

Toelichting en regels

Vastgesteld (versie 4 juli 2024)

Bestemmingsplan

Kamersche Hoef

Inhoudsopgave

Toelichting	6
Hoofdstuk 1 Inleiding	7
1.1 Aanleiding	7
1.2 Ligging plangebied	7
1.3 Geldend bestemmingsplan	8
1.4 Leeswijzer	10
Hoofdstuk 2 Beschrijving plangebied	11
2.1 Bestaande situatie	11
2.2 Planbeschrijving	16
Hoofdstuk 3 Beleidskader	26
3.1 Nationaal beleid	26
3.2 Provinciaal beleid	28
3.3 Gemeentelijk beleid	31
3.4 Conclusie	35
Hoofdstuk 4 Milieu- en omgevingsaspecten	36
4.1 Bodem	36
4.2 Geluid	38
4.3 Luchtkwaliteit	39
4.4 Milieuzonering	40
4.5 Externe veiligheid	41
4.6 Geur	43
4.7 Waterhuishouding	44
4.8 Ecologie	49
4.9 Archeologie en cultuurhistorie	51
4.10 Verkeer en parkeren	55
4.11 Overige omgevingsaspecten	57
4.12 Vormvrije MER-beoordeling	59
Hoofdstuk 5 Juridische planbeschrijving	60
5.1 Algemeen	60
5.2 Inleidende regels	60
5.3 Bestemmingsregels	61
5.4 Algemene regels	62
5.5 Overgangs- en slotregels	63
Hoofdstuk 6 Uitvoerbaarheid	64
6.1 Economische uitvoerbaarheid	64
6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid	64

Bijlagen bij de toelichting	66
Bijlage 1	Verkeersonderzoek
Bijlage 2	Beeldkwaliteitplan
Bijlage 3	Verkennend (water)bodem en asbestonderzoek
Bijlage 4	Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï
Bijlage 5	Luchtkwaliteitsonderzoek
Bijlage 6	Onderzoek milieuzonering (excl. geur)
Bijlage 7	Geuronderzoek
Bijlage 8	Watertoets
Bijlage 9	Quickscan Wet natuurbescherming
Bijlage 10	Aanvullend ecologisch onderzoek steenuil en huismus
Bijlage 11	Stikstofdepositieonderzoek
Bijlage 12	Archeologisch bureau- en verkennend booronderzoek
Bijlage 13	Archeologisch proefsleuvenonderzoek
Bijlage 14	Evaluatieverslag archeologische opgraving
Bijlage 15	Notitie volksgezondheid
Bijlage 16	Gezondheidskundige beoordeling GGD
Bijlage 17	Nota zienswijzen

Regels	84
Hoofdstuk 1 Inleidende regels	85
Artikel 1 Begrippen	85
Artikel 2 Wijze van meten	89
Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels	90
Artikel 3 Agrarisch met waarden - Landschappelijke, cultuurhistorische en/ of abiotische waarden	90
Artikel 4 Groen	102
Artikel 5 Verkeer	103
Artikel 6 Woongebied	104
Artikel 7 Waarde - Archeologie 2	109
Artikel 8 Waarde - Archeologie 3	111
Hoofdstuk 3 Algemene regels	113
Artikel 9 Anti-dubbeltelregel	113
Artikel 10 Algemene bouwregels	113
Artikel 11 Algemene gebruiksregels	113
Artikel 12 Algemene aanduidingsregels	114
Artikel 13 Algemene afwijkingsregels	114
Artikel 14 Algemene wijzigingsregels	115
Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels	116
Artikel 15 Overangsrecht	116
Artikel 16 Slotregel	116
Bijlagen bij de regels	118
Bijlage 1 Staat van Bedrijfsactiviteiten	119

Toelichting

Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Aanleiding

Om de (toekomstige) woonbehoefte binnen de kern Heeswijk-Dinther op te vangen, wordt in het gebied direct ten westen van de bestaande kern, gedeeltelijk op de gronden van een voormalig paardenpension aan de Lariestraat 23(a), het nieuwe woongebied 'Kamersche Hoef' gerealiseerd met circa 143 woningen in een mix van woningtypen.

Voor de ontwikkeling van de woongebieden is gekozen voor een globale eindbestemming, die de nodige flexibiliteit bevat. Deze opzet maakt het mogelijk om de definitieve stedenbouwkundige verkaveling van de woonbuurt in een later stadium op ondergeschikte onderdelen te wijzigen en – waar nodig – te verfijnen.

1.2 Ligging plangebied

Het plangebied is gelegen direct ten westen van de kern Heeswijk-Dinther, enigszins verscholen achter (en ingeklemd tussen) de bebouwingslinten Herpersteeg, Lariestraat en Veldstraat. Aan de oostzijde grenst het plangebied aan de achterste en zijdelingse perceelsgrenzen van de woningen aan het Hopveld.

Het deel van het plangebied waar de nieuwe woningen zijn voorzien, staat kadastraal bekend als gemeente Heeswijk-Dinther, nr's 244, 1.088, 1.197 (deels), 1.478 (deels), 2.477, 2.493, 2.494, 2.495, 2.619, 2.620, 2.621, 2.622 en 3.017 (deels) en heeft een oppervlakte van circa 53.000 m².

Het voormalig agrarisch bedrijf aan de Lariestraat 23(a) is om planologische redenen meegenomen in de begrenzing van het plangebied. Dit deel van het plangebied staat kadastraal bekend als gemeente Heeswijk-Dinther, nr's 2.408, 2.771 en 2.772 (deels) en heeft een oppervlakte van circa 3.700 m².

Navolgende afbeeldingen tonen globaal de ligging en begrenzing van het plangebied in de omgeving. Voor de exacte begrenzing van het plangebied wordt verwezen naar de verbeelding.



Globale ligging plangebied in relatie tot kern Heeswijk-Dinther (rode omcirkeling)



Globale begrenzing plangebied (rode omkadering)

1.3 Geldend bestemmingsplan

Voor de in dit bestemmingsplan begrepen gronden gelden momenteel de bestemmingsplannen:

- 'Buitengebied Bernheze', zoals de gemeenteraad heeft vastgesteld op 26 juni 2012;
- 'De Kommen van Bernheze', zoals de gemeenteraad heeft vastgesteld op 1 juni 2011.



Uitsnede verbeelding geldende bestemmingsplannen (rode omkadering)

Ter plaatse van het plangebied geldt – tot het voorliggende bestemmingsplan in werking is getreden - grotendeels de bestemming 'Agrarisch met waarden - Landschappelijke, cultuurhistorische en/of abiotische waarden'. Aan de noordzijde is een deel van het plangebied voorzien van een agrarisch bouwvlak en de functieaanduiding 'agrarisch bedrijf'. Binnen het agrarisch bouwvlak is maximaal één bedrijfswoning toegestaan.

Aan de oostzijde heeft een klein deel van het plangebied de bestemming 'Agrarisch', 'Wonen' of 'Water'.

Het hele plangebied is tevens voorzien van de dubbelbestemmingen 'Waarde - Archeologie 2' en 'Waarde - Archeologie 3'.

Op grond van de agrarische bestemmingen is het bouwen van burgerwoningen niet toegestaan. Om de gewenste ontwikkeling mogelijk te maken, is het noodzakelijk een nieuw bestemmingsplan vast te stellen.

1.4 Leeswijzer

Het bestemmingsplan bestaat uit meerdere onderdelen: een verbeelding waarop de bestemmingen in het plangebied zijn aangegeven en regels waarin de bepalingen voor de op de verbeelding vermelde bestemmingen zijn opgenomen. Het bestemmingsplan gaat vergezeld van een toelichting waarin de achtergronden van het bestemmingsplan zijn beschreven. De verbeelding vormt samen met de regels het juridische bindende deel van het bestemmingsplan. In de toelichting worden de keuzes die in het bestemmingsplan worden gemaakt nader gemotiveerd en verantwoord. De toelichting kan globaal opgedeeld worden in vier delen.

Inleiding en beschrijving plangebied

In hoofdstuk 1 zijn de aanleidingen en het kader voor de planherziening beschreven. Hoofdstuk 2 geeft een beschrijving van de huidige en toekomstige situatie van het plangebied.

Verantwoording

Hoofdstukken 3 en 4 geven de achtergronden, toelichting en motivatie op de gemaakte keuzen weer die uiteindelijk hebben geleid tot de uitgewerkte planopzet. In dit planonderdeel worden onder meer het (beleids)kader en de milieuaspecten uiteengezet.

Juridische planbeschrijving

In hoofdstuk 5 wordt de juridische planopzet beschreven. Doel is een nadere onderbouwing te geven wat met het plan wordt beoogd en hoe de instrumenten regels en verbeelding hierbij worden gehanteerd.

Uitvoerbaarheid

Het laatste deel (hoofdstuk 6) gaat in op de financieel-economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid van het plan.

Hoofdstuk 2 Beschrijving plangebied

2.1 Bestaande situatie

2.1.1 Heeswijk-Dinther

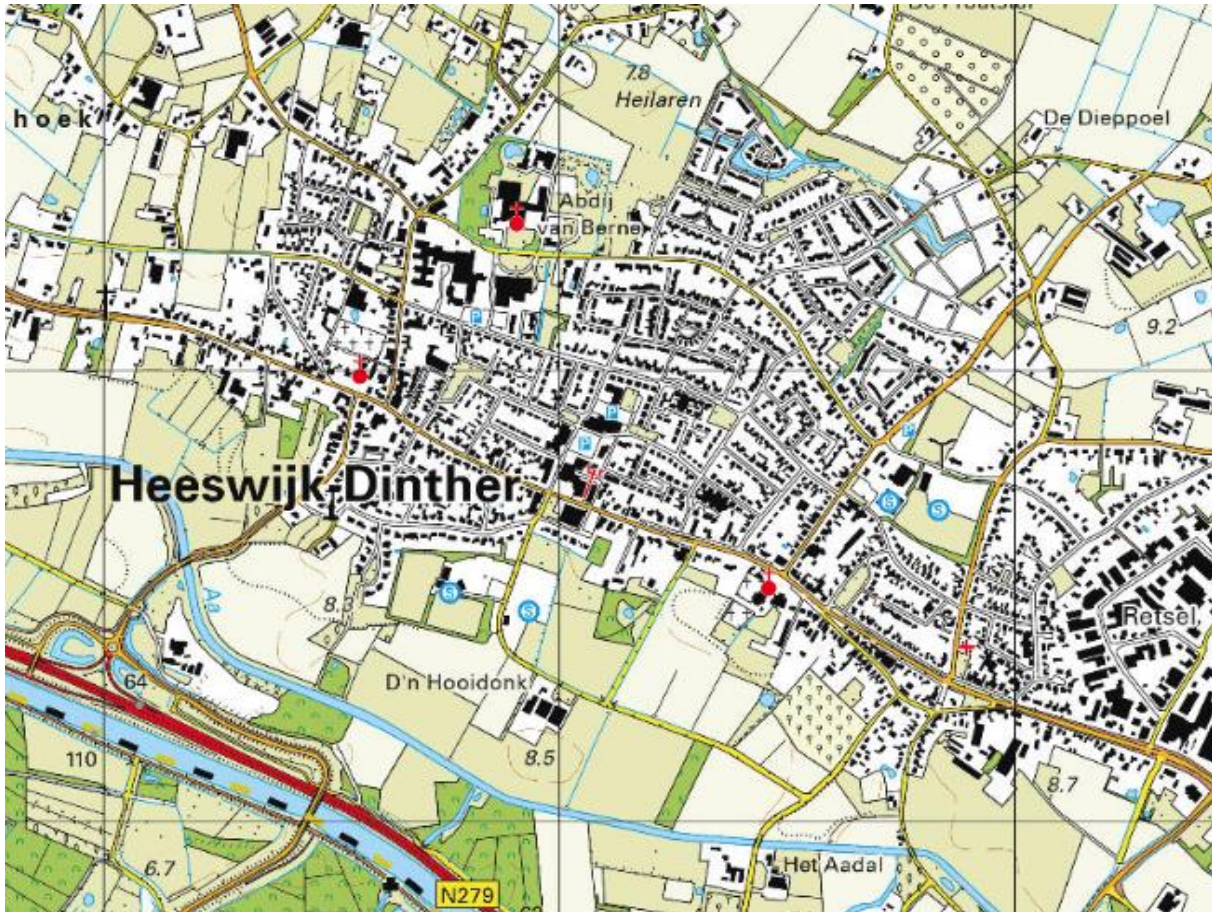
Heeswijk en Dinther zijn ontstaan op de oeverwal die tussen de beekdalen van de Aa en Leijgraaf is gelegen. Op de brede dekzandrug zijn twee kernen ontstaan te midden van een complex van akkers en weilanden, waar een kleinschalig kampenlandschap is ontstaan.



Topografische situatie (kaartbeeld 1950) (bron: Kadaster)

In de loop van de geschiedenis zijn de kernen Heeswijk en Dinther aan elkaar gegroeid. Dit gebeurde initieel door intensivering van de lintbebouwing langs de doorgaande verbindingen in oost-west richting. Vanaf de jaren '60 en '70 van de 20^e eeuw nam de aanwas van woningen toe en kreeg Heeswijk Dinther, via opeenvolgende planmatige uitbreidingen tussen de doorgaande linten, geleidelijk haar huidige stedenbouwkundige structuur. Deze wordt gekenmerkt door de aaneengesloten lintbebouwing van de voormalige kernen, parallel aan het dal van de Aa.

Na de samenvoeging is tussen Heeswijk en Dinther, rondom Plein 1969, een nieuw dorpscentrum met winkels en voorzieningen gerealiseerd. De centrale ruimtes van de vroegere dorpen (met karakteristieke open ruimtes en monumentale bomen) zijn, net als de historische lintstructuur, nog herkenbaar. Uitbreidingen van de kern liggen met name aan de noordzijde van de oorspronkelijke lintbebouwing. Aan de oostzijde van de kern ligt een klein bedrijventerrein, dat qua maat en schaal bij de kern past.



Topografische situatie (kaartbeeld 2019) (bron: Kadaster)

Heeswijk-Dinther heeft aan de noordzijde van de kern, richting de Leijgraaf, een kleinschalige, rafelige dorpsrand met waterlopen, bomenrijen en bosjes. Aan de zuidzijde, richting de Aa, is sprake van een meer transparante overgang tussen het dorp en het beekdal. De laanbeplanting langs de Hoofdstraat is op enkele plaatsen onderbroken. Enkele oude wegen verbinden, met veelal restanten van laanbeplanting, de historische centra met het buitengebied. In Heeswijk vormt de Abdy van Berne met bijbehorende lanen een karakteristiek element in de groenstructuur. De monumentale beplanting rond de abdy staat niet in relatie met de groenstructuur van Dinther en langs de Hoofdstraat. De dorpsranden zijn over het algemeen zacht te noemen, met uitzondering van de harde rand langs de uitbreiding aan de noordzijde van de kern.



Op grond van de bestaande ruimtelijk-functionele structuur zoals hiervoor geschetst, is een set uitgangspunten geformuleerd voor de wenselijke ruimtelijk-functionele ontwikkeling van de kern:

- Ruimte voor aanvullende verstedelijking moet worden gevonden langs de oude linten (in westelijke richting) of richting het noorden met behoud van eigenheid van de historische bebouwingslinten;
- De dorpsrand langs het beekdal van de Aa kan worden versterkt, waarbij de inzet is te komen tot een contrastrijke overgang van dorp naar beekdal;
- De structuur van groene lobben in het dorp is waardevol en moet behouden blijven;
- Het beekdal van de Leijgraaf kan worden versterkt door passende landschapsinrichting, zoeken naar ruimte voor natuurontwikkeling en waterberging en het inpassen van storende (agrarische) bebouwing;
- De harde storende dorpsrand bij het bedrijventerrein aan de oostzijde kan worden verbeterd.

2.1.2 Westelijke kernrandzone

De westelijke kernrandzone ligt globaal ingeklemd tussen de beekdalen van de Aa in het zuiden en de Leijgraaf in het noorden. Het gebied kan worden gekenschetst als een waardevol en kleinschalig cultuurhistorisch landschap, met nog zichtbare authentieke elementen zoals akkers, reliëf en verkavelingsstructuren. De westflank van de dorpskern wordt gedragen door de Gouverneursweg, het historische lint richting Middelrode dat de dekzandrug langs de Aa volgt. Ook de agrarische linten Veldstraat en Kameren - Fokkershoek volgen de glooiingen parallel aan de dekzandrug. Het gebied tussen de linten Veldstraat en Kameren - Fokkershoek betreft een oude langgerekte es die nog intact is.



De linten Gouverneursweg en Kameran – Fokkershoek - Herpersteeg worden deels begeleid door dubbele bomenrijen, maar deze stoppen in de kernrandzone. Langs het lint Veldstraat ontbreekt een structurerende laanbeplanting. Het gebied wordt gekenmerkt door een veelheid aan functies, variërend van gerenoveerde woonboerderijen tot kleinschalige bedrijvigheid. Tevens zijn er enkele grondgebonden agrarische bedrijven. Het gebied heeft een afwisselend en groen karakter met een goede balans tussen ruimte en massa. Er is een aantal bepalende doorzichten aanwezig, die het gebied visueel verknopen met de omgeving, zoals de historische es.

2.1.3 Kamersche Hoef

In de bestaande situatie heeft het voorliggende plangebied een landelijk karakter en is gelegen direct grenzend aan het bestaande woongebied van Heeswijk-Dinther, meer precies de bebouwing rondom het Hopveld.

De betreffende gronden zijn grotendeels in gebruik als (paarde)weiland c.q. grasland, waardoor het plangebied een overwegend groen en open karakter heeft. In het plangebied zijn enkele sloten aanwezig.



De bestaande bebouwing in het plangebied bestaat uit een paardenstal met werkplaats en enkele kleinere schuren en een afdak ter hoogte van Lariestraat 21 en 23a (= noordzijde). Ook ter hoogte van Veldstraat 36a (=zuidoostzijde) staat een schuur die voor het grootste deel in het plangebied staat.



Impressie hoek Veldstraat - Herpersteeg (zuidwestelijke hoek plangebied) in noordoostelijke richting

Van noord naar zuid, door het midden van het plangebied, loopt een ondiepe watergang die het grootste deel van het jaar droog staat. Direct ten noorden van het plangebied zijn (woon)boerderijen gelegen en ten oosten van het plangebied burgerwoningen. Aan de westzijde van het plangebied, langs de Herpersteeg, is een bomenrij aanwezig.



Impressie vanaf de Veldstraat (zuidoostelijke hoek plangebied) in noordelijke richting

2.2 Planbeschrijving

2.2.1 Inleiding

Bij een stedelijke invulling van het plangebied wordt bij de stedenbouwkundige en landschappelijke inrichting rekening gehouden met de aanwezige ruimtelijke kwaliteiten en structuren, zowel die in het plangebied zelf als in de omgeving. In navolgende paragrafen worden deze beschreven, waarbij wordt toegelicht hoe het planvoornemen hierbij aansluit.

Vertrekpunt bij de planbeschrijving is een beschrijving van de ruimtelijke structuur van Heeswijk-Dinther, in de context van de westelijke kernrandzone rond deze kern. Dit is beschreven in subparagraaf 2.2.2. Vanuit deze context wordt in subparagraaf 2.2.3 de vertaalslag gemaakt naar de ontwikkelde stedenbouwkundige opzet, het stedenbouwkundig concept, zoals dat voor het plan is ontwikkeld. Aanvullend wordt daarbij nader ingegaan op de aspecten bebouwingsstructuur en woningbouwprogramma (2.2.4), groen en water (2.2.5) en de nagestreefde beeldkwaliteit (2.2.7). Tenslotte wordt in subparagraaf 2.2.8 kort ingegaan op de kwaliteitsverbetering van het landschap.

2.2.2 Ruimtelijke structuur westelijke kernrandzone Heeswijk-Dinther

Kernranden, zo ook rond Heeswijk-Dinther, vormen het snijvlak tussen woonkern en buitengebied en herbergen dikwijls een mix aan functies, zoals woningen, (agrarische) bedrijven, sportvelden, begraafplaatsen en volkstuinen. De provincie Noord-Brabant beschrijft de 'kernrandzone' als het overgangsgebied gelegen langs het bestaand stedelijk gebied en binnen het agrarisch gebied met daarin relatief veel bebouwing op korte afstand van elkaar en met een ondergeschikte of afnemende agrarische functie (bron: toelichting Verordening ruimte Noord-Brabant).

(Historische) context - ontwikkeling Heeswijk-Dinther

Heeswijk en Dinther zijn ontstaan op de oeverwal die tussen de beekdalen van de Aa en Leijgraaf is gelegen. Op de brede dekzandrug zijn twee kernen ontstaan te midden van een complex van akkers en weilanden, waar een kleinschalig kampenlandschap is ontstaan. Door uitbreiding van de bebouwing op aangrenzende akkers zijn de kernen Heeswijk en Dinther aan elkaar gegroeid. De ruimtelijke structuur wordt bepaald door de aaneengesloten lintbebouwing van de voormalige kernen, parallel aan het dal van de Aa.

Na de samenvoeging is tussen Heeswijk en Dinther, rondom Plein 1969, een nieuw dorpscentrum met winkels en voorzieningen gerealiseerd. De centrale ruimtes van de vroegere dorpen (met karakteristieke open ruimtes en monumentale bomen) zijn, net als de historische lintstructuur, nog herkenbaar aanwezig. Uitbreidingen van de kern liggen met name aan de noordzijde van de oorspronkelijke lintbebouwing. Aan de oostzijde van de kern ligt een klein bedrijventerrein, dat qua maat en schaal goed bij de kern past.

Heeswijk-Dinther heeft aan de noordzijde van de kern, richting de Leijgraaf, een kleinschalige, rafelige dorpsrand met waterlopen, bomenrijen en bosjes. Aan de zuidzijde, richting de Aa, is sprake van een meer transparante overgang tussen het dorp en het beekdal. De laanbeplanting langs de Hoofdstraat is op enkele plaatsen onderbroken. Enkele oude wegen verbinden, met veelal restanten van laanbeplanting, de historische centra met het buitengebied. In Heeswijk vormt de Abdij van Berne met bijbehorende lanen een karakteristiek element in de groenstructuur. De monumentale beplanting rond de abdij staat niet in relatie met de groenstructuur van Dinther en langs de Hoofdstraat. De dorpsranden zijn over het algemeen zacht te noemen, met uitzondering van de harde rand langs de uitbreiding aan de noordzijde van de kern.

Uitgangspunten voor toekomstige ontwikkeling

In de Gebiedsvisie bebouwingsconcentraties Bernheze (zie subparagraaf 3.3.2 voor een uitgebreidere beschrijving) zijn de volgende uitgangspunten benoemd voor de toekomstige ruimtelijke ontwikkeling van Heeswijk-Dinther die relevant zijn voor het plangebied:

- Het dorp uitbreiden langs de oude linten (in westelijke richting) of richting het noorden met behoud van eigenheid van de historische bebouwingslinten;
- De structuur van groene lobben die het dorp ingaan is waardevol en dient behouden te blijven. Dit in verband met de sterke verwevenheid dorp en landschap en hoge woonkwaliteit:
 1. lob entree west: het historische landschap met de es en de agrarische linten vormt een waardevolle kernrand. Inzetten op duurzame agrarische functies en cultuurgronden op de historische es;

Analyse westelijke kernrandzone

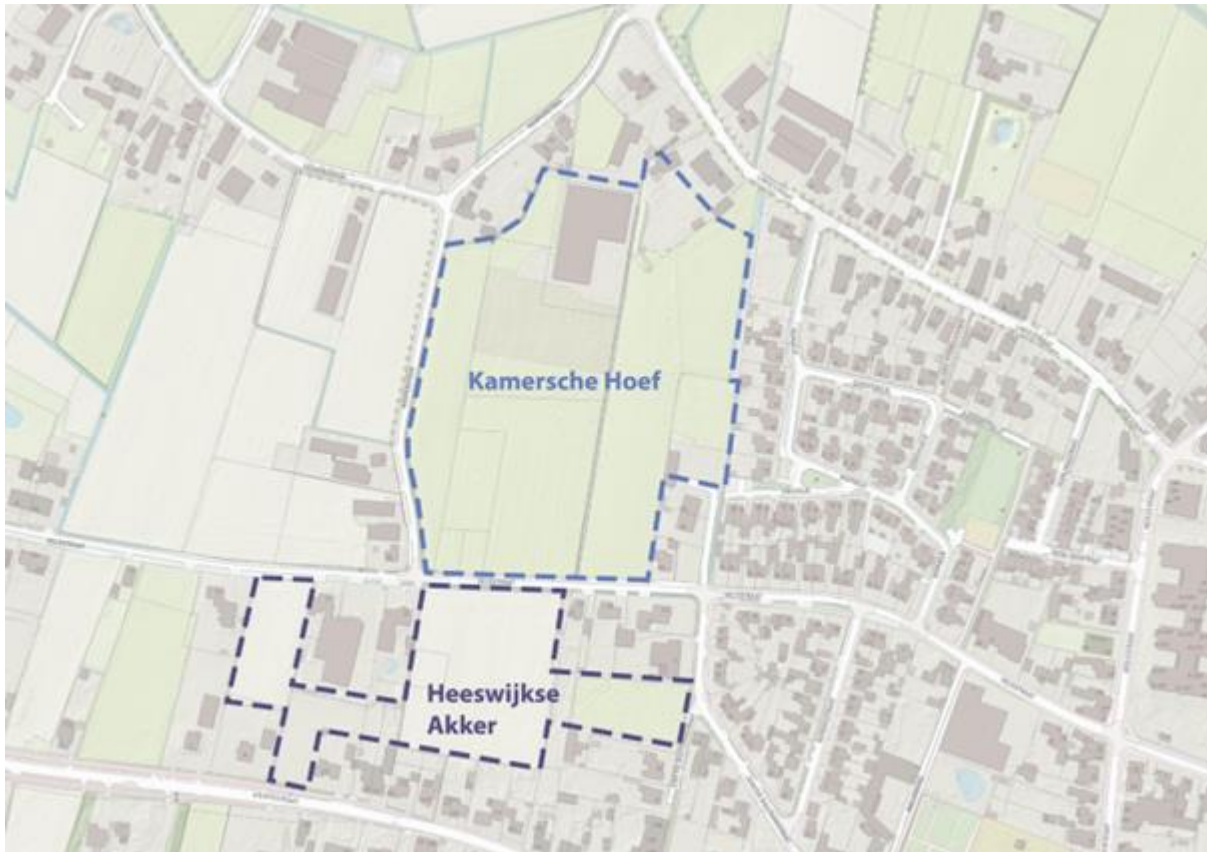
De westelijke kernrandzone van Heeswijk-Dinther heeft een afwisselend en groen karakter met een goede balans tussen ruimte en massa. Er is een aantal bepalende doorzichten aanwezig die het gebied visueel verknopen met de omgeving, zoals de historische es.

Het historische lint van Heeswijk (Gouverneursweg) volgt westwaarts richting Middelrode de dekzandrug langs de Aa. Ook de agrarische linten Veldstraat en Kameron-Fokkershoek-Herpersteeg volgen de glooiingen parallel aan de dekzandrug. Deze landschappelijke eenheid ligt ingeklemd tussen de beekdalen van de Leijgraaf in het noorden en de Aa in het zuiden. Dit gebied is een waardevol en kleinschalig cultuurhistorisch landschap met nog zichtbare authentieke (agrarische) elementen zoals akkers, reliëf en verkavelingsstructuren. Het gebied tussen de linten Veldstraat en Kameron-Fokkershoek-Herpersteeg betreft een oude langgerekte es die nog intact is (groene lob I). Dit is een waardevol element.

De linten Gouverneursweg en Kameron - Fokkershoek - Herpersteeg worden deels begeleid door een dubbele bomenrij, maar deze stoppen in de kernrandzone. Het gebied tussen de linten wordt gekenmerkt door een veelheid aan functies variërend van gerenoveerde woonboerderijen tot kleinschalige bedrijvigheid. Tevens zijn er enkele grondgebonden agrarische bedrijven, waarbij de zone ten noorden van de Veldstraat juist opvalt door het open landschapsbeeld. Dit komt door de afwezigheid van opgaande groenstructuren en bebouwing langs deze zijde van de straat.

Het gebied heeft een afwisselend en groen karakter met een goede balans tussen ruimte en massa. Er is een aantal bepalende doorzichten aanwezig die het gebied visueel verknopen met de omgeving, zoals de historische es. Het verder verdichten van de linten Gouverneursweg en Kameron - Fokkershoek - Herpersteeg is niet wenselijk. Waar de landschappelijke inpassing rondom de voormalige hoeves sterk is, met grote, groene tuinen, is deze rondom agrarische bedrijven matig en kaal.

Een grootschaligere uitbreiding van de dorpsrand van Heeswijk kan in deze zone gevonden worden met de Herpersteeg als absolute grens. Dit heeft geleid tot de aanduiding van de woningbouwgebieden Kamersche Hoef (opgenomen in onderhavig bestemmingsplan) en Heeswijkse Akkers (bestemmingsplan vastgesteld in oktober 2022), aangeduid op navolgend kaartbeeld en ook als zodanig opgenomen in de gebiedsvisie bebouwingsconcentraties (zie subparagraaf 3.3.2):



Ligging woningbouwgebieden Kamersche Hoef en Heeswijkse Akkers

2.2.3 Stedenbouwkundig concept

De basis voor het stedenbouwkundig concept voor Kamersche Hoef wordt gevormd door een centrale, min of meer, haakvormige ontsluitingsweg (in het uiteindelijke stedenbouwkundig plan is dit voor (vracht)autoverkeer gewijzigd naar een p-vormige ontsluitingsstructuur) die begeleidt wordt door een langgerekte structuur waarin waterberging kan plaatsvinden. Hierlangs is een meer dorps woonmilieu gesitueerd. Dit komt niet alleen tot uiting in de stedenbouwkundige opzet, maar ook in de architectuur en de inrichting van de openbare ruimte.

Aan de groene wiggen vormt zich een meer landelijk woonmilieu. De landschappelijk ingerichte zone langs de Herpersteeg draagt hier aan bij. Het centrale hofje en de brede profielen verbinden beide zones. In het hofje is geen autoverkeer aanwezig, waardoor een prettig verblijfsmilieu ontstaat.

Het plangebied ligt niet direct aan de bestaande linten, maar vormt een min of meer autonoom nieuw woongebied. Alleen aan de zijde van de Veldstraat (= zuidzijde) presenteert het plangebied zich naar de omgeving toe. Het woongebied ontsluit zich via de Veldstraat, daarnaast is er een calamiteitenroute en langzaamverkeersverbinding aanwezig in het zuidoosten van het plangebied. Er komt geen directe autoverbinding met de Herpersteeg en de Lariestraat aan de noordzijde. Wel worden er aan de (noord-)oost- en westzijde van het plangebied langzaamverkeersverbindingen gerealiseerd om het plan Kamersche Hoef te vervlechten met zijn omgeving.

In het woongebied is ruimte voor een mix aan (hoofdzakelijk) grondgebonden woningtypen, zowel vrijstaande, twee-aaneengebouwde en aaneengebouwde woningen alsmede patiowoningen en beneden-/bovenwoningen krijgen een plek in het plan. De bebouwing heeft een gevarieerd karakter, wat tot uitdrukking komt in de maat, schaal en architectuur van de woningen. Doordat alle woningen worden uitgevoerd in één of twee lagen met een kap, komt een dorps beeld tot stand.

2.2.4 Bebouwingsstructuur & woningbouwprogramma

Op navolgende stedenbouwkundige (proef)verkaveling is voorzien in 143 woningen in totaal, waarvan circa 60 % binnen het betaalbare segment valt (onder de NHG-gens):



Stedenbouwkundige proefverkaveling (Bron: Buro Waalbrug, d.d. 14 juni 2023)

Het voorliggende bestemmingsplan maakt de bouw van maximaal 143 nieuwe woningen mogelijk. Om de nodige flexibiliteit te behouden, is het woningbouwprogramma niet in een keurslijf gegoten. Dat betekent dat binnen de bestemming 'Woongebied' niet alleen vrijstaande woningen gebouwd kunnen worden, maar ook twee-aaneengebouwde woningen, patio-woningen, aaneengebouwde woningen en (daar waar specifiek aangeduid) gestapelde woningen.

Deze proefverkaveling voorziet in de bouw van de volgende woning: 8 vrijstaande koopwoningen, 20 twee-aaneengebouwde koopwoningen, 10 patio(koop)woningen, 65 aaneengebouwde koopwoningen, 28 aaneengebouwde sociale huurwoningen en 12 beneden-/bovenwoningen (sociale huurappartementen). Een deel van de koopwoningen zal ook door middel van (collectief) particulier opdrachtgeverschap gerealiseerd worden. In totaal 143 woningen.

Het voornoemde programma is gebaseerd op de meest recente stedenbouwkundige uitwerking van het woongebied, maar vormt nadrukkelijk geen blauwdruk. De definitieve verkaveling en differentiatie in het woningbouwprogramma kan op (ondergeschikte) onderdelen nog wijzigen. Het bestemmingsplan biedt hiervoor de nodige ruimte.

Om planologische redenen is ook het gedeelte van het agrarisch bouwvlak van Lariestraat 23, dat buiten het nieuwe woongebied is gelegen, binnen de plangrens meegenomen. Het bouwvlak wordt verkleind door de zuidelijke grens in noordelijke richting te verplaatsen. De bestaande bedrijfsbebouwing, die nu buiten het bouwvlak is komen te liggen, krijgt de aanduiding 'bedrijf tot en met categorie 2'. Op deze wijze wordt er voor gezorgd dat ook ter plaatse van de meest noordelijke nieuwbouwwoningen in het plangebied sprake is van een goed woon- en leefklimaat.

2.2.5 Groen en water

De verkaveling voorziet in een doorgaande openbaar groenstructuur, die de wegenstructuur in het plangebied begeleidt. Aan de westzijde zijn haaks hierop drie groene wiggen voorzien. Aan deze groene wiggen vormt zich een meer landelijk woonmilieu. De landschappelijk ingerichte zone langs de Herpersteeg draagt hier aan bij. Centraal in het plangebied is één concentratie voorzien in de vorm van een groen hofje. Een groot deel van de woningen in het plangebied is op één van deze wiggen of het hofje georiënteerd, waarmee deze een belangrijke rol spelen in de beleving van het gebied.

Bij inrichting en plantsoenkeuze verdient het aanbeveling om maximale ecologische meerwaarde te creëren en duurzaam beheer mogelijk te maken. In het deel ten westen van de westelijk brink (=westelijke poot ontsluitingsstructuur) met inbegrip van deze weg en de bijbehorende bermstrook, wordt een meer 'Landelijk - organisch' beeld nagestreefd. In de zone ten oosten daarvan een meer 'Dorps - gecultiveerd' beeld, zie verder navolgend beeld uit het beeldkwaliteitplan:

► Openbare ruimte - Groen & Water

Landelijk - organisch



► Glooiende laagtes als waterberging, met kruidenrijke beplanting



► Westrand als kruidenrijke akkerand met gestrooide bomen



► Arboretum van bomen



► Groen & Water

Dorps - gecultiveerd



► Strokke laagtes als waterberging met laanbeplanting



► Tussenruimtes bieden ruimte voor spelen en ontmoeten



► Bomenlaan gecombineerd met parkeren en groenstroken

De openbare ruimte speelt een sleutelrol bij het bereiken van een klimaatadaptieve inrichting van het plangebied. Dit betekent niet alleen dat met het reduceren van het verhard oppervlak en de plaatsing van bomen het ontstaan van hittestress zoveel als mogelijk wordt voorkomen, maar ook dat het openbaar groen bijdraagt aan het bereiken van een toekomstbestendige waterhuishouding in het plangebied. Daarbij kan worden gedacht aan het vasthouden en zo nodig bergen van hemelwater, door het in onderling verband vormgeven van 'het grijs en het groen'.

Bij inrichting en plantsoenkeuze verdient het aanbeveling om maximale ecologische meerwaarde te creëren en duurzaam beheer mogelijk te maken.

2.2.6 Verkeersafwikkeling

De ontwikkeling van de nieuwe woonbuurten Heeswijkse Akkers en Kamersche Hoef heeft effecten op de hoeveelheid verkeer die over het wegennet wordt afgewikkeld. Om inzicht te krijgen in de verkeerskundige impact en mogelijk noodzakelijke maatregelen om een goede verkeersafwikkeling te garanderen, is een onderzoek verricht naar de verwachte verkeersgeneratie. De resultaten van dit onderzoek zijn opgenomen als bijlage 1 bij deze toelichting. Ten behoeve van het onderzoek is gebruik gemaakt van het verkeersmodel BBMA.

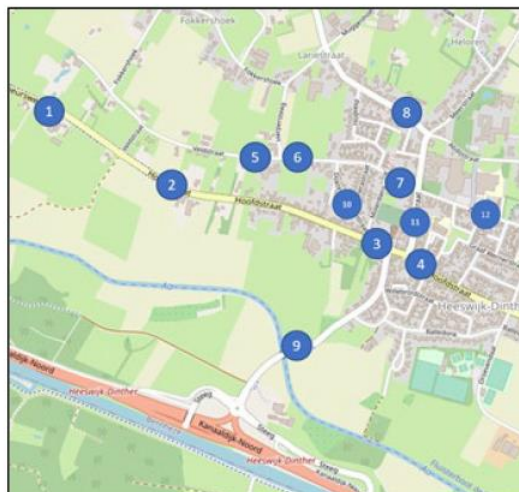
Om te bepalen of de verwachte verkeersintensiteiten (motorvoertuigen per etmaal) toelaatbaar geacht mogen worden, is gebruik gemaakt van een toetsingskader. Dit toetsingskader biedt voor de afzonderlijk beoordeelde wegen de etmaalintensiteiten die bij de functie en inrichting van de betreffende weg passen. Dit is weergegeven in onderstaande tabel en kaartbeeld:

Toetsingskader	Verkeers- intensiteiten (mvt/etmaal)
1. Gouverneursweg	4.000 – 6.000
2. Hoofdstraat (Veldstraat – Dr. Boutkanstraat)	4.000 – 6.000
3. Hoofdstraat (Dr. Boutkanstraat – Baron van Bogaerdelaan)	4.000 – 6.000
4. Hoofdstraat (Abdijstraat – Antoon Coolenstraat)	4.000 – 6.000
5. Veldstraat (Herpersteeg-Fokkershoek)*	< 2.500
6a. Veldstraat (Herpersteeg-Kamersche Hoef)*	< 2.500
6b. Veldstraat (tussen aansluitingen Kamersche Hoef)*	
6c. Veldstraat (Kamersche Hoef-Dr. Boutkanstraat)*	
7. Veldstraat (Molenberg-Abdijstraat)	4.000 – 6.000
8. Lariestraat	4.000 – 6.000
9. Baron van Bogaerdelaan**	6.000 – 15.000
10. Dr. Boutkanstraat*	< 2.500
11. Abdijstraat	4.000 – 6.000
12. Zijlstraat	< 4.000

* In verband met de beperkte wegbreedte (ca. 4,10 meter) is voor de Veldstraat en Dr. Boutkanstraat een afwijkende intensiteit opgenomen.

** De Baron van Bogaerdelaan is de ontsluitingsweg tussen Heeswijk Dinther en de N279. Buiten de bebouwde kom is de rijbaan 6,5 meter breed en voorzien van vrijliggende fietspaden. Ondanks dat de maximum snelheid 60 km/h is, is er door de gemeente Bernheze voor gekozen de maximaal toegestane intensiteiten aan te laten sluiten bij een GOW binnen de bebouwde kom.

In navolgende tabel is voor de onderzochte wegen weergegeven wat de etmaalintensiteit in de huidige situatie is (Referentiesituatie) en wat de verwachte intensiteit zal zijn na realisatie van beide woonbuurten:

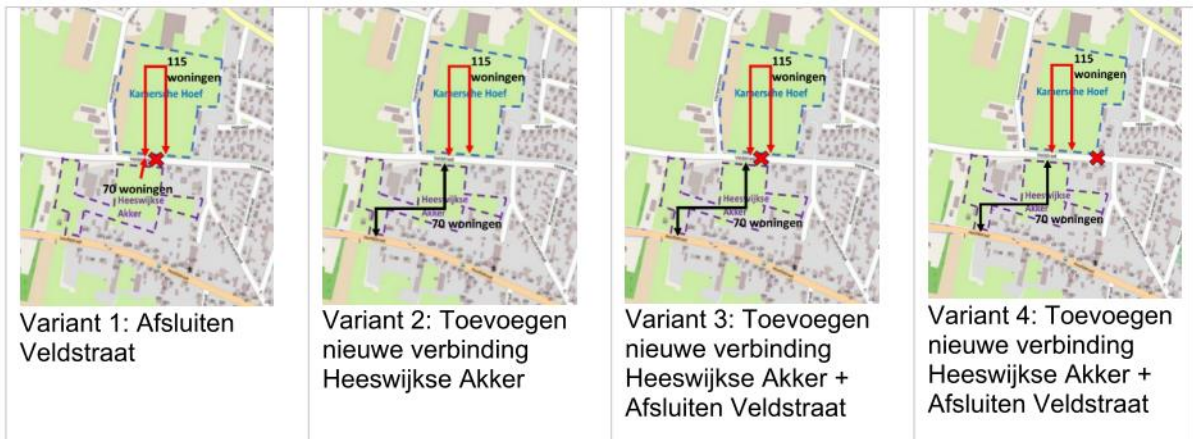


Verkeersintensiteiten (mvt/etmaal)	Referentie-situatie	Basissituatie (excl. aanvullende maatregelen)	Vershil	% toename /afname
1. Gouverneursweg	3.580	3.662	+82	2,3%
2. Hoofdstraat (Veldstraat – Dr. Boutkanstraat)	2.326	2.319	-7	-0,3%
3. Hoofdstraat (Dr. Boutkanstraat – Baron van Bogaerdelaan)	3.280	3.280	0	0,0%
4. Hoofdstraat (Abdijstraat – Antoon Coolenstraat)	4.712	4.947	+235	5,0%
5. Veldstraat (Herpersteeg-Fokkershoek)	1.254	1.343	+89	7,1%
6a. Veldstraat (Herpersteeg-Kamersche Hoef)	2.080	2.360	+280	13,5%
6b. Veldstraat (tussen aansluitingen Kamersche Hoef)	2.080	2.610	+530	25,5%
6c. Veldstraat (Kamersche Hoef-Dr. Boutkanstraat)	2.080	3.040	+960	46,2%
7. Veldstraat (Molenberg-Abdijstraat)	2.350	3.310	+960	40,9%
8. Lariestraat	1.703	1.692	-11	-0,6%
9. Baron van Bogaerdelaan	7.458	7.926	+468	6,3%
10. Dr. Boutkanstraat	1.130	1.130	0	0,0%
11. Abdijstraat	6.290	7.010	+720	11,4%
12. Zijlstraat	2.700	2.821	+121	4,5%

De grootste intensiteitstoename concentreren zich op de Veldstraat, de Abdijstraat en de Baron van Bogaerdelaan. In het toetsingskader is opgenomen dat er als gevolg van de woningbouw geen verkeerstoename mag plaatsvinden op de Veldstraat, de Dr. Boutkanstraat en de Abdijstraat. Op basis van de verwachte intensiteiten in de basissituatie, kan gesteld worden dat het niet wenselijk is de woonwijken te realiseren zonder dat aanvullende maatregelen genomen worden op het wegennet.

Ten aanzien van mogelijke maatregelen zijn vier varianten onderzocht:

1. Afsluiten Veldstraat tussen Dr. Boutkanstraat en Herpersteeg, tussen de twee nieuwe aansluitingen van Kamersche Hoef;
2. Toevoegen nieuwe erftoegangsweg (30 km/u) Heeswijkse Akker, deze weg sluit aan op de Hoofdstraat en Veldstraat;
3. Afsluiten Veldstraat tussen Dr. Boutkanstraat en Herpersteeg, tussen de twee nieuwe aansluitingen van Kamersche Hoef, en toevoegen nieuwe erftoegangsweg door Heeswijkse Akkers;
4. Afsluiten Veldstraat tussen nieuwe erftoegangsweg Kamersche Hoef en Dr. Boutkanstraat en toevoegen nieuwe erftoegangsweg door Heeswijkse Akkers.



Voor de afzonderlijke vier varianten is onderzocht welke effecten ze naar verwachting hebben op de verkeersafwikkeling, waarbij het toetsingskader is gehanteerd om tot een onderling vergelijkbare afweging te komen. De samenvattende resultaten van deze toetsing zijn schematisch als volgt weergegeven:

Verkeersintensiteiten (mvt/etmaal)	Toetsingskader (mvt/etmaal)	Variant 1	Variant 2	Variant 3	Variant 4
1. Gouverneursweg	4.000 – 6.000				
2. Hoofdstraat (Veldstraat – Nieuwe verbinding)	4.000 – 6.000				
2a. Hoofdstraat (nieuwe verbinding – Dr. Boutkanstraat)	4.000 – 6.000				
3. Hoofdstraat (Dr. Boutkanstraat – Baron van Bogaerdelaan)	4.000 – 6.000				
4. Hoofdstraat (Abdijstraat – Antoon Coolenstraat)	4.000 – 6.000				
5. Veldstraat (Herpersteeg-Fokkershoek)	< 2.500	-75,0%	+6,5%	-75,5%	-85,4%
6a. Veldstraat (Herpersteeg-Kamersche Hoef)	< 2.500	-74,5%	+13,0%	-72,1%	-97,6%
6b. Veldstraat (tussen aansluitingen Kamersche Hoef)	< 2.500	-100,0%	+15,9%	-100,0%	-86,1%
6c. Veldstraat (Kamersche Hoef-Dr. Boutkanstraat)	< 2.500	-46,6%	+37,0%	-61,1%	-100,0%
7. Veldstraat (Molenberg-Abdijstraat)	4.000 – 6.000	-33,6%	+40,9%	-46,4%	
8. Lariestraat	4.000 – 6.000				
9. Baron van Bogaerdelaan	6.000 – 15.000				
10. Dr. Boutkanstraat	< 2.500	0%	0%	0%	-0,9%
11. Abdijstraat	4.000 – 6.000	+13,0%	+8,4%	+7,3%	+1,3%
12. Zijlstraat	< 4.000				

Geadviseerd wordt om variant 4 te realiseren: een knip op de Veldstraat tussen de wijk Kamersche Hoef en de Dr. Boutkanstraat inclusief de aanleg van een verbindingsweg door de wijk Heeswijkse Akkers, die zowel aansluit op de Veldstraat als de Hoofdstraat.

Hiermee wordt het verkeer verdeeld over de Lariestraat en Hoofdstraat, beide beschikken over

voldoende capaciteit om deze toename op te vangen. Verder heeft het realiseren van de verbindingsweg door Heeswijkse Akkers een positief effect op de bereikbaarheid van de wijk, zowel voor bewoners als voor hulpdiensten. Daarnaast is er geen toename, maar zelfs een afname van intensiteiten waarneembaar op de Veldstraat en blijven de intensiteiten op de Abdijstraat na realisatie van de woningbouw bij variant 4 nagenoeg gelijk.

Met de stedenbouwkundige opzet zoals deze voor het plan Kamersche Hoef is ontwikkeld, wordt invulling gegeven aan de verkeerskundige structuur zoals deze in variant 4 is geschetst. Het plangebied wordt voor snelverkeer ontsloten middels een interne p-vormige ontsluiting die op één punt aansluit op de Veldstraat.

Ten oosten van de ontsluiting van het plangebied komt een knip komt voor snelverkeer in de Veldstraat, ten westen van de aansluiting met de Dr. Boutkanstraat. Met deze flankerende maatregel wordt voorkomen dat de Veldstraat wordt benut door doorgaand (sluip)verkeer. Dit betekent in de praktijk dat het verkeer dat van het plangebied naar het dorp wil rijden, via de nieuwe doorsteek in de nog te realiseren wijk Heeswijkse Akkers richting de Hoofdstraat en zo verder naar het centrum kan rijden. De gemeenteraad heeft het bestemmingsplan voor de wijk 'Heeswijkse Akkers' met daarin de ontsluitingsweg op 6 oktober 2022 vastgesteld, waarmee de realisatie van de verbindingsweg planologisch verzekerd is.

2.2.7 Beeldkwaliteitplan

Ten behoeve van de nadere sturing op de ruimtelijke verschijningsvorm van woningen binnen het plangebied, is een beeldkwaliteitplan opgesteld, wat als bijlage 2 bij de toelichting is opgenomen. Dit beeldkwaliteitplan onderscheidt drie deelgebieden 'Dorp', 'Landschap' en 'Lint', waarvoor onderling onderscheidende welstandscriteria zijn geformuleerd.

Het onderscheidt tussen de deelgebieden wordt gemaakt door de stedenbouwkundige opzet en de variatie in architectuur en inrichting van de openbare ruimte. De woningen langs de zuidelijk gelegen Veldstraat onttrekken zich enigszins aan het geheel. Deze voegen zich in de landelijke bebouwing van het lint en markeren de entree van het achterliggend woongebied.

Het Dorpse woonmilieu kenmerkt zich door een meer rigide en orthogonale opzet. De oostelijke laan en de centrale hofjes dragen bij aan deze beleving. In de architectuur en de inrichting van de openbare ruimte wordt een uniform beeld nagestreefd, wat de samenhang van het dorps woonmilieu benadrukt.

Het landelijk woonmilieu kent een minder strenge opzet. Hier is meer ruimte voor variatie. Woningen zijn meer geïndividualiseerd, al vertonen ze een sterke samenhang in architectuur. De openbare ruimte is meer organisch vormgegeven met diversiteit in groen. De westrand fungeert als groene overgangszone naar het buitengebied aan de overzijde van de Herpersteeg.

2.2.8 Kwaliteitsverbetering landschap

Op grond van artikel 3.9 van de Interim Omgevingsverordening van de Provincie Noord-Brabant is het volgende van toepassing:

"Een bestemmingsplan dat een ruimtelijke ontwikkeling mogelijk maakt in Landelijk Gebied bepaalt dat die ruimtelijke ontwikkeling gepaard gaat met een fysieke verbetering van de landschappelijke kwaliteit van het gebied of de omgeving."

Voor meer informatie over de kwaliteitsverbetering van het landschap wordt verwezen naar subparagraaf 3.2.2 Interim Omgevingsverordening Noord-Brabant van de toelichting.

Hoofdstuk 3 Beleidskader

3.1 Nationaal beleid

3.1.1 Nationale Omgevingsvisie

De Nationale Omgevingsvisie (NOVI) is de opvolger van de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR), waarin het Rijk een lange termijn visie geeft op de toekomstige ontwikkeling van de leefomgeving in Nederland. De NOVI geeft richting en helpt keuzes te maken. Bij de afweging van keuzes wordt bij voorkeur gekozen voor slimme combinaties van functies, wordt uitgegaan van de specifieke kenmerken en kwaliteiten van gebieden en worden beslissingen niet uitgesteld of doorgeschoven.

De nationale belangen en opgaven waarop het Rijk wil sturen en richting wil geven, komen samen in de volgende vier prioriteiten:

- Ruimte maken voor klimaatadaptatie en energietransitie;
- De economie van Nederland verduurzamen en ons groeipotentieel behouden;
- Steden en regio's sterker en leefbaarder maken;
- Het landelijk gebied toekomstbestendig ontwikkelen.

Planspecifiek

De voorgenomen ontwikkeling is niet in strijd met de prioriteiten uit de NOVI. De NOVI vormt geen belemmering voor dit plan.

3.1.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening

Het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) borgt een aantal van de nationale ruimtelijke belangen die deel uitmaken van het beleid, zoals beschreven in de voorganger van de NOVI, oftewel de SVIR. Op het moment dat de Omgevingswet in werking treedt, vervalt het Barro. De regels van het Barro worden dan vervangen door het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl). Het Bkl wordt de uitwerking, in regelgeving, van het beleid dat in de NOVI staat. Zolang de Omgevingswet nog niet van kracht is, is het Barro nog van toepassing.

In het Barro, ook wel bekend als de AMvB Ruimte, zijn 14 nationale belangen opgenomen die juridische borging vereisen. Het besluit is gericht op doorwerking van de nationale belangen in provinciaal beleid en gemeentelijke bestemmingsplannen. Dat betekent dat het Barro voor de opgenomen onderwerpen regels geeft over bestemmingen en het gebruik van gronden. Daarnaast kan zij aan de gemeente opdragen in de toelichting bij een bestemmingsplan bepaalde zaken uitdrukkelijk te motiveren.

Planspecifiek

In het Barro worden geen specifieke uitspraken gedaan met betrekking tot het voorliggende plangebied.

3.1.3 Ladder voor duurzame verstedelijking

De in de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte geïntroduceerde 'ladder voor duurzame verstedelijking' is als procesvereiste vastgelegd in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). In het geval van een nieuwe stedelijke ontwikkeling moet in de toelichting een onderbouwing opgenomen worden van nut en noodzaak van de nieuwe stedelijke ruimtevrage en de ruimtelijke inpassing. Hierbij wordt uitgegaan van de 'ladder voor duurzame verstedelijking'. De ladder worden in artikel 3.1.6, lid 2 Bro als volgt omschreven: "De toelichting van een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, bevat een beschrijving van de behoefte aan de voorgenomen stedelijke ontwikkeling. Indien blijkt dat de stedelijke ontwikkeling niet binnen het bestaand stedelijk gebied kan worden voorzien, bevat de toelichting een motivering daarvan en een beschrijving van de mogelijkheid om in die behoefte te voorzien op de gekozen locatie buiten het bestaand stedelijk gebied."

Planspecifiek

Het woonbeleid van de gemeente Bernheze is verankerd in de 'Woonvisie 2022 - 2026'. Uit deze visie blijkt dat er gemeentebreed een behoefte bestaat aan 1.160 nieuwe woningen in de planperiode, waarvan 232 woningen zijn toebedeeld aan de kern Heeswijk-Dinther. De voorliggende ontwikkeling voorziet concreet in 143 nieuwe woningen en is opgenomen in het woningbouwprogramma van de gemeente Bernheze. Daarnaast is het plan op 23 november 2022 ingebracht in het regionale afstemmingsoverleg en akkoord bevonden.

Kwalitatief gezien ligt de nadruk in de kern Heeswijk-Dinther op jongeren/starters en senioren.

Het voorliggende bestemmingsplan voorziet in een mix van een fors aantal (goedkopere) rijwoningen, beneden-/bovenwoningen, twee-aaneengebouwde woningen, patiowoningen en enkele vrijstaande koopwoningen, aansluitend bij de kwalitatieve behoefte binnen de gemeente Bernheze. Daarmee is de kwalitatieve behoefte aan woningen voldoende aangetoond.

Tot slot dient aangetoond te worden dat de ontwikkeling is gelegen binnen bestaand stedelijk gebied. Onder bestaand stedelijk gebied wordt verstaan een *“bestaand stedenbouwkundig samenstel van bebouwing ten behoeve van wonen, dienstverlening, bedrijvigheid, detailhandel of horeca, alsmede de daarbij behorende openbare of sociaal culturele voorzieningen, stedelijk groen en infrastructuur”* (artikel 1.1.1 onder h Bro).

Binnen de gemeente Bernheze, en meer specifiek de kern Heeswijk-Dinther, is gezocht naar inbreidingsmogelijkheden voor nieuwbouw. Op dit moment is er nog een planvoorraad van circa 30 woningen in ontwikkeling en de uitbreidingslocatie Heeswijkse Akkers (70 woningen) aan de overzijde (=zuidzijde) van de Veldstraat. Er is geconstateerd dat de beschikbare inbreidingslocaties niet geschikt zijn voor een grootschalige toevoeging van grondgebonden woningen, maar hooguit geschikt voor maximaal vijf grondgebonden woningen. Omdat elders geen geschikte locaties beschikbaar waren om de kwantitatieve en kwalitatieve bouwopgave in te vullen, is gekeken naar uitbreidingsmogelijkheden in de kernrandzone. Het plangebied is geschikt bevonden als uitbreidingslocatie voor woningbouw, omdat het gebied aan de meeste zijden wordt omgeven door (woon)bebouwing. Dit wordt ondersteund door het feit dat de provincie Noord-Brabant het plangebied heeft aangewezen als zoekgebied voor verstedelijking. De nieuwe woningen worden geconcentreerd aan de rand van de bebouwde kom.

Het plangebied ligt daarnaast niet ver van de centrumvoorzieningen in Heeswijk-Dinther, waarmee wandelen en fietsen voor lokale verplaatsingen een volwaardig alternatief vormen. Daarnaast is het plangebied met het openbaar vervoer (buslijn 158 Den Bosch-Veghel v.v.) goed te bereiken. De dichtstbijzijnde bushalte ligt gemiddeld op circa 600 à 700 m loopafstand, aan de Hoofdstraat.

Ook is het plangebied in de gebiedsvisie bebouwingsconcentraties als 'reeds geplande afronding dorpsrand' (zie subparagraaf 3.3.2). Op strategische plekken kan de dorpsrand afgerond c.q. verdicht worden, mits voorkomen wordt dat er vanuit het buitengebied zicht is op onzorgvuldig vormgegeven achterkanten en hierdoor een rommelig beeld ontstaat. Doordat het voorliggende plangebied verscholen ligt achter de bestaande bebouwingslinten en slechts beperkt zichtbaar is vanuit het aangrenzende buitengebied, leidt de voorgenomen ontwikkeling niet tot een aantasting van het bestaande landschap. De overgang van het woongebied naar het buitengebied wordt bovendien zorgvuldig, groen en duurzaam vormgegeven, waarmee de bouw van de woningen passend is binnen de kaders van de gemeentelijke omgevingsvisie.

Gelet hierop wordt voldaan aan de ladder voor duurzame verstedelijking.

3.1.4 Conclusie

In het SVIR en Barro worden dan ook geen specifieke uitspraken gedaan met betrekking tot het voorliggende plangebied. Er wordt voldaan aan de Ladder voor duurzame verstedelijking.

3.2 Provinciaal beleid

3.2.1 Brabantse Omgevingsvisie

De provincie Noord-Brabant heeft in december 2018 de Brabantse Omgevingsvisie vastgesteld. Deze Omgevingsvisie bevat de belangrijkste ambities voor de fysieke leefomgeving voor de komende jaren, met een doorkijk naar 2050. Dat gaat om ambities op gebied van de energietransitie, een klimaatproof Brabant, Brabant als slimme netwerkstad en een concurrerende, duurzame economie. Deze vier hoofdpogingen zijn belangrijk voor heel Brabant en spelen ook in de hele provincie. Dat betekent niet dat deze Brabantbreed op dezelfde manier worden opgepakt. Bij het uitwerken van een aanpak is het belangrijk om vanuit een gebiedspecifieke benadering de kansen en bedreigingen van de opgaven te benoemen en rekening te houden met de kansen vanuit andere hoofdpogingen. De basisopgave is echter de totstandkoming van een veilige en gezonde leefomgeving met een goed omgevingskwaliteit. Elke ontwikkeling in Brabant, klein of groot en waar dan ook, draagt bij aan de omgevingskwaliteit.

De omgevingsvisie geeft daarnaast aan op welke nieuwe manieren de provincie met betrokkenen wil samenwerken aan omgevingsvraagstukken en welke waarden daarbij centraal staan.

In de komende decennia is de kernopgave het toekomstbestendig maken van onze dorpen en steden. Transformatie van het stedelijk gebied wordt een belangrijke opgave. Het 'up to date' houden van het bestaand stedelijk gebied is essentieel voor een duurzame, sociale en economische ontwikkeling van de steden en dorpen van Brabant. De provincie zet ook in de nieuwe Omgevingsvisie in op duurzame verstedelijking. Dat betekent dat uitbreiding van het bestaande stedelijk gebied in steden en dorpen alleen wenselijk is vanuit kwalitatieve overwegingen en bij een concrete marktvraag. Herbestemmen is het nieuwe bouwen. Het beleid van de provincie richt zich dan ook op het opvangen van de lokale behoefte voor verstedelijking (wonen, werken en voorzieningen) in de bestaande kernen. Door de verstedelijking te concentreren zijn er meer mogelijkheden om een hoog voorzieningenniveau in stand te houden en verder te ontwikkelen.

Voorliggend bestemmingsplan voorziet in de bouw van een nieuw woongebied met 143 woningen, direct achter de bestaande bebouwingslinten Herpersteeg, Lariestraat en Veldstraat, grenzend aan het bestaande stedelijke gebied van Heeswijk-Dinther. Door zorgvuldige inpassing van het woongebied wordt recht gedaan aan de historische gegroeide identiteit van de kern en het omliggende landschap. Bovendien wordt ingezet op een mix van vrijstaande, twee-aaneengebouwde, aaneengebouwde en patiowoningen, aansluitend bij de kwalitatieve vraag vanuit de woningmarkt (zie ook subparagraaf 3.1.3).

3.2.2 Interim Omgevingsverordening Noord-Brabant

Provinciale Staten van Noord-Brabant hebben op 25 oktober 2019 de 'Interim omgevingsverordening Noord-Brabant' vastgesteld. Net zoals de Omgevingswet een groot aantal wetten vervangt, zo vervangt de Brabantse omgevingsverordening een aantal provinciale verordeningen. Naast een omgevingsvisie moet de provincie vanuit de Omgevingswet 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 (beleids)programma, soms zijn er regels nodig om de ambities te realiseren.

In de Interim omgevingsverordening zijn de bestaande regels samengevoegd van de Provinciale milieuverordening, Verordening natuurbescherming, Verordening Ontgrondingen, Verordening ruimte, Verordening water en de Verordening wegen.

De Interim omgevingsverordening is beleidsneutraal van karakter. Dat betekent dat de huidige regels zijn gehandhaafd met het huidige beschermingsniveau en dat er in beginsel geen nieuwe beleidswijzigingen zijn doorgevoerd.

De volgende regels zijn relevant voor het plangebied:

Afdeling 3.5: stedelijke ontwikkeling en mobiliteit

Voor stedelijke ontwikkeling zijn er twee werkingsgebieden opgenomen:

1. Stedelijk gebied met een onderverdeling in:
 - a. stedelijk concentratiegebied;
 - b. kernen in landelijk gebied.
2. Verstedelijking afweegbaar.

Artikel 3.42 duurzame stedelijke ontwikkeling en 3.43 verstedelijking afweegbaar

Er is een basisregeling geformuleerd voor een duurzame stedelijke ontwikkeling. Uitgangspunt daarbij is dat eerst de mogelijkheden in bestaand stedelijk gebied worden benut of de mogelijkheden in leegkomend of leegstaand erfgoed elders in de gemeente. Als daarbinnen vanuit kwalitatieve- of kwantitatieve overwegingen geen ruimte beschikbaar is, kan een afweging worden gemaakt voor nieuw ruimtebeslag in gebieden waar 'Verstedelijking afweegbaar' is.

Bij stedelijke ontwikkelingen is de relatie gelegd met de afspraken die in het regionaal overleg zijn gemaakt.

Zorgvuldig ruimtegebruik

Zorgvuldig ruimtegebruik is dat als basisprincipe is opgenomen vanuit de zorg voor een goede omgevingskwaliteit, is hierbij uitgangspunt. Dat betekent dat een stedelijke ontwikkeling voor wonen, werken of voorzieningen in beginsel plaatsvindt binnen Stedelijk gebied en dat de ruimte binnen Stedelijk gebied zo goed als mogelijk wordt benut. Hierbij past ook dat er wordt gekeken naar eventuele hergebruiksmogelijkheden van leegstaand of leegkomend erfgoed. Vanuit de ladder voor verstedelijking die in het Besluit ruimtelijke ordening is opgenomen, gelden dienaangaande ook voorwaarden (zie subparagraaf 3.1.3).

Regionaal overleg

Omdat de stedelijke ontwikkeling van wonen, werken en voorzieningen ook bovengemeentelijke gevolgen kan hebben, worden hierover binnen het regionale overleg afspraken gemaakt. Het is belangrijk dat stedelijke ontwikkelingen op een juist niveau zijn afgestemd met andere initiatieven zowel vanuit kwantiteit als vanuit kwaliteit. In dit artikel wordt de koppeling met die afspraken gelegd, waardoor deze doorwerking krijgen bij de ontwikkeling van plannen.

Planspecifiek

Om duidelijk te kunnen bepalen waar de bundelingsregels voor stedelijke ontwikkeling en de daarvan afgeleide regels van het beleid gelden is in de omgevingsverordening het bestaand stedelijke gebied van alle Brabantse kernen vastgesteld. Het plangebied is, voortvloeiend uit het beleid van de omgevingsvisie, gelegen direct aansluitend aan het bestaand stedelijk gebied. Meer specifiek is het plangebied gelegen nabij een 'landelijke kern' binnen een gebied waar 'verstedelijking afweegbaar' is.

De aanduiding 'verstedelijking afweegbaar' geeft aan dat het transformeren van buitengebied naar stedelijk gebied afweegbaar is als dat nodig is om in de stedelijke ruimtebehoefte te voorzien. De kern Heeswijk-Dinther heeft behoefte aan 240 nieuwe woningen in de periode tot 2021. Het is niet mogelijk deze behoefte volledig op te vangen binnen bestaand stedelijk gebied. Voorliggende plangebied grenst echter direct aan de bestaande kern en houdt daarnaast rekening met de aanwezige ruimtelijke kwaliteiten en structuren in het gebied. De ontwikkeling geeft een logisch vervolg aan de eerder ingezette ontwikkeling van burgerwoningen tussen de bebouwingslinten Hoofdstraat, Veldstraat en Lariestraat - Abdijstraat en sluit aan bij de ontwikkeling van de wijk Heeswijkse Akkers aan de zuidzijde van de Veldstraat.

Het plangebied is thans in gebruik als omheind weiland en is - behalve aan de zijde van de Veldstraat - goeddeels verscholen vanuit het omliggende buitengebied. De ontwikkeling naar woningbouw ligt daarmee voor de hand. Om de ruimtelijke kwaliteit te waarborgen, wordt een groene overgang van het woongebied naar het westelijke bebouwingslint van de Herpersteeg in dit plan gewaarborgd en is er op verschillende plekken in het plangebied ruimte voor groen en duurzaam waterbeheer opgenomen (zie subparagraaf 2.2.5 Groen en water). De nieuwe woningen in het plangebied zijn gasloos en voldoen aan de meest recente isolatie-eisen voor Bijna-EnergieNeutrale Gebouwen (BENG). Dit betekent ondermeer dat de woningen ook voorzien zullen zijn van zonnepanelen.

Ten aanzien van de classificatie 'Verstedelijking afweegbaar' wordt verder gelet op de planbeschrijving (paragraaf 2.2 in deze toelichting) en de toets aan de ladder voor duurzame verstedelijking (subparagraaf 3.1.3) verondersteld voldoende invulling te zijn gegeven aan de onder

lid a t/m d beschreven afwegingscriteria.

Afdeling 3.2: basis op orde

Artikel 3.9 Kwaliteitsverbetering landschap

Vanuit het bereiken van een goede omgevingskwaliteit geldt in Brabant sinds 2014 de regeling Kwaliteitsverbetering landschap. Een bestemmingsplan dat een ontwikkeling mogelijk maakt in Landelijk gebied voorziet daartoe in een regeling.

Om gemeenten te ondersteunen bij de uitvoering van deze regeling is in 2011 een handreiking Kwaliteitsverbetering van het landschap opgesteld. Vrijwel alle gemeenten in Brabant hebben de regeling verder uitgewerkt in beleid en regionaal afspraken gemaakt over de toepassing.

Op diverse plaatsen in de verordening zijn verbijzonderingen van de kwaliteitsverbetering landschap opgenomen. De verplichtingen die daaruit voortvloeien, maken deel uit van de kwaliteitsverbetering landschap als bedoeld in dit artikel, zoals bijvoorbeeld verplichtingen tot sloop van bebouwing, het saneren van windturbines of de vastgelegde minimale verplichting voor een landschappelijke inpassing bij veehouderijen en mestbewerking.

In de toelichting geeft de gemeente aan dat de inzet van de kwaliteitsverbetering past binnen het beleid voor een gebied of de omgeving. Dit kan bijvoorbeeld door aan te geven dat de maatregelen passen bij het aanwezige landschapstype of door te verwijzen naar een landschapsplan of gemeentelijke omgevingsvisie waarin landschapsdoelen zijn opgenomen. De verordening biedt dus de mogelijkheid dat de kwaliteitsverbetering niet op dezelfde plek plaatsvindt als de ontwikkeling. Het is aan de gemeente om hiervoor beleid te ontwikkelen. In geval de kwaliteitsverbetering elders wordt uitgevoerd, geldt ter plaatse van de ontwikkeling uiteraard wel een goede landschappelijke inpassing.

Om alle onduidelijkheid over het begrip landschap weg te nemen is duidelijk aangegeven dat het begrip landschap niet alleen betrekking heeft op groenontwikkeling maar ook betrekking heeft op de sloop of uiterlijke verschijningsvorm van bebouwing.

Veel gemeenten hebben in het kader van het regionaal overleg afspraken gemaakt met de provincie over de toepassing van de kwaliteitsverbetering landschap. Voor die gemeenten geldt dat zij in de toelichting van het bestemmingsplan naar deze afspraken kunnen verwijzen. Overigens is het daarbij nog steeds nodig dat conform de gemaakte afspraken de kwaliteitsverbetering bij concrete ontwikkelingen in het bestemmingsplan geborgd wordt. In geval daarbij een landschapsfonds is ingesteld, geldt dat er over de besteding van dat fonds periodiek verslag wordt gedaan in het regionaal overleg.

Ter compensatie van het ruimtebeslag dat plaatsvindt in het landelijk gebied, is er een behoorlijke oppervlakte groen en water opgenomen in het stedenbouwkundig plan ter voldoening aan het bepaalde in artikel 3.9 'Kwaliteitsverbetering landschap' van de Interim Omgevingsverordening. Binnen het stedenbouwkundig plan wordt 29.089 m² uitgeefbaar gebied gerealiseerd en 24.171 m² aan openbaar gebied in vorm van wegen, groen en water. Uitgangspunt voor de kwaliteitsverbetering van het landschap is een waarde gelijk aan 1 % van de gronduitgifte (= 29.089 m²) voor zover deze grond(en) buiten bestaand stedelijk gebied ligt (liggen): 1 % van (€ 350,- x 29.089 m²) = € 101.811,50.

In de anterieure overeenkomst met de gemeente is opgenomen, dat als de ontwikkelaar er voor kiest om de kwaliteitsbijdrage te voldoen in de vorm van een fysieke bijdrage, hij verplicht is om binnen of buiten het plangebied een kwaliteitsverbetering te realiseren uiterlijk vijf jaar nadat de eerste in het plangebied gelegen gronden zijn uitgegeven. De beoogde fysieke kwaliteitsverbetering moet eerst door de gemeente worden getoetst en geaccordeerd, waarbij het de verantwoordelijkheid is van de ontwikkelaar om een plan voor extra kwaliteitsverbetering te (laten) vervaardigen waaruit blijkt dat sprake is van boven regulier stedenbouwkundig groen. Indien de gemeente vaststelt dat de tegenprestatie van de fysieke bijdrage niet het bedrag van de verplichte kwaliteitsbijdrage vertegenwoordigt, is de ontwikkelaar verplicht het resterende gedeelte van dit bedrag als financiële bijdrage te voldoen. Dat bedrag komt dan ten gunste van het 'Fonds maatschappelijke kwaliteitsverbetering'.

Artikel 5.3 wijziging grenzen van werkingsgebieden

Gedeputeerde Staten kunnen de grenzen van een aantal gebiedsaanduidingen in de Interim omgevingsverordening aanpassen voor een concreet bestemmingsplan. De gemeente kan hiervoor een verzoek indienen. Het gaat onder andere om de grenzen van het bestaand stedelijk gebied in dit geval ter plaatse van de aanduiding 'verstedelijking afweegbaar'. Omdat het woningbouwplan past binnen de regionale woningbouwafspraken, de uitbreidingsrichting naar het westen (tot aan de

Herpersteeg) ruimtelijke gezien aanvaardbaar is en de ruimte in het plangebied nodig is om te kunnen voldoen aan de behoefte aan grondgebonden woningen in Heeswijk-Dinther, wordt voldaan aan de voorwaarden uit de Interim Omgevingsverordening wat betreft de herbegrenzing.

Een verzoek tot herbegrenzing kan pas worden ingediend nadat een voornemen daartoe voor inspraak ter inzage heeft gelegen tegelijk met het ontwerpbestemmingsplan waar de wijziging betrekking op heeft. Vanwege de herbegrenzing zijn op de verbeelding enkele gebiedsaanduidingen opgenomen in de algemene aanduidingsregels (zie Artikel 12 Algemene aanduidingsregels):

- 'overige zone - in Interim Omgevingsverordening toe te voegen Stedelijk gebied';
- 'overige zone - in Interim Omgevingsverordening toe te voegen Landelijke kern';
- 'overige zone - in Interim Omgevingsverordening te verwijderen Landelijk gebied', waarmee precies is aangegeven welke wijzigingen beoogd zijn.

Gelet hierop wordt de voorliggende ontwikkeling passend geacht binnen de kaders van de Interim Omgevingsverordening. Na realisatie van het plan dient de nieuwe verstedelijkingsgrens in het provinciaal omgevingsbeleid te worden bestendigd.

3.2.3 Conclusie

De beoogde ontwikkeling is passend binnen de kaders van de Omgevingsvisie en de Interim Omgevingsverordening.

3.3 Gemeentelijk beleid

3.3.1 Omgevingsvisie Bernheze 2040

De gemeenteraad heeft op 7 maart 2024 de Omgevingsvisie Bernheze 2040 vastgesteld. De omgevingsvisie is een richtinggevende visie voor de fysieke leefomgeving. Nieuwe initiatieven worden getoetst op basis van deze omgevingsvisie. Het schetst de ambities voor de komende 20 jaar. Ambities en doelen die samen met de partners zijn bepaald. Met de omgevingsvisie wil de gemeente de kwaliteit van de leefomgeving behouden en versterken. De gemeente hanteert daarvoor de volgende aanknopingspunten om slim met de ruimte om te gaan:

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

De omgevingsvisie vervangt de gemeentelijke structuurvisie en een groot deel van andere lange termijn visies op de fysieke leefomgeving van de gemeente. De omgevingsvisie is een dynamisch document en zal ook meebewegen met nieuwe en veranderende maatschappelijk opgaven.

De kern van de omgevingsvisie bestaat uit de uitwerking in vijf strategische thema's. In deze uitwerking vertaalt de gemeente 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

Planspecifiek

Met de beoogde herontwikkeling wordt ingespeeld om het thema 'leefbare kernen'. De gemeente wil leefbare kernen creëren, waar het fijn wonen is voor een goede leeftijd mix aan mensen. Dit wil de gemeente doen door innovatief, groen en compact te bouwen en te ondernemen. De kernen staan voor een forse opgave. Om in het grote woningtekort te voorzien, heeft de gemeente in de woondeal een enorme bouwopgave afgesproken. Betaalbare en duurzame woningen zijn de uitdaging, zeker met het oog op dat meer huishoudens uit minder personen bestaan. Tegelijkertijd moet worden geanticipeerd op demografische veranderingen, zoals de sterke vergrijzing in de plattelandsgebieden. De gemeente wil daarnaast ook de identiteit en het groene karakter van de kernen versterken.

Veranderingen moeten hieraan bijdragen. De gemeente wil voor woningbouwopgaven inbreiden, maar niet ten koste van de identiteit en het groen. Daar waar niet voldoende tempo gemaakt kan worden in het bouwen, wordt uitgeweken naar de kernranden. Gezondheid, groen, klimaat,

landschap, bodem en water zij sturend voor het bepalen van de locatie en de inrichting.

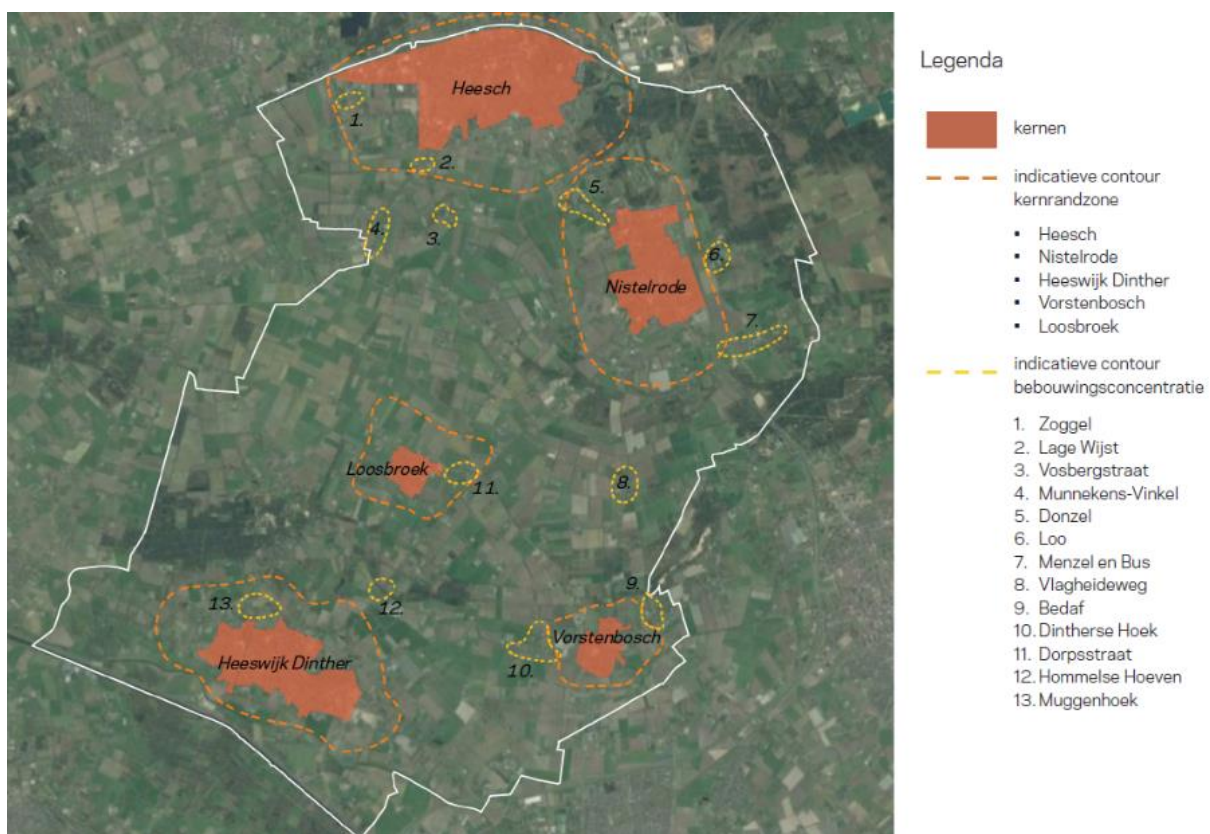
In de kern Heeswijk-Dinther zijn onvoldoende inbreidingslocaties beschikbaar. Daarom wordt aan de westelijke rand van de kern voorzien in een nieuwe woonbuurt. Doordat het voorliggende plangebied half ligt verscholen achter de bestaande bebouwingslinten van de Herpersteeg en de Lariestraat en slechts beperkt zichtbaar is vanuit het aangrenzende buitengebied, leidt de voorgenomen ontwikkeling niet tot een aantasting van het bestaande landschap. De westelijke overgang van het woongebied naar het buitengebied wordt bovendien zorgvuldig vormgegeven met een brede groenzone. Met het woningbouwprogramma in het plangebied wordt ingespeeld op de kwalitatieve en kwantitatieve woningbehoefte. Daarmee wordt bijgedragen aan de ambities en doelen zoals gesteld in de gemeentelijke omgevingsvisie.

3.3.2 Gebiedsvisie bebouwingsconcentraties

Op 19 oktober 2021 heeft het college van burgemeester en wethouders de Gebiedsvisie bebouwingsconcentraties vastgesteld. Met deze gebiedsvisie wordt beoogd een actueel en toepasbaar ruimtelijk afwegingskader te bieden voor initiatieven in en rond de afzonderlijke bebouwingsconcentraties in de gemeente Bernheze. Daarbij worden - in overeenstemming met de Interim Omgevingsverordening Noord-Brabant - de volgende drie typologieën bebouwingsconcentraties onderscheiden:

- a. kernrandzone;
- b. bebouwingslint;
- c. bebouwingscluster.

Het werkingsgebied van de Gebiedsvisie bebouwingsconcentraties is weergegeven op onderstaand kaartbeeld:



Heeswijk en Dinther zijn ontstaan op de oeverwal die tussen de beekdalen van de Aa en Leijgraaf is gelegen. Op de brede dekzandrug zijn twee kernen ontstaan te midden van een complex van akkers en weilanden, waar een kleinschalig kampenlandschap is ontstaan. Door uitbreiding van de bebouwing op aangrenzende akkers zijn de kernen Heeswijk en Dinther aan elkaar gegroeid. De ruimtelijke structuur wordt bepaald door de aaneengesloten lintbebouwing van de voormalige kernen, parallel aan het dal van de Aa.

Na de samenvoeging is tussen Heeswijk en Dinther, rondom Plein 1969, een nieuw dorpscentrum met winkels en voorzieningen gerealiseerd. De centrale ruimtes van de vroegere dorpen (met karakteristieke open ruimtes en monumentale bomen) zijn, net als de historische lintstructuur, nog herkenbaar aanwezig. Uitbreidingen van de kern liggen met name aan de noordzijde van de oorspronkelijke lintbebouwing. Aan de oostzijde van de kern ligt een klein bedrijventerrein, dat qua maat en schaal goed bij de kern past.

Heeswijk-Dinther heeft aan de noordzijde van de kern, richting de Leijgraaf, een kleinschalige, rafelige dorpsrand met waterlopen, bomenrijen en bosjes. Aan de zuidzijde, richting de Aa, is sprake van een meer transparante overgang tussen het dorp en het beekdal. De laanbeplanting langs de Hoofdstraat is op enkele plaatsen onderbroken. Enkele oude wegen verbinden, met veelal restanten van laanbeplanting, de historische centra met het buitengebied. In Heeswijk vormt de Abdij van Berne met bijbehorende lanen een karakteristiek element in de groenstructuur. De monumentale beplanting rond de abdij staat niet in relatie met de groenstructuur van Dinther en langs de Hoofdstraat. De dorpsranden zijn over het algemeen zacht te noemen, met uitzondering van de harde rand langs de uitbreiding aan de noordzijde van de kern.

In de Gebiedsvisie bebouwingsconcentraties Bernheze zijn de volgende uitgangspunten benoemd voor de toekomstige ruimtelijke ontwikkeling van Heeswijk-Dinther:

- Het dorp uitbreiden langs de oude linten (in westelijke richting) of richting het noorden met behoud van eigenheid van de historische bebouwingslinten;
- De dorpsrand aan het beekdal van de Aa versterken door verwijderen van bebouwing en/ of het toepassen van een groene inpassing. Hier tevens inzetten op een contrastrijke overgang van dorp naar beekdal;
- De structuur van groene lobben die het dorp ingaan is waardevol en dient behouden te blijven. Dit in verband met de sterke verwevenheid dorp en landschap en hoge woonkwaliteit:
 1. lob entree west: het historische landschap met de es en de agrarische linten vormt een waardevolle kernrand. Inzetten op duurzame agrarische functies en cultuurgronden op de historische es;
 2. lob Pater v.d. Elsenstraat: de groene parkachtige zone bij de Abdij van Berne versterken als schakel tussen dorp en landschap. Inzetten op recreatieve functies en landschappelijke versterking i.r.t. de abdij, het beekdal en de Heeswijkse Bossen (via de Meerstraat);
 3. lob Dintherse Broek: de groene lob tussen Heeswijk en Dinther met sportcomplex is waardevol als buffer tussen de twee oorspronkelijke dorpen. Inzetten op kleinschalig dorpslandschap ('de tuin tussen Heeswijk en Dinther') met gebruiksfuncties passend in het kleinschalig landschap (sport, moestuinen, ontmoeting).
- Het beekdal van de Leijgraaf versterken door passende landschapsinrichting, zoeken naar ruimte voor natuurontwikkeling en waterberging en het inpassen van storende (agrarische) bebouwing.
- De harde storende dorpsrand bij het bedrijventerrein aan de oostzijde verbeteren.



Gebiedsvisie bebouwingsconcentraties Bernheze - visiekaart Heeswijk Dinther

Voor het plangebied is relevant dat het plangebied is aangeduid als 'reeds geplande afronding dorpsrand', passend binnen de visie dat uitbreiding in westelijke richting mogelijk is, in de zone gelegen tussen de oude linten van de Veldstraat en de Lariestraat. De Herpersteeg is de westelijke grens van het plangebied en vormt daarmee de nieuwe landschappelijke rand van het westelijk gelegen buitengebied. In de planvorming is uitdrukkelijk rekening gehouden met een brede landschappelijke zone aan deze westelijke rand van het plangebied.

3.3.3 Woonvisie 2022 - 2026

Op 16 december 2021 heeft de gemeenteraad de woonvisie vastgesteld. De woningmarkt is de afgelopen jaren weer sterk veranderd. In de vorige Woonvisie stond nog dat Nederland nog niet zo lang geleden een economische crisis kende die zijn weerslag had op de woningmarkt. Maar er werd ook geconstateerd dat er al wel sprake was van duidelijke tekenen van herstel. Nu kan geconstateerd worden, dat het herstel sterk is doorgezet. Zo sterk zelfs dat er sprake is van een andersoortige problematiek als gevolg hiervan: de koopsector is voor lagere inkomens zo goed als onbetaalbaar geworden. De doorstroming op de woningmarkt stagneert, hetgeen onder andere een negatief effect heeft op de wachttijden voor sociale huurwoningen.

In de Woonvisie heeft de gemeente Bernheze per kern beleid opgesteld met betrekking tot de woningvraag, woningvoorraad en woonomgeving. In deze woonvisie staat het volgende omschreven voor de kern Heeswijk-Dinther:

- Uitgangspunt op basis van notitie 'Bouwen voor de Toekomst': vergroten voorraad woningen met 232 woningen;
- Circa 70 sociale huurwoningen toevoegen;
- Er staan voldoende woningen gepland voor de kern;
- Voorkeur voor bouwen voor jongeren/starters en senioren;
- Kleinschalige collectieve woonvormen en woongroepen (hofjeswoningen en kleinschalige woonzorgvormen). De verwachting is dat dit voor deze kern populaire woonvormen zijn die de doorstroming op gang zullen brengen;
- In totaal 25% van de nieuwe woningen levensloopbestendig en nieuwe woonzorgconcepten.

Het initiatief voorziet in de ontwikkeling van 143 woningen, waarmee wordt bijgedragen aan het

vergroten van de woningvoorraad in de kern Heeswijk-Dinther. Uit de woonvisie komt naar voren dat vooral voor jongeren/ starters en senioren gebouwd zou moeten worden.

Het voorliggende bestemmingsplan voorziet in een mix van vooral betaalbare, maar ook middeldure rijwoningen: 93 stuks, waarvan 65 (= 45,5 %) in de vorm van koopwoningen en 28 (=19,6%) in de vorm van grondgebonden sociale huurwoningen. Daarnaast worden er 12 beneden-bovenwoningen (=sociale huurappartementen, 8,4 %) gerealiseerd. Dit betekent dat van de 143 woningen 73,4 % als betaalbare c.q. middeldure woning wordt gerealiseerd. Ook worden 40 van de 70 (= 57,1%) benodigde sociale huurwoningen in de kern Heeswijk-Dinther gerealiseerd met voorliggend plan. Daarmee sluit het stedenbouwkundig plan goed aan op de woonvisie.

Aanvullend hierop komen er patiowoningen (koop, 10 stuks, 7,0 %), twee-aaneengebouwde woningen (koop, 20 stuks, 14,0 %) en enkele vrijstaande woningen (koop, 8 stuks, 5,6 %), aansluitend bij de kwalitatieve behoefte binnen de gemeente Bernheze. Tenslotte wordt er ruimte geboden voor woningen die gerealiseerd worden via (collectief) particulier opdrachtgeverschap. Daarmee is de voorliggende ontwikkeling passend binnen de kaders van de woonvisie.

3.3.4 Conclusie

De beoogde ontwikkeling is passend binnen het gemeentelijke beleid.

3.4 Conclusie

Dit bestemmingsplan is passend binnen het beleid van de verschillende overheden.

Hoofdstuk 4 Milieu- en omgevingsaspecten

4.1 Bodem

4.1.1 Regelgeving

Op grond van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) dient in verband met de uitvoerbaarheid van een project rekening te worden gehouden met de bodemgesteldheid. Bij functiewijzigingen dient te worden bekeken of de bodemkwaliteit voldoende is voor de beoogde functie en moet worden vastgesteld of er sprake is van een saneringsnoodzaak. In de Wet bodembescherming is bepaald dat, indien de desbetreffende bodemkwaliteit niet voldoet aan de norm voor de beoogde functie, de grond zodanig dient te worden gesaneerd dat zij kan worden gebruikt door de desbetreffende functie (functiegericht saneren). De Wet bodembescherming heeft betrekking op landbodems; waterbodems vallen onder de Waterwet. Op grond van de Woningwet en de Bouwverordening dient voor elke individuele bouwlocatie aangetoond te worden dat de bodem geschikt is voor de beoogde bebouwing, alvorens een omgevingsvergunning kan worden verleend.

Bij het opstellen van een bestemmingsplan is de vraag of de aanwezige bodemkwaliteit past bij het huidige of toekomstige gebruik van die bodem en of deze optimaal op elkaar kunnen worden afgestemd. Het uitgangspunt hierbij is dat eventueel aanwezige bodemverontreiniging geen onaanvaardbaar risico oplevert voor de gebruikers van de bodem en dat de bodemkwaliteit niet verslechtert door grondverzet. Dit is het zogenaamde stand still-beginsel. Het vaststellen van de bodemkwaliteit wordt bij het opstellen/herzien van een bestemmingsplan alleen van belang geacht voor de locaties waar ontwikkelingen gepland zijn (zoals functiewijzigingen, bouwen, graven/ophogen). Bij nieuwe ontwikkelingen dient bekeken te worden of de bodemkwaliteit een belemmering op kan leveren voor de realisering hiervan. Bijna altijd is het mogelijk om bodem geschikt te maken voor het gewenste gebruik. Het is echter mogelijk dat een plan financieel onuitvoerbaar wordt, bijvoorbeeld omdat de kosten van de sanering te hoog zijn. Bij een wijziging van de bestemming of van de functie wordt een bodemonderzoek alleen noodzakelijk geacht, indien deze wijziging tevens een meer gevoelige vorm van bodemgebruik inhoudt.

4.1.2 Onderzoek

Er is een verkennend (water)bodem en asbestonderzoek uitgevoerd voor het plangebied. Dit onderzoek is als bijlage 3 bij de toelichting gevoegd.

Verkennend bodemonderzoek NEN 5740

Landbouwgrond, voormalige manege en werkplaats

Gezien de resultaten van het onderzoek wordt geconcludeerd dat de voor de onderzoekslocatie opgestelde hypothese “niet verdachte locatie met verdachte deellocaties”, niet juist is. Er zijn immers op de onverdachte locatie, licht verhoogde gehalten aangetroffen. Daarnaast zijn ter plaatse van de werkplaats geen verhoogde gehalten aangetoond.

Met uitzondering van het vermoedelijk van nature aanwezige matig verhoogde gehalte aan barium ter plaatse van peilbuis 101 in het grondwater liggen de overige aangetroffen gehalten allen onder de indexwaarde van 0,5 en/of interventiewaarde en vormen deze géén aanleiding tot het instellen van een nader bodemonderzoek. Aangezien het matig verhoogde gehalte aan barium in het grondwater vermoedelijk kan worden toegeschreven aan een natuurlijk verhoogd achtergrondgehalte, wordt een nader onderzoek vooralsnog niet noodzakelijk geacht.

Daarnaast is een K-waarde onderzoek uitgevoerd op de bodemlaag ter plaatse van de peilbuizen 1 t/m 8. De K-waarde bepaling is uitgevoerd op de bodemlaag 0,0 tot 2,0 m -mv. De resultaten zijn opgenomen in de bijlage 8 van het onderzoek.

Op basis van de onderzoeksresultaten van het verkennend bodemonderzoek bestaan er, vanuit milieuhygiënisch oogpunt gezien, geen belemmeringen ten aanzien van het gebruik van het terrein, ontwikkeling van het gebied en de afgifte van een omgevingsvergunning ten behoeve van de geplande bouwactiviteiten op het terrein. De grond is in milieuhygiënisch oogpunt geschikt voor woningbouw.

Verkenkend asbestonderzoek NEN 5707

Druppelzone stal

Gezien de resultaten van het onderzoek wordt geconcludeerd dat de voor de onderzoekslocatie opgestelde hypothese "locatie met verdachte toplaag", niet juist is. Er is immers in de bodem ter plaatse van RE1 op het perceel, op basis van analytische waarnemingen, geen verhoogde gehalten aan asbest aangetroffen.

De geconstateerde concentratie ligt ruim onder de grens van 0,5 maal de interventiewaarde (=50 mg/kg ds.) en vormt geen aanleiding tot het instellen van een nader asbestonderzoek ter plaatse van de paardenstal.

Druppelzone kapschuur, afdak en golfplaten

Gezien de resultaten van het onderzoek wordt geconcludeerd dat de voor de onderzoekslocatie opgestelde hypothese "locatie met verdachte toplaag", juist is. Er is immers in de bodem ter plaatse van RE2 op het perceel, op basis van analytische waarnemingen, een sterk verhoogde concentratie aan asbest aangetroffen.

De geconstateerde verhoogde concentratie ter plaatse van RE2 (370 mg/kg ds) ligt ruim boven de grens van 0,5 maal de interventiewaarde (=50 mg/kg ds.) en vormt aanleiding tot het instellen van een nader asbestonderzoek ter plaatse van de directe omgeving van het afdak en de ijzeren schuur, op het achter terrein aan de Lariestraat 21.

Geadviseerd wordt een nader asbest onderzoek uit te voeren in de omgeving van het afdak en de golfplaten tegen de ijzeren schuur. Doel van het uit te voeren nader asbest onderzoek is de aard en omvang van de aanwezige asbest verontreiniging in de bodem vast te stellen. Voorafgaand aan het nader onderzoek wordt aanbevolen de aanwezige asbesthoudende materialen en bebouwing tot maaiveld niveau op verantwoorde wijze te laten verwijderen.

Op basis van het de onderzoeksresultaten van het asbest onderzoek bestaan er, vanuit milieuhygiënisch oogpunt gezien, belemmeringen ten aanzien van het gebruik van het terrein ter plaatse van de directe omgeving van het achter terrein aan de Lariestraat 21. Tevens kan op basis van onderhavige resultaten geen omgevingsvergunning worden verkregen voor de geplande bouwactiviteiten op het deel perceel.

Verkenkend waterbodemonderzoek NEN 5720

Sloot

Gezien de resultaten van het waterbodemonderzoek wordt geconcludeerd dat de voor de onderzoekslocatie opgestelde hypothese "niet verdachte locatie", onjuist is. Er zijn immers in het slib en de ondergrond uit de watergang verhoogde gehalten met de onderzochte componenten aangetroffen.

Op basis van de onderzoeksresultaten bestaan er, vanuit milieuhygiënisch oogpunt gezien, belemmeringen ten aanzien de geplande baggerwerkzaamheden. Op basis van de onderzoeksresultaten kan het slib uit de watergang (WB1) niet worden toegepast op de aangrenzende landbodem. Het slib zal moeten worden ontgraven en afgevoerd naar een erkend verwerker.

In de watergang ter plaatse van WB2 bevindt zich geen slib. Ter plaatse is zand aangetroffen.

Bij ontgravingswerkzaamheden kan deze bodemlaag op het perceel wordt toegepast gelden gezien de geringe overschrijding(en) ten opzichte van de achtergrondwaarden, geen gebruiksbependingen.

4.1.3 Conclusie

Gelet op het voorgaande vormt het aspect 'bodem', mits er een nader onderzoek uitgevoerd wordt naar asbest en de verontreiniging wordt gesaneerd, geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan.

4.2 Geluid

4.2.1 Regelgeving

Op basis van artikel 76 van de Wet geluidhinder (Wgh) dienen bij de vaststelling van een bestemmingsplan, wijzigingsplan of uitwerkingsplan als bedoeld in art. 3.6 lid 1 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) de waarden als bedoeld in artikel 82 t/m 85 van de Wgh in acht te worden genomen, indien dat plan gelegen is in een zone rondom een weg als bedoeld in artikel 74 lid 1 Wgh en (het betreffende onderdeel van) dat plan mogelijkheden biedt voor:

- de realisatie van woningen, andere geluidsgevoelige gebouwen en van geluidsgevoelige terreinen (functies zoals genoemd in artikel 1 Wgh en art 1.2 Bgh - het Besluit geluidhinder zoals gewijzigd op 4 april 2012);
- de aanleg van een nieuwe weg en/ of een reconstructie van een bestaande weg;
- functiewijzigingen van een niet-geluidsgevoelige functie in een geluidsgevoelige functie (bijvoorbeeld via afwijkings- of wijzigingsbevoegdheid).

De onderzoekszone voor wegen zoals bedoeld in artikel 74 lid 1 Wgh is afhankelijk van de hoeveelheid rijbanen. Artikel 74 lid 2 Wgh regelt dat, indien de bovengenoemde ontwikkelingen zijn gelegen binnen een als 'woonerf' aangeduid gebied of in een zone nabij wegen waarvoor een maximum snelheidsregime van 30 km/u geldt, de betreffende waarden niet in acht hoeven te worden genomen.

Uit een akoestisch onderzoek moet blijken of, indien sprake is van een van de bovengenoemde ontwikkelingen binnen een zone als bedoeld in artikel 74 lid 1 Wgh, deze binnen de waarden valt zoals deze voor diverse typen ontwikkelingen is vastgelegd in de Wgh. De grenswaarde voor de toelaatbare etmaalwaarde van de equivalente geluidbelasting van wegen binnen zones langs wegen is voor woningen 48 dB. In bijzondere gevallen is een hogere waarde mogelijk. Burgemeester en Wethouders zijn binnen de grenzen van de gemeente en onder voorwaarden bevoegd tot het vaststellen van een hogere waarde voor de ten hoogst toelaatbare geluidsbelasting.

4.2.2 Onderzoek

Er is een akoestisch onderzoek wegverkeerslawaai uitgevoerd voor de beoogde woningbouwontwikkeling in het plangebied. Dit onderzoek is als bijlage 4 bij de toelichting gevoegd.

De geluidgevoelige bestemmingen zijn gelegen in de geluidszone van de Veldstraat, de Fokkershoek, de Lariestraat, de Herpersteeg, de Muggenhoek en de Hoofdstraat. In het kader van een goede ruimtelijke ordening worden tevens de nabijgelegen niet-gezoneerde wegen (Binnenplanse weg Heeswijkse Akkers, Binnenplanse weg Kamersche Hoef en Hopveld) in het onderzoek betrokken. In het onderzoek wordt de geluidbelasting op de geluidgevoelige bestemming inzichtelijk gemaakt en beoordeeld op basis van het toetsingskader.

Voor het plangebied is reeds een indeling voor de woningen opgesteld. Voor de relevante zijdes van de woningen zijn toetspunten ten behoeve van 3 bouwlagen gemodelleerd. De berekeningen zijn verricht aan de hand van het Reken- en meetvoorschrift geluid 2012 en met behulp van het programma Geomilieu, versie 2021.1.

De geluidsbelasting op de nieuw te bouwen woningen bedraagt maximaal 46 dB. Er vindt geen overschrijding van de ten hoogste toelaatbare geluidsbelasting van 48 dB plaats. Er gelden vanuit akoestisch oogpunt geen belemmeringen voor de realisatie van het plan.

4.2.3 Conclusie

Het aspect 'geluid' vormt geen belemmering voor de vaststelling van dit bestemmingsplan.

4.3 Luchtkwaliteit

4.3.1 Regelgeving

In het kader van een planologische procedure dient te worden aangetoond dat voldaan wordt aan de wettelijke normen voor wat betreft luchtkwaliteit. Hierbij dient het effect op de luchtkwaliteit in de omgeving als gevolg van een nieuwe ontwikkeling, als ook de toetsing aan de 'Wet luchtkwaliteit' in beeld te worden gebracht.

De Wet luchtkwaliteit van 15 november 2007, opgenomen in hoofdstuk 5, onder titel 5.2 van de Wet milieubeheer (Wm) gaat in op luchtkwaliteitseisen. In Bijlage 2 van de Wm zijn wettelijke grenswaarden vastgelegd van onder andere de stoffen stikstofdioxide (NO₂), fijn stof (PM₁₀), benzeen (C₆H₆), zwaveldioxide (SO₂), lood (Pb) en koolmonoxide (CO).

Projecten dienen te worden beoordeeld op basis van de 'Wet luchtkwaliteit' c.q. artikel 5.16 van de Wet milieubeheer. Luchtkwaliteitseisen vormen onder de 'Wet luchtkwaliteit' geen belemmering voor vergunningverlening als:

- er geen sprake is van een feitelijke of dreigende overschrijding van een grenswaarde;
- een project, al dan niet per saldo, niet tot een verslechtering van de luchtkwaliteit leidt;
- een project 'niet in betekenende mate' bijdraagt aan de luchtverontreiniging;
- een project is opgenomen in een regionaal programma van maatregelen of in het NSL, dat op 1 augustus 2009 in werking is getreden.

In artikel 2 van het 'Besluit niet in betekenende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen)' is opgenomen dat een project 'niet in betekenende mate' bijdraagt aan de luchtkwaliteit als de zogenaamde '3% grens' niet wordt overschreden. Na vaststelling van het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL) op 1 augustus 2009 is deze grens gedefinieerd als 3% van de grenswaarde voor de jaargemiddelde concentratie fijn stof (PM₁₀) of stikstofdioxide (NO₂). Dit komt overeen met 1,2 µg/m³ voor zowel PM₁₀ als NO₂.

In artikel 4 van het Besluit niet in betekenende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen) en de bijlagen van de 'Regeling niet in betekenende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen)' is voor bepaalde categorieën projecten met getalsmatige grenzen vastgesteld dat deze 'niet in betekenende mate' (NIBM) bijdragen aan de luchtverontreiniging. Deze mogen zonder toetsing aan de grenswaarden voor luchtkwaliteit uitgevoerd worden.

4.3.2 Onderzoek

Er is een luchtkwaliteitsonderzoek uitgevoerd in het plangebied. Dit onderzoek is als bijlage 5 bij de toelichting gevoegd.

De categorie woningbouw is opgenomen in bijlage 3A van de Regeling NIBM. De NIBM-grens voor woningbouwlocaties (voorschrift 3A.2) is = 1.500 (netto) woningen met één ontsluitingsweg. Met onderhavig plan wordt de realisatie van 143 woningen voorzien. Het plan zal de NIBM-grens uit de regeling niet overschrijden en derhalve niet in betekenende mate bijdragen aan de concentraties luchtverontreinigende stoffen. Verdere toetsing voor het plan is niet noodzakelijk.

In het kader van een goede ruimtelijke ordening is tevens onderzocht wat de luchtkwaliteit is ter plekke van de voorgenomen ontwikkeling. In de Wet milieubeheer zijn grenswaarden opgenomen voor zwaveldioxide, stikstofdioxide en stikstofoxiden, fijn stof, lood, koolmonoxide en benzeen. Hierbij zijn de grenswaarden voor stikstofdioxide (jaargemiddelde) en fijnstof (jaar- en daggemiddelde) van belang. Voor de andere luchtverontreinigende stoffen wordt, met uitzonderingen daargelaten, nergens een overschrijding berekend.

Met behulp van de NSL-monitoringstool is beoordeeld of er ter hoogte van het plan sprake is van een (dreigende) overschrijding van luchtverontreinigende stoffen. Hiervoor is de hoogste waarde van de twee nabijgelegen rekenpunten aan de Lariestraat gehanteerd. In navolgende tabel zijn voor de jaren 2020 en 2030 voor de relevante stoffen de concentraties en de grenswaarden weergegeven:

Tabel 2.1 Resultaten jaren 2020 en 2030

stoffen	grenswaarde	2020	2030
NO ₂ concentratie	40 µg/m ³	13,5 µg/m ³	10,5 µg/m ³
PM ₁₀ concentratie	40 µg/m ³	16,6 µg/m ³	14,4 µg/m ³
PM ₁₀ overschrijdingsdagen	35 dagen	6 dagen	6 dagen
PM _{2,5} concentratie	25 µg/m ³	9,4 µg/m ³	7,7 µg/m ³

Uit de resultaten blijkt dat er geen sprake is van een (dreigende) normoverschrijding. Voor de concentraties verontreinigende stoffen ter plekke van de te realiseren woningen wordt ruim voldaan aan de grenswaarden uit de Wet milieubeheer.

4.3.3 Conclusie

Het aspect 'luchtkwaliteit' vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan.

4.4 Milieuzonering

4.4.1 Regelgeving

Wanneer ruimtelijke ontwikkelingen in de directe omgeving van inrichtingen en/of bedrijven worden gerealiseerd, zal een milieukundig onderzoek uit moeten wijzen in hoeverre er sprake is van mogelijke beperkingen ten gevolge van de aanwezige inrichtingen en of bedrijven. Maar ook andersom dient aandacht te worden besteed aan de rechten van de aanwezige inrichtingen en/of bedrijven. Het is immers niet de bedoeling dat nieuwe ontwikkelingen de huidige bedrijfsvoering in de directe omgeving zullen beperken.

Voor het vaststellen van de genoemde minimale richtafstanden tussen inrichtingen en milieugevoelige functies worden in de regel de lijsten zoals deze zijn opgenomen in de handreiking 'Bedrijven en milieuzonering' gebruikt. Daarbij wordt o.a. gekeken naar de milieuaspecten geur, stof, geluid en gevaar en zo nodig naar het risico op bodem- of luchtverontreiniging. Bedrijven zijn in de VNG-handreiking ingedeeld in categorieën met bijbehorende gewenste richtafstanden tot milieugevoelige functies. De categorieën geven de zwaarte van bedrijvigheid en mogelijke milieuhinder weer. De richtafstanden kunnen, zonder dat dit ten koste gaat van het woon- en leefklimaat, met één afstandstap worden verlaagd indien sprake is van omgevingstype gemengd gebied.

Milieucategorie	Richtafstand omgevingstype rustige woonwijk, rustig buitengebied	Richtafstand omgevingstype gemengd gebied
1	10 m	0 m
2	30 m	10 m
3.1	50 m	30 m
3.2	100 m	50 m
4.1	200 m	100 m
4.2	300 m	200 m
5.1	500 m	300 m
5.2	700 m	500 m
5.3	1.000 m	700 m
6	1.500 m	1.000 m

Tabel 4.1: Richtafstanden VNG-publicatie 'Bedrijven en milieuzonering'

Bovenstaande tabel geeft een overzicht van de richtafstanden voor verschillende bedrijfscategorieën ten opzichte van een woonwijk en gemengd gebied. Indien de richtafstand niet wordt overschreden, kan verdere toetsing voor het aspect in beginsel achterwege blijven: inpassing is dan mogelijk. Indien er sprake is van een kortere afstand dan de richtafstand, is aanvullend onderzoek noodzakelijk.

4.4.2 Onderzoek

Er is een quickscan uitgevoerd naar het aspect milieuzonering (exclusief agrarische bedrijvigheid) voor het plangebied. Dit onderzoek is als bijlage 6 bij de toelichting gevoegd.

Het agrarisch bedrijf aan de Lariestraat 23 en 23a zal binnen het plangebied komen te vallen. Het betreft op dit moment de paardenstal Dice, waarvan de paardenstallen en rijbak komen te vervallen. In het nieuwe bestemmingsplan zal de functieaanduiding 'agrarisch bedrijf' blijven bestaan. Binnen de functieaanduiding 'agrarisch bedrijf' is het op basis van het geldende bestemmingsplan planologisch toegestaan om een bedrijf te hebben dat is gericht op het voortbrengen van producten door middel van het telen van gewassen en/of het houden van dieren, met inbegrip van andere activiteiten van ongeschikte betekenis. Het vestigen van een (intensieve) veehouderij of een gebruiksgerichte paardenhouderij wordt niet als agrarisch bedrijf aangemerkt.

In het nieuwe bestemmingsplan zal het bouwvlak van de gronden bestemd als 'agrarisch bedrijf' worden ingeperkt. Het nieuwe bouwvlak komt op meer dan 50 m afstand van de meest nabijgelegen nieuwbouwwoningen te liggen. Voor een agrarisch bedrijf geldt milieucategorie 3.2 met een richtafstand van 50 m in een gemengd gebied. Met het nieuwe bestemmingsplan wordt voldaan aan deze afstand. Resterende bedrijfsbebouwing buiten het bouwvlak wordt aangeduid als 'bedrijf tot en met categorie 2', waarbij in een gemengd gebied een richtafstand van 10 m van toepassing is. Ook aan deze richtafstand wordt met de voorgenomen nieuwbouw voldaan.

Er zijn in de omgeving geen bestemmingen aanwezig die het woon- en leefklimaat ter plaatse van het plangebied nadelig kunnen beïnvloeden. Uitzondering zijn mogelijk enkele intensieve veehouderijen aan de noordzijde van het plangebied. Hiervoor is een separaat onderzoek naar geurhinder uitgevoerd. Voor het aspect 'agrarische geur' wordt verwezen naar paragraaf 4.6. Het aspect 'gezondheid in relatie tot veehouderijen' wordt besproken in subparagraaf 4.11.2.

4.4.3 Conclusie

Het aspect 'milieuzonering' vormt geen belemmering voor de vaststelling van dit bestemmingsplan.

4.5 Externe veiligheid

4.5.1 Regelgeving

Externe veiligheid gaat over het beheersen van de risico's die ontstaan voor de omgeving bij het gebruik, de opslag en het vervoer van gevaarlijke stoffen als vuurwerk, lpg en munitie over weg, water en spoor en door buisleidingen. Het beleid rondom externe veiligheid is vastgelegd in circulaire, regelingen, AMvB's en wetten.

In Nederland worden twee maten gehanteerd voor externe veiligheidsrisico's, namelijk het plaatsgebonden risico en het groepsrisico. Bij het plaatsgebonden risico (PR) gaat het om de kans per jaar dat een denkbeeldig persoon overlijdt als rechtstreeks gevolg van een ongeval met gevaarlijke stoffen als deze persoon zich onafgebroken en onbeschermd in de nabijheid van een risicovolle inrichting of transportas bevindt. Het plaatsgebonden risico wordt weergegeven als een contour rondom de risicovolle inrichting of de transportas.

Het groepsrisico (GR) is de cumulatieve kans dat een (werkelijk) aanwezige groep van 10, 100 of 1.000 personen overlijdt als rechtstreeks gevolg van een ongeval met gevaarlijke stoffen. Het groepsrisico moet verantwoord worden voor het gebied waarbinnen zich de gevolgen van een incident met gevaarlijke stoffen voordoen. Dit is de zogenaamde 1 %-letaliteitsgrens; de afstand vanaf een risicobedrijf waarop nog slechts 1 % van de blootgestelde mensen in de omgeving overlijdt bij een ongeval op het risicobedrijf (invloedsgebied).

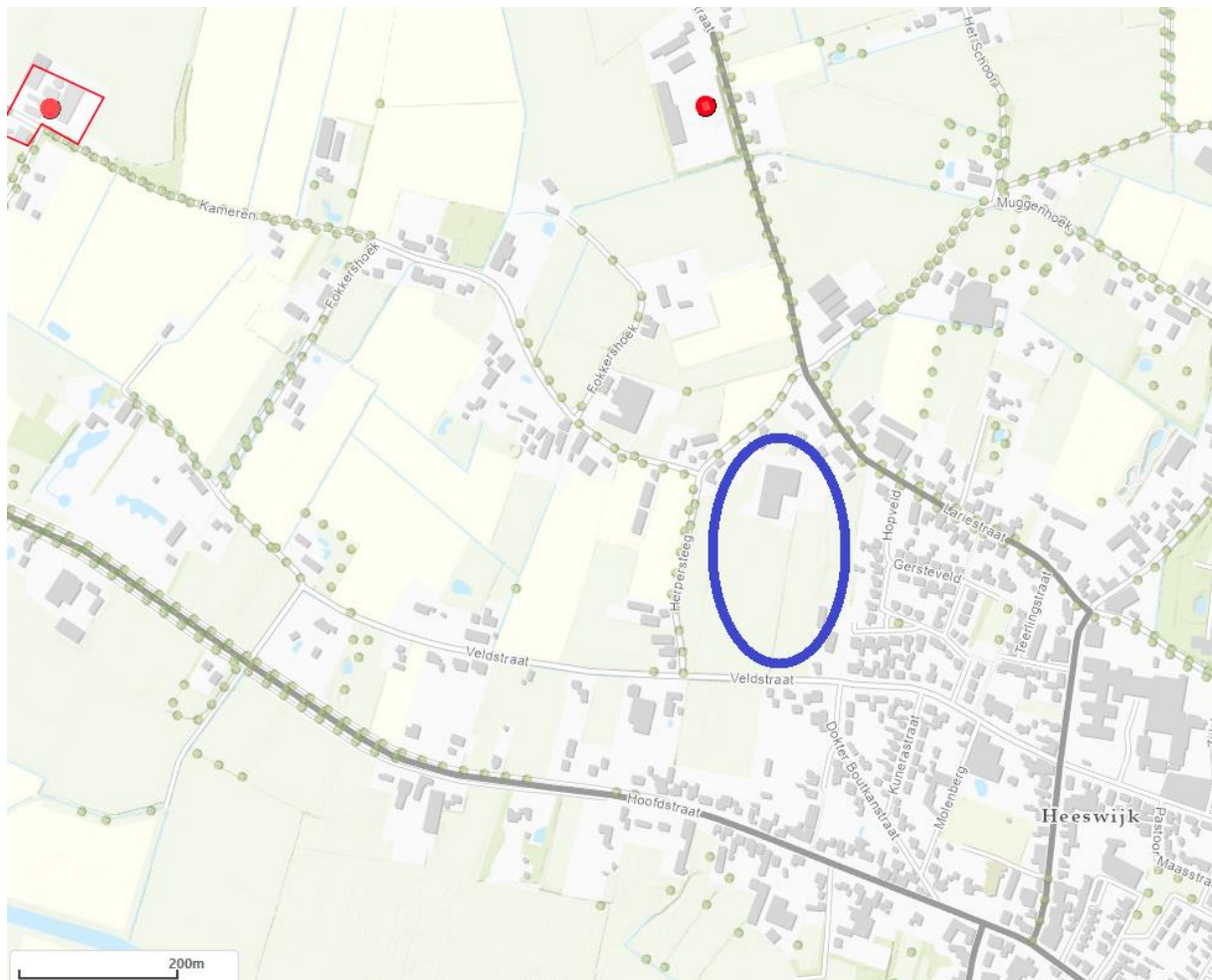
Het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) legt veiligheidsnormen op aan bedrijven die een risico vormen voor personen buiten het bedrijfsterrein, bijvoorbeeld rondom chemische fabrieken, LPG-tankstations en spoorwegemplacementen waar goederentreinen met gevaarlijke stoffen rangeren. Het besluit is op 27 oktober 2004 in werking getreden.

Op 1 januari 2011 is het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb) in werking getreden. Daarin wordt geregeld hoe een gemeente moet omgaan met risico's langs relevante buisleidingen. De hogedruk gasleidingen van Gasunie zijn het meest relevant.

Op 1 april 2015 is de regeling 'Basisnet vervoer gevaarlijke stoffen' in werking getreden. Het Basisnet verhoogt de veiligheid van mensen die wonen of werken in de buurt van rijksinfrastructuur (auto-, spoor- en vaarwegen) waarover gevaarlijke stoffen worden vervoerd.

4.5.2 Onderzoek

Op basis van de risicokaart is een inschatting gemaakt van de aanwezige risicobronnen in de omgeving van het plangebied. Daaruit blijkt dat in de directe omgeving van het plangebied geen risicobronnen aanwezig zijn:



Uitsnede risicokaart met globale aanduiding plangebied (blauwe omkadering)

Plaatsgebonden risico

Het voorliggende plangebied ligt buiten de plaatsgebonden risicocontour 10^{-6} van risicovolle inrichtingen, transportroutes voor gevaarlijke stoffen en hogedruk aardgastransportleidingen. Het plaatsgebonden risico vormt dan ook geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan.

Groepsrisico

Het plangebied bevindt zich buiten het invloedgebied van risicovolle inrichtingen, transportroutes voor gevaarlijke stoffen en hogedruk aardgastransportleidingen. Het groepsrisico hoeft niet (beperkt) verantwoord te worden.

4.5.3 Conclusie

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

4.6 Geur

4.6.1 Regelgeving

Wet geurhinder en veehouderij

De Wet geurhinder en veehouderij (Wgv) bevat het beoordelingskader voor geurhinder van veehouderijen die vergunningsplichtig zijn op basis van de Wet milieubeheer (Wm). Het beoordelingskader is als volgt:

- voor diercategorieën waarvan de geuremissie per dier is vastgesteld (in de Regeling geurhinder en veehouderij (Rgv)) geldt een maximale geurbelasting op een geurgevoelig object;
- voor andere diercategorieën geldt een minimale afstand van de dierenverblijven ten opzichte van geurgevoelige objecten.

Daarbij wordt onderscheid gemaakt tussen concentratiegebieden (conform Reconstructiewet) en niet-concentratiegebieden en tussen situaties binnen de bebouwde kom en buiten de bebouwde kom. De wet beschrijft in artikel 3 de maximale norm voor geurbelasting van een veehouderij ten opzichte van een gevoelig object in vier situaties, zie navolgende tabel:

		<i>Concentratiegebied</i>	<i>Niet-concentratiegebied</i>
<i>Binnen bebouwde kom</i>	diercategorieën Rgv	maximaal 3 ouE/m ³	maximaal 2 ouE/m ³
	andere diercategorieën	minimaal 100 m t.o.v. geurgevoelig object	minimaal 100 m t.o.v. geurgevoelig object
<i>Buiten bebouwde kom</i>	diercategorieën Rgv	maximaal 14 ouE/m ³	maximaal 8 ouE/m ³
	andere diercategorieën	minimaal 50 m t.o.v. geurgevoelig object	minimaal 50 m t.o.v. geurgevoelig object

Geurnormen Wgv

De Wgv biedt gemeenten de mogelijkheid om afwijkende geurnormen vast te stellen voor (delen van) het grondgebied. Op deze wijze kan de gemeente een geurhinderbeleid vaststellen dat is afgestemd op de plaatselijke situatie.

Regeling geurhinder en veehouderij

In de Regeling geurhinder en veehouderij (Rgv) is de wijze vastgelegd waarop:

- de geurbelasting wordt bepaald;
- de afstand tussen veehouderij en geurgevoelig object) wordt gemeten.

Activiteitenbesluit

Per 1 januari 2013 zijn agrarische activiteiten onder de werkingssfeer van het Activiteitenbesluit gebracht. In het Activiteitenbesluit zijn voor alle agrarische activiteiten, waaronder akkerbouwbedrijven en veehouderijen, eisen opgenomen. Voor de veehouderijen is aangesloten bij de systematiek uit de Wgv, dat wil zeggen dat in bepaalde gevallen een maximaal toegestane geurbelastingen geldt (diercategorieën waarvoor een geuremissiefactor is vastgesteld, bijvoorbeeld varkens en pluimvee) en in andere gevallen vaste afstandseisen gelden (diercategorieën waarvoor geen geuremissiefactor is vastgesteld, waaronder melkrundvee).

4.6.2 Doorvertaling bestemmingsplan

Er is een geuronderzoek uitgevoerd voor de nieuwe woningen in het plangebied. Dit onderzoek is als bijlage 7 bij de toelichting gevoegd.

Op basis van het geuronderzoek wordt geconcludeerd dat voor de realisatie van het plan geen beperkingen gelden. De veehouderijen in de omgeving worden met de realisatie van de nieuwe geurgevoelige objecten niet verder beperkt in de huidige en toekomstige bedrijfsvoering. Het woon- en leefklimaat ter plekke van de nieuwe woningen wordt tevens acceptabel geacht.

Het aspect 'geur' vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan.

4.7 Waterhuishouding

4.7.1 Regelgeving

Rijksbeleid

Het Nationaal Waterplan 2022 - 2027 beschrijft de hoofdlijnen van het nationale waterbeleid tot 2027, met een vooruitblik richting 2050. Het Rijk speelt proactief in op de verwachte klimaatveranderingen op lange termijn, om overstromingen te voorkomen. Binnen de planperiode gaan realistische maatregelen in uitvoering die een antwoord bieden op de opgaven voor de korte termijn en voldoende mogelijkheden openlaten om op langere termijn verdere stappen te zetten. Om een duurzaam en klimaatbestendig watersysteem te bereiken moet het water meer bepalend zijn bij de besluitvorming over grote ruimtelijke opgaven dan voorheen. De mate van bepalendheid wordt afhankelijk gesteld van, onder meer, de omvang en de aard van de ingrepen, bestaande functies, nieuwe andere ruimteclaims en de bodemgesteldheid van een gebied.

Beleid waterschap

Waterbeheerplan

In het waterbeheerplan staat hoe waterschap Aa en Maas het waterbeheer in het werkgebied in de komende jaren wil uitvoeren. Het waterbeheerplan beschrijft de uitgangspunten voor het beheer, de ontwikkelingen die de komende jaren verwacht worden en de belangrijkste keuzen die het waterschap moet maken. Daarnaast geeft het waterbeheerplan een overzicht van maatregelen en kosten. De maatregelen voor de Europese Kaderrichtlijn Water (KRW) zijn onderdeel van het plan. Het waterbeheerplan biedt de basis voor de uitwerking van maatregelen die voor het behalen van de doelen noodzakelijk zijn.

Keur

Eén van de instrumenten van het waterschap om zijn taken uit te oefenen is de Keur Waterschap Aa en Maas 2015. De Keur kent gebods- en verbodsbepalingen die erop gericht zijn watergangen te beschermen. Zo is het in bepaalde gevallen verboden om zonder vergunning water te lozen of te onttrekken aan oppervlaktewater. Ook legt de Keur in sommige gevallen aan burgers een onderhoudsverplichting op. Daarnaast mag men zonder Keurontheffing geen activiteiten ontplooiën of bouwwerken plaatsen die het onderhoud aan watergangen kunnen belemmeren. Dit betekent dat voor bepaalde activiteiten nabij watergangen of met mogelijke invloed op watergangen een ontheffing bij het waterschap moet worden gevraagd.

Hydrologisch neutraal bouwen

De beleidsterm 'Hydrologisch neutraal bouwen' toegelicht in de 'Hydrologische uitgangspunten bij de Keurregels voor afvoeren van hemelwater, Brabantse waterschappen' geeft invulling aan het 'niet afwentelen' principe, zoals commissie waterbeheer 21e eeuw (WB21) is gegeven. Beter is te spreken van hydrologisch neutraal ontwikkelen, omdat ook andere ontwikkelingen dan bouwprojecten dienen te worden getoetst. In principe heeft elke ruimtelijke ontwikkeling invloed op de hydrologie. De beleidsterm 'hydrologisch neutraal' heeft dan ook vooral betrekking op het zo veel mogelijk (binnen de ontwikkeling) neutraliseren van de negatieve hydrologische gevolgen van (toekomstige) ruimtelijke ontwikkelingen in ruimte en tijd. De ontwikkeling mag geen hydrologische achteruitgang aan de randen van het plangebied ten opzichte van de referentiesituatie tot gevolg hebben:

- Er is geen (onvertraagd) toename van de waterafvoer op de rand van het plangebied;
- Er mogen geen veranderingen van oppervlaktewaterstanden optreden op de grens van het plangebied en daarbuiten (tenzij veranderingen gewenst zijn);
- Er mag geen overlast optreden door extreme neerslag gebeurtenissen.

De voorkeursvolgorde bij het nemen van maatregelen tegen wateroverlast gaan uit van het principe water vasthouden dan wel hergebruiken, water bergen en als laatste pas water afvoeren.

4.7.2 Onderzoek

Er is een watertoets uitgevoerd voor het plangebied. Deze is als bijlage 8 bij de toelichting gevoegd.

Maaiveldhoogten

De huidige maaiveldhoogten binnen en rondom het plangebied zijn door BOOT, d.d. 22 januari 2022, L21-0342-001, ingemeten. Centraal door het plangebied loopt een ondiepe greppel. Het maaiveld loopt op vanaf het zuidwesten naar het noordoosten. In het zuidoosten heeft het maaiveld een hoogte van circa NAP +7,2 m en in het noordwesten heeft het maaiveld een hoogte van circa NAP + 7,5 m.

Grondwaterstanden

Er zijn geen meerjarige meetreeksen beschikbaar van de grondwaterstanden binnen het plangebied. Wel zijn er tijdens meerdere veldwerkzaamheden grondwaterpeilingen uitgevoerd en zijn er grondwatermodellen beschikbaar voor de planlocatie. Op basis van deze informatie is een inschatting gedaan van de Gemiddelde Hoogste Grondwaterstand (GHG).

Op basis van de beschikbare informatie uit de grondwatermodellen en de grondwaterpeilingen tijdens de veldwerkzaamheden wordt de GHG binnen het plangebied globaal ingeschat op 0,7 m -mv, ofwel circa NAP +6,8 m.

Dit komt ongeveer overeen met de meest ondiepe grondwaterstand ten opzichte van het huidige maaiveld, welke is aangetroffen binnen het plangebied. Er is gekozen om deze grondwaterstand aan te houden om de reden dat er onvoldoende locatie specifieke meerjarige grondwatergegevens beschikbaar zijn om een diepere grondwaterstand te onderbouwen.

Doorlatendheid

Op 5 boorlocaties zijn in-situ doorlatendheidsmetingen uitgevoerd om de onverzadigde doorlatendheid (boven de grondwaterstand) van de bodem te bepalen:

MEETPUNT	DIEPTE METING [M-MV]	BODEMSAMENSTELLING	K-WAARDE [M/DAG]
GH01	1,1	Zand, matig fijn, zwak siltig	8,3
GH02	1,0	Zand, matig fijn, zwak siltig, sporen roest	12,5
GH03	0,9	Zand, matig fijn, zwak siltig, sporen roest	11,8
GH04	0,85	Zand, matig fijn, zwak siltig, zwak humeus	1,8
GH05	1,05	Zand, matig fijn, zwak siltig, sporen roest	8,9

De gemeten k-waarden worden geclassificeerd als goed doorlatend (k-waarde 1 – 10 m/dag) en zeer goed doorlatend (k-waarde > 10 m/dag). De meting in boorgat GH04 wijkt af van de andere metingen. Mogelijke oorzaak hiervan is de aanwezigheid van de zwak humeuze bijmenging.

De matig fijne zandlaag wordt geschikt geacht voor infiltratie. De representatieve k-waarde voor deze laag wordt conservatief ingeschat op 8 m/dag. Geadviseerd wordt bij de dimensionering van infiltratievoorzieningen rekening te houden met een veiligheidsmarge van 2. Dus om te rekenen met een doorlatendheid van 4 m/dag.

De humeuze bijmenging tot maximaal 1 m-mv en de leemlaag vanaf circa 1,5 m -mv tot 2,0 m -mv vormen een belemmering bij infiltratie. De humeuze toplaag kan eenvoudig worden doorbroken. Daarnaast wordt geadviseerd om rondom infiltratievoorziening aanwezige humeuze lagen te verwijderen. De diepere leemlaag vormt echter een grotere uitdaging.

Deze laag kan in theorie doorbroken worden zodat diepere infiltratie kan plaatsvinden. Hierbij ontstaat echter het risico dat het diepere grondwater onder druk omhoogkomt en zo bij een hoge stijghoogte grondwateroverlast ontstaat. De stijghoogte binnen het plangebied is niet bekend, daarom kan dit risico niet worden beoordeeld.

Geadviseerd wordt de zandlaag globaal tussen 1,0 m -mv en 2,0 m -mv te gebruiken voor infiltratie. Gezien het beperkte bergend vermogen van dit zandpakket (door de onderliggende leemlaag) is het noodzakelijk voldoende overstortvoorzieningen aan te brengen.

Verhard oppervlak

Het huidig verhard oppervlak is bepaald aan de hand van de Open topokaart van PDOK, de topografische kaart en luchtfoto's.

Om een indicatie te geven van het toekomstig verhard oppervlak is uitgegaan van het stedenbouwkundig plan (juni 2023), zoals opgenomen in bijlage B van de watertoets. In het kader van de watertoets wordt een onderscheid gemaakt tussen de kavelgrootte en een aanname voor het toekomstig verhard oppervlak. Voor de rijwoningen wordt 75 % van het netto perceeloppervlak (perceeloppervlak - bebouwing) beschouwd als aanname voor het toekomstig verhard oppervlak van bijbouwen en tuin/erfverharding. Voor de grotere kavels zoals de twee-onder-een-kapwoningen (2kap) wordt 50 % van het netto perceeloppervlak beschouwd als aanname voor het toekomstig verhard oppervlak.

Ten opzichte van de huidige situatie zal ten aanzien van de ontwikkeling het verhard oppervlak toenemen met 24.516 m². Het verhard oppervlak in de toekomstige situatie bedraagt circa 32.016 m².

Waterbergingsopgave

Voor dit plan dient in samenwerking met het waterschap een maatwerkoplossing uitgewerkt te worden voor de berging van 60 mm neerslag. Uitgaande van een gevoeligheidsfactor van 1 (stedelijk gebied) bedraagt de initiële compensatiewaarde 1.471 m³ (24.516 m² x 1 x 0,06 m). Hiervan kan afgeweken worden als dit met aanvullend geohydrologisch onderzoek onderbouwd kan worden. Voor het definitieve waterplan moet bij het waterschap een vergunning worden aangevraagd.

Randvoorwaarden en uitgangspunten

Ten aanzien van het plan en de omgang met hemelwater zijn de volgende uitgangspunten gehanteerd:

- Toepassen voorkeursvolgorde waterkwantiteit (benutten en besparen, vasthouden en infiltreren, bergen en afvoeren).
- Toepassen voorkeursvolgorde waterkwaliteit (schoonhouden, scheiden, zuiveren).
- De ontwikkeling dient hydrologisch neutraal plaats te vinden.
- Niet afwentelen op anderen in ruimte en tijd.
- De wateropgave baseren op de toename van het toekomstig verhard oppervlak. Vooralsnog is uitgegaan van 24.516 m².
- Infiltratie- en bergingsvoorzieningen in het plan dimensioneren conform 60 mm gerekend over het aantal m².
- Calamiteit in beschouwing nemen (mag niet tot overlast leiden).
- Bouwen volgens Duurzaam Bouwen (DuBo) principe.
- Wateropgave 1.471 m³.
- De maximale ledigingsduur van het systeem bij voorkeur gelijk of kleiner dan 24 uur.
- Aanlegdiepte bergingsvoorzieningen boven de GHG.
- GHG ingeschat op 6,8 m +NAP (ca 0,7 m -mv).
- In de huidige situatie heeft het maaiveld in het zuidoosten een hoogte van circa NAP +7,2 m en in het noordwesten heeft het maaiveld een hoogte van circa NAP + 7,5 m.
- Het maaiveld binnen het plangebied zal in de toekomstige situatie opgehoogd worden.

Hemelwatervoorzieningen

In de toekomstige situatie zal het schone hemelwater (zogenaamde hemelwaterafvoer; HWA) niet op het vuilwater (zogenaamde droogweerafvoer; DWA) worden aangesloten maar separaat worden verwerkt. Het streven is dat hemelwater oppervlakkig afstroomt en enkel indien niet mogelijk, ondergrond wordt gebracht.

Dit betekent dat bij de verdere planuitwerking water expliciet en op evenwichtige wijze in beschouwing wordt genomen en dat hemelwater op een duurzame wijze wordt verwerkt. De ontwikkeling zal daarmee hydrologisch neutraal zijn.

Navigerende afbeelding geeft een schetsmatig overzicht weer van het hemelwatersysteem. Het plan is om een primaire wadi te realiseren aan de westkant van het plangebied. Daarnaast worden er watertuinen ingericht welke een secundaire bergingsfunctie hebben. Centraal in het plangebied wordt een greppelstructuur aangebracht welke een verzamel-, bergings- en afwateringsfunctie heeft. Alle waterbergende en water-afvoerende voorzieningen worden aangesloten op de bestaande sloot/greppel ten zuiden van de planlocatie. Deze staat in verbinding met de sloot/greppel ten zuiden van de Veldstraat. Bij de ontwikkeling van het projectgebied Heeswijkse Akkers, ten zuiden van het plangebied Kamersche Hoef, wordt deze watergang tevens aangepakt. Bij de verdere planuitwerking wordt aangesloten bij deze aanpassing aan de watergang en wordt gewaarborgd dat het uiteindelijk als één watersysteem functioneert zonder dat voor overlast of overbelasting van het totale systeem zorgt. Dit zou kunnen door water bijvoorbeeld langer binnen het plangebied vast te houden of door te werken met verschillende peilniveaus.



Een wadi is een bovengrondse afkoppelvoorziening waarbij het hemelwater bij voorkeur oppervlakkig wordt getransporteerd naar een laagte in de openbare ruimte waar het vervolgens kan infiltreren in de bodem. Een dergelijke voorziening is controleerbaar en beheersbaar en kan tevens een zuiverende werking hebben. In sommige situaties kan een gemeente specifieke eisen stellen aan het ontwerp, aanleg, beheer en onderhoud. Een watertuin heeft dezelfde principewerking als een wadi maar wordt volledig uitgevoerd met beplanting. Het voordeel is dat er meer hemelwater geborgen kan worden omdat er gewerkt kan worden met een steiler talud. Daarnaast heeft het door de rijke beplantingsdiversiteit, in tegenstelling tot een wadi met enkel gras, een positieve invloed op de biodiversiteit. Ook heeft een watertuin een hogere esthetische waarde.

Primaire wadi en greppelstructuur

Ter bepaling van het ruimtegebruik van de primaire wadi's is onderscheid gemaakt in de oostelijk en westelijk gelegen wadi's. Naast de lengte is ook de breedte op 10 punten opgemeten. Op basis van deze 10 punten is de gemiddelde breedte van de wadi berekend. De diepte van de wadi's is gebaseerd op de dwarsdoorsneden uit het stedenbouwkundig plan. Voor de inhoudsberekening, bij volledige vulling, is uitgegaan van een talud van 1 op 3.

In totaal bieden de primaire wadi en de greppelstructuur ruimte om 1.195 m³ water te bergen. Dan blijft er een restopgave van 276 m² waterberging over. Deze wordt gevonden in de watertuinen.

Watertuinen

De watertuinen fungeren als groenzones met een waterbergende functie. Door verlagingen in de bestrating wordt water oppervlakkig hiernaartoe afgevoerd. Daarnaast fungeren ze als noodoverloop voor de primaire wadi. In de watertuinen heeft het water de tijd om te infiltreren en te verdampen. Voor de inhoudsberekening, bij volledige vulling, is uitgegaan van een talud van 1 op 2.

In totaal kan er in de watertuinen 680 m³ water geborgen worden. De minimaal benodigde capaciteit is 249 m³. Hierbij is er dus voldoende bergingsruimte aanwezig.

Lediging en calamiteit

Op basis van de bodemopbouw en textuur worden geen problemen verwacht met de lediging van het toekomstige systeem.

Het beschreven systeem is dusdanig robuust dat een situatie waarbij in een korte tijd 60 mm neerslag valt geborgen kan worden. In een situatie waarbij in een korte tijd meer regen valt dan 60 mm kan tijdelijk een water-op-sstraat situatie ontstaan. Afstroming van hemelwater richting gebouwen en/of aangrenzende percelen dient te worden voorkomen.

Overtollig water kan eventueel overstorten naar de bestaande watergang aan de zuidzijde van het plangebied.

Kwaliteit

Uitgangspunt bij elke ruimtelijke ontwikkeling is, dat de kwaliteit van oppervlaktewater en grondwater niet mag verslechteren ten opzichte van de huidige situatie. Waar mogelijk wordt een verbetering nagestreefd. De waterkwaliteit wordt beïnvloed door het (veranderende) ruimtegebruik en het gebruik van bouwmaterialen.

Bouwmaterialen

De gemeente streeft naar het terugdringen van het gebruik van uitlogende bouwmaterialen (koper, zink, lood) om de water- en bodemkwaliteit niet negatief te beïnvloeden. Dit aspect is als aanbeveling opgenomen in het Nationale Pakketten Duurzaam Bouwen: Woningbouw nieuwbouw, Woningbouw beheer en Utiliteitsbouw is een tweetal maatregelen (S/U237 en S/U444) en is ook van toepassing op onderhavige planlocatie. De emissies vanuit bouwmaterialen richting het oppervlaktewater dienen in verband met de waterkwaliteit zoveel mogelijk te worden beperkt door bij voorkeur gebruik te maken van producten die voorzien zijn van een keurmerk.

Onkruidwerende middelen

Voor het gebruik van onkruidwerende middelen in groen en op verharding dient het landelijke beleid gevolgd te worden. Onkruidwerende middelen worden niet meer gebruikt in het openbaar groen. Voor bestrijding op verhardingen vindt gebruik, voor zover toegestaan, plaats via de Duurzaam OnkruidBeheer(DOB)-systematiek en dient gezocht te worden naar alternatieven zoals branden, heet water en/of borstelen.

Keur

Voor alle handelingen aan of in de nabijheid van een watergang zoals: dempen, graven, bouwen, onttrekken, lozen etc. is in het kader van de keur een vergunning van het waterschap benodigd en zal in overleg aangevraagd moeten worden.

Ten aanzien van het beoogde planvoornemen is het verplicht een watervergunning aan te vragen. Ten behoeve van de Beleidsregel afvoer door toename en afkoppelen van verhard oppervlak dienen verschillende onderwerpen in het waterhuishoudkundig plan uitgewerkt te worden.

Riolering

Ten aanzien van de toekomstige situatie zal de ontwikkeling zorgen voor een toename/verandering in het aanbod van vuilwater op het riool.

Voor de berekening van het toekomstige aanbod en eventuele toename hierin, is voor de berekening uitgegaan van een gemiddeld verbruik van 120 l per dag geproduceerd per IE. Per woning wordt uitgegaan van een gemiddelde woningbezetting van 2,5 bewoners. Dit betekent dat er dus $2,5 \times 120 = 300$ l per dag per woning wordt geloosd.

Conform het planontwerp zullen er in totaal 143 woningen worden gerealiseerd. Dit komt overeen met een aanbod c.q. toename van circa 43 m³/dag. De berekening is gebaseerd op basis van aannames en betreft derhalve een indicatie van hoeveelheden.

Het vuilwater (zogenaamde droogweerafvoer; DWA) zal in de toekomstige situatie worden aangesloten op het bestaande rioleringsstelsel dat is gelegen in het Hopveld in het noordoosten van het plangebied. De mogelijkheden en wijze van aansluiting zal in overleg met de gemeente besproken moeten worden. Tevens zal voor de aansluiting een vergunning aangevraagd moeten worden.

4.7.3 Conclusie

Op basis van de randvoorwaarden en uitgangspunten is de ontwikkeling in zowel ruimte als tijd waterneutraal uit te voeren. Er zijn vanuit het oogpunt van de waterhuishouding geen belemmeringen voor de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan.

4.8 Ecologie

4.8.1 Regelgeving

Per 1 januari 2017 is de Wet natuurbescherming (Wnb) in werking getreden. Deze wet vervangt drie oude wetten: de Natuurbeschermingswet 1998 (gebiedsbescherming: Natura 2000), de Flora- en faunawet (soortenbescherming) en de Boswet (kapvergunningen).

Soortenbescherming

Voor ruimtelijke ingrepen die resulteren in overtreding van één of meer artikelen van de Wnb moet ontheffing worden aangevraagd. Voor een aantal soorten geldt daarenboven het beschermingsregime van de Europese Vogel- en Habitatrichtlijn. Voor werkzaamheden die uit een bestemmingsplan voortvloeien dient voor de start van die werkzaamheden ontheffing te worden aangevraagd indien beschermde soorten voorkomen. Bij de vaststelling van het plan dient duidelijk te zijn of en in hoeverre een ontheffing kan worden verkregen.

Voor alle in de wet genoemde diersoorten (inclusief vogels) geldt dat het verboden is individuen van deze soorten (opzettelijk) te doden of te vangen. Bovendien is het verboden nesten (en eieren) en (vaste) voortplantingsplaatsen of rustplaatsen van dieren opzettelijk te beschadigen of te vernielen dan wel weg te nemen. Voor de in de wet genoemde plantensoorten geldt dat het verboden is exemplaren in hun natuurlijke verspreidingsgebied opzettelijk te plukken en te verzamelen, af te snijden, te onwortelen of te vernielen. In de Wnb worden drie beschermingsregimes onderscheiden voor beschermde soorten. Voor de eerste twee regimes gelden aanvullende verbodsbepalingen.

1. Het beschermingsregime Vogelrichtlijn (Vrl), dat van toepassing is op van nature in Nederland in het wild levende vogels van soorten als bedoeld in artikel 1 van de Vrl. Met betrekking tot deze vogelsoorten geldt dat het - aanvullend aan de bovengenoemde verbodsbepalingen - verboden is vogels opzettelijk te storen, behalve als de storing niet van wezenlijke invloed is op de staat van instandhouding van de desbetreffende vogelsoort. Ruimtelijke inrichting of ontwikkeling en dwingende redenen van groot openbaar belang zijn geen reden om ontheffing te verlenen. Ontheffing is uitsluitend toegestaan op basis van de ontheffingsgronden die in de Vrl zijn genoemd. Overigens is het, indien geen ontheffing nodig is, volgens de huidige interpretatie van de wet wel verplicht rekening te houden met het broedseizoen van vogels. Voor sommige vogelsoorten met vaste verblijfplaatsen geldt dat deze vaste verblijfplaatsen en het essentiële leefgebied jaarrond beschermd zijn.
2. Het beschermingsregime Habitatrichtlijn (Hrl), dat van toepassing is op soorten van bijlage IV bij de Hrl, bijlage I en II bij het Verdrag van Bern en bijlage I bij het Verdrag van Bonn. Met betrekking tot deze soorten is het - aanvullend aan de bovengenoemde verbodsbepalingen - verboden dieren opzettelijk te verstoren. Ontheffing wordt voor ruimtelijke inrichting of ontwikkeling alleen verleend indien:
 - a. er geen andere bevredigende oplossing is, en
 - b. geen afbreuk wordt gedaan aan de gunstige staat van instandhouding van de soort, en
 - c. sprake is van één van de volgende (bij ruimtelijke ontwikkeling relevante) belangen:
 - de bescherming van wilde flora en fauna of natuurlijke habitats, of
 - de volksgezondheid, de openbare veiligheid of andere dwingende redenen van groot openbaar belang, met inbegrip van redenen van sociale of economische aard en voor het milieu wezenlijk gunstige effecten.
3. Het beschermingsregime Andere Soorten, dat van toepassing is op soorten van de bijlage behorende bij artikel 3.10 van de Wnb. Ontheffing is alleen mogelijk indien:
 - a. er geen andere bevredigende oplossing is, en
 - b. indien geen afbreuk wordt gedaan aan de gunstige staat van instandhouding van de soort.

Er is echter geen ontheffing nodig indien gewerkt wordt volgens een geldige gedragscode die van toepassing is op de betreffende soort(en). Vaak is daarnaast ecologische begeleiding en een ecologisch werkprotocol nodig bij de uitvoering van werkzaamheden.

De provincies kunnen voor het beschermingsregime Andere Soorten een algemene vrijstelling verlenen voor onder meer ruimtelijke inrichting of ontwikkeling van gebieden. In de gemeente Bernheze is de provincie Noord-Brabant het bevoegd gezag voor de Wnb.

Indien nesten, (vaste) voortplantingsplaatsen of rustplaatsen van soorten niet (kunnen) worden ontzien, is ontheffing noodzakelijk. Ontheffing is niet benodigd indien de functionaliteit van de nesten, (vaste) voortplantingsplaatsen of rustplaatsen gegarandeerd wordt (het beschadigen en vernielen wordt voorkomen door maatregelen of er zijn voldoende alternatieven).

Ten slotte is altijd de algemene zorgplicht van toepassing, die inhoudt dat een ieder voldoende zorg in acht neemt voor alle inheemse dieren en planten en hun directe leefomgeving (artikel 1.11 van de Wnb). Concreet betekent dit dat bij ruimtelijke ontwikkeling gezorgd moet worden dat dieren niet gedood worden en dat planten verplant worden. Ook dient gelet te worden op bijvoorbeeld de voortplantingsperiode van amfibieën en de zoogperiode van zoogdieren.

Gebiedsbescherming

De Wnb ziet op de bescherming van Natura 2000-gebieden (VrI- en Hrl-gebieden). Voor ieder Natura 2000-gebied zijn instandhoudingsdoelstellingen opgesteld voor één of meerdere soorten en/of habitats. Voor ruimtelijke ontwikkelingen binnen de Natura 2000-gebieden en tevens voor ontwikkelingen daarbuiten die van invloed kunnen zijn (door 'externe werking') op die beschermde natuurgebieden, gelden (strengere) restricties. Voor activiteiten of projecten die schadelijk zijn voor de beschermde natuur geldt een vergunningplicht. Middels een 'habitattoets' dient te worden onderzocht of een activiteit (significante) negatieve effecten op de instandhoudingsdoelstellingen voor Natura 2000-gebieden veroorzaakt. De uitkomsten van de habitattoets dienen te worden beoordeeld door het bevoegd gezag.

Het Natuurnetwerk Nederland (NNN) is het Nederlands netwerk van bestaande en nieuw aan te leggen natuurgebieden (de voormalige Ecologische Hoofdstructuur / EHS). Het netwerk moet natuurgebieden beter verbinden met elkaar en met het omringende agrarisch gebied. Het doel van het NNN is de instandhouding en ontwikkeling van natuurgebieden om daarmee een groot aantal soorten en ecosystemen te laten voortbestaan. Sinds 2014 zijn de provincies het eerste verantwoordelijke bevoegde gezag voor het NNN (daarvoor was dat de rijksoverheid). De provincies hebben in een verordening regelgeving vastgelegd ten aanzien van het NNN.

4.8.2 Onderzoek

Soortenbescherming

Er is een quickscan Wet natuurbescherming uitgevoerd in het plangebied. Dit onderzoek is als bijlage 9 bij de toelichting gevoegd.

Quickscan Wet natuurbescherming

Op basis van de quickscan moet voorafgaand aan de werkzaamheden duidelijkheid worden verkregen omtrent een functie van de onderzoekslocatie voor de steenuil en huismus.

Overtredingen ten aanzien van algemene broedvogels kunnen worden voorkomen door de werkzaamheden op de onderzoekslocatie buiten het broedseizoen uit te voeren. Indien binnen het broedseizoen gewerkt gaat worden, is een broedvogelinspectie voorafgaand aan de start van de werkzaamheden benodigd. Geadviseerd wordt om ook het snoeiafval buiten het broedseizoen te verwijderen.

De bomenrij ten westen van de onderzoekslocatie, aan de Herpersteeg, kan dienen als potentiële vliegroute voor vleermuizen. Overtreding van de Wet natuurbescherming is te vermijden indien potentiële vliegroutes functioneel en duurzaam behouden blijven. Hierdoor wordt geadviseerd om geen additionele (bouw)verlichting toe te passen richting deze bosschage tijdens de bouwfase en de eindfase. Indien verstoring door een toename van verlichting dreigt, zal een verlichtingsplan in samenwerking met een ter zake deskundige worden opgesteld om verstoring door verlichting te voorkomen.

Voor beschermde soorten behorend tot de overige soortgroepen zijn overtredingen ten aanzien van de Wet natuurbescherming wegens het ontbreken van geschikt habitat, het ontbreken van sporen en/of vanwege een vrijstelling bij ruimtelijke ontwikkeling niet aan de orde. Wel dient rekening te worden gehouden met de algemene zorgplicht.

Aanvullend onderzoek steenuil en huismus

Naar aanleiding van de resultaten van de quickscan is een aanvullend ecologisch onderzoek uitgevoerd naar de steenuil en de huismus. Dit onderzoek is als bijlage 10 bij de toelichting gevoegd.

Functie onderzoekslocatie voor huismus

Op basis van de verrichtte onderzoeksinspanning is uitgesloten dat de bebouwing op de onderzoekslocatie dient als broedplaats voor huismussen. Evenmin heeft de onderzoekslocatie een essentiële functie voor huismussen. Een ontheffing van de Wet natuurbescherming is niet aan de orde en er zijn geen mitigerende maatregelen noodzakelijk.

Functie onderzoekslocatie voor steenuil

Op de onderzoekslocatie zijn geen nestlocaties van steenuil aanwezig. Tevens is gebleken dat de onderzoekslocatie buiten het essentiële foerageergebied valt van in de buurt verblijvende steenuilen. Als gevolg van de werkzaamheden wordt geen vaste rust- en voortplantingsplaats aangetast. Overtreding van de Wet natuurbescherming ten aanzien van de steenuil is niet aan de orde.

Ten aanzien van zowel de huismus als steenuil is een overtreding van de Wet natuurbescherming niet aan de orde en zijn er geen vervolgstappen benodigd voor de uitvoering van de voorgenomen werkzaamheden.

Gebiedsbescherming

Ten aanzien van het Natuurnetwerk Nederland en beschermde houtopstanden worden geen bezwaren voorzien in de uitvoering van de voorgenomen werkzaamheden op de onderzoekslocatie. Het plangebied heeft geen status in het kader van de Wet natuurbescherming (Natura 2000-gebied, Vogel- en/of Habitatrichtlijngebieden). Ook in de directe omgeving van het plangebied zijn geen Natura 2000-gebieden gelegen. Het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied 'Vlijmens Ven, Moerputten & Bossche Broek' is op ruim 10,5 km afstand gelegen. Gelet op de grote afstand kan met zekerheid gesteld worden dat de beoogde ontwikkeling geen effect heeft op de instandhoudingsdoelstellingen van dit gebied. Dit wordt bevestigd door het uitgevoerde stikstofdepositieonderzoek, dat als bijlage 11 bij de toelichting is gevoegd. De berekening van het projecteffect van zowel de aanleg- als de gebruiksfase is verricht met behulp van het programma AERIUS Calculator (versie 2021.0.5). Fase 1 van de aanlegfase heeft als peiljaar 2022, fase 2 van de aanlegfase heeft als peiljaar 2023 en de gebruiksfase heeft als peiljaar 2023. In bijlage 2, 3 en 4 zijn de AERIUS berekeningen van respectievelijk de aanlegfase (fase 1), aanlegfase (fase 2) en de gebruiksfase opgenomen.

Het projecteffect op de Natura 2000-gebieden ten gevolge van zowel de aanleg- als de gebruiksfase is gelijk aan 0,00 mol/ha/jaar. Bij een dergelijk projecteffect zal het beoogde plan niet voor een significante toename in stikstofdepositie zorgen en kunnen negatieve effecten worden uitgesloten. Op basis van het onderzoek blijkt dat er geen vergunning Wet natuurbescherming (gebiedsbescherming) benodigd is voor het aspect stikstof.

4.8.3 Conclusie

Het aspect ecologie vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van dit bestemmingsplan.

4.9 Archeologie en cultuurhistorie

4.9.1 Regelgeving

Erfgoedwet

De Monumentenwet 1988 is op 1 juli 2016 overgegaan in de Erfgoedwet. De Erfgoedwet bundelt de bestaande wet- en regelgeving voor behoud en beheer van het cultureel erfgoed in Nederland. Bovendien zijn aan de Erfgoedwet een aantal nieuwe bepalingen toegevoegd. Het beschermingsniveau zoals deze in de oude wetten en regelingen golden, blijft gehandhaafd. Het behoud en beheer van het Nederlandse erfgoed was geregeld in zes verschillende wetten en een regeling. Waarin roerend, onroerend en archeologisch erfgoed allemaal hun eigen specifieke definities, procedures en beschermingsmaatregelen hadden.

In de Erfgoedwet is vastgelegd hoe met ons erfgoed wordt omgegaan, wie welke verantwoordelijkheden daarbij heeft en hoe het toezicht daarop wordt uitgeoefend. Overbodige regels zijn geschrapt en de verantwoordelijkheid voor de bescherming van het cultureel erfgoed ligt waar mogelijk bij het erfgoedveld zelf. Onderdelen van de Monumentenwet die de fysieke leefomgeving betreffen, worden overgeheveld naar de Omgevingswet die in 2022 van kracht wordt. Voor deze onderdelen is een overgangsregeling in de Erfgoedwet opgenomen. Het gaat daarbij om de volgende zaken:

- Vergunningen tot wijziging, sloop of verwijdering van rijksmonumenten.
- Verordeningen, bestemmingsplannen, vergunningen en ontheffingen op het gebied van archeologie.
- Bescherming van stads- en dorpsgezichten.

4.9.2 Onderzoek

Archeologie

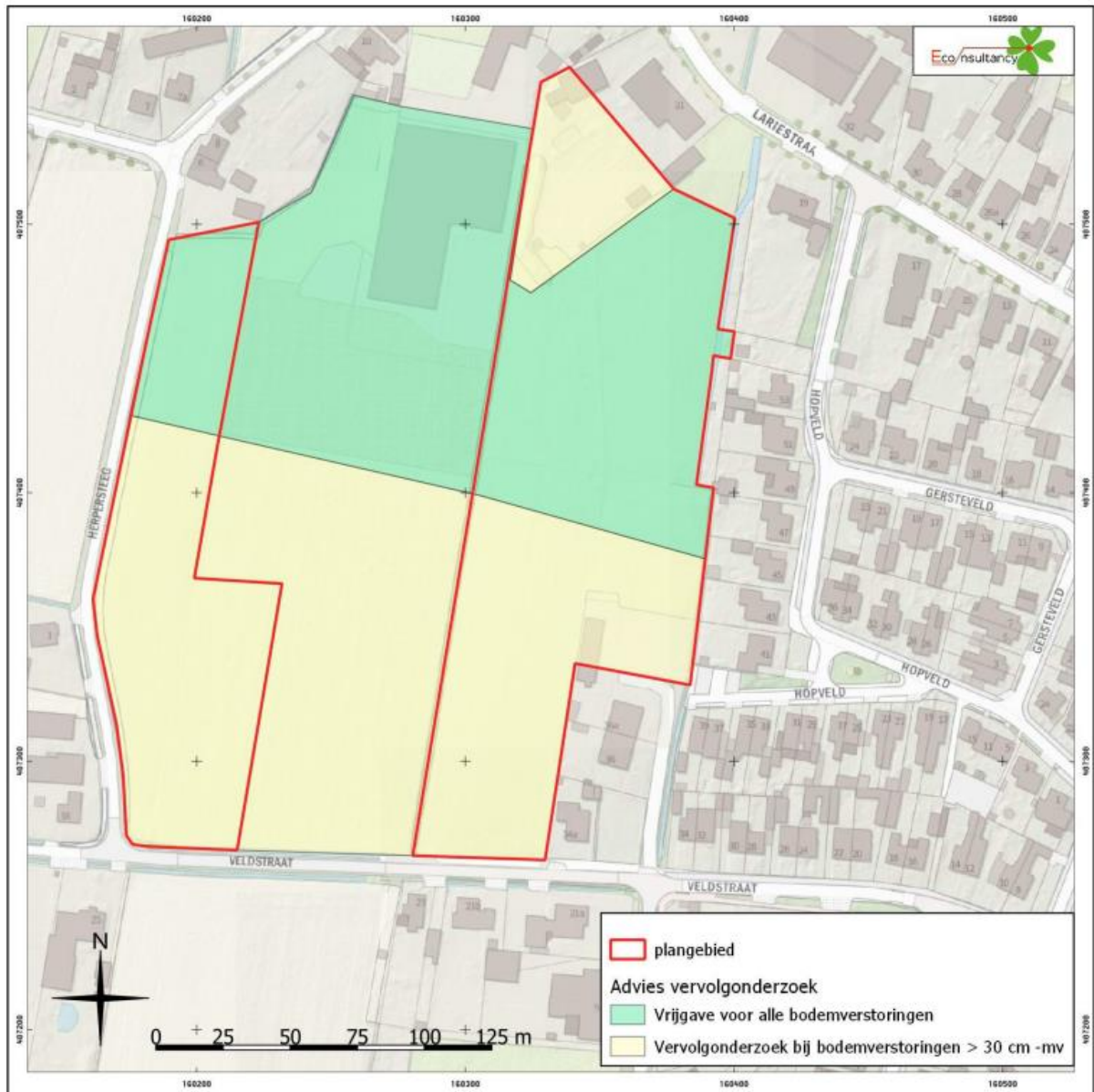
Archeologisch bureau- en verkennend booronderzoek

Er is een archeologisch bureau- en verkennend booronderzoek uitgevoerd in het plangebied. Dit onderzoek is als bijlage 12 bij de toelichting gevoegd.

De middelhoge tot hoge gespecificeerde verwachtingswaarde voor het centrale en zuidelijke deel van het plangebied en de zone rond boring 18 en 15 kan op basis van de ligging op een hogere dekzandrug met plaatselijk een oude akkerlaag en een deels intact podzolprofiel gehandhaafd blijven.

De gespecificeerde archeologische verwachting van de laaggelegen gebieden in het noorden van het plangebied is op basis van het booronderzoek bijgesteld naar laag voor alle perioden. Ook voor het nattere gebied rond boring 6 zou de gespecificeerde archeologische verwachting naar laag kunnen worden bijgesteld. Omdat er maar één boring binnen deze zone valt is de begrenzing hiervan nog niet geheel duidelijk. Omdat dit mogelijk maar een klein deel van het zuidelijke deel van het plangebied vormt wordt dit deel van het plangebied vooralsnog bij de zone met een middelhoge tot hoge gespecificeerde verwachtingswaarde getrokken. In het oosten van het plangebied zijn bij de boringen 10 en 11 diepe bodemverstoringen aangetroffen. Omdat dit deel van het plangebied direct achter het oude erf van de huidige Veldstraat 36/36A ligt, is het niet uit te sluiten dat de bodemverstoring samenhangt met historische bebouwing (bijvoorbeeld van het voormalige bakhuis).

Op basis van het behoud van een middelhoge/hoge trefkans blijft de kans reëel dat in een deel van het plangebied archeologische resten aanwezig zijn:



Selectieadvies

In de delen van het plangebied waar nog archeologische waarden worden verwacht (de gele vlakken op voorgaande afbeelding, adviseert Econsultancy een archeologische dubbelbestemming waarbij de mogelijke archeologische waarden in situ worden bewaard. Hiertoe dienen beschermende regels in het bestemmingsplan te worden opgenomen. Behoud van eventueel aanwezige archeologische waarden is mogelijk indien er niet dieper ontgraven wordt dan 30 cm onder het huidige maaiveld. Als het niet mogelijk is om archeologie vriendelijk te bouwen is, gezien de geringe diepteligging en de kwetsbaarheid van de archeologische resten, vervolgonderzoek noodzakelijk. Het vervolgonderzoek kan het beste worden uitgevoerd in de vorm van een karterend en waarderend proefsleuvenonderzoek.

Voor de delen van het plangebied met een lage gespecificeerde verwachtingswaarde (de groene vlakken op voorgaande afbeelding) wordt geadviseerd geen vervolgonderzoek te laten uitvoeren.

Proefsleuvenonderzoek

Er is daarom vervolgens een proefsleuvenonderzoek uitgevoerd (zie bijlage 13). Tijdens het proefsleuvenonderzoek in het plangebied zijn in totaal vier vindplaatsen aangetroffen. Vindplaats 1 bevindt zich in het zuidwesten van het plangebied en bestaat uit kuilen en paalkuilen die op basis van het aanwezige aardewerk gedateerd kunnen worden in IJzertijd (800-250 v. Chr.) en de Late Middeleeuwen (1100-1400 na Chr.). Vindplaats 3 ligt in het zuidoosten van het plangebied en bestaat uit een concentratie kuilen, paalkuilen en kleine greppels waarin aardewerk uit de Middeleeuwen is aangetroffen. Deze vindplaats wordt gedateerd tussen 1100 en 1350 na Chr. Tussen vindplaatsen 1 en 3, in het zuiden van het plangebied, bevindt zich vindplaats 2. Deze vindplaats bestaat uit kleine concentraties (paal)kuilen. De vindplaats is op basis van de huidige resultaten niet nader te dateren. Vermoedelijk gaat het hier om nederzettingssporen uit de IJzertijd en/of de Middeleeuwen, die in verband staan met de nederzettingssporen van vindplaatsen 1 en 3. De laatste vindplaats, vindplaats 4, bestaat uit meerdere greppels die verspreid over de proefsleuven in het zuidelijke deel van het plangebied zijn aangetroffen. Deze sporen zijn op basis van de ligging en de gegevens uit de historische kaarten ouder dan 1900, maar vermoedelijk jonger dan de aangetroffen nederzettingssporen uit de 12e tot 14e eeuw.

Selectieadvies

Uit de waardering op de door de KNA voorgeschreven wijze blijkt dat vindplaatsen 1, 2 en 3 behoudenswaardig zijn. Vindplaats 4 is als niet behoudenswaardig gewaardeerd. Tijdens het proefsleuvenonderzoek zijn in het zuiden van het plangebied behoudenswaardige sporen uit de IJzertijd en Late Middeleeuwen aangetroffen. Econsultancy adviseert daarom om binnen het plangebied een opgraving uit te voeren. Dit beperkt zich tot het zuidelijke deel van het plangebied, ter hoogte van vindplaatsen 1, 2 en 3. De begrenzing van de vindplaatsen zal worden vastgesteld tijdens het vervolgonderzoek op basis van strategisch geprojecteerde werkputten. In figuur 7.2 zijn de resultaten van het proefsleuvenonderzoek, en het advies voor het vervolgonderzoek, ten opzichte van het huidige planontwerp weergegeven.

In het noordelijke deel van het plangebied (werkputten 6 en 7) en ter hoogte van werkput 1 in het oosten van het zuidelijke deel bleek het vlak recent verstoord en zijn dan ook geen archeologisch relevante sporen aangetroffen. Econsultancy adviseert om dit deel van het plangebied vrij te geven voor de toekomstige werkzaamheden. De gemeente heeft een selectiebesluit genomen conform het selectieadvies.

Archeologische opgraving

Aangezien de behoudenswaardige vindplaatsen niet in situ behouden kunnen blijven, moeten ze worden veiliggesteld door een opgraving (behoud ex situ). Het doel van de uitgevoerde archeologische opgraving (zie bijlage 14) is dan ook om de behoudenswaardige vindplaatsen op te graven en uit te werken, zodat de dubbelbestemming archeologie van het terrein verwijderd kan worden en de planontwikkeling door kan gaan.

De opgraving is uitgevoerd in februari en maart 2024. Tijdens het veldwerk zijn een tiental gebouwstructuren uit de Middeleeuwen (ca. 900 – 1200 n. Chr.) aangetroffen. Daarnaast zijn er 19 waterputten aangetroffen, die allen gelieerd kunnen worden aan de huisplattegronden uit de Middeleeuwen. Uit de IJzertijd zijn twee, mogelijk drie, huisplattegronden aanwezig.

Selectieadvies

Tijdens de archeologische opgraving zijn alle vindplaatsen binnen het plangebied volledig opgegraven en behouden ex situ. Econsultancy adviseert om het gehele plangebied vrij te geven wat betreft archeologie en de dubbelbestemming te laten vervallen.

De gemeente heeft ingestemd met het door Econsultancy gegeven selectieadvies, om het omschreven plangebied vrij te geven wat betreft archeologie en de dubbelbestemming te laten vervallen. De (bouw)vergunning kan worden verleend door de Gemeente Bernheze onder voorwaarde, dat bij eventuele toevalsvondsten hiervan melding wordt gedaan conform artikel 5.10 van de Erfgoedwet, die vanaf 1 juli 2016 van kracht is.

Cultuurhistorie

Heeswijk en Dinther zijn ontstaan op de oeverwal die tussen de beekdalen van de Aa en Leijgraaf is gelegen. Op de brede dekzandrug zijn twee kernen ontstaan te midden van een complex van akkers en weilanden, waar een kleinschalig kampenlandschap is ontstaan. Door uitbreiding van de bebouwing op aangrenzende akkers zijn de kernen Heeswijk en Dinther aan elkaar gegroeid.

De ruimtelijke structuur wordt bepaald door de aaneengesloten lintbebouwing van de voormalige kernen, parallel aan het dal van de Aa. Na de samenvoeging is tussen Heeswijk en Dinther, rondom Plein 1969, een nieuw dorpscentrum met winkels en voorzieningen gerealiseerd. De centrale ruimtes van de vroegere dorpen (met karakteristieke open ruimtes en monumentale bomen) zijn, net als de historische lintstructuur, nog herkenbaar aanwezig. Uitbreidingen van de kern liggen met name aan de noordzijde van de oorspronkelijke lintbebouwing. Heeswijk-Dinther heeft aan de noordzijde van de kern, richting de Leijgraaf, een kleinschalige dorpsrand met waterlopen, bomenrijen en bosjes. Aan de zuidzijde, richting de Aa, is sprake van een meer transparante overgang tussen het dorp en het beekdal.

De laanbeplanting langs de Hoofdstraat is op enkele plaatsen onderbroken. Enkele oude wegen verbinden, met veelal restanten van laanbeplanting, de historische centra met het buitengebied. In Heeswijk vormt de abdij met bijbehorende lanen een karakteristiek element in de groenstructuur. De monumentale beplanting rond de abdij staat niet in relatie met de groenstructuur van Dinther en langs de Hoofdstraat. De dorpsranden zijn over het algemeen zacht te noemen, met uitzondering van de harde rand langs de uitbreiding aan de noordzijde van de kern. In Heeswijk-Dinther hebben de oude linten een cultuurhistorische waarde.

Op basis van de cultuurhistorische waardenkaart van de gemeente Bernheze zijn in het plangebied zelf geen bijzondere cultuurhistorisch waardevolle elementen aanwezig. Wel is in het zuidelijk deel van het plangebied sprake van een oude akker met een oud esdek.

Voorliggend bestemmingsplan faciliteert de ontwikkeling van een nieuw woongebied direct achter de bebouwingslinten Herpersteeg en Lariestraat. De karakteristiek van deze linten zal met de voorliggende ontwikkeling niet aangetast worden. Vanuit cultuurhistorische oogpunt gelden er daarom geen belemmeringen voor de voorgenomen ontwikkeling.

4.9.3 Doorvertaling bestemmingsplan

Archeologie

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

Cultuurhistorie

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

4.10 Verkeer en parkeren

4.10.1 Verkeer

Om inzicht te bieden in de mate van verkeerstoename als gevolg van de ontwikkeling, die met dit bestemmingsplan wordt gefaciliteerd, is de verkeersaantrekkende werking bepaald. Daarvoor is gebruik gemaakt van de CROW-publicatie 381 'Toekomstbestendig parkeren'. De gemeente Bernheze is conform de demografisch kencijfers van het CBS, aan te merken als een weinig stedelijke gemeente. Het plangebied is gelegen in de stedelijke zone 'rest bebouwde kom'. Voor het berekenen van de verkeersgeneratie wordt uitgegaan van een gemiddelde weekdag:

	<i>Aantal</i>	<i>Min./Woning</i>	<i>Max./Woning</i>	<i>Min</i>	<i>Max</i>	<i>Gem.</i>
<i>Koop, huis, vrijstaand</i>	8	7,8	8,6	62,4	68,8	65,6
<i>koop, huis, 2/1-kap</i>	20	7,4	8,2	148,0	164,0	156,0
<i>koop, patiowoning</i>	10	7,4	8,2	74,0	82,0	78,0
<i>koop, huis, tussen/hoek</i>	65	7,0	7,8	455,0	507,0	481,0
<i>huur, huis, sociale huur</i>	28	5,2	6,0	145,6	168,0	156,8
<i>huur, appartement, goedkoop (incl sociale huur)</i>	12	3,7	4,5	44,4	54,0	49,2
Totaal	143			929,4	1043,8	986,6

De patiowoningen zijn hierbij worst-case meegeteld bij de twee-onder-één-kapwoningen.

Over de Veldstraat zullen als gevolg van de planontwikkeling gemiddeld per weekdag 987 extra verkeersbewegingen plaatsvinden. Dit extra verkeer wordt ontsloten op de Veldstraat. Wel is het zo dat ten oosten van de p-vormige ontsluiting van het plangebied een knip komt voor snelverkeer. Met deze flankerende maatregel wordt voorkomen dat de Veldstraat wordt benut door doorgaand (sluip)verkeer. Dit betekent in de praktijk dat het verkeer dat van het plangebied naar het dorp wil rijden, via de nieuwe doorsteek in de nog te realiseren wijk 'Heeswijkse Akkers' richting de Hoofdstraat en zo verder naar het centrum kan rijden.

4.10.2 Parkeren

Ter waarborging van voldoende parkeervoorzieningen hanteert de gemeente Bernheze de 'Nota parkeerbeleid gemeente Bernheze', zoals de gemeenteraad deze op 18 april 2024 heeft vastgesteld.

In artikel 10.3 is een regeling ten aanzien van parkeren opgenomen. Daarin is bepaald dat bij het bouwen en het wijzigen van het bestaande gebruik dient te worden voorzien in voldoende parkeergelegenheid, waarbij de parkeernormen van de gemeente Bernheze als uitgangspunt dienen. Deze parkeernormen zijn als volgt voor het plangebied dat is gelegen binnen de zone 'rest bebouwde kom':

Wonen*				
	eenheid	Zone 'Centrum'	Zone 'Rest bebouwde kom'	Zone 'Buitengebied'
Koop, huis, vrijstaand	per woning	1,8	1,9	2,0
Koop, huis, twee onder een kap	per woning	1,7	1,8	1,8
Koop, huis, tussen/hoek	per woning	1,5	1,6	1,6
Koop, appartement, groot (> 75 m ² GO)	per woning	1,6	1,7	1,7
Koop, appartement, midden (50 tot 75 m ² GO)	per woning	1,4	1,5	1,5
Koop, appartement, goedkoop (< 50 m ² GO)	per woning	1,3	1,3	1,3
Huur, huis, vrije sector	per woning	1,5	1,6	1,6
Huur, huis, sociale huur	per woning	1,3	1,3	1,3

* Inclusief aandeel bezoekersparkeren. Het aandeel bezoekersparkeren bedraagt 0,3 parkeerplaats per woning, met uitzondering van het woningtype 'huur, huis, sociale huur' waarvoor een bezoekersaandeel van 0,2 parkeerplaats per woning geldt.

De toekomstige parkeerbehoefte is dan ook afhankelijk van het definitieve programma en de stedenbouwkundige uitwerking. Uitgaande van de meest recente stedenbouwkundige verkaveling (zonder rekening te houden met aanwezigheidspercentages) bedraagt de totale parkeerbehoefte ten behoeve van de 143 woningen in het plangebied: 228,8, afgerond 229 parkeerplaatsen.

Functie	Aantal	P-norm bewoners	P-norm bezoekers	P-behoefte bewoners	P-behoefte bezoekers	P-behoefte totaal
Koop, huis, vrijstaand	8	1,6	0,3	12,8	2,4	15,2
Koop, huis, twee onder een kap	30	1,5	0,3	45,0	9,0	54,0
Koop, huis, tussen/hoek	65	1,3	0,3	84,5	19,5	104,0
Koop, appartement, groot (> 75 m ² GO)	6	1,4	0,3	8,4	1,8	10,2
Koop, appartement, midden (50 tot 75 m ² GO)	6	1,2	0,3	7,2	1,8	9,0
Huur, huis, sociale huur	28	1,1	0,2	30,8	5,6	36,4
	143			188,7	40,1	228,8

Parkeren binnen het plangebied zal slechts gedeeltelijk op eigen terrein worden opgelost. In totaal worden er 76 parkeerplaatsen op eigen terrein gerealiseerd. De overige parkeerbehoefte wordt in de openbare ruimte opgelost door de realisatie van 174 openbare parkeerplaatsen:

In plan			
Openbare parkeerplaatsen		1,0	174
Woning met garage en oprit (min 6 m diep en 2,5 m breed)		1,0	18
Woning met dubbele oprit naast elkaar (min 6 m diep en 5 m breed)		2,0	29
			250,0

Door het realiseren van 250 parkeerplaatsen wordt ruimschoots voorzien in voldoende parkeergelegenheid om de parkeerbehoefte te kunnen faciliteren.

4.11 Overige omgevingsaspecten

4.11.1 Kabels en leidingen

Planologisch relevante leidingen en hoogspanningsverbindingen dienen te worden gewaarborgd. Tevens dient rond dergelijke leidingen rekening te worden gehouden met zones waarbinnen mogelijke beperkingen gelden. Planologisch relevante leidingen zijn leidingen waarin de navolgende producten worden vervoerd:

- gas, olie, olieproducten, chemische producten, vaste stoffen/goederen;
- aardgas met een diameter groter of gelijk aan 18”;
- defensiebrandstoffen;
- warmte en afvalwater, ruwwater of halffabrikaat voor de drink- en industriewatervoorziening met een diameter groter of gelijk aan 18”.

In het plangebied zijn geen planologisch relevante kabels, leidingen en/of andere belemmeringen aanwezig.

4.11.2 Gezondheid in relatie tot veehouderijen

Notitie volksgezondheid

Er is een notitie volksgezondheid opgesteld vanwege de beoogde woningbouwontwikkeling in het plangebied. Dit onderzoek is als bijlage 15 bij de toelichting opgenomen.

In het kader van de volksgezondheid is beoordeeld of aanvullend advies van de GGD noodzakelijk is voor de realisatie van het plan. De Handreiking veehouderij en volksgezondheid 2.0 dient hierbij als onderlegger. In de Handreiking is een stappenplan opgenomen om te beoordelen of er knelpunten worden voorzien. Dit stappenplan is voor het te realiseren plan doorlopen.

Naar aanleiding van de beoordeling kan worden geconcludeerd dat er met betrekking tot de veehouderijen aan de Lariestraat 32, de Meerstraat 29, de Fokkershoek 4, de Lariestraat 36 en de Muggenhoek 1a aanvullend advies van de GGD noodzakelijk is.

Voor de pluimveehouderij aan de Lariestraat 32 geldt tevens dat de advieswaarden met betrekking tot endotoxines voor een deel van het nieuwbouwplan wordt overschreden. Er zijn echter reeds een groot aantal bestaande woningen welke binnen deze richtafstand zijn gesitueerd. Door de toename van het aantal bewoners binnen de risicocontour is aanvullend advies van de GGD noodzakelijk om de risico's waar mogelijk te verkleinen.

Daarnaast is aanvullend advies vanuit de GGD wenselijk voor de geurbelasting ter plaatse van de nieuwe woningen. Ook ten gevolge van de veehouderijen aan de Meerstraat 29 (geiten), Fokkershoek 4 (vleesvee), Lariestraat 36 (melkrundvee) en Muggenhoek 1a (paarden) is, vanwege de ligging binnen de toetsingsafstand van 250 m, aanvullend advies van de GGD wenselijk.

Gezondheidskundige beoordeling GGD

De GGD heeft op verzoek van de gemeente een gezondheidskundig advies (=beoordeling) opgesteld. De rapportage van dit onderzoek is als bijlage 16 bij de toelichting opgenomen. De conclusie van het advies is als volgt:

Afstand

- Een aantal veehouderijen ligt binnen de 250 m van het beoogde plangebied. Dit kan ertoe leiden dat er sprake is van een verhoogd gezondheidsrisico. Daarom is een locatiespecifieke beoordeling uitgevoerd:
 1. Uit het onderzoek blijkt dat binnen het plan er bewoners zijn die rond 600 m van een geitenhouderij komen te wonen. Bewoners binnen een straal van 2 km van een geitenhouderij lopen een verhoogd gezondheidsrisico. Dit risico is het grootst binnen 500 m van de geitenhouderij. Niet bekend is wat de oorzaak is van het verhoogd risico op longontsteking, waardoor het niet mogelijk is maatregelen te nemen. Stemt de gemeente in met het ingediende initiatief, dan is het advies toekomstige bewoners in elk geval van het verhoogd risico op longontsteking op de hoogte te brengen.

Reactie gemeente

De gemeente volgt het advies van de GGD. De initiatiefnemer is bekend met het in VGO-3 genoemd gezondheidsrisico, i.c. het verhoogd risico op longontsteking. Initiatiefnemer accepteert dit risico en neemt hier volledige verantwoordelijkheid voor. Tevens wijst initiatiefnemer evt. opvolgend koper(s) op dit risico door een kettingbeding in de koopovereenkomst.

Luchtkwaliteit/ endotoxine

- De concentratie PM₁₀ overschrijdt de gezondheidkundige advieswaarde niet. Daarnaast zijn er geen drukke doorgaande wegen gelegen binnen 50 m en geen snelweg binnen 300 m van het plangebied. Dit is vanuit gezondheid gezien positief.
- Uit sommige VGO onderzoeken blijkt dat omwonenden binnen een straal van 1 km van een pluimveebedrijf eveneens een verhoogd risico op longontsteking lopen. Dit beeld is niet consistent door de jaren heen. Mogelijk hangt dit verhoogd risico samen met de fijnstof/ endotoxine belasting. Uit berekeningen blijkt dat een deel van de geplande wijk binnen de endotoxine richtafstand ligt. Bewoners binnen deze richtafstand lopen daarmee een verhoogd risico op gezondheidseffecten samenhangend met de endotoxine blootstelling. Het bouwen van nieuwe woningen binnen de endotoxine afstand wordt vanuit gezondheidkundige oogpunt niet geadviseerd.

Reactie gemeente

De gemeente neemt het advies over de endotoxine-richtafstand in relatie tot het plangebied voor kennisgeving aan.

Geluid

- De gezondheidkundige advieswaarde wordt op diverse toetspunten overschreden. Dit geldt voor zowel L_{den} als L_{night}. Hinder en/of slaapverstoring kan op deze locaties optreden.
- Er is geen gecumuleerde geluidsbelasting afkomstig van al het verkeer berekend. Mogelijk dat op meerdere toetspunten de gezondheidkundige advieswaarde van 50 dB L_{den} en 40 dB L_{night} wordt overschreden. Het advies is de gecumuleerde geluidsbelasting in kaart te brengen en deze te toetsen aan de gezondheidkundige advieswaarde. Vanuit gezondheid verdient het aanbeveling de geluidsbelasting op de gevel onder de gezondheidkundige advieswaarde te houden.
- Is dit niet mogelijk dan verdient het de voorkeur om bron- en vervolgens overdrachtsmaatregelen te nemen om de geluidsbelasting terug te dringen. Wanneer bron- en overdrachtsmaatregelen niet afdoende zijn om onder de genoemde waarde te komen, wordt geadviseerd te kijken naar het niveau binnen. De GGD ziet een geluidsniveau van maximaal 33 dB L_{den} als acceptabel binnenniveau. Houd hierbij rekening met het feit dat woningen ook goed geventileerd moeten kunnen worden en mechanische ventilatievoorzieningen geluid produceren.
- Zorg in elk geval voor een geluidsluwe zijde, waaraan de slaapvertrekken en bijvoorbeeld de tuin/ buitenruimen zijn gelegen.

Reactie gemeente

Er is een akoestisch onderzoek wegverkeerslawaai (zie paragraaf 4.2 en de onderzoeksrapportage in bijlage 4) uitgevoerd waarbij de berekende waarden met een gevelbelasting van maximaal 46 dB zelfs nog onder de voorkeurswaarde van 48 dB liggen. Dit is een dusdanig lage gevelbelasting, dat cumulatief onderzoek geen meerwaarde heeft.

4.11.3 Spuitzonering

Binnen een afstand van 50 m van het plangebied zijn geen boom- en/of fruitkwekerijen aanwezig. Bovendien is het op basis artikel 5 'Agrarisch met waarden - Landschappelijke, cultuurhistorische en/ of abiotische waarden' sublid 5.7.1 uit het geldende bestemmingsplan 'Buitengebied Bernheze' verboden om zonder omgevingsvergunning grasland om te zetten in een boomkwekerij of sierteeltgrond.

Het aspect 'spuitzonering' vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van dit bestemmingsplan.

4.12 Vormvrije MER-beoordeling

4.12.1 Regelgeving

Op 7 juli 2017 is het gewijzigde Besluit milieueffectrapportage in werking getreden. Een belangrijke wijziging betreft het indicatief maken van de drempelwaarden in onderdeel D (betreft de m.e.r.-beoordeling) van de bijlage bij het Besluit milieueffectrapportage. Concreet betekent dit dat, ook wanneer ontwikkelingen onder de in bijlage D opgenomen drempelwaarden blijven, het bevoegd gezag zich er nog steeds van moet vergewissen of activiteiten geen aanzienlijke milieugevolgen kunnen hebben, de zogenaamde 'vergewisplicht'.

De consequentie van de nieuwe regeling is dat in elk besluit of plan dat betrekking heeft op activiteiten die voorkomen op de D-lijst aandacht moet worden besteed aan m.e.r. Het komt er op neer dat voor elk besluit of plan dat betrekking heeft op activiteit(en) die beneden de drempelwaarden vallen uit de D-lijst, een toets moet worden uitgevoerd of belangrijke nadelige milieugevolgen kunnen worden uitgesloten. Voor deze toets, die dus een nieuw element is in de m.e.r.-regelgeving, wordt de term vormvrije m.e.r.-beoordeling gehanteerd. Deze vormvrije m.e.r.-beoordeling kan tot twee conclusies leiden:

- belangrijke nadelige milieugevolgen zijn uitgesloten: er is geen m.e.r.-beoordeling noodzakelijk;
- belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu zijn niet uitgesloten: er moet een m.e.r.-beoordeling plaatsvinden of er kan direct worden gekozen voor m.e.r.

4.12.2 Doorvertaling bestemmingsplan

In bijlage D van het Besluit m.e.r. is een groot aantal activiteiten genoemd waarvoor een m.e.r.-beoordelingsplicht geldt. Eén van de genoemde activiteiten betreft 'de aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject, met inbegrip van de bouw van winkelcentra of parkeerterreinen' (activiteit D11.2). Deze activiteit is m.e.r.-beoordelingsplichtig indien deze betrekking heeft op een oppervlakte van 100 ha of meer of een aangesloten gebied van 2.000 woningen of meer omvat of een bedrijfsploeroppervlakte van 200.000 m² of meer.

De voorgenomen activiteiten in dit bestemmingsplan liggen ruim onder de plandrempel waarvoor conform het Besluit m.e.r. een m.e.r.-beoordeling noodzakelijk is. Met dit bestemmingsplan wordt de realisatie van 143 woningen mogelijk gemaakt. Gelet hierop kan geconcludeerd worden dat er geen m.e.r.-beoordelingsplicht geldt. Bovendien zijn in dit hoofdstuk diverse milieuaspecten zorgvuldig afgewogen. Per aspect is bepaald of de ontwikkeling gevolgen heeft voor onder andere de (milieu)aspecten bedrijven- en milieuzonering, geluid, luchtkwaliteit, externe veiligheid, bodemgeschiktheid, flora en fauna, water, archeologie en cultuurhistorie. Uit de afweging is gebleken dat er geen negatieve milieueffecten zijn te verwachten.

Hoofdstuk 5 Juridische planbeschrijving

5.1 Algemeen

Het bestemmingsplan bestaat uit een verbeelding en regels en is voorzien van een toelichting. De regels en verbeelding vormen het juridisch bindende deel, terwijl de toelichting geen juridische binding heeft, maar moet worden beschouwd als handvat voor de uitleg en de onderbouwing van de opgenomen bestemmingen. De regels bevatten het juridisch instrumentarium voor het regelen van het gebruik van de gronden, bepalingen omtrent de toegelaten bebouwing, regelingen betreffende het gebruik van aanwezige en/of op te richten bouwwerken. De verbeelding heeft een rol voor toepassing van de regels alsmede de functie van visualisering van de bestemmingen.

In deze paragraaf worden de systematiek van de regels en de wijze waarop de regels gehanteerd dienen te worden, uiteengezet. De regels van het plan bestaan uit vier hoofdstukken, waarin achtereenvolgens de inleidende regels, de bestemmingsregels, de algemene regels en de overgangs- en slotregels aan de orde komen. Voor de systematiek is aangesloten op de SVBP2012, de Wabo en andere (recente) bestemmingsplannen van de gemeente Bernheze. Voor het bouwen is verder het Besluit omgevingsrecht (Bor) van belang. In het Bor zijn onder andere regels voor vergunningvrije bouwwerken opgenomen.

5.1.1 Planopzet

Het toekomstige woongebied is voorzien van een globale eindbestemming. Doordat marktomstandigheden en/of inzichten kunnen veranderen en de architectonische ontwerpen en het inrichtingsplan nog nader uitgewerkt moeten worden, is een bepaalde mate van flexibiliteit gedurende het ontwikkelingstraject gewenst. Bovendien kan zo beter ingespeeld worden op specifieke wensen vanuit de toekomstige bewoners of eventuele doelgroepen.

De globale eindbestemming biedt een rechtstreekse bouwtitel en is inhoudelijk gestoeld op het stedenbouwkundig plan, maar biedt de nodige flexibiliteit. Omdat het een nog te realiseren woongebied betreft en de exacte situering en vorm van de woningen nog niet bekend is, zijn ruimere bouw mogelijkheden opgenomen dan voor bestaande woningen het geval zal zijn. Door deze opzet wordt de gewenste flexibiliteit gedurende het ontwikkelingstraject gecreëerd.

5.2 Inleidende regels

Begrippen

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

Wijze van meten

Om op een eenduidige manier afstanden, oppervlakten en inhoud van gebouwen en/of bouwwerken, geen gebouwen zijnde, te bepalen wordt in de wijze van meten uitleg gegeven wat onder de diverse begrippen wordt verstaan. Ten aanzien van de wijze van meten op de verbeelding geldt steeds dat het hart van een lijn moet worden aangehouden.

5.3 Bestemmingsregels

5.3.1 Opbouw bestemmingen

Bestemmingsomschrijving

Bevat de omschrijving van de doeleinden die met de bestemming aan de grond worden toegekend. Hierbij gaat het in beginsel om een beschrijving van de aan de grond toegekende functies zoals bedrijven, wonen, centrum etc. De aard van de toegelaten inrichtingen van gronden (bouwwerken en werken, geen bouwwerken zijnde) vloeit dan voort uit de toegelaten functies.

Bouwregels

In de bouwregels worden voor alle hoofdgebouwen, bijgebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, de van toepassing zijnde bouwregels gesteld. Waar en met welke maatvoering mag worden gebouwd, wordt hier vastgelegd. Indien mogelijk wordt verwezen naar bouwvlakken en aanduidingen op de verbeelding.

Afwijken van de bouwregels

In deze bepaling zijn afwijkingsbevoegdheden toegekend aan het bevoegd gezag ten aanzien van bepaalde bouwregels.

Specifieke gebruiksregels

In dit onderdeel kan worden aangegeven welke vormen van gebruik men in ieder geval strijdig acht met de bestemming. Het is niet de bedoeling alle mogelijke strijdig gebruiksvormen te noemen, maar alleen die, waarvan het niet op voorhand duidelijk is dat deze in strijd zijn met de bestemming. Het gaat hierbij in feite om een aanvulling op de doeleindenomschrijving.

Afwijken van de gebruiksregels

In deze bepaling zijn afwijkingsbevoegdheden toegekend aan het bevoegd gezag ten aanzien van bepaalde gebruiksregels.

5.3.2 Bestemmingen

In deze paragraaf zijn de feitelijk in het plan voorkomende (dubbel)bestemmingen beschreven. Per bestemming is kort toegelicht welk gebruik van de gronden is toegestaan en welke bouwregels er gelden.

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

Het bestaande bouwvlak van het agrarische bedrijf aan de Lariestraat ligt deels ook buiten het nieuwe woongebied. Om voor nieuwe woningen aan de noordelijke rand van het plangebied een goed woon- en leefklimaat te kunnen garanderen, moet het agrarisch bouwvlak verkleind worden. Het agrarisch bedrijf kan dan alleen nog aan de zijde van de Lariestraat gehandhaafd blijven. De bestaande bedrijfsbebouwing die hierdoor buiten het bouwvlak komt te liggen, is voorzien van de aanduiding 'bedrijf tot en met categorie 2'. Op deze wijze blijft bedrijfsmatig gebruik van deze opstallen mogelijk, maar wordt wel voldaan aan de benodigde richtafstanden en kan een voldoende goed woon- en leefklimaat worden gegarandeerd.

Artikel 4 Groen

De structurele groenvoorzieningen in het plangebied zijn voorzien van de bestemming 'Groen'. Ter plaatse zijn de gronden onder meer bestemd voor groenvoorzieningen, bermen en beplanting, parken en plantsoenen, voet- en fietspaden, speelvoorzieningen, een hondenuitlaatveld of -strook en nutsvoorzieningen. De bouwmogelijkheden binnen deze bestemming zijn beperkt. Binnen deze bestemming zijn in principe alleen bouwwerken, geen gebouwen zijnde toegestaan. Uitzondering hierop vormen gebouwen voor nutsvoorzieningen.

Artikel 5 Verkeer

De beoogde ontsluitingsstructuur en parkeervoorzieningen zijn voorzien van de bestemming 'Verkeer'. De gronden met deze bestemming zijn onder meer bestemd voor wegen en straten, wandel- en fietspaden, parkeervoorzieningen, groenvoorzieningen, speelvoorzieningen en nutsvoorzieningen. Binnen deze bestemming zijn in principe alleen bouwwerken, geen gebouwen zijnde toegestaan.

Artikel 6 Woongebied

De beoogde woningen zijn voorzien van de bestemming 'Woongebied'. De gronden met deze bestemming zijn bestemd voor wonen en de uitoefening van een beroep aan huis. Voor de bebouwingsmogelijkheden binnen deze bestemming wordt een onderscheid gemaakt in het hoofdgebouw van de woning, bijbehorende bouwwerken en bouwwerken geen gebouwen zijnde.

- Hoofdgebouwen: binnen de bestemming zijn zowel vrijstaande, twee-aaneengebouwde als aaneengebouwde, patiowoningen en gestapelde woningen toegestaan, uitsluitend ter plaatse van de daarvoor bedoelde aanduiding. Het maximum aantal wooneenheden is per bouwvlak aangegeven, maar er is ook een absoluut maximum in de regels opgenomen. Het hoofdgebouw van de woning mag uitsluitend binnen de op de verbeelding aangegeven bouwvlakken gerealiseerd worden, waarbij de op de verbeelding weergegeven maximum goot- en bouwhoogte leidend zijn.
- Bijbehorende bouwwerken: buiten het hoofdgebouw mogen op het perceel zowel binnen als buiten het bouwvlak bijbehorende bouwwerken worden opgericht dit betreft bijgebouwen, uit- of aanbouwen en overkappingen. Deze bouwwerken mogen, met uitzondering van erkers alleen in het achtererfgebied worden gerealiseerd. De maximale maatvoering voor bijbehorende bouwwerken is gelimiteerd. Het achtererfgebied mag met niet meer dan 50 % worden bebouwd met een absoluut maximum van 100 m², waarbij de toegestane oppervlakte aan bijgebouwen afhankelijk is gesteld van de grootte van het perceel.

Onder de bestemming valt op grond van jurisprudentie ook het aan huis verbonden beroep. De maat van het beroepsgedeelte is ten hoogste 50 m². Aan huis verbonden beroepen zijn vrij, voor zover de woonfunctie volledig gehandhaafd blijft en de woning als zodanig herkenbaar blijft. Er mogen geen nadelige effecten optreden voor het woonmilieu en de parkeerbalans in de omgeving. Bedrijfsactiviteiten aan huis zijn, uitgezonderd waar aangeduid, niet rechtstreeks toegestaan, maar via een afwijking (omgevingsvergunning) en met vergelijkbare maatvoering.

Artikel 7 Waarde - Archeologie 2 & Artikel 8 Waarde - Archeologie 3

De te beschermen, te herstellen en/of te ontwikkelen archeologische waarden in het plangebied zijn, waar nodig, in een dubbelbestemming vastgelegd. De mogelijk aanwezige archeologische waarden worden middels een in de regels opgenomen stelsel beschermd tegen ongewenste ingrepen als gevolg van werken en werkzaamheden.

5.4 Algemene regels

Anti-dubbeltelregel

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

Algemene bouwregels

Deze bepaling bevat algemene regels omtrent ondergronds bouwen en bestaande afstanden en maten. Tevens is in de algemene bouwregels bepaald dat voorzien moet worden in voldoende parkeergelegenheid, waarbij een verwijzing naar het geldende gemeentelijke parkeerbeleid is opgenomen. Op dit moment is dat de 'Parkeernormennota gemeente Bernheze', zoals in werking getreden op 9 juli 2015.

Algemene gebruiksregels

In de algemene gebruiksregels zijn regels opgenomen voor aan huis verbonden bedrijven en de huisvesting van (tijdelijke) buitenlandse werknemers. Tevens zijn randvoorwaarden voor afwijking opgenomen.

Algemene aanduidingsregels

Vanwege de herbegrenzing van het stedelijk gebied zijn in dit artikel enkele gebiedsaanduidingen opgenomen. Deze aanduidingen hebben alleen een signaleringsfunctie.

Algemene afwijkingsregels

Dit artikel is een aanvulling op de afwijkingsregels uit de bestemmingen waarin nog een aantal algemene afwijkingen is opgenomen. Het betreft hier onder meer een standaardregeling die beperkte afwijkingen in de maatvoering bij de uitvoering van bouwplannen mogelijk maakt.

Algemene wijzigingsregels

In dit artikel zijn enkele algemene wijzigingsbevoegdheden opgenomen.

5.5 Overgangs- en slotregels

Overgangsrecht

Bouwwerken welke op het moment van inwerkingtreding van het bestemmingsplan bestaan (of waarvoor een bouwvergunning is aangevraagd) mogen blijven bestaan, ook al is er strijd met de bebouwingsregels. De overgangsbepaling houdt niet in dat het bestaand, illegaal opgerichte, bouwwerk legaal wordt, noch brengt het met zich mee dat voor een dergelijk bouwwerk alsnog een omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen kan worden verleend. Burgemeester en wethouders kunnen in beginsel dus nog gewoon gebruik maken van hun handhavingsbevoegdheid. Het gebruik van de grond en opstallen, dat afwijkt van de regels op het moment van inwerkingtreding van het plan mag eveneens worden voortgezet.

Slotregel

Dit artikel geeft aan op welke manier de regels kunnen worden aangehaald.

Hoofdstuk 6 Uitvoerbaarheid

6.1 Economische uitvoerbaarheid

6.1.1 Exploitatieverplichting

Bij de voorbereiding van een bestemmingsplan dient op grond van artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) in de plantoelichting van een bestemmingsplan minimaal inzicht te worden gegeven in de economische uitvoerbaarheid van het plan. Tevens bestaat op grond van de Wet ruimtelijke ordening de verplichting om, indien sprake is van ontwikkelingen waarvoor de gemeente redelijkerwijs kosten moet maken, bijvoorbeeld voor de aanleg van voorzieningen van openbaar nut, en de plankosten, deze moeten kunnen worden verhaald op de initiatiefnemer c.q. ontwikkelaar. Een en ander dient te worden vastgelegd in privaatrechtelijke overeenkomsten met iedere grondeigenaar. Als er met een grondeigenaar geen overeenkomst is gesloten en het kostenverhaal niet anderszins is verzekerd, dient een exploitatieplan te worden opgesteld welke tegelijkertijd met het bestemmingsplan moet worden vastgesteld.

6.1.2 Conclusie

Omdat de gemeente de nog te ontwikkelen gronden niet in eigendom heeft, is een anterieure overeenkomst met de ontwikkelaar gesloten. Daarmee zijn de kosten voor de planontwikkeling anderszins verzekerd en is het opstellen van een exploitatieplan niet aan de orde. Gezien het voorgaande wordt het plan financieel uitvoerbaar geacht.

6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

6.2.1 Vooroverleg

Conform ex artikel 3.1.1. van het Bro moeten burgemeester en wethouders bij de voorbereiding van een bestemmingsplan overleg plegen met de besturen van betrokken gemeenten en waterschappen en met de Rijks- en provinciale diensten die betrokken zijn bij de zorg voor de ruimtelijke ordening of belast zijn met de behartiging van belangen welke in het plan in het geding zijn.

Te zijner tijd zullen eventueel ingediende vooroverlegreacties, hier of in een separate nota, van een gemeentelijke reactie worden voorzien.

6.2.2 Ontwerpfase

Deze fase vormt de start van de formele bestemmingsplanprocedure. Het ontwerp bestemmingsplan heeft van donderdag 24 augustus tot en met woensdag 4 oktober 2023 (gedurende 6 weken) ter inzage gelegen. Er zijn gedurende deze periode 4 zienswijzen ontvangen. Deze zienswijzen zijn in een 'Nota zienswijzen' (zie bijlage 17) van een gemeentelijke reactie voorzien.

6.2.3 Vaststellingsfase

Na de termijn van terinzagelegging moet de gemeenteraad beslissen omtrent de vaststelling van het bestemmingsplan.

Tegen het besluit tot vaststelling staat, voor belanghebbenden, direct beroep open bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State. Direct na de beroepstermijn treedt, indien tijdens de beroepstermijn geen verzoek om voorlopige voorziening is ingediend, het plan in werking waarna tot planrealisatie kan worden overgegaan.

Bijlagen bij de toelichting

Bijlage 1 Verkeersonderzoek

Bijlage 2 Beeldkwaliteitplan

Bijlage 3 Verkennend (water)bodem en asbestonderzoek

Bijlage 4 Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï

Bijlage 5 Luchtkwaliteitsonderzoek

Bijlage 6 Onderzoek milieuzonering (excl. geur)

Bijlage 7 Geuronderzoek

Bijlage 8 Watertoets

Bijlage 9 Quicksan Wet natuurbescherming

Bijlage 10 Aanvullend ecologisch onderzoek steenuil en huismus

Bijlage 11 Stikstofdepositieonderzoek

Bijlage 12 Archeologisch bureau- en verkennend booronderzoek

Bijlage 13 Archeologisch proefsleuvenonderzoek

Bijlage 14 Evaluatieverslag archeologische opgraving

Bijlage 15 Notitie volksgezondheid

Bijlage 16 Gezondheidskundige beoordeling GGD

Bijlage 17 Nota zienswijzen

Regels

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

1.1 plan

het bestemmingsplan Kamersche Hoef met identificatienummer NL.IMRO.1721.BPKamerschHoef-vg01 van de gemeente Bernheze;

1.2 bestemmingsplan

de geometrisch bepaalde planobjecten met de bijbehorende regels en daarbij horende bijlagen;

1.3 aanduiding

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

1.4 aanduidingsgrens

de grens van een aanduiding indien het een vlak betreft;

1.5 aanduidingsvlak

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

1.6 aaneengebouwde woningen

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

1.7 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 meldingsplichtig is, waarbij de woning in overwegende mate de woonfunctie behoudt en dat een ruimtelijke uitwerking of uitstraling heeft die met de woonfunctie in overeenstemming is, met dien verstande dat er geen detailhandel is toegestaan met uitzondering van detailhandel als ondergeschikte nevenactiviteit bij de uitoefening van een aan huis verbonden bedrijf;

1.8 aan huis verbonden beroep

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

1.9 achtergevel

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

1.10 bebouwing

één of meer gebouwen en/of bouwwerken, geen gebouwen zijnde;

1.11 begane grond

de bouwlaag van een gebouw, die rechtstreeks ontsloten wordt vanaf het straatniveau dan wel waarvan de bovenkant van de vloer maximaal 1,0 m boven meetniveau is gelegen;

1.12 bestaand

- a. bij bouwwerken: een bouwwerk dat op het moment van inwerkingtreding van het plan 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 inwerkingtreding van het plan bestaat, tenzij in de regels anders is bepaald.

1.13 bestemmingsgrens

de grens van een bestemmingsvlak;

1.14 bestemmingsvlak

een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming;

1.15 bijgebouw

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

1.16 bouwen

het plaatsen, het geheel of gedeeltelijk oprichten, vernieuwen of veranderen en het vergroten van een bouwwerk;

1.17 bouwgrens

de grens van een bouwvlak.

1.18 bouwlaag

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

1.19 bouwperceel

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

1.20 bouwperceelgrens

een grens van een bouwperceel;

1.21 bouwvlak

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

1.22 bouwwerk

een bouwkundige constructie van enige omvang die direct en duurzaam met de aarde is verbonden;

1.23 carport/ overkapping

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

1.24 detailhandel

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

1.25 eindwoning

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

1.26 erf

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

1.27 gebouw

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

1.28 gebruiken

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

1.29 geluidwerende voorzieningen

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

1.30 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 perceelsgrens is gebouwd;

1.31 gestapelde woningen

boven dan wel beneden en/of naast elkaar gesitueerde woningen waarbij per woning een zelfstandige toegankelijkheid, als niet direct vanaf het voetgangsniveau, gewaarborgd is;

1.32 grondgebonden woning

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

1.33 hoeksituatie

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

1.34 hoofdgebouw

één of meer gebouwen, of gedeelte daarvan, dat noodzakelijk is voor de verwezenlijking van de geldende of toekomstige bestemming van een perceel en, indien meer gebouwen op het perceel aanwezig zijn, gelet op die bestemming het belangrijkste is;

1.35 huishouden

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

1.36 kap

een geheel of gedeeltelijke niet horizontale dakconstructie gevormd door ten minste twee schuin hellende dakschilden;

1.37 nutsvoorzieningen

voorzieningen ten behoeve van openbaar nut;

1.38 patiowoning

een woning met een geheel of gedeeltelijk omsloten erf, gevormd door de aanwezige gebouwen, bijgebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde;

1.39 prostitutie

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

1.40 seksinrichting

een voor het publiek toegankelijke besloten ruimte waarin bedrijfsmatig, of in een omvang alsof zij bedrijfsmatig was seksuele handelingen worden verricht of vertoningen van erotisch-pornografische aard plaatsvinden dan wel voor detailhandel in seks- en/of porno-artikelen.

Onder een seksinrichting worden in ieder geval verstaan: een seksbioscoop, seksautomatenhal, sekstheater, een parenclub, een prostitutiebedrijf, een erotische massagesalon, een seksautomaat of sekswinkel, al dan niet in combinatie met elkaar;

1.41 staat van bedrijfsactiviteiten

een als bijlage 1 bij deze regels behorende en daarvan onderdeel uitmakende lijst van bedrijven en instellingen;

1.42 twee-aaneengebouwde woningen

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

1.43 uitbouw

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

1.44 voorgevel

de naar de weg of openbaar toegankelijk gebied toegekeerde representatieve gevel van een hoofdgebouw;

1.45 voorgevel(rooi)lijn

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

1.46 voorste bouwperceelgrens

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

1.47 vrijstaand bijgebouw

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

1.48 vrijstaande woning

een hoofdgebouw zonder gemeenschappelijke wand met een ander hoofdgebouw;

1.49 waterhuishoudkundige voorzieningen

voorzieningen die nodig zijn voor een goede wateraanvoer, waterafvoer, waterberging, hemelwaterinfiltratie en waterkwaliteit, zoals duikers, stuwen, gemalen, inlaten, bergings- en infiltratievoorzieningen;

1.50 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;

1.51 werk

een constructie geen gebouw of bouwwerk zijnde;

1.52 woning

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

Artikel 2 Wijze van meten

Bij toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten:

2.1 afstand tot de zijdelingse bouwperceelsgrens

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

2.2 bebouwd oppervlak van een bouwperceel

de oppervlakte van alle op een bouwperceel aanwezige bouwwerken tezamen;

2.3 bebouwingspercentage

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

2.4 bouwhoogte van een bouwwerk

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

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

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

2.6 goothoogte van een bouwwerk

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

2.7 oppervlakte van een bouwwerk

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

2.8 peil

- 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;
- 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);
- deze bepaling geldt niet voor bouwwerken geen gebouw zijnde; hiervoor wordt de hoogte gemeten vanaf het aansluitende maaiveld;

2.9 afstemming peil

bij de afstemming met het peil, zoals omschreven in lid 2.8, wordt bij nieuwe gebouwen de bovenkant van de afgewerkte begane grondvloer aangehouden.

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

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

3.1 Bestemmingsomschrijving

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

- a. het behoud, bescherming en/of herstel van de aanwezige landschappelijke en ecologische waarden;
- b. het behoud, herstel en ontwikkeling van de aanwezige droge en natte natuurwaarden, waaronder beekherstel;
- c. het behoud, herstel en ontwikkeling van de cultuurhistorische waarden;
- d. instandhouding van de typerende geologie/ geomorfologie;
- e. agrarisch grondgebruik;
- f. de uitoefening van het agrarisch bedrijf, meer in het bijzonder een grondgebonden agrarisch bedrijf, ter plaatse van de aanduiding 'agrarisch bedrijf';
- g. nevenactiviteiten bij een agrarisch bedrijf en aan huis gebonden beroep in de bestaande aard en omvang;
- h. ontwikkeling van een aantrekkelijk en gevarieerd woon- en werkklimaat ter plaatse van de aanduiding 'wetgevingzone - woonwerkontwikkelingsgebied';
- i. een burgerwoning, uitsluitend ter plaatse van de aanduidingen 'wonen', 'specifieke vorm van wonen - ruimte voor ruimte' of 'specifieke vorm van wonen - beperkte inhoudsmaat';
- j. een bedrijf in de categorieën 1 of 2 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten (zie bijlage 1) in de bestaande bebouwing ter plaatse van de aanduiding 'bedrijf tot en met categorie 2';
- k. water en waterhuishoudkundige doeleinden;
- l. groenvoorzieningen;
- m. extensieve dagrecreatie;
- n. doeleinden van openbaar nut;
- o. tijdelijke teeltondersteunende voorzieningen zijn zowel ter plaatse van de aanduiding 'bouwvlak' als daar buiten toegestaan. Buiten de aanduiding 'bouwvlak' is dit echter uitsluitend toegestaan door middel van een omgevingsvergunning voor het afwijken van de bouwregels of een omgevingsvergunning voor werken en werkzaamheden;

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

3.2 Bouwregels

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

- a. gebouwen worden uitsluitend opgericht binnen het bouwvlak;
- b. buiten het bouwvlak zijn bouwwerken, geen gebouwen zijnde, uitgezonderd erfafscheidingen, toegestaan tot een maximum bouwhoogte van 2,0 m;
- c. de op het tijdstip van de terinzagelegging van het ontwerp bestemmingsplan bestaande bebouwing mag worden gehandhaafd, hersteld, vervangen en uitgebreid met inachtneming van het bepaalde in dit lid, met dien verstande dat wanneer de bestaande bebouwing en bestaande maatvoering afwijken van hetgeen in de hierna volgende regels is aangegeven, de afwijking niet mag worden vergroot. De voorgaande volzin is niet van toepassing op bouwwerken die weliswaar bestaan op het tijdstip van de terinzagelegging van het ontwerp van dit plan, doch zijn gebouwd in strijd met het toen geldende plan, daaronder begrepen de overgangsbepaling van dat plan;
- d. nieuwe teeltondersteunende voorzieningen zijn buiten het bouwvlak niet toegestaan.

3.2.1 algemeen

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

- a. per bouwvlak, zonder de aanduiding 'wonen', 'specifieke vorm van wonen - ruimte voor ruimte' en 'specifieke vorm van wonen - beperkte inhoudsmaat', is ter plaatse van de aanduiding 'aantal bedrijfswoningen' ten hoogste het op de verbeelding aangegeven aantal bedrijfswoningen toegestaan;
- b. per bouwvlak met de aanduidingen 'wonen', 'specifieke vorm van wonen - ruimte voor ruimte' en 'specifieke vorm van wonen - beperkte inhoudsmaat' is maximaal één woning toegestaan;
- c. 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 fundamenteën, tot een maximale inhoudsmaat van 750 m³ danwel overeenkomstig de bestaande (grotere) inhoud;
- d. teeltondersteunende kassen zijn uitsluitend toegestaan binnen het bouwvlak van een agrarisch bedrijf met de aanduiding 'agrarisch bedrijf', mits dit gelegen is buiten de gronden met de aanduiding 'groenblauwe mantel';
- e. ondergronds bouwen is uitsluitend toegestaan binnen de bestaande fundamenteën van gebouwen;
- f. rijbakken zijn uitsluitend binnen een bouwvlak toegestaan.

3.2.2 agrarisch bedrijf

Voor de bouwwerken ten dienste van een agrarisch bedrijf (functietype 'agrarisch bedrijf') gelden de volgende eisen:

- a. bedrijfsgebouwen:

goothoogte	max. 6 m
bouwhoogte	max. 12 m
afstand tot bestemming Verkeer	min. 15 m
afstand tot zijdelingse perceelsgrens	min. 5 m.
afstand bijgebouwen tot voorgevelrooilijn	min. 2 m.

- b. bedrijfswoningen, inclusief aangebouwde bijgebouwen:

goothoogte	max. 6 m
bouwhoogte	max. 10 m
inhoud	maximaal 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. vrijstaande bijgebouwen bij de bedrijfswoning:

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. bouwwerken, geen gebouwen zijnde (anders dan teeltondersteunende voorzieningen):

	bouwhoogte	gezamenlijke oppervlakte	aantal
erfafscheidingen	max. 2 m., vóór 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. teeltondersteunende voorzieningen:

	bouwhoogte	oppervlakte ten behoeve van één bedrijf
teeltondersteunende kassen	max. 8 m.	max. 5000 m ² (binnen bouwvlak en aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - teeltondersteunende voorzieningen' tezamen)
overige teeltondersteunende voorzieningen	max. 4,5 m.	geen max.
tijdelijke vraat- en hagelnetten en regenkappen	max. 4,5 m.	geen max.

- f. uitsluitend mag 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;
- g. kleinschalige kampeerterreinen zijn toegestaan tot maximaal 15 kampeerplaatsen.

3.2.3 wonen

Voor de bouwwerken ten dienste van de woonfunctie (functietype 'wonen') gelden de volgende eisen:

a. woningen, inclusief aangebouwde bijgebouwen:

goothoogte	max. 6 m
bouwhoogte	max. 10 m
inhoud	ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - beperkte inhoudsmaat' max. 350 m ³
afstand tot bestemming Verkeer	min. 15 m
afstand tot zijdelingse perceelsgrens	min. 5 m.
afstand bijgebouwen tot voorgevelrooilijn	min. 2 m.

b. vrijstaande bijgebouwen bij de woning:

goothoogte	max. 3 m.
bouwhoogte	max. 6 m.
afstand tot zijdelingse perceelsgrens	min. 5 m.
gezamenlijke oppervlakte bijgebouwen	max. 100 m ²
afstand tot bedrijfswoning	min. 3 m. en max. 20 m.
afstand tot voorgevelrooilijn	min. 2 m.

- c. bouwwerken, geen gebouwen zijnde:

	bouwhoogte	gezamenlijke oppervlakte	aantal
erfafscheidingen	max. 2 m., vóór de voorgevelrooilijn max. 1 m.		
carport/overkapping	max. 3 m.	max. 30 m ²	max. 2
overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde	max. 3 m.		

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

3.3 Nadere eisen

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

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

3.4 Afwijken van de bouwregels

3.4.1 Algemeen

Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van:

- het bepaalde in lid 3.2 voor een kleinere afstand tot de zijdelingse perceelsgrens, onder de voorwaarden dat:
 - dit uit stedenbouwkundig oogpunt aanvaardbaar is;
 - hierdoor de verkeersveiligheid niet wordt aangetast.
- het bepaalde in lid 3.2 voor een gezamenlijke oppervlakte van vrijstaande bijgebouwen van maximaal 100 m². In geval van sloop van overtollige bebouwing (overmaat) mag maximaal 25% van het te slopen oppervlak worden vervangen tot een maximum oppervlakte van 200 m²;
- het bepaalde in lid 3.2 voor het oprichten van gebouwen op een kleinere afstand tot de bestemming 'Verkeer', onder de voorwaarde dat:
 - dit uit stedenbouwkundig oogpunt aanvaardbaar is;
 - hierdoor de verkeersveiligheid niet wordt aangetast;
- het bepaalde in lid 3.2 voor het oprichten van erfafscheidingen, waaronder mede worden begrepen terreinomheiningen en open hekwerken, buiten het bouwvlak tot een maximum hoogte van 2 m., onder de voorwaarden, dat er geen onevenredige aantasting is van de open structuur van de omgeving;
- het bepaalde in lid 3.2 voor het oprichten van schuilgelegenheden buiten het bouwvlak ten behoeve van het hobbymatig houden van vee tot een maximum oppervlakte van 15 m² en een maximale hoogte van 2,5 m en minimaal één zijde open, onder de voorwaarden dat:
 - het desbetreffende perceel een aaneengesloten oppervlakte heeft van tenminste 2.500 m²;
 - de waarden van de gronden, als bedoeld in 5.1 niet onevenredig worden aangetast;
- het bepaalde in lid 3.2 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;
 - geen onevenredige aantasting plaatsvindt van de natuurlijke, cultuurhistorische en visueel-landschappelijke waarden;

- g. het bepaalde in sublid 3.2.1 onder b voor het oprichten van vervangende nieuwbouw buiten de bestaande fundamenteën, 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. het bepaalde in sublid 3.2.1 onder d voor het oprichten van een rijbak t.b.v. hobbymatig gebruik met een maximale oppervlakte van 800 m² onder de voorwaarden, dat:
 - 1. bouwwerken uitsluitend zijn toegestaan achter de voorgevelrooilijn, aansluitend op het bouwvlak, dan wel aansluitend aan de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - beperkte inhoudsmaat';
 - 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. het bepaalde in lid 3.2 onder d om teeltondersteunende voorzieningen buiten het bouwvlak toe te staan, onder de voorwaarden, dat:
 - 1. uitsluitend tijdelijke teeltondersteunende voorzieningen zijn toegestaan;
 - 2. de hoogte van de teeltondersteunende voorzieningen niet hoger is dan 4,5 m;
 - 3. er geen onevenredige aantasting plaats vindt van de waarden omschreven in lid 3.1.

3.4.2 Aanvullend afwegingskader

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

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

3.5 Specifieke gebruiksregels

3.5.1 Algemeen

het gebruik van een woning voor een aan huis gebonden beroep is toegestaan, mits:

- a. er maximaal 100 m² van het totale vloeroppervlak als zodanig in gebruik wordt genomen;
- b. geen detailhandel plaatsvindt, uitgezonderd van ter plaatse vervaardigde producten;

3.5.2 Specifiek

a. functietype agrarisch bedrijf

- 1. als specifieke activiteit is de verkoop van streekeigen producten tot een verkoopvloeroppervlak van maximaal 100 m² toegestaan, evenals verkoop van streek- of bedrijfseigen producten met een bestaand verkoopvloeroppervlak van meer dan 100 m²;
- 2. als specifieke nevenactiviteit is een kleinschalig kampeerterrein toegestaan, tot maximaal 15 kampeermiddelen;
- 3. mestbewerking als nevenactiviteit ten behoeve van het agrarisch bedrijf is toegestaan, met dien verstande dat mestbewerking voor derden niet is toegestaan.

3.5.3 *Strijdig gebruik*

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

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

3.6 **Afwijken van de gebruiksregels**

3.6.1 *Algemeen*

Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van:

- a. het bepaalde in 3.1 en recreatieve nevenactiviteiten zoals bed&breakfast, theeschenkerij etc. toestaan bij een woning (functietype 'wonen'), onder de voorwaarden dat:
 1. de bed&breakfast is uitsluitend toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'wetgevingzone - recreatie-ontwikkelingsgebied' of 'wetgevingzone - 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 m²;
 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.
- a. het bepaalde in lid 3.1 en de uitoefening van verbrede landbouw, of recreatieve nevenactiviteiten bij een agrarisch bedrijf (functietype 'agrarisch bedrijf') toestaan, onder de voorwaarden dat:
 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 m²;
 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. geen noodzaak is voor aanpassing van het wegennet wegens onvoldoende capaciteit;
 8. ondergeschikte en ondersteunende horeca is toegestaan, met een in pandige oppervlakte van maximaal 30 m² en een buitenpandige oppervlakte van maximaal 70 m²;
 9. parkeren op eigen terrein zal plaatsvinden;
 10. sprake is van een goede ruimtelijke uitstraling.

- b. het bepaalde in lid 3.1 en toestaan dat uitsluitend bij een agrarisch bedrijf (functietype 'agrarisch bedrijf') de bestaande opstallen worden gebruikt voor de niet-agrarische nevenactiviteit in de vorm van inpandige statische opslag van caravans, boten en daarmee vergelijkbare objecten, onder de voorwaarden dat:
 - 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 1.000 m²;
 - 3. detailhandel ten behoeve van deze niet-agrarische nevenactiviteit niet is toegestaan.
- c. het bepaalde in sublid 3.5.3 onder a en toestaan dat de gronden bij een agrarisch bedrijf (functietype 'agrarisch bedrijf') worden gebruikt als kampeerterrein, onder de voorwaarden dat:
 - 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 m² en een buitenpandige oppervlakte van maximaal 70 m²;
 - 11. sanitaire voorzieningen zijn uitsluitend binnen bestaande bebouwing toegestaan.
- d. het bepaalde in sublid 3.5.3 onder c ten behoeve van tijdelijke huisvesting van seizoensarbeiders, onder de voorwaarden, dat:
 - 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 m² 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. De omgevingsvergunning vervalt, indien de daaraan ten grondslag liggende tijdelijke grote arbeidsbehoefte niet meer aanwezig is.
- e. het bepaalde in sublid 3.5.3 onder d en toestaan dat bijgebouwen tot een maximum oppervlak van 100 m² gebruikt worden ten behoeve van mantelzorg onder de voorwaarden dat:
 - 1. een dergelijke bewoning noodzakelijk is vanuit een oogpunt van mantelzorg;
 - 2. de zorgbehoefte is aangetoond door een van gemeenteweg erkende instelling;
 - 3. belangen van derden (natuur, veiligheid en milieu) niet worden geschaad;
 - 4. parkeren op eigen terrein zal plaatsvinden;
 - 5. er geen zelfstandige woonruimte ontstaat
 - 6. er een privaatrechtelijke overeenkomst (met boetebedingen) is afgesloten om controle en beëindiging van het tijdelijke gebruik als woonruimte veilig te stellen
 - 7. De omgevingsvergunning wordt ingetrokken en het tijdelijke gebruik als woonruimte wordt beëindigd als, en zodra de noodzaak inzake mantelzorg komt te vervallen.
- f. het bepaalde in sublid 3.5.3 onder e en toestaan dat de recreatiewoning wordt gebruikt voor permanente bewoning, mits de permanente bewoning reeds bestond op 31 oktober 2002, onder de voorwaarde dat de permanente bewoning dient te eindigen bij vertrek van de ten tijde van de inwerkingtreding van dit bestemmingsplan aanwezige bewoner;

3.6.2 *Aanvullend afwegingskader*

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

- a. het straat- en bebouwingsbeeld;
- b. de milieusituatie; er dient sprake te zijn van een goede milieuhygiënische uitvoerbaarheid;
- c. de verkeersveiligheid;
- d. het woon- en leefmilieu van de omgeving; dit betekent in ieder geval dat de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende percelen niet onevenredig mogen worden beperkt;
- e. de waterhuishoudkundige situatie.

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

3.7.1 *Verbod*

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

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

3.7.2 *Uitzondering op verbod*

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

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

3.7.3 *Afwegingskader*

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

3.7.4 Waarden

Onder de in sublid 3.7.3 genoemde waarden worden verstaan:

- a. ten aanzien van de in sublid 3.7.1 onder a, b, c, d, e, f, g, h, i, j, l, q, r en s genoemde werken of werkzaamheden: de waarden van de typerende geologie/ geomorfologie zoals tot uitdrukking komend in de aardkundige vorm van het object of gebied (oude stroomgeulen, steilranden etc.), bodemopbouw en instandhouding van de grondwaterstand in klei-of veengebieden;
- b. ten aanzien van de in sublid 3.7.1 onder k, l en m genoemde werken of werkzaamheden: de natuurwaarden van levensgemeenschappen van plassen en poelen, bepaald door:
 1. matig voedselrijk,
 2. gevoed door grondwater,
 3. ondiep,
 4. omgeven door ruigtekruiden en struweel, hydrologisch geïsoleerd in cultuurlandschap.
- c. ten aanzien van de in sublid 3.7.1 onder a, b, d, e, f, m, p, q en t genoemde werken of werkzaamheden: de natuurwaarden van levensgemeenschappen van slootkanten, bepaald door:
 1. gemiddeld hoge grondwaterstand,
 2. microreliëf,
 3. geleidelijke gradiënt in nat-droog,
 4. soms ondoorlatende laag in ondergrond,
 5. extensief maaibeheer,
 6. flauw talud sloot.
- d. ten aanzien van de in sublid 3.7.1 onder o genoemde werken of werkzaamheden: de natuurwaarden van levensgemeenschappen van struwelen en houtwallen, bepaald door:
 1. aanwezigheid van een gevarieerde boom-, struik en kruidlaag,
 2. microreliëf,
 3. (gedeeltelijk) aaneengesloten linten;
- e. ten aanzien van de in sublid 3.7.1 onder i, j en m genoemde werken of werkzaamheden: het besloten coulisselandschap, bepaald door landschappelijke elementen afgewisseld met landbouwgronden in kleine eenheden;
- f. ten aanzien van de in sublid 3.7.1 onder o, p en t genoemde werken of werkzaamheden: het open landschap, bepaald door het ontbreken van opgaande begroeiing en bebouwing;
- g. ten aanzien van de in sublid 3.7.1 onder a, b, c, d, e, n, q, r en t genoemde werken of werkzaamheden: het open akkercomplex, bepaald door reliëf, vorm en functie van de akkers.

3.8 Wijzigingsbevoegdheid

3.8.1 Algemeen

Burgemeester en wethouders kunnen het plan wijzigen en:

- a. vormverandering van het bouwvlak van een agrarisch bedrijf toestaan, onder de voorwaarden dat:
 1. uit een verkregen advies van een agrarisch deskundige is gebleken dat vormverandering noodzakelijk is uit oogpunt van een doelmatige agrarische bedrijfsvoering in relatie tot de continuïteit van het agrarisch bedrijf;
 2. met de vorm van het bouwvlak zo veel mogelijk wordt gewaarborgd dat bouwactiviteiten in ruimtelijk opzicht geconcentreerd plaatsvinden;
 3. de regels in sublid 3.2.2 in acht genomen worden;
 4. uit een inrichtingsplan moet blijken dat een goede ruimtelijke uitstraling gewaarborgd is. Een landschappelijke inpassing met een oppervlakte van minimaal 10% van het bouwvlak is vereist;
 5. een planschade verhaalovereenkomst met de gemeente wordt aangegaan.

- b. het functietype 'agrarisches bedrijf' wijzigen in het functietype 'bedrijf' of 'agrarisches verwant bedrijf', onder de voorwaarden dat:
 1. de wijziging uitsluitend is toegestaan binnen de aanduiding 'wetgevingzone - woonwerkontwikkelingsgebied';
 2. de nieuwe bedrijfsactiviteit passend is binnen de in bijlage 1 opgenomen Staat van Bedrijfsactiviteiten opgenomen milieucategorieën 1 en 2;
 3. de bestaande bebouwing en stallen worden gesloopt, waarbij 50 % daarvan ten behoeve van de nieuwe bedrijfsbestemming mag worden teruggebouwd, of gehandhaafd met een maximum van 1.000 m²;
 4. de oppervlakte van het nieuwe bouwvlak mag nooit meer mag bedragen dan 0,5 ha. en dient verkleind te worden voor zover dat voor een doelmatige inrichting en gebruik van de hergebruiksfunctie mogelijk is;
 5. in afwijking van het bepaalde onder 4 mag de oppervlakte van het nieuwe bouwvlak van een agrarisches verwant bedrijf zonder de aanduiding 'groenblauwe mantel' nooit meer bedragen dan 1,5 ha.;
 6. de verkeersaantrekkende werking niet onevenredig toeneemt in relatie tot de functie en aard van de weg waaraan de locatie is gelegen;
 7. geen sprake is van detailhandel;
 8. geen sprake is van publieksgerichte voorzieningen;
 9. geen sprake is van baliefunctie en zelfstandige kantoren;
 10. parkeren op eigen terrein zal plaatsvinden;
 11. de regels in sublid 5.2.3 en sublid 5.2.4 van het bestemmingsplan 'Buitengebied Bernheze' in acht genomen worden;
 12. sprake is van een goede ruimtelijke uitstraling. Een minimale landschappelijke inpassing van 10 % van het bouwvlak is vereist;
 13. een planschade verhaalovereenkomst met de gemeente wordt aangegaan;
 14. op gronden gelegen ter plaatse van de aanduiding 'groenblauwe mantel' de wijziging uitsluitend is toegestaan, indien een positieve bijdrage wordt geleverd aan de bescherming en ontwikkeling van de onderkende ecologische, hydrologische en landschappelijke waarden en kenmerken;
 15. de wijziging gepaard gaat met een aantoonbare en uitvoerbare fysieke verbetering van de aanwezige of potentiële kwaliteiten van bodem, water, natuur, landschap, of cultuurhistorie of van extensieve recreatieve mogelijkheden van het plangebied;
- c. het functietype 'agrarisches bedrijf' wijzigen in het functietype 'wonen', onder de voorwaarden dat:
 1. ter plaatse alle bedrijfsactiviteiten zijn beëindigd;
 2. géén sprake is van een duurzame locatie intensieve veehouderij;
 3. het aantal woningen niet toeneemt;
 4. sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat;
 5. uit een ingesteld bodemonderzoek is gebleken dat de bodem geschikt is voor het beoogde gebruik;
 6. de regels in sublid 5.2.7 van het bestemmingsplan 'Buitengebied Bernheze' in acht genomen worden;
 7. sprake is van een goede ruimtelijke uitstraling;
 8. een planschade verhaalovereenkomst met de gemeente wordt aangegaan;
 9. op gronden gelegen ter plaatse van de aanduiding 'groenblauwe mantel' de wijziging uitsluitend is toegestaan, indien een positieve bijdrage wordt geleverd aan de bescherming en ontwikkeling van de onderkende ecologische, hydrologische en landschappelijke waarden en kenmerken;
 10. de wijziging gepaard gaat met een aantoonbare en uitvoerbare fysieke verbetering van de aanwezige of potentiële kwaliteiten van bodem, water, natuur, landschap, of cultuurhistorie of van extensieve recreatieve mogelijkheden van het plangebied.

- d. het functietype 'agrarisches bedrijf' wijzigen in het functietype 'recreatie' (zijnde een verblijfsrecreatiebedrijf), onder de voorwaarden dat:
 1. de wijziging uitsluitend is toegestaan op een locatie gelegen binnen de gebiedsaanduiding 'wetgevingzone - woonwerkontwikkelingsgebied';
 2. de agrarische bedrijfsactiviteiten ter plaatse zijn beëindigd;
 3. sprake is van een bedrijfsmatige exploitatie van het recreatiebedrijf;
 4. de bestaande bebouwing en stallen worden gesloopt, waarbij 50% daarvan ten behoeve van de nieuwe recreatiebestemming mag worden teruggebouwd, of gehandhaafd met een maximum van 1.000 m²;
 5. de oppervlakte van het bouwvlak wordt verkleind voor zover dat mogelijk is voor een doelmatige inrichting en gebruik van de hergebruiksfunctie;
 6. geen noodzaak is voor aanpassing van het wegennet wegens onvoldoende capaciteit;
 7. parkeren op eigen terrein zal plaatsvinden;
 8. ondergeschikte en ondersteunende horeca is toegestaan, met een in pandige oppervlakte van maximaal 30 m² en een buitenpandige oppervlakte van maximaal 70 m²;
 9. de regels in sublid 5.2.6 van het bestemmingsplan 'Buitengebied Bernheze' in acht genomen worden;
 10. sprake is van een goede ruimtelijke uitstraling;
 11. een planschade verhaalovereenkomst met de gemeente wordt aangegaan;
 12. op gronden gelegen ter plaatse van de aanduiding 'groenblauwe mantel' de wijziging uitsluitend is toegestaan, indien een positieve bijdrage wordt geleverd aan de bescherming en ontwikkeling van de onderkende ecologische, hydrologische en landschappelijke waarden en kenmerken;
 13. de wijziging gepaard gaat met een aantoonbare en uitvoerbare fysieke verbetering van de aanwezige of potentiële kwaliteiten van bodem, water, natuur, landschap, of cultuurhistorie of van extensieve recreatieve mogelijkheden van het plangebied.
- e. het functietype 'agrarisches bedrijf' wijzigen in het functietype 'recreatie' (zijnde een dagrecreatiebedrijf), onder de voorwaarden dat:
 1. de wijziging uitsluitend is toegestaan op een locatie gelegen binnen de gebiedsaanduiding 'wetgevingzone - woonwerkontwikkelingsgebied';
 2. de agrarische bedrijfsactiviteiten ter plaatse zijn beëindigd;
 3. de bestaande bebouwing en stallen worden gesloopt, waarbij 50% daarvan ten behoeve van de nieuwe recreatiebestemming mag worden teruggebouwd, of gehandhaafd met een maximum van 1.000 m²;
 4. de oppervlakte van het bouwvlak wordt verkleind voor zover dat mogelijk is voor een doelmatige inrichting en gebruik van de hergebruiksfunctie;
 5. geen noodzaak is voor aanpassing van het wegennet wegens onvoldoende capaciteit;
 6. parkeren op eigen terrein zal plaatsvinden;
 7. ten aanzien van maneges een ondersteunende horecavoorziening niet groter dan 100 m² mag bedragen;
 8. ondergeschikte en ondersteunende horeca is toegestaan, met een in pandige oppervlakte van maximaal 30 m² en een buitenpandige oppervlakte van maximaal 70 m²;
 9. de regels in sublid 5.2.6 van het bestemmingsplan 'Buitengebied Bernheze' in acht genomen worden;
 10. sprake is van een goede ruimtelijke uitstraling;
 11. een planschade verhaalovereenkomst met de gemeente wordt aangegaan;
 12. op gronden gelegen ter plaatse van de aanduiding 'groenblauwe mantel' de wijziging uitsluitend is toegestaan, indien een positieve bijdrage wordt geleverd aan de bescherming en ontwikkeling van de onderkende ecologische, hydrologische en landschappelijke waarden en kenmerken;
 13. de wijziging gepaard gaat met een aantoonbare en uitvoerbare fysieke verbetering van de aanwezige of potentiële kwaliteiten van bodem, water, natuur, landschap, of cultuurhistorie of van extensieve recreatieve mogelijkheden van het plangebied.

3.8.2 *Aanvullend afwegingskader*

Een in sublid 3.8.1 genoemde wijziging kan bovendien slechts worden vastgesteld mits geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:

- a. het straat- en bebouwingsbeeld;
- b. de milieusituatie; er dient sprake te zijn van een goede milieuhygiënische uitvoerbaarheid;
- c. de verkeersveiligheid;
- d. het woon- en leefmilieu van de omgeving; dit betekent in ieder geval dat de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende percelen niet onevenredig mogen worden beperkt;
- e. de natuurlijke, cultuurhistorische, visueel-landschappelijke, abiotische en archeologische waarden;
- f. de waterhuishoudkundige situatie.

Artikel 4 Groen

4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Groen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. groenvoorzieningen, bermen en beplanting;
- b. een geluidswal;
- c. speel- en parkeervoorzieningen;
- d. voet- en fietspaden, wegen en straten;
- e. parkeren;
- f. een hondenuitlaatveld of -strook;
- g. kunstwerken;
- h. nutsvoorzieningen;
- i. waterhuishoudkundige voorzieningen, waterberging en waterlopen;

met de daarbij behorende bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

4.2 Bouwregels

4.2.1 Gebouwen

Op deze gronden mogen geen gebouwen worden gebouwd, met uitzondering van gebouwen ten behoeve van nutsvoorzieningen.

4.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

- a. voor erf- en terreinafscheidingen: 2,0 m;
- b. voor lichtmasten en kunstwerken: 6,0 m;
- c. voor overige bouwwerken, geen gebouw zijnde: 3,0 m.

4.3 Nadere eisen

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

- a. de verkeersveiligheid;
- b. de sociale veiligheid; en
- c. een samenhangend straat- en bebouwingsbeeld.

4.4 Specifieke gebruiksregels

4.4.1 Strijdig gebruik

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

- a. het opslaan, storten of bergen van materialen, producten en mest, behoudens voor zover zulks noodzakelijk is voor het op de bestemming gerichte gebruik van de grond;
- b. het gebruik van de gronden als tuin of erf.

4.5 Afwijken van de gebruiksregels

4.5.1 Tuinen en erven

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

Artikel 5 Verkeer

5.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Verkeer' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wegen en straten, waarbij het aantal rijstroken niet meer dan 2 bedraagt;
 - b. voet- en fietspaden;
 - c. parkeer-, groen- en speelvoorzieningen;
 - d. kunstwerken;
 - e. nutsvoorzieningen;
 - f. waterhuishoudkundige voorzieningen, waterberging en waterlopen;
- met de daarbij behorende bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

5.2 Bouwregels

5.2.1 Gebouwen

Op deze gronden mogen geen gebouwen worden gebouwd, met uitzondering van gebouwen ten behoeve van nutsvoorzieningen.

5.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

- a. voor erf- en terreinafscheidingen: 2,0 m;
- b. voor lichtmasten en kunstwerken: 6,0 m;
- c. voor overige bouwwerken, geen gebouw zijnde: 3,0 m.

Artikel 6 Woongebied

6.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Woongebied' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

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

met bijbehorende gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

6.2 Bouwregels

6.2.1 Hoofdgebouwen

Voor het bouwen van hoofdgebouwen gelden de volgende regels:

- a. het aantal woningen binnen de bestemming 'Woongebied' mag in totaal niet meer bedragen dan 143;
- b. per bouwperceel is één hoofdgebouw toegestaan;
- c. hoofdgebouwen mogen uitsluitend binnen de aanduiding 'bouwvlak' worden gebouwd;
- d. als hoofdgebouw mogen uitsluitend grondgebonden woningen worden gebouwd met dien verstande dat:
 1. ter plaatse van de aanduiding 'vrijstaand' uitsluitend vrijstaande woningen mogen worden gebouwd;
 2. ter plaatse van de aanduiding 'twee-aaneen' uitsluitend twee-aaneengebouwde woningen mogen worden gebouwd;
 3. ter plaatse van de aanduiding 'aaneengebouwd' uitsluitend aaneengebouwde woningen mogen worden gebouwd;
 4. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - patio' uitsluitend patiowoningen mogen worden gebouwd;
 5. ter plaatse van de aanduiding 'gestapeld' tevens gestapelde woningen mogen worden gerealiseerd;
 6. indien meerdere aanduidingen voorkomen, alle aangeduide woningtypen mogen worden gebouwd.
- e. de maximum diepte van een hoofdgebouw, op een bouwperceel met een diepte van minder dan 30 m, bedraagt:
 1. 12,0 m bij vrijstaande woningen, twee-aaneengebouwde en geschakelde woningen;
 2. 10,0 m bij aaneengebouwde woningen;
- f. de maximum diepte van een hoofdgebouw, op een bouwperceel met een diepte van meer dan 30 m, bedraagt:
 1. 15,0 m bij vrijstaande woningen, twee-aaneengebouwde en geschakelde woningen;
 2. 12,0 m bij aaneengebouwde woningen;
- g. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - patio' mag het bebouwingspercentage van een bouwperceel niet meer bedragen dan 80 %;
- h. ter plaatse van de aanduiding 'maximum aantal aaneen te bouwen wooneenheden' mag het aantal aaneengebouwde woningen niet meer bedragen dan is aangegeven;
- i. de maximum goot- en bouwhoogte bedragen zoveel als ter plaatse van de aanduiding 'maximum goothoogte (m), maximum bouwhoogte (m)' is aangegeven;

- j. in afwijking van het bepaalde onder i geldt ter plaatse van de 'specifieke bouwaanduiding - patio' dat de maximum bouwhoogte van een patiowoning 3,5 m mag bedragen, met dien verstande dat maximaal 60 % van het bebouwde oppervlak van de patiowoning mag worden gebouwd met een maximum bouwhoogte van 7,0 m;
- k. de minimum afstand van het hoofdgebouw tot de zijdelingse bouwperceelsgrens bedraagt:
 - 1. bij vrijstaande woningen: aan twee zijden 3,0 m;
 - 2. bij twee-aaneengebouwde woningen: aan één zijde 3,0 m;
 - 3. bij geschakelde woningen: aan de niet-aangebouwde zijde van de eindwoningen 1,0 m;
 - 4. bij 'specifieke bouwaanduiding - patio': aan de niet-aangebouwde zijde van de eindwoningen 1,0 m.
- l. de volgens de NEN 5077 bepaalde karakteristieke geluidwering van een uitwendige scheidingsconstructie van een verblijfsgebied mag aantoonbaar niet kleiner zijn dan het verschil tussen de hoogst berekende cumulatieve geluidsbelasting vanwege wegverkeer uit het geluidrapport uit bijlage 4 bij de toelichting en 33 dB;
- m. de uitwendige scheidingsconstructie van een verblijfsruimte heeft volgens de NEN 5077 een bepaalde karakteristieke geluidwering die maximaal 2 dB lager is dan de karakteristieke geluidwering bedoeld in sublid 6.2.1 onder k.

6.2.2 Bijgebouwen

Voor het bouwen van vrijstaande en niet-vrijstaande bijgebouwen gelden de volgende regels:

- a. vrijstaande en niet-vrijstaande bijgebouwen mogen binnen en buiten het bouwvlak worden gebouwd;
- b. ter plaatse van de aanduiding 'bijgebouwen' zijn uitsluitend vrijstaande en niet-vrijstaande bijgebouwen toegestaan;
- c. de gezamenlijke oppervlakte van vrijstaande en niet-vrijstaande bijgebouwen mag per bouwperceel niet meer bedragen dan:
 - 1. 60 m² voor bouwpercelen met een oppervlakte tot 500 m², mits het bebouwingspercentage van het bouwperceel maximaal 70 % bedraagt;
 - 2. 70 m² voor bouwpercelen met een oppervlakte tot 600 m², mits het bebouwingspercentage van het bouwperceel maximaal 50 % bedraagt;
 - 3. 80 m² voor bouwpercelen met een oppervlakte tot 700 m², mits het bebouwingspercentage van het bouwperceel maximaal 50 % bedraagt;
 - 4. 90 m² voor bouwpercelen met een oppervlakte tot 800 m², mits het bebouwingspercentage van het bouwperceel maximaal 50 % bedraagt;
 - 5. 100 m² voor bouwpercelen met een oppervlakte groter dan 800 m², mits het bebouwingspercentage van het bouwperceel maximaal 50 % bedraagt;
- d. in afwijking van het gestelde onder b geldt dat ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - patio' het bebouwingspercentage van een bouwperceel niet meer mag bedragen dan 80 %;
- e. per hoofdgebouw zijn maximaal drie vrijstaande bijgebouwen toegestaan;
- f. vrijstaande en niet-vrijstaande bijgebouwen mogen uitsluitend 3,0 m achter de voorgevel van het hoofdgebouw en/of het verlengde daarvan worden gebouwd;
- g. in hoeksituaties mag de zijgevelrooilijn van het op het bouwperceel gelegen hoofdgebouw door een bijgebouw worden overschreden:
 - 1. tot maximaal op de zijdelingse perceelsgrens mits er geen woningen aan dezelfde zijde in de zijstraat zijn gesitueerd;
 - 2. tot aan voorgevelrooilijn van de woningen in de zijstraat, indien er woningen zijn gesitueerd aan dezelfde zijde van de zijstraat.
- h. de maximum goothoogte van niet-vrijstaande bijgebouwen bedraagt 3,25 m;
- i. de dakhelling van niet-vrijstaande bijgebouwen mag niet steiler zijn dan de kap van het hoofdgebouw;
- j. de maximum goot- en bouwhoogte van vrijstaande bijgebouwen bedragen 3,25 m respectievelijk 5,5 m.

6.2.3 Carports/ overkappingen

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

- per hoofdgebouw is maximaal 1 carport toegestaan;
- carports/overkappingen mogen maximaal 1,0 m voor (het verlengde van) de voorgevel van het hoofdgebouw worden gesitueerd;
- de maximum oppervlakte bedraagt 20 m²;
- de maximum bouwhoogte bedraagt 3,25 m.

6.2.4 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:

- de horizontale maximum diepte bedraagt 1,5 m;
- de breedte mag maximaal 60 % van de breedte van de totale voorgevel (exclusief overkapping boven de voordeur) bedragen;
- de minimum afstand tot de voorste bouwperceelgrens bedraagt 1,0 m;
- 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 bij vrijstaande en twee-aaneengebouwde woningen mits:

- de minimum afstand tot de zijdelingse bouwperceelgrens 2,0 m bedraagt;
- de breedte aan de zijgevel niet meer dan 1,5 m uit de zijgevel van het hoofdgebouw bedraagt;
- de diepte aan de zijgevel maximaal gelijk is aan de diepte van het hoofdgebouw.

6.2.5 Overkappingen boven de voordeur

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

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

6.2.6 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

- bij erf- en terreinafscheidingen vóór (het verlengde van) de voorgevel van de op het bouwperceel gelegen hoofdgebouw: 1,0 m;
- bij erf- en terreinafscheidingen achter (het verlengde van) de voorgevel van de op het bouwperceel gelegen hoofdgebouw: 2,0 m;
 - met dien verstande dat in hoeksituaties de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen vanaf (het verlengde van) de voorgevel tot 3,0 m daarachter maximaal 1,0 m bedraagt;
- bij lichtmasten en kunstwerken: 6,0 m;
- bij overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde: 3,0 m.

6.3 Afwijken van de bouwregels

6.3.1 Afstand aaneengebouwde woningen tot zijdelingse perceelsgrens

Bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in sublid 6.2.1 onder k, onder 3 voor het bouwen van de eindwoning van een rij aaneengebouwde of geschakelde woningen op minder dan 1,0 m van de zijdelingse bouwperceelsgrens, mits:

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

6.3.2 Afstand bijgebouwen tot voorgevel hoofdgebouw bij patiowoningen

Bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in sublid 6.2.2 onder f voor het bouwen van bijgebouwen op een kleinere afstand dan 3,0 m achter (het verlengde van) de voorgevel van het hoofdgebouw of voor (het verlengde van) de voorgevel van het hoofdgebouw, mits:

- a. de kleinere afstand niet ten koste gaat van de parkeergelegenheid op eigen terrein, dan wel, indien parkeergelegenheid op eigen terrein verloren gaat, in de directe omgeving sprake is van voldoende parkeergelegenheid om in de parkeerbehoefte te voorzien, overeenkomstig het bepaalde in lid 10.3;
- 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. het hoofdgebouw gelegen is binnen de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - patio'.

6.3.3 Maximum aantal wooneenheden

Bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in sublid 6.2.1 onder a voor het verhogen van het aantal wooneenheden, mits:

- a. de verhoging niet leidt tot een onevenredige aantasting van de stedenbouwkundige kwaliteit van de omgeving;
- b. er voldoende parkeergelegenheid wordt gerealiseerd om in de parkeerbehoefte te voorzien, overeenkomstig het bepaalde in lid 10.3;
- c. er geen onevenredige aantasting plaatsvindt van de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en de belangen van derden niet onevenredig worden geschaad.

6.4 Nadere eisen

Burgemeester en wethouders kunnen nadere eisen stellen ten aanzien van:

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

6.5 Specifieke gebruiksregels

6.5.1 Strijdig gebruik

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

- a. het gebruik van gebouwen en gronden voor bedrijfsmatige activiteiten;
- b. het gebruik van bijgebouwen ten behoeve van zelfstandige bewoning.

6.5.2 Aan huis verbonden beroepen

Aan huis verbonden beroepen zijn toegestaan onder de volgende voorwaarden:

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

6.6 Afwijken van de gebruiksregels

6.6.1 Aan huis verbonden bedrijf of webshop

Bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in lid 6.1 en sublid 6.5.2 onder a voor het toestaan van een aan huis verbonden bedrijf of webshop, mits:

- a. de vloeroppervlakte ten behoeve van aan huis verbonden beroepen, aan huis verbonden bedrijven en webshops bedraagt in totaal ten hoogste 40 % van de vloeroppervlakte van de woning met een maximum van 50 m²;
- b. een aan huis verbonden bedrijf is uitsluitend toegestaan als het een bedrijf betreft genoemd in de categorieën 1 of 2 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten (zie bijlage 1), of voor wat betreft de aard en de omvang van de milieuhinder die het veroorzaakt gelijk kan worden gesteld met een bedrijf genoemd in de categorieën 1 of 2;
- c. er mag geen sprake zijn van een onevenredige verkeersaantrekkende werking;
- d. de activiteiten mogen alleen in gebouwen plaatsvinden;
- e. er mag geen detailhandel plaatsvinden, behalve - alleen bij de uitoefening van een aan huis verbonden beroep of bedrijf - als ondergeschikte nevenactiviteit; bij een webshop is detailhandel uitgesloten.

6.6.2 Huisvesting van (tijdelijke) buitenlandse werknemers

Bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in lid 6.1 voor het gebruik van woningen ten behoeve van de (structurele) huisvesting van (tijdelijke) buitenlandse werknemers, mits:

- a. de belangen van derden niet onevenredig worden geschaad;
- b. er geen onevenredig nadelige gevolgen ontstaan voor het woonmilieu;
- c. het parkeren in overeenstemming is met het bepaalde in lid 10.3;
- d. er geen afbreuk wordt gedaan aan het stedenbouwkundig beeld en de ruimtelijke kwaliteit ter plaatse.

6.6.3 Voorwaarden voor afwijking

Afwijking als bedoeld in sublid 6.6.1 en sublid 6.6.2 is slechts mogelijk indien:

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

Artikel 7 Waarde - Archeologie 2

7.1 Bestemmingsomschrijving

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

7.2 Bouwregels

7.2.1 Omgevingsvergunning voor het bouwen

Voor het bouwen overeenkomstig de regels voor de andere op deze gronden voorkomende bestemmingen dient de aanvrager van een omgevingsvergunning voor het bouwen, voor bouwwerken met een oppervlakte groter dan 250 m² en dieper dan 0,4 m, 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.

7.2.2 Voorwaarden

Indien uit het in sublid 7.2.1 genoemde rapport blijkt dat de archeologische waarden van de gronden door het verlenen van de omgevingsvergunning voor het bouwen zullen of kunnen worden verstoord, kan de vergunningverlener één of meerdere van de volgende voorwaarden verbinden aan de omgevingsvergunning voor het bouwen:

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

7.2.3 Bouwverbod

Indien uit het in sublid 7.2.1 genoemde rapport blijkt dat de archeologische waarden van de gronden door het verlenen van de omgevingsvergunning voor het bouwen zullen worden verstoord zonder dat het mogelijk is om deze door de in sublid 7.2.2 genoemde voorwaarden veilig te stellen, dan wordt de vergunning geweigerd.

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

7.3.1 Verbod

Het is verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning op de in lid 7.1 bedoelde gronden de volgende andere-werken uit te voeren:

- a. het ophogen, egaliseren en ontginnen van gronden;
- b. het bodemverlagen of afgraven van gronden;
- c. het uitvoeren van grondbewerkingen dieper dan 0,4 m vanaf maaiveld;
- d. het aanbrengen van diepwortelende beplantingen;
- e. het aanleggen of verharding 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.

7.3.2 Verlening

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

7.3.3 Uitzondering omgevingsvergunning

Het in sublid 7.3.1 vervatte verbod is niet van toepassing, indien:

- a. het gaat om onderhouds- en vervangingswerkzaamheden van bestaande bestratingen en beplantingen en werkzaamheden binnen bestaande tracés van kabels en leidingen;
- b. er sprake is van bodemingrepen kleiner dan 250 m² en niet dieper dan 0,4 m vanaf het maaiveld;
- c. op basis van bureauonderzoek, inventariserend of aanvullend archeologisch vooronderzoek is aangetoond dat op de betrokken locatie geen behoudenswaardige archeologische relictten aanwezig zijn;
- d. de werken en werkzaamheden:
 - 1. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van het plan;
 - 2. mogen worden uitgevoerd krachtens een reeds verleende vergunning.
- e. de werken en werkzaamheden op aanvullend of definitief archeologisch onderzoek zijn gericht;
- f. de werken en werkzaamheden het normale onderhoud en/of de normale exploitatie betreffen.

Artikel 8 Waarde - Archeologie 3

8.1 Bestemmingsomschrijving

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

8.2 Bouwregels

8.2.1 Omgevingsvergunning voor het bouwen

Voor het bouwen overeenkomstig de regels voor de andere op deze gronden voorkomende bestemmingen dient de aanvrager van een omgevingsvergunning voor het bouwen, voor bouwwerken met een oppervlakte groter dan 2.500 m² en dieper dan 0,4 m, 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.

8.2.2 Voorwaarden

Indien uit het in sublid 8.2.1 genoemde rapport blijkt dat de archeologische waarden van de gronden door het verlenen van de omgevingsvergunning voor het bouwen zullen of kunnen worden verstoord, kan de vergunningverlener één of meerdere van de volgende voorwaarden verbinden aan de omgevingsvergunning voor het bouwen:

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

8.2.3 Bouwverbod

Indien uit het in sublid 8.2.1 genoemde rapport blijkt dat de archeologische waarden van de gronden door het verlenen van de omgevingsvergunning voor het bouwen zullen worden verstoord zonder dat het mogelijk is om deze door de in sublid 8.2.2 genoemde voorwaarden veilig te stellen, dan wordt de vergunning geweigerd.

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

8.3.1 Verbod

Het is verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning op de in lid 8.1 bedoelde gronden de volgende andere werken uit te voeren:

- a. het ophogen, egaliseren en ontginnen van gronden;
- b. het bodemverlagen of afgraven van gronden;
- c. het uitvoeren van grondbewerkingen dieper dan 0,4 m vanaf maaiveld;
- d. het aanbrengen van diepwortelende beplantingen;
- e. het aanleggen of verharderen 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.

8.3.2 Verlening

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

8.3.3 Uitzondering omgevingsvergunning

Het in sublid 8.3.1 vervatte verbod is niet van toepassing, indien:

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

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Artikel 9 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 10 Algemene bouwregels

10.1 Ondergrondse bouwwerken

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

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

10.2 Ondergeschikte bouwdelen

Bij de toepassing van het bepaalde ten aanzien van het bouwen binnen de aanduiding 'bestemmingsvlak' worden ondergeschikte bouwdelen als plinten, pilasters, kozijnen, gevelversieringen, ventilatiekanalen, schoorstenen, gevel- en kroonlijsten, overstekende daken en reclame-uitingen, buiten beschouwing gelaten, mits de bouw- c.q. bestemmingsgrens met niet meer dan 0,5 m wordt overschreden.

10.3 Parkeren

- a. Bij het bouwen en het wijzigen van het bestaande gebruik zoals toegestaan op grond van de bestemmingen genoemd in hoofdstuk 2, moet voorzien worden in voldoende parkeergelegenheid, waarbij getoetst wordt aan de normen uit de 'Nota parkeerbeleid gemeente Bernheze', zoals de gemeenteraad deze op 18 april 2024 heeft vastgesteld;
- b. Indien deze beleidsregels gedurende de planperiode worden gewijzigd door het bevoegd gezag, dient rekening gehouden te worden met deze wijziging. De parkeernormen uit de beleidsregels zoals die gelden ten tijde van de ontvangst van de aanvraag worden toegepast.

Artikel 11 Algemene gebruiksregels

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

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

Artikel 12 Algemene aanduidingsregels

12.1 Herbegrenzing stedelijk gebied

Vanwege de herbegrenzing van het stedelijk gebied zijn op de verbeelding enkele gebiedsaanduidingen opgenomen:

- a. 'overige zone - in Interim Omgevingsverordening toe te voegen Stedelijk gebied';
- b. 'overige zone - in Interim Omgevingsverordening toe te voegen Landelijke kern';
- c. 'overige zone - in Interim Omgevingsverordening te verwijderen Landelijk gebied'.

12.2 wetgevingzone - woonwerkontwikkelingsgebied

Ter plaatse van de gebiedsaanduiding 'wetgevingzone - woonwerkontwikkelingsgebied' zijn specifieke regels van toepassing die zijn opgenomen bij: lid 3.1, sublid 3.6.1 en sublid 3.8.1.

Artikel 13 Algemene afwijkingsregels

13.1 Maatvoering

13.1.1 Omgevingsvergunning

Bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken van:

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

13.1.2 Voorwaarden

Afwijking als bedoeld in sublid 13.1.1 is slechts mogelijk indien:

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

Artikel 14 Algemene wijzigingsregels

14.1 Wijzigingsbevoegdheid

14.1.1 Algemeen

Burgemeester en wethouders kunnen op de volgende onderdelen het plan wijzigen:

- a. 'specifieke bouwaanduiding - patio' verwijderen of wijzigen;
- b. nadere aanduidingen met betrekking tot de functie van de verbeelding verwijderen of wijzigen in een nader te bepalen aanduiding;
- c. bestemmings- en/of aanduidingsgrenzen met maximaal 5,0 m verschuiven.

14.1.2 Afwegingskader

Ter beoordeling van de toelaatbaarheid van de in sublid 14.1.1 genoemde wijzigingsregels vindt een evenredige belangenafweging plaats, waarbij betrokken worden:

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

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

Artikel 15 Overgangsrecht

15.1 Overgangsrecht bouwwerken

- a. Een bouwwerk dat op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig of in uitvoering is, dan wel gebouwd kan worden krachtens een omgevingsvergunning voor het bouwen, en afwijkt van het plan, mag, mits deze afwijking naar aard en omvang niet wordt vergroot,
 - 1. gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd;
 - 2. na het teniet gaan ten gevolge van een calamiteit geheel worden vernieuwd of veranderd, mits de aanvraag van de omgevingsvergunning voor het bouwen wordt gedaan binnen twee jaar na de dag waarop het bouwwerk is teniet gegaan.
- b. Het bevoegd gezag kan eenmalig in afwijking van lid a een omgevingsvergunning verlenen voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in het eerste lid met maximaal 10 %.
- c. Lid a is niet van toepassing op bouwwerken die weliswaar bestaan op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan, maar zijn gebouwd zonder vergunning en in strijd met het daarvoor geldende plan, daaronder begrepen de overgangsbepaling van dat plan.

15.2 Overgangsrecht gebruik

- a. Het gebruik van grond en bouwwerken dat bestond op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan en hiermee in strijd is, mag worden voortgezet.
- b. Het is verboden het met het bestemmingsplan strijdige gebruik, bedoeld in lid a, te veranderen of te laten veranderen in een ander met dat plan strijdig gebruik, tenzij door deze verandering de afwijking naar aard en omvang wordt verkleind.
- c. Indien het gebruik, bedoeld in lid a, na het tijdstip van inwerkingtreding van het plan voor een periode langer dan een jaar wordt onderbroken, is het verboden dit gebruik daarna te hervatten of te laten hervatten.
- d. Lid a is niet van toepassing op het gebruik dat reeds in strijd was met het voorheen geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsbepalingen van dat plan.

Artikel 16 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als: Regels van het bestemmingsplan 'Kamersche Hoef'.

Aldus vastgesteld in de raadsvergadering van 26 september 2024.

De voorzitter, De griffier,

Bijlagen bij de regels

Bijlage 1 Staat van Bedrijfsactiviteiten