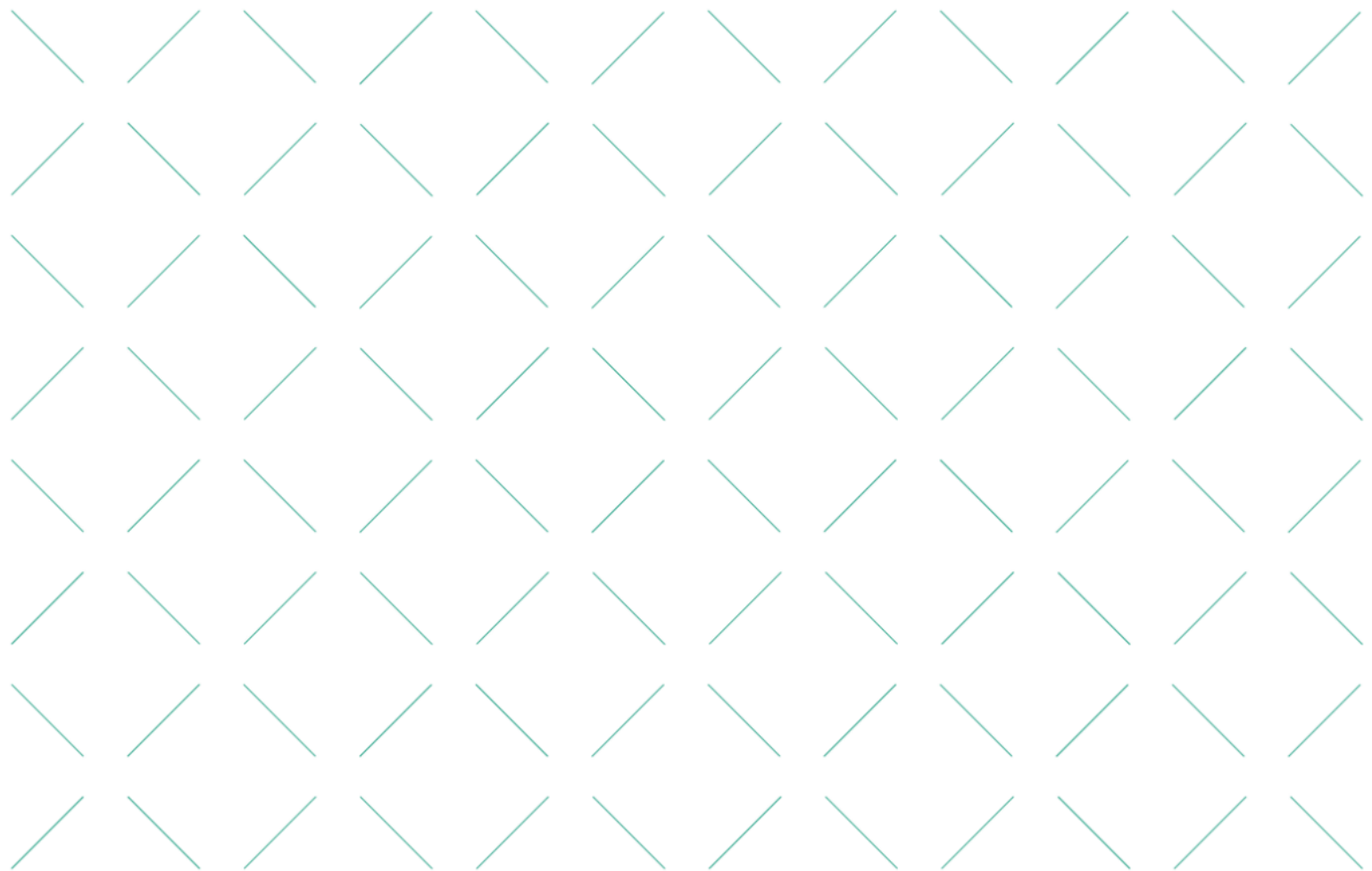


bestemmingsplan

LAAG BEUGT ONG. (NAAST 3C) HEESWIJK-DINTHER

concept-vastgesteld 13 juli 2020



BUREAU**VERKUYLEN**

bestemmingsplan

LAAG BEUGT ONG. (NAAST 3C) HEESWIJK-DINTHER

documentstatus	concept-vastgesteld
documentversie	1
IMRO-code	NL.IMRO.1721.BPLaagBeugtHD-
IMRO-publicatieversie	vg01
datum	13 juli 2020
projectnummer	24019057
auteur	R. van Hest K. Willemsen
contact	073 623 1313 bureauverkuylen.nl

INHOUDSOPGAVE

Toelichting		5
Hoofdstuk 1	Inleiding	7
1.1	Aanleiding en doel	7
1.2	Ligging en kadastrale begrenzing	8
1.3	Vigerend bestemmingsplan	10
Hoofdstuk 2	Gebiedsanalyse	12
2.1	Bebouwing en functies	13
2.2	Ontsluiting	13
2.3	Groen en water	14
Hoofdstuk 3	Plan	15
3.1	Inrichtingsschets	15
3.2	Duurzame en gezonde leefomgeving	18
Hoofdstuk 4	Beleid	19
4.1	Nationaal niveau	19
4.2	Provinciaal niveau	20
4.3	Gemeentelijk niveau	24
Hoofdstuk 5	Uitvoeringsaspecten	27
5.1	Beperkingen in verband met militair vliegveld Volkel	30
Hoofdstuk 6	Economische uitvoerbaarheid	32
6.1	Financiële uitvoerbaarheid	32
6.2	Conclusie	33
Hoofdstuk 7	Juridische aspecten	34
7.1	Algemeen	34
7.2	Planregels	34
Hoofdstuk 8	Procedure	37
8.1	Overleg ex artikel 3.1.1 Bro	37
8.2	Terinzagelegging ontwerpbestemmingsplan	38
Bijlagen bij de toelichting		39
Bijlage 1	Inrichtingsschets	39
Bijlage 2	Landschappelijke inpassing	39
Bijlage 3	Maatvoering inrit en bomen	39
Bijlage 4	Haalbaarheidsonderzoek	39
Bijlage 5	Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï	39
Bijlage 6	Akoestisch onderzoek industrielawaaï	39

Bijlage 7	Besluit hogere waarde Wet geluidhinder	39
Bijlage 8	Geurnotitie	39
Bijlage 9	Provinciale bouwtitel	39
Regels		41
Hoofdstuk 1	Inleidende regels	43
Artikel 1	Begrippen	43
Artikel 2	Wijze van meten	49
Hoofdstuk 2	Bestemmingsregels	51
Artikel 3	Agrarisch met waarden - landschappelijke, cultuurhistorische en/ of abiotische waarden	51
Artikel 4	Waarde - Archeologie 2	59
Hoofdstuk 3	Algemene regels	62
Artikel 5	Anti-dubbeltelregel	62
Artikel 6	Algemene aanduidingsregels	62
Artikel 7	Algemene afwijkingsregels	63
Artikel 8	Algemene wijzigingsregels	64
Artikel 9	Overige regels	65
Hoofdstuk 4	Overgangs- en slotregels	66
Artikel 10	Overgangsrecht	66
Artikel 11	Slotregel	68
Bijlage bij de regels		69
Bijlage 1	Landschappelijk inpassingsplan	69

TOELICHTING

HOOFDSTUK 1 INLEIDING

Voorliggend rapport betreft het bestemmingsplan "Laag Beugt ong. (naast 3c), Heeswijk-Dinther" van de gemeente Bernheze.

1.1 Aanleiding en doel

Op de locatie aan de Laag Beugt, tussen de nummers 3b en 3c (perceel 3134) te Heeswijk-Dinther, liggen gronden in het buitengebied die worden gebruikt als paardenweide. De initiatiefnemer is voornemens om ter plaatse van deze paardenweide een nieuwe woning te realiseren. De woning wordt opgericht in het kader van de provinciale regeling 'Ruimte voor Ruimte'. De initiatiefnemer zal ten behoeve van de oprichting van de beoogde woning een bouwtitel aankopen waarbij voldaan wordt aan de regeling Ruimte voor Ruimte.

Het plangebied is in het vigerende bestemmingsplan "Buitengebied Bernheze" bestemd als 'Agrarisch met waarden - Landschappelijke, cultuurhistorische en/of abiotische waarden'. Binnen deze bestemming is het niet direct mogelijk een woning te bouwen. Een herziening van het bestemmingsplan is derhalve noodzakelijk. Voorliggend bestemmingsplan bevat de ruimtelijke onderbouwing en regels voor het oprichten van de Ruimte voor Ruimte-woning.

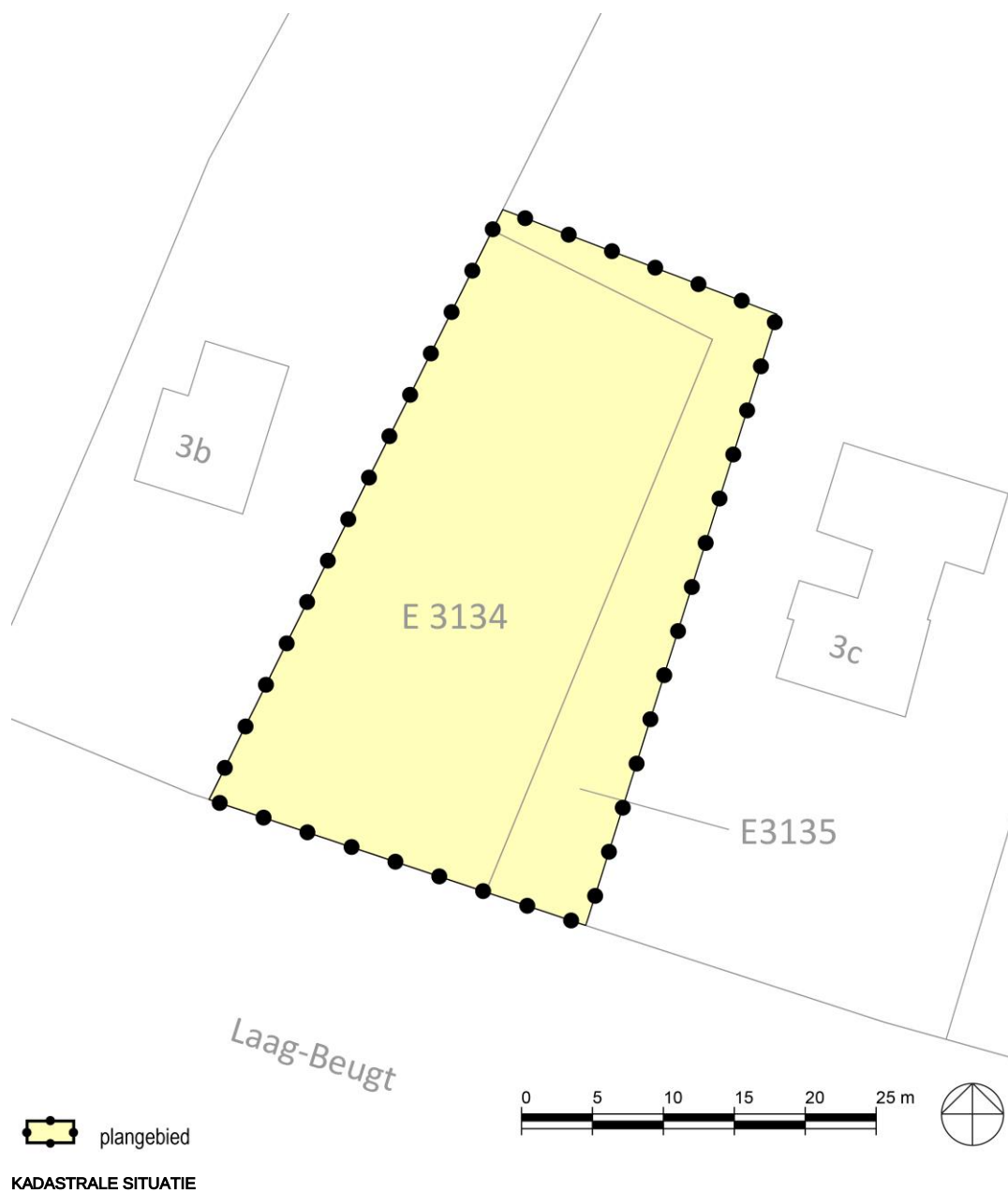
1.2 Ligging en kadastrale begrenzing

Onderstaande afbeelding geeft de topografische situatie weer.



TOPOGRAFISCHE SITUATIE

Onderstaande afbeelding geeft de kadastrale situatie weer. Tevens is de plangrens van voorliggend bestemmingsplan ingetekend.



De gronden zijn kadastraal bekend bij de gemeente Bernheze, sectie E, nummer 3134 en 3135 (gedeeltelijk). De oppervlakte van het plangebied bedraagt 1.112 m². De gronden zijn in particulier eigendom.

1.3 Vigerend bestemmingsplan

Ter plaatse van het plangebied vigeert het bestemmingsplan "Buitengebied Bernheze", onherroepelijk door een uitspraak van de Raad van State d.d. 8 oktober 2014.

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



	plangebied		reconstructiewetzone - extensiveringsgebied
	Agrarisch met waarden - landschappelijke, cultuurhistorische en/ of abiotische waarden		wro-zone - woonwerkontwikkelingsgebied
	Verkeer	(w)	wonen
	Waarde - archeologie 2		bouwvlak
		ad	aantal bedrijfswoningen
		1	



UITSNEDE VERBEELDING VIGEREND BESTEMMINGSPLAN

Het plangebied is in het vigerende bestemmingsplan bestemd als 'Agrarisch met waarden - Landschappelijke, cultuurhistorische en/of abiotische waarden'. De gronden zijn in deze bestemming onder andere aangewezen voor:

- het behoud, bescherming en/of herstel van de aanwezige landschappelijke en ecologische waarden;
- agrarisch grondgebruik, en;
- een burgerwoning, uitsluitend ter plaatse van de aanduidingen 'wonen', 'specifieke vorm van wonen - ruimte voor ruimte' of 'specifieke vorm van wonen - beperkte inhoudsmaat'.

Voorts bevat het plangebied de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 2'. Deze dubbelbestemming verplicht archeologisch onderzoek bij bodemingrepen van bepaalde omvang. Aan het plangebied zijn daarnaast toegekend de gebiedsaanduidingen 'wro-zone - woonwerkontwikkelingsgebied' (verruimde mogelijkheden voor bepaalde ontwikkelingen) en 'reconstructiewetzone - extensiveringsgebied' (niet van toepassing binnen dit initiatief).

Tot slot bevat het plangebied een agrarisch bouwvlak met de functieaanduiding 'wonen'. Binnen deze functieaanduiding is in principe één burgerwoning binnen het bouwvlak toegestaan. Echter heeft de Raad van State een uitspraak gedaan (201209024/1/R3) dat het oprichten van een woning niet mogelijk maakt.

Conclusie

Het initiatief betreft de realisatie van één burgerwoning binnen de bestemming 'Agrarisch'. Wegens het ontbreken van een geldige woonaanduiding past het initiatief niet binnen het vigerende bestemmingsplan. Een herziening is derhalve noodzakelijk.

HOOFDSTUK 2 GEBIEDSANALYSE

Dit hoofdstuk geeft een ruimtelijk-functionele analyse van het plangebied. Onderstaande afbeelding geeft de bestaande toestand van de directe omgeving en het plangebied weer.



DIRECTE OMGEVING

2.1 Bebouwing en functies

Heeswijk en Dinther zijn ontstaan in de buurt van een doorwaadbare plaats in de rivier de Aa. Het middelpunt van de kernen vormde steevast het gebied rond de kerk. Van daaruit verspreide de bebouwing zich over het omringende landschap. De verspreide bebouwing van het dorp strekte zich al in de achttiende eeuw ver uit. Later werd de agrarische ruimte tussen deze linten opgevuld met kleinschalige woonwijken.

De Laag Beugt betreft een verder in het buitengebied doorlopend lint, dat op enkele plekken is omgeven door bebouwing. Zo ook ter plaatse van het plangebied. De directe omgeving van het plangebied maakt deel uit van de kernrandzone om Heeswijk-Dinther, die wordt gekenmerkt door het verspreid voorkomen van meerdere bebouwingsclusters en solitaire bebouwing aan het oorspronkelijke wegenpatroon. Het plangebied bevindt zich op vrij korte afstand (circa 250 meter) van de oostelijke bebouwingsgrens van de kern Heeswijk-Dinther. Deze wordt gevormd door het bedrijventerrein Retsel rond De Dageraad en De Morgenstond.

De Laag Beugt loopt parallel aan De Aa, de waterloop die ten zuiden van Heeswijk-Dinther door het buitengebied loopt. Het buitengebied wordt in de directe omgeving hoofdzakelijk voor agrarische doeleinden gebruikt. Natuur- en/of bosgebieden zijn niet aanwezig. Wel is sprake van een opdeling in verschillende 'kamers', door de aanwezigheid van laanbeplanting langs het merendeel van de wegen (coulisselandschap).

Het plangebied is gesitueerd aan de noordzijde van de Laag Beugt en wordt aan de west- en oostzijde begrensd door de percelen van Laag Beugt 3b (burgerwoning) en 3c (dierenpension met bedrijfswoning).

2.2 Ontsluiting

De Laag Beugt heeft belangrijke ontsluitingsfunctie voor de dorpskern van Heeswijk-Dinther vanwege de directe verbinding met de dorpskern van Veghel en de tussenliggende A50 (Eindhoven - Nijmegen). Hierdoor is de verkeersintensiteit relatief hoog. In de huidige situatie is het plangebied niet ontsloten op de Laag Beugt.

2.3 Groen en water

De Laag Beugt is een belangrijke ontsluitingsroute met aan beide zijden een laan van zomereiken en een vrij liggend fietspad. Grenzend aan dit fietspad en aan onderhavig perceel liggen grasbermen (ecologisch maaibeheer) en een watergang (niet schouw zonder contract). Op 3 oktober 2019 is de gemeente Bernheze akkoord gegaan met de aanleg van de nieuwe inrit op de Laag Beugt conform de kaart die als bijlage 3 is toegevoegd. Het plangebied is in de huidige situatie ingericht als paardenweide en omgeven door een hekwerk. Aan de west- en oostzijde is het gebied omringd door een bomenrij die het zicht op het achter liggende open landschap inkaderen. Binnen het plangebied is geen oppervlaktewater aanwezig.

HOOFDSTUK 3 PLAN

Na voorgaande inventarisatie en analyse volgt in dit hoofdstuk de beschrijving van het feitelijke plan.

3.1 Inrichtingsschets

De ruimtelijke structuur is nader uitgewerkt in de inrichtingsschets zoals opgenomen in bijlage 1. Te onderscheiden zijn: bebouwing en functies; randvoorwaarden; landschappelijke inpassing en verkeer en parkeren.

3.1.1 Bebouwing en functies

Het initiatief voorziet in de realisatie van een woonhuis inclusief bijgebouw ter plaatse van het plangebied aan de Laag Beugt te Heeswijk-Dinther. De woning met bijbehorende tuin zal worden uitgevoerd als één laag met kap. De initiatiefnemer heeft ten behoeve van de oprichting van de woning een bouwtitel aangekocht via de regeling 'Ruimte voor Ruimte'.

3.1.2 Randvoorwaarden

De gemeente heeft haar principe medewerking verleend aan het bouwen van de Ruimte voor Ruimte-woning met inachtneming van de volgende randvoorwaarden:

- Afstand van de nieuwe woning tot aan de weg Laag Beugt is minimaal 10 meter;
- Afstand van de nieuwe woning tot aan de westelijke perceelsgrens is minimaal 9 meter, waarbij de afstand van de voorzijde van de woning tot de westelijke perceelsgrens minimaal 10 meter is;
- Afstand van de nieuwe woning tot aan de bestaande woning Laag Beugt 3c is minimaal 10 meter;
- De Ruimte voor Ruimte-woning wordt uitgevoerd als één laag en een kap, met een goothoogte van maximaal 4,5 meter en een bouwhoogte van maximaal 9 meter;
- De diepte van de woning mag maximaal 20 meter bedragen om voldoende ruimte achter de woning vrij te houden voor een ruime tuin.
- Bijgebouwen worden achter de achtergevel van de woning gebouwd;
- Verder hoort u te voldoen aan de overige eisen inzake Ruimte voor Ruimte-woningen;
- Er dienen minimaal 2 parkeerplaatsen op eigen terrein te worden gerealiseerd.

Bij het opstellen van de inrichtingsschets (bijlage 1) is rekening gehouden met deze voorwaarden.

3.1.3 Landschappelijke inpassing

Op de kaart bijgevoegd in bijlage 2 is de landschappelijke inpassing weergegeven. In de huidige situatie wordt het plangebied aan weerszijden begrensd door de houtsingels van de naburige percelen. Dit geeft het nieuwe woonkavel al een heldere landschappelijke inpassing. Aan de voorzijde komt een lage haag als afscherming van het openbare gebied en de private voortuin. In de voortuin worden maximaal twee bolvormige solitaire bomen aangeplant. Het sortiment (haag en bomen) staan op de kaart aangegeven. Het bijgebouw wordt achter de woning geplaatst, zodat er aan de westzijde een zichtlijn naar het achter gelegen landschap blijft behouden.

3.1.4 Verkeer en parkeren

3.1.4.1 Verkeer

De verkeersaantrekkende werking wordt vaak berekend op basis van de digitale publicatie "ASVV 2012". De publicatie bevat per functie kengetallen voor de verkeersgeneratie. De verkeersaantrekkende werking van het initiatief wordt globaal berekend op basis van de huidige en nieuwe situatie.

Huidige situatie

In de huidige situatie is er sprake van een agrarische bestemming. De verkeersaantrekkende werking is normaliter te bepalen aan de hand van de bedrijfsvoering. Echter in dit plangebied is er geen sprake van een formele bedrijfsvoering, daar het een paardenweide betreft waarop enkele paarden staan. Aannemelijk is dat de desbetreffende eigenaar gedurende 6 dagen gemiddeld twee keer per dag naar het plangebied komt. Dit zijn 24 motorvoertuigbewegingen per week.

Nieuwe situatie

In de nieuwe situatie is er sprake van een woonfunctie met één vrijstaande woning. In de onderstaande tabel is de berekening van de verkeersaantrekkende werking uiteengezet op basis van de ASVV 2012 in de categorieën 'weinig stedelijk' en 'buitengebied'.

Onderdeel	Verkeersgeneratie	Totaal
Koop, vrijstaand	7,8 - 8,6 per woning / per etmaal	7,8 - 8,6
Totaal		7,8 - 8,6

Het initiatief leidt in een worst-case scenario tot circa 60 motorvoertuigbewegingen per week.

Conclusie

De toename van de verkeersaantrekkende werking van dit initiatief bedraagt gemiddeld 36 motorvoertuigbewegingen per week. Deze toename kan zonder meer via de Laag Beugt en omliggende wegen worden afgewikkeld.

3.1.4.2 Ontsluiting

Ten behoeve van de Ruimte voor Ruimte-woning is een nieuwe inrit aan de Laag Beugt nodig. Hiervoor dient voor de aanvang van de bouw een inritvergunning worden aangevraagd. Ter plaatse van het plangebied is sprake van een bebouwingslint, waardoor al sprake is van een relatief grote hoeveelheid aansluitingen op de Laag Beugt. De geplande inrit ligt niet in een bocht, nabij een kruispunt of tegenover een zijweg, er is voldoende zicht om het wegvak te betreden. De inrit gaat wel over een fietspad heen, waardoor er voldoende zicht op eventuele fietsers moet zijn.

De geplande inrit loopt tussen een tweetal laanbomen die onderdeel uitmaken van de beeldbepalende laanbeplanting aan de Laag Beugt. De aanleg van de inrit mag deze bomen niet schaden. Voor het uitvoeren van werkzaamheden rondom deze bomen dient het Handboek Bomen 2018. Voor het bepalen van de kwetsbare boom-zone van de te handhaven bomen wordt uitgegaan van de stamdiameter. De bomenposter “werken rondom bomen” is daarvoor leidend. Op de kaart die als bijlage 3 is toegevoegd staan de stamdiameters en de daarbij behorende graafafstanden opgenomen. Geconcludeerd kan worden dat met een 4-meter-brede maatvoering van de inrit, er voldoende ruimte is om buiten de minimale graafafstand de inrit aan te leggen. Op 3 oktober 2019 is de gemeente Bernheze akkoord gegaan met de aanleg van deze nieuwe inrit.

De toevoeging van een extra aansluiting zal geen zichtbaar effect hebben voor de verkeersafwikkeling of de verkeersveiligheid en zal de bestaande laanbomen niet schaden. Verkeerskundig vormt een extra inrit geen probleem.

3.1.4.3 Parkeren

Parkeren dient plaats te vinden op eigen terrein. Bij de beoogde Ruimte voor Ruimte-woning zullen minimaal twee parkeerplaatsen (exclusief garage) op eigen terrein worden gerealiseerd, conform het principe-akkoord. Het plangebied biedt hiertoe voldoende ruimte. Deze parkeernorm is tevens verankerd in de regels van onderhavig bestemmingsplan.

3.2 Duurzame en gezonde leefomgeving

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

3.2.1 Energietransitie

Nederland heeft de ambitie om in 2050 energieneutraal te zijn en om de uitstoot van CO₂ drastisch te verminderen. Om dit te kunnen realiseren zijn grote en kleine veranderingen nodig: de energietransitie. De omschakeling van het gebruik van fossiele brandstoffen naar meer duurzame vormen van energie is de grootste omslag, maar we zullen er ook bewust van moeten zijn dat we anders moeten gaan kijken naar ons energieverbruik. De energietransitie heeft ook een ruimtelijke inslag: het bestaand stedelijk gebied en buitengebied moeten (steden)bouwkundig worden aangepast en nieuwe ontwikkelingen worden toekomstbestendig ontwikkeld.

De woning in onderhavig plan wordt 'aardgasvrij' gebouwd. Er wordt derhalve gebruik gemaakt van zonnepanelen, aardwarmte, warmte-koude opslag, lucht warmte-koude opslag, of andere vormen van duurzame energie. Op deze manier draagt het initiatief bij aan de energietransitie.

3.2.2 Klimaatbestendigheid

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

Onderhavig plan voorziet met één woning aan het lint een op zich zelf staande ontwikkeling waarin veel groen behouden blijft. Op het gebied van klimaatbestendigheid is er geen sprake van nadelige gevolgen voor de omgeving.

HOOFDSTUK 4 BELEID

In dit hoofdstuk wordt het plan getoetst aan het relevante vigerende beleid.

Achtereenvolgens komt aan de orde het beleid op:

- nationaal niveau;
- provinciaal niveau;
- gemeentelijk niveau.

4.1 Nationaal niveau

4.1.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) geeft een integraal kader voor het ruimtelijk beleid en mobiliteitsbeleid op rijksniveau, en is de 'kapstok' voor bestaand en nieuw rijksbeleid met ruimtelijke consequenties. In de SVIR worden de ambities van het Rijk tot 2040 geschetst, alsmede doelen, belangen en opgaven tot 2028. In de SVIR kiest het Rijk voor minder nationale belangen en eenvoudiger regelgeving.

De reeds ingezette trend om aan de provincies en gemeenten ruimte te laten inzake de ruimtelijke ontwikkelingen wordt versterkt in de SVIR. De SVIR bevat 13 nationale belangen die worden beschermd middels het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening. Het gaat onder meer om militaire objecten en terreinen, de grote rivieren en het Natuurnetwerk Nederland.

Voor onderhavig plan is het belang "Militaire terreinen en objecten" aan de orde. Dit belang is beschermd middels het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (zie paragraaf 4.1.2). Als aan dat besluit wordt voldaan, wordt tevens aan de SVIR voldaan.

4.1.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening

De in de SVIR opgenomen nationale belangen krijgen een wettelijke grondslag in het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro).

De werking van het Barro is naar plaats beperkt. Het plangebied ligt op minder dan 15 km van het militaire vliegveld Volkel. Derhalve gelden bepaalde hoogtebeperkingen. In paragraaf 5.1 vindt hiervan een nadere uitwerking plaats. Daaruit wordt geconcludeerd dat het bouwplan ruim onder de maximaal toegestane hoogte blijft. Het project vormt daardoor geen belemmering voor het nationale belang "Militaire terreinen en objecten".

Conclusie

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

4.1.3 Besluit ruimtelijke ordening: Ladder voor Duurzame Verstedelijking

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

Projecten die minder dan twaalf woningen bevatten worden op basis van jurisprudentie niet als stedelijke ontwikkeling gezien. Een nadere toetsing aan de ladder voor duurzame verstedelijking is derhalve niet nodig.

Conclusie

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

4.2 Provinciaal niveau

Het provinciale ruimtelijk beleid is vastgelegd in de nota's:

- Omgevingsvisie Noord-Brabant;
- Structuurvisie Ruimtelijke Ordening;
- Verordening ruimte Noord-Brabant.

Het plan wordt aan deze nota's getoetst.

4.2.1 Omgevingsvisie Noord-Brabant

In voorbereiding op de inwerkingtreding van de Omgevingswet heeft de provincie de Omgevingsvisie Noord-Brabant vastgesteld (14 december 2018). Deze omgevingsvisie bevat de visie van het provinciale bestuur op de Brabantse leefomgeving van de toekomst (2050). Naar de uitgangspunten van de Omgevingswet zijn daarbij geen routes naar de gestelde doelen vastgelegd, omdat daarmee een beter samenspel en draagvlak kunnen ontstaan. De Omgevingsvisie zal onder meer de Structuurvisie Ruimtelijke Ordening gaan vervangen.

De Omgevingsvisie kent één basisopgave: "werken aan veiligheid, gezondheid en omgevingskwaliteit". Elke ruimtelijke ontwikkeling moet - ongeacht de omvang - hieraan bijdragen. In vier hoofdpogaven worden nadere accenten gelegd:

1. werken aan de Brabantse energietransitie;
2. werken aan een klimaatproof Brabant;
3. werken aan een slimme netwerkstad;
4. werken aan een concurrerende, duurzame economie.

Analyse

Onderhavig plan betreft de bouw van één Ruimte voor Ruimte-woning. Deze relatief kleinschalige ontwikkeling draagt op de volgende wijze bij aan de 'grote' hoofdpogaven.

- ad 1. De energietransitie houdt enerzijds in het verminderen van het energieverbruik en anderzijds de verduurzaming van de energie. De nieuwe woningen binnen het plangebied zullen minstens aan de in het Bouwbesluit en het gemeentelijke duurzaamheidsbeleid opgenomen energieprestatie-eisen moeten voldoen. Nadere uitwerking hiervan zal plaatsvinden in het kader van het bouwplan voor de woning. Daar komt dan ook de verduurzaming van de energie aan bod, bijvoorbeeld door het aanleggen van een eigen energievoorziening.
- ad 2. Eén van de onderdelen van een klimaatproof Brabant is het zorgen voor een klimaatbestendige en waterrobuuste inrichting. Onderhavig plan wordt gerealiseerd op een plek die hoog en droog genoeg is. Door infiltratie van het hemelwater ter plaatse wordt voorkomen dat er een versnelde afvoer naar de directe omgeving plaatsvindt. Het ontwerp van de woning en de inrichting van het woonperceel kunnen voorts een bijdrage leveren aan de klimaatadaptatie. Dit wordt in het bouwplan nader uitgewerkt.
- ad 3. Een duurzame verstedelijking draagt bij aan het komen tot een slimme netwerkstad. Uitbreiding van het bestaand stedelijk gebied is alleen wenselijk vanuit kwalitatieve overwegingen en bij een concrete marktvraag. De woning wordt gerealiseerd op basis van het Ruimte voor Ruimte-principe, wat betekent dat er elders in de provincie reeds stallen zijn gesloopt. Per saldo is er dus sprake van 'ontstening' van het buitengebied.
- ad 4. Onderdeel van een concurrerende en duurzame economie is het voorzien in een aantrekkelijk vestigingsklimaat. De woning wordt zorgvuldig ingepast binnen de huidige bebouwings- en landschapsstructuur. Het initiatief doet daarmee geen afbreuk aan de huidige kwaliteiten en is passend binnen het huidige vestigingsklimaat.

Conclusie

Het plan draagt op kleine schaal bij aan de grote hoofdpogaven van de Omgevingsvisie Noord-Brabant.

4.2.2 Interim Omgevingsverordening Noord-Brabant

De Interim Omgevingsverordening bevat de provinciale regels en randvoorwaarden met een bindende werking over de fysieke leefomgeving. Deze vloeien voort uit de in de Omgevingsvisie genoemde doelen. De Interim Omgevingsverordening is opgesteld naar de gedachtegang van de nieuwe Omgevingswet die naar verwachting op 1 januari 2021 in werking zal treden.

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

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

4.2.2.1 De toedeling van functies

Het plan ligt in het landelijke gebied van de gemeente Bernheze en voorziet in de bouw van één Ruimte voor Ruimte-woning.

In beginsel stelt de IOVv dat er geen nieuwe woningen aan het landelijk gebied mogen worden toegevoegd. Artikel 3.80 IOV maakt hierop echter een uitzondering voor Ruimte voor Ruimte-woningen, indien:

- a. er sprake is van een aanzienlijke winst van de omgevingskwaliteit;
- b. de Ruimte voor Ruimte-kavel op een planologisch aanvaardbare locatie in een bebouwingsconcentratie ligt;
- c. een goede landschappelijke inpassing van de te bouwen woning is verzekerd;
- d. er geen sprake is van (een aanzet voor) een stedelijke ontwikkeling behoudens in geval de locatie ligt binnen Verstedelijking afweegbaar.

- ad a. Door inzet van de Ruimte voor Ruimte-titel is verzekerd dat elders in de provincie ontstening heeft plaatsgevonden door de sloop van agrarische bedrijfsgebouwen en bovendien een aanzienlijke hoeveelheid fosfaatrechten zijn weggenomen.
- ad b. Een bebouwingsconcentratie wordt gevormd door een kernrandzone, een bebouwingscluster of bebouwingslint. Het plangebied is onderdeel van het bebouwingslint aan de Laag Beugt. Met de nieuwe woning wordt het cluster aan de noordzijde van de Laag Beugt afgerond.
- ad c. De landschappelijk inpassing wordt verzorgd door de aanplant van een lage haag aan de voorzijde als afscherming van het openbare gebied en de private voortuin. In de voortuin worden maximaal twee bolvormige solitaire bomen aangeplant. Het bijgebouw wordt achter de woning geplaatst, zodat er aan de westzijde een zichtlijn naar het achter gelegen landschap blijft behouden. Middels een voorwaardelijke verplichting in de regels wordt de aanleg en instandhouding van de landschappelijke inpassing verzekerd.
- ad d. De ontwikkeling zal beperkt blijven tot één woning. Er is daarmee geen sprake van een aanzet voor stedelijke ontwikkeling.

4.2.2.2 De bescherming van gebiedskenmerken

In de IOV is ter plaatse van het plangebied de aanduiding Beperkingen veehouderij opgenomen. Onderhavig plan omvat geen veehouderij. Er hoeft daarom geen nadere beoordeling aan dit gebiedskenmerk plaats te vinden.

4.2.2.3 De basisprincipes voor een evenwichtige toedeling van functies

De voor het plan relevante basisprincipes voor een evenwichtige toedeling van functies zijn:

- zorgplicht voor een goede omgevingskwaliteit;
- kwaliteitsverbetering van het landschap.

Zorgplicht voor een goede omgevingskwaliteit

Om te komen tot een goede omgevingskwaliteit moet rekening gehouden worden met zorgvuldig ruimtegebruik, de waarden in het gebied (toepassing lagenbenadering) en meerwaardecreatie.

Er is sprake van zorgvuldig ruimtegebruik, omdat er sprake is van ligging in een bebouwingslint. Met de nieuwe woning wordt het cluster aan de noordzijde van de Laag Beugt afgerond. Daarnaast is door middel van de Ruimte voor Ruimte-titel verzekerd dat elders in de provincie ontstening heeft plaatsgevonden door de sloop van agrarische bedrijfsgebouwen.

Er heeft een zorgvuldige situering van de woning plaatsgevonden, die rekening houdt met de stedenbouwkundige, landschappelijke en natuurlijke waarden in het gebied.

De meerwaarde wordt gecreëerd door:

- afronden van het bebouwingscluster;
- het voorzien in een vrijstaande woning in het buitengebied;
- de ontwikkeling van de Ruimte voor Ruimtewoning gaat gepaard met ontstening van het buitengebied van Brabant.

Kwaliteitsverbetering landschap

Conform artikel 3.9 IOV moeten ruimtelijke ontwikkelingen in landelijk gebied gepaard gaan met een kwaliteitsverbetering van het landschap. Dit beleid vindt zijn uitwerking in het gemeentelijke beleid. Voor onderhavig plan geldt derhalve de 'Beleidsregel landschappelijke kwaliteitsverbetering van de gemeente Bernheze'. In paragraaf 4.3.3 staat beschreven hoe aan dit gemeentelijk beleid wordt voldaan. Hieruit volgt dat een goede landschappelijke inpassing noodzakelijk is. Onder paragraaf 4.2.2.1 is dit aspect ook al benoemd in relatie tot artikel 3.80 IOV.

4.2.2.4 Conclusie

Het plan voldoet aan de Interim Omgevingsverordening.

4.3 Gemeentelijk niveau

4.3.1 Structuurvisie

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

De Structuurvisie Bernheze is opgebouwd uit twee delen, het Ruimtelijk Casco dat een visie op hoofdlijnen geeft voor het complete gemeentelijke gebied en het Uitvoeringsprogramma, met een overzicht van de ruimtelijke opgaven en de uitwerking van deze opgaven. Het Uitvoeringsprogramma wordt periodiek bijgesteld aan de dan geldende actualiteiten.

Het plangebied valt volgens de kaart Ruimtelijk Casco binnen het halfopen landschap. Rondom de historische bebouwingsconcentraties heeft het agrarische gebruik van het open landschap geleid tot een halfopen landschap met oude bouwlanden, boscomplexen en kronkelende wegen. Het voegt een kwaliteit toe aan het beeld van de gemeente Bernheze en dient geconserveerd te worden. Verandering aan dit landschap moet hier ook zoveel mogelijk worden voorkomen. In de huidige situatie dient het plangebied als paardenweide behorend bij de omliggende bebouwing. Het gebied is derhalve niet direct onderdeel van het halfopen landschap. Mede omdat de Ruimte voor Ruimte-woning zorgvuldig in het bebouwingslint wordt ingepast, past het initiatief binnen het Ruimtelijke Casco.

Conclusie

Het plan past binnen de kaders van de Structuurvisie Bernheze.

4.3.2 Woningbouwbeleid

Het gemeentelijke woningbouwbeleid is vastgelegd in de 'Woonvisie 2016-2021' van de gemeente Bernheze. In deze visie wordt ingespeeld op de woningvraag, de woningvoorraad en de woonomgeving. Het is zaak voor de gemeente Bernheze om het beleid hierop in te richten.

Voor de periode 2016-2021 zijn in de dorpskern Heeswijk-Dinther 240 nieuwe woningen voorzien van verschillende woningtypes. Onder deze woningtypes worden ook locaties gezocht voor vrijstaande woningen. Onderhavig plan voorziet met een nieuwe vrijstaande woning in één wooneenheid en past derhalve binnen het woningbouwbeleid.

4.3.3 Beleidsregel landschappelijke kwaliteitsverbetering van de gemeente Bernheze

De kwaliteitsverbetering van het landschap dient conform de 'Beleidsregel landschappelijke kwaliteitsverbetering van de gemeente Bernheze' plaats te vinden. Voor het bepalen van de benodigde kwaliteitsverbetering is de categorie-indeling van ruimtelijke ontwikkelingen buiten bestaand stedelijk gebied van toepassing:

- categorie 1: geen ruimtelijke impact; geen tegenprestatie nodig;
- categorie 2: beperkte impact; landschappelijke inpassing volstaat;
- categorie 3: grote impact; landschappelijke inpassing én berekende kwaliteitsverbetering van het landschap, tezamen tenminste 20% van de waardevermeerdering van de grond bedragende.

Voorliggend initiatief valt onder een categorie 1-ontwikkeling: realisatie Ruimte voor ruimte-woning(en). Hiervoor is geen tegenprestatie vereist en volstaat een landschappelijke inpassing. In paragraaf 3.1.3 staat de landschappelijke inpassing voor de woning beschreven.

4.3.4 Welstandsnota Bernheze

De gemeente Bernheze heeft in 2015 de 'Welstandsnota Bernheze' vastgesteld. De aanleiding van deze nieuwe welstandsnota is de wens om de regeldruk voor inwoners en bedrijven in Bernheze te verminderen. Voor enkele locaties blijft welstandstoezicht wel van toepassing. Dit geldt voor cultuurhistorische waardevolle gebieden die het bijzondere karakter van Bernheze bepalen. De welstandsregels voor reclame-uitingen blijven gelden om wildgroei aan reclames te voorkomen. Onderhavig plangebied ligt buiten de aangewezen gebieden binnen de welstandsnota en is daarmee welstandsvrij.

HOOFDSTUK 5 UITVOERINGSASPECTEN

Amitec BV uit Uden heeft een haalbaarheidsonderzoek uitgevoerd waarbij het plan is getoetst aan de wet- en regelgeving van de milieuplanologische aspecten milieu, waarden en water: rapport 'Haalbaarheidstoets (Milieu-onderbouwing), Project: Laag Beugt ong., Heeswijk-Dinther (14 februari 2020, nr. 18.411-WRO.03A). Het rapport is opgenomen als bijlage 4. In de rapportage wordt verwezen naar het akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï en het akoestisch onderzoek industrielawaai. Deze onderzoeken zijn apart bijgevoegd als bijlagen 5 en 6. In het kader van de toetsing aan het aspect 'Volksgezondheid Veehouderijen' wordt verwezen naar een geuronderzoek, deze notitie is als bijlage 8 toegevoegd.

Amitec concludeert dat uit de toetsing van de verschillende milieuplanologische aspecten, met betrekking tot onderhavige ontwikkeling blijkt, dat er vanuit milieutechnisch oogpunt geen planologische belemmeringen te verwachten zijn. Hierna zijn alle milieuplanologische aspecten kort benoemd.

Bodem

Voor de locatie is een historische toets uitgevoerd. Uit de bodemkwaliteitskaart blijkt dat de locatie is aangeduid, voor zowel de boven- als de ondergrond, met de klasse 'Natuur en landbouw (AW 2000)'. De bodemkundige situatie vormt daarmee geen planologische belemmering voor de planologische besluitvorming.

Akoestische aspecten

Er is een akoestisch onderzoek uitgevoerd (bijlage 5). Uit dit onderzoek is gebleken dat de voorkeursgrenswaarde van 48 dB bij de nieuwbouwwoning ten gevolge van verkeer op de Laag Beugt overschreden wordt ter hoogte van de west-, zuid- en oostgevel. De maximale geluidbelasting bedraagt, na aanpassing positie woning, 53 dB. Het wegverkeer vormt daarmee geen planologische belemmering voor het oprichten van de woning. Wel dient een hogere grenswaardeprocedure doorlopen te worden. Hiervoor is een ontwerpbesluit hogere waarde opgesteld. Het ontwerpbesluit is als bijlage 7 toegevoegd.

Milieuzonering en geurhinder

Voor de locatie is een akoestisch onderzoek (bijlage 6) uitgevoerd in verband met het naastgelegen dierenpension op nummer 3C. Uit het onderzoek blijkt dat bij de nieuwbouwwoning sprake is van een goed woon- en leefklimaat en dat na realisatie van de woning het bedrijf niet belemmerd wordt in zijn bedrijfsvoering. Er is sprake van een goede ruimtelijke ordening.

In de Wet geurhinder en veehouderij is bepaald dat, in het geval van houden van paarden, de afstand tussen de stal / mestplaat en een geurgevoelig object ten minste 50 meter bedraagt, indien het geurgevoelige object buiten de bebouwde kom is gelegen. De afstand tussen de dichtsbijgelegen stal / mestplaat en de geprojecteerde woning bedraagt > 70 meter. De realisatie van de woning belemmert de omliggende bedrijven niet. Bij de woning is sprake van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.

Wet luchtkwaliteit

Van toepassing is de Wet luchtkwaliteit. Getoetst is of het project, zelf al of niet in betekende mate, bijdraagt aan de luchtkwaliteit, zoals gesteld in het Besluit 'niet in betekende mate' (NIBM). Ter plaatse van de locatie is sprake van een goed woon- en leefklimaat en vormt de luchtkwaliteit geen belemmering voor het oprichten van de woning.

Wet natuurbescherming

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

- gebiedsbescherming;
- soortenbescherming;
- bescherming van houtopstanden.

Het initiatief vormt geen aantasting voor deze onderdelen. Een uitgebreid onderzoek is niet nodig en het aspect Wet natuurbescherming vormt geen planologische belemmering voor het realiseren van de woning.

Archeologie en cultuurhistorie

Het plangebied ligt volgens de gemeentelijke archeologische verwachtingskaart in een zone met een hoge verwachting. Er geldt een onderzoeksplicht wanneer de verstoringsdiepte meer bedraagt dan 40 cm én het te verstoren oppervlak meer dan 250 m² is. Bij het indienen van een omgevingsaanvraag (bouwen) zal beoordeeld moeten worden of het plan deze maten overschrijdt en of een archeologisch onderzoek noodzakelijk is. In onderhavig bestemmingsplan wordt de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 2' behouden.

Volgens de Cultuurhistoriekaart van de gemeente Bernheze ligt de locatie binnen de historische geografie "oude akkers (esdek)". Er zijn geen aanwijzingen van een oude akker aangetroffen, noch wordt inbreuk gemaakt op de eventuele cultuurwaarden. De toevoeging van een bouwblok beïnvloedt de cultuurhistorische waarden niet.

Waterhuishouding

Het initiatief omvat een toevoeging van een verhard oppervlakte. Infiltratie van het hemelwater kan direct rondom de nieuwe woning en bijgebouw in een grindkoffer plaatsvinden. Deze voorziening loopt over naar een (ondiepe) vijver/wadi met een inhoud van ca. 15 m³, waarbij de tuin als noodoverloop functioneert in het geval van extreme regelval en welke afwatert naar de aan de Laag Beugt gelegen sloot. Bij de omgevingsaanvraag, activiteit bouwen, wordt dit aspect nader uitgewerkt en wordt voor de woning een huisaansluiting aangevraagd.

In de openbare weg ten zuiden van het plangebied ligt een rioolstelsel (drukriool). Het afvalwater wordt afgevoerd naar de rioolwaterzuiveringsinstallatie (RWZI).

Externe veiligheid

Voor ruimtelijke ontwikkelingen moet getoetst worden aan het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi), het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb) en het Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt). Voorts dient in het kader van een 'goede ruimtelijke ordening' (art. 3.1 Wro) ook getoetst te worden aan eventueel van toepassing zijnde veiligheidsafstanden uit het Activiteitenbesluit en effectafstanden uit de 'Circulaire effectafstanden LPG-tankstations'.

Het aspect externe veiligheid vormt geen belemmering voor het plan. Het groepsrisico is verantwoord en wordt aanvaardbaar geacht. De volgende overwegingen spelen daarbij een rol:

- de rekenkundige hoogte van het groepsrisico neemt niet toe;
- er zijn geen negatieve gevolgen voor de bestrijdbaarheid en zelfredzaamheid.

Volksgezondheid en veehouderijen

De handreiking veehouderij en volksgezondheid 2.0 (versie april 2018) bevat een praktisch stappenplan om te beoordelen of nadere advisering vanuit de GGD wenselijk is. Hieruit blijkt dat gemiddelde woon- en verblijfsklimaat rondom ter plaatse van het plangebied "Voldoende" is en niet leidt tot een belemmering.

Uit aanvullend VGO onderzoek is ook gebleken dat binnen 1,5 tot 2 km rond geitenhouderijen een verhoogde kans op longontsteking voorkomt. Rond de locatie bevinden zich geen geitenbedrijven. Er is daarom geen verhoogde kans op risico's voor de volksgezondheid in relatie tot de aanwezigheid van geitenbedrijven.

Ten noorden van de locatie ligt landbouwgrond, waar een spuitzone aanwezig zou kunnen zijn. Er zijn in Nederland geen wettelijke bepalingen over minimaal aan te houden

afstanden tussen gronden waarop gewassen in de open lucht worden geteeld, zoals fruitbomen, en nabij gelegen woningen. Vanwege het ontbreken van wetgeving is er een in de praktijk gegroeide vuistregel ontstaan die aangeeft dat er een afstand van 50 meter tussen agrarische gronden met open teelten en een voor gewasbeschermingsmiddelen gevoelig object, zoals een woning, in acht moet worden genomen. De nieuwe woning ligt op meer 60 meter van het achterliggend agrarisch perceel. Er is dus geen aanleiding om niet uit te gaan van een aanvaardbaar gezondheidsrisico.

In de omgeving van het plangebied bevinden zich hoogspanningslijnen. Gezien de afstand tot het plangebied (ca. 3.000 m) heeft dit geen invloed op de ontwikkeling en leidt niet tot een belemmering.

Mer-beoordeling

De ontwikkeling is getoetst aan het Besluit Mer. Het realiseren van woningen valt onder categorie D.11.2 (stedelijk ontwikkelingsproject) van de bijlage onder D van het Besluit mer. Aangezien het in dit geval om 1 woning gaat, is in dit geval geen sprake van een stedelijk ontwikkelingsproject als bedoeld in het Besluit Mer. Een aanmeldnotitie in dit geval niet noodzakelijk.

5.1 Beperkingen in verband met militair vliegveld Volkel

Het plangebied ligt op relatief korte afstand van het militaire vliegveld Volkel. Voor een goed functioneren van het vliegveld zijn middels het Luchthavenbesluit Volkel en het Barro beperkingen gelegd op het gebruik van en het bouwen in de omgeving. De beperkingen zijn vervat in:

1. een geluidzonering;
2. een obstakelbeheergebied;
3. een radarverstoringsgebied;
4. een vogelbeheersgebied;
5. een risicogebied vanwege de opslag van munitie.

Ter plaatse van onderhavige locatie is alleen het radarverstoringsgebied van toepassing. Het plangebied valt buiten het bereik van de andere beperkingen die derhalve niet verder worden beschreven.

5.1.1 Radarverstoringsgebied

Het militaire vliegveld beschikt over een radarsysteem. Radarsystemen dienen 'vrij zicht' te hebben om goed te kunnen functioneren. Objecten in de omgeving kunnen leiden tot een verstoring van het radarbeeld. Het radarverstoringsgebied is vastgelegd in de Regeling algemene regels ruimtelijke ordening (Rarro) en wordt gevormd door een cirkel met een straal van 15 km gemeten vanaf de positie van de radar. De maximale hoogte van bouwwerken wordt hier bepaald door elke denkbeeldige rechte lijn die wordt getrokken vanaf het punt op de top van de radarantenne (49 meter boven NAP), oplopend met 0,25 graden tot een punt op 15 kilometer afstand op een hoogte van 114 meter boven NAP;

Het plangebied ligt op een afstand van 14.638 meter tot het radarsysteem, dus op minder dan 15 km. De hoogte van bouwwerken binnen het plangebied mag maximaal 112,87 meter boven NAP (ofwel 63,87 meter boven maaiveld) bedragen. Het bouwplan blijft daar ruimschoots onder.

Het project voldoet aan de voorwaarden van het radarverstoringsgebied.

HOOFDSTUK 6 ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID

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

6.1 Financiële uitvoerbaarheid

Kostenverhaal

Artikel 6.12 lid 1 Wro verplicht de gemeente een exploitatieplan vast te stellen voor gronden waarop bepaalde bouwactiviteiten zijn voorgenomen, tenzij het kostenverhaal 'anderszins verzekerd' is (artikel 6.12 lid 2a Wro). In artikel 6.2.1 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) zijn de bouwactiviteiten genoemd waarvoor het vaststellen van een exploitatieplan verplicht is. De in voorliggend plan opgenomen ontwikkelingen behoren tot deze in het Bro genoemde bouwactiviteiten. Op basis van artikel 6.12 lid 2a Wro is het vaststellen van een exploitatieplan echter niet verplicht, omdat de gemeente en initiatiefnemer een overeenkomst hebben gesloten, waarin afspraken zijn gemaakt over het kostenverhaal.

Voor mogelijke planschade als gevolg van dit bestemmingsplan wordt een overeenkomst afgesloten met de initiatiefnemer. Dit betekent dat eventuele planschade niet voor rekening van de gemeente komt. Overige kosten die voortvloeien uit het plan (waaronder ruimtelijke procedure, rioolaansluiting en inrit) worden verhaald op grond van diverse (leges)verordeningen. Hiermee is het kostenverhaal 'anderszins verzekerd' en is een exploitatieplan is niet nodig.

Gemeentelijke grondexploitatie

Voor de ontwikkeling van de beoogde woning is door de initiatiefnemer een bouwtitel Ruimte voor Ruimte gekocht. De door de provincie goedgekeurde bouwtitel behoort als bijlage 9 bij dit bestemmingsplan.

De gemeente heeft geen gronden in het plangebied in eigendom. Alle kosten en risico's van de planontwikkeling, -voorbereiding en -uitvoering zijn voor rekening van de initiatiefnemer. De gemeentelijke grondexploitatie wordt dus niet belast door voorliggend ruimtelijk plan. De financiële uitvoerbaarheid van het plan is hiermee aangetoond.

6.2 Conclusie

Het plan is economisch uitvoerbaar. De behoefte is aangetoond en de financiële uitvoerbaarheid van het plan is gewaarborgd.

HOOFDSTUK 7 JURIDISCHE ASPECTEN

7.1 Algemeen

In dit hoofdstuk wordt toegelicht op welke wijze het plan juridisch is vertaald. Deze juridische vertaling is bindend.

Het bestemmingsplan bestaat uit:

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

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

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

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

Het bestemmingsplan voldoet aan de Regeling standaarden ruimtelijke ordening 2012.

7.2 Planregels

De indeling van de planregels is als volgt.

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

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Begrippen (artikel 1)

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

Wijze van meten (artikel 2)

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

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Agrarisch met waarden - landschappelijke, cultuurhistorische en/of abiotische waarden (artikel 3)

De bestemming 'Agrarisch met waarden - landschappelijke, cultuurhistorische en/of abiotische waarden' is toegekend aan het hele plangebied. Middels de functieaanduiding 'wonen' is er per bouwvlak één woning toegestaan. Voor de bouwregels gelden de door de gemeente aangegeven randvoorwaarden. In de bouwregels wordt een onderscheid gemaakt tussen hoofdgebouw, bijgebouwen en overkappingen/carports. Hoofd- en bijgebouwen mogen uitsluitend worden gebouwd binnen het bouwvlak. Ook zijn verschillende hoogte- en oppervlaktematen voorgeschreven.

Waarde - Archeologie 2 (Artikel 4)

Een dubbelbestemming legt naast de geldende regels voor de aanwezige enkelbestemmingen extra regels op aan de bestemde gronden. Gronden met bijvoorbeeld een bestemming 'Agrarisch', en een dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 2', blijven bestemd voor alle doeleinden die mogelijk zijn gemaakt met 'Agrarisch' (zoals het bouwen van een woning). Daarnaast zijn echter ook de regels van de dubbelbestemming Waarde - Archeologie 2 van toepassing. Binnen deze dubbelbestemming dient archeologisch bodemonderzoek uitgevoerd te worden bij initiatieven voor bouwwerken met een oppervlakte groter dan 250 m² en dieper dan 40 centimeter.

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Anti-dubbelregel (artikel 5)

In dit artikel is bepaald dat gronden, die al eens als berekeningsgrondslag voor bouwen hebben gediend, niet nogmaals als zodanig kunnen dienen.

Algemene aanduidingsregels (artikel 6)

In dit artikel zijn de verwijzingen opgenomen naar de regels waar de gebiedsaanduidingen 'reconstructiewetzone - extensiveringsgebied' en 'wetgevingzone - woonwerkontwikkelingsgebied' van toepassing zijn.

Algemene afwijkingsregels (artikel 7)

In dit artikel is een aantal algemene afwijkingsmogelijkheden opgenomen. Deze afwijkingen betreffen onder meer het overschrijden van de maximaal toegestane maten, afmetingen en percentages.

Algemene wijzigingsregels (artikel 8)

Dit artikel bevat regels ten aanzien van algemene wijzigingsbevoegdheden.

Overige regels (artikel 9)

In dit artikel zijn regels opgenomen ten aanzien van de werking van de in dit bestemmingsplan opgenomen regels.

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

Overgangsrecht (artikel 10)

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

Slotregel (artikel 11)

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

HOOFDSTUK 8 PROCEDURE

Het bestemmingsplan doorloopt de gebruikelijke procedure. De voorziene procedurestappen zijn:

1. Overleg ex artikel 3.1.1 Bro
2. Terinzagelegging ontwerpbestemmingsplan
3. Vaststelling door gemeenteraad
4. Terinzagelegging vastgesteld bestemmingsplan

8.1 Overleg ex artikel 3.1.1 Bro

Het bestemmingsplan "Laag Beugt ong. (naast 3c), Heeswijk-Dinther" is conform artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening in vooroverleg gezonden naar de betreffende personen en instanties. Hieronder zijn de reacties van de desbetreffende instanties weergegeven.

Provincie Noord-Brabant

Bij de beoordeling van het bestemmingsplan heeft de provincie Noord-Brabant het volgende aangegeven:

- *Planologisch zeker stellen van de landschappelijke inpassing.*
De aanleg en instandhouding van de landschappelijke inpassing is in het ontwerpplan geborgd middels het opnemen van een voorwaardelijke verplichting op de verbeelding en in de planregels.
- *De bouwtitel Ruimte voor Ruimte te verkrijgen voordat het bestemmingsplan wordt vastgesteld.*
Deze bouwtitel is inmiddels verworven en is als bijlage bij het bestemmingsplan gevoegd.

Met de doorvoering van deze aanpassingen zijn bij het voorliggend initiatief geen provinciale belangen in het geding.

Waterschap Aa en Maas

Het waterschap heeft geen opmerkingen en kan instemmen met voorliggend plan.

8.2 Terinzagelegging ontwerpbestemmingsplan

Op grond van artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening heeft het ontwerpbestemmingsplan met ingang van 2 april 2020 gedurende zes weken ter inzage gelegen. Het verslag van de terinzagelegging en de beantwoording van de ingekomen zienswijzen is opgenomen als bijlage X.

BIJLAGEN BIJ DE TOELICHTING

Bijlage 1	Inrichtingsschets
Bijlage 2	Landschappelijke inpassing
Bijlage 3	Maatvoering inrit en bomen
Bijlage 4	Haalbaarheidsonderzoek
Bijlage 5	Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï
Bijlage 6	Akoestisch onderzoek industrielawaai
Bijlage 7	Ontwerpbesluit hogere waarde Wet geluidhinder
Bijlage 8	Geurnotitie
Bijlage 9	Provinciale bouwtitel

REGELS

HOOFDSTUK 1 INLEIDENDE REGELS

Artikel 1 Begrippen

1.1 plan:

het bestemmingsplan Laag Beugt ong. (naast 3c), Heeswijk-Dinther van de gemeente Bernheze.

1.2 bestemmingsplan:

de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.1721.BPLaagBeugtHD-vg01 met de bijbehorende regels en bijlage(n).

1.3 aan huis gebonden beroep:

een dienstverlenend beroep, dat in of bij een woning wordt uitgeoefend, waarbij de woning de woonfunctie behoudt en dat een ruimtelijke uitwerking of uitstraling heeft, die met de woonfunctie in overeenstemming is.

1.4 aanduiding:

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

1.5 aangebouwde bijgebouwen:

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

1.6 achtergevellijn

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

1.7 agrarisch bedrijf:

een bedrijf dat is gericht op het voortbrengen van producten door middel van het telen van gewassen (houtteelt daaronder begrepen) en/of het houden van dieren, met inbegrip van andere activiteiten van ondergeschikte betekenis.

Met dien verstande dat een gebruiksgerichte paardenhouderij (manege) niet als agrarisch bedrijf wordt aangemerkt.

1.8 agrarisch grondgebruik:

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

1.9 bebouwing:

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

1.10 bebouwingscluster:

een vlakvormige verzameling van gebouwen in het buitengebied, zoals aangegeven op de verbeelding.

1.11 bedrijf:

een onderneming gericht op het produceren, bewerken, herstellen, installeren of inzamelen van goederen, alsmede verhuur, opslag en distributie van goederen.

1.12 bedrijfswoning:

een woning in of bij een gebouw of op of bij een terrein, kennelijk slechts bedoeld voor (het huishouden van) een persoon wiens huisvesting daar gelet op de bestemming of het toegelaten gebruik van het gebouw of terrein, noodzakelijk is.

1.13 beekherstel:

herstel van het natuurlijke watersysteem zodat de gebiedseigen kwaliteit van zowel het water, als de natuur wordt teruggebracht.

1.14 bestaand:

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

1.15 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, alsmede het geheel of gedeeltelijk oprichten, vernieuwen of veranderen van een standplaats.

1.17 bouwvlak:

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

1.18 bouwwerk:

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

1.19 burgerwoning:

een woning, niet zijnde een bedrijfswoning.

1.20 caravan:

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

1.21 carport/overkapping:

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

1.22 cultuurhistorisch waardevol pand:

rijks- en gemeentelijke monumenten, alsmede andere cultuurhistorisch waardevolle panden welke zijn vermeld in de 'Monumentenlijst Bernheze'.

1.23 dagrecreatie:

bedrijfsmatige uitoefening van diensten op het gebied van recreatie, sport-, educatie of cultuur welke geheel of in overwegende mate in de open lucht worden aangeboden, met de daarbij behorende voorzieningen.

1.24 detailhandel:

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

1.25 erf:

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

1.26 extensiveringsgebied:

een gebied waar wonen of natuur het primaat heeft, waar uitbreiding, hervestiging, of nieuwvestiging van in ieder geval een intensief veehouderijbedrijf niet is toegestaan ingevolge de Reconstructiewet.

1.27 functietype:

verzamelnaam voor het soort bebouwing en gebruik zoals die op grond van de 'Lijst met functieaanduidingen Agrarisch met waarden - Landschappelijke cultuurhistorische en/ of abiotische waarden' op bepaalde locatie van toepassing is.

1.28 gebouw:

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

1.29 gebruik:

het gebruiken, doen en laten gebruiken.

1.30 hoofdgebouw:

een gebouw dat op een bouwperceel door zijn constructie of afmetingen als belangrijkste bouwwerk valt aan te merken.

1.31 kampeermiddel:

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

1.32 kernrandzone:

overgangsgebied naar het buitengebied, gelegen langs bestaand stedelijk gebied, met daarin relatief veel bebouwing op korte afstand van elkaar en met een ondergeschikte of afnemende agrarische functie.

1.33 lawaaisporten:

een sportactiviteit waarbij motorisch of mechanisch geluid wordt geproduceerd dat zodanig is dat het omgevingsgeluid wordt overschreden, waaronder in ieder geval begrepen gildes, de autosport, motorsport, (model)vliegsport, de schietsport met behulp van vuurwapens, de jachtsport wordt hier niet onder begrepen;

1.34 nevenactiviteit:

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

1.35 peil:

- a. voor bouwwerken, waarvan de hoofdtoegang onmiddellijk aan de weg grenst: de hoogte van die weg ter plaatse van de hoofdtoegang vermeerderd met maximaal 20 cm;
- b. in andere gevallen: de hoogte van de weg ter plaatse van de toegang tot het gebouw vermeerderd met 2 cm per meter afstand van het gebouw tot die weg (hemelsbreed gemeten);
- c. deze bepaling geldt niet voor bouwwerken geen gebouw zijnde; hiervoor wordt de hoogte gemeten vanaf het aansluitende maaiveld;

1.36 perceelsgrens:

de kadastrale grens van een perceel.

1.37 permanente bewoning:

het feitelijk bewonen van een verblijf als hoofdverblijf.

1.38 rijbak:

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

1.39 standplaats:

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

1.40 verhard:

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

1.41 voorgevelrooilijn:

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

1.42 woning:

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

1.43 woonunit:

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

1.44 woonwerkontwikkelingsgebied (WOG):

een kernrandzone, bebouwingslint en/of bebouwingscluster, zoals aangegeven op de verbeelding als wro-zone - woonwerkontwikkelingsgebied.

Artikel 2 Wijze van meten

2.1 algemeen

Bij toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten:

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

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

2.4 de dakhelling
langs het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak;

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

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

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

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

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

2.10 ondergeschikte bouwonderdelen

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

2.11 meten

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

2.12 afstemming peil

Bij de afstemming met het peil, zoals omschreven in artikel 1.35, wordt bij nieuwe gebouwen de bovenkant van de afgewerkte beganegrondvloer aangehouden.

HOOFDSTUK 2 BESTEMMINGSREGELS

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

3.1 Bestemmingsomschrijving

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

- a. het behoud, bescherming en/of herstel van de aanwezige landschappelijke en ecologische waarden;
- b. behoud, herstel en ontwikkeling van de aanwezige droge en natte natuurwaarden, waaronder beekherstel;
- c. behoud, herstel en ontwikkeling van de cultuurhistorische waarden;
- d. behoud van landschapselementen;
- e. instandhouding van de typerende geologie/ geomorfologie;
- f. agrarisch grondgebruik;
- g. een burgerwoning, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - ruimte voor ruimte';
- h. aan huis gebonden beroep in de bestaande aard en omvang;
- i. ontwikkeling van een aantrekkelijk en gevarieerd woon- en werkklimaat ter plaatse van de aanduiding 'wro-zone - woonwerkontwikkelingsgebied';
- j. water en waterhuishoudkundige doeleinden;
- k. groenvoorzieningen;
- l. extensieve dagrecreatie;
- m. doeleinden van openbaar nut;

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 maximale bouwhoogte van 2 meter;

3.2.1 Algemeen

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

- per bouwvlak met de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - ruimte voor ruimte' is maximaal één woning toegestaan;
- ondergronds bouwen is uitsluitend toegestaan binnen de bestaande fundamenteën van gebouwen;
- rijbakken zijn uitsluitend binnen een bouwvlak toegestaan.

3.2.2 Wonen

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

- a. woningen, inclusief aangebouwde bijgebouwen:

goothoogte	max. 4,5 m.
bouwhoogte	max. 9 m.
inhoud	maximaal 750 m ³ , ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - ruimte voor ruimte' max. 1.000 m ³
afstand tot bestemming Verkeer	min. 12 m.
afstand tot westelijke perceelsgrens	min. 9 m en ter hoogte van de voorgevel min. 10 m.
afstand tot oostelijke woning (3c)	min. 10 m
afstand bijgebouwen tot voorgevelrooilijn	situëren achter de achtergevellijn

- b. vrijstaande bebouwing:

goothoogte	max. 3 m.
bouwhoogte	max. 6 m.
afstand tot zijdelingse perceelsgrens	min. 5 m.
gezamenlijke oppervlakte bijgebouwen	max. 100 m ²
afstand tot woning	min. 3 m. en max. 20 m.
afstand tot voorgevelrooilijn	situëren achter de achtergevellijn

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.		

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 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 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;

3.4.2 Aanvullend afwegingskader

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

- het straat- en bebouwingsbeeld;
- de verkeersveiligheid;

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

3.5 Specifieke gebruiksregels

3.5.1 Algemeen

- a. het gebruik van een woning voor een aan huis gebonden beroep is toegestaan, mits:
 - 1. er maximaal 100 m² van het totale vloeroppervlak als zodanig in gebruik wordt genomen, met dien verstande dat bij een cultuurhistorisch waardevol pand, zoals opgenomen in de 'Monumentenlijst Bernheze' de als zodanig in gebruik genomen oppervlakte maximaal 150 m² mag bedragen;
 - 2. geen detailhandel plaatsvindt, uitgezonderd van ter plaatse vervaardigde producten;

3.5.2 Strijdig gebruik

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

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

3.5.3 Voorwaardelijke verplichting

Het gebruiken en het (doen) laten gebruiken van de gronden en gebouwen ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - ruimte voor ruimte' is alleen toegestaan indien:

- a. binnen het plan een werkende hemelwatervoorziening aanwezig is en in stand wordt gehouden die 26,4 m³ regenwater kan bergen en infiltreren;
- b. binnen het plan voorzien is in 2 vanaf de openbare weg bereikbare parkeerplaatsen van tenminste 2,5 meter breed en 5 meter lang. Een garage wordt niet meegeteld bij de bepaling van het aantal parkeerplaatsen;
- c. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van groen – landschappelijke inpassing' de landschappelijke inpassing binnen maximaal 24 maanden na het onherroepelijk worden van dit bestemmingsplan is aangelegd conform het inrichtingsplan en aldus in stand wordt gehouden. Onder inrichtingsplan wordt in deze planregels verstaan het landschappelijk inpassingsplan, zoals opgenomen in bijlage 1 bij deze regels.

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 'wro-zone - woonwerkontwikkelingsgebied';
 2. deze nevenactiviteit is in de woning en de daarbij behorende aangebouwde en vrijstaande bijgebouwen toegestaan;
 3. de nevenactiviteit is ondergeschikt van aard;
 4. bed & breakfast vindt uitsluitend plaats in bestaande gebouwen, er vindt geen uitbreiding van bebouwing ten behoeve van de bed & breakfast plaats;
 5. de gebruiksoppervlakte niet meer mag bedragen dan 250 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.

3.6.2 Aanvullend afwegingskader

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

- a. het straat- en bebouwingsbeeld;
- b. de milieusituatie; er dient sprake te zijn van een goede 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 Uitzonderingen op verbod

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

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

3.7.3 Afwegingskader

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

3.7.4 Waarden

Onder de in 3.7.3 genoemde waarden worden verstaan:

- a. ten aanzien van de in 3.7.1 onder a, b, c, d, e, f, g, h, i, j, k, q, r en s genoemde werken of werkzaamheden: de waarden van de typerende geologie/ geomorfologie zoals tot uitdrukking komend in de aardkundige vorm van het object of gebied (oude stroomgeulen, steilranden etc.), bodemopbouw en instandhouding van de grondwaterstand in klei-of veengebieden;
- b. ten aanzien van de in 3.7.1 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 3.7.1 onder a, b, c, d, e, f, m, p, q en t genoemde werken of werkzaamheden: de natuurwaarden van levensgemeenschappen van slootkanten, bepaald door:
 - 1. gemiddeld hoge grondwaterstand,
 - 2. microreliëf,
 - 3. geleidelijke gradiënt in nat-droog,
 - 4. soms ondoorlatende laag in ondergrond,
 - 5. extensief maaibeheer,
 - 6. flauw talud sloot;
- d. ten aanzien van de in 3.7.1 onder m genoemde werken of werkzaamheden: de natuurwaarden van levensgemeenschappen van struwelen en houtwallen, bepaald door:
 - 1. aanwezigheid van een gevarieerde boom-, struik en kruidlaag,
 - 2. microreliëf,
 - 3. (gedeeltelijk) aaneengesloten linten;
- e. ten aanzien van de in 3.7.1 onder i, j en m genoemde werken of werkzaamheden: het besloten coulissenlandschap, bepaald door landschappelijke elementen afgewisseld met landbouwgronden in kleine eenheden;
- f. ten aanzien van de in 3.7.1 onder 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 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;

Artikel 4 Waarde - Archeologie 2

4.1 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.

4.2 Bouwregels

4.2.1 Omgevingsvergunning voor het bouwen

Voor het bouwen overeenkomstig de regels voor de andere op deze gronden voorkomende bestemmingen dient de aanvrager van een omgevingsvergunning voor het bouwen, voor bouwwerken met een oppervlakte groter dan 250 m² en dieper dan 40 centimeter, een rapport te overleggen waarin de archeologische waarden van de gronden die blijkens de aanvraag zullen worden verstoord, naar oordeel van de vergunningverlener in voldoende mate zijn vastgesteld, waarbij advies wordt ingewonnen van een senior-archeoloog over de aard van het uit te voeren onderzoek.

4.2.2 Voorwaarden

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

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

4.2.3 Bouwverbod

Indien uit het in 4.2.1 genoemde rapport blijkt dat de archeologische waarden van de gronden door het verlenen van de omgevingsvergunning voor het bouwen zullen worden

verstoord zonder dat het mogelijk is om deze door de in 4.2.2 genoemde voorwaarden veilig te stellen, dan wordt de vergunning geweigerd.

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

4.3.1 Verbod

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

- a. het ophogen, egaliseren en ontginnen van gronden;
- b. het bodemverlagen of afgraven van gronden;
- c. het uitvoeren van groundbewerkingen dieper dan 0,40 m vanaf maaiveld;
- d. het aanbrengen van diepwortelende beplantingen;
- e. het aanleggen of verharden van wegen, rijwielpaden, banen of parkeergelegenheden en het aanbrengen van andere oppervlakteverhardingen;
- f. het aanbrengen van ondergrondse of bovengrondse transport- energie- of telecommunicatieleidingen en de daarmee verband houdende constructies.

4.3.2 Verlening

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

4.3.3 Uitzondering omgevingsvergunning

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

- a. het gaat om onderhouds- en vervangingswerkzaamheden van bestaande bestratingen en beplantingen en werkzaamheden binnen bestaande tracés van kabels en leidingen;
- b. er sprake is van bodemingrepen kleiner dan 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.

HOOFDSTUK 3 ALGEMENE REGELS

Artikel 5 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 6 Algemene aanduidingsregels

6.1 reconstructiewetzone - extensiveringsgebied

Ter plaatse van de aanduiding 'reconstructiewetzone - extensiveringsgebied' zijn specifieke regels van toepassing, die zijn opgenomen in artikel 3.2.2.

6.2 wetgevingzone - woonwerkontwikkelingsgebied

Ter plaatse van de gebiedsaanduiding 'wro-zone - woonwerkontwikkelingsgebied' zijn specifieke regels van toepassing die zijn opgenomen in artikel 3.1.

Artikel 7 Algemene afwijkingsregels

7.1 Afwijkingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders kunnen een omgevingsvergunning verlenen:

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

7.2 Afwegingskader

Een in 7.1 genoemde omgevingsvergunning kan slechts worden verleend indien geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:

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

Artikel 8 Algemene wijzigingsregels

8.1 Wijzigingsbevoegdheid

8.1.1 Algemeen

Burgemeester en wethouders kunnen het plan wijzigen en:

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

8.1.2 Afwegingskader

Ter beoordeling van de toelaatbaarheid van de in 8.1.1 genoemde wijzigingsregels vindt een evenredige belangenafweging plaats, waarbij betrokken worden:

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

Artikel 9 Overige regels

9.1 Werking wettelijke regelingen

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

9.2 Schema van volgorde dubbelbestemmingen

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

HOOFDSTUK 4 OVERGANGS- EN SLOTRREGELS

Artikel 10 Overgangsrecht

10.1 Overgangsrecht bouwwerken

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

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

10.2 Omgevingsvergunning

Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in 10.1 voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in 10.1 met maximaal 10%.

10.3 Uitzondering op het overgangsrecht bouwwerken

Het bepaalde in 10.1 is niet van toepassing op bouwwerken die weliswaar bestaan op het tijdstip van de inwerkingtreding van het plan, maar zijn gebouwd zonder vergunning en in strijd met het daarvoor geldende plan, daaronder begrepen de overgangsregel van dat plan.

10.4 Overgangsrecht gebruik

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

10.5 Strijdig gebruik

Het is verboden het met het plan strijdige gebruik, bedoeld in 10.4, te veranderen of te laten veranderen in een ander met het plan strijdig gebruik, tenzij door deze verandering de afwijking naar aard en omvang wordt verkleind.

10.6 Verboden gebruik

Indien het gebruik, bedoeld in 10.4, na het tijdstip van de inwerkingtreding van het plan voor een periode langer dan een jaar wordt onderbroken, is het verboden dit gebruik daarna te hervatten of te laten hervatten.

10.7 Uitzondering op het overgangsrecht gebruik

Het bepaalde in 10.4 is niet van toepassing op het gebruik dat reeds in strijd was met het voorheen geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsbepalingen van dat plan.

Artikel 11 Slotregel

Deze regels kunnen worden aangehaald als:

Regels van het bestemmingsplan 'Laag Beugt ong. (naast 3c), Heeswijk-Dinther'

BIJLAGE BIJ DE REGELS

Bijlage 1 Landschappelijk inpassingsplan



BUREAU**VERKUYLEN**

DE GRUYTER FABRIEK
VEEMARKTKADE 8
5222 AE 'S-HERTOGENBOSCH

073 623 1313
INFO@BUREAUVERKUYLEN.NL

BUREAUVERKUYLEN.NL

