en daarmee het plangebied zijn middelhoge verwachting behoudt op nog in situ aanwezige archeologische waarden uit de perioden Laat-Neolithicum t/m Vroege-Middeleeuwen.

Geadviseerd wordt het vervolgonderzoek te laten uitvoeren in de vorm van een waardestellend proefsleuvenonderzoek. Het doel hiervan dient te zijn de intactheid, spreiding, diepte en mate van verstoring van archeologisch kansrijke niveaus in kaart te brengen en op basis daarvan inzichtelijk te maken wat de consequenties zijn van de voorgenomen plannen op mogelijke archeologische resten. Voor dit onderzoek dient een door de bevoegde overheid goedgekeurd Programma van Eisen te zijn opgesteld, waarin is vastgelegd waaraan het onderzoek moet voldoen.

Selectieadvies bevoegde overheid
Dit advies is voorgelegd aan het bevoegd gezag in kwestie, Burgemeester en Wethouders van de gemeente Bernheze, en door middel van een selectiebesluit als zodanig bekrachtigd. Met bovenstaand advies om vervolgonderzoek te doen uitvoeren binnen het gehele plangebied in de vorm van proefsleuven, wordt niet ingestemd.

Monumentenhuis Brabant sluit zich aan bij het advies van Kragten (zie bijlage 6 van de rapportage) en adviseert dat de gebieden met een volgens de archeologische beleidskaart lage verwachting worden vrijgegeven voor de voorziene planontwikkeling en (bouw)vergunning wordt verleend door de Gemeente Bernheze onder voorwaarde, dat bij eventuele toevalsvondsten hiervan melding wordt gedaan conform art. 5.10 van de Erfgoedwet, die vanaf 1 juli 2016 van kracht is. Dit kan telefonisch bij het Meldpunt Provinciaal Depot Bodemvondsten Noord-Brabant. Dit advies geldt tevens voor de gebieden met een volgens de archeologische beleidskaart middelhoge verwachting, maar waar een sprake is van een verstoord profiel.

Slechts voor het zuidoostelijke deel van het plangebied wordt geadviseerd vervolgonderzoek te doen uitvoeren in de vorm van proefsleuven (zie bijlage 6 van de rapportage). Hiervoor dient voorafgaand een Programma van Eisen opgesteld te worden.

7.12.2.2 Proefsleuvenonderzoek
Naar aanleiding van voorgaande conclusies is door Econsultancy een proefsleuvenonderzoek uitgevoerd, rapport: ''Archeologisch proefsleuvenonderzoek (IVO-P); Verbindingsweg (ong.) in Heesch'' (19 juni 2024, 19070.006). Het onderzoeksrapport is bijgevoegd als bijlage 23.

Geconcludeerd wordt dat bij het proefsleuvenonderzoek 8 proefsleuven zijn aangelegd. De proefsleuven beslaan een totaal oppervlakte van 703 m², 8,3% van het onderzoeksgebied. Bij het onderzoek werden weinig archeologische waarden aangetroffen.

Landschappelijk ligt het onderzoeksgebied in een dekzandvlakte met dekzandwelvingen. In de gedocumen-teerde profielen werd alleen een restant BC-horizont van de natuurlijk gevormde veldpodzolbodem aangetrof-fen. Het restant BC-horizont was met name nog aanwezig aan de westkant van het onderzoeksgebied. Aan de oostzijde was deze reeds opgenomen in het bovenliggende plaggendek. Vele schopsteekjes in het vlak en in de profielen wijzen op verspitten van de natuurlijke bodem ten tijde van de ontginning van het terrein in de Nieuwe tijd. Na ontginning is het terrein veelvuldig geploegd. De top van het bodemprofiel bestond bij alle profielen uit een 0,30 tot 0,70 m dik pakket bewerkte bovengrond of bouwvoor. Mogelijk heeft bewerking en gebruik van plaggenbemesting ervoor gezorgd dat het terrein wat is opgehoogd en afgevlakt.

Er werden weinig sporen en vondsten aangetroffen. Veruit de meeste sporen waren van natuurlijke of recente aard. Enkele sloten en ploegsporen volgde de oriëntatie van de percelen zoals die ten tijde van de ontginning uit de Nieuwe tijd zijn aangelegd, en zullen dus geen grote ouderdom hebben. De enige potentieel oudere sporen werden in werkput 4 aan de noordzijde van het terrein aangetroffen. Het gaat op één kuil en drie parallelle greppeltjes. In geen van de sporen werd vondstmateriaal aangetroffen. Al het vondstmateriaal werd aangetroffen in het plaggendek en de bouwvoor en dateert in de Nieuwe tijd tot (sub)recente periode.

Het gebrek aan archeologische waarden in het plangebied leidt tot de conclusie dat er geen vindplaats in het plangebied aanwezig is. Omdat er geen vindplaats binnen het plangebied is aangetroffen is een waardestelling van een vindplaats niet van toepassing.

7.12.3 Conclusie

Het aspect archeologie vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van dit plan.

7.13 Cultuurhistorie

7.13.1 Algemeen

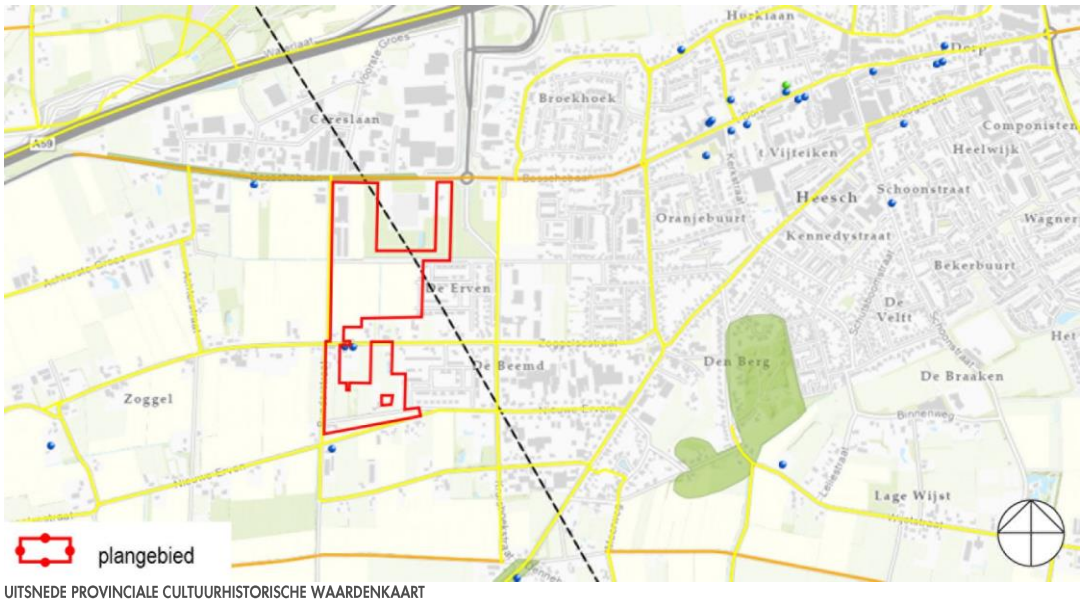
In de Omgevingswet wordt het aspect van cultuurhistorische waarden niet expliciet genoemd in een specifiek artikel zoals in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) voorheen het geval was met artikel 3.1.6, vijfde lid, onderdeel a.

Echter, de Omgevingswet bevat wel bepalingen die relevant zijn voor het meewegen van cultuurhistorische waarden. Bijvoorbeeld, in artikel 2.1 van de Omgevingswet staat dat bij de voorbereiding van besluiten over de fysieke leefomgeving rekening gehouden moet worden met de relevante doelstellingen van de wet, waaronder het waarborgen en ontwikkelen van een goede kwaliteit van de fysieke leefomgeving en het in onderlinge samenhang nemen van besluiten over de fysieke leefomgeving.

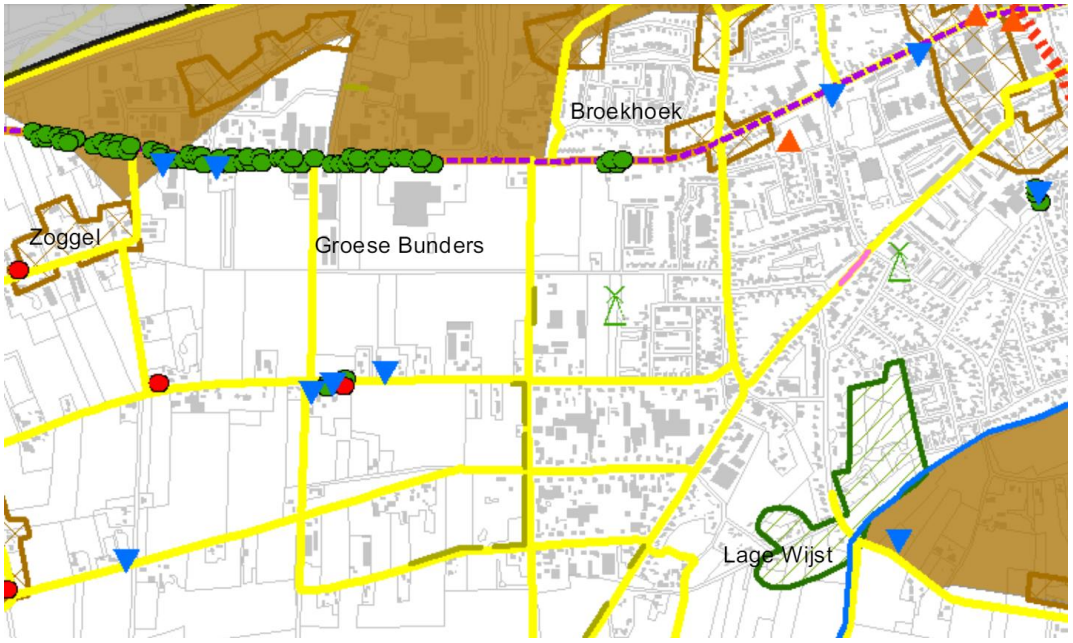
Daarnaast kan in het omgevingsplan, dat onderdeel uitmaakt van het omgevingsrecht en dat onder de Omgevingswet valt, specifieker worden ingegaan op de bescherming en ontwikkeling van cultuurhistorische waarden. Hierin kunnen regels worden opgenomen met betrekking tot het behoud, de bescherming, en het gebruik van cultuurhistorisch erfgoed en gebieden.

7.13.2 Analyse

Om de aanwezige cultuurhistorische waarden in het gebied te bepalen zijn de cultuurhistorische waardenkaarten van de gemeente Bernheze en provincie Noord-Brabant geraadpleegd. Hieruit volgt dat binnen het plangebied geen rijks- of gemeentelijke monumenten aanwezig zijn. Grenzend aan het plangebied zijn wel enkele gemeentelijke monumenten, monumentale bomen en een object van overige historische bouwkunst gelegen. Onderstaande afbeeldingen bevatten uitsneden van de provinciale cultuurhistorische waardenkaart alsmede van de gemeente cultuurhistorische waardenkaart.



UITSNEDE PROVINCIALE CULTUURHISTORISCHE WAARDENKAART



UITSNEDE GEMEENTELIJKE CULTUURHISTORISCHE WAARDENKAART

Binnen het plangebied zijn geen cultuurhistorisch waardevolle elementen aanwezig. De gele lijnen op bovenstaande waardenkaarten zijn aanduidingen voor 'historische geografie' (provincie) of 'oud wegtracé- redelijk hoge waarde' (gemeente). Het betreft onder andere De Bunderstraat en de Zoggelsestraat. Deze straten hebben cultuurhistorische waarden, maar liggen buiten de scope van de woningbouwontwikkeling en blijven als zodanig gehandhaafd. Het plan tast dus geen waardevolle elementen aan.

Met het plan wordt het cultuurhistorisch waardevolle buurtschap Zoggel zoveel mogelijk ontzien en behoudt dit buurtschap zoveel als mogelijk zijn eigen karakter. Met het stedenbouwkundig plan en de landschappelijke inpassing wordt zoveel als mogelijk aangesloten op de historische noord-zuid verkaveling van het gebied. De houtsingels langs de historische bunders komen terug in de beplanting op buurtniveau als stroken 'houtsingels' in de woonstraten.

7.13.3 Conclusie

Het aspect cultuurhistorie vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van dit plan.

7.14 Duurzaamheid

7.14.1 Algemeen

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

7.14.1.1 Energietransitie

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

7.14.1.2 Klimaatbestendigheid

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

7.14.2 Analyse

7.14.2.1 Energietransitie

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

- de woningen wordt 'aardgasvrij' gebouwd;
- de oriëntatie van de woningbouw is geoptimaliseerd voor zonne-energie (zongericht verkavelen);
- er wordt gebruikt gemaakt van aardwarmte, warmte-koude opslag, lucht warmte-koude opslag, of andere vormen van duurzame energie;
- de woningen wordt volgens het BENG-principe gebouwd;
- parkeervoorzieningen elektrische auto's.

7.14.2.2 Klimaatbestendigheid

Onderhavig plan voorziet hier op de volgende wijze in:

- water in openbare ruimte (met waterbergende, ecologische, landschappelijke, recreatieve functie);
- aantrekkelijk verblijfsklimaat voor de gebruikers, gebiedseigen planten en dieren;
- groen / bomen aanleggen ten behoeve van opname van stikstof en CO_2, het vast houden van water en het tegengaan van hittestress.

7.14.3 Conclusie

Het aspect duurzaamheid vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van dit plan.

7.15 Gezondheid

7.15.1 Algemeen

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

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

7.15.1.1 Veehouderijen

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

Endotoxinen

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

Geitenhouderijen
Uit onderzoek is gebleken dat omwonenden in een straal van 2 km rondom geitenhouderijen een verhoogde kans hebben op longontsteking. Bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen in de omgeving van geitenhouderijen moet beoordeeld worden of er een effect is op de volksgezondheid.

7.15.1.2 Boom- en fruitteelt

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

7.15.1.3 Hoogspanningsverbindingen

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

7.15.2 Analyse

7.15.2.1 Veehouderijen

In de Handreiking veehouderij en volksgezondheid 2.0 van 30 april 2018 is een stappenplan opgenomen om te beoordelen of er knelpunten worden gevonden voor een omgevingsplan en of nadere advisering vanuit de GGD wenselijk is. Dit stappenplan is voor het te realiseren plan doorlopen.

1. Edotoxine (varkens- / pluimveehouderijen)
Op basis van het 'Endotoxine toetsingskader 1.0' kan worden beoordeeld of sprake is van een verhoogd volksgezondheidsrisico ten aanzien van varkenshouderijen en pluimveehouderijen. Het is van belang dat ter plaatse van de ontwikkeling sprake moet zijn van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat en derhalve de advieswaarde van 30 EU/m^3 niet wordt overschreden.

De dichtstbijzijnde varkenshouderij is gelegen aan de Vinkelsestraat 65 te Heesch. De afstand tot aan het plangebied bedraagt hemelsbreed 820 meter. Conform het onderzoek van Ogink et al. (2016) volgt dat voor individuele varkenshouderijen een overschrijding ten aanzien van fijnstof kan plaatsvinden tot op een afstand van circa 200 meter.

De dichtstbijzijnde pluimveehouderij is gelegen aan de Holkampstraat 3 te Heesch. De afstand tot aan het plangebied bedraagt hemelsbreed 1.400 meter. Conform het onderzoek van Ogink et al. (2016) volgt dat voor pluimveehouderijen een overschrijding ten aanzien van fijnstof kan plaatsvinden tot op een afstand van circa 500 meter.

Als gekeken wordt naar de afstanden dan ligt het plangebied buiten de endotoxine risicocontouren van pluimvee- en varkenshouderijen.

2. Emissies
Uit het VGO onderzoek komt naar voren dat diverse gezondheidseffecten gerelateerd lijken te zijn aan de blootstelling van omwonenden aan de emissie van fijnstof, micro-organismen en ammoniak (via de bijdrage aan secundair fijnstof) afkomstig van veehouderijen. Gekeken dient te worden of sprake is van een toename van deze emissies.

Onderhavig plan voorziet in het oprichten van maximaal 325 woningen. Het oprichten van de woningen leidt niet tot een toename van emissies van geur en/of fijnstof en/of ammoniak.

3. Wijze waarop met overbelasting geur wordt omgegaan
3a. Wettelijke uitgangspunten
Op grond van de Wet geurhinder veehouderij kan bij een ontwikkeling sprake zijn en blijven van een overbelaste geursituatie. Het uitgangspunt hierbij is dat er geen sprake is of blijft van een overbelaste situatie voor geur

(voorgrond of achtergrond).

De ontwikkeling vindt niet plaats in een gebied met een overbelaste geursituatie (zie paragraaf 7.6). Met het initiatief is daarnaast geen sprake van een toename van geuremissie.

3b. Gezondheidskundige uitgangspunten
Naast een toets op de wettelijke aspecten kan ook gekozen worden voor een gezondheidskundige beoordeling ten aanzien van het aspect geur. Toetsing vindt dan plaats aan de door de GGD gehanteerde gezondheidskundige advieswaarde. De GGD hanteert het standpunt dat het onderzoek van Geelen et al. (2015). De op grond van het onderzoek van Geelen hierbij behorende geurbelasting is weliswaar niet juridisch houdbaar aangezien dit niet is opgekomen binnen het gemeentelijk beleid.

De geurbelasting voldoet aan de gezondheidskundige advieswaarde. Een advies van de GGD is niet noodzakelijk.

4. De aanwezige diersoort(en) binnen een veehouderij
De soort landbouwhuisdieren dat wordt gehouden en ook de combinatie van te houden dieren kan van invloed zijn op het eventuele risico voor de volksgezondheid. Dit heeft te maken met een mogelijk verhoogde infectiedruk en het risico van vermenging bacteriën of virussen. Indien er sprake is van het gecombineerd houden van varkens en pluimvee, of rundvee en kleine herkauwers (schapen/geiten) of kleine herkauwers onderling dan is advisering vanuit de GGD wenselijk in hoeverre dit voor wat betreft volksgezondheid verantwoord is.

Er zijn geen veehouderijen in de buurt waar meer dan één diersoort wordt gehouden. Daarnaast zijn er geen varkens- en/ of pluimveebedrijven in de buurt waarvan de afstand tussen het plangebied en de inrichtingsgrenzen minder dan 100 meter bedraagt.

5. Veehouderijen
5a. Geitenbedrijven
Uit recente bevindingen van het VGO-2 rapport (2017) blijkt dat er in een straal van 2 kilometer rondom geitenhouderijen een verhoogde incidentie op longontstekingen wordt gevonden. Hierom bedraagt de minimale afstand tussen geitenhouderijen en gevoelige bestemmingen 2 kilometer.

Op de locatie Weerscheut 19 te Vinkel worden geiten gehouden. Deze locatie is gelegen op circa 3.200 meter van het plangebied. Gesteld kan worden dat er geitenhouderijen met een omvang van meer dan 50 geiten binnen 2 kilometer van het plangebied gesitueerd. Derhalve is een advies van de GGD niet noodzakelijk.

5b. Pluimveebedrijven
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, is besloten om een advies van de GGD te blijven vragen binnen een afstand van 500 meter van een pluimveehouderij.

Uit stap 1 blijkt dat de dichtstbijzijnde pluimveehouderij (Holkampstraat 3 te Heesch) gelegen is op circa 1.400 meter. Geconcludeerd kan worden dat er geen pluimveehouderijen gelegen zijn binnen 500 meter van het plangebied. Derhalve is er geen advies van de GGD noodzakelijk.

5c. Overige veehouderijen
Indien een overige veehouderij op kortere afstand ligt dan 250 meter van een bebouwde kom is het advies om een aanvullend risicobeoordeling uit te voeren.

Op de locatie aan de Bunderstraat 2 is een overige veehouderij gesitueerd. De veehouderij is gelegen op circa 30 meter van het plangebied. Binnen 250 meter van het plangebied zijn dus (overige) veehouderijen gelegen. Er is sprake van een verhoogd risico. Derhalve is een advies van de GGD noodzakelijk.

6. De aanwezigheid van mestbe- of verwerking
Bij een veehouderij kan mestbewerking als nevenactiviteit bij het houden van de dieren aan de orde zijn. Maar het kan ook een op zichzelf staande activiteit betreffen, waar mest van meerdere veehouderijen wordt bewerkt.

Er is in de nabijheid van het plangebied geen mestbewerkings- of mestverwerkingsbedrijf aanwezig.

7. Ongerustheid bij omwonenden
Indien er rond een veehouderij veel ongerustheid bestaat over het aspect volksgezondheid (gerelateerd aan de betreffende veehouderij of meerdere veehouderijen in de omgeving), dan is een advies vanuit de GGD wenselijk.

Er is in de omgeving geen ongerustheid over de volksgezondheid bij omwonenden.

7.15.2.2 Boom- en fruitteelt
Het plan leidt tot het toevoegen van woningen of andere functies waar personen gedurende langere tijd verblijven. Omdat direct ten noorden, ten westen en ten zuiden van het plangebied agrarische/bedrijfsmatige percelen aanwezig zijn, kan er sprake zijn van een 'spuitzone' waarvoor een afstandsgrens van 50 meter wordt gehanteerd zoals aan de orde geweest in een uitspraak van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State van 19 oktober 2022 (Asdockterrein, ECLI:NL:RVS:2022:3023).

In dit plan is op de aangrenzende agrarische/bedrijfsmatige percelen een spuitvrije zone van 50 meter opgenomen, gemeten vanaf de rand van het nieuwe gevoelige bouwvlak (wonen). Deze spuitvrije zone is juridisch geborgd in de regels behorende bij dit TAM-omgevingsplan (artikel 5 en 6). Binnen de aangrenzende bestemmingen is het mogelijk om voorzieningen in de vorm van een constructie met driftwerend doek te realiseren.

7.15.2.3 Hoogspanningsverbindingen
Het plan leidt tot het toevoegen van woningen of andere functies waar kinderen gedurende langere tijd verblijven. Desalniettemin wordt opgemerkt dat er sprake is van een zeer grote afstand tot bovengrondse hoogspanningsverbindingen, namelijk ruim 4.250 meter, en dat het schadelijke magneetveld zich tot maximaal enkele honderden meters van de hoogspanningsverbinding uitstrekt. Er is geen nader onderzoek nodig.

7.15.3 Conclusie
Het aspect gezondheid vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van dit plan.

Hoofdstuk 8 Juridische opzet

Sinds 1 januari 2024 heeft elke gemeente een omgevingsplan van rechtswege (hierna: het omgevingsplan). In de fase direct na inwerkingtreding van de Omgevingswet is dit het tijdelijk deel van het omgevingsplan, bestaande uit onder meer de voormalige bestemmingsplannen, beheersverordeningen, uitwerkings- en wijzigingsplannen en de Bruidsschat.

Dit TAM-omgevingsplan vormt een wijziging van het omgevingsplan van de gemeente Bernheze. Woningbouw op deze locatie is in strijd met het ter plaatse geldende omgevingsplan waardoor het omgevingsplan gewijzigd moet worden. Het TAM-omgevingsplan is op het oog een omgevingsplan dat los staat van de rest van het omgevingsplan. Toch is het functioneel en juridisch een integraal onderdeel van het omgevingsplan. Om te zorgen dat het TAM-omgevingsplan juridisch één geheel is met het omgevingsplan van rechtswege, wordt het als het ware als een nieuw hoofdstuk (in casu 22d) toegevoegd. Onderhavig TAM-omgevingsplan dient dus ook als dusdanig gelezen te worden, in samenhang met de bruidsschat van het omgevingsplan. Daarom is er in de regels van onderhavig TAM-omgevingsplan een pre-ambule opgenomen, waarin staat dat het plan vigeert als hoofdstuk 22d van het omgevingsplan.

Hoofdstuk 1 - Algemene bepalingen
Dit TAM-omgevingsplan maakt onderdeel uit van het omgevingsplan van de gemeente Bernheze. Dat betekent dat alle regels uit het omgevingsplan ook van toepassing zijn op onderhavige ontwikkeling De Bunders (tenzij ze daarmee strijdig zijn en niet van toepassing worden verklaard). Daarom worden in de regels alleen maar bepalingen opgenomen welke specifiek relevant zijn voor onderhavige ontwikkeling van De Bunders. Zo is er voor dit plan ook gekozen om niet de specifieke bepaling over de het afwijken van bepalingen uit de bruidsschat op te nemen, aangezien er bij dit TAM-omgevingsplan nauwelijks wordt afgeweken van de bruidsschat. Op de onderdelen waar dit wel gebeurt (bijvoorbeeld de reken- en meetbepalingen) zijn specifieke voorrangsbepalingen opgenomen.

Hoofdstuk 2 - Functies en activiteiten
Conform de eisen vanuit de Omgevingswet worden in dit hoofdstuk de toegestane functies en activiteiten voor het plangebied beschreven. Alhoewel de regels niet hoeven te voldoen aan de SVBP, en er dus over 'functies en activiteiten' wordt gesproken in plaats van 'bestemmingen', staan deze op de verbeelding behorend bij onderhavig plan nog wel aangeduid als zijnde 'bestemming'. Dit vanwege het feit dat het plan anders niet juist gepubliceerd kan worden op de (nog tijdelijke) landelijke voorziening www.ruimtelijkeplannen.nl.

Voor het TAM-omgevingsplan voor De Bunders is beoogd zoveel mogelijk aansluiting te vinden bij de regels en bepalingen voor vergelijkbare functies en activiteiten uit het tijdelijk deel omgevingsplan van de gemeente Bernheze. Deze zijn wel dusdanig omgevormd dat deze voldoen aan de regels van de Omgevingswet. Voor de bestemming 'Wonen' is aangesloten op andere recente nieuwbouwplannenbinnen de gemeente. Voor de bestemmingen 'Agrarisch - 1' en 'Agrarisch - 2' is zoveel als mogelijk aangesloten bij de geldende bestemmingen op deze betreffende percelen. Regels die niet van toepassing zijn, zijn hierbij niet overgenomen.

Hoofdstuk 3: Algemene regels
Voor dit hoofdstuk zijn er algemene regels opgenomen die alleen betrekking hebben op de artikelen uit dit TAM-omgevingsplan. Hier zitten bijvoorbeeld algemene bouw- en functieregels in die gelden voor de nieuwe ontwikkelingen, dus zowel voor de functie wonen als voor de functies groen, water en verkeer.

Hoofdstuk 4: Regels ter bescherming waarden en objecten
Dit hoofdstuk bevat algemene bepalingen ter bescherming van archeologische (verwachtings)waarden en voor de beschermingszone van de watergang. Deze regels hebben voorrang op de regels in de hoofdstukken 2 en 3.

Hoofdstuk 5: Kostenverhaalregels
Met dit omgevingsplan wordt de mogelijkheid geboden voor bouwactiviteiten in het plangebied. Hiervoor maakt de gemeente kosten, zoals voor het wijzigen van dit omgevingsplan, voor de aanleg van openbare voorzieningen en voor nadeelcompensatie. De gemeente is verplicht de gemaakte kosten te verhalen op een initiatiefnemer als deze nieuwe bouwactiviteiten wil uitvoeren (artikel 13.11 Omgevingswet).

Dit hoofdstuk bevat de regels over de wijze waarop het kostenverhaal plaatsvindt. De in dit hoofdstuk opgenomen regels zijn gegroepeerd. De eerste groep (artikelen 19 en 20) betreft algemene regels. Deze algemene regels worden door de gemeente in beginsel bij elk kostenverhaalsgebied op dezelfde wijze toegepast. Artikel 19 van de regels bevat de kostenverhaalsregels die specifiek van toepassing zijn op het 'Kostenverhaalsgebied De Bunders'.

Bijlagen de regels
Dit zijn de bijlagen waarna in de regels wordt verwezen. De overige bijlagen zijn als bijlagen bij de toelichting gevoegd.

Hoofdstuk 9 Uitvoerbaarheid

9.1 Kostenverhaal en nadeelcompensatie

9.1.1 Algemeen

Met dit omgevingsplan wordt de mogelijkheid geboden voor bouwactiviteiten in het plangebied. Hiervoor maakt de gemeente kosten, zoals voor het wijzigen van dit omgevingsplan, voor de aanleg van openbare voorzieningen en voor nadeelcompensatie. De gemeente is verplicht de gemaakte kosten te verhalen op een initiatiefnemer als deze nieuwe bouwactiviteiten wil uitvoeren (artikel 13.11 Omgevingswet).

Dit kostenverhaal kan privaatrechtelijk of publiekrechtelijk worden geregeld. Het privaatrechtelijk kostenverhaal heeft de voorkeur boven het publiekrechtelijk kostenverhaal. Bij privaatrechtelijk kostenverhaal sluiten de gemeente en de initiatiefnemer van de bouwactiviteit een overeenkomst. Deze overeenkomst wordt gesloten voor dat de gemeente besluit tot wijziging van de functie van de grond.

Is het niet mogelijk om een overeenkomst te sluiten, dan past de gemeente de regeling van het publiekrechtelijk kostenverhaal toe. Publiekrechtelijk kostenverhaal vindt plaats bij:
1. Het publiekrechtelijk toelaten van kostenverhaalplichtige activiteiten én
2. Er geen overeenkomst met de initiatiefnemer is gesloten.

Bij publiekrechtelijk kostenverhaal wordt het kostenverhaal geregeld in het omgevingsplan. De gemeente mag de kosten alleen verhalen als ze voldoen aan drie criteria: profijt, proportionaliteit en toerekenbaarheid. Ook moet de locatie het kostenverhaal kunnen dragen. Dat houdt in dat er niet meer kosten worden verhaald dan dat er opbrengsten zijn.
De gemeente verhaalt de kosten op basis van de kostenverhaalregels in het plan. Zolang de kostenverhaalsbijdrage door initiatiefnemer niet is betaald, is het verboden om de bouwwerkzaamheden uit te voeren.

Er vindt geen kostenverhaal plaats bij bouw op gronden die door gemeente zijn verkocht of in erfpacht zijn uitgegeven. De kosten worden dan verrekend in de verkoopprijs van de grond of in de erfpachtcanon.

9.1.2 Kostenverhaal Plan De Bunders

Op de te ontwikkelen gronden, dus niet op de bestaande woningen, binnen het plangebied heeft de gemeente een voorkeursrecht gevestigd. Ten tijde van het opstellen van dit plan heeft de gemeente nog niet alle gronden in eigendom en zijn er nog geen (anterieure) overeenkomsten met initiatiefnemers gesloten. Daarom bevat dit TAM-omgevingsplan kostenverhaalregels (hoofdstuk 9 van de regels) waarmee de kosten op initiatiefnemers kunnen worden verhaald. Voor een toelichting op de exploitatieopzet en de kostenverhaalregels wordt verwezen naar bijlage 24 bij dit plan.

De Omgevingswet biedt een specifieke grondslag voor het opnemen van regels over kostenverhaal in het omgevingsplan. Die regels kunnen en moeten worden opgenomen als bouwactiviteiten worden toegelaten waarvoor kostenverhaal noodzakelijk is die niet anders verzekerd zijn. De Omgevingswet schrijft voor dat een omgevingsplan bij kostenverhaal met tijdvak (waar in dit omgevingsplan sprake van is) het volgende moet bevatten:
- aanwijzing kostenverhaalsgebied
- per kostenverhaalsgebied:
    1. het tijdvak
    2. een bepaling van de kostensoorten waarvan het gebied ten dele profijt heeft en die naar evenredigheid worden toegerekend
    3. een raming van de kosten
    4. een raming van de opbrengsten van alle daarin gelegen gronden
    5. regels over de verdeling van de kosten over aangewezen activiteiten
    6. regels over de eindafrekening van de kosten

Hoofdstuk 5 van de regels bevat de regels met betrekking tot het kostenverhaal. De in dit hoofdstuk opgenomen regels zijn gegroepeerd. Artikel 18 betreft de algemene regels. Deze algemene regels worden door de gemeente in beginsel bij elk kostenverhaalsgebied op dezelfde wijze toegepast. Artikel 19 van de regels bevat de kostenverhaalsregels die specifiek van toepassing zijn op het 'Kostenverhaalsgebied De Bunders'.

Voor een uitgebreide toelichting op deze regels en op de exploitatieopzet van De Bunders wordt verwezen naar bijlage 24 bij dit plan.

9.1.3 Nadeelcompensatie

Nadeelcompensatie gaat over de schade die de gemeente rechtmatig veroorzaakt bij bijvoorbeeld vergunningverlening of uitvoering. De basisregeling voor nadeelcompensatie staat in titel 4.5 van de Awb. In deze titel staan grondslagen, inhoudelijke eisen en procedurele bepalingen over de toekenning van nadeelcompensatie. Omdat deze regeling niet zonder meer
kan worden toegepast op besluiten uit de Omgevingswet voorziet de Omgevingswet in een regeling voor nadeelcompensatie in de afdelingen 1 en 2 van hoofdstuk 15.
Afdeling 1 van hoofdstuk 15 wijst een aantal besluiten of maatregelen aan, die als oorzaak van de schade kunnen optreden. Alleen schade veroorzaakt door die besluiten of
maatregelen komt voor vergoeding in aanmerking. De belangrijkste zijn:

1. het (gemeentelijk) omgevingsplan;
2. een omgevingsvergunning;
3. een projectbesluit voor realisatie van een project van het Rijk, provincie of waterschap, en;
4. rechtstreeks werkende regels in een verordening van provincie of waterschap.

In projecten van derden bedingt de gemeente via een anterieure overeenkomst of schadevergoedingsovereenkomst, dat de initiatiefnemer van het plan uiteindelijk verantwoordelijk is voor de kosten met betrekking tot de schade/nadeelcompensatie. Op grond van de Omgevingswet zal de gemeente, naast de netto uit te keren schadevergoeding,
ook de met de schadevergoeding samenhangende kosten verhalen op de initiatiefnemer. Hierbij kan gedacht worden aan de wettelijke rente, de deskundigenkosten van de aanvrager
en de kosten van het bestuursorgaan bestaande uit bijvoorbeeld de ambtelijke kosten, eventuele onderzoekskosten en kosten voor de schadecommissie.

9.2 Procedure plan

9.2.1 Procedure

Het overleg met de ketenpartners en het participatieproces met omwonenden en belanghebbenden is toegelicht in het hoofdstuk 'voorbereiding en participatie' (zie hoofdstuk 5). Onder deze paragraaf wordt de formele procedure die hierop volgt behandeld.

TAM-omgevingsplan

Het voorliggend plan betreft een zogenaamd TAM-omgevingsplan. TAM staat voor 'Tijdelijke Alternatieve Maatregel'. Via het TAM wordt de mogelijkheid geboden om voor urgente gebiedsontwikkelingen het omgevingsplan te wijzigen via de IMRO-standaard (Informatiemodel Ruimtelijke Ordening) en de bestaande voorziening Ruimtelijke Plannen.

Het ontwerp-plan en op termijn het vaststellingsbesluit door de raad worden via DROP (Decentrale Regelgeving en Officiële Publicaties) in het Gemeenteblad gepubliceerd. Het met IMRO vormgegeven plandeel wordt op de site Ruimtelijke Plannen geplaatst. Via de overbruggingsfunctie zijn deze TAM-plannen dan ook direct in de DSO Viewer via het Omgevingsloket te raadplegen.

Het ontwerp-plan en de daarbij behorende stukken hebben gedurende een periode van zes weken ter inzage gelegen (artikel 3:11 Awb). Een publicatie hiervan heeft op 12 juni 2024 plaatsgevonden. Binnen deze termijn is aan eenieder de mogelijkheid geboden een zienswijze in te brengen.

9.2.2 Zienswijzen en vaststelling

Tijdens de periode van de terinzagelegging (tussen 13 juni 2024 en 24 juli 2024) zijn 10 zienswijzen bij de gemeente binnengekomen. Deze zienswijzen zijn in een Nota van zienswijzen en wijzigingen door de gemeente van een reactie voorzien (bijgevoegd als bijlage 26). Deze Nota bevat tevens een overzicht van de wijzigingen die naar aanleiding van de zienswijzen of ambtshalve ten opzichte van het ontwerp TAM-omgevingsplan worden voorgesteld.

Op basis van deze Nota van zienswijzen en wijzigingen heeft de gemeenteraad van de gemeente Bernheze op 31 oktober 2024 het TAM-omgevingsplan gewijzigd vastgesteld.

Na besluitvorming door de raad wordt het vastgestelde TAM-omgevingsplan opnieuw voor een periode van zes weken ter inzage gelegd. Binnen deze periode kan tegen het plan beroep worden ingesteld bij de afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State.

Bijlagen toelichting

Bijlage 1 Stedenbouwkundig plan

Bijlage 2 Beeldkwaliteitsplan

Bijlage 3 Landschappelijk inpassingsplan

Bijlage 4 Lagenbenadering

Bijlage 5 M.e.r.-beoordeling

Bijlage 6 Quickscan milieuzonering

Bijlage 7 Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaai

Bijlage 8 Akoestisch onderzoek industrielawaai

Bijlage 9 Agrarisch geuronderzoek

Bijlage 10 Industrieel geuronderzoek

Bijlage 11 Vooronderzoek bodem

Bijlage 12 Milieukundig (Water-)bodemonderzoek

Bijlage 13 Quickscan omgevingsveiligheid

Bijlage 14 Verkeer- en parkeeronderzoek

Bijlage 15 Verkennend flora- en faunaonderzoek

Bijlage 16 Stikstofdepositie-onderzoek

Bijlage 17 Nader soortenonderzoek

Bijlage 18 Dassenonderzoek

Bijlage 19 Compensatieplan - Steenuil

Bijlage 20 Compensatieplan - Vleermuizen & Marterachtigen

Bijlage 21 Waterhuishoudkundig plan

Bijlage 22 Archeologisch bureau- en verkennend booronderzoek

Bijlage 23 Proefsleuvenonderzoek

Bijlage 24 Toelichting exploitatieopzet en kostenverhaalregels

Bijlage 25 Verslag bewonersavond

Bijlage 26 Nota van zienswijzen en ambtshalve wijzigingen

Regels

Pre-ambule
Dit TAM-omgevingsplan is gericht op het faciliteren van een gebiedsontwikkeling op de locatie 'De Bunders, Heesch' en vormt juridisch een nieuw hoofdstuk (hoofdstuk [22d]) van het omgevingsplan van de gemeente Bernheze. Dit hoofdstuk is op grond van artikel 11.1, tweede lid, van het Besluit elektronische publicaties, bekend gemaakt en digitaal beschikbaar gesteld met de landelijke voorziening www.ruimtelijkeplannen.nl. Het is met deze landelijke voorziening niet mogelijk dit hoofdstuk conform de juridische vormgeving van het omgevingsplan in STOP-TPOD beschikbaar te stellen.
De in dit op https://www.ruimtelijkeplannen.nl uitgegeven deel van het omgevingsplan (hierna: dit deel) weergegeven hoofdstukken moeten gelezen worden als paragrafen van hoofdstuk [22d] van het omgevingsplan van de gemeente Bernheze. In de artikelkop van de in dit deel weergegeven artikelen moet na het woord 'Artikel', na de spatie en direct voor het artikelnummer '[22d]' gelezen worden. In de kop van de bijlagen bij het in dit deel weergegeven hoofdstuk moet na het woord 'Bijlage', na de spatie en direct voor het nummer van de bijlage '[22d]' gelezen worden.

Hoofdstuk 1 Algemene bepalingen

Artikel 1 Toepassingsbereik

1.1 Omgevingsplan gemeente Bernheze

Dit TAM-omgevingsplan wijzigt het omgevingsplan van de gemeente Bernheze in die zin dat na hoofdstuk 22 een hoofdstuk 22d wordt ingevoegd, bestaande uit de regels van dit plan.

1.2 Niet van toepassing tijdelijk omgevingsplan

De besluiten op grond van artikel 22.1, onder a, van Omgevingswet zijn niet van toepassing voor zover het gaat over regels opgenomen in een besluit als bedoeld in artikel 4.6, eerste lid, onder a, b, c, g, h, i, j, k, l of m, van de Invoeringswet Omgevingswet op de locatie, bedoeld in 1.4.

1.3 Niet van toepassing tijdelijk omgevingsplan - bruidsschat afd. 22.2

De regels in afdeling 22.2, met uitzondering van de regels van paragraaf 22.2.7.3 en afdeling 22.3, zijn niet van toepassing voor zover die regels in strijd zijn met regels in dit hoofdstuk.

1.4 Verwijzing naar verbeelding

De regels in dit hoofdstuk (22d) zijn van toepassing op de locatie De Bunders, Heesch waarvan de geometrische bepaalde planobjecten zijn vervat in het GML-bestand met identificatienummer NL.IMRO.1721.TAM22d-VG01.

Artikel 2 Begripsbepalingen

2.1 Van toepassing verklaring

Begripsbepalingen die zijn opgenomen in artikel 1.1 van het omgevingsplan gemeente Bernheze zijn van overeenkomstige van toepassing op dit TAM-omgevingsplan.

Artikel 3 Aanvullende begripsbepalingen

In aanvulling op het bepaalde in artikel 2 worden voor de toepassing van de regels in dit plan de volgende begrippen gehanteerd:

3.1 Omgevingsplan
het omgevingsplan van de gemeente Bernheze.

3.2 TAM-omgevingsplan
het ''TAM-omgevingsplan Hoofdstuk 22d, De Bunders, Heesch'' van het omgevingsplan gemeente Bernheze).

3.3 locatievlak
een geometrisch bepaald vlak dat is aangewezen voor een gebruiksdoel.

3.4 verbeelding
de analoge en digitale voorstelling van de in het TAM-omgevingsplan opgenomen digitale ruimtelijke informatie.

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

3.6 aanduidingsgrens
de grens van een aanduiding indien het een vlak betreft.

3.7 aanduidingsvlak
een op de verbeelding aangegeven vlak met eenzelfde aanduiding, begrensd door een aanduidingsgrens.

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

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

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

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

3.12 achtergevel
de gevel van een gebouw, die is gesitueerd tegenover de voorgevel van het betreffende gebouw.

3.13 agrarisch bedrijf
een bedrijf dat is gericht op het voortbrengen van producten door middel van het telen van gewassen (houtteelt daaronder begrepen) en/of het houden van dieren, met inbegrip van andere activiteiten van ondergeschikte betekenis.
Met dien verstande dat een gebruiksgerichte paardenhouderij (manege) niet als agrarisch bedrijf wordt aangemerkt.

3.14 agrarisch grondgebruik
de aanwending van open grond ten behoeve van het agrarisch bedrijf.

3.15 ander-werk
een werk, geen bouwwerk zijnde, of een werkzaamheid.

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

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

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

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

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

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

3.22 bestaande aantal woningen
het aantal woningen per perceel of bouwvlak dat op het moment van terinzagelegging van het omgevingsplan 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.

3.23 bestaand
a. bij bouwwerken: een bouwwerk dat op het moment van terinzagelegging van het omgevingsplan 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 omgevingsplan bestaat, tenzij in de regels anders is bepaald.

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

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

3.26 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.

3.27 bouwgrens
de grens van een bouwvlak.

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

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

3.30 bouwperceelsgrens
de grens van een bouwperceel.

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

3.32 bouwvlakgrens
de grens van een bouwvlak.

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

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

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

3.36 eindwoning
de eerste of laatste woning van een blok van aaneengebouwde woningen.

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

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

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

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

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

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

3.43 gestapelde woningen
geheel of gedeeltelijk boven en/of onder elkaar gelegen woningen in een gebouw of gebouwcomplex.

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

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

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

3.47 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.

3.48 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.

3.49 kampeermiddel
a. een tent, tentwagen, kampeerauto of caravan;
b. enig ander onderkomen en enig ander voertuig of gewezen voertuig of gedeelte daarvan, voorzover geen bouwwerk zijnde, waarvoor een omgevingsvergunning voor het bouwen vereist is;
één en ander voor zover de onder a en b bedoelde onderkomens of voertuigen geheel of ten dele blijvend zijn in- of opgericht dan wel worden of kunnen worden gebruikt voor recreatief nachtverblijf.

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

3.51 locatiegrens
de grens van een locatievlak.

3.52 maatvoeringsgrens
de grens van een maatvoeringsvlak.

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

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

3.55 normaal onderhoud, gebruik en beheer
een gebruik gericht op het in zodanige conditie houden of brengen van objecten dat het voortbestaan van deze objecten op ten minste het bestaande kwaliteitsniveau wordt bereikt.

3.56 nutsvoorzieningen
voorzieningen ten behoeve van openbaar nut.

3.57 openbaar gebied
de openbare weg, openbaar groen en water.

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

3.59 patiowoning
een woning met een geheel of gedeeltelijk omsloten binnenplaats of binnenhof gevormd door de zijmuren van naburige dan wel op het eigen (bouw)perceel aanwezige gebouwen, bijbehorende bouwwerken en bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

3.60 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.

3.61 permanente bewoning
het feitelijk bewonen van een gebouw gedurende het hele jaar of het grootste deel van het jaar.

3.62 prostitutie
het zich beschikbaar stellen tot het verrichten van seksuele handelingen met een ander tegen vergoeding.

3.63 rug-aan-rug-woning
Een rug-aan-rug-woning is een woning waarbij de achtergevel gedeeld wordt met een andere woning.

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

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

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

3.67 stacaravan
een onderkomen met een maximale grootte van 30 m^2, onder welke benaming ook aangeduid, dat uitsluitend of in hoofdzaak dient of kan dienen tot woon-, dag- of nachtverblijf van een of meer personen en dat door de aanwezigheid van een chassis, assenstelsel en wielen wel over korte afstand naar een vaste standplaats kan worden verreden, doch dat niet bestemd is om regelmatig en op normale wijze op de verkeerswegen als aanhangsel van een personenauto te worden voortbewogen. Ook indien dit onderkomen wegens daaraan of daarbij aangebrachte wijzigingen of voorzieningen niet of niet meer geschikt is om te worden verreden, wordt het voor de toepassing van dit plan aangemerkt als stacaravan.

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

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

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

3.71 tiny house
een volledig uitgeruste woning, met een zeer klein oppervlakte en is bedoeld om het hele jaar door bewoond te worden. Het is een onderdeel van een leefstijl waar bewoners bewust voor kiezen.

3.72 tuin
niet bebouwd perceel, of een gedeelte daarvan, dat direct is gelegen bij een gebouw en dat in feitelijk opzicht is ingericht ten dienste van het gebruik van dat gebouw.

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

3.74 vloeroppervlakte
de totale oppervlakte van alle vloeren op alle verdiepingen in een woning.

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

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

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

3.78 voorste bouwvlakgrens
De grens van het bouwvlak gelegen aan de zijde van de weg.

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

3.80 vrijstaande woning
een hoofdgebouw zonder gemeenschappelijke wand met een ander hoofdgebouw.

3.81 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.

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

3.83 werk
een constructie geen gebouw of bouwwerk zijnde.

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

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

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

Onderstaande begrippen zijn specifiek van toepassing op hoofdstuk 3 Algemene regels over functies en hoofdstuk 5 Kostenverhaalregels.

3.87 Aanbestedingsprotocol
het gemeentelijk document waarin staat aangegeven op welke wijze de opdracht voor de uitvoering van werken en werkzaamheden wordt gegund.

3.88 Bestekken
de vastlegging naar plaats, omvang, materiaal en kwaliteit van tot stand te brengen objecten, tevens omvattende de administratieve voorwaarden, de algemene technische bepalingen en de bepalingen met betrekking tot de arbeidsomstandigheden waaraan tijdens de totstandkoming van deze objecten moet worden voldaan, dienende ter verkrijging van prijsopgaven van inschrijvers en ter contractuele vastlegging tussen opdrachtgever en aannemer/leverancier, welke vastlegging gebaseerd is op de systematiek van de RAW.

3.89 Bouwactiviteit
een bouwactiviteit als bedoeld in artikel 8.13 van het Omgevingsbesluit.

3.90 Bouwrijp maken
in het Kostenverhaalsgebied zijn de volgende werken en werkzaamheden voor het bouwrijp maken voorzien:
a. het ontdoen van bebouwing, bouwresten, verhardingen, funderingen, kabels- en leidingen en andere boven- en ondergrondse obstakels, inclusief afvoeren en storten volgen de geldende wet- en regelgeving;
b. het ontgraven, ophogen en egaliseren van het terrein, inclusief afvoeren en storten volgens de geldende wet- en regelgeving;
c. het verwijderen van struiken, gewassen, bomen en boomstronken, inclusief afvoeren en storten volgende de geldende wet- en regelgeving;
d. het dempen van sloten en watergangen;
e. het aanbrengen van drainage in de openbare ruimte;
f. het afvoeren van grondwater en reguleren van grondwater;
g. het aanleggen van duikers, rioleringen ((verbeterd) gescheiden stelsel) en (riool)gemalen, persleidingen;
h. het aanbrengen van wadi's en/of andere waterbergingsvoorzieningen inclusief eventueel noodzakelijke grondkerende constructies zoals beschoeiing en/of damwand;
i. het aanleggen van de aansluiting op het omliggende wegennet;
j. het aanleggen van bouwwegen, (tijdelijke) openbare verlichting en (tijdelijke) parkeerplaatsen;
k. en overige voorkomende werkzaamheden.

3.91 Eindafrekening
afrekening van betaalde kostenverhaalsbijdragen als bedoeld in artikel 13.14, eerste lid, onder e, onder 2°, van de Omgevingswet.

3.92 Functieregels
regels die conform artikel 4.1 lid 1 en artikel 4.2 lid 1 van de Omgevingswet in het omgevingsplan kunnen worden opgenomen.

3.93 Kostenverhaalbeschikking
beschikking als bedoeld in artikel 13.18 van de Omgevingswet.

3.94 Kostenverhaalsbijdrage
de door een aanvrager van een bouwactiviteit aan de gemeente verschuldigde betaling in de kosten op grond van artikel 13.11 Omgevingswet.

3.95 Kostenverhaalsgebied
het kostenverhaalsgebied De Bunders, zoals aangeduid op de verbeelding (overige zone - kostenverhaalsgebied), waarop de kostenverhaalsregels uit hoofdstuk 5 en de overige regels van dit plan, waarin specifiek wordt verwezen naar het Kostenverhaalsgebied, van toepassing zijn.

3.96 Kostenverhaalplichtige activiteiten
de activiteiten, bedoeld in artikel 8.13 van het Omgevingsbesluit.

3.97 Kostenverhaalsopzet
de kostenverhaalsopzet zoals opgenomen in bijlage 24 bij de toelichting.

3.98 Kostenverhaalsregels
de kostenverhaalsregels als bedoeld in artikel 13.14 en artikel 13.15 van de Omgevingswet.

3.99 Nutsvoorzieningen

in het Kostenverhaalsgebied zijn de volgende werken en werkzaamheden voor de aanleg van nutsvoorzieningen, inclusief bijbehorende bovengrondse voorzieningen, voorzien:

a. aanleg van en, indien van toepassing, verplaatsing of aanpassing van nutsvoorzieningen. Hieronder worden in ieder geval verstaan: leidingen voor water, elektra, datatelecom zoals glasvezel of kopernetwerk en bestaande leidingen voor gas, inclusief de nodige onder- en bovengrondse voorzieningen, zoals transformatorhuisjes, verdeelkasten en installaties/gebouwen voor duurzame energievoorzieningen. Hierbij moet worden uitgegaan van standaard nutsinfra die wordt aangeboden. Er is geen sprake van extra nutsvoorzieningen die noodzakelijk zijn voor een bepaalde bedrijfsvoering.

3.100 Openbare ruimte

de gronden in en ten behoeve van het Kostenverhaalsgebied waarop de openbare voorzieningen worden gereconstrueerd of gerealiseerd, waaronder openbare wegen, waterwegen en groenvoorzieningen.

3.101 Plankosten

plankosten als bedoeld in bijlage I bij de Omgevingsregeling.

3.102 Uitgeefbare gronden

de gronden waarop één of meer bouwactiviteiten mogelijk zijn met bijbehorend erf.

3.103 Werken en werkzaamheden

werken en werkzaamheden, zoals bedoeld in de omschrijving van bouwrijp maken van het Kostenverhaalsgebied, de aanleg van nutsvoorzieningen en het woonrijp maken van het Kostenverhaalsgebied.

3.104 Woonrijp maken

in en ten behoeve van het Kostenverhaalsgebied zijn de volgende werken en werkzaamheden voor het (her)inrichten van de openbare ruimte voorzien:

a. het aanleggen, aanpassen dan wel herstellen van wegen en pleinen, zowel met een open verharding als asfalt, met bijbehorende (verkeers- en verkeersregulerende) voorzieningen en bermen;
b. het aanleggen van inritten, trottoirs, voet- en rijwielpaden en (definitieve) parkeerplaatsen;
c. het aanleggen van (definitieve) openbare verlichting;
d. het aanleggen van bluswatervoorzieningen of brandputten indien noodzakelijk vanuit veiligheidsdienst, waaronder begrepen brandkranen met aansluitingen;
e. het plaatsen van straatnaamborden, markeringen, verkeers- en waarschuwingsborden, bebakening en belijning;
f. het plaatsen van straatmeubilair, speelvoorzieningen, hondentoiletten, sierende elementen en afrasteringen in de openbare ruimte;
g. het aanleggen van groenvoorzieningen plus plantvakverbetering en watertoevoer / beluchtingsvoorzieningen inclusief het verzorgen van het eerstejaarsonderhoud hiervan;
h. het aanleggen van waterbergingsvoorzieningen;
i. het aanleggen van geluidwerende voorzieningen;
j. en overige voorkomende werkzaamheden.

Artikel 4 Meet- en rekenbepalingen

De meet- en rekenbepalingen uit artikel 22.24 van het omgevingsplan zijn van overeenkomstige toepassing op het meten van de waarden die in dit hoofdstuk in m, m^2 of m^3 zijn uitgedrukt, voor zover hiervan niet is afgeweken in het bepaalde in dit artikel.

4.1 afstand tot de zijdelingse bouwperceelsgrens

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

4.2 bebouwd oppervlak van een bouwperceel

de oppervlakte van alle op een bouwperceel aanwezige bouwwerken tezamen;

4.3 bebouwingspercentage

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

4.4 bouwhoogte van een bouwwerk

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

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

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

4.6 dakhelling

langs het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak;

4.7 goothoogte van een bouwwerk

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

4.8 inhoud van een bouwwerk

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

4.9 meten

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

4.10 ondergeschikte bouwonderdelen

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

4.11 oppervlakte van een bouwwerk

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

4.12 oppervlakte van een overkapping

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

4.13 afstemming peil

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

Hoofdstuk 2 Functies en activiteiten

Artikel 5 Agrarisch - 1

5.1 Toepassingsbereik

De regels in dit artikel zijn van toepassing op de locatie die op de verbeelding is aangewezen als 'Agrarisch - 1'.

5.2 Functieomschrijving

Een als 'Agrarisch - 1' aangewezen locatie heeft de volgende functies:

a. de uitoefening van agrarische activiteiten in de vorm van agrarisch grondgebruik;

een en ander met bijbehorende voorzieningen zoals groen, water, nutsvoorzieningen, parkeervoorzieningen, laad- en losvoorzieningen en toegangswegen.

5.3 Gebruiksactiviteit - verboden

5.3.1 Algemeen

Het is verboden om:

a. gronden en bouwwerken te gebruiken op een wijze die niet ten dienste staat van de in 5.2 genoemde functies van de gronden;
b. gronden en bouwwerken te gebruiken voor standplaats voor kampeermiddelen, waaronder tevens caravans of woonunits ten behoeve van de bewoning door seizoensarbeiders of permanente bewoning;
c. gronden te gebruiken 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;
d. gronden te gebruiken voor de beoefening van lawaaisporten;
e. gronden te gebruiken de aanleg van blijvende ondersteunende voorzieningen voor teelt van gewassen vrij van de grond;
f. op de gronden ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch uitgesloten - spuitzone' gewasbeschermingsmiddelen te gebruiken.

5.4 Bouwactiviteit - beoordelingsregels

5.4.1 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

a. de bouwhoogte van erfafscheidingen bedraagt ten hoogste 2 m;
b. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, bedraagt ten hoogste 2 m.

Artikel 6 Agrarisch - 2

6.1 Toepassingsbereik

De regels in dit artikel zijn van toepassing op de locatie die op de verbeelding is aangewezen als 'Agrarisch - 2'.

6.2 Functieomschrijving

Een als 'Agrarisch - 2' aangewezen locatie heeft de volgende functies:

a. agrarisch grondgebruik;
b. een grondgebonden agrarisch bedrijf, ter plaatse van de aanduiding 'agrarisch bedrijf' met uitzondering van een geitenhouderij;
c. een burgerwoning, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'wonen';
d. een nevenactiviteit bij een agrarisch bedrijf en aan huis gebonden beroep in de bestaande aard en omvang;
e. water en waterhuishoudkundige doeleinden;
f. groenvoorzieningen;
g. behoud van landschapselementen;
h. extensieve dagrecreatie;
i. doeleinden van openbaar nut;

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

6.3 Gebruiksactiviteit - verboden

Het is verboden om:

a. gronden te gebruiken als standplaats voor kampeermiddelen, waaronder tevens caravans of woonunits ten behoeve van de bewoning door seizoensarbeiders of permanente bewoning;
b. gronden te gebruiken 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. gebouwen te gebruiken voor voor de huisvesting van seizoensarbeiders;
d. bedrijfsgebouwen (stallen) en bijgebouwen te gebruiken ten behoeve van bewoning;
e. recreatiewoningen te gebruiken ten behoeve van permanente bewoning;
f. gronden te gebruiken voor de beoefening van lawaaisporten;
g. blijvende ondersteunende voorzieningen aan te leggen voor teelt van gewassen vrij van de grond;
h. op de gronden ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch uitgesloten - spuitzone' gewasbeschermingsmiddelen te gebruiken.

6.4 Gebruiksactiviteit - specifieke regels

6.4.1 Aan huis verbonden beroep

Aan huis verbonden beroepen zijn toegestaan onder de volgende voorwaarden:

a. er maximaal 100 m^2 van het totale vloeroppervlak als zodanig in gebruik wordt genomen;
b. met dien verstande dat bij een cultuurhistorisch waardevol pand de als zodanig in gebruik genomen oppervlakte maximaal 150 m^2 mag bedragen;
c. geen detailhandel plaatsvindt, uitgezonderd van ter plaatse vervaardigde producten.

6.4.2 Nevenactiviteit agrarisch bedrijf

Als specifieke nevenactiviteit bij een agrarisch bedrijf zijn de volgende activiteiten toegestaan onder de volgende voorwaarden:

a. de verkoop van streek- of bedrijfseigen producten tot een verkoopvloeroppervlak van max. 100 m^2, evenals de verkoop van streek- of bedrijfseigen producten met een bestaand verkoopvloeroppervlak van meer dan 100 m^2;
b. mestbewerking als nevenactiviteit ten behoeve van het agrarisch bedrijf, met dien verstande dat mestbewerking voor derden niet is toegestaan.

6.5 Gebruiksactiviteit - omgevingsplanactiviteit

6.5.1 Recreatieve nevenactitviteiten bij een woning

a. Het is verboden om zonder omgevingsvergunning gronden en bouwwerken te gebruiken ten behoeve van recreatieve nevenactiviteiten zoals bed & breakfast, theeschenkerij bij een woning (functietype 'wonen').
b. De omgevingsvergunning voor recreatieve nevenactiviteiten zoals bed & breakfast, theeschenkerij bij een woning (functietype 'wonen') wordt alleen verleend indien;
    1. de bed&breakfast is uitsluitend toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'overige zone - woonwerkontwikkelingsgebied';
    2. deze nevenactiviteit is in de woning en de daarbij behorende aangebouwde en vrijstaande bijgebouwen toegestaan;
    3. de nevenactiviteit is ondergeschikt van aard;
    4. bed&breakfast vindt uitsluitend plaats in bestaande gebouwen, er vindt geen uitbreiding van bebouwing ten behoeve van de bed & breakfast plaats;
    5. de gebruiksoppervlakte niet meer mag bedragen dan 250 m^2;
    6. ten behoeve van de bed & breakfast voorzieningen zijn 5 kamers en in totaal maximaal 10 (éénpersoons)bedden toegestaan;
    7. geen onevenredige (extra) hinder of belemmeringen wordt veroorzaakt voor omliggende bedrijven of woningen;
    8. permanente bewoning of huisvesting van tijdelijke werknemers is niet toegestaan;
    9. het kampeerterrein qua situering aansluit op bestaande (en reeds geplande) infrastructuur;
    10. geen noodzaak is voor aanpassing van het wegennet wegens onvoldoende capaciteit;
    11. parkeren op eigen terrein zal plaatsvinden;
    12. wordt voldaan aan een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

6.5.2 Verbrede landbouw en recreatieve nevenactiviteiten bij agrarisch bedrijf

a. Het is verboden om zonder omgevingsvergunning gronden en bouwwerken te gebruiken ten behoeve van verbrede landbouw of recreatieve nevenactiviteiten bij een agrarisch bedrijf (functietype 'agrarisch bedrijf').
b. De omgevingsvergunning om gronden en bouwwerken te gebruiken ten behoeve van verbrede landbouw of recreatieve nevenactiviteiten bij een agrarisch bedrijf (functietype 'agrarisch bedrijf') wordt alleen verleend indien:
    1. de activiteit blijft ondergeschikt aan het bestaand gebruik van het perceel;
    2. de activiteit qua aard en omvang dient te passen bij de specifieke agrarische kwaliteit en schaal van de omgeving;
    3. de maximale oppervlakte voor de recreatieve nevenactiviteit niet groter mag zijn dan 500 m^2;
    4. de activiteit niet mag leiden tot toename van bebouwing;
    5. de activiteit geen onevenredige (extra) hinder of belemmeringen mag veroorzaken voor omliggende bedrijven of woningen;
    6. de activiteit qua situering aansluit op bestaande (en reeds geplande) infrastructuur;
    7. ondergeschikte en ondersteunende horeca is toegestaan, met een inpandige oppervlakte van maximaal 30 m^2 en een buitenpandige oppervlakte van maximaal 70 m^2;
    8. geen noodzaak is voor aanpassing van het wegennet wegens onvoldoende capaciteit;
    9. parkeren op eigen terrein zal plaatsvinden;
    10. sprake is van een goede ruimtelijke uitstraling;
    11. wordt voldaan aan een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

6.5.3 Nevenactiviteiten in de vorm van inpandige opslag bij agrarisch bedrijf

a. Het is verboden om zonder omgevingsvergunning bestaande opstallen bij een agrarisch bedrijf (functietype 'agrarisch bedrijf') te gebruiken voor een niet-agrarische nevenactiviteit in de vorm van inpandige statische opslag van caravans, boten en daarmee vergelijkbare objecten.
b. De omgevingsvergunning om bestaande opstallen bij een agrarisch bedrijf (functietype 'agrarisch bedrijf') te gebruiken voor een niet-agrarische nevenactiviteit in de vorm van inpandige statische opslag van caravans, boten en daarmee vergelijkbare objecten wordt alleen verleend indien:
    1. de opslag niet mag plaatsvinden in kassen;
    2. de vloeroppervlakte van de bestaande bebouwing welke wordt aangewend voor de nevenactiviteit niet meer mag bedragen dan 1000 m^2;
    3. detailhandel ten behoeve van deze niet-agrarische nevenactiviteit niet is toegestaan;
    4. wordt voldaan aan een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

6.5.4 Nevenactiviteiten in de vorm van een kampeerterrein bij een agrarisch bedrijf

a. Het is verboden om zonder omgevingsvergunning de gronden bij een agrarisch bedrijf (functietype 'agrarisch bedrijf') te gebruiken voor een niet-agrarische nevenactiviteit in de vorm van een kampeerterrein.
b. De omgevingsvergunning om de gronden bij een agrarisch bedrijf (functietype 'agrarisch bedrijf') te gebruiken voor een niet-agrarische nevenactiviteit in de vorm van een kampeerterrein wordt alleen verleend indien:
   1. het maximaal 25 kampeerplaatsen betreft;
   2. kampeermiddelen tot maximaal 50 m van de grens van het agrarisch bouwvlak geplaatst mogen worden;
   3. ten behoeve van het kampeerterrein geen extra bebouwing en/of verharding ten behoeve van het kleinschalig kamperen mag worden opgericht;
   4. de kleinschalige kampeerplaats zorgvuldig dient te worden ingepast in het landschap;
   5. geen onevenredige (extra) hinder of belemmeringen wordt veroorzaakt voor omliggende bedrijven of woningen;
   6. het kampeerterrein qua situering aansluit op bestaande (en reeds geplande) infrastructuur;
   7. geen noodzaak is voor aanpassing van het wegennet wegens onvoldoende capaciteit;
   8. parkeren op eigen terrein zal plaatsvinden;
   9. voor het kamperen geen stacaravans worden gebruikt;
   10. ondergeschikte en ondersteunende horeca is toegestaan, met een inpandige oppervlakte van maximaal 30 m^2 en een buitenpandige oppervlakte van maximaal 70 m^2;
   11. sanitaire voorzieningen zijn uitsluitend binnen bestaande bebouwing toegestaan;
   12. wordt voldaan aan een evenwichtige toedeling van functies aan locaties

6.5.5 Nevenactiviteit tijdelijke huisvestiging seizoensarbeiders bij agrarisch bedrijf

a. Het is verboden om zonder omgevingsvergunning bestaande opstallen bij een agrarisch bedrijf (functietype 'agrarisch bedrijf') te gebruiken ten behoeve van de tijdelijke huisvesting van seizoensarbeiders.
b. De omgevingsvergunning om bestaande opstallen bij een agrarisch bedrijf (functietype 'agrarisch bedrijf') te gebruiken ten behoeve van de tijdelijke huisvesting van seizoensarbeiders wordt alleen verleend indien:
   1. uit een verkregen advies van een agrarisch deskundige is gebleken dat de tijdelijke huisvesting noodzakelijk is voor een doelmatige bedrijfsvoering vanuit het oogpunt van de opvang van de tijdelijke grote arbeidsbehoefte van dat bedrijf;
   2. de huisvesting plaatsvindt in de bedrijfswoning van dat bedrijf, of in (een gedeelte van) een bestaand, aangepast bedrijfsgebouw van dat bedrijf;
   3. de huisvesting uitsluitend medewerkers betreft, die alleen binnen het bedrijf, waar ze gehuisvest zijn, werkzaamheden verrichten;
   4. de huisvesting niet meer bedraagt dan 8 maanden per kalenderjaar;
   5. de totale vloeroppervlakte van de huisvesting maximaal 15 m^2 per werknemer bedraagt;
   6. er geen onevenredige aantasting plaatsvindt van de in geding zijnde belangen, waaronder die van omwonenden en omliggende (agrarische) bedrijven;
   7. geen noodzaak is voor aanpassing van het wegennet wegens onvoldoende capaciteit;
   8. parkeren op eigen terrein zal plaatsvinden;
   9. er geen zelfstandige woonruimte ontstaat;
   10. wordt voldaan aan een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

   De omgevingsvergunning wordt ingetrokken indien de daaraan ten grondslag liggende tijdelijke grote arbeidsbehoefte niet meer aanwezig is.

6.5.6 Nevenactiviteit mantelzorg

a. Het is verboden om zonder omgevingsvergunning bijgebouwen te gebruiken ten behoeve van mantelzorg.
b. De omgevingsvergunning voor het gebruik van bijgebouwen ten behoeve van mantelzorg wordt alleen verleend indien:
   1. een dergelijke bewoning noodzakelijk is vanuit een oogpunt van mantelzorg;
   2. tot een maximum oppervlak van 100 m^2
   3. de zorgbehoefte is aangetoond door een van gemeenteweg erkende instelling;
   4. belangen van derden (natuur, veiligheid en milieu) niet worden geschaad;
   5. parkeren op eigen terrein zal plaatsvinden;
   6. er geen zelfstandige woonruimte ontstaat;
   7. er een privaatrechtelijke overeenkomst (met boetebedingen) is afgesloten om controle en beëindiging van het tijdelijke gebruik als woonruimte veilig te stellen;
   8. wordt voldaan aan een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

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

6.6 Bouwactiviteit - beoordelingsregels

6.6.1 Algemeen

a. gebouwen mogen worden uitsluitend opgericht binnen het bouwvlak;
b. buiten het bouwvlak zijn bouwwerken, geen gebouwen zijnde, uitgezonderd erfafscheidingen, toegestaan tot een maximale bouwhoogte van 2 meter;
c. per bouwvlak, zonder de aanduiding 'wonen', is ter plaatse van de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden' ten hoogste het op de verbeelding aangegeven aantal bedrijfswoningen toegestaan;
d. per bouwvlak met de aanduiding 'wonen' is maximaal één woning toegestaan;
e. vervangende nieuwbouw van de (bedrijfs)woning, al dan niet in combinatie met vervanging van het overige deel van het hoofdgebouw waar de bedrijfswoning onderdeel van uitmaakt, is toegestaan binnen de bestaande fundamenten, tot een maximale inhoudsmaat van 750 m^3 danwel overeenkomstig de bestaande (grotere) inhoud. Cultuurhistorisch waardevolle panden mogen niet worden herbouwd.
f. in afwijking van het bepaalde onder b mogen permanente palen ten behoeve van vraatnetten/ hagelkappen of ter ondersteuning van bomen tot 4,5 meter hoog en teeltondersteunende voorzieningen, anders dan bouwwerken, geen gebouwen zijnde, met een tijdelijk karakter worden opgericht buiten het bouwvlak;
g. teeltondersteunende kassen zijn uitsluitend toegestaan binnen het bouwvlak van een 'agrarisch bedrijf';
h. ondergronds bouwen is uitsluitend toegestaan binnen de bestaande fundamenten van gebouwen;
i. rijbakken zijn uitsluitend binnen een bouwvlak toegestaan.

6.6.2 Bouwen agrarisch bedrijf

a. Voor het bouwen van bedrijfsgebouwen ter plaatse van de aanduiding 'agrarisch bedrijf' gelden de volgende regels:

goothoogte	max. 6 m.
bouwhoogte	max. 12 m.
afstand tot bestemming Verkeer	min. 15 m.
afstand tot zijdelingse perceelsgrens	min. 5 m.
afstand tot voorgevelrooilijn	min. 2 m.

b. Voor het bouwen van bedrijfswoningen inclusief aangebouwde bijgebouwen ter plaatse van de aanduiding 'agrarisch bedrijf' gelden de volgende regels :

goothoogte	max. 6 m.
bouwhoogte	max. 10 m.
inhoud	max 750 m^3.
afstand woning tot bedrijfsgebouwen	min. 3 m.
afstand tot zijdelingse perceelsgrens	min. 5 m.
afstand bijgebouwen tot voorgevelrooilijn	min. 2 m.

c. Voor het bouwen van vrijstaande bijgebouwen bij de bedrijfswoning ter plaatse van de aanduiding 'agrarisch bedrijf' gelden de volgende regels:

goothoogte	max. 3 m.
bouwhoogte	max. 6 m.
afstand tot zijdelingse perceelsgrens	min. 5 m.
gezamenlijke oppervlakte bijgebouwen	max. 100 m^2.
afstand tot bedrijfswoning	min. 3 m en max. 20 m.
afstand tot voorgevelrooilijn	min. 2 m.

d. Voor het realiseren bouwwerken, geen gebouwen zijnde (anders dan teeltondersteunende voorzieningen) ter plaatse van de aanduiding 'agrarisch bedrijf' gelden de volgende regels:

	bouwhoogte	gezamenlijke oppervlakte	aantal
erfafscheidingen	max. 2 m.		
erfafscheidingen voor de voorgevelrooilijn	max. 1 m.		
carport/overkapping	max. 3 m.	max 30 m^2	max 2
overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde	max. 12 m.		

e. Voor het realiseren van teeltondersteunende voorzieningen ter plaatse van een agrarisch bedrijf gelden de volgende regels ten aanzien van de bouwhoogte:

overige teeltondersteunende voorzieningen (geen kassen)	max. 4,5 m.
tijdelijke vraat- en hagelnetten en regenkappen	max. 4,5 m.

f. Er mag uitsluitend worden gebouwd ten behoeve van een doelmatig, reëel agrarisch bedrijf waarbij geldt dat overtollige of leegstaande bebouwing en reeds verstrekte vergunningen worden betrokken bij de beoordeling van de doelmatigheid en de noodzaak van de bebouwing;

6.6.3 Bouwen wonen

a. Voor het bouwen van woningen, inclusief aangebouwde bijgebouwen, ter plaatse van de aanduiding 'wonen' gelden de volgende regels:

goothoogte	max. 6 m.
bouwhoogte	max. 10 m.
inhoud	max. 750 m^3
afstand tot bestemming Verkeer	min. 15 m.
afstand tot zijdelingse perceelsgrens	min. 5 m.
afstand bijgebouwen tot voorgevelrooilijn	min. 2 m.

b. Voor het bouwen van vrijstaande bijgebouwen bij de woning ter plaatse van de aanduiding 'wonen' gelden de volgende regels:

goothoogte	max. 3 m.
bouwhoogte	max. 6 m.
afstand tot zijdelingse perceelsgrens	min. 5 m.
afstand tot woning	min. 3 m en max 20 m.
afstand tot voorgevelrooilijn	min. 2 m.

c. Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde ter plaatse van de aanduiding 'wonen' gelden de volgende regels:

	bouwhoogte	gezamenlijke oppervlakte	aantal
erfafscheidingen	max. 2 m.		
erfafscheidingen voor de voorgevelrooilijn	max. 1 m.		
carport/overkapping	max. 3 m.	max. 30 m^2	max. 2
overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde	max. 3 m.		

6.7 Bouwactiviteit - omgevingsplanactiviteit

Een omgevingsvergunning kan worden verleend:

a. voor een kleinere afstand tot de zijdelingse perceelsgrens dan is bepaald in 6.6.2 en 6.6.3, onder de voorwaarden dat dit uit stedenbouwkundig oogpunt aanvaardbaar is en hierdoor de verkeersveiligheid niet wordt aangetast;
b. voor een grotere gezamenlijke oppervlakte van vrijstaande bijgebouwen van maximaal 100 m^2 zoals bepaald in 6.6.2 en 6.6.3. In geval van sloop van overtollige bebouwing (overmaat) mag maximaal 25% van het te slopen oppervlak worden vervangen tot een maximum oppervlakte van 200 m^2;
c. voor het oprichten van gebouwen op een kleinere afstand tot de bestemming 'Verkeer', zoals bepaald in 6.6.2 en 6.6.3, onder de voorwaarden dat dit uit stedenbouwkundig oogpunt aanvaardbaar is en hierdoor de verkeersveiligheid niet wordt aangetast;

d. voor het oprichten van erfafscheidingen, in afwijking van het bepaald in 6.6.2 en 6.6.3, waaronder mede worden begrepen terreinomheiningen en open hekwerken, buiten het bouwvlak tot een maximum hoogte van 2 m., onder de voorwaarde dat er geen onevenredige aantasting is van de open structuur van de omgeving;
e. voor het oprichten van schuilgelegenheden buiten het bouwvlak ten behoeve van het hobbymatig houden van vee tot een maximum oppervlakte van 15 m² en een maximale hoogte van 2,5 m en minimaal één zijde open, onder de voorwaarden dat het desbetreffende perceel een aaneengesloten oppervlakte heeft van tenminste 2500 m² en er geen onevenredige aantasting is van de open structuur van de omgeving;
f. in afwijking van het bepaalde in 6.6.1 onder b voor boomteelthekken met een hoogte van maximaal 4,5 m onder de voorwaarden dat is gebleken dat de voorzieningen noodzakelijk zijn voor een doelmatige bedrijfsvoering van het agrarisch bedrijf;
g. in afwijking van het bepaalde in 6.6.1 onder f voor het oprichten van vervangende nieuwbouw buiten de bestaande fundamenten, onder de voorwaarden dat:
    1. de nieuwe locatie vanuit stedenbouwkundig en/of milieuhygiënisch oogpunt gewenst of toelaatbaar is;
    2. hierdoor de verkeersveiligheid niet wordt aangetast;
    3. er geen sprake is van een cultuurhistorisch waardevol pand;
h. in afwijking van het bepaalde in 6.6.1 onder j voor het oprichten van een rijbak ten behoeve van hobbymatig gebruik met een maximale oppervlakte van 800 m² onder de voorwaarden, dat:
    1. bouwwerken uitsluitend zijn toegestaan achter de voorgevelrooilijn, aansluitend op het bouwvlak, dan wel aansluitend aan de aanduiding 'wonen';
    2. de hoogte van de omheining maximaal 1,5 m mag bedragen;
    3. lichtmasten niet zijn toegestaan;
    4. de afstand tot de woningen op omliggende percelen minimaal 25 m bedraagt;
    5. de rijbak landschappelijk wordt ingepast;
i. in afwijking van het bepaalde in 6.6.2 voor een maximale goothoogte van 6 meter en een maximale bouwhoogte van 9 meter voor bedrijfsgebouwen, onder de voorwaarde dat een doelmatige bedrijfsvoering deze grotere hoogte noodzakelijk maakt en er sprake is van een goede ruimtelijke uitstraling;
j. in afwijking van het bepaalde in 6.6.2 voor het vergroten van de maximale goothoogte en bouwhoogte van bedrijfsgebouwen met 3 meter, onder de voorwaarde dat:
    1. is gebleken dat vergroting van de bouwhoogte noodzakelijk is voor een doelmatige bedrijfsvoering van het recreatiebedrijf;
    2. de bedrijfsvoering en de ontwikkelingsmogelijkheden van omliggende (agrarische) bedrijven niet onevenredig worden beperkt;
    3. sprake is van een goede ruimtelijke uitstraling;
k. De omgevingsvergunning wordt alleen verleend wanneer wordt voldoende aan een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

Artikel 7 Groen

7.1 Toepassingsbereik

De regels in dit artikel zijn van toepassing op de locatie die op de verbeelding is aangewezen als 'Groen'.

7.2 Functieomschrijving

Een als 'Groen' aangewezen locatie heeft de volgende functies:

a. groenvoorzieningen, bermen en beplanting;
b. parken en plantsoenen;
c. speelvoorzieningen;
d. honden uitlaatveld/honden uitlaatstrook;
e. paden voor langzaam verkeer (voet- en fietspaden);
f. water en voorzieningen voor de waterhuishouding;
g. kunstwerken;
h. parkeervoorzieningen.

7.3 Gebruiksactiviteit - verboden

7.3.1 Algemeen

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

a. het gebruik van de paden voor (doorgaand) gemotoriseerd verkeer;
b. het opslaan, storten of bergen van materialen, producten en mest, behoudens voor zover zulks noodzakelijk is voor het op de bestemming gerichte gebruik van grond;
c. het gebruik van de gronden als tuin of erf.

7.3.2 Tijdelijk voortgezet gebruik

De voor 'Groen' aangewezen gronden mogen, uiterlijk tot het moment waarop de realisatie van de nieuwe woonwijk start en de gronden in het plangebied bouwrijp worden gemaakt, tijdelijk worden gebruikt ten behoeve van de voorzetting van het bestaande agrarisch grondgebruik, dit met uitzondering van de activiteit toepassing van gewasbeschermingsmiddelen, een en ander overeenkomstig het bepaalde in artikel 5 'Agrarisch -1'.

7.4 Bouwactiviteit - beoordelingsregels

7.4.1 Algemeen

Op of in deze gronden mogen geen gebouwen worden gebouwd.

7.4.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

De bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde bedraagt maximaal:

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

Artikel 8 Verkeer

8.1 Toepassingsbereik

De regels in dit artikel zijn van toepassing op de locatie die op de verbeelding is aangewezen als 'Verkeer'.

8.2 Functieomschrijving

Een als 'Verkeer' aangewezen locatie heeft de volgende functies:
a. wegen en straten, wandel- en fietspaden;
b. parkeer-, groen- en speelvoorzieningen;
c. nutsvoorzieningen;
d. kunstobjecten;
e. waterhuishoudkundige doeleinden, waterberging en waterlopen;
een en ander met bijbehorende gebouwen en bouwwerken geen gebouw zijnde.

8.3 Gebruiksactiviteit - verboden

8.3.1 Algemeen

Het is verboden om gronden en bouwwerken te gebruiken op een wijze die niet ten dienste staan van de in 8.2 genoemde functies.

8.3.2 Tijdelijk voortgezet gebruik

De voor 'Verkeer' aangewezen gronden mogen, uiterlijk tot het moment waarop de realisatie van de nieuwe woonwijk start en de gronden in het plangebied bouwrijp worden gemaakt, tijdelijk worden gebruikt ten behoeve van de voorzetting van het bestaande agrarisch grondgebruik, dit met uitzondering van de activiteit toepassing van gewasbeschermingsmiddelen, een en ander overeenkomstig het bepaalde in artikel 5 'Agrarisch -1'.

8.4 Bouwactiviteiten - beoordelingsregels

8.4.1 Gebouwen

Op of in deze gronden mogen geen gebouwen worden gebouwd, met uitzondering van gebouwen ten behoeve van nutsvoorzieningen.

8.4.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

De bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde bedraagt maximaal:

lichtmasten en kunstwerken	6 m.
kunstobjecten	6 m.
terreinafscheidingen	2 m.
overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde	3 m.

Artikel 9 Water

9.1 Toepassingsbereik

De regels in dit artikel zijn van toepassing op de locatie die op de verbeelding is aangewezen als 'Water'.

9.2 Functieomschrijving

Een als 'Water' aangewezen locatie heeft de volgende functies:
a. waterhuishoudkundige doeleinden;
b. waterberging en waterlopen;
een en ander met bijbehorende bouwwerken, geen gebouwen zijnde waaronder bruggen, dammen en/of duikers.

9.3 Gebruiksactiviteit - verboden

9.3.1 Algemeen

Het is verboden om gronden en bouwwerken te gebruiken op een wijze die niet ten dienste staan van de in 9.2 genoemde functies.

9.3.2 Tijdelijk voortgezet gebruik

De voor 'Water' aangewezen gronden mogen, uiterlijk tot het moment waarop de realisatie van de nieuwe woonwijk start en de gronden in het plangebied bouwrijp worden gemaakt, tijdelijk worden gebruikt ten behoeve van de voorzetting van het bestaande agrarisch grondgebruik, dit met uitzondering van de activiteit toepassing van gewasbeschermingsmiddelen, een en ander overeenkomstig het bepaalde in artikel 5 'Agrarisch -1'.

9.4 Bouwactiviteit - beoordelingsregels

9.4.1 Gebouwen

Op of in deze gronden mogen geen gebouwen worden gebouwd.

9.4.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde anders dan voor de waterwegaanduiding of geleiding, bedraagt maximaal voor:

bruggen en viaducten	8 m.
lichtmasten	6 m.
erf- en terreinafscheidingen	2 m.
overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde	3 m.

Artikel 10 Wonen

10.1 Toepassingsbereik

De regels in dit artikel zijn van toepassing op de locatie die op de verbeelding is aangewezen als 'Wonen'.

10.2 Functieomschrijving

Een als 'Wonen' aangewezen locatie heeft de volgende functies :

a. woningen;
b. aan huis verbonden beroepen;
c. tuinen en erven;
d. bermen en beplanting;
e. voet- en fietspaden;
f. parkeer-, groen- en speelvoorzieningen;
g. verhardingen;
h. nutsvoorzieningen;
i. water en waterhuishoudkundige voorzieningen;
j. voorzieningen ter verbetering van het microklimaat (geluidhinder, windhinder, regen e.d.), waaronder wallen, schermen, luifelconstructies e.d.;
k. kunstwerken;

een en ander met bijbehorende gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

10.3 Gebruiksactiviteit - verboden

10.3.1 Algemeen

Het is verboden om:

a. gronden en bouwwerken te gebruiken op een wijze die niet ten dienste staan van de in 10.2 genoemde functies van de gronden;
b. gebouwen en gronden te gebruiken voor bedrijfsmatige activiteiten;
c. bijgebouwen te gebruiken ten behoeve van zelfstandige bewoning;
d. woningen te gebruiken voor tijdelijke buitenlandse werknemers;
e. gronden ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - tiny houses' te gebruiken in de vorm van een (verhard) terras met een oppervlakte van meer dan 16 m^2 per tiny-house.

10.3.2 Tijdelijk voortgezet gebruik

De voor 'Wonen' aangewezen gronden mogen, uiterlijk tot het moment waarop de realisatie van de nieuwe woonwijk start en de gronden in het plangebied bouwrijp worden gemaakt, tijdelijk worden gebruikt ten behoeve van de voorzetting van het bestaande agrarisch grondgebruik, dit met uitzondering van de activiteit toepassing van gewasbeschermingsmiddelen, een en ander overeenkomstig het bepaalde in artikel 5 'Agrarisch -1'.

10.4 Gebruiksactiviteit - specifieke regels

10.4.1 Aan huis verbonden beroepen

Aan huis verbonden beroepen zijn toegestaan onder de volgende voorwaarden:

a. de vloeroppervlakte ten behoeve van aan huis verbonden beroepen bedraagt in totaal ten hoogste 40% van de vloeroppervlakte van de woning met een maximum van 50 m^2;
b. er mag geen sprake zijn van een onevenredige verkeersaantrekkende werking;
c. de activiteiten mogen alleen in gebouwen plaatsvinden;
d. er mag geen detailhandel plaatsvinden, behalve als ondergeschikte nevenactiviteit.

10.5 Gebruiksactiviteit - omgevingsplanactiviteit

10.5.1 Aan huis verbonden bedrijf of webshop

a. Het is verboden om zonder omgevingsvergunning activiteiten in de vorm van aan huis verbonden bedrijf of webshop te verrichten;
b. De omgevingsvergunning voor het toestaan van activiteiten in de vorm van aan huis verbonden bedrijven en webshops wordt alleen verleend indien.
    1. de vloeroppervlakte ten behoeve van aan huis verbonden beroepen, aan huis verbonden bedrijven en webshops in totaal ten hoogste 40% van de vloeroppervlakte van de woning met een maximum van 50 m^2 bedraagt;
    2. een aan huis verbonden bedrijf is uitsluitend toegestaan als het een bedrijf betreft genoemd in de categorieën 1 of 2 in bijlage 1 Staat van bedrijfsactiviteiten, of voor wat betreft de aard en de omvang van de milieuhinder die het veroorzaakt gelijk kan worden gesteld met een bedrijf genoemd in de categorieën 1 of 2;
    3. geen sprake is van een onevenredige verkeersaantrekkende werking;
    4. geen afhaalmogelijkheid van goederen plaatsvindt;
    5. de activiteiten alleen in gebouwen plaatsvinden;
    6. er geen detailhandel plaatsvindt, behalve als ondergeschikte nevenactiviteit bij de uitoefening van een aan huis verbonden beroep of bedrijf;
    7. bij een webshop detailhandel is uitgesloten.
    8. de omgevingsvergunning wordt alleen verleend wanneer wordt voldaan aan een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

10.5.2 Huisvesting van tijdelijke buitenlandse werknemers

a. Het is verboden om zonder omgevingsvergunning activiteiten in de vorm van huisvesting van tijdelijke buitenlandse werknemers te verrichten;
b. De omgevingsvergunning voor het toestaan van activiteiten in de vorm van huisvesting van tijdelijke buitenlandse werknemers wordt alleen verleend indien:
    1. de belangen van derden niet onevenredig worden geschaad;
    2. er geen onevenredig nadelige gevolgen ontstaan voor het woonmilieu;
    3. het parkeren in overeenstemming is met het bepaalde in 12.6;
    4. er geen afbreuk wordt gedaan aan het stedenbouwkundig beeld en de ruimtelijke kwaliteit ter plaatse;
    5. de omgevingsvergunning wordt alleen verleend wanneer wordt voldaan aan een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

10.6 Bouwactiviteit - beoordelingsregels

10.6.1 Algemeen

a. Bouwwerken zijn toegestaan mits deze ten dienste staan van de functies genoemd in 10.2, en mits wordt voldaan aan het bepaalde paragraaf 7.3 en 7.4 van het beeldkwaliteitsplan (bijlage 2 bij de regels);
b. Het aantal woningen binnen de functie 'Wonen' mag in totaal niet meer bedragen dan 325.

10.6.2 Hoofdgebouwen

Voor het bouwen van hoofdgebouwen van woningen gelden de volgende regels:
a. per bouwperceel is één hoofdgebouw toegestaan;
b. hoofdgebouwen mogen uitsluitend binnen het bouwvlak worden gebouwd;
c. hoofdgebouwen zijn toegestaan in de volgende bebouwingstypen:
    1. vrijstaande woning;
    2. twee-aaneengebouwde woningern;
    3. aaneengebouwde woningen;
    4. geschakelde woningen;
    5. patio-woningen;
d. in afwijking van lid c. mogen ter plaatse van de aanduidingen:
    1. 'gestapeld' uitsluitend gestapelde woningen worden gebouwd;
    2. 'specifieke bouwaanduiding - tiny houses' uitsluitend tiny houses worden gebouwd
    3. 'specifieke bouwaanduiding - rug-aan-rug', uitsluitend rug-aan-rug woningen worden gebouwd

e. de goot- en bouwhoogte bedraagt maximaal de ter plaatse van de aanduiding 'maximale goot- en bouwhoogte' aangegeven goothoogte respectievelijk bouwhoogte,
f. in afwijking van lid e bedraagt bij patiowoningen de bouwhoogte maximaal 3,5 m, met dien verstande dat maximaal 50% van het bebouwde oppervlak van de patiowoning mag worden bebouwd met een bouwhoogte van maximaal 6 meter;
g. de diepte van een hoofdgebouw op een bouwperceel met een diepte van minder dan 30 m bedraagt maximaal:
    1. 13 m bij vrijstaande woningen, twee-aaneengebouwde en geschakelde woningen;
    2. 11 m bij aaneengebouwde woningen;
h. de diepte van een hoofdgebouw op een bouwperceel met een diepte van meer dan 30 m, bedraagt maximaal:
    1. 15 m bij vrijstaande woningen, twee-aaneengebouwde en geschakelde woningen;
    2. 12 m bij aaneengebouwde woningen;
i. de afstand van het hoofdgebouw tot de zijdelingse bouwperceelsgrens bedraagt minimaal:
    1. bij vrijstaande woningen en gestapeld gebouw: aan twee zijden 3 m;
    2. bij twee-aaneengebouwde woningen: aan één zijde 3 m;
    3. bij aaneengebouwde, geschakelde woningen en rug-aan-rugwoningen: aan de niet-aangebouwde zijde van de eindwoningen 1 m,
    4. in afwijking van het bepaalde onder lid 3. mag de afstand bij een brandgang 0 m bedragen.
j. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - rug-aan-rug' mag het bebouwingspercentage van een bouwperceel niet meer bedragen dan 80%;
k. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - tiny houses' bedraagt:
    1. het totaal aantal tiny houses maximaal 18;
    2. de maximale oppervlakte per tiny house maximaal 32 m^2;
    3. de onderlinge afstand tussen de tiny-houses maximaal 5 m;
    4. de afstand tot de grens van het bestemmingsvlak minimaal 5 m.

10.6.3 Bijgebouwen

Voor het bouwen van vrijstaande en niet-vrijstaande bijgebouwen gelden de volgende regels:
a. vrijstaande en niet-vrijstaande bijgebouwen dienen binnen het bouwvlak worden gebouwd;
b. de gezamenlijke oppervlakte van vrijstaande en niet-vrijstaande bijgebouwen mag per bouwperceel niet meer bedragen dan:
    1. 60 m^2 voor bouwpercelen met een oppervlakte tot 500 m^2, mits het bebouwingspercentage van het bouwperceel maximaal 70% bedraagt;
    2. 70 m^2 voor bouwpercelen met een oppervlakte tot 600 m^2, mits het bebouwingspercentage van het bouwperceel maximaal 50% bedraagt;
    3. 80 m^2 voor bouwpercelen met een oppervlakte tot 700 m^2, mits het bebouwingspercentage van het bouwperceel maximaal 50% bedraagt;
    4. 90 m^2 voor bouwpercelen met een oppervlakte tot 800 m^2, mits het bebouwingspercentage van het bouwperceel maximaal 50% bedraagt;
    5. 100 m^2 voor bouwpercelen met een oppervlakte groter dan 800 m^2, mits het bebouwingspercentage van het bouwperceel maximaal 50% bedraagt;
c. In afwijking van het bepaalde onder lid b mag ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - tiny houses' de gezamenlijke oppervlakte van een vrijstaand en niet-vrijstaand bijgebouw per tiny-house maximaal 4 m^2 bedragen, waarbij de bijgebouwen per tiny-house ook in de vorm van een gezamenlijk bijgebouw mogen worden gerealiseerd.
d. per hoofdgebouw is maximaal één vrijstaand bijgebouw toegestaan;
e. met uitzondering van ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - tiny houses' mogen bijgebouwen worden gesitueerd minimaal 4 m achter (het verlengde van) de voorgevel van het hoofdgebouw;
f. met uitzondering van ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - tiny houses' mag in hoeksituaties de zijgevelrooilijn van de op het bouwperceel gelegen hoofdgebouw door het bijgebouw worden overschreden:
    1. tot op de zijdelingse perceelsgrens indien er geen woningen aan dezelfde zijde in de zijstraat zijn gesitueerd;
    2. tot op minimaal 1 m van de zijdelingse perceelsgrens indien er woningen zijn gesitueerd aan dezelfde zijde in de zijstraat;
g. de goothoogte van niet-vrijstaande bijgebouwen mag maximaal 3,25 m bedragen;
h. de dakhelling van niet-vrijstaande bijgebouwen mag niet steiler zijn dan de kap van het hoofdgebouw;
i. de goothoogte en bouwhoogte van vrijstaande bijgebouwen mag maximaal 3,25 m respectievelijk 5,5 m bedragen met dien verstande dat de goothoogte en bouwhoogte van vrijstaande bijgebouwen ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - tiny houses maximaal 3 respectievelijk 3,25 m mag bedragen.

10.6.4 Carport/overkapping

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

a. per hoofdgebouw is maximaal 1 carport toegestaan;
b. carports/overkappingen dienen maximaal 1 m voor (het verlengde van) de voorgevel van het hoofdgebouw te worden gesitueerd;
c. de oppervlakte mag maximaal 25 m² bedragen met dien verstande dat ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - tiny houses' een overkapping van maximaal 12 m² is toegestaan;
d. de hoogte mag maximaal 3,25 m bedragen.

10.6.5 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:

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

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

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

10.6.6 Overkappingen boven de voordeur

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

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

10.6.7 Bouwwerken, geen gebouw zijnde

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

a. 1 m bij erf- en terreinafscheidingen vóór (het verlengde van) de voorgevel van de op het bouwperceel gelegen hoofdgebouw;
b. 2 m bij erf- en terreinafscheidingen achter (het verlengde van) de voorgevel van de op het bouwperceel gelegen hoofdgebouw, met dien verstande dat in hoeksituaties de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen vanaf (het verlengde van) de voorgevel tot 4 m. daarachter maximaal 1 m bedraagt;
c. 3 m bij overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

10.6.8 Ondergronds bouwen

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

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

10.7 Bouwactiviteit - omgevingsplanacitiveit

10.7.1 Afstand aaneengebouwde woningen tot zijdelingse perceelsgrens

Een omgevingsvergunning wordt verleend voor het bouwen van de eindwoning van een rij aaneengebouwde of geschakelde woningen op minder dan 1 m van de zijdelingse bouwperceelsgrens (dit in afwijking van het bepaalde in lid 10.6.2 onder 1.3) mits:

a. het een woning betreft waarvan het bouwperceel van de niet-aangebouwde zijde grenst aan een straat, openbaar groen of water;
b. de belangen van de eigenaren en/of gebruikers van betrokken en nabijgelegen gronden niet onevenredig worden geschaad;
c. het straat- en bebouwingsbeeld niet onevenredig wordt geschaad;
d. de omgevingsvergunning wordt alleen verleend wanneer wordt voldaan aan een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

10.7.2 Afwijkende goothoogte

Een omgevingsvergunning wordt verleend in afwijking van het bepaalde in lid 10.6.2 onder i voor het bouwen van een hoofdgebouw met een afwijkende goothoogte (dit in afwijking van het bepaalde in lid 10.6.2), mits:

a. de goothoogte van het hoofdgebouw niet meer bedraagt dan 11 m;
b. de belangen van de eigenaren en/of gebruikers van betrokken en nabijgelegen gronden niet onevenredig worden geschaad;
c. het straat- en bebouwingsbeeld niet onevenredig wordt geschaad;
d. kan worden voldaan aan het bepaalde onder 10.6.2;
e. de omgevingsvergunning wordt alleen verleend wanneer wordt voldaan aan een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

Hoofdstuk 3 Algemene regels over functies

Artikel 11 Aanvraagvereisten

a. De aanvraagvereisten, bedoeld in paragraaf 22.5.2 van het omgevingsplan van de gemeente Bernheze, zijn van overeenkomstige toepassing op een omgevingsvergunning die is vereist op grond van dit plan. In het bijzonder geldt dat:
   1. het bepaalde in artikel 22.284 van het omgevingsplan van de gemeente Bernheze van toepassing is op een aanvraag om omgevingsvergunning voor een omgevingsplanactiviteit voor werken en werkzaamheden in dit plan, en;
   2. het bepaalde in 22.286 van het omgevingsplan van de gemeente Bernheze van toepassing is op een aanvraag om omgevingsvergunning voor een omgevingsplanactiviteit inhoudende een gebruiksactiviteit of een bouwactiviteit in dit plan.

b. In aanvulling op het bepaalde onder 1 worden bij de aanvraag om omgevingsvergunning die gegevens en bescheiden overlegd die naar het oordeel van het bevoegde gezag noodzakelijk zijn voor een toets aan de aan de omgevingsvergunning verbonden beoordelingsregels.

Artikel 12 Algemene beoordelingsregels bouwactiviteiten

12.1 Woningbouwcategorieën

Het verlenen van een omgevingsvergunning voor de bouw van een woning dan wel het gebruiken van een woning op grond van artikel 10 is uitsluitend onder de voorwaarden zoals opgenomen in 12.1.1 tot en met 12.1.4 toegestaan waarbij tevens aan de Doelgroepenverordening gemeente Bernheze 2023 dient te worden getoetst.

12.1.1 Sociale huur

a. Ten minste 30 % van het totaal aantal te bouwen woningen in het kostenverhaalsgebied, aangeduid als 'overige zone - kostenverhaalsgebied', dient als sociale huurwoningen te worden gebouwd.
b. Binnen de bouwblokken met de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - sociale huur' dient per bouwblok ten minste 60% van de woningen in de vorm van sociale huurwoningen te worden gebouwd.
c. De overige woningen binnen de bouwblokken met de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - sociale huur' dient te worden gebouwd in de categorie 'middeldure huur'.
d. Een sociale huurwoning is een woning, zoals bepaald in artikel 5.161c, lid 1a Besluit kwaliteit leefomgeving, zijnde een huurwoning met een aanvangshuurprijs onder de grens, bedoeld in artikel 13, eerste lid, onder a, van de Wet op de huurtoeslag.
e. Sociale huurwoningen, als bedoeld onder a tot en met c, dienen voor een periode van minimaal 25 jaar als zodanig in stand te worden gehouden, nadat de woning voor het eerst in gebruik is genomen, en gedurende die periode onder de huurprijs uit de Wet op de huurtoeslag te blijven. De aanvrager van de vergunning voor de omgevingsplanactiviteit dient beide onderdelen bij de aanvraag aan te tonen.
f. Het is verboden te handelen in strijd met dit artikel. Handelen in strijd met dit artikel leidt tot een bestuurlijke boete te voldoen door de verhuurder aan de gemeente Bernheze ten bedrage van € 5.150,- per overtreding.

12.1.2 Sociale koop

a. Ten minste 15 % van het totaal aantal te bouwen woningen in het kostenverhaalsgebied, aangeduid als 'overige zone - kostenverhaalsgebied', dient als sociale koopwoningen te worden gerealiseerd.
b. Binnen de bouwblokken met de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - sociale koop' mogen uitsluitend sociale koopwoningen worden gebouwd;
c. Binnen de bouwblokken met de volgende aanduidingen moet het genoemde aantal van de woningen als sociale koopwoningen te worden gebouwd, dus:
   1. binnen de aanduiding'specifieke vorm van wonen - sociale koop 2' moeten ten minste 2 sociale koopwoningen worden gebouwd;
   2. binnen de aanduiding'specifieke vorm van wonen - sociale koop 4' moeten ten minste 4 sociale koopwoningen worden gebouwd;

3. binnen de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - sociale koop 5' moeten ten minste 5 sociale koopwoningen worden gebouwd;

d. Een sociale koopwoning is een woning, zoals bepaald in artikel 5.161c, lid 1b Besluit kwaliteit leefomgeving, zijnde een koopwoning zoals opgenomen in het beleidsdocument 'NTI Update woonvisie en kader woningbouwprijzen 2024' van de gemeente Bernheze met een koopprijs vrij op naam van maximaal € 301.000,- (prijspeil 1 januari 2024). Deze maximale koopprijs wordt jaarlijks door de gemeente geactualiseerd op basis van de inflatie en marktontwikkelingen.

e. Een sociale koopwoning, als bedoeld onder a tot en met d, wordt verkocht aan een woningzoekende die past binnen de doelgroep van natuurlijke personen van 18 t/m 35 jaar die op zoek is naar een zelfstandige koopwoning en geen woning leeg achterlaat, dan wel die een woning huurt en deze leeg achterlaat.

f. Sociale koopwoningen, als bedoeld onder a tot en met d, dienen voor een periode van 10 jaar als zodanig in stand te worden gehouden, nadat de woning voor het eerst in gebruik is genomen, en gedurende die periode onder de koopprijs volgens artikel 12.1.2, sub b te blijven. De aanvrager van de omgevingsvergunning dient beide onderdelen bij de aanvraag van de omgevingsvergunning aan te tonen. Indien de aanvrager van de omgevingsvergunning dit niet kan aantonen, eist de gemeente dat hiertoe een overeenkomst wordt gesloten, waarin deze vereisten worden gewaarborgd.

g. Het is verboden te handelen in strijd met dit artikel. Handelen in strijd met dit artikel leidt tot een bestuurlijke boete te voldoen door de verhuurder aan de gemeente Bernheze ten bedrage van € 5.150,- per overtreding.

12.1.3 Middeldure huur

a. Ten minste 5 % van het totaal aantal te bouwen woningen in het kostenverhaalsgebied, aangeduid als 'overige zone - kostenverhaalsgebied', dient als geliberaliseerde woningen voor 'middeldure huur' te worden gerealiseerd.

b. Binnen de bouwblokken met de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - middeldure huur' mogen uitsluitend geliberaliseerde woningen voor middeldure huur worden gebouwd.

c. Een geliberaliseerde woning voor middeldure huur is een woning, zoals bepaald in artikel 5.161c, lid 1c Besluit kwaliteit leefomgeving, zijnde een huurwoning met een aanvangshuurprijs van ten minste het bedrag, bedoeld in artikel 13, eerste lid, onder a, van de Wet op de huurtoeslag, en ten hoogste een aanvangshuurprijs zoals opgenomen in beleidsdocument 'NTI Update woonvisie en kader woningbouwprijzen 2024' van de gemeente Bernheze van maximaal € 1.100,- per maand (prijspeil 1 januari 2024).

d. Geliberaliseerde woningen voor middeldure huur, als bedoeld onder a tot en met b, dienen voor een periode van 15 jaar als zodanig in stand te worden gehouden, nadat de woning voor het eerst in gebruik is genomen, en gedurende die periode onder de huurprijs als genoemd onder c te blijven. De aanvrager van de omgevingsvergunning dient beide onderdelen bij de aanvraag van de omgevingsvergunning aan te tonen. Indien de aanvrager van de omgevingsvergunning dit niet kan aantonen, eist de gemeente dat hiertoe een overeenkomst wordt gesloten, waarin deze vereisten worden gewaarborgd.

e. Het is verboden te handelen in strijd met dit artikel. Handelen in strijd met dit artikel leidt tot een bestuurlijke boete te voldoen door de verhuurder aan de gemeente Bernheze ten bedrage van € 5.150,- per overtreding.

12.1.4 Particulier opdrachtgeverschap

a. Tenminste 1,5 % van het totaal aantal te bouwen woningen in het kostenverhaalsgebied, aangeduid als 'overige zone- kostenverhaalsgebied', dient te worden gerealiseerd op kavels voor particulier opdrachtgeverschap. Van een kavel voor particulier opdrachtgeverschap is sprake als een particulier volledige juridische zeggenschap heeft en de verantwoordelijkheid draagt voor het gebruik van de grond, het ontwerp en de bouw van de eigen woning.

b. Binnen de bouwblokken met de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - particulier opdrachtgeverschap' mogen uitsluitend woningen in particulier opdrachtgeverschap worden gebouwd.

c. Het is verboden te handelen in strijd met dit artikel. Handelen in strijd met dit artikel leidt tot een bestuurlijke boete te voldoen door de verhuurder aan de gemeente Bernheze ten bedrage van € 5.150,- per overtreding.

12.2 Onderzoeksaspecten

Bij de aanvraag voor het verlenen van een omgevingsvergunning voor het bouwen van een woning dient te worden aangetoond dat het initiatief voldoet aan een evenwichtige toedeling van functies aan locaties, waarbij getoetst wordt aan de volgende milieuaspecten:

a. water: er dient voldoende waterberging te worden gerealiseerd en deze waterberging dient te worden gehandhaafd waarbij voldaan wordt aan de regeling in artikel 13.3;

b. stikstof; de stikstofdepositie op Natura2000 gebieden mag niet meer dan 0,00 mol/ha bedragen;

c. bodemkwaliteit: de bodem dient geschikt te zijn voor de beoogde functie.

12.3 Koppeling van de activiteiten

Binnen het kostenverhaalsgebied, aangeduid als 'overige zone - kostenverhaalsgebied', worden vier gebieden onderscheiden. De gronden binnen deze gebieden zijn op de verbeelding aangeduid als 'overige zone - gebied 1', 'overige zone - gebied 2', 'overige zone - gebied 3' en 'overige zone - gebied 4'.

Binnen deze gebieden gelden de volgende regels ten aanzien van koppelingen van activiteiten:

a. Een vergunning voor een omgevingsplanactiviteit bouwen of voor een omgevingsplanactiviteit werken en werkzaamheden ter plaatse van gronden met de aanduiding 'overige zone - gebied 1', overige zone - gebied 2', 'overige zone - gebied 3' en 'overige zone - gebied 4' kan worden verleend vanaf 1-1-2026. Indien een vergunning voorafgaand aan dit tijdvak wordt ingediend, dan zal deze vergunning pas worden verleend bij aanvang van dit tijdvak.
b. Een vergunning voor een omgevingsplanactiviteit bouwen binnen de aanduidingen 'overige zone - gebied 1' en 'overige zone - gebied 2' wordt pas verleend op het moment dat de riooloverstort binnen aanduiding 'overige zone - riooloverstort 1' naar de aanduiding 'overige zone - riooloverstort 2' is verplaatst.
c. Een vergunning voor een omgevingsplanactiviteit bouwen binnen de aanduiding 'overige zone - gebied 2' en 'overige zone - gebied 3' wordt pas verleend op het moment dat de voorzieningen (bestaande uit de herinrichting van de Bunderstraat-noord in combinatie met de instelling van een 30-km zone) binnen de 'overige zone - hoofdstructuur verkeer 1' en de voorzieningen (bestaande uit realisatie van een fysieke knip in de Zoggelsestraat en de aanpassing van de kruising/aansluiting van de Zoggelsestraat op de Bunderstraat) binnen de 'overige zone - hoofdstructuur 2' zijn gerealiseerd.
d. Een vergunning voor een omgevingsplanactiviteit bouwen binnen de aanduiding 'overige zone - gebied 4' wordt pas verleend op het moment dat de voorzieningen (bestaande uit de herinrichting van de Bunderstraat-zuid in combinatie met de instelling van een 30-km zone) binnen de aanduiding 'overige zone - hoofdstructuur verkeer 3' zijn gerealiseerd.
e. Met de uitvoering van een bouwactiviteit, zoals opgenomen in de vergunning voor een omgevingsplanactiviteit bouwen, mag pas worden begonnen, nadat deze bouwactiviteit rechtstreeks ontsloten is via een bouwweg, die voldoet aan de in paragraaf 2 opgenomen eisen en regels voor Werken en werkzaamheden (bijlage 2 van 7 Toelichting Exploitatieopzet en kostenverhaalregels) behorende bij het Kostenverhaalsgebied De Bunders.
f. Het is verboden werken, werkzaamheden en bouwactiviteiten uit te voeren die in strijd zijn met het bepaalde onder a tot en met e.
g. Burgemeester en wethouders kunnen een vergunning omgevingsplanactiviteit voor bouwen of voor werken en werkzaamheden verlenen in afwijking van het bepaalde onder a tot en met e van dit artikel mits hiermee geen belangen op het gebied van de waterhuishouding of infrastructuur worden geschaad.

12.4 Bodem

(Graaf)werkzaamheden in de bodem, ter plaatse van de in het bodemonderzoek aangetroffen asbestverontreinigingen (bijgevoegd als bijlage 3), zijn niet zondermeer mogelijk zonder toestemming van het bevoegd gezag. Het gebruiken en/of laten gebruiken van de genoemde gronden is alleen toegestaan, mits voorafgaand aan de werkzaamheden een door het bevoegd gezag goedgekeurd saneringsplan is opgesteld en eventuele saneringsmaatregelen getroffen zijn om de bodem geschikt te maken voor het beoogde gebruik.

12.5 Natuurwaarden

a. Bij de aanvraag van een omgevingsvergunning voor het bouwen of slopen dient middels onderzoek aangetoond te worden dat er geen verstoring plaatsvindt van de leefomgeving van:
    1. de steenuil, door vervolgonderzoek;
    2. de kerkuil, door vervolgonderzoek;
    3. de huismus, door vervolgonderzoek;
    4. de buizerd, door vervolgonderzoek;
    5. de kleine marterachtigen en de steenmarter, door vervolgonderzoek;
    6. de vleermuis, door vervolgonderzoek.

    een en ander beschreven in bijlage 4 bij deze regels.
b. indien uit bovengenoemde aanvullende onderzoeken naar voren komt dat aanvullende maatregelen dienen te worden getroffen of dat omgevingsvergunningen voor flora- en fauna acitiveiten benodigd zijn moeten deze maatregelen zijn getroffen dan wel moeten deze omgevingsvergunningen verleend zijn voordat de

omgevingsvergunningen voor het bouwen of slopen kunnen worden verleend.

12.6 Parkeren

a. Bij de aanvraag voor het verlenen van een omgevingsvergunning voor het bouwen, dient voor de gronden bestemd voor 'Agrarisch - 1', 'Agrarisch - 2', en 'Wonen' inzichtelijk te worden gemaakt dat voldoende parkeergelegenheid voor auto's wordt gerealiseerd dan wel in stand gehouden wordt ten behoeve van deze bestemming. Voldoende parkeerplaatsen betekent dat wordt voldaan aan de normen in de gemeentelijke beleidsregels behorende bij de 'Nota Parkeerbeleid gemeente Bernheze', vastgesteld op 18 april 2024, of later te volgen versies;
b. De afmeting van een parkeerplaats dient tenminste 2,5 meter breed en 5 meter lang te zijn.

Artikel 13 Algemene beoordelingsregels gebruiksactiviteiten

13.1 Algemene verboden

Tot een gebruik in strijd met de functies 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.

13.2 Landschappelijke inrichting

Het gebruiken en/of laten gebruiken van gronden en bouwwerken waarop dit plan van toepassing is, is alleen toegestaan, mits:
a. in voldoende mate verzekerd is dat voldaan wordt aan de landschapsinvesteringsregeling, door het aanleggen en in stand houden van natuur- en landschapselementen en/of het doen van een financiële bijdrage in het gemeentelijke landschapsinvesteringsfonds;
b. wanneer sprake is van een fysieke investering aangetoond wordt op welke wijze wordt voldaan aan de kwaliteitsverbetering van het landschap in het buitengebied;
c. de gezamenlijke waarde van de onder a bedoelde investering niet minder bedraagt dan 1% van de uitgifteprijs van de gronden;
d. voldaan wordt aan de voorwaarde dat de (landschappelijke) inrichting die is opgenomen in het landschappelijke inpassingsplan, dat als bijlage 5 onderdeel uitmaakt van dit omgevingsplan, en als zodanig is gekoppeld aan de betreffende 'overige zone - gebied 1', 'overige zone - gebied 2', 'overige zone - gebied 3' en 'overige zone - gebied 4' voor het betreffende (deel)gebied geheel is uitgevoerd binnen twee jaar na realisatie van de woningen binnen het betreffende (deel(gebied en als zodanig in stand zal worden gehouden.

13.3 Hemelwaterberging

Het gebruiken en/of laten gebruiken van de gronden van de bestemmingen 'Agrarisch - 1', 'Agrarisch - 2' en 'Wonen' is alleen toegestaan, mits voldaan wordt aan de volgende voorwaarden:
a. de ontwikkeling niet leidt tot een versnelde afvoer van het regenwater op het oppervlaktewater;
b. de toename van de afvoer van afstromend regenwater gecompenseerd wordt conform de eisen van het waterschap en voorzien is een waterberging met voldoende capaciteit;
c. de compensatie tenminste naar evenredigheid van de realisatie van verhardingen gerealiseerd wordt;
d. de compensatie in de openbare ruimte tenminste 70 mm per m^2 verharding bedraagt;
e. de compensatie bij particuliere berging 20 mm per m^2 verharding bedraagt;
f. de waterhuishoudkundige voorzieningen welke strekken tot de berging van het hemelwater als opgenomen in de omgevingsvergunning bouwen of de omgevingsvergunning werken en werkzaamheden danwel een voorziening die een daarmee vergelijkbaar resultaat bewerkstelligt, uiterlijk binnen één jaar na de bouw van het project wordt gerealiseerd en in stand gehouden.

13.4 Werken en werkzaamheden - omgevingsplanactiviteit

13.4.1 Omgevingsplanactiviteit

Het is verboden zonder omgevingsvergunning werken en werkzaamheden uit te voeren die betrekking hebben op het bouw- en woonrijp maken van de uitgeefbare gronden, de aanleg van de nutsvoorzieningen en de inrichting van de openbare ruimte.

13.4.2 Beoordelingsregels

De omgevingsvergunning kan worden verleend en de werken en werkzaamheden op basis van een verleende vergunning mogen worden uitgevoerd onder de volgende voorwaarden:

a. De bestekken en tekeningen voor de uitvoering van werken en werkzaamheden voor het Bouw- en Woonrijp maken van de uitgeefbare gronden, de aanleg van de nutsvoorzieningen en het inrichten van de openbare ruimte, dienen te voldoen aan de eisen in de paragrafen 6 en 7 van het Beeldkwaliteitsplan (bijlage 2) en aan de technische eisen zoals opgenomen in het Programma van Eisen Leefomgeving (bijlage 6, waarbij in geval van een discrepantie tussen de eisen het gestelde in het Beelkwaliteitsplan prevaleert;

b. Als onderdeel van het bouwrijp maken, dient het terrein te worden geëgaliseerd c.q. aangevuld met schoon zand c.q. grond (van milieucategorie Altijd toepasbaar (AW2000) Wonen en Industrie) tot maaiveldhoogte, een en ander zoals opgenomen in het document 6;

c. Het is verboden te starten met de uitvoering van werken en werkzaamheden voor het bouwrijp maken van het Kostenverhaalsgebied, de aanleg van nutsvoorzieningen en de inrichting van de openbare ruimte, voordat het bestek ter goedkeuring is voorgelegd aan en is goedgekeurd door Burgemeester en wethouders.

d. De bestekken en tekeningen zullen worden getoetst aan de gestelde eisen in het in lid a genoemde documenten. Burgemeester en wethouders beslissen binnen zes weken na ontvangst van de bestekken en tekeningen omtrent de goedkeuring van deze stukken.

e. De werken en werkzaamheden dienen te worden uitgevoerd in overeenstemming met de door de gemeente goedgekeurde bestekken en tekeningen voor het bouw- en woonrijp maken van de uitgeefbare gronden, de aanleg van nutsvoorzieningen en het inrichten van de openbare ruimte en overeenkomstig de eisen zoals opgenomen in bijlage 6. De partij die uitvoert, is aansprakelijk voor schade die zijn bouwactiviteiten veroorzaken.

f. De uitvoering van werken en werkzaamheden voor het bouw- en woonrijp maken van de uitgeefbare gronden, de aanleg van nutsvoorzieningen en het inrichten van de openbare ruimte vinden plaats onder toezicht van een door Burgemeester en wethouders aangewezen toezichthouder. De toezichthouder geeft aanwijzingen over de route van het bouwverkeer. Na de start van de uitvoering van de werkzaamheden heeft de toezichthouder te allen tijde toegang tot de gronden van het Kostenverhaalsgebied, waarop de uitvoering plaatsvindt. De aanwijzingen van de toezichthouder dienen te worden opgevolgd.

g. Partijen die de werken en werkzaamheden uitvoeren, zijn verplicht tot het onderhouden van de bouwwegen, totdat deze wegen als onderdeel van de openbare ruimte woonrijp zijn gemaakt.

h. Zodra de werken en werkzaamheden zijn voltooid, wordt hiervan door partijen schriftelijk melding gedaan aan Burgemeester en wethouders. Bij die melding wordt een voltooiingverslag gevoegd, dat een aanduiding van de werken en werkzaamheden inhoudt, waarop de melding betrekking heeft.

i. Een voltooiingverslag behoeft de schriftelijke instemming van Burgemeester en wethouders. Uiterlijk 8 weken na ontvangst van dat verslag wordt omtrent de instemming besloten.

j. Burgemeester en wethouders onthouden zich van instemming met een voltooiingverslag, indien daarin naar hun oordeel niet aannemelijk is gemaakt, dat de daarin begrepen werken en werkzaamheden zijn uitgevoerd in overeenstemming met de goedgekeurde bestekken en tekeningen voor het bouw- en woonrijp maken van de uitgeefbare gronden, de aanleg van nutsvoorzieningen en het inrichten van de openbare ruimte en overeenkomstig de eisen, zoals opgenomen in lid a en b.

k. Na overdracht van de openbare ruimte aan de gemeente geldt een garantieperiode van 12 maanden, waarin eventuele gebreken dienen te worden hersteld voor rekening en risico van de partij die de openbare ruimte heeft ingericht.

l. Het is verplicht de diensten, werken en werkzaamheden namens de gemeente openbaar aan te besteden volgens de richtlijnen 2014/24/EU van het Europees Parlement en de raad van 26 februari 2014 betreffende het plaatsen van overheidsopdrachten en tot intrekking van Richtlijn 2004/18/EG, zoals gepubliceerd in PbEU 2014, L 94/65 d.d. 28 maart 2014. Wat betreft opdrachten met een opdrachtsom onder het betreffende drempelbedrag uit de voornoemde richtlijnen, dient voorts het gemeentelijk aanbestedingsbeleid te worden gevolgd. Deze is te vinden op de website van de gemeente via: https://www.bernheze.org/inwoners-en-ondernemers/ondernemen/inkopen-en-aanbesteden/.

m. Om te garanderen dat aan het in lid l bepaalde wordt voldaan, dient de raming van de Werken en werkzaamheden 13 weken voorafgaand aan de geplande aanleg ter controle aan de gemeente voor te leggen. Daarbij dient tevens een aanbestedingsprotocol in overleg met de inkoopadviseur van de gemeente Bernheze te zijn opgesteld, waarin is aangegeven op welke wijze de opdracht voor de uitvoering van werken en werkzaamheden wordt gegund. De inkoopadviseur van de gemeente is bereikbaar via aanbestedingen@bernheze.org. Dit aanbestedingsprotocol dient aan Burgemeester en wethouders te worden voorgelegd. Burgemeester en wethouders beslissen uiterlijk 8 weken na ontvangst van de raming en het protocol omtrent de instemming met het protocol.
n. De gunning van opdrachten voor de uitvoering van werken en werkzaamheden vindt plaats in overeenstemming met het aanbestedingsprotocol waarmee door Burgemeester en wethouders is ingestemd.
o. Het is verboden werken, werkzaamheden en bouwwerken uit te voeren in strijd met de eisen zoals opgenomen in lid a tot en met n van deze regels.

Artikel 14 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 15 Algemene binnenplanse omgevingsplanactiviteiten

15.1 Bevoegdheden

Een omgevingsvergunning, als bedoeld in artikel 22.26, kan in afwijking van het bepaalde in hoofdstuk 2 worden verleend van:

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

15.2 Beoordelingsregels

Een omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 15.1 kan slechts worden verleend, mits:

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;
c. De omgevingsvergunning wordt alleen verleend wanneer wordt voldaan aan een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

Hoofdstuk 4 Regels ter bescherming van waarden en objecten

Artikel 16 Waarde - Archeologie 3

16.1 Voorrangsregeling

De regels in dit artikel hebben voorrang op de regels in hoofdstuk 2 en 3.

16.2 Toepassingsbereik

De regels van dit artikel zijn van toepassing op de locatie die in het GML-bestand met identificatienummer NL.IMRO.1721.TAM22d-VG01 is aangewezen als 'Waarde - Archeologie 3'.

16.3 Functieomschrijving

Een locatie die is aangewezen als 'Waarde - Archeologie 3' heeft als functie bescherming en veiligstelling van gronden van archeologische waarde en gronden met een middelhoge archeologische verwachtingswaarde.

16.4 Bouwactiviteit - beoordelingsregels

16.4.1 Aanvullende aanvraagvereisten

Voor het bouwen overeenkomstig de regels voor de andere op deze gronden voorkomende bestemmingen dient de aanvrager van een omgevingsvergunning, als bedoeld in artikel 22.26, voor bouwwerken met een oppervlakte groter dan 2.500 m^2 en dieper dan 40 centimeter, een rapport te overleggen waarin de archeologische waarden van de gronden die blijkens de aanvraag zullen worden verstoord, naar oordeel van de vergunningverlener in voldoende mate zijn vastgesteld, waarbij advies wordt ingewonnen van een senior-archeoloog over de aard van het uit te voeren onderzoek.

16.5 Werken en werkzaamheden - omgevingsplanactiviteit

16.5.1 Vergunningplicht

Het is verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning op de in 16.3 bedoelde gronden de volgende andere-werken uit te voeren:

a. het ophogen, egaliseren en ontginnen van gronden;
b. het bodemverlagen of afgraven van gronden;
c. het uitvoeren van grondbewerkingen dieper dan 0,40 m vanaf maaiveld;
d. het aanbrengen van diepwortelende beplantingen;
e. het aanleggen of verharden van wegen, rijwielpaden, banen of parkeergelegenheden en het aanbrengen van andere oppervlakteverhardingen;
f. het aanbrengen van ondergrondse of bovengrondse transport- energie- of telecommunicatieleidingen en de daarmee verband houdende constructies.

16.5.2 Uitzondering vergunningplicht

Het in 16.5.1 vervatte verbod is niet van toepassing, indien:

a. het gaat om onderhouds- en vervangingswerkzaamheden van bestaande bestratingen en beplantingen en werkzaamheden binnen bestaande tracés van kabels en leidingen;
b. er sprake is van bodemingrepen kleiner dan 2.500 m^2 en niet dieper dan 0,4 m vanaf het maaiveld;

c. op basis van bureauonderzoek, inventariserend of aanvullend archeologisch vooronderzoek is aangetoond dat op de betrokken locatie geen behoudenswaardige archeologische relicten aanwezig zijn;
d. de werken en werkzaamheden
    1. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van het plan;
    2. mogen worden uitgevoerd krachtens een reeds verleende vergunning;
e. de werken en werkzaamheden op aanvullend of definitief archeologisch onderzoek zijn gericht;
f. de werken en werkzaamheden het normale onderhoud en/of de normale exploitatie betreffen.

16.5.3 Beoordelingsregels

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

Artikel 17 Waterstaat - Beschermingszone watergang

17.1 Voorrangsregeling

De regels in dit artikel hebben voorrang op de regels in hoofdstuk 2 en 3.

17.2 Toepassingsbereik

De regels van dit artikel zijn van toepassing op de locatie die in het GML-bestand met identificatienummer NL.IMRO.1721.TAM22d-VG01 is aangewezen voor de functie 'Waterstaat - Beschermingszone watergang'.

17.3 Functieomschrijving

Een locatie die is aangewezen als 'Waterstaat - Beschermingszone watergang' heeft als functie de bescherming en het onderhoud van de in deze zone gelegen dan wel daaraan grenzende watergang.

17.4 Bouwactiviteit - beoordelingsregels

Op of in deze gronden mag niet worden gebouwd.

17.5 Bouwactiviteit - omgevingsplanactiviteit

a. Het is verboden om zonder omgevingsvergunning binnen deze bestemming te bouwen ten dienste van en conform de (basis)bestemming.
b. Een omgevingsvergunning ten dienste van en conform de (basis)bestemming kan slechts worden verleend indien door de bouw en situering van de betreffende bebouwing geen schade wordt of kan worden toegebracht aan de watergang, en onder de voorwaarden dat:
    1. vooraf advies wordt ingewonnen van de beheersinstantie van de in 24.1 bedoelde watergang;
    2. de beslissing met betrekking tot de omgevingsvergunning aan de beheersinstantie wordt meegedeeld.

17.6 Werken en werkzaamheden - omgevingsplanactiviteit

17.6.1 Vergunningplicht

Het is verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning de volgende werken, geen gebouwen zijnde, of werkzaamheden uit te voeren:
a. het ophogen van gronden;
b. het aanbrengen van kaden of het wijzigen daarvan.

17.6.2 Uitzondering vergunningplicht

Het in 17.6.1 vervatte verbod is niet van toepassing op werken en werkzaamheden:
a. die het normale onderhoud en/of de normale exploitatie betreffen;
b. die reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van de inwerkingtreding van dit plan.

17.6.3 Beoordelingsregels

Een in 17.6.1 genoemde vergunning kan slechts worden verleend indien de werken en/of werkzaamheden dan wel de daarvan (direct of indirect) te verwachten gevolgen niet in strijd zijn met het plan. Met betrekking tot de gevolgen voor de waterbergend vermogen wordt advies gevraagd aan de beheersinstantie.

Hoofdstuk 5 Kostenverhaalregels

Artikel 18 Algemene regels kostenverhaal

18.1 Verdeling van de kosten over de activiteiten

18.1.1

Voor het verdelen van de kosten worden de in artikel 8.13 van het Omgevingsbesluit aangewezen categorieën bouwactiviteiten per kostenverhaalsgebied onderverdeeld in uitgiftecategorieën.

18.1.2

Per uitgiftecategorie wordt:

a. een basiseenheid vastgesteld, uitgedrukt in een hoeveelheid vierkante meters grondoppervlakte of vloeroppervlakte, een aantal woningen of een daarmee vergelijkbare maatstaf;
b. het gewogen aandeel per basiseenheid berekend door de opbrengsten van de grond per basiseenheid te delen door de totale opbrengsten in het kostenverhaalsgebied, en;
c. het bedrag van de te verhalen kosten per basiseenheid berekend door het totaal van de te verhalen kosten in het kostenverhaalsgebied te vermenigvuldigen met het gewogen aandeel als bedoeld onder b.

18.1.3

De opbrengsten van de grond per basiseenheid, bedoeld in het tweede lid, onder b, worden geraamd:

- op basis van de in het beleidsdocument 'NTI Update woonvisie en kader woningbouwprijzen 2024' van de gemeente Bernheze vastgestelde grondprijzen, of;
- met toepassing van de residuele methode, de comparatieve methode of een daarmee vergelijkbare methode voor raming van grondprijzen.

18.1.4

Onder het totaal van de te verhalen kosten wordt verstaan:

a. bij kostenverhaal met tijdvak: het bedrag van de kosten dat op grond van artikel 13.14, tweede lid, van de Omgevingswet ten hoogste kan worden verhaald, en;
b. bij kostenverhaal zonder tijdvak: het maximum van de kosten, bedoeld in artikel 13.15, eerste lid, onder a, van de Omgevingswet.

18.2 Methode raming plankosten

Bij de raming van de kosten per kostenverhaalsgebied wordt in dit omgevingsplan voor de plankosten uitgegaan van het bedrag aan plankosten dat kan worden verhaald op grond van artikel 13.2 van de Omgevingsregeling.

18.3 Aanvraagvereisten kostenverhaalbeschikking

Bij de aanvraag van een kostenverhaalsbeschikking moeten de volgende gegevens en bescheiden aan de gemeente worden verstrekt:

a. een aanduiding van de met de kostenverhaalplichtige activiteiten te realiseren aantallen bouwwerken, oppervlakten en gebruiksfuncties, en;
b. een aanduiding van de gronden waarop de kostenverhaalplichtige activiteiten worden uitgevoerd.

18.4 Eindafrekening

18.4.1

Binnen drie maanden na het uitvoeren van de in een kostenverhaalsgebied voorziene werken, werkzaamheden en maatregelen stellen burgemeester en wethouders bij beschikking een eindafrekening van het kostenverhaal in het kostenverhaalsgebied vast.

18.4.2

Bij de eindafrekening wordt de geldsom die op het moment van de afgifte van de kostenverhaalsbeschikking zou zijn verschuldigd, herberekend overeenkomstig de rekenmethodiek die is opgenomen in artikel 18.1, met dien verstande dat:

a. het bedrag van de te verhalen kosten de daadwerkelijke kosten betreft van de werken, werkzaamheden en maatregelen die zijn uitgevoerd of nog zullen worden uitgevoerd.
b. de totale opbrengsten van de grond worden herberekend op basis van het aantal basiseenheden per uitgiftecategorie dat is gerealiseerd of nog zal worden gerealiseerd.
c. voor de opbrengsten van de grond per basiseenheid van een uitgiftecategorie hetzelfde bedrag wordt toegepast als bij de afgifte van de kostenverhaalsbeschikking.
d. bij kostenverhaal met tijdvak de kosten, bedoeld in artikel 13.18, tweede lid, van de Omgevingswet in mindering worden gebracht.

18.4.3

Indien een aanvrager van een kostenverhaalsbeschikking op basis van artikel 13.20, tweede lid, van de Omgevingswet recht heeft op terugbetaling, wordt rente vergoed vanaf de datum van de afgifte van de kostenverhaalsbeschikking.

18.5 Eindafrekening op verzoek

18.5.1

Op eindafrekeningen op verzoek, als bedoeld in artikel 13.20, vierde lid, van de Omgevingswet, wordt jaarlijks op 1 juli door burgemeester en wethouders beslist, als de verzoeken ten minste vier weken voor die datum zijn ontvangen.

18.5.2

Bij een verzoek om eindafrekening worden de volgende gegevens en bescheiden verstrekt:

a. een kopie van de kostenverhaalsbeschikking;
b. als het verzoek wordt ingediend door een andere belanghebbende dan degene op wiens naam is betaald: een bewijs dat de verzoeker recht heeft op de terugbetaling, en;
c. naam, adres, telefoonnummer en rekeningnummer van verzoeker.

18.5.3

Een eindafrekening op verzoek wordt vastgesteld met overeenkomstige toepassing van artikel 18.4.

18.6 Indexering

Tenzij voor een kostenverhaalsgebied anders is bepaald, wordt bij de raming van de te verhalen kosten en opbrengsten, het vaststellen van een kostenverhaalbeschikking, een eindafrekening of een eindafrekening op verzoek:

a. een door het bevoegd gezag te kiezen, objectieve index toegepast.

18.7 Rente

18.7.1

Tenzij voor een kostenverhaalsgebied anders is bepaald, worden bij de te verhalen kosten en opbrengsten, het vaststellen van een kostenverhaalbeschikking, een eindafrekening of een eindafrekening op verzoek de volgende renteparameters toegepast:

a. voor de debetrente in perioden waarin de gerealiseerde kosten, met uitzondering van de kosten van de inbrengwaarden, hoger zijn dan de opbrengsten met toepassing van renteparameter 0,5%.
b. voor de creditrente in perioden waarin de opbrengsten hoger zijn dan de gerealiseerde kosten, met uitzondering van de kosten van de inbrengwaarden, door toepassing van renteparameter 0,5%.

18.7.2

Als bij een eindafrekening terugbetaling plaatsvindt, wordt het terug te betalen bedrag verhoogd met een samengestelde rente met toepassing van renteparameter 0,5%.

Artikel 19 Kostenverhaalsregels voor het kostenverhaalsgebied De Bunders

19.1 Aanduiding van het tijdvak

Het 'Kostenverhaalsgebied De Bunders' kent een tijdvak van 10 jaar met ingang van de dag van inwerkingtreding van dit artikel.

19.2 Gehanteerde parameters

Op basis van de geraamde fasering worden alle kosten en opbrengsten, met inachtneming van indexeringen, naar het einde van het tijdvak gerekend (de eindwaarde) en vervolgens naar het begin van het tijdvak (de contante waarde). In onderstaande tabel zijn de parameters voor rente en indexering van de totale kosten en totale opbrengsten opgenomen, een en ander zoals uitgewerkt en nader onderbouwd in bijlage 7.

Parameters dynamische eindwaardeberekening		
Startdatum exploitatie	1-1-2024	
NCW datum	1-1-2024	
Einddatum exploitatie	1-1-2034	
Prijspeildatum	1-1-2024	
	2024	
Kostenstijging	2,0%	per jaar
Kostenstijging financiële bijdrage	2,0%	per jaar
Opbrengstenstijging	1,0%	per jaar
Rentekosten	0,5%	per jaar
Rente baten	0,5%	per jaar
Rente contante waarde	0,5%	per jaar

PARAMETERS KOSTENVERHAALSOPZET

19.3 Raming van de inbrengwaarde

De totale inbrengwaarde, gevormd door de waarde van de gronden en opstallen, kosten voor vrijmaken van de grond van rechten en kosten sloop voor zover toe te rekenen aan het kostenverhaalsgebied, wordt geraamd op € 6.772.240,- inclusief kostenstijging, zie onderstaande tabel en de onderbouwing in bijlage 7.

Inbrengwaarde gronden		Nominaal	Kostenstijging	Totaal
A2 / B1	Waarde van de gronden	€ 4.859.883	€ -	€ 4.859.883
A2 / B1	Waarde van de opstallen	€ 1.460.000	€ -	€ 1.460.000
A3 / B2	Kosten vrijmaken grond van rechten e.d.	€ 211.998	€ -	€ 211.998
A5 / B3	Kosten sloop, verwijderen, verplaatsen opstallen, obstakels, funderingen en kabels & leidingen	€ 228.750	€ 11.610	€ 240.360
Totaal inbrengwaarde gronden		**€ 6.760.631**	**€ 11.610**	**€ 6.772.240**

RAMING VAN DE INBRENGWAARDE EN SLOOPKOSTEN

19.4 Raming van de andere (verhaalbare) kosten

De overige aan het kostenverhaalsgebied De Bunders toe te rekenen kosten worden geraamd op € 10.599.661,00 inclusief kostenstijging, zie onderstaande tabel en de onderbouwing in bijlage 7.

Andere kosten van het Kostenverhaalsgebied		Nominaal	Kostenstijging	Totaal
A1	Kosten vaststellen omgevingsplan / ruimtelijk besluit (inclusief onderzoeken)	€ 468.259	€ -	€ 468.259
A4	Kosten tijdelijk beheer	€ 75.000	€ 6.146	€ 81.146
A6 / B4	Kosten bodemsanering, dempen wateren en grondwerken	€ 636.453	€ 43.815	€ 680.267
A7	Kosten noodzakelijke compensatie van verloren gegane natuurwaarden en groen- en watervoorzieningen	€ 185.059	€ 9.796	€ 194.855
A8	Kosten aanleg of wijzigen wegen, infrastructuur, groen, verlichting, riolering, distributienetwerken, etc.	€ 6.334.871	€ 699.894	€ 7.034.765
A9	Kosten bereiken en in stand houden van een veilige en gezonde fysieke leefomgeving / omgevingskwaliteit	€ -	€ -	€ -
A10	Kosten voorbereiding en toezicht op uitvoering (inclusief het daarvoor benodigde onderzoek)	€ 894.894	€ -	€ 894.894
A11	Nadeelcompensatie	€ 625.000	€ 76.593	€ 701.593
A12	Niet-terugvorderbare / niet gecompenseerde belastingen	€ -	€ -	€ -
A13	Rente geïnvesteerde kapitalen en overige lasten, verminderd met renteopbrengsten	€ 170.698		€ 170.698
A14	Kosten rechtstreeks verband houdend met de werken, werkzaamheden en maatregelen (bedoeld in bijlage IV)	€ 373.183	€ -	€ 373.183
Totaal andere kosten van het Kostenverhaalsgebied		**€ 9.763.417**	**€ 836.244**	**€ 10.599.661**

RAMING VAN DE ANDERE KOSTEN VAN HET KOSTENVERHAALSGEBIED

19.5 Raming van de opbrengsten

In het Kostenverhaalsgebied worden tot de raming van de opbrengsten gerekend:

- opbrengsten van uitgifte van de gronden in het Kostenverhaalsgebied;
- opbrengsten van bijdrage en subsidies van derden;
- opbrengsten die worden verkregen of toegekend in verband met het in exploitatie brengen van gronden die in de naaste toekomst voor bebouwing in aanmerking komen.

In onderstaande tabel is aangegeven welke opbrengsten, incl. opbrengstenstijging, worden verkregen uit de uitgifte van gronden in het Kostenverhaalsgebied. Voor de onderbouwing wordt verwezen naar bijlage 7.

Opbrengsten		Eenheidsprijs	Hoeveelheid	Eenheid	Nominaal	Opbrengstenstijging	Totaal
8.16	**Wonen**				€ 18.505.931	€ 981.051	€ 19.486.983
	Rijwoning sociale sector (huur)	€ 20.622,87	18,00	woningen	€ 371.212	€ 12.111	€ 383.322
	Levensloopbestendige rijwoning sociale sector (huur)	€ 20.622,87	6,00	woningen	€ 123.737	€ 4.385	€ 128.122
	Rug-aan-rugwoning sociale sector (huur)	€ 20.622,87	10,00	woningen	€ 206.229	€ 13.779	€ 220.008
	Appartement sociale sector tot 2e aftoppingsgrens (huur)	€ 17.500,00	43,00	appartement	€ 752.500	€ 26.668	€ 779.168
	Appartement sociale sector tot liberalisatiegrens (huur)	€ 20.000,00	18,00	appartement	€ 360.000	€ 12.758	€ 372.758
	Rijwoning sociale sector (koop)	€ 485,00	1.395,64	m2	€ 676.885	€ 31.100	€ 707.985
	Rug-aan-rugwoning sociale sector (koop)	€ 485,00	1.677,51	m2	€ 813.592	€ 58.700	€ 872.292
	Levensloopbestendige rijwoning sociale sector (koop)	€ 505,00	723,42	m2	€ 365.327	€ 26.358	€ 391.685
	Tiny houses sociale sector (koop)	€ 350,00	3.693,77	m2	€ 1.292.820	€ 100.171	€ 1.392.991
	Rijwoning betaalbaar (koop)	€ 510,00	8.177,00	m2	€ 4.170.270	€ 180.886	€ 4.351.156
	Levensloopbestendige rijwoning betaalbaar (koop)	€ 465,00	1.617,47	m2	€ 752.124	€ 45.367	€ 797.490
	Rijwoning middelduur (huur)	€ 285,00	2.674,36	m2	€ 762.193	€ 42.875	€ 805.067
	Patiowoning duur (koop)	€ 370,00	5.349,69	m2	€ 1.979.385	€ 143.443	€ 2.122.829
	Halfvrijstaande woning duur (koop)	€ 375,00	13.046,50	m2	€ 4.892.438	€ 212.277	€ 5.104.714
	Vrije bouw duur (koop)	€ 350,00	2.820,63	m2	€ 987.221	€ 70.173	€ 1.057.394
8.16	**Opbrengsten derden / bijdragen / subsidies**				€ 10.000	€ 217	€ 10.217
	** Bijdrage overig*	€ 10.000,00	1,00	post	€ 10.000		
	TOTAAL OPBRENGSTENRAMING				€ 18.515.931	€ 981.268	€ 19.497.200

RAMING VAN DE OPBRENGSTEN VAN HET KOSTENVERHAALSGEBIED

19.6 Toets maximaal verhaalbare kosten

De totaalsom van de contante kosten (€16.526.722,00) volgend uit artikel 19.3 en artikel 19.4 gecorrigeerd met de (gerealiseerde) contante overige opbrengsten (€ 9.720,00) volgend uit artikel 19.5 is € 16.517.002,00. Dit is lager dan de totaalsom van de contante opbrengsten uit uitgifte, €18.538.901,00 volgend uit artikel 19.5 waardoor alle contante kosten kunnen worden verhaald. Voor de onderbouwing wordt verwezen naar bijlage 7.

19.7 Berekening Kostenverhaalsbijdrage per gewogen eenheid

De bruto Kostenverhaalsbijdrage, die bij het verlenen van de aanvraag voor een Bouwactiviteit moet worden berekend, wordt als volgt berekend:

1. Ten eerste worden de uitgiftecategorieën vastgesteld (zie artikel 19.5 van deze Kostenverhaalsregels). Zo nodig wordt daarbinnen een verder onderscheid aangebracht.
2. Vervolgens wordt per onderscheiden categorie een basiseenheid vastgesteld in een hoeveelheid vierkante meters grondoppervlakte, een hoeveelheid vierkante meters vloeroppervlakte of een andere hiermee vergelijkbare maatstaf.
3. Daarna worden, door elke basiseenheid te vermenigvuldigen met een per categorie vastgestelde gewichtsfactor, gewogen eenheden vastgesteld.
4. Vervolgens worden de gewogen eenheden in het Kostenverhaalsgebied bij elkaar opgeteld tot een totaal van gewogen eenheden van het Kostenverhaalsgebied.
5. Ten slotte is het verhaalbare bedrag per gewogen eenheid het ten hoogste verhaalbare bedrag, bedoeld in artikel 13.14 lid 2 Ow, gedeeld door het overeenkomstig het totaal berekende aantal gewogen eenheden.

In onderstaande tabel is de berekening van het verhaalbare bedrag per gewogen eenheid weergegeven per contantewaardedatum 1 januari 2024. Voor de onderbouwing wordt verwezen naar bijlage 7.

Verhaalbaar kosten per gewogen eenheid	Eenheidsprijs	Hoeveelheid	Eenheid	Nominaal	Gewichtsfactor	Programma	Eenheid	Gewogen eenheden
								nominaal
Rijwoning sociale sector (huur)	€ 20.622,87	18	woningen	€ 371.212	1,24	2.178	m2	2.709
Levensloopbestendige rijwoning sociale sector (huur)	€ 20.622,87	6	woningen	€ 123.737	**1,00**	903	m2	903
Rug-aan-rugwoning sociale sector (huur)	€ 20.622,87	10	woningen	€ 206.229	1,68	898	m2	1.505
Appartement sociale sector tot 2e aftoppingsgrens (huur)	€ 17.500,00	43	appartement	€ 752.500	2,56	2.147	m2	5.491
Appartement sociale sector tot liberalisatiegrens (huur)	€ 20.000,00	18	appartement	€ 360.000	3,21	819	m2	2.627
Rijwoning sociale sector (koop)	€ 485,00	1396	m2	€ 676.885	3,54	1.396	m2	4.939
Rug-aan-rugwoning sociale sector (koop)	€ 485,00	1678	m2	€ 813.592	3,54	1.678	m2	5.937
Levensloopbestendige rijwoning sociale sector (koop)	€ 505,00	723	m2	€ 365.327	3,69	723	m2	2.666
Tiny houses sociale sector (koop)	€ 350,00	3694	m2	€ 1.292.820	2,55	3.694	m2	9.434
Rijwoning betaalbaar (koop)	€ 510,00	8177	m2	€ 4.170.270	3,72	8.177	m2	30.431
Levensloopbestendige rijwoning betaalbaar (koop)	€ 465,00	1617	m2	€ 752.124	3,39	1.617	m2	5.488
Rijwoning middelduur (huur)	€ 285,00	2674	m2	€ 762.193	2,08	2.674	m2	5.562
Patiowoning duur (koop)	€ 370,00	5350	m2	€ 1.979.385	2,70	5.350	m2	14.444
Halfvrijstaande woning duur (koop)	€ 375,00	13047	m2	€ 4.892.438	2,74	13.047	m2	35.700
Vrije bouw duur (koop)	€ 350,00	2821	m2	€ 987.221	2,55	2.821	m2	7.204
Totaal gewogen eenheden								135.039
Maximaal contant verhaalbare kosten								16.517.002
Maximaal te verhalen kosten per gewogen eenheid								**122,31**

BEREKENING VERHAALBARE BEDRAG PER GEWOGEN EENHEID

19.8 Kostenverhaalsbijdrage voor een activiteit

19.8.1

Op basis van de aanvraag voor de Bouwactiviteit kan de bruto kostenverhaalsbijdrage in het kostenverhaalsgebied worden berekend. De bruto kostenverhaalsbijdrage wordt bepaald door het verhaalbare bedrag per gewogen eenheid te vermenigvuldigen met de uitgiftecategorieën die in de aanvraag voor de Bouwactiviteit zijn opgenomen.

19.8.2

De bepaalde bruto Kostenverhaalsbijdrage wordt met de navolgende kosten verminderd:

a. de inbrengwaarde van de gronden waarop de aanvraag betrekking heeft, en;
b. de kosten die door de aanvrager zijn gemaakt, voor zover die kosten gelijk zijn aan of lager zijn dan de raming van de kosten in het omgevingsplan, de omgevingsvergunning, bedoeld in artikel 13.14, derde lid, onder a.

19.8.3

Na aftrek van de bovenstaande inbrengwaarde van de Uitgeefbare gronden en de bovenstaande kosten resteert de netto Kostenverhaalsbijdrage. Deze netto Kostenverhaalsbijdrage is de aanvrager van de Bouwactiviteit aan de gemeente verschuldigd en wordt door Burgemeester en wethouders bij beschikking vastgesteld.

Bijlagen regels

Bijlage 1 Staat van bedrijfsactiviteiten

Bijlage 2 Beeldkwaliteitsplan

Bijlage 3 Milieukundig (Water-)bodemonderzoek

Bijlage 4 Verkennend flora- en faunaonderzoek

Bijlage 5 Landschappelijk inpassingsplan

Bijlage 6 Programma van Eisen leefomgeving Bunderstraat Heesch

Bijlage 7 Toelichting Exploitatieopzet en kostenverhaalregels