



BESTEMMINGSPLAN WOONLOCATIE NOBISWEG/HOMMELSEDIJK, HEESWIJK- DINTHER

PLAN

Projectnr:

RVR007

Datum:

22 november 2023

BESTEMMINGSPLAN WOONLOCATIE NOBISWEG/HOMMELEDIJK, HEESWIJK- DINTHER

PLAN

Projectnr:	RVR007
Rapportnr:	20231122-RVR007-ONBP-1.0
Status	ontwerp
Datum:	22 november 2023

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



Inhoudsopgave

Toelichting	8
Hoofdstuk 1 Inleiding	10
1.1 Aanleiding en doel	10
1.2 Ligging en kadastrale begrenzing	11
1.3 Vigerend bestemmingsplan	12
Hoofdstuk 2 Gebiedsanalyse	16
2.1 Ontstaansgeschiedenis	16
2.2 Ondergrond	18
2.3 Netwerklaag	21
2.4 Occupatielaag	23
2.5 Samenvatting	25
Hoofdstuk 3 Plan	28
3.1 Planbeschrijving	28
3.2 Groen en water	33
3.3 Verkeer en parkeren	34
3.4 Duurzame en gezonde leefomgeving	36
Hoofdstuk 4 Beleid	38
4.1 Nationaal niveau	38
4.2 Provinciaal niveau	41
4.3 Gemeentelijk niveau	52
Hoofdstuk 5 Uitvoeringsaspecten	62
5.1 Milieu	62
5.2 Waarden	76
5.3 Waterparagraaf	81
5.4 Beperkingen in verband met militair vliegveld Volkel	87
Hoofdstuk 6 Economische uitvoerbaarheid	89
6.1 Kostenverhaal	89
6.2 Gemeentelijke grondexploitatie	89
6.3 Planschade	89
Hoofdstuk 7 Juridische aspecten	91
7.1 Algemeen	91
7.2 Planregels	91
Hoofdstuk 8 Procedure	95
8.1 Omgevingsdialoog	95
8.2 Overleg ex artikel 3.1.1 Bro	96
8.3 Ter inzage legging	96

Bijlagen toelichting	97
-----------------------------	-----------

Bijlage 1 Stedenbouwkundig ontwerp	97
Bijlage 2 Beeldkwaliteitplan	97

Bijlage 3	Ruimteverdeling plangebied	97
Bijlage 4	Verkeerstoets	97
Bijlage 5	Parkeerbalans	97
Bijlage 6	Ladderonderbouwing	97
Bijlage 7	Milieutechnisch bodemonderzoek	97
Bijlage 8	P.M. Akoestisch onderzoek Industrielawaai	97
Bijlage 9	Quickscan externe veiligheid	97
Bijlage 10	Agrarisch Geuronderzoek	97
Bijlage 11	Akoestisch Onderzoek Wegverkeerslawaa	97
Bijlage 12	P.M. Ontwerp Besluit Hogere Waarde	97
Bijlage 13	Vormvrije m.e.r.-beoordeling	97
Bijlage 14	Historisch vooronderzoek OO	97
Bijlage 15	Archeologisch bureau- en verkennend veldonderzoek	97
Bijlage 16	Verkennend flora- en fauna onderzoek	97
Bijlage 17	Stikstofdepositie-onderzoek	97
Bijlage 18	Waterhuishoudkundig plan	97

Regels 99

Hoofdstuk 1	Inleidende regels	101
Artikel 1	Begrippen	101
Artikel 2	Wijze van meten	109
Hoofdstuk 2	Bestemmingsregels	111
Artikel 3	Agrarisch	111
Artikel 4	Groen	113
Artikel 5	Verkeer	115
Artikel 6	Water - Watergang	116
Artikel 7	Wonen	117
Artikel 8	Woongebied	121
Artikel 9	Waarde - Archeologie 2	126
Artikel 10	Waarde - Archeologie 3	128
Artikel 11	Waterstaat - Beschermingszone watergang	130
Hoofdstuk 3	Algemene regels	132
Artikel 12	Anti-dubbeltelregel	132
Artikel 13	Algemene bouwregels	133
Artikel 14	Algemene gebruiksregels	134
Artikel 15	Algemene aanduidingsregels	136
Artikel 16	Algemene afwijkingsregels	137
Artikel 17	Overige regels	138
Hoofdstuk 4	Overgangs- en slotregels	140
Artikel 18	Overgangsrecht	140
Artikel 19	Slotregel	141

Bijlagen bij de regels

142

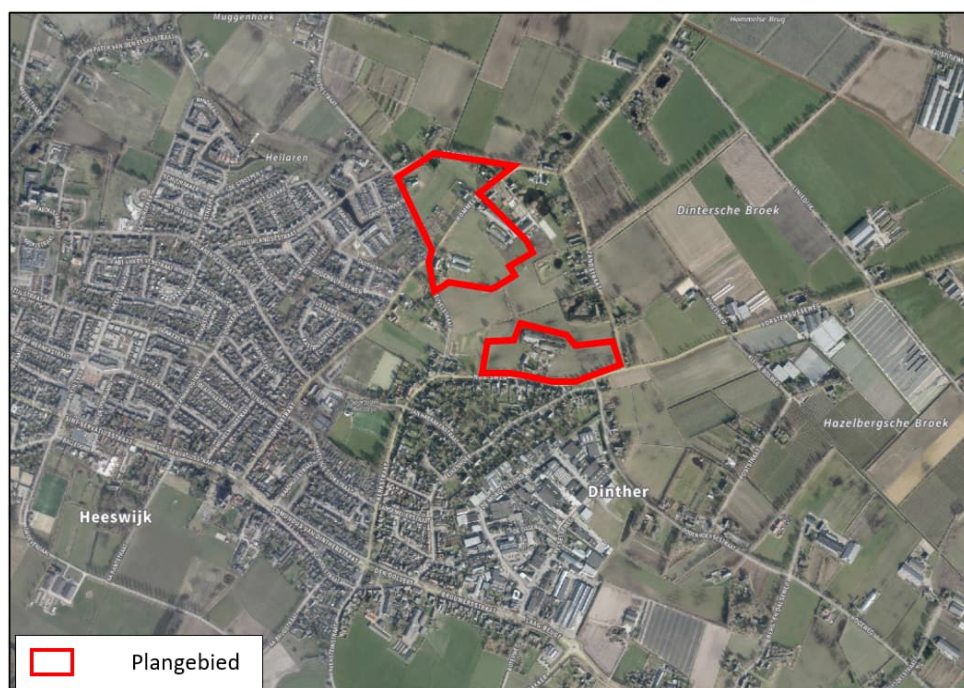
Bijlage 1	Staat van Bedrijfsactiviteiten	142
Bijlage 2	Beeldkwaliteitsplan	142
Bijlage 3	P.M. Ontwerp Besluti Hogere Waarde	142
Bijlage 4	Monumentenlijst Bernheze	142
Bijlage 5	Verkennd flora- en fauna onderzoek	142

Toelichting

Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Aanleiding en doel

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



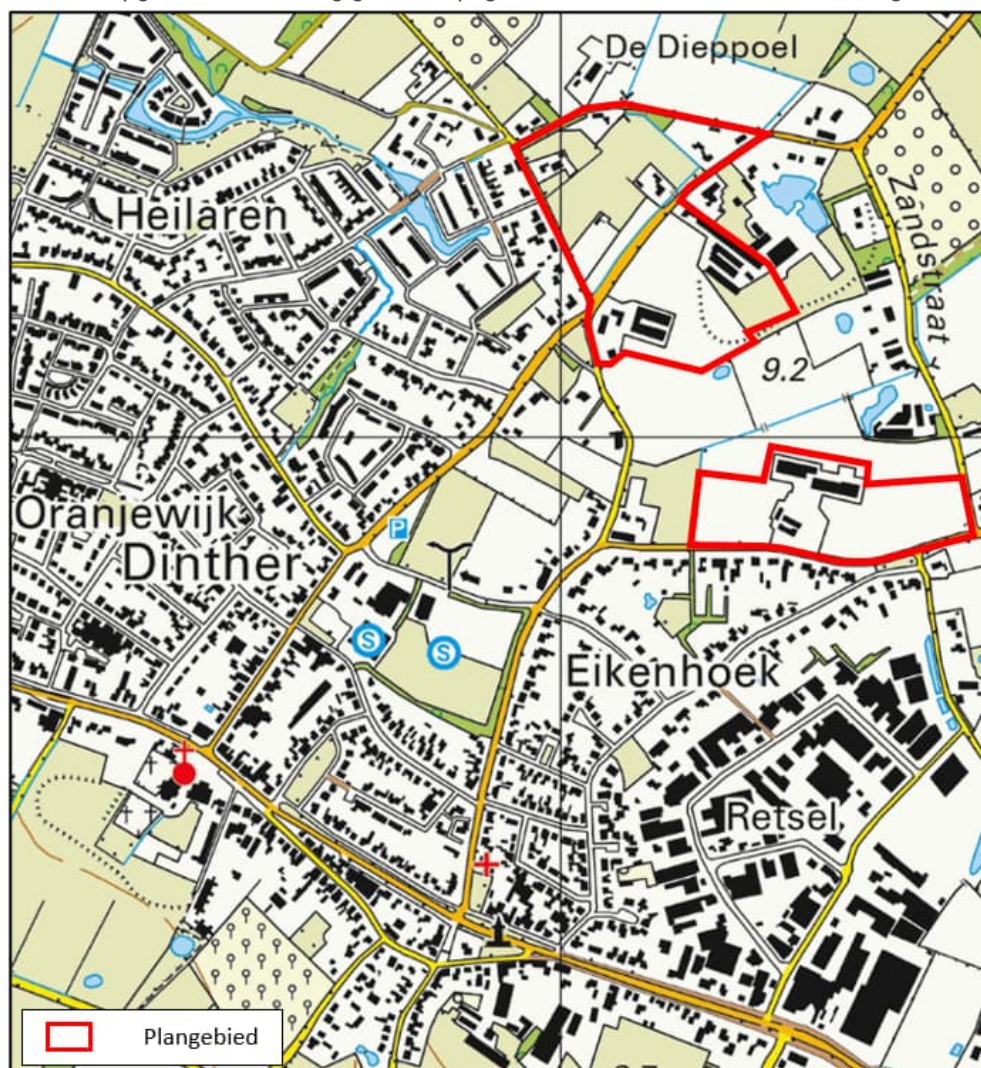
LIGGING PLANGEBIED

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

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

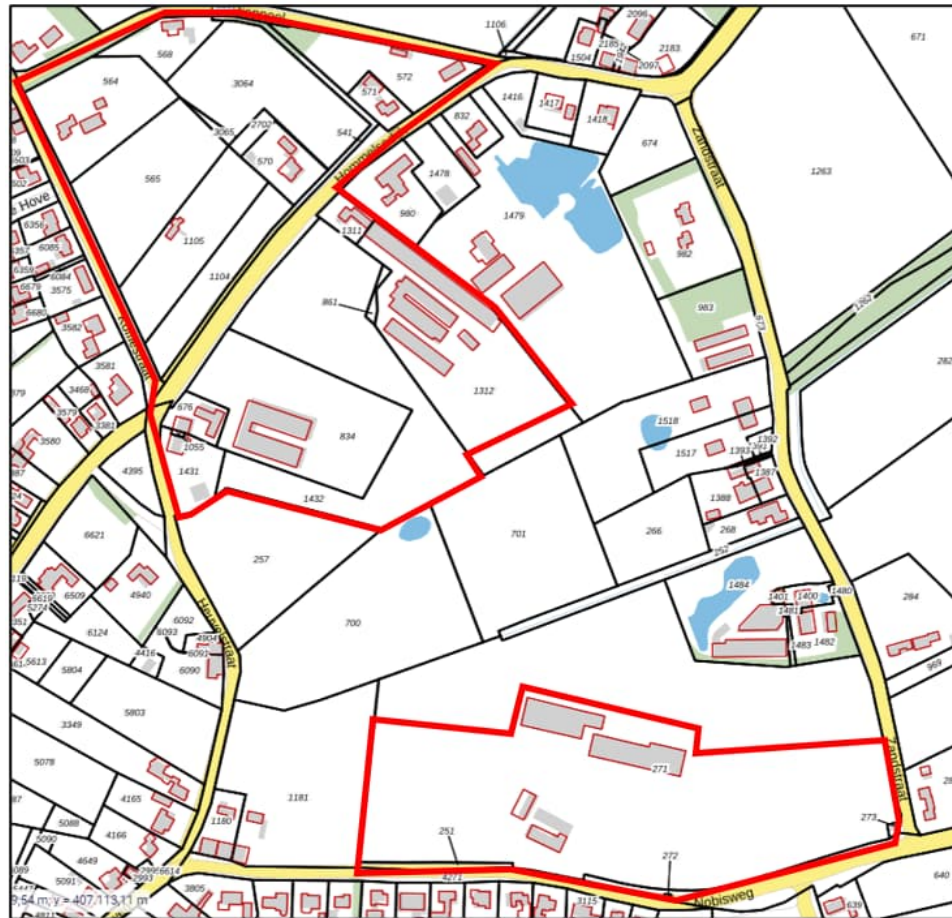
1.2 Ligging en kadastrale begrenzing

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



TOPOGRAFISCHE SITUATIE

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

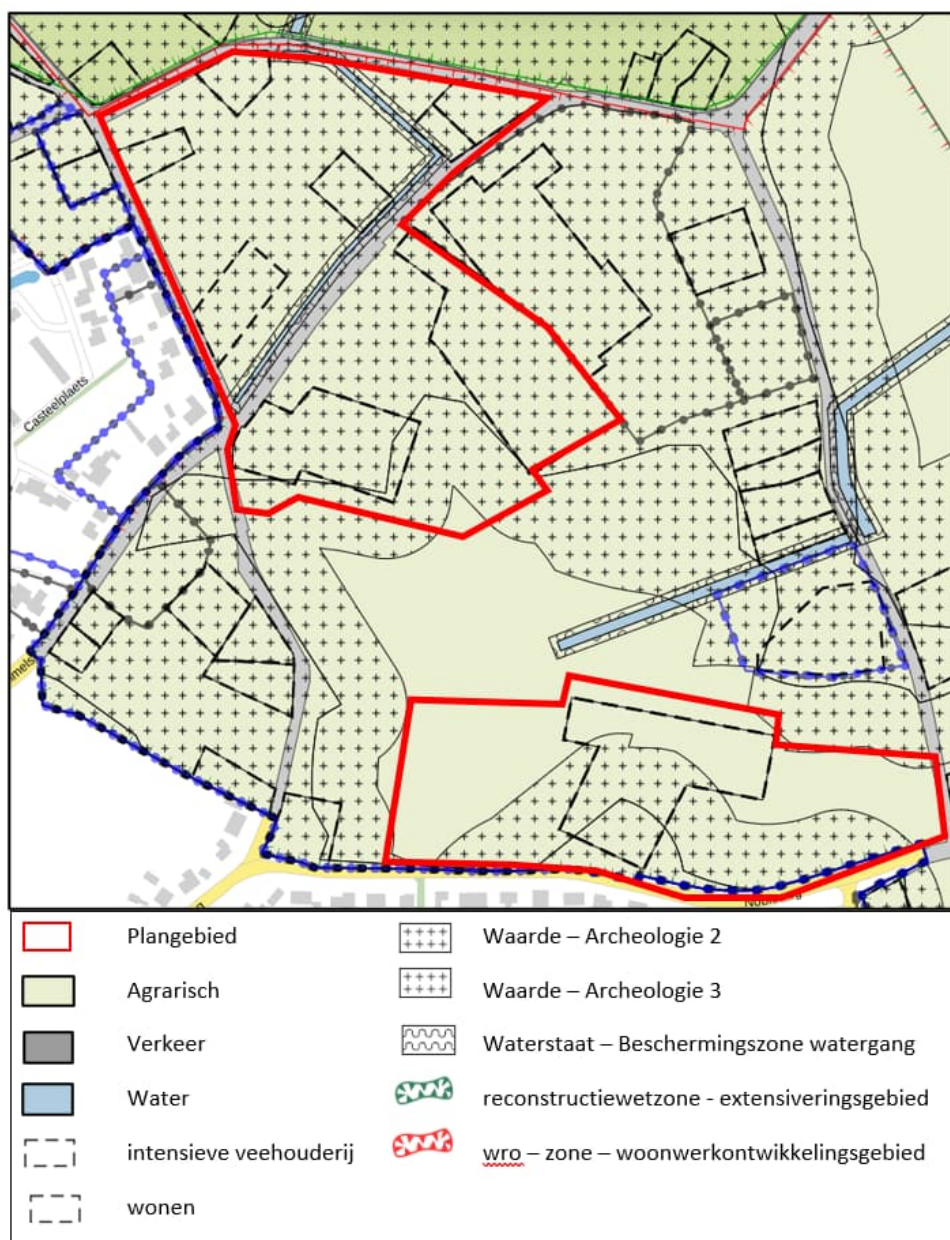


KADASTRALE SITUATIE

De gronden zijn kadastraal bekend bij de gemeente Bernheze als: sectie E, nummers 564, 565, 568, 571, 572, 3064, 6035, 2702, 541, 570, 1104, 1105, 3064, 3065 sectie F, nummers 1311, 861, 1312 (gedeeltelijk), 676, 1055, 1431, 834, 1432, 271 (gedeeltelijk), 251, 272. De totale oppervlakte van het plangebied bedraagt circa 131.500 m².

1.3 Vigerend bestemmingsplan

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



UITSNEDE VERBEELDING VIGEREND BESTEMMINGSPLAN

Enkelbestemmingen

De gronden binnen het plangebied zijn bestemd als 'Agrarisch', 'Verkeer' en 'Water'.

Agrarisch

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

- agrarisch grondgebruik;
- de uitoefening van het agrarisch bedrijf, meer in het bijzonder:
 1. een intensief veehouderijbedrijf, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'intensieve veehouderij' (functietype 'agrarisch bedrijf');
 2. een grondgebonden agrarisch bedrijf, ter plaatse van de aanduiding 'agrarisch bedrijf', en tevens ter plaatse van de aanduiding 'intensieve veehouderij' (functietype 'agrarisch bedrijf') en ter plaatse van de aanduiding 'bomenteelt' (functietype 'agrarisch bedrijf');
 3. een boomteelt bedrijf, ter plaatse van de aanduiding 'bomenteelt' (functietype 'agrarisch bedrijf');
- een burgerwoning, uitsluitend ter plaatse van de aanduidingen 'wonen', 'specifieke vorm van wonen - ruimte voor ruimte' of 'specifieke vorm van wonen - beperkte inhoudsmaat' (functietype 'wonen');
- ontwikkeling van een aantrekkelijk en gevarieerd woon- en werkklimaat ter plaatse van de aanduiding 'wro-zone - woonwerkontwikkelingsgebied';
- water en waterhuishoudkundige doeleinden;

- groenvoorzieningen;
- behoud van landschapselementen;
- extensieve dagrecreatie;
- doeleinden van openbaar nut;
- een en ander met bijbehorende voorzieningen, zoals perceelontsluitingen, onverharde wegen, kavelpaden en sloten.

Verkeer

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

Water - Watergang

De voor 'Water - Watergang' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- de berging en/of afvoer van water;
- recreatief medegebruik;
- ontwikkeling van natuurlijke oevers;

een en ander met bijbehorende voorzieningen.

Dubbelbestemmingen

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

Waarde - Archeologie 2

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

Waarde - Archeologie 3

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

Waterstaat - Beschermingszone watergang

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

Gebiedsaanduidingen

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

Conclusie

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

Hoofdstuk 2 Gebiedsanalyse

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

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

De verschillende deelgebieden zijn in onderstaande afbeelding nader aangeduid.



DEELGEBIEDEN PLANGEBIED

2.1 Ontstaansgeschiedenis

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

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

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

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



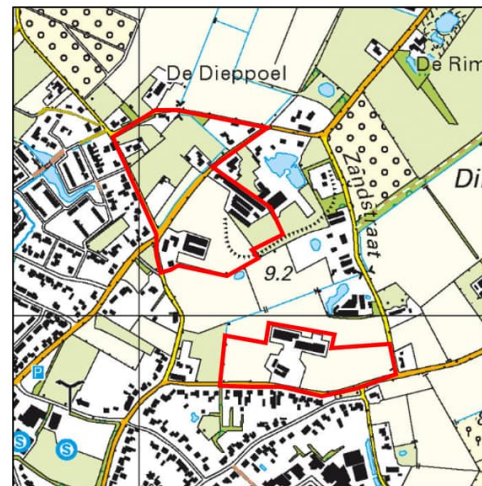
TOPOGRAFISCHE KAART IN 1900



TOPOGRAFISCHE KAART IN 1940



TOPOGRAFISCHE KAART IN 1980



TOPOGRAFISCHE KAART IN 2020

2.2 Ondergrond

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

2.2.1 Geomorfologie

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



GEOMORFOLOGIE (BODEMATLAS)

2.2.2 Bodem

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

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

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

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

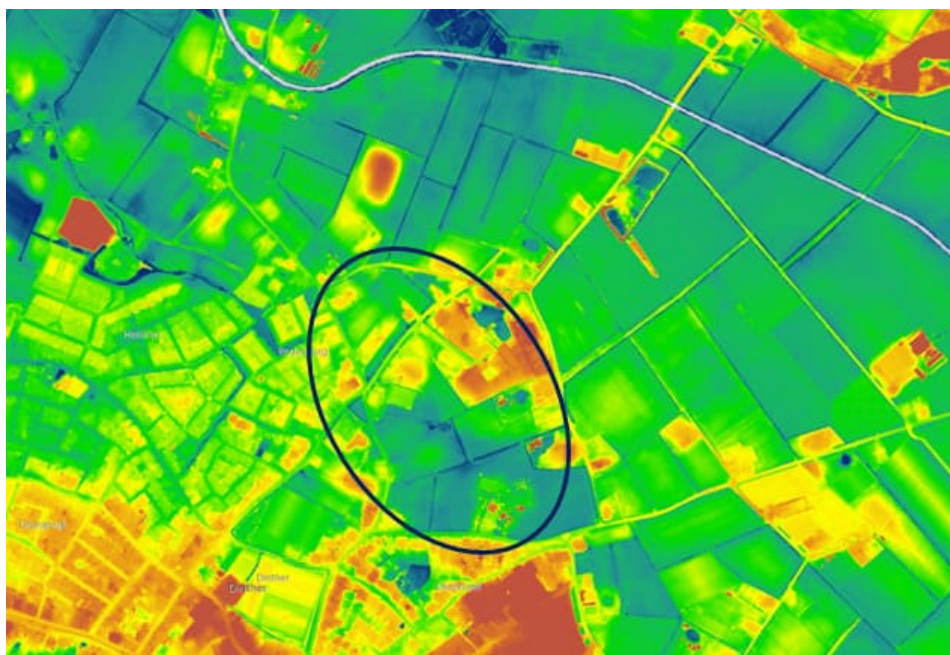


BODEMKAART (BODEMATLAS)

2.2.3 Reliëf

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

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



HOOGTEKAART (AHN)

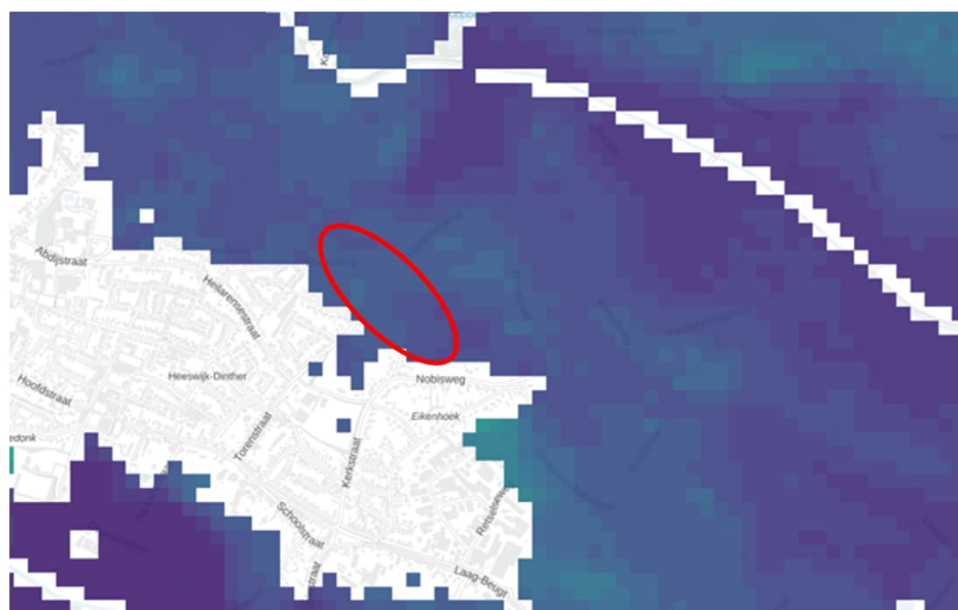
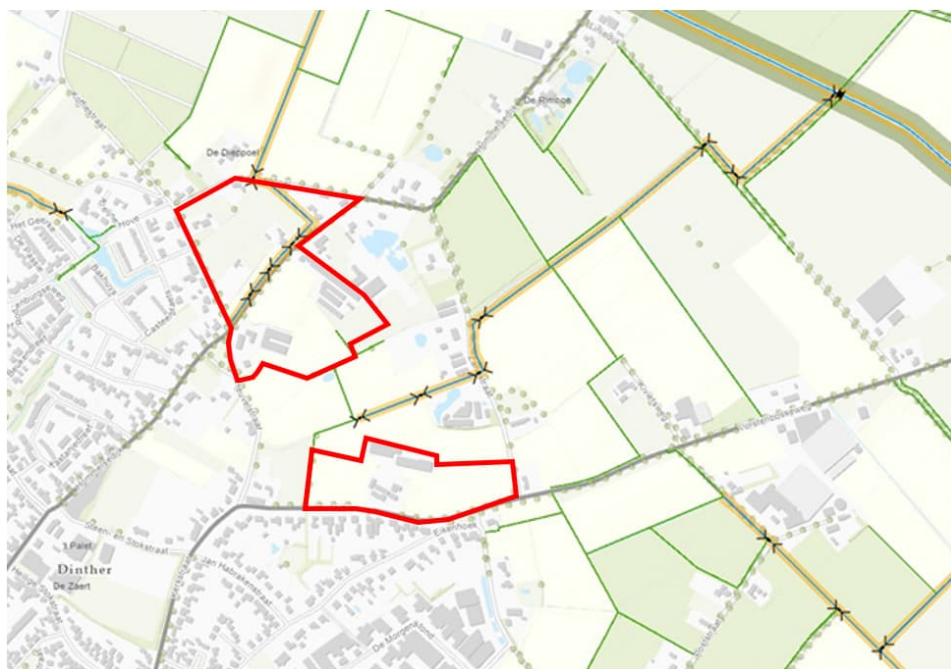
2.2.4 Water

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

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

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

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



2.3 Netwerklaag

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

2.3.1 Groennetwerk

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

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

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



KAART INVENTARISATIE LANDSCHAPSELEMENTEN EN ZICHTLIJNEN

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

2.3.2 Verkeersnetwerk

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

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

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



2.4 Occupatielaag

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

2.4.1 Ruimtelijke en functionele structuur

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

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

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

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

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



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



MONUMENTALE BOERDERIJ OP HOEK NOBISWEG / HEUVELSTRAAT



ZICHT VANAF NOBISWEG OP AGRARISCH LANDSCHAP



AGRARISCHE BEDRIJVEN AAN HOMMELSEDIJK 4A EN 4B



MOESTUINEN AAN KOFFIESTRAAT



WONINGEN AAN KOFFIESTRAAT 2A EN DE DIEPPOEL 1



AGRARISCH BEDRIJF NOBISWEG 15

2.5 Samenvatting

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

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

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



OVERZICHTSKAART GEBIEDSANALYSE

Hoofdstuk 3 Plan

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

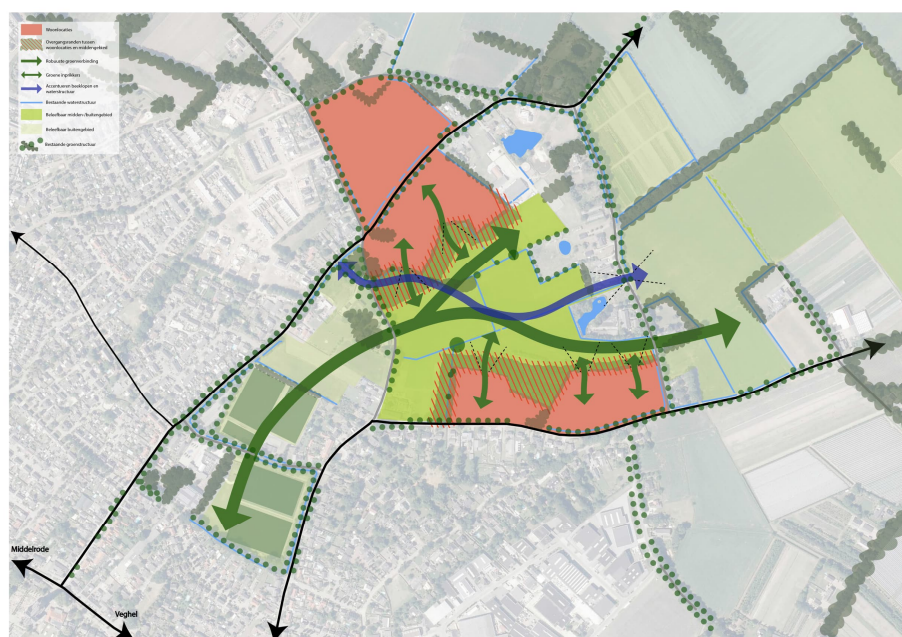
3.1 Planbeschrijving

3.1.1 Visie kernrand Nobisweg-Hommelsedijk

Voorliggend plan betreft een nadere uitwerking op de door de gemeente Bernheze vastgestelde visie Bebouwingsconcentraties Bernheze. Hier wordt in paragraaf 4.3.3 nader op ingegaan. Op onderhavige locatie is binnen deze visie de aanduiding 'transformatiegebied dorpsrand' van toepassing. Hierin staat het ontwikkelen van een afronding van de kern centraal, waarbij een gevarieerde, rafelige dorpsrand ontstaat die een sterke relatie met het landschap aangaat, zodat wonen aan het landschap als kwaliteit wordt versterkt.

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

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



WENSBEELD MIDDENGEBIED

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

3.1.2 Aantal woningen

In het stedenbouwkundig ontwerp, zoals opgenomen bijlage 1, wordt voorzien in de ontwikkeling van 195 woningen.

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

Om flexibiliteit ten aanzien van het type woningen te kunnen bieden binnen de bestemmingen Woongebied en Wonen zijn op de verbeelding per bestemming meer woningen mogelijk gemaakt dan nu in het stedenbouwkundig plan zijn opgenomen. Daarom staan in totaal op de verbeelding binnen deze twee bestemmingen maximaal 208 woningen.

3.1.3 Stedenbouwkundige hoofdstructuur

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



STEDENBOUWKUNDIG ONTWERP (NOVEMBER 2023)

Het plangebied onderverdeeld in drie deelgebieden (globale begrenzing):

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



GLOBALE LIGGING PLANGEBIED IN DEELGEBIEDEN A, B & C

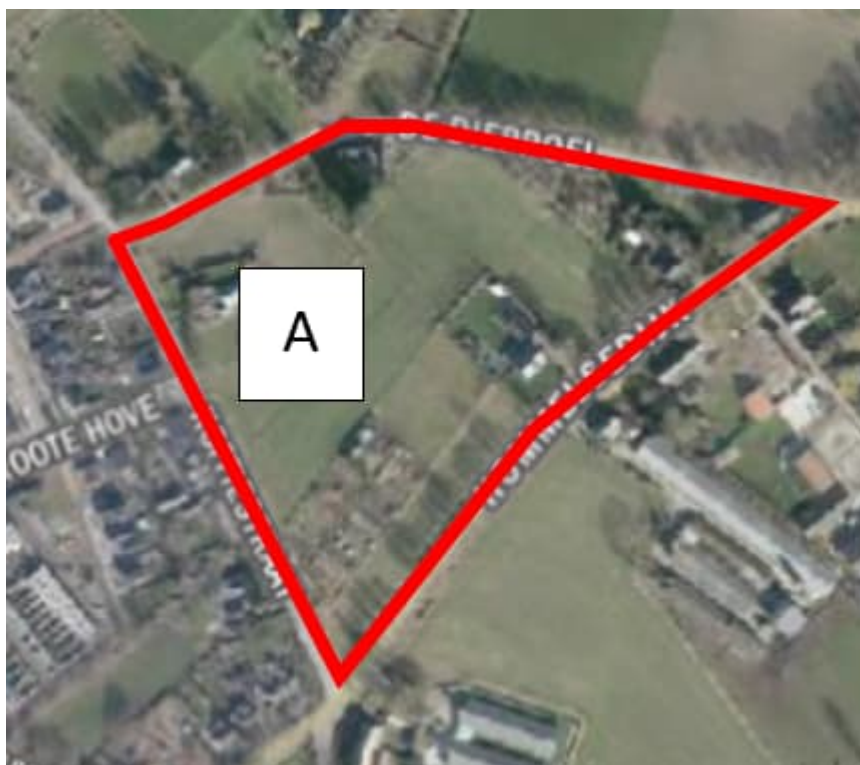
Woonlocatie Koffiestraat (deelgebied A)

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

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

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

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



DEELGEBIED A

Woonlocaties Hommelsedijk Zuid (deelgebied B) en Nobisweg (deelgebied C)

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

Woonlocaties Hommelsedijk Zuid (deelgebied B)

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



DEELGEBIED B

Nobisweg (deelgebied C)

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



DEELGEBIED C

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

Deelgebied C betreft het overgangsg gebied van de bestaande wijk Eikendonk naar het middengebied. Vanwege de directe omgeving is hier gekozen voor een lagere dichtheid met uitsluitend vrijstaande woningen met grote tuinen. Door een zorgvuldige en afgewogen situering van de woonclusters blijven er zichtlijnen tussen de clusters die zicht bieden op het middengebied en monumenten waardoor er niet een uitsluitend nieuw dicht bebouwingslint aan de

Nobisweg ontstaat, maar meer ingezet wordt op een ravelige rand met een sterke relatie met het landschap. Er is daarom gezocht naar een gevarieerd beeld dat juist geen exacte kopie is van de overzijde van de Nobisweg.



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

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

3.1.4 Beeldkwaliteitplan

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

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

3.2 Groen en water

Binnen de directe invloedssfeer van het plangebied zijn (monumentale) bomen en boomstructuren aanwezig. De monumentale bomen zijn beschermd door middel van een kapverbod. Bij het ontwerp is rekening gehouden met het behouden van deze laanbomen. De woningen zijn buiten de kroonprojectie van de bomen geprojecteerd en de inritten zijn tussen de bomen gepositioneerd.

Binnen het totale plangebied is op diverse plaatsen openbaar groen aanwezig. Volgens de gemeentelijke eis is er minimaal 20% openbaar groen en water in het plan aanwezig (excl. de bestaande laanbomen). De hierna opgenomen afbeelding (zie ook bijlage 3) geeft de ruimtelijke verdeling van de ontwikkeling weer. Hierop is de verhouding tussen de uitgeefbare grond, de verharding en het openbaar groen in beeld gebracht. Er is uitgegaan van circa 63% uitgeefbare grond en circa 37% niet-uitgeefbare grond, waarvan circa 15% verharding en circa 22% openbaar groen en water.



3.3 Verkeer en parkeren

3.3.1 Verkeer

Om de huidige en toekomstige verkeerssituatie in beeld te krijgen is een verkeerstoets uitgevoerd: toelichting 'Verkeersonderzoek woonlocatie Nobisweg/Hommelsedijk' 20 september 2023; RVR007). Dit onderzoek is bijgevoegd als bijlage 4.

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

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

Voor een goede afwikkeling van het autoverkeer is een juiste aantakking op het bestaande wegennet van belang. Het plangebied wordt omsloten door zes verschillende wegen. Om een goede doorstroming en verkeersveiligheid voor de verschillende verkeersdeelnemers te waarborgen, worden op basis van dit verkeersonderzoek diverse maatregelen per gewak aanbevolen.

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

3.3.2 Parkeren

Op basis van de Parkeernormennota Bernheze (geldend van 9 juli 2015 t/m heden), de CROW 317 (2018), het PvE leefomgeving Hommelsedijk-Nobisweg - Heeswijk-Dinther - februari 2023 en het meeste actuele stedenbouwkundig ontwerp (d.d. 2 oktober 2023) is de parkeerbalans opgesteld. De parkeerbalans is als bijlage 5 bijgevoegd. In de parkeerbalans is per type woning uitgegaan van een bijhorende parkeernorm.

3.3.2.1 Parkeernormen

Op korte termijn wordt een nieuwe gemeentelijke parkeernota vastgesteld. In de nieuwe parkeernormennota Bernheze worden voor de tussenwoningen (sociaal) en de appartementen (sociaal) nieuwe parkeernormen verwacht. In onderstaande tabel zijn de parkeernormen op basis van de Parkeernormennota Bernheze (geldend van 9 juli 2015 t/m heden) én de verwachte veranderingen ten opzichte van de geldende parkeernormen per type woning weergegeven.

		<i>Parkeernota Bernheze (geldend van 9 juli 2015 t/m heden)</i>	<i>Nieuwe parkeernota Bernheze</i>
Type	Segment	Huidige parkeernorm	Geplande aanpassing t.o.v. huidige parkeernorm
Vrijstaand	duur	2,0	
Tweekapper	duur	2,0	
Hoekwoning B	betalbaar	2,0	
Tussenwoning B	betalbaar	2,0	
Hoekwoning G	betalbaar	2,0	
Tussenwoning G	betalbaar	2,0	
Hoekwoning G	sociaal	1,6	
Tussenwoning G	sociaal	1,4	1,6
Rug-aan-rugwoning	goedkoop	1,3	
Rijwoning Levensloopbestendig	betalbaar	2,0	
Speciale woonvorm	betalbaar	0,6	
Appartement	sociaal	1,4	1,1
Woonzorg unit	zorg	0,6	

3.3.2.2 Parkeerbehoefte

In de parkeerbalans en in onderstaande tabel is op basis van het meeste actuele stedenbouwkundig ontwerp (d.d. november 2023) uitgegaan van in totaal 195 woningen. Om de parkeerbehoefte te berekenen is uitgegaan van de parkeernormen uit de nieuwe parkeernota waarvan verwacht wordt dat deze op korte termijn (najaar 2023) wordt vastgesteld. Per deelgebied is de parkeerbehoefte bepaald en is aangegeven hoeveel parkeerplaatsen (op eigen terrein en in de openbare ruimte) in het plan zijn voorzien. Hierbij is rekening gehouden met aanwezigheidspercentages.

AANTAL PARKEERPLAATSEN INGETEKEND IN PLAN				
	behoefte	eigen terrein	openbare ruimte	totaal
Deelgebied A	138,6	54,0	86,0	140,0
Deelgebied B	98,5	38,0	68,0	106,0
Deelgebied C	51,5	50,0	5,0	55,0
Totaal	288,64	142	159	301,0

Voor de 195 ingetekende woningen is er een behoefte aan afgerond 289 parkeerplaatsen. In het meest actuele stedenbouwkundig ontwerp (d.d. 2 oktober 2023) zijn in totaal 285 parkeerplaatsen voorzien. Hiermee biedt voorliggend plan voldoende parkeerplaatsen om te voorzien in de parkeerbehoefte. Wanneer met de huidige geldende parkeernorm wordt gerekend, zijn in het meest actuele ontwerp eveneens voldoende parkeerplaatsen voorzien om aan de parkeerbehoefte te voldoen. Bij de aanvraag van de omgevingsvergunning zal worden aangetoond dat met het aantal parkeerplaatsen dat is opgenomen is het stedenbouwkundig plan voldaan wordt aan de op dat moment geldende parkeernormen.

Conclusie

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

3.4 Duurzame en gezonde leefomgeving

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

De gemeente Bernheze heeft daarnaast een de 'Duurzame energieagenda 2021-2025: op weg naar energieneutraal Bernheze' opgesteld. Hierin heeft de gemeente Bernheze de ambities op het gebied van duurzaamheid voor de komende decennia opgesteld, welke is in paragraaf 4.3.8 nader omschreven.

3.4.1 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.

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

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

3.4.2 Klimaatbestendigheid

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

Voorliggend plan is als volgt klimaatbestendig:

- het oppervlakte water in openbare ruimte heeft een waterbergende, ecologische en landschappelijke functie;
- het hemelwater wordt zo veel mogelijk op eigen terrein geborgen;
- er wordt zo weinig mogelijk verharding / halfverharding gerealiseerd;
- het plangebied betreft een aantrekkelijk verblijfsklimaat voor de gebruikers, gebiedseigen planten en dieren;
- binnen het plangebied wordt groen aangelegd ten behoeve van opname van stikstof en CO₂, het vast houden van water en het tegengaan van hittestress;
- het plangebied omvat een wegennet voor langzaam rijdend verkeer (30 km/uur zone), waardoor de uitstoot van CO₂ wordt gereduceerd

Hoofdstuk 4 Beleid

In dit hoofdstuk wordt het plan getoetst aan het relevante vigerende beleid. Achtereenvolgens komt aan de orde het beleid op:

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

4.1 Nationaal niveau

4.1.1 Nationale Omgevingsvisie

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

De NOVI is op 11 september 2020 ondertekend en inmiddels in werking treden. De NOVI is de opvolger van de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR). In dit strategisch beleidsdocument schetst de overheid een duurzaam perspectief voor de leefomgeving. Nederland staat de komende jaren voor grote opgaven: de bouw van 1 miljoen nieuwe woningen, duurzame energie opwekken, klimaatverandering, en de overgang naar een circulaire economie vragen meer ruimte dan er beschikbaar is. Daarom moeten er keuzes worden gemaakt om Nederland ook voor toekomstige generaties veilig, gezond en welvarend te houden. In dit licht zijn in de NOVI de nationale belangen opnieuw gedefinieerd:

1. Bevorderen van een duurzame ontwikkeling van Nederland als geheel en van alle onderdelen van de fysieke leefomgeving;
2. Realiseren van een goede leefomgevingskwaliteit;
3. Waarborgen en versterken van grensoverschrijdende en internationale relaties;
4. Waarborgen en bevorderen van een gezonde en veilige fysieke leefomgeving;
5. Zorg dragen voor een woningvoorraad die aansluit op de woonbehoeften;
6. Waarborgen en realiseren van een veilig robuust en duurzaam mobiliteitssysteem;
7. In stand houden en ontwikkelen van de hoofdinfrastructuur voor mobiliteit;
8. Waarborgen van een goede toegankelijkheid van de leefomgeving;
9. Zorg dragen voor nationale veiligheid en ruimte bieden voor militaire activiteiten;
10. Beperken van klimaatverandering;
11. Realiseren van een betrouwbare, betaalbare en veilige energievoorziening die in 2050 CO²-arm is en de daarbij benodigde infrastructuur;
12. Waarborgen van de hoofdinfrastructuur voor transport van stoffen via (buis)leidingen;
13. Realiseren van een toekomstbestendige circulaire economie;
14. Waarborgen van de waterveiligheid en de klimaatbestendigheid (inclusief vitale infrastructuur voor water en mobiliteit);
15. Waarborgen van een goede waterkwaliteit, duurzame drinkwatervoorziening en voldoendebeschikbaarheid van zoetwater;
16. Waarborgen en versterken van een aantrekkelijk ruimtelijk-economisch vestigingsklimaat;
17. Realiseren en behouden van een kwalitatief hoogwaardige digitale connectiviteit;
18. Ontwikkelen van een duurzame voedsel- en agroproductie;
19. Behouden en versterken van cultureel erfgoed en landschappelijke en natuurlijke kwaliteiten van (inter)nationaal belang;
20. Verbeteren en beschermen van natuur en biodiversiteit;
21. Ontwikkelen van een duurzame visserij.

Analyse

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

Daarnaast wordt bij het realiseren van de woonwijk rekening gehouden met het veranderende klimaat en wordt middels diverse maatregelen ervoor gezorgd dat er sprake is van een klimaatbestendige ontwikkeling. Op deze manier draagt het planvoornemen bij aan de nationale doelstelling om de gebouwde omgeving in 2050 CO₂-arm, klimaatbestendig en natuurinclusief te maken. Bovendien blijkt uit diverse uitgevoerde onderzoeken uit hoofdstuk 5 ten behoeve van de ontwikkeling van de nieuwe woonlocatie, dat deze ontwikkeling geen negatieve omgevingseffecten op onze gezondheid heeft. Hiermee wordt een gezonde en veilige fysieke leefomgeving gewaarborgd.

Conclusie

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

4.1.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening

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

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

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

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

Conclusie

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

4.1.3 Besluit ruimtelijke ordening: Ladder voor Duurzame Verstedelijking

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

Nieuwe stedelijke ontwikkeling

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

Betekenis voor het plangebied

Voorliggend plan, zoals omschreven in paragraaf 1.1, voorziet in het realiseren van een woonlocatie met maximaal 175 woningen in het buitengebied van Heeswijk-Dinther. Dit betekent een toename van maximaal 175 extra wooneenheden. Het planvoornemen valt daarmee onder de definitie van een 'stedelijke ontwikkeling'.

Verantwoording

Bouwen in Buitengebied

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

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

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

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

In de '**Structuurvisie Bernheze**' (paragraaf 4.3.1) is het overgrote noordelijk deel boven de Hommelsedijk als 'zoekgebied wonen' aangemerkt. Het gebied dat is aangeduid als 'zoekgebied wonen' kan worden getransformeerd van onbebouwd gebied naar bebouwd gebied in de vorm van wonen en daarbij behorende voorzieningen. Het zuidelijk deel van het plangebied is in de gemeentelijke structuurvisie als 'afronding dorpsrand' aangemerkt. Hier kunnen een of meerdere woningen in bebouwingsconcentraties worden gebouwd, mits er tegelijkertijd sprake is van 'ruimtelijke kwaliteitswinst'.

Het plangebied is in de gebiedsvisie 'Bebouwingsconcentraties Bernheze' als de kernrandzone van de kern Heeswijk-Dinther aangewezen. Binnen de kernrandzone in het deelgebied 'Het Dinthersche Broek' wordt de realisatie van een woonwijk onder voorwaarden voorstelbaar geacht. In paragraaf 4.3.3 wordt hier verder op ingegaan.

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

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

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

Kwalitatieve behoefte

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

Op basis van de 'Woonvisie 2022-2026: Perspectief op goed wonen in onze kernen' (zie paragraaf 4.3.4) is in Heeswijk-Dinther een kwalitatieve behoefte aan onder meer (huur)woningen en woningen voor jongeren/starters en senioren voor het betaalbare en goedkope segment. Daarnaast is in Heeswijk-Dinther behoefte aan kleinschalige collectieve woonvormen en woongroepen voor het betaalbare segment.

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

Type	segment	percentage (afgerond)
Vrijstaand	duur	10 %
Tweekapper	duur	19 %
Hoekwoning	betaalbaar	8 %
Hoekwoning	sociaal	3 %
Tussenwoning	betaalbaar	12 %
Tussenwoning	goedkoop	3 %
Tussenwoning	sociaal	3 %
Appartement	sociaal	16 %
Rug aan Rug	goedkoop	8 %
Rijwoning levensloopbestendig	betaalbaar	7 %
Rijwoning levensloopbestendig	sociaal	3 %
Speciale woonvorm	middenhuur	7 %

Het woningbouwprogramma in voorliggend plan betreft een gedifferentieerd programma en is gebaseerd op de **Brabantse Agenda Wonen** (paragraaf 4.2.4) en de **gemeentelijk Woonvisie 2022 - 2026** (paragraaf 4.3.4). Op basis van de maatschappelijke opgaven en demografische verandering, zoals omschreven in de Brabantse Agenda Wonen is er een grote behoefte aan kleinere, betaalbare woonruimten voor eenpersoonshuishoudens. Ook het bouwen van voldoende woningen voor het middensegment op de woningmarkt, betaalbare koop en middeldure huur, blijft een punt van aandacht. In de gemeente Bernheze en specifiek voor Heeswijk-Dinther is er een grote vraag voor woningen voor jongeren/starters en senioren. Daarnaast is er in Heeswijk-Dinther behoefte aan kleinschalige collectieve woonvormen en woongroepen (hofjeswoningen en kleinschalige woonzorgvormen).

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

Conclusie

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

4.2 Provinciaal niveau

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

- Omgevingsvisie Noord-Brabant;
- Interim Omgevingsverordening Noord-Brabant;
- Ontwerp Omgevingsverordening Noord-Brabant;
- Brabantse agenda Wonen.

Het plan is aan deze nota's getoetst.

4.2.1 Omgevingsvisie Noord-Brabant

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

De Omgevingsvisie kent één basisopgave: 'werken aan veiligheid, gezondheid en omgevingskwaliteit'. Elke ruimtelijke ontwikkeling moet, ongeacht de omvang, hieraan bijdragen. In de Omgevingsvisie wordt op de navolgende vier hoofdpogaven de nadruk gelegd:

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

Analyse

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

- ad 1. De energietransitie ziet enerzijds op het verminderen van het energieverbruik en anderzijds op verduurzaming van de energie. De nieuwe woningen binnen het plangebied voldoen in ieder geval aan de in het Bouwbesluit opgenomen energieprestatie-eisen en de gemeentelijke duurzame energieagenda. Nadere uitwerking en mogelijkheden hiervan zullen plaatsvinden in het kader van het bouwplan voor de woningen.
- ad 2. Eén van de onderdelen van een klimaatproof Brabant is het zorgen voor een klimaatbestendige en waterrobuuste inrichting. Voorliggend plan wordt gerealiseerd op een plek die hoog en droog genoeg is. Het ontwerp van de woningen, de inrichting van de woonpercelen en de openbare ruimte kunnen voorts een bijdrage leveren aan de klimaatadaptatie van het plan. Zoals in paragraaf 3.4.2 omschreven is er sprake van een klimaatbestendig plan. Dit wordt in het bouwplan nader uitgewerkt.
- ad 3. Een duurzame verstedelijking draagt bij aan het komen tot een slimme netwerkstad. Uitbreiding van het bestaand stedelijk gebied is alleen wenselijk vanuit kwalitatieve overwegingen en bij een concrete marktvraag. De planologisch maximaal 208 nieuwe reguliere woningen kunnen gezien de aard en omvang niet binnen het stedelijk gebied gerealiseerd worden. Daarom is gekozen voor een uitbreidingslocaties in het buitengebied, grenzend aan de kern Heeswijk-Dinther. In paragraaf 4.1.3 is onderbouwd dat er een provinciale behoefte is aan 120.000 nieuwe woningen en is gemotiveerd waarom de stedelijke ontwikkeling niet binnen het stedelijk gebied, maar in het buitengebied gerealiseerd wordt. Middels deze motivering wordt een stedelijke ontwikkeling buiten bestaand stedelijk gebied passend geacht. Hiermee is het initiatief in lijn met het aspect Ladder voor Duurzame Verstedelijking.
- ad 4. Onderdeel van een concurrerende en duurzame economie is het voorzien in een aantrekkelijk vestigingsklimaat. Door een zorgvuldige inpassing van de nieuwe woningen, inclusief de beëindiging van de die agrarische bedrijven, die zich in het plangebied bevinden, waarbij de stallen en schuren gesloopt zullen worden, wordt een positieve bijdrage geleverd aan de leefomgeving en daarmee aan het vestigingsklimaat.

Conclusie

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

4.2.2 Interim Omgevingsverordening Noord-Brabant

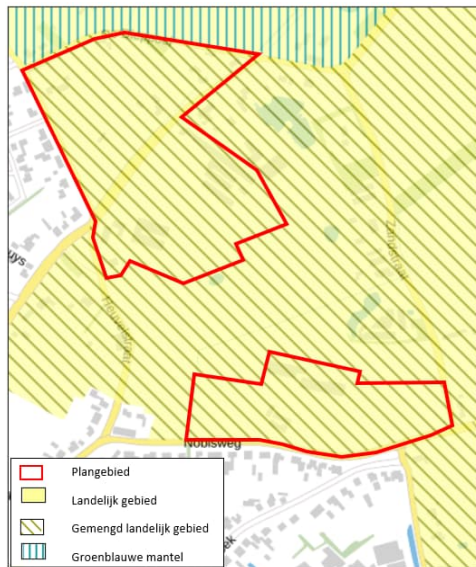
Op 25 oktober 2019 hebben de Provinciale Staten de Interim Omgevingsverordening (IOV) vastgesteld. De laatste geconsolideerde versie van de IOV dateert van 21 maart 2023. De IOV bevat de provinciale regels en randvoorwaarden met een bindende werking over de fysieke leefomgeving. Deze vloeien voort uit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

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

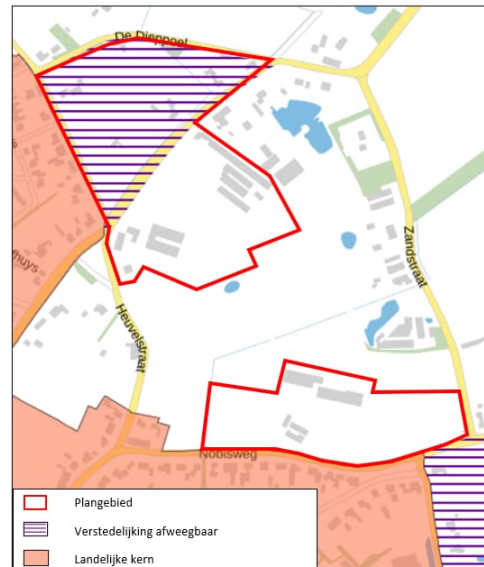
- afdelingen 3.5 tot en met 3.7: de toedeling van functies;
- afdelingen 3.2 tot en met 3.4: de bescherming van gebiedskenmerken;
- afdeling 3.1: de basisprincipes voor een evenwichtige toedeling van functies.

4.2.2.1 De toedeling van functies

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



UITSNEDE INTERIM OMGEVINGSVERORDENING



Herbepenging werkingsgebied

Het plangebied is op grond van de IOV geheel als 'Landelijk gebied' aangemerkt. Daarnaast is het noordelijk deel van het plangebied als 'Verstedelijking afweegbaar' aangemerkt. Op grond van artikel 6.2 IOV is herbepenging mogelijk. Op basis van dit artikel kunnen burgemeester en wethouders een aanvraag indienen om een werkingsgebied anders te kwalificeren (herbepenging werkingsgebied) ten behoeven van een ruimtelijke ontwikkeling.

In geval van wijziging van het werkingsgebied 'Landelijk gebied' naar een gebied waar een uitbreidingslocatie ten behoeve van woningbouw wordt mogelijk gemaakt, hanteert GS als uitgangspunt dat de gronden worden aangemerkt als werkingsgebied 'Verstedelijking afweegbaar'.

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

Lid 1

Als één of meer van de volgende gevallen zich voordoet is wijziging van een werkingsgebied mogelijk:

- de wijziging is nodig voor een doelmatige uitvoering;
- de wijziging draagt bij aan het doel waarvoor het werkingsgebied is opgenomen;
- de wijziging past binnen de uitgangspunten en basisprincipes van deze verordening;
- er is sprake van kennelijke onjuistheden in de bepenging;
- de bepenging van een gebied is niet langer in overeenstemming met een bestemmingsplan dat overeenkomstig artikel 3.8, derde lid, Wet ruimtelijke ordening is vastgesteld.

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

ad a Om de gehele ontwikkeling als reguliere woningen te kunnen ontwikkelen is het doelmatig de grens te

- wijzigen.
- ad b Het doel van de nieuwe werkingsgebieden 'Verstedelijking afweegbaar' is het in de toekomst concentreren van bebouwing binnen dit werkingsgebied. Door de wijziging ligt alle bebouwing van het te wijzigen gebied in het werkingsgebied 'Verstedelijking afweegbaar' waar een uitbreiding van de kern onder voorwaarden mogelijk is. Door de ontwikkeling wordt de noordoostelijke rand van Heeswijk-Dinther op een logische manier afgerond. De grenswijziging volgt de reeds bestaande gemeentelijke visie, waarbij de planlocatie is aangeduid als 'zoekgebied wonen' en 'afronding dorpsrand' en is daarmee doelmatig.
- ad c Het plan voldoet aan de uitgangspunten en basisprincipes van de verordening.

Ter toelichting:

Op basis van de gemeentelijk Structuurvisie Bernheze (paragraaf 4.3.1) is het plangebied aangemerkt als passende locatie van de uitbreiding van de kern Heeswijk-Dinther met woningbouw. Ook in de 'Gebiedsvisie bebouwingsconcentraties' (paragraaf 4.3.3) is onderbouwd waarom uitbreiding van Heeswijk-Dinther passend is op deze locatie. De ontwikkeling van deze gronden gaat samen met de beëindiging van drie intensieve veehouderijen in het plangebied en de sloop van de daarbij behorende overtolige stallen en schuren. Hiermee wordt een verbetering van de stedenbouwkundige en landschappelijke kwaliteit gerealiseerd.

lid 4

In aanvulling op het eerste lid geldt voor een wijziging van de grenzen van Verstedelijking Afweegbaar dat:

- a. dit past binnen de regionale afspraken als bedoeld in afdeling 5.4 Regionaal samenwerken;
 - b. dit nodig is vanwege een stedelijke ontwikkeling die tot een duidelijke verbetering van de stedenbouwkundige of landschappelijke kwaliteit leidt;
 - c. de gewenste uitbreidingsrichting aanvaardbaar is of de behoefte aan de uitbreidingsrichting is vervallen.
- ad a Het plan is regionaal afgestemd (zie paragraaf 4.3.4).
- ad b Met voorliggend plan worden agrarische percelen omgezet naar een woningbouwlocatie met bijbehorende landschappelijke inpassing. Een en ander zoals beschreven in paragraaf 3.1 van bijlage 2
- ad c In paragraaf 3.1 en 4.3.3 is de aanvaardbaarheid van de uitbreidingsrichting onderbouwd

Conclusie

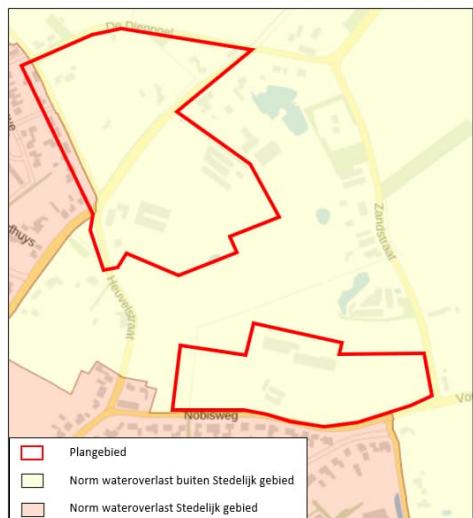
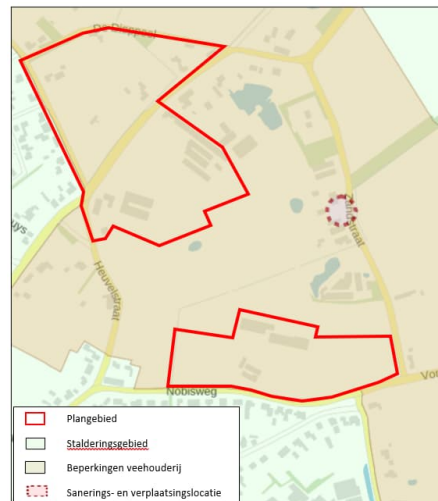
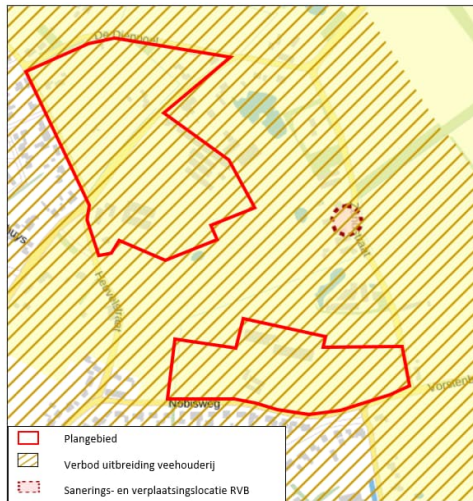
Omdat voldaan wordt aan de voorwaarden van de IOV hebben Burgemeester en wethouders een verzoek ingediend tot uitbreiding van het werkingsgebied 'Verstedelijking afweegbaar'.

Over het geheel genomen maakt de wijziging de voorliggende ontwikkeling mogelijk en wordt daarmee tevens de kern logisch afgerond. Het gehele gebied dat als 'Verstedelijking afweegbaar' aangemerkt dient te worden heeft een oppervlak van circa 78.260 m². In totaal zal daarmee een gebied met een oppervlak van 123.815 m² aangeduid zijn als 'Verstedelijking afweegbaar'.

4.2.2.2 De bescherming van gebiedskenmerken

Ter plaatse van het plangebied gelden de volgende gebiedskenmerken:

- Verbod uitbreiding veehouderij;
- Beperkingen veehouderij;
- Norm wateroverlast buiten Stedelijk gebied;



UITSNEDE IOV

Verbod uitbreiding veehouderij

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

Analyse

Met voorliggend plan worden geen veehouderijen gerealiseerd.

Beperkingen veehouderij

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

Analyse

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

Norm wateroverlast (buiten) stedelijk gebied

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

Analyse

Ten behoeve van de waterhuishoudkundige situatie van voorliggend plan is met de genoemde normen in artikel 4.2

en 4.4. rekening gehouden. In paragraaf 5.3 van de toelichting is de uitwerking van de waterhuishoudkundige situatie beschreven.

4.2.2.3 Basisprincipes voor een evenwichtige toedeling van functies

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

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

Zorgplicht voor een goede omgevingskwaliteit (artikel 3.5 IOV)

Om te komen tot een goede omgevingskwaliteit moet rekening gehouden worden met:

- zorgvuldig ruimtegebruik,
- de waarden in het gebied (toepassing lagenbenadering) en;
- meerwaardecreatie.

Zorgvuldig ruimtegebruik (artikel 3.6 IOV)

Zorgvuldig ruimtegebruik houdt in dat:

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

Analyse

Het initiatief betreft het saneren van drie intensieve veehouderijen en het ontwikkelen van een woonlocatie met planologisch maximaal 208 woningen in het buitengebied van Heeswijk-Dinther, zoals omschreven in paragraaf 1.1. Gezien de aard en omvang kan de voorgenomen ontwikkeling niet binnen bestaand stedelijk gebied gerealiseerd worden. Daarom zullen planologisch maximaal 208 woningen in het buitengebied, aangrenzend aan de kern Heeswijk-Dinther verwezenlijkt worden. In paragraaf 4.1.3 is middels een ladderonderbouw de vraag naar woningen en de behoefte aan een divers woningbouwprogramma voor een brede doelgroep in de regio aangetoond en is met zowel het nationaal, provinciaal als gemeentelijk beleid aangetoond dat de ontwikkeling op de voorgenomen locatie passend wordt geacht. Daarnaast wordt middels voorgenomen ontwikkeling de bedrijfsvoering van de intensieve veehouderijen aan de Hommelsedijk 4a en 4b en de Nobisweg 15 beëindigd. De stallen en schuren, behorende bij de agrarische bedrijven worden gesloopt. Hiervoor komen nieuwe woningen in de plaats. Deze woningen zijn op een zorgvuldige wijze binnen het plangebied gesitueerd. Hierbij is onder meer rekening gehouden met en uitgegaan van de bestaande stedenbouwkundige, landschappelijke en natuurlijke waarden.

Conclusie

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

Toepassing van de lagenbenadering (artikel 3.7 IOV)

De toepassing van de lagenbenadering omvat het effect van de ontwikkeling op de lagen in onderlinge wisselwerking met elkaar en het actief benutten van de factor tijd. In artikel 3.7 'Toepassing lagenbenadering' onder lid 2 staat omschreven dat de lagenbenadering effecten omvat op:

- a. de ondergrond, zoals de bodem, het grondwater en archeologische waarden;
- b. de netwerklaag, zoals infrastructuur, natuurnetwerk, energienetwerk, waterwegen waaronder een goede, multimodale afwikkeling van het personen- en goederenvervoer.
- c. de bovenste laag zoals cultuurhistorische en landschappelijke waarden, de omvang van de functie en de bebouwing, de effecten op bestaande en toekomstige functies, de effecten op volksgezondheid, veiligheid en milieu.

De toepassing van de lagenbenadering is een hulpmiddel om de effecten van een ontwikkeling in beeld te brengen. Het gaat daarbij om het effect op de lagen in wisselwerking met elkaar waarbij de factor tijd actief wordt benut.

Het is van belang om te weten hoe de omgeving in elkaar steekt en te kijken naar alle lagen: de ondergrond, de netwerklaag, de bovenlaag en de tijdsdimensie. Tussen deze lagen bestaat een wisselwerking. Iedere laag kent zijn eigen dynamiek, verschillende veranderingssnelheid en mate van omkeerbaarheid bij ingrepen. Voor een aantal aspecten die bij de lagenbenadering betrokken worden, bevat de IOV Noord-Brabant specifieke regels, zoals het Natuur Netwerk, de groenblauwe mantel, cultuurhistorische- en aardkundige waarden, stiltegebied en delen van het watersysteem.

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

Analyse

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

Conclusie

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

Meerwaardecreatie (artikel 3.8 IOV)

Meerwaardecreatie omvat een evenwichtige benadering van de economische, ecologische en sociale aspecten die in een gebied en bij een ontwikkeling zijn betrokken, waaronder:

- a. de mogelijkheid om opgaven en ontwikkelingen te combineren waardoor er meerwaarde ontstaat;
- b. de bijdrage van een ontwikkeling aan andere opgaven en belangen dan die rechtstreeks met de ontwikkeling gemoeid zijn.

Analyse

De meerwaarde wordt gecreëerd door:

- het beëindigen van de bedrijfsvoering van drie intensieve veehouderijen aan de Hommelsedijk 4a en 4b en de Nobisweg 15;
- het wegnemen van de verouderde stallen en schuren, behorende bij voornoemde agrarisch bedrijven;
- het realiseren van nieuwe woningen met een gedifferentieerd woningbouwprogramma voor een brede doelgroep die tegemoet komen aan de behoefte uit de regio;
- het realiseren van nieuwe woningen die ingepast zijn in het landschap, waardoor er een kwalitatief hoogwaardige woonwijk wordt ontstaat;
- het realiseren van landschapselementen, die bijdragen aan het landschapstype en de ecologie.

Conclusie

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

Kwaliteitsverbetering landschap (artikel 3.9 IOV)

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

Ten behoeve van de Kwaliteitsverbetering landschap (artikel 3.9 IOV) geldt :

1. Een bestemmingsplan dat een ruimtelijke ontwikkeling mogelijk maakt in Landelijk gebied bepaalt dat die ruimtelijke ontwikkeling gepaard gaat met een fysieke verbetering van de landschappelijke kwaliteit van het gebied of de omgeving.
2. Het bestemmingsplan motiveert dat de verbetering past binnen de gewenste ontwikkeling van het gebied én op

welke wijze de uitvoering is geborgd door dat:

- a. dit financieel, juridisch en feitelijk is geborgd in het plan; of
 - b. de afspraken uit het regionaal overleg, bedoeld in artikel 62 Regionaal Overleg, worden nagekomen.
3. Een verbetering van de landschappelijke kwaliteit omvat mede:
- a. de op grond van deze verordening verplichte landschappelijke inpassing;
 - b. het toevoegen, versterken of herstellen van landschapselementen die een bijdrage leveren aan de versterking van de landschapsstructuur of de relatie stad-land;
 - c. het behoud of herstel van cultuurhistorisch waardevolle bebouwing of terreinen;
 - d. het wegnemen van verharding;
 - e. het slopen van bebouwing;
 - f. de realisering van het Natuur Netwerk Brabant en ecologische verbindingzones;
 - g. het aanleggen van extensieve recreatieve mogelijkheden.

Analyse

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

Raadsbesluit Beleidsregel landschappelijke kwaliteitsverbetering

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

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

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

Er zijn drie verschillende categorieën die de basis vormen voor de nadere uitwerking van de kwaliteitsverbetering van het landschap (conform artikel 3.9 IOV).

- Categorie 1: voor ontwikkelingen die geen of een verwaarloosbare impact hebben ten opzichte van het huidige gebruik geldt geen landschappelijke tegenprestatie.
- Categorie 2: voor ontwikkelingen die een beperkte impact hebben ten opzichte van het huidige gebruik op de omgeving is een landschappelijke inpassing vereist.
- Categorie 3: grote impact, landschappelijke inpassing 'plus', passend bij een goede ruimtelijke ordening en in verhouding staand tot de waardeontwikkeling.

In voorliggend plan is sprake van een planmatige reguliere stedelijke ontwikkeling. Ten aanzien van de landschappelijke inpassingen geldt dat er sprake is van:

1. een categorie 2 ontwikkeling: hiervoor is geen tegenprestatie vereist en volstaat een landschappelijke inpassing.
 - ontwikkeling voor wat betreft de omzetting van de bedrijfswoningen naar reguliere woningen ter plaatse van Hommelsedijk 4a en 4b. Hiervoor is geen tegenprestatie vereist en volstaat een landschappelijke inpassing.
 - een categorie 2 ontwikkeling voor wat betreft de omzetting van de bedrijfswoning (boerderij) naar twee reguliere woningen ter plaatse van Nobisweg 15. Hiervoor is geen tegenprestatie vereist en volstaat een landschappelijke inpassing.

2. een categorie 3 ontwikkeling:
Op het moment dat een ontwikkeling in categorie 3 valt, is een kwaliteitsverbetering verplicht die in verhouding staat tot de waardeontwikkeling als gevolg van de bestemmingsverandering. Voor de kwantificering van deze proportionaliteit is door de regio een onderscheid gemaakt in planmatige (stedelijke) en niet-planmatige ontwikkelingen. Bij planmatige (stedelijke) ontwikkelingen is de hoogte van de tegenprestatie gesteld op vaste afdracht per m², zijnde minimaal 1% van de uitgifteprijs. Bij niet-planmatige ontwikkelingen is de hoogte gesteld op minimaal 20% van de grondwaardevermeerdering als gevolg van de bestemmingsverandering voor het overige deel van het ontwikkelingsgebied waar de nieuwbouwon ontwikkeling zal plaatsvinden.

Het plan voor de woningbouwontwikkeling betreft een planmatig stedelijke ontwikkeling. De minimum bijdrage is 1% van de uitgifteprijs. Op dit moment is het stedenbouwkundig plan voor de locatie nog niet definitief gereed. Daarmee is er nog geen berekening van het bedrag voor de compensatie van de waardevermeerdering van de gronden bekend.

De precieze invulling van dit gebied wordt nader uitgewerkt in een inrichtings- en beplantingsplan. De benodigde investering zal fysiek worden gerealiseerd of (deels) worden gestort in het gemeentelijk landschapsinvesteringsfonds ten behoeve van natuur- of landschapsprojecten ter verbetering van de kwaliteit van de leefomgeving.

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

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

4.2.2.4 Conclusie

Vooruitlopend op toepassing van de herbegrenzing van het werkingsgebied 'Verstedelijking afweegbaar', voldoet het plan aan de Interim Omgevingsverordening Noord-Brabant.

4.2.3 Ontwerp Omgevingsverordening Noord-Brabant

Gedeputeerde Staten van Noord-Brabant hebben op 23 maart 2021 het ontwerp van de Omgevingsverordening Noord-Brabant vastgesteld. Op 21 juni 2022 is de Ontwerp Omgevingsverordening Noord-Brabant voor het laatst gewijzigd vastgesteld. De verwachting is dat de Omgevingsverordening Noord-Brabant, naar verwachting in januari 2024 gelijk met de Omgevingswet, in werking treedt.

In de Ontwerp Omgevingsverordening Noord-Brabant komt het werkingsgebied 'Verstedelijking afweegbaar', zoals opgenomen in de Interim Omgevingsverordening te vervallen. De gemeente krijgt meer ruimte om een eigen afweging te maken voor ontwikkelingen buiten de kernen mits een afweging is gemaakt in een gebiedsvisie en de lagenbenadering is toegepast.

Analyse

De gemeente stelt een Omgevingsvisie op om in de toekomst ontwikkelingen nader af te kunnen wegen. In de gemeentelijke structuurvisie Bernheze (paragraaf 4.3.1) is hiervoor een eerste aanzet gegeven, waarbij het noordelijk deel van het plangebied reeds als 'zoekgebied wonen' is aangewezen. Het zuidelijk deel van het plangebied is als 'Afronding dorpsrand' aangemerkt. De afweging voor de ontwikkeling van de woonlocatie heeft reeds plaatsgevonden en is met de provincie besproken. Het stedenbouwkundig plan is tot stand gekomen middels een zorgvuldige afweging tussen ontwikkelaar en gemeente.

Conclusie

Het planvoornemen is in lijn met de Ontwerp Omgevingsverordening Noord-Brabant.

4.2.4 Brabantse Agenda Wonen

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

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

Uitbreidingslocaties

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

Analyse

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

Voorliggend plan omvat het volgende woningbouwprogramma:

Type	segment	percentage (afgerond)
Vrijstaand	duur	10 %
Tweekapper	duur	19 %
Hoekwoning	betaalbaar	8 %
Hoekwoning	sociaal	3 %
Tussenwoning	betaalbaar	12 %
Tussenwoning	goedkoop	3 %
Tussenwoning	sociaal	3 %
Appartement	sociaal	16 %
Rug aan Rug	goedkoop	8 %
Rijwoning levensloopbestendig	betaalbaar	7 %
Rijwoning levensloopbestendig	sociaal	3 %
Speciale woonvorm	middenhuur	7 %

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

Met de toevoeging van in totaal planologisch maximaal 208 woningen draagt de voorgenomen ontwikkeling bij aan de concrete behoefte van 120.000 nieuwe woningen. Hoewel inbreidings- en transformatielocaties in bestaand stedelijk gebied de voorkeur hebben, is dit bij voorliggend initiatief, gezien de aard en omvang, niet mogelijk. Desondanks is het plangebied een geschikte locatie. In de gemeentelijke structuurvisie Bernheze (paragraaf 4.3.1) is het noordelijk deel van het plangebied reeds als 'zoekgebied wonen' aangewezen. Het zuidelijk deel van het plangebied is als 'Afronding dorpsrand' aangemerkt. Middels een Ladderonderbouwing (paragraaf 4.1.3) is

tevens onderbouwd dat de voorgenomen ontwikkeling de behoefte naar nieuwe woningen, met bijbehorende gedifferentieerd programma, tegemoet komt. Met de realisatie van planologisch maximaal 208 woningen in het buitengebied, aangrenzend aan de kern Heeswijk-Dinther wordt gehoor gegeven aan de ambities en uitgangspunten, zoals omschreven in de Brabantse agenda Wonen.

Conclusie

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

4.3 Gemeentelijk niveau

4.3.1 Structuurvisie Bernheze

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

In de structuurvisie staan de belangrijkste ruimtelijke ontwikkelingen voor de komende jaren beschreven. Een onderdeel is het Ruimtelijk Casco. Het Ruimtelijk Casco betreft het ontwikkelingskader voor de gemeente Bernheze en vormt een casco voor concrete projecten en plannen. Het Ruimtelijk Casco bestaat uit een kaartbeeld en toelichting. Deze zijn nadrukkelijk aan elkaar gekoppeld. De gemeente Bernheze heeft de kwaliteiten binnen de gemeente geformuleerd en wil een gemeente met een dorpse uitstraling blijven.

Cultuurhistorisch waardevol landschap

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

Halfopen landschap

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

Zoekgebied wonen

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

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

Afronding dorpsrand

Het zuidelijk deel van het plangebied is als 'afronding dorpsrand' aangemerkt. Een zorgvuldige (groene) inpassing tussen de afronding wonen of bedrijven is daarbij vereist en mag in geen geval het zicht op de cultuurhistorisch waardevolle objecten verminderen.

Er dient voorkomen te worden dat er vanuit het buitengebied zicht is op onzorgvuldig vormgegeven bebouwing, waardoor een rommelig beeld ontstaat.

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

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

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



UITSNEDE RUIMTELIJK CASCO UIT STRUCTUURVISIE BERNHEZE

Analyse

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

Conclusie

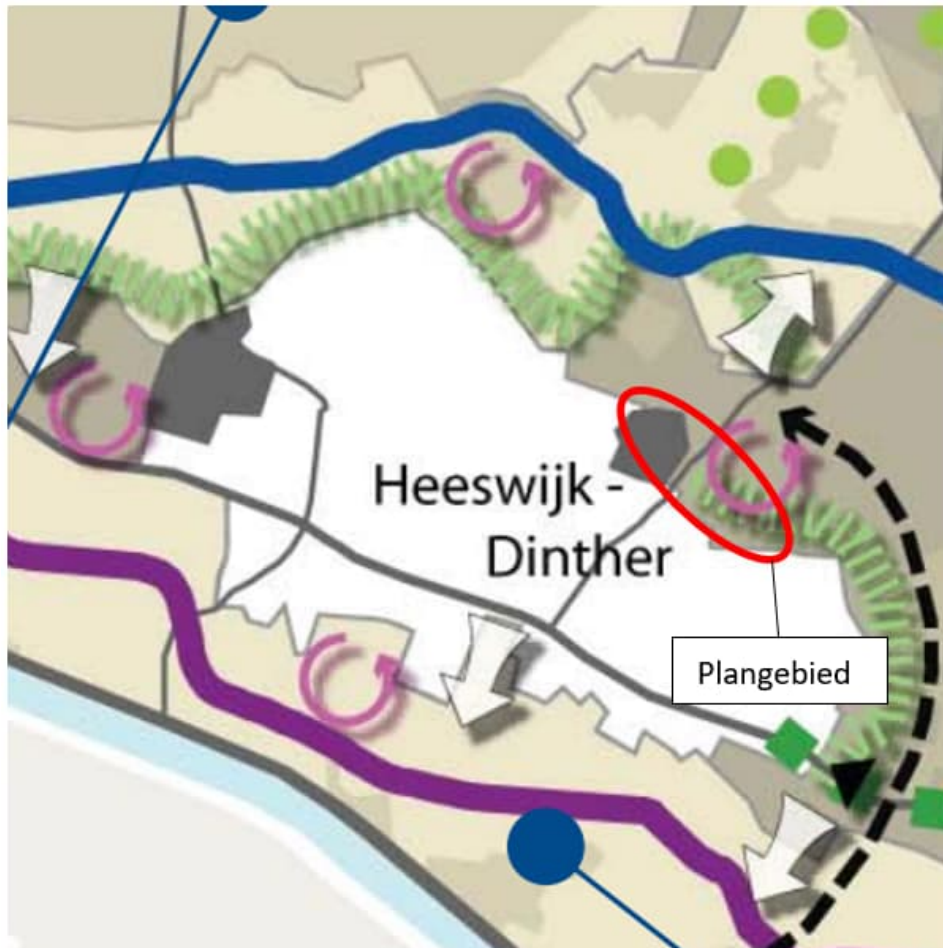
De voorgenomen ontwikkeling past binnen de Structuurvisie Bernheze.

4.3.2 Landschapsontwikkelingsplan

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

Analyse.

Het plangebied behoort tot het beekdallandschap Aa en de Leijgraaf. Op onderstaande afbeelding is een uitsnede van de ruimtelijk beleidskaart uit het LOP opgenomen. Hierop is het noordelijk deel van het plangebied als potentiële uitbreidingslocatie van de kern aangeduid. Het zuidelijk deel van het plangebied is aangewezen als afronding van de dorpsranden met het oog op landschappelijke inpassing. Het gebied tussen de beoogde woonlocaties is op de beleidskaart als indicatief gebied aangeduid voor het realiseren van recreatieve ommetjes. De uitgangspunten uit het LOP zijn mede als onderlegger gebruikt voor het opstellen van de gebiedsvisie 'Bebouwingsconcentraties Bernheze'. In paragraaf 4.3.3 wordt hier nader op ingegaan.



UITSNEDE UIT HET LOP

Conclusie

De voorgenomen ontwikkeling past binnen het 'Landschapsontwikkelingsplan Bernheze'.

4.3.3 Gebiedsvisie Bebouwingsconcentraties Bernheze

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

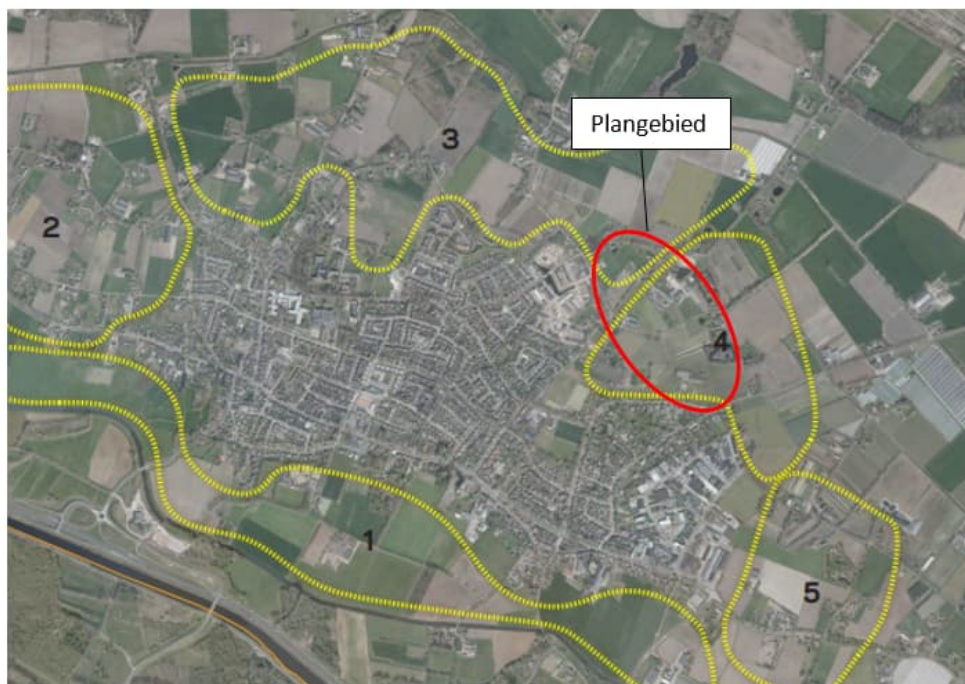
1. Kernrandzone;
2. Bebouwingslint;
3. Bebouwingscluster.

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

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

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

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



UITSNEDE KAART DEELGEBIEDEN GEBIEDSVISIE BEBOUWINGSCONCENTRATIES

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

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

- Het versterken van de waardevolle openheid tussen Dinther en het beekdal van de Leijgraaf, door hier geen nieuwe bebouwing toe te staan.

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

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



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

Analyse

Het plangebied ligt binnen de kernrandzone van de kern Heeswijk-Dinther. Binnen de kernrandzone in het deelgebied 'Het Dinthersche Broek' worden planologisch maximaal 208 woningen gerealiseerd, zoals omschreven in paragraaf 1.1.

Deelgebied A is in de IOV als 'verstedelijking afweegbaar' aangewezen direct in aansluiting op de woningen in de kern. Daarom is deelgebied A in het ontwerp meer verdicht dan de andere twee deelgebieden. Deelgebied B is een mix van vrijstaande en twee-onder-een-kapwoningen en deelgebied C

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

Met deze sanering is ter plaatse niet alleen woningbouw mogelijk, maar wordt het woon- en leefklimaat en de gezondheidssituatie voor de bewoners aan de Hommelsedijk en Nobisweg verbeterd door het verdwijnen van de geurhindercircels van de bedrijven.

Het verdwijnen van de agrarische bedrijven biedt op deze locatie dus ruimte voor de ontwikkeling van een kleinschalig dorpslandschap en verbetering van de woonsituatie.

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

Conclusie

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

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

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

Wonen in het buitengebied

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

Kwantitatieve en kwalitatieve behoefte in Bernheze

In de gemeentelijke woonvisie zijn de navolgende doelen gesteld als perspectief op goed wonen in de kernen:

- In de komende 10 jaar wil de gemeente 1.800 woningen toevoegen;
- Daarvan worden circa 1.160 woningen in de periode tot en met 2026 gebouwd;
- In iedere kern wordt gebouwd;
- Meer regie wordt gevoerd op de woningbouwproductie;
- De gemeente wil de keten van idee naar uitvoering waar mogelijk versnellen.

Voor wat betreft toekomstbestendigheid en duurzaamheid heeft de gemeente te navolgende doelen gesteld:

- Energieneutraal in 2050;
- Op korte termijn focussen op 'no regret maatregelen';
- Zorgen voor voldoende woonaanbod om mensen met en zonder zorgvraag zo lang mogelijk zelfstandig thuis

te kunnen laten wonen.

Kwantitatieve en kwalitatieve behoefte in Heeswijk-Dinther

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

Analyse

Met de beoogde ontwikkeling worden planologisch maximaal 208 woningen, in het buitengebied, aangrenzend aan de kern Heeswijk-Dinther, gerealiseerd. Deze locatie biedt een geschikte plek voor woningbouw, aangezien met de beëindiging van de agrarische bedrijven ruimte vrij komt voor het realiseren van woningen in het buitengebied.

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

Type	segment	percentage (afgerond)
Vrijstaand	duur	10 %
Tweekapper	duur	19 %
Hoekwoning	betaalbaar	8 %
Hoekwoning	sociaal	3 %
Tussenwoning	betaalbaar	12 %
Tussenwoning	goedkoop	3 %
Tussenwoning	sociaal	3 %
Appartement	sociaal	16 %
Rug aan Rug	goedkoop	8 %
Rijwoning levensloopbestendig	betaalbaar	7 %
Rijwoning levensloopbestendig	sociaal	3 %
Speciale woonvorm	middenhuur	7 %

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

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

Conclusie

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

4.3.5 Woondeal

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

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

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

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

In haar besluit heeft het College van B&W als uitgangspunt meegegeven dat het woningbouwplan dient aan te sluiten bij de recent opgestelde gemeentelijke woonvisie, paragraaf 4.3.4. In de periode na 1 juni 2022 is het woningbouwprogramma in, overleg met gemeente Bernheze, in overeenstemming gebracht met deze woonvisie. Hierbij is tevens bewaakt dat er binnen dit gewijzigde woningbouwprogramma nog altijd sprake is van:

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

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

Conclusie

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

4.3.6 Welstandsnota Bernheze

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

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

Analyse

Voorliggend plan voorziet in een nieuwbouwwontwikkeling van planologisch maximaal 208 woningen in het buitengebied van Heeswijk-Dinther, zoals omschreven in paragraaf 1.1. Om de ruimtelijke kwaliteit van deze nieuwe woningen te bewaken, is in samenspraak met de gemeente een beeldkwaliteitsplan (BKP) opgesteld. Het BKP is als bijlage 2 bijgevoegd. Dit BKP zal als onderdeel van de Welstandsnota worden vastgesteld. Bij het ontwerpen van de woonwijk en de woningen dient rekening te worden gehouden met de in het BKP gestelde randvoorwaarden. De bouwplannen zullen worden voorgelegd aan de Welstandscommissie, die de plannen aan het BKP en de Welstandsnota Bernheze zal toetsen.

Conclusie

De voorgenomen ontwikkeling past binnen de Welstandsnota Bernheze, mits wordt voldaan aan de randvoorwaarden van het BKP.

4.3.7 Parkeernormennota gemeente Bernheze

Sinds 9 juli 2015 is in de gemeente Bernheze de 'Parkeernormennota gemeente Bernheze' van kracht. Bij nieuwe bouwprojecten dient aan het aspect parkeren te worden getoetst. Deze nota heeft als doel om de toepassing van de parkeernormen inzichtelijker te maken, zodat het voor burgers, bedrijven en ontwikkelaars duidelijk is welke normen gehanteerd worden bij een woningbouwontwikkeling en/of bouwaanvraag. De parkeernorm is een middel om bij nieuwbouw, verbouw of functieverandering te zorgen dat er voldoende parkeerplaatsen zijn. Dat wil zeggen dat het bedoeld is voor nieuw- en verbouwsituaties en niet voor bestaande situaties.

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

Analyse

Zoals in paragraaf 3.3.2 beschreven, is in de parkeerbalans (bijlage 5) op basis van het meeste actuele stedenbouwkundig ontwerp (d.d. 2 oktober 2023) uitgegaan van in totaal 195 woningen. Om de parkeerbehoefte te berekenen is uitgegaan van de parkeernormen uit de nieuwe parkeernota waarvan verwacht wordt dat deze op korte termijn wordt vastgesteld.

Voor de 195 ingetekende woningen is er een behoefte aan afgerond 289 parkeerplaatsen. In het meest actuele stedenbouwkundig ontwerp (d.d. november 2023) zijn in totaal 285 parkeerplaatsen voorzien. Hiermee biedt voorliggend plan voldoende parkeerplaatsen om te voorzien in de parkeerbehoefte. Wanneer met de huidige geldende parkeernorm wordt gerekend, zijn in het meest actuele ontwerp eveneens voldoende parkeerplaatsen voorzien om aan de parkeerbehoefte te voldoen. Bij de aanvraag van de omgevingsvergunning zal worden aangetoond dat met het aantal parkeerplaatsen dat is opgenomen is het stedenbouwkundig plan voldaan wordt aan de op dat moment geldende parkeernormen.

Conclusie

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

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

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

- 15,0% van de energie is opgewerkt uit duurzame bronnen (2018: 9,4%)
- 20,0% reductie van de CO₂-uitstoot ten opzichte van de uitstoot in 1990 (2018: 13,8%)

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

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

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

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

Analyse

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

Conclusie

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

Hoofdstuk 5 Uitvoeringsaspecten

In dit hoofdstuk worden de uitvoeringsaspecten beschreven. Achtereenvolgens komen de volgende thema's aan de orde:

1. milieu;
2. waarden;
3. waterhuishouding.

In de uitgevoerde onderzoeken is uitgegaan van de realisatie van planologisch maximaal 208 woningen, aangezien ten tijde van de uitvoering van de onderzoeken het exacte woningaantal nog niet bekend was. De 208 woningen betreffen daarom een worst-case aantal. Op de situatietekening (d.d. 2 oktober in bijlage 1) is momenteel sprake van maximaal 195 woningen. Hiermee wordt het worst-case aantal woningen niet overschreden.

5.1 Milieu

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

5.1.1 Bodemkwaliteit

5.1.1.1 Inleiding

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

5.1.1.2 Analyse

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

Op basis van het milieutechnisch bodemonderzoek wordt geconcludeerd dat:

Deelgebied 1 (koffiestraat 2a e.o.) en deelgebied 3 (Nobisweg 15 e.o.)

De onderzoeksresultaten vormen geen belemmering voor de voorgenomen herontwikkeling. De grond en het grondwater in deze deelgebieden blijken maximaal licht verontreinigd te zijn met enkele parameters. De watergang bij deelgebied 1 was niet toegankelijk als gevolg van hekwerk en begroeiing. Aanbevolen wordt de kwaliteit hiervan na verwijdering van de obstakels vast te stellen.

Deelgebied 2 (Hommelsedijk 4a en 4b e.o.)

De onderzoeksresultaten vormen een belemmering voor de voorgenomen herontwikkeling.

- Op de locatie Hommelsedijk 4a is reeds sprake van drie gevallen van ernstige bodemverontreiniging met asbest waarbij mogelijk sprake is humane risico's. Na de sloop van de bebouwing dient nader bodem- en asbestonderzoek uitgevoerd te worden. Daarnaast dient daarbij een risicobeoordeling uitgevoerd te worden om vast te stellen of sprake is van spoedeisende bodemverontreinigingen.
- Daarnaast dient ter plaatse van de toegangsweg en rondom de schuren van Hommelsedijk 4a een nader asbestonderzoek uitgevoerd te worden.
- Ter plaatse van de Hommelsedijk 4a dient ook een nader bodemonderzoek uitgevoerd te worden naar de sterke verontreiniging met barium en matige verontreiniging met zink in het grondwater.
- Ter plaatse van de Hommelsedijk 4b dient tevens een nader asbestonderzoek uitgevoerd te worden.

Algemeen

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

van het openbaar gebied aanvullende werkzaamheden hiernaar te verrichten om hierover meer zekerheid te krijgen.

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

5.1.1.2.1 Conclusie

Het aspect bodemkwaliteit vormt geen planologische belemmering voor het plan wanneer de geconstateerde mogelijke verontreinigingen nader worden onderzocht en de aanwezige gevallen van ernstige bodemverontreiniging te worden gesaneerd om de bodem geschikt te maken voor het beoogde toekomstige gebruik. Dit is middels een voorwaardelijke verplichting in de regels geregeld.

5.1.2 Bedrijven en milieuzonering

5.1.2.1 Inleiding

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

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

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

5.1.2.2 Analyse

Omgevingstype

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

Invloed plan op de omgeving

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

Invloed omliggende inrichtingen op plan.

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

Zandstraat 1

Vergunde situatie

Op dit moment zijn andere, minder zware, bedrijfsactiviteiten vergund. Wanneer getoetst wordt op de de feitelijke situatie dan dient rekening gehouden te worden met de (onder voorschriften) vergunde situatie: een 'aannemersbedrijf met timmerwerkplaats en machinale houtbewerking met werf'. Wordt er dan naar de gebouwinvulling gekeken dan kan worden geconstateerd dat in het dichtst bij het plangebied gelegen gebouw A (504 m²) vooral opslag (van antiek) aanwezig is en midden in het gebouw een kleine werkplaats (<200m²). in de andere gebouwen ten noorden van gebouw A vinden de overige activiteiten plaats.

Wanneer naar de vergunning wordt gekeken kan de bedrijvigheid daarom volgens de VNG lijst vallen onder:

- Timmerwerfabrieken, vervaardiging overige artikelen van hout, p.o. < 200 m²
- Aannemersbedrijven met werkplaats: b.o. > 1000 m²

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

Planologische mogelijkheden

Op basis van het vigerende bestemmingsplan 'Buitengebied Bernheze' heeft de Zandstraat 1 echter de functieaanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - timmerbedrijf'. Op basis van bijlage 7 bij het vigerend

bestemmingsplan is alleen een timmerbedrijf en geen ander bedrijf toegestaan. Bij dit timmerbedrijf is een bedrijfsoppervlak van 1.300 m² toegestaan en daarom zou er, ook basis van de feitelijke aanwezige bedrijfsbebouwing, worden uitgegaan van SBI 162.0 met categorie 3.2. Dit zijn de theoretische planologische mogelijkheden.

Op basis van deze maximale planologische mogelijkheden valt een deel van de woningen in deelgebied C binnen de richtafstanden van het bedrijf. Om aan te tonen dat ter plaatse van de beoogde woningen een goed woon- en leefklimaat heerst én dat de (toekomstige) bedrijfsvoering niet wordt belemmerd zal een akoestisch onderzoek of een reële kwantitatieve onderbouwing/berekening worden opgesteld.

P.M. akoestisch onderzoek

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

Hommelsedijk 6a

Volgens het bestemmingsplan is er planologisch een paardenhouderij en een boertel mogelijk.

Er is een vergunning verleend voor een boertel, groepsaccommodatie en manege.

De verschillende onderdelen vallen onder een verschillende bedrijfsactiviteiten:

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

Ad 1

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

Ad 2.

De activiteiten met betrekking tot de groepsaccommodatie hebben een richtafstand van 30 meter voor het aspect geluid. Omdat de afstand van het dichtstbijzijnde bouwvlak 10 meter betreft wordt niet voldaan aan de gewenste richtafstand.

Mogelijk dient er een geluidwerende voorziening gerealiseerd te worden om een goed woon- en leefklimaat te garanderen. Hiervoor dient een nader akoestisch onderzoek te worden uitgevoerd.

Ad 3.

Hierna wordt voor elk afzonderlijk milieuaspect gemotiveerd waarom er geen belemmeringen voor de omliggende woningen is te verwachten.

Geur

In de regels van het vigerende bestemmingsplan is vastgelegd dat de geurveroorzakende activiteiten (dierstallen) binnen het bouwvlak op de verbeelding dienen plaats te vinden (zie ook geuronderzoek in bijlage 10). Voor de beoordeling van eventuele hinder vanuit het aspect geur is daarom de rand van het bouwvlak van de manege, dan ook maatgevend. De bouwvlakken van de woningen zijn gelegen op een grotere afstand dan 50 m vanaf het opgenomen bouwvlak van de manege, waarmee de richtafstand van 50 meter voor geur richting de woningen wordt gerespecteerd. Er worden geen belemmeringen vanuit het aspect geur verwacht. Een nader onderzoek is niet noodzakelijk.

Stof

Het milieuaspect stof wordt met name veroorzaakt door de activiteiten in de rijbak. Volgens het vigerende bestemmingsplan mogen rijbakken alleen binnen het bouwvlak worden gesitueerd. De richtafstand van 30 meter voor stof richting de woningen wordt gerespecteerd.

Tevens is de heersende windrichting zuidwest en daarmee van het plangebied af. Hiermee wordt er geen significante geur- en stofhinder verwacht ter plaatse van de woningen. Een nader onderzoek is niet noodzakelijk.

Geluid

Vanuit de manege zijn geluidveroorzakende activiteiten ook mogelijk buiten het bouwvlak. Daarom dient voor dit aspect gerekend te worden vanaf de bestemmingsgrens. Zoals hierboven beschreven ligt het dichtstbijzijnde bouwvlak op 10 meter afstand. Hiermee wordt dus niet voldaan aan de richtafstand van 30 meter. Mogelijk dient er een geluidwerende voorziening gerealiseerd te worden om een goed woon- en leefklimaat te garanderen. Hiervoor dient een nader akoestisch onderzoek te worden uitgevoerd.

Om aan te tonen dat ter plaatse van de beoogde woningen een goed woon- en leefklimaat heerst én dat de (toekomstige) bedrijfsvoering niet wordt belemmerd zal voor de vaststelling een akoestisch onderzoek of een reële kwantitatieve onderbouwing/berekening worden opgesteld met betrekking tot de noodzakelijke geluidwerende voorzieningen. Op de verbeelding en in de regels is in de groenzone een aanduiding opgenomen waarmee de realisatie van geluidwerende voorzieningen is toegestaan.

P.M. akoestisch onderzoek

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

5.1.2.3 Conclusie

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

5.1.3 Externe veiligheid

5.1.3.1 Inleiding

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

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

5.1.3.2 Beoordelingskader

Het kader voor het beoordelen van externe veiligheid bestaat met name uit:

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

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

Kernbegrippen

In het beoordelingskader staan twee kernbegrippen centraal:

- Plaatsgebonden risico:
Het plaatsgebonden risico geeft de kans, op een bepaalde plaats, van overlijden ten gevolge van een ongeval bij een risicovolle activiteit. Het plaatsgebonden risico kan op een kaart worden weergegeven met zogeheten risicocontouren: lijnen die punten met eenzelfde plaatsgebonden risico verbinden. Voor ruimtelijke ontwikkelingen is de risicocontour van 10^{-6} /jaar het meest relevant. Binnen deze contour mogen geen nieuwe kwetsbare objecten gerealiseerd worden. Voor beperkt kwetsbare objecten geldt deze contour niet als grenswaarde, maar als richtwaarde.
- Groepsrisico:
Het groepsrisico is een maat voor de kans dat bij een ongeval een groep slachtoffers valt met een bepaalde

omvang (10 personen of meer). Het groepsrisico wordt bepaald binnen het invloedsgebied van een risicovolle activiteit en kent geen vaste norm, maar een oriëntatiewaarde (= '1'). Voor het groepsrisico geldt een verantwoordingsplicht. Dit houdt in dat iedere wijziging met betrekking tot planologische keuzes moet worden onderbouwd én verantwoord door het bevoegd gezag.

Verantwoordingsplicht groepsrisico

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

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

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

5.1.3.3 Analyse

Om de risico's vanuit externe veiligheid voor de ontwikkeling als gevolg van activiteiten in de directe omgeving te inventariseren is een quickscan externe veiligheid uitgevoerd: rapport 'Quickscan Externe Veiligheid Heeswijk-Dinther' (21 december 2022; RVR007-0001). Het rapport is als bijlage 9 bijgevoegd.

Op basis van de resultaten uit de quickscan externe veiligheid wordt geconcludeerd dat:

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

5.1.3.4 Conclusie

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

5.1.4 Geurhinder veehouderijen

5.1.4.1 Inleiding

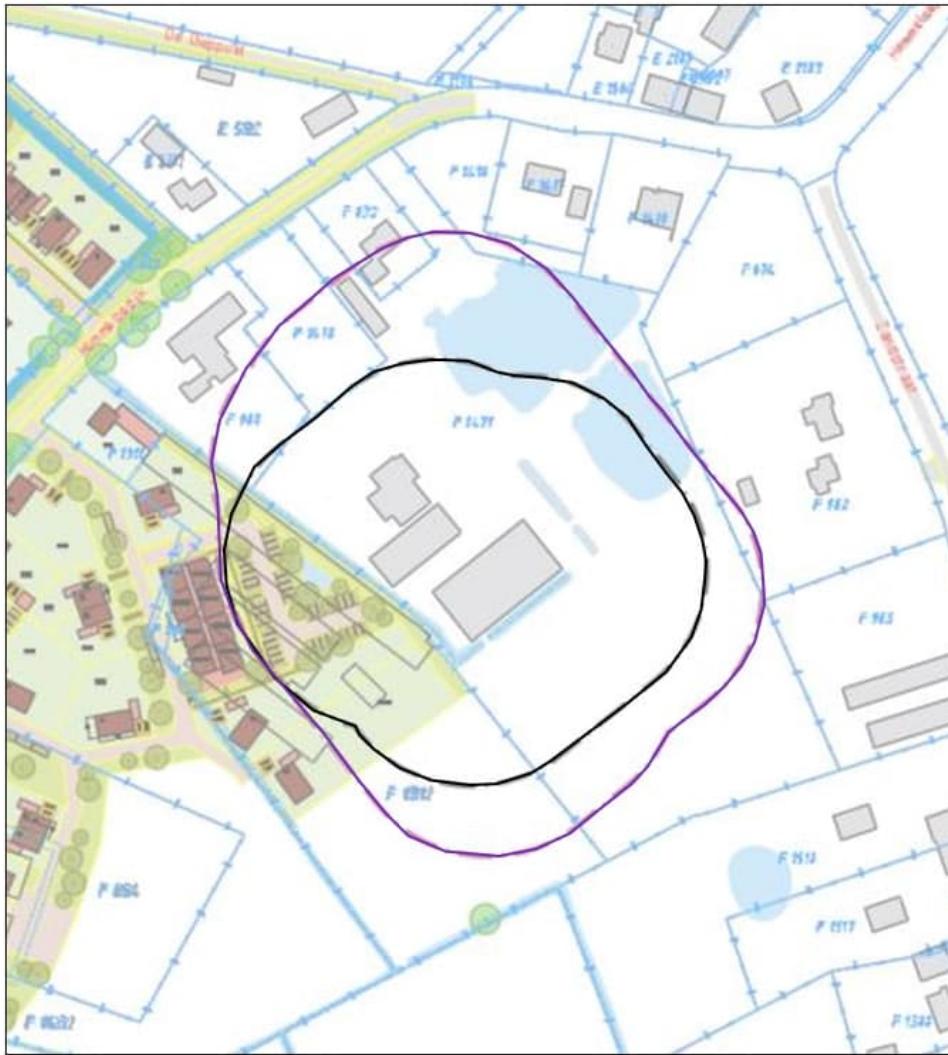
Bij ruimtelijke ontwikkelingen nabij agrarische bedrijven is het aspect geurhinder van belang. Er moet worden aangetoond dat het plan geen belemmering vormt voor agrarische bedrijven en dat sprake is van een goed woon- en leefklimaat ter plaatse van het plan.

5.1.4.2 Analyse

Om uit te sluiten of er al dan niet sprake is van inbreuk op de milieurechten van bestaande veehouderijen en of de planontwikkeling geen inbreuk veroorzaakt op de planologische geurruimte van de bestaande veehouderijen, is een Agrarisch geuronderzoek uitgevoerd: rapport: 'Agrarisch Geuronderzoek woningbouwplan Heeswijk-Dinther' (5 april 2023; RVR007-0001). Tevens is in dit onderzoek onderzocht of ter plaatse van de planontwikkeling een voldoende woon- en leefklimaat kan worden gegarandeerd als gevolg van de voorgrond- en achtergrondgeurbelasting. Het rapport is als bijlage 10 bijgevoegd.

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

- de planontwikkeling geen inbreuk maakt op de milieurechten en planologische geurruimte van omliggende veehouderijen wanneer voor de manege aan de Hommelsedijk 6A de minimale afstand van 50 meter tussen de geurgevoelige objecten binnen het plan en de diervverblijven/bouwwak wordt gerespecteerd. Op de navolgende afbeelding zijn de geurcontouren inzichtelijk gemaakt.
- de berekende voorgrondgeurbelasting ten gevolge van de veehouderij aan de Koffiestraat 6 ten hoogste 0,1 OUE/m³ bedraagt. Hiermee is het woon- en leefklimaat op basis van de voorgrondgeurbelasting te classificeren als 'zeer goed'. De berekende voorgrondgeurbelasting ten gevolge van de veehouderij aan de Justitiweg 2 bedraagt ten hoogste 1,4 OUE/m³. Hiermee is het woon- en leefklimaat op basis van de voorgrondgeurbelasting te classificeren als 'zeer goed'.
- de berekende achtergrondgeurbelasting ten hoogste 3,34 OUE/m³ bedraagt ter plaatse van de randen van het zuidelijkste gelegen deelgebied en ter plaatse van de randen van de andere deelgebieden ten hoogste 2,87 OUE/m³. Hiermee is het woon- en leefklimaat op basis van de achtergrondgeurbelasting te classificeren als 'goed' ter plaatse van het zuidelijkste deelgebied en ter plaatse van de andere twee deelgebieden 'zeer goed'.
- conform de vuistregel 'dat de voorgrondgeurbelasting maatgevend is indien die tenminste de helft van de achtergrondgeurbelasting bedraagt' is in onderhavige situatie voor de beoordeling van het woon- en leefklimaat de achtergrondgeurbelasting maatgevend voor het woningbouwplan. Het woon- en leefklimaat als gevolg van de achtergrondgeurbelasting is te kwalificeren als 'goed' ter plaatse van de rand van het zuidelijkste deelgebied tot 'zeer goed' ter plaatse van de andere deelgebieden.
- de berekende achtergrondgeurbelasting ter plaatse van het woningbouwplan aan de 'Beleidsregel ruimtelijke ontwikkelingen en geurhinder Bernheze 2013' voldoet. In deze beleidsregel staat dat voor nieuwe woongebieden sprake is van een 'voldoende' woon- en leefklimaat als de achtergrondgeurbelasting (cumulatieve geurhinder) niet meer dan 13 OUE bedraagt.



GEURCONTOUREN HOMMESEDIJK 6A

5.1.4.3 Conclusie

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

5.1.5 Geluid

5.1.5.1 Inleiding

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

5.1.5.2 Analyse

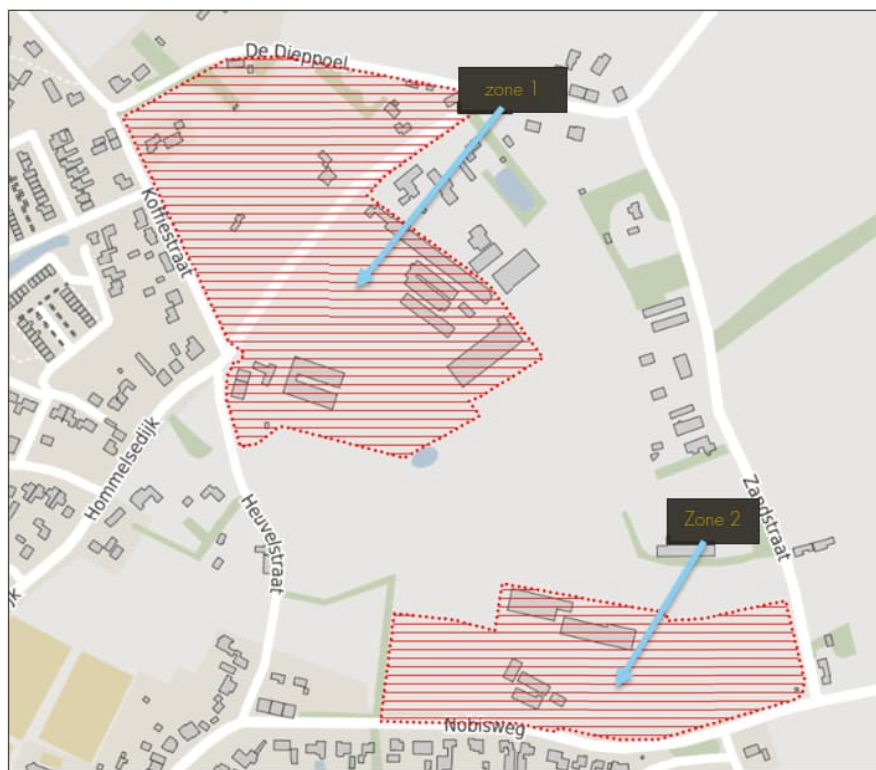
Verkeerslawaaai

Het plan omvat nieuwe geluidgevoelige objecten. Om de geluidbelasting ten gevolge van de zoneringsplichtige geluidbronnen te onderzoeken is een akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaai uitgevoerd: rapport 'Akoestisch Onderzoek Wegverkeerslawaaai woningbouwlocatie Heeswijk-Dinther' (29 september 2023; RVR007.0001). In het kader van een goede ruimtelijke ordening zijn tevens de relevante 30 km/uur-wegen in de directe nabijheid van het plan in het onderzoek opgenomen. Het rapport is als bijlage 11 bijgevoegd.

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

Wet Geluidhinder - toetsingskader

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



ZONE 1 EN 2 VAN HET PLANGEBIED

Beide zones liggen (deels) buiten de bebouwde komgrens conform de wegenverkeerswet. Op basis de begrenzing van het stedelijk gebied ligt zone 1 in het geheel in buitenstedelijk gebied. Zone 2 ligt deels in stedelijk en deels in buitenstedelijk gebied. Het pand aan de Nobisweg 15 ligt in stedelijk gebied.

Daarnaast is als uitgangspunt genomen dat de Hommelsedijk tot aan De Dieppoel een 30 km/uur zone wordt. Voor de Hommelsedijk is daarom deels een snelheid van 30 km/uur aangehouden.

Wet geluidhinder – toetsingskader

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

Wet Geluidhinder- zone 1

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

Wet Geluidhinder- zone 2

- Ten gevolge van de Zandstraat bedraagt de geluidbelasting maximaal 54 dB ter plaatse van de oostzijde van bouwvlak DB WG01 de voorkeursgrenswaarde (48 dB) en de maximale ontheffingswaarde voor buitenstedelijk gebied (53 dB) niet gerespecteerd.
- De maximale ontheffingswaarde voor binnenstedelijk gebied (63 dB) wordt wel gerespecteerd. Ter plaatse van de overige zijdes van het bouwvlak en de overige bouwvlakken van zone 2 wordt de voorkeursgrenswaarde wel gerespecteerd.
- Ten gevolge van de Vorstenbosseweg bedraagt de geluidbelasting maximaal 54 dB ter plaatse van de zuidzijde van bouwvlak DB WG01 de voorkeursgrenswaarde (48 dB) en de maximale ontheffingswaarde (53 dB) niet gerespecteerd.
- De maximale ontheffingswaarde voor binnenstedelijk gebied (63 dB) wordt wel gerespecteerd. Ter plaatse van de overige zijden van het bouwvlak en de overige bouwvlakken van zone 2 wordt de voorkeursgrenswaarde wel gerespecteerd.

Wet Geluidhinder - maatregelen zone 1 en 2

Maatregelen ter reductie van de geluidbelasting kunnen bestaan uit bronmaatregelen (vervangen wegdek), maatregelen bij de ontvanger (verplaatsen bouwvlakken) en overdrachtsmaatregelen (plaatsen scherm). Deze maatregelen zijn onderzocht en stuiten op overwegende bezwaren.

Goede ruimtelijke ordening - 30 km/uur-weg

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

Goede ruimtelijke ordening - cumulatie

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

Aanbeveling

Op dit moment zijn de deelgebieden deels in buitenstedelijk gebied gesitueerd waardoor de maximale ontheffingswaarde 53 dB bedraagt. De maximale ontheffingswaarde ten gevolge van wegen ter plaatse van woningen binnen stedelijk gebied bedraagt 63 dB. Bij de realisatie van het plan is het noodzakelijk om de grens stedelijk/buitenstedelijk gebied te verplaatsen gezien het een dorpsuitbreiding is. Wanneer de grens stedelijk gebied wordt verplaatst is het wel mogelijk om een hogere waarde te verlenen aan de woningen in het oostelijk deel van zone 2 (bouwvlak DB WG01) zonder extra maatregelen te treffen.

Ten behoeve van de voorgenomen ontwikkeling is een procedure hogere waarde benodigd. Daarnaast worden de wegen binnen de woongebieden als 30 km/uur ingericht.

Industrielawaai

Het plangebied ligt niet binnen een geluidszone van een gezoneerd industrieterrein. Er is geen akoestisch

onderzoek industrielawaai nodig.

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

5.1.5.3 Conclusie

Het aspect geluid vormt geen planologische belemmering voor het plan, indien de grens 'stedelijk gebied' wordt verplaatst, waarmee alle woningen binnen stedelijk gebied komen te vallen.

5.1.6 Luchtkwaliteit

5.1.6.1 Inleiding

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

5.1.6.2 Analyse

Effecten plan op luchtkwaliteit

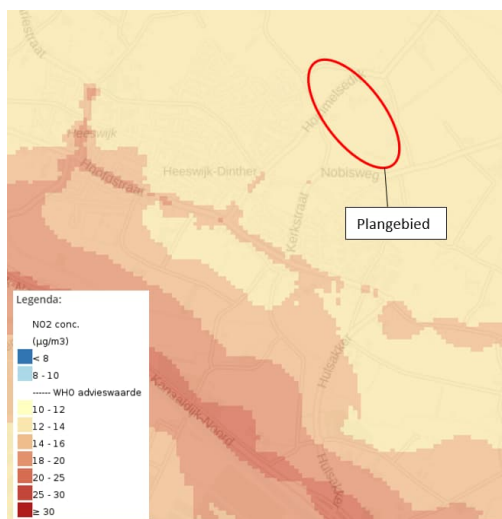
In de "Regeling niet in betekenende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen)" zijn categorieën van gevallen genoemd die niet in betekenende mate bijdragen aan de concentratie van fijnstof in de buitenlucht. Zo is een project met maximaal 1.500 woningen (netto) bij minimaal 1 ontsluitingsweg één van de genoemde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

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

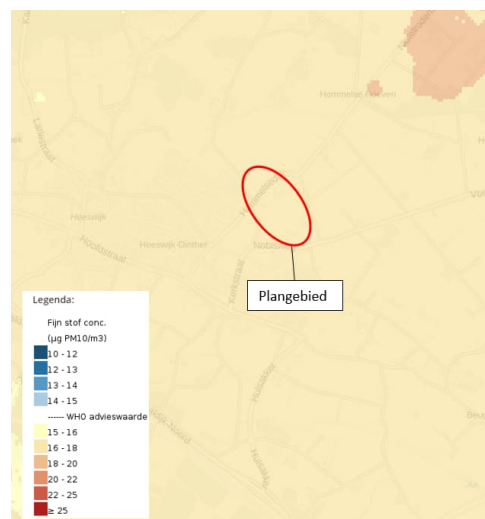
Goed woon- en leefklimaat

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

In de Wet milieubeheer zijn voor een groot aantal stoffen grenswaarden opgenomen, maar uit onderzoek blijkt dat langs wegen alleen overschrijdingen van de grenswaarden voor fijnstof (PM₁₀) en stikstofdioxide (NO₂) kunnen optreden. Voor de overige stoffen waarvoor grenswaarden zijn opgenomen in de Wm treden naar verwachting nergens langs het Nederlandse wegennet overschrijdingen van deze grenswaarden op. De volgende afbeeldingen betreffen uitsneden uit de kaart van Atlas leefomgeving. Op de kaart is de concentratie van fijnstof (PM₁₀) en stikstofdioxide (NO₂) in beeld gebracht. Het plangebied is rood omlijnd.



UITSNEDE ATLAS LEEFOMGEVING NO2



UITSNEDE ATLAS LEEFOMGEVING PM10

De grenswaarde voor de gemiddelde concentratie NO₂ bedraagt 40 µg/m³ per jaar. Voor PM₁₀ bedraagt de gemiddelde grenswaarde eveneens 40 µg/m³ per jaar.

Op bovenstaande kaarten is zichtbaar dat:

- de concentratie stikstofdioxide (NO₂), die er in 2020 ter plaatse van het plangebied gemiddeld in de lucht zat, tussen de 12 - 14 µg/m³ bedroeg.
- De concentratie PM₁₀ in dat jaar tussen de 16 - 18 µg/m³ bedroeg.

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

5.1.6.3 Conclusie

Het aspect luchtkwaliteit vormt geen planologische belemmering voor het plan.

5.1.7 Volksgezondheid

5.1.7.1 Inleiding

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

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

5.1.7.2 Veehouderijen

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

Endotoxinen

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

Analyse

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

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

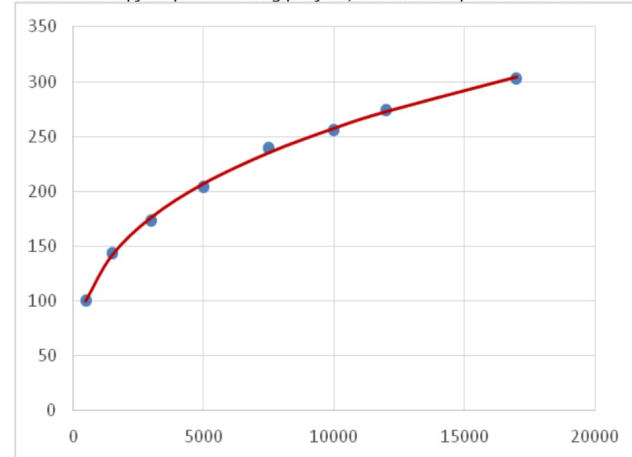
Stap 1 Endotoxine

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

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

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

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



GRAFIEK FIJN STOFEMISSION LEGKIPPEN

Het plangebied ligt op minimaal 100 meter afstand van de pluimveehouderij aan de Dodenhoeksestraat 1. De concentratie endotoxine in het plangebied is met 4,1 kg/jaar kleiner dan in bovenstaande grafiek bij 100 m is aangegeven. Hiermee ligt de concentratie beneden de adviesnorm van 30 EU/m³.

Er is geen sprake van een verhoogd volksgezondheidsrisico.

Stap 2 Emissies

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

Stap 3a Geur, toetsen aan aanvaardbaar woon-/leefklimaat a.d.h.v. wettelijk kader

De ontwikkeling vindt niet plaats in een gebied met een overbelaste geursituatie.

Stap 3b Geur, toetsen aan aanvaardbaar woon-/leefklimaat.

Er is sprake van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat als gevolg van de geursituatie in het gebied.

Stap 4a Meerdere diersoorten in één veehouderij

Er zijn geen bedrijven met meer dan één diersoort rondom het plangebied gelegen.

Stap 4b De afstand tussen een varkensbedrijf en pluimveebedrijf

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

Stap 5a, b en c De afstanden tot geitenhouderijen, pluimveehouderijen

Uit onderzoek is gebleken dat omwonenden in een straal van 2 km rondom geitenhouderijen een verhoogde kans hebben op longontsteking. Bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen in de omgeving van geitenhouderijen moet beoordeeld worden of er een effect is op de volksgezondheid. Binnen een straal van 2 kilometer bevinden zich twee geitenhouderijen. Op circa 1.100 meter van het plangebied is aan de Meerstraat 29 een geitenhouderij vergund. Op circa 1.800 meter van het plangebied is aan de Fokkersoek 1 eveneens een geitenhouderij vergund.

Stap 6 Mestbewerking

Er wordt in de nabijheid geen mest bewerkt of verwerkt.

Stap 7 Ongerustheid over de volksgezondheid

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

Conclusie

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

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

5.1.7.3 Boom- en fruitteelt

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

Analyse

Het plan leidt tot het toevoegen van woningen waar personen gedurende langere tijd verblijven. Er wordt opgemerkt dat de gronden rondom het plangebied thans niet in gebruik zijn voor boom- en fruitteelt en bovendien ook niet zijn aangewezen als boomteeltbedrijf.

Rekening houdend met het wensbeeld voor het middengebied is het niet aannemelijk dat er een fruitteeltbedrijf binnen 50 meter van het plangebied wordt gevestigd. Boomteelt is alleen mogelijk ter plaatse van de aanduiding 'bomenteelt'. In de nabije omgeving van het plangebied is deze aanduiding niet aanwezig. Aan de buitenzijde van het plangebied zijn reeds woonfuncties aanwezig, die een belemmering vormen voor een eventuele ontwikkeling van fruitteelt. De percelen tussen deelgebied B en C maken onderdeel uit van de visie 'Bebouwingsconcentraties', waarbinnen geen nieuwe ontwikkeling van fruitteelt is voorzien.

Conclusie

Geconcludeerd wordt dat er geen belemmeringen verwacht worden van spuitzones als gevolg van boom- en fruitteelt.

5.1.7.4 Hoogspanningsverbindingen

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

Analyse

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

Conclusie

Er is om die reden geen nader onderzoek nodig.

5.1.7.5 Conclusie

Het aspect volksgezondheid vormt geen planologische belemmering voor het plan.

5.1.8 Milieueffectrapportage

5.1.8.1 Inleiding

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

5.1.8.2 Analyse

Het plan valt onder de activiteit 11.2 'de aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject met inbegrip van de bouw van winkelcentra of parkeerterreinen, zoals genoemd in de bijlage D van het Besluit milieueffectrapportage, maar overschrijdt niet de daarin genoemde drempelwaarde. Het plan is niet m.e.r.(-beoordelings)plichtig, maar er heeft wel een vormvrije m.e.r.-beoordeling plaatsgevonden. De beoordeling is als bijlage 13 opgenomen.

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

Op grond hiervan verzoekt de initiatiefnemer aan het bevoegd gezag te besluiten dat een verdere m.e.r.-procedure niet aan de orde is.

5.1.8.3 Conclusie

Er heeft een vormvrije m.e.r.-beoordeling plaatsgevonden, waaruit volgt dat het plan geen belangrijke nadelige milieugevolgen heeft.

5.2 Waarden

5.2.1 Ontploffbare Oorlogsresten

5.2.1.1 Inleiding

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

5.2.1.2 Historisch vooronderzoek Ontploffbare Oorlogsresten

Om te onderzoeken of het plangebied of delen hiervan betrokken zijn geweest bij oorlogshandelingen en er daardoor een verhoogd risico is op het aantreffen van Ontploffbare Oorlogsresten (OO) is een historisch vooronderzoek OO uitgevoerd: rapport 'Historisch vooronderzoek OO Heeswijk-Dinther Hommelsedijk' (18 december 2022; 221208_H22049_VOB_01). Het rapport is als bijlage 14 bijgevoegd.

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

5.2.1.3 Conclusie

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

5.2.2 Archeologie

5.2.2.1 Inleiding

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

5.2.2.2 Analyse

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

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

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

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

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

Om te onderzoeken of er historische resten in de bodem ter plaatse van het plangebied aanwezig zijn, is een archeologisch bureau- en verkennend veldonderzoek door middel van boringen uitgevoerd: rapport 'Archeologisch bureau- en verkennend veldonderzoek door middel van boringen: Nobisweg - Hommelsedijk' 1 maart 2023; AM22387). Het rapport is als bijlage 15 bijgevoegd.

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

wordt geconcludeerd dat:

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

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

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

5.2.2.3 Conclusie

Ter bescherming van de mogelijke archeologische vondsten, zijn de bestaande dubbelbestemmingen Waarde Archeologie 2 en Waarde Archeologie 3 nog overgenomen in dit bestemmingsplan, hiermee vormt het aspect archeologie geen planologische belemmering voor het plan.

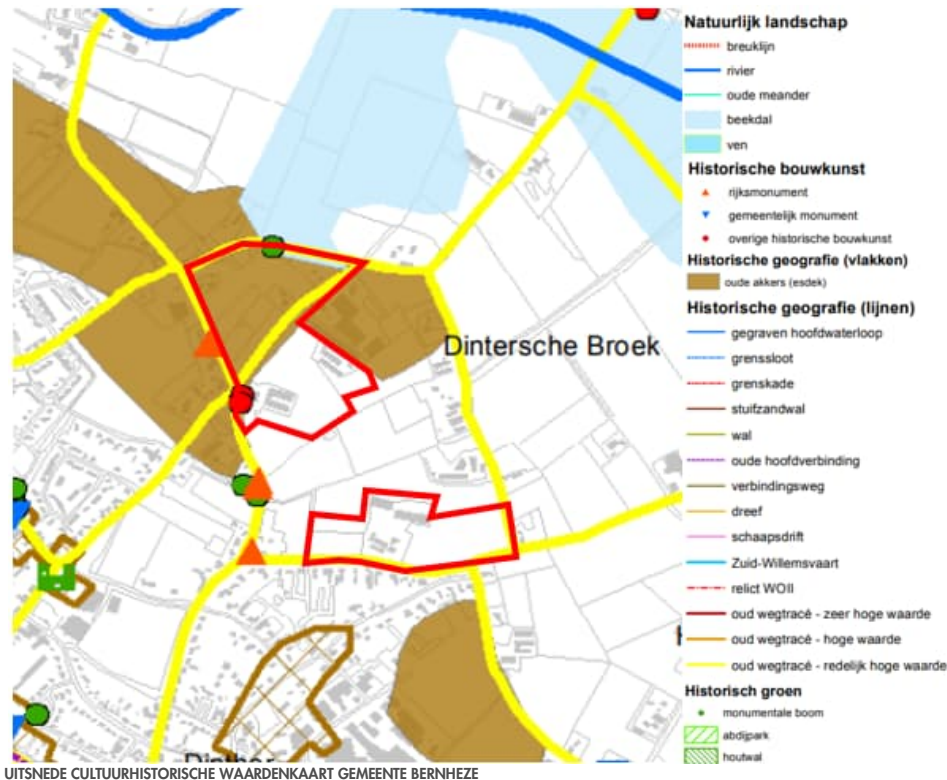
5.2.3 Cultuurhistorie

5.2.3.1 Inleiding

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

5.2.3.2 Analyse

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



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

5.2.3.3 Conclusie

Het aspect cultuurhistorie vormt geen planologische belemmering voor het plan.

5.2.4 Natuurwaarden

5.2.4.1 Inleiding

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

- gebiedsbescherming;
- soortenbescherming;
- bescherming van houtopstanden.

5.2.4.2 Analyse

Gebiedsbescherming

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

Verstorende effecten

Om na te gaan of voorliggend plan verstorende effecten op gebieden behorende tot Natuurnetwerk Nederland heeft, is een verkennend flora- en fauna onderzoek uitgevoerd: rapport 'Verkennend flora- en faunaonderzoek woningbouwplan Heeswijk-Dinther' (17 februari 2023; RVR007). Het onderzoeksrapport is als bijlage 16 bijgevoegd.

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

Stikstofdepositie

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

Er geldt dan ook een grenswaarde van 0,00 mol/hectare/jaar. Om de effecten van het plan op de omliggende Natura2000-gebieden te bepalen is een stikstofdepositie-onderzoek uitgevoerd. Het onderzoek is uitgevoerd overeenkomstig de 'Handreiking Passende Beoordeling Stikstofaspecten Bestemmingsplannen'. Het onderzoeksrapport (21 november 2023; RVR007) is als bijlage 17 bijgevoegd.

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

- Hommelsedijk 4a
- Hommelsedijk 4b
- Nobisweg 15

Het beëindigen milieubelastende activiteiten en de sloop van deze drie intensieve veehouderijen is als randvoorwaarden opgenomen in het nieuw op te stellen bestemmingsplan voor de woonlocatie. Gekoppeld aan deze planontwikkeling worden de verleende milieuvergunningen van de drie voornoemde bedrijven ingetrokken. Hierbij worden de vrijkomende N-emissies voor Hommelsedijk 4a en Nobisweg 15 ingezet voor de aanleg- en gebruiksfase van de maximaal 208 woningen, inclusief alle bijbehorende voorzieningen en werkzaamheden, zoals voorzien in het voornoemde bestemmingsplan.

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

Uit de uitgevoerde berekeningen naar de gebruiksfase en de aanlegfase blijkt dat de stikstofdepositie niet meer dan 0,00 mol N/ha/jaar bedraagt. Hierbij is rekening gehouden met het inzetten van een interne salderingsmaatregel. In het kader van deze interne salderingsmaatregel zijn in de uitgevoerde berekening de emissierechten van één van de stoppende agrarische bedrijven, te weten Hommelsedijk 4a, ingezet.

In het kader van een voortoets kunnen significant negatieve effecten voor het aspect stikstofdepositie derhalve worden uitgesloten waardoor het uitvoeren van een passende beoordeling niet aan de orde is en tevens geen sprake is van een vergunningplicht in het kader van de Wet natuurbescherming.

Het aspect stikstofdepositie vormt geen belemmering voor het plan.

Soortenbescherming

Om een indruk te verkrijgen van de (mogelijk) aanwezige beschermde planten- en diersoorten binnen het onderzoeksgebied is een verkennend flora- en fauna onderzoek uitgevoerd: rapport 'Verkennend flora- en

faunaonderzoek woningbouwplan Heeswijk-Dinther' (17 februari 2023; RVR007). Het onderzoeksrapport is als bijlage 16 bijgevoegd. Op basis van een literatuuronderzoek en een verkennend veldbezoek (21 november 2022) is beoordeeld of en zo ja, welke functie het onderzoeksgebied heeft voor beschermde soorten.

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

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

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

Tot slot wordt opgemerkt dat de zorgplicht als genoemd in artikel 1.11 van de Wet natuurbescherming te allen tijde van toepassing is.

Bescherming van houtopstanden

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

5.2.4.3 Conclusie

Het aspect natuurwaarden vormt geen planologische belemmering voor het plan. Er dient echter wel soortgericht onderzoek naar de huismus, steenuil, vleermuizen, steenmarter, das, kleine marterachtigen, alpenwatersalamander, kamsalamander en de poelkikker te worden uitgevoerd. Bij het verlenen van de omgevingsvergunning voor het slopen, bouwrijp maken en bouwen dient aangetoond te zijn dat er geen verstoring van de leefomgeving van deze soorten plaatsvindt. Dit is middels een voorwaardelijke verplichting in de regels van voorliggend bestemmingsplan opgenomen.

5.3 Waterparagraaf

5.3.1 Inleiding

Het plangebied ligt binnen het beheergebied van Waterschap Aa en Maas. In het plangebied worden nieuwe woningen en verhardingen gerealiseerd en ontstaat er daarmee nieuw verhard oppervlak. De watertoets is het hele proces van vroegtijdig informeren, adviseren, afwegen en uiteindelijk beoordelen van waterhuishoudkundige aspecten in ruimtelijke plannen en besluiten. Het doel van de watertoets is dat de waterbelangen evenwichtig worden meegewogen bij de totstandkoming van een plan. Deze waterparagraaf is een samenvatting van het concept waterhuishoudkundig plan (10 oktober 2023) voor deze ontwikkellocatie welke als bijlage 18 is bijgevoegd.

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

5.3.2 Beleid

Waterbeheerplan 2022-2027, waterschap Aa en Maas.

In het waterbeheerplan (WBP) staan de doelstellingen van waterschap Aa en Maas voor de periode 2022-2027. Het waterschap beschrijft wat ze (vaak samen met anderen) gaat doen om die doelen te halen en hoe ze inspeelt op veranderende omstandigheden, zoals het klimaat en stoffen in het oppervlaktewater. Hierdoor weten de inwoners van haar werkgebied en de partners wat ze van het waterschap kunnen verwachten. In het actuele waterbeheerplan krijgen de volgende programma's aandacht:

- Programma Waterveiligheid: Oost Brabant beschermen tegen overstromingen;
- Programma Klimaatbestendig en gezond watersysteem: Goede waterkwaliteit en -kwantiteit voor mens en natuur en Gezond en natuurlijk water;
- Programma Schoon water: Goede zuiveringsresultaten voor gezond water in sloten en beken.

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

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

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

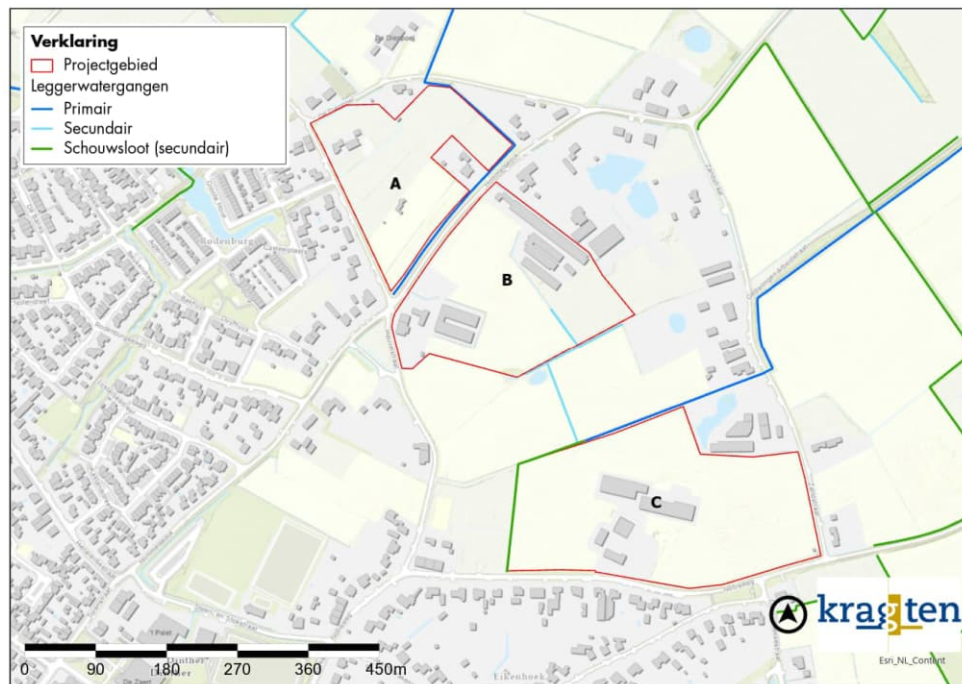
Het waterschap vraagt aan initiatiefnemers deze voorkeursvolgorde te doorlopen en te beargumenteren voor welke optie wordt gekozen. 'Vasthouden' betekent infiltratie in de bodem. Als hergebruik en (volledige) infiltratie niet mogelijk zijn, is afvoer naar een oppervlaktewater/riolering mogelijk. In dat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

Indien het verhard oppervlak toeneemt met meer dan 1 ha, zoals bij deze ontwikkeling, kan de compenserende berging als volgt berekend worden:

Benodigde compensatie (in m³) = Toename verhard oppervlak (in m²) * 0,06 (in m).

Oppervlaktewater en waterkwantiteit

Rondom en in het plangebied is oppervlaktewater aanwezig in de vorm van waterlopen en greppels. Een deel van deze waterlopen binnen het plangebied komt te vervallen. Er wordt binnen het plan gekeken naar een passende oplossing om grondwateroverlast door het vervallen van deze waterlopen te voorkomen. De waterlopen rondom het plangebied blijven in de toekomstige situatie grotendeels wel in stand.



LEGGERKAART MET SCHOUWSLOTEN INCLUSIEF PLANGEBIED

Water veiligheid en waterkeringen

Rondom keringen is een veiligheids- en beschermingszone aanwezig. Binnen deze zones gelden Rondom waterkeringen is een veiligheids- en beschermingszone aanwezig. Binnen deze zones gelden beperkingen voor bouwen en aanleggen om te voorkomen dat de stabiliteit, het profiel en/of de veiligheid van de waterkeringen wordt aangetast. In het plangebied zijn geen waterkeringen aanwezig.

Volgens de wateroverlastkaart van de regionale klimaatatlas is er geen sprake van wateroverlast door overstromingen in het plangebied. Ook zijn er geen kwetsbare gebouwen (zoals een politiebureau, brandweerkazerne, school, ziekenhuis) in het plangebied aanwezig. Volgens de wateroverlastkaart van de regionale klimaatatlas is er wel sprake van wateroverlast door hevige neerslag (70 mm) met name bij deelgebied C. Dit komt overeen met het beeld van de inundatiekaarten van het waterschap. Bij een bui van 60 mm ontstaat al inundatie en bij een bui van 120 mm is er op sommige plekken sprake van 30 tot 70 cm inundatie.

Afvalwaterketen en riolering

Binnen het plangebied bevinden zich twee gemengde overstorten. In deelgebied A bevindt zich een overstort op de A-waterloop en in deelgebied C bevindt zich een overstort die overstort op de schouwsloot. Het is onwenselijk dat overstortend water nabij de nieuwe woonwijk stroomt. De gemeente heeft verzocht om de overstorten zodanig te verleggen zodanig dat lozing benedenstroom van de deelgebieden plaats vindt zodat toekomstige bewoners van de deelgebieden hiervan geen overlast hiervan ervaren.

Aan de randen van het plangebied ligt openbare riolering. In de Koffiestraat, De Dieppoel en Hommelsedijk ligt drukriolering. Aan de Nobisweg ligt voor een gedeelte vrijvervalriolering en voor een gedeelte drukriolering. Het vuilwater uit deze ontwikkeling kan voor deelgebied A en B worden aangesloten op een nog nader door de gemeente aan te geven locatie en voor deelgebied C op de riolering van de Nobisweg.

5.3.2.2 Toekomstige situatie

In de toekomstige situatie worden planologisch maximaal 208 woningen voorzien. In het huidige ontwerp (oktober 2023) zijn momenteel 195 woningen opgenomen. Voor de beoogde woningbouwontwikkeling is een infiltratieonderzoek uitgevoerd dat als bijlage aan het waterhuishoudkundig plan is toegevoegd.

Bodem en grondwater

De voorgenomen ontwikkeling heeft een gevolg voor de bodem en het grondwater. Wanneer woningen en wegen op het huidige maaiveld worden gerealiseerd is er op sommige plekken een risico voor wateroverlast vanwege een te beperkte ontwateringsdiepte of inundatie. Op basis van deze risico's is een voorstel gedaan voor bouwpeil- en wegpeilhoogten. Deze variëren tussen de NAP + 8,2 m en NAP + 8,6 m voor de bouwpeilen en NAP + 7,9 m en NAP + 8,3 m voor de wegpeilen. In de uitwerking van het rioleringsplan wordt dit nader uitgewerkt, omdat dan pas kan worden bepaald of geadviseerde peilen voldoende hoog zijn om wateroverlast in de nieuwe woningen te voorkomen.

Oppervlaktewater en waterkwantiteit

Om de kans op wateroverlast te verkleinen is het van belang om ervoor te zorgen dat er voldoende ruimte voor water in het plan wordt gerealiseerd en dat het watersysteem optimaal functioneert en goed wordt onderhouden. Door de hoge grondwaterstanden en de beperkte infiltratiesnelheid is de bodem van het plangebied in beginsel niet ideaal voor infiltratie. Voor het plangebied wordt daarom voorgesteld om zoveel als mogelijk met bovengrondse infiltratievoorzieningen te werken en indien nodig grondverbetering toe te passen of leemlagen (indien aanwezig) door te breken. Hemelwater kan daarin worden geborgen en ter plaatse infiltreren. Mocht de infiltratiecapaciteit niet voldoende zijn dan kan het water vertraagd worden afgevoerd naar het omliggende oppervlakte water. Een bergingsvoorziening moet voorkomen dat de extra hoeveelheid hemelwater als gevolg van het verhard oppervlak versneld wordt afgevoerd naar het ontvangende watersysteem.

Binnen de ontwikkeling wordt de A-waterloop ter hoogte van deelgebied A verlegd om een voldoende brede onderhoudsstrook van 5 m beschikbaar te houden voor onderhoud van de waterloop. Het betreft het gedeelte tussen Hommelsedijk en De Dieppoel. Door middel van het vestigen van een zakelijk recht kan geborgd overeenkomst geregeld worden dat aan een zijde van de waterloop onderhoud wordt uitgevoerd en kunnen tuinen binnen deelgebied A grenzen aan de A-waterloop.



A-WATERGANG DIE IN HET NIEUWE ONTWERP WORDT VERLEGD TEN OPZICHTE VAN HUIDIGE LOCATIE

Door de ontwikkeling komen er een aantal watergangen te vervallen die in de huidige situatie in deelgebied A en deelgebied B liggen. In deelgebied A is dat 48 m³. In deelgebied B is dat circa 290 m³. In totaal is dat 338 m³. Deze waterberging moet worden opgesteld bij de wateropgave die ontstaat door de nieuwe verharding en bepaalt de totale wateropgave.

Realisatie wateropgave

Voor de woningen en openbare verharding wordt 60 mm waterberging per m² verhard oppervlak op openbaar terrein gerealiseerd. Voor de vrijstaande woningen is het uitgangspunt dat 60 mm op deze percelen wordt geborgen, voor twee kappers is het uitgangspunt dat 20 mm op het perceel wordt geborgen en voor de overige woningen is het uitgangspunt dat waterberging op openbaar terrein wordt gerealiseerd, zodat robuuste voorzieningen ontstaan.

Infiltratie is uitsluitend mogelijk indien deze wadi's boven de GHG worden gerealiseerd. De GHG ligt na ophoging 0,70 m onder macaiveld, dus dit biedt ruimte voor realisatie van wadi's en berging in de wadi's. Het beschikbare oppervlak aan ruimte voor water is per deelgebied verschillend. In basis is het uitgangspunt dat per deelgebied de waterberging wordt gerealiseerd en hier lijkt voor ieder deelgebied voldoende ruimte voor te zijn. Mocht bij de verdere uitwerking blijken dat er in met name deelgebied A onvoldoende ruimte voor waterberging kan worden gerealiseerd, dan kan dit gebied gekoppeld worden aan deelgebied B omdat hier wel voldoende ruimte is voor het realiseren van (extra) waterberging.

Dit leidt tot een bergingsopgave van circa 2.816 m³ bij een bergingseis van 60 mm. Bij een bergingseis van 70 mm leidt dit tot een bergingsopgave van circa 3.229 m³.

Locatie	Beoogd verhard oppervlak [m ²]	Extra wateropgave [m ³] bij dempen watergangen	Totale wateropgave [m ³] bij een bergingseis van 60 mm
Deelgebied A	19.093	48	1.194
Deelgebied B	12.182	290	1.021
Deelgebied C	10.024	-	601
Totale oppervlak	41.299	338	2.816

Uitgangspunt is om binnen het betreffende deelgebied de bergingsopgave van dat gebied in te passen.

- Binnen deelgebied A lukt het in het huidige ontwerp niet om te voldoen aan de benodigde waterberging voor 60 mm. Geadviseerd wordt om in deelgebied A alle groengebieden verlaagd aan te leggen. Wanneer de groengebieden met 30 cm verlaagd worden, kan circa 200 m³ waterberging worden gerealiseerd. Hiermee is er in deelgebied A nog een klein tekort aan waterberging. Het gaat hier om 158 m³ tekort bij de bergingseis van 60 mm en 316 m³ tekort bij de bergingseis van 70 mm. Bij de verdere technische uitwerking dient gekeken te worden welke mogelijkheden er zijn om in deelgebied A extra buffercapaciteit te realiseren. Wanneer hieruit zou blijken dat deelgebied A onvoldoende ruimte biedt, dan lijkt een koppeling met het watersysteem van deelgebied B voor de hand te liggen omdat in dit deelgebied ruimte voor waterberging over is. Het tekort aan waterberging in deelgebied A wordt hiermee dus deels opgevangen in deelgebied B. Bij dit scenario dient er wel in deelgebied meer waterberging aangelegd te worden dan dat er nu is opgenomen in het ontwerp, maar hier is wel ruimte voor.
- In deelgebied B is in het huidige stedenbouwkundig plan voldoende waterberging opgenomen (voor zowel de bergingseis van 60 mm als ook van 70 mm). Door ook in dit deelplan de groene ruimtes langs de wegen verlaagd aan te leggen kan hier ook nog extra water worden geborgen.
- In deelgebied C is er in het stedenbouwkundig plan geen fysieke waterberging aangebracht. Enkel waterberging voor de openbare verharding is nodig in openbaar terrein. Er is voldoende ruimte in de berm voor de bergingseis van 60 mm, maar ook van 70 mm, wanneer de groengebieden met 30 cm verlaagd worden aangelegd.

Hoewel in het huidige ontwerp de bergingseis in deelgebied A nog niet volledige ingepast is, is er uiteindelijk binnen de projectgrenzen (in deelgebied A of deelgebied B) wel voldoende ruimte aanwezig om 60 mm waterberging binnen het plangebied te realiseren en vaak ook om 70 mm waterberging te realiseren. Verder is er bij de wadi's rekening gehouden met 0,2 m waking, waardoor hier ook nog ruimte is om meer water te bergen (en dit is nog exclusief eventueel water-op-sstraat-berging).

Binnen de deelgebieden wordt voorzien in een leidingstructuur voor hemelwater en afvalwater (vuilwater). Een eerste opzet hiervoor is in onderstaande afbeeldingen weergegeven. Zowel in deelgebied A als in deelgebied B is een centrale waterberging voorzien. De verwachting is dat voor de nattere perioden in het jaar ook een vertraagde leegloop naar oppervlaktewater moet worden gerealiseerd om de waterbergingen voldoende snel leeg te krijgen. In het rioleringsplan wordt dit verder uitgewerkt.



VOORSTEL WATERBERGING EN WATERSTRUCTUREN DEELGEBIED A EN B



VOORSTEL WATERBERGING EN WATERSTRUCTUREN DEELGEBIED C

Bij de uitwerking van het rioleringsontwerp wordt aangegeven hoe de greppels en wadi's het meest effectief kunnen worden ingedeeld en hoe de centrale waterbergingen voor voldoende vertraging in de afvoer zorgen. Hierbij wordt voorkomen dat hemelwater direct kan afstromen naar de A-waterloop.

Veiligheid en waterkeringen

De bouwpeilen zijn zodanig bepaald dat er geen negatieve invloed is op de waterveiligheid van de nieuwe woningen. Er blijft voldoende onbebouwde ruimte aanwezig in situaties van inundatie.

Afvalwaterketen en riolering

Conform de Leidraad Riolering en het vigerend beleid is het voor nieuwbouw gewenst een gescheiden rioleringsstelsel aan te leggen zodat schoon hemelwater niet bij een rioolwaterzuiveringsinstallatie (RWZI) terecht komt. Vuilwater wordt aangesloten op de bestaande gemeentelijke riolering. Voor hemelwater wordt de volgende voorkeursvolgorde aangehouden:

- hemelwater vasthouden voor benutting,
- (in-) filtratie van afstromend hemelwater,
- afstromend hemelwater afvoeren naar oppervlaktewater,
- afstromend hemelwater afvoeren naar RWZI.

Het vuilwater van de ontwikkeling wordt verwerkt met behulp van een vuilwater stelsel, welke wordt aangesloten op het stelsel in Middelrode. Binnen de ontwikkeling zijn 195 woningen voorzien. Er is vanuit gegaan dat er 3 bewoners per woning zullen zijn welke per dag 120 l aan afvalwater produceren (in een periode van 10 uur). In totaal zorgt dit voor een lozing van 70,2 m³/dag aan afvalwater. Het bestaande gemengde stelsel kan deze hoeveelheid afvalwater verwerken.

De gemengde overstort aan de Hommelsedijk wordt door middel van een leiding met een lengte van ongeveer 420 m verlengd zodat de overstort pas buiten het deelgebied A op oppervlaktewater loost. De gemengde overstortleiding aan de Nobisweg wordt via de bestaande waterloop verlengd tot na deelgebied C.

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

Klimaatadaptatie

Volgens de regionale klimaatatlas is er in het plangebied geen sprake van wateroverlast door overstromingen. Wel is het zuiden van het deelgebied (deelgebied C) gevoelig voor wateroverlast door hevige neerslag. Bij een bui van 120 mm is er op sommige plekken sprake van 30 tot 70 cm inundatie. De huidige bebouwing is in deze delen hoog gebouwd. In dit project worden dezelfde bouwpeilen als de bestaande bebouwing aangehouden om wateroverlast bij bebouwing te voorkomen.

Daarnaast zijn in het ontwerp veel bomen en groengebieden opgenomen om hittestress tegen te gaan en de gevoelstemperatuur leefbaar te houden.

Waterberging

Binnen het plangebied dient een waterbergingsvolume van 2.816 m³ aan ruimte voor water te worden gerealiseerd bij een bergingseis van 60 mm. Bij een bergingseis van 70 mm leidt dit tot een bergingsopgave van circa 3.229 m³. Er worden wadi's, waterlopen en waterbergingen aangelegd ter compensatie van de geplande woningen en verhardingen en de gedempte waterlopen.

Het realiseren van waterberging wordt in het bestemmingsplan geborgd in de regels zodat de aanleg daarmee geborgd is voor zowel openbaar terrein als het particulier terrein.

Vanwege de omvang van de te realiseren watercompensatie is een waterhuishoudkundig plan opgesteld waarin uitgebreider is ingegaan op de waterhuishoudkundige aspecten bij deze ontwikkeling. Voor het aanleggen van oppervlaktewater en het verleggen van de waterloop is een watervergunning nodig. Wanneer er binnen de beschermingszone en profiel van vrije ruimte van de watergangen geen werkzaamheden plaats vinden, hoeft hiervoor geen watervergunning te worden aangevraagd.

5.3.2.3 Conclusie

Het waterhuishoudkundig plan laat zien dat hoewel in het huidige ontwerp de bergingseis in deelgebied A nog niet volledige ingepast is, er uiteindelijk binnen de projectgrenzen (in deelgebied A of deelgebied B) wel voldoende ruimte aanwezig is om 60 mm waterberging binnen het plangebied te realiseren en vaak ook om 70 mm waterberging te realiseren. De precieze invulling van het realiseren van volledige bergingseis van deelgebied A wordt in de technische uitwerking verder uitgewerkt. In deelgebied B en deelgebied C is voldoende ruimte beschikbaar voor de benodigde waterberging voor de bergingseis van zowel 60 mm als ook 70 mm. Op een aantal punten is er nog wel aandacht nodig ten aanzien van het ontwerp van voldoende waterbergingen, de afstroming over maaiveld, de technische detailering en het beheer en onderhoud. Dit zijn onderwerpen die in de volgende fase samen met het waterschap en de gemeente nader worden uitgewerkt. In het waterhuishoudkundig plan worden deze aandachtspunten benoemd.

Met de beoogde watercompensatie kunnen negatieve gevolgen voor het waterhuishoudkundige systeem ter plaatse worden uitgesloten. Het aspect waterhuishouding vormt uiteindelijk geen belemmering voor de geplande ontwikkeling.

5.4 Beperkingen in verband met militair vliegveld Volkel

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

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

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

5.4.1 Radarverstoringengebied

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 radarverstoringengebied is vastgelegd in de Regeling algemene regels ruimtelijke ordening (Rarro) en wordt gevormd door:

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

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

Het plan voldoet aan de voorwaarden van het radarverstoringengebied.

Hoofdstuk 6 Economische uitvoerbaarheid

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

6.1 Kostenverhaal

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

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

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

6.2 Gemeentelijke grondexploitatie

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

6.3 Planschade

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

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

Hoofdstuk 7 Juridische aspecten

7.1 Algemeen

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

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

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

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

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

Het bestemmingsplan voldoet aan de Regeling standaarden ruimtelijke ordening 2012.

7.2 Planregels

De indeling van de planregels is als volgt.

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

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Begrippen (artikel 1)

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

Wijze van meten (artikel 2)

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

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Agrarisch (artikel 3)

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

Groen (artikel 4)

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

Verkeer (artikel 5)

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

Water - Watergang (artikel 6)

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

Wonen (artikel 7)

De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor agrarisch grondgebruik; hobbymatig houden van vee, het bestaande aantal woningen, nieuwe woningen uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden', met inachtneming van dat maximum aantal, aan huis gebonden beroep in de bestaande aard en omvang, ontwikkeling van een aantrekkelijk en gevarieerd woon- en werkklimaat ter plaatse van de aanduiding 'wro-zone - woonwerkontwikkelingsgebied', water en waterhuishoudkundige voorzieningen, groenvoorzieningen, behoud van landschapselementen, extensieve dagrecreatie, doeleinden van openbaar nut, een en ander met bijbehorende voorzieningen, zoals perceelontsluitingen, onverharde wegen, kavelpaden en sloten.

Woongebied (artikel 8)

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

Waarde- Archeologie 2 (artikel 9)

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

Waarde- Archeologie 3 (artikel 10)

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

Waterstaat - Beschermingszone (artikel 11)

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

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Anti-dubbeltelregel (artikel 12)

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

Algemene bouwregels (artikel 13)

Dit artikel bevat regels ten aanzien van afwijkende bestaande bebouwing en ondergeschikte bouwdelen.

Algemene gebruiksregels (artikel 14)

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

Algemene aanduidingsregels (artikel 15)

Deze bepaling bevat regels ten behoeve van de grenswijziging van de Interim omgevingsverordening Noord-Brabant. Het betreft te verwijderen en toe te voegen aanduidingen.

Algemene afwijkingsregels (artikel 16)

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

Overige regels (artikel 17)

Dit artikel bevat regels ten aanzien van het parkeren.

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

Overgangsrecht (artikel 18)

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 19)

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 procedurerestappen zijn:

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

8.1 Omgevingsdialoog

De initiatiefnemer heeft in het voortraject, vooruitlopend op dit bestemmingsplan, de omgeving en direct omwonenden actief geïnformeerd en betrokken bij de planvorming. De wijze waarop deze dialoog heeft plaatsgevonden wordt in deze paragraaf toegelicht.

8.1.1 Start omgevingsdialoog

De start van de omgevingsdialoog heeft als doel de omgeving te laten kennismaken met het plan, reacties op te halen en te bezien of er aanleiding is om tot bijstelling van het plan over te gaan. Om in contact te kunnen komen met de omwonenden en hun reactie te vernemen, zijn de navolgende acties uitgevoerd:

8.1.1.1 Eerste inloopbijeenkomst

Op 9 november 2022 heeft een eerste inloopbijeenkomst plaatsgevonden. Het was een druk bezochte bijeenkomst, waar 200 personen aan deze inloopbijeenkomst bezocht hebben deelgenomen. Naast directe omwonenden en bewoners uit de omliggende wijk, was er ook brede belangstelling vanuit inwoners uit Heeswijk-Dinther en van mensen woonachtig buiten het dorp.

Doel inloopbijeenkomst

De inloopbijeenkomst had als doel om kennis te nemen van het plan, in gesprek te gaan over suggesties en aandachtspunten rondom het ontwerp, te informeren over het vervolgproces en vragen te beantwoorden. Hierbij is bewust voor een informele setting gekozen, waarbij mensen gericht en persoonlijk hun vragen kunnen stellen. De zaal was hiertoe ingericht met verschillende tafels waaraan het ontwerp werd toegelicht. Bij het plan betrokken specialisten van zowel de initiatiefnemers en het bureau die het plan ontwikkeld waren beschikbaar voor het geven van een toelichting.

Bij binnenkomst van de zaal waren 140 blanco reactieformulieren aanwezig, waarop aanwezigen hun contactgegevens konden achterlaten ten behoeve van een nieuwbrief. Dit formulier gaf ook de mogelijkheid tot het plaatsen van inhoudelijke opmerkingen/ aandachtspunten of suggesties ten aanzien van het plan. Vanwege de grote opkomst heeft mogelijk niet iedereen een reactieformulier kunnen invullen. Via de media-kanalen, gebruikt om de inloopavond aan te kondigen, zijn de aanwezigen daarom nogmaals in de gelegenheid gesteld om per e-mail op het plan te reageren.

Belangrijke aandachtspunten

De avond is in een constructieve sfeer verlopen. Terugkijkend op de avond en de ontvangen opmerkingen zijn er een aantal thema's die veelvuldig benoemd zijn er waarvoor aandacht gevraagd werd.

- Verkeer: Het gaat hierbij over de verkeerskundige situatie rondom het plangebied en in Heeswijk-Dinther in algemene zin, zowel gericht op aantal verkeersbewegingen, het type verkeer én de verkeersveiligheid.
- Opmerkingen en suggesties ten aanzien van het ontwerp.
- Vragen over het woningbouwprogramma.
- Zorgpunten van met name de direct omwonenden over de impact van het plan op hun persoonlijke woon- en leefomgeving.
- Vragen van mensen die geïnteresseerd zijn in de huur of koop van woningen of bouwkvavels.

Mogelijkheid tot geven van aanvullende opmerkingen

De indruk is dat tijdens de inloopbijeenkomst de meeste aanwezigen, op een goede wijze te woord zijn gestaan. Door de grote belangstelling en de drukke momenten tijdens de inloopbijeenkomst, was het voorstelbaar dat niet

iedereen de mogelijkheid heeft gehad of gevoeld om eventuele opmerkingen/suggesties op het plan te geven. Mede gezien het feit dat er te weinig reactieformulieren waren gezien de grote opkomst en daarom is overgegaan op notitiepapier om de reacties achter te laten. Omdat er belang aan wordt gehecht dat iedereen gelegenheid heeft gehad om op het plan te reageren, is de mogelijkheid gesteld om achteraf per e-mail nog een reactie toe te sturen.

8.1.1.2 Keukentafelgesprekken met direct aangrenzende omwonenden

In januari, juli, augustus en september 2023 hebben aanvullende keukentafelgesprekken met direct aangrenzende omwonenden plaatsgevonden, die hier specifiek om verzocht hebben. Door met deze mensen persoonlijk in gesprek te gaan kon gericht worden ingegaan op de situatie voor de desbetreffende aangrenzende omwonenden als gevolg van de beoogde woonlocatie. Zo kregen zij de gelegenheid om hun zorgen, wensen, suggesties en aandachtspunten uit te spreken.

8.1.1.3 Tweede inloopbijeenkomst

Op 28 november 2023 heeft een tweede inloopbijeenkomst plaatsgevonden.

Doel inloopbijeenkomst

De inloopbijeenkomst had als doel om omwonenden en geïnteresseerden te informeren over het verder uitgewerkte woningbouwplan. Om aan te sluiten bij behoeften zoals opgehaald in de eerdere inloopavond is gekozen voor een opzet rondom een viertal thema's, te weten mobiliteit, ontwerp en beeldkwaliteit, proces en ruimtelijke procedure en verkoopinformatie. Het plan is sinds de eerdere inloopbijeenkomst (9 november 2022) verder uitgewerkt op basis van wet- en regelgeving, gemeentelijke kaders, onderzoeksresultaten en input opgehaald vanuit de omgevingsdialoog (eerdere inloopbijeenkomst en keukentafelgesprekken). Op elke thematafel lag een formulier waarop mensen inhoudelijke opmerkingen/ aandachtspunten of suggesties ten aanzien van het plan konden noteren. Deze schriftelijke opmerkingen/ aandachtspunten of suggesties zijn gebundeld in een overzicht/verslag. Gemaakte opmerkingen worden waar mogelijk meegenomen bij de verdere uitwerking van het plan. Op basis van deze inloopbijeenkomst wordt het plan formeel in procedure gebracht.

8.2 Overleg ex artikel 3.1.1 Bro

In het kader van het overleg ex artikel 3.1.1 Bro wordt het ontwerpbestemmingsplan toegezonden aan de betrokken instanties.

8.3 Ter inzage legging

Het ontwerp bestemmingsplan zal gedurende zes weken ter inzage worden gelegd. Binnen deze periode wordt de mogelijkheid gegeven middels zienswijze te reageren op voorliggend plan.

Bijlagen toelichting

Bijlage 1	Stedenbouwkundig ontwerp
Bijlage 2	Beeldkwaliteitplan
Bijlage 3	Ruimteverdeling plangebied
Bijlage 4	Verkeerstoets
Bijlage 5	Parkeerbalans
Bijlage 6	Ladderonderbouwing
Bijlage 7	Milieutechnisch bodemonderzoek
Bijlage 8	P.M. Akoestisch onderzoek Industrielawaai
Bijlage 9	Quickscan externe veiligheid
Bijlage 10	Agrarisch Geuronderzoek
Bijlage 11	Akoestisch Onderzoek Wegverkeerslawaaï
Bijlage 12	P.M. Ontwerp Besluit Hogere Waarde
Bijlage 13	Vormvrije m.e.r.-beoordeling
Bijlage 14	Historisch vooronderzoek OO
Bijlage 15	Archeologisch bureau- en verkennend veldonderzoek
Bijlage 16	Verkennend flora- en fauna onderzoek
Bijlage 17	Stikstofdepositie-onderzoek
Bijlage 18	Waterhuishoudkundig plan

Regels

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

In deze regels wordt verstaan onder:

1.1 plan

het bestemmingsplan Woonlocatie Nobisweg/Hommelsedijk, Heeswijk-Dinthermet identificatienummer NL.IMRO.1721.BPHomdnobiswHD-ON01 van de gemeente Bernheze.

1.2 bestemmingsplan

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

1.3 verbeelding

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

1.4 aanduiding

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

1.5 aanduidingsgrens

de grens van een aanduiding indien het een vlak betreft;

1.6 aanduidingsvlak

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

1.7 aaneengebouwde woningen

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

1.8 aangebouwde bijgebouwen:

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

1.9 aan huis verbonden bedrijf

een bedrijf, niet zijnde een webshop, dat in een (gedeelte van) of bij een woning wordt uitgeoefend en dat is gericht op het vervaardigen van producten en/of het leveren van diensten, door de gebruik(st)er van de woning, en dat niet krachtens een milieuwet vergunning- of 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;

1.10 aan huis verbonden beroep

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

1.11 achtergevel

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

1.12 agrarisch bedrijf

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

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

1.13 agrarisch grondgebruik

de aanwending van open grond ten behoeve van het agrarisch bedrijf

1.14 ander-werk

een werk, geen bouwwerk zijnde, of een werkzaamheid;

1.15 bebouwing

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

1.16 bed & breakfast

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

1.17 bedrijf

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

1.18 bedrijfsvloeroppervlakte bij aan huis gebonden beroepen en aan huis gebonden bedrijven

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

1.19 begane grond

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

1.20 beperkt kwetsbaar object

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

1.21 bestaande aantal woningen

het aantal woningen per perceel of bouwvlak dat op het moment van terinzagelegging van het ontwerp bestemmingsplan bestaat of wordt gebouwd, dan wel nadien kan worden gebouwd krachtens een omgevingsvergunning voor het bouwen, waarvoor de aanvraag voor het tijdstip van inwerkingtreding is ingediend, tenzij in de regels anders is bepaald;

1.22 bestaand

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

- b. bij gebruik: het gebruik dat op het moment van terinzagelegging van het ontwerp bestemmingsplan bestaat, tenzij in de regels anders is bepaald;

1.23 bestemmingsgrens

de grens van een bestemmingsvlak;

1.24 bestemmingsvlak

een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming;

1.25 bevoegd gezag

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

1.26 bijgebouw

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

1.27 bouwen

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

1.28 bouwgrens

de grens van een bouwvlak;

1.29 bouwlaag

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

1.30 bouwperceel

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

1.31 bouwperceelsgrens

de grens van een bouwperceel;

1.32 bouwvlak

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

1.33 bouwvlakgrens

de grens van een bouwvlak;

1.34 bouwwerk

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

1.35 carport/overkapping

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

1.36 detailhandel

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

1.37 dove gevel

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

1.38 eindwoning

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

1.39 erf

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

1.40 erker

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

1.41 extensieve dagrecreatie

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

1.42 gebouw

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

1.43 gebruiken

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

1.44 geluidsbelasting vanwege het wegverkeer

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

1.45 geluidwerende voorzieningen

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

1.46 geschakelde woningen

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

1.47 gestapelde woningen

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

1.48 grondgebonden agrarisch bedrijf

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

1.49 grondgebonden woning

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

1.50 hoeksituatie

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

1.51 hogere grenswaarde

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

1.52 hoofdgebouw

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

1.53 huishouden

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

1.54 intensief veehouderijbedrijf

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

1.55 intensieve kwekerij

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

1.56 kampeermiddel

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

1.57 kwetsbaar object

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

1.58 landschapselement:

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

1.59 maatvoeringsgrens

de grens van een maatvoeringsvlak;

1.60 maatvoeringsvlak

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

1.61 mantelzorg

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

1.62 meergeneratiewoning

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

1.63 nevenactiviteit

een bedrijfs- of beroepsmatige activiteit die in ruimtelijk, functioneel en inkomenswerwend 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.

1.64 normaal onderhoud, gebruik en beheer

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

1.65 nutsvoorzieningen

voorzieningen ten behoeve van openbaar nut;

1.66 omgevingsvergunning

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

1.67 omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden

een omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 3.3 onder a van de Wet ruimtelijke ordening (Wro);

1.68 openbaar gebied

de openbare weg, openbaar groen en water;

1.69 parkeren

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

1.70 peil

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

1.71 permanente bewoning

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

1.72 prostitutie

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

1.73 rug-aan-rug-woning

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

1.74 schuilgelegenheid:

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

1.75 seksinrichting

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

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

1.76 Staat van Bedrijfsactiviteiten

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

1.77 stacaravan

een onderkomen met een maximale grootte van 30 m², onder welke benaming ook aangeduid, dat uitsluitend of in hoofdzaak dient of kan dienen tot woon-, dag- of nachtverblijf van een of meer personen en dat door de aanwezigheid van een chassis, assenstelsel en wielen wel over korte afstand naar een vaste standplaats kan worden verreden, doch dat niet bestemd is om regelmatig en op normale wijze op de verkeerswegen als aanhangsel van een personenauto te worden voortbewogen. Ook indien dit onderkomen wegens daaraan of daarbij aangebrachte wijzigingen of voorzieningen niet of niet meer geschikt is om te worden verreden, wordt het voor de toepassing van dit plan aangemerkt als stacaravan;

1.78 standplaats

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

1.79 stedenbouwkundige waarde/kwaliteit

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

1.80 twee- aaneengebouwde woningen

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

1.81 tuin

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

1.82 uitbouw

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

1.83 uitvoeren

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

1.84 verhard

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

1.85 vloeroppervlakte

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

1.86 voorgevel

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

1.87 voorgevelrooilijn

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

1.88 voorste bouwperceelgrens

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

1.89 voorste bouwvlakgrens

De grens van het bouwvlak gelegen aan de zijde van de weg;

1.90 vrijstaand bijgebouw

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

1.91 vrijstaande woning

een hoofdgebouw zonder gemeenschappelijke wand met een ander hoofdgebouw;

1.92 waterhuishoudkundige voorzieningen

voorzieningen die het waterhuishoudingsbelang dienen, zoals watergangen, waterstaatkundige kunstwerken, onderhoudsstroken ten behoeve van het beheer en onderhoud van een watergang e.d., voorzieningen ten behoeve van de waterhuishouding, waterafvoer, waterinfiltratie en waterberging, vijvers en poelen; bijbehorende voorzieningen zoals bermen, paden, beschoeiingen.

1.93 webshop

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

1.94 werk

een constructie geen gebouw of bouwwerk zijnde;

1.95 woning

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

1.96 woonunit

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

1.97 woonwerkontwikkelingsgebied (WOG)

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

1.98 zorgwoning

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

Artikel 2 Wijze van meten

Bij toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten:

2.1 afstand tot de zijdelingse bouwperceelsgrens

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

2.2 bebouwd oppervlak van een bouwperceel

de oppervlakte van alle op een bouwperceel aanwezige bouwwerken tezamen;

2.3 bebouwingspercentage

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

2.4 bouwhoogte van een bouwwerk

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

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

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

2.6 dakhelling

langs het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak;

2.7 goothoogte van een bouwwerk

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

2.8 inhoud van een bouwwerk

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

2.9 meten

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

2.10 ondergeschikte bouwonderdelen

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

2.11 oppervlakte van een bouwwerk

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

2.12 oppervlakte van een overkapping

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

2.13 afstemming peil

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

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Artikel 3 Agrarisch

3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Agrarisch' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

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

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

3.2 Bouwregels

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

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

3.3 Afwijken van de bouwregels

3.3.1 Algemeen

Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van:

- a. het bepaalde in 3.2 voor het oprichten van erfafscheidingen, waaronder mede worden begrepen terreinomheiningen en open hekwerken, buiten het bouwvlak tot een maximum hoogte van 2 m., onder de voorwaarde dat er geen onevenredige aantasting is van de open structuur van de omgeving;

3.3.2 Aanvullend afwegingskader

Een in 3.3.1 genoemde omgevingsvergunning kan bovendien slechts worden verleend indien geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:

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

3.4 Specifieke gebruiksregels

3.4.1 Strijdig gebruik

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

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

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

3.5.1 Verbod

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

- a. het rooien van houtgewas.

3.5.2 Uitzonderingen op verbod

Het in 3.5.1 vervatte verbod is niet van toepassing op werken en werkzaamheden die:

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

3.5.3 Afwegingskader

Uitvoering van de in 3.5.1 genoemde werken of werkzaamheden is in strijd met de bestemming, indien daardoor dan wel door de daarvan (direct of indirect) te verwachten gevolgen een onevenredige aantasting van de waarden van deze gronden kan plaatsvinden.

3.5.4 Waarden

Onder de in 3.5.3 genoemde waarden worden verstaan:

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

Artikel 4 Groen

4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Groen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. groenvoorzieningen, bermen en beplanting;
- b. parken en plantsoenen
- c. speelvoorzieningen;
- d. paden;
- e. incidentele parkeervoorzieningen;
- f. honden uitlaatveld / honden uitlaatstrook
- g. kunstwerken;
- h. nutsvoorzieningen;
- i. voorzieningen voor de waterhuishouding;
- j. geluidwerende voorzieningen in de vorm van een geluidscherm óf geluidswal ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - geluidwerende voorziening';

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

4.2 Bouwregels

4.2.1 Gebouwen

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

4.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

erf- en terreinafscheidingen	2 m.
lichtmasten en kunstwerken	6 m.
geluidwerende voorzieningen, ter plaatse van de 'specifieke bouwaanduiding - geluidwerende voorziening'	xx m, met dien verstande dat de bouwhoogte ter plaatse van de aanduiding minimaal xx m bedraagt; [nadat noodzakelijke hoogte bekend is wordt dit def ingevuld.]
overige bouwwerken, geen gebouw zijnde	3 m.

4.3 Nadere eisen

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

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

4.4 Specifieke gebruiksregels

4.4.1 Strijdig gebruik

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

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

4.5 Afwijken van de gebruiksregels

4.5.1 Tuinen en erven

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

Artikel 5 Verkeer

5.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Verkeer' bestemde gronden zijn bestemd voor:

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

met de daarbij behorende bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

5.2 Bouwregels

5.2.1 Gebouwen

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

5.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

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

Artikel 6 Water - Watergang

6.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Water - Watergang' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. de berging en/of afvoer van water;
 - b. recreatief medegebruik;
 - c. ontwikkeling van natuurlijke oevers;
- een en ander met bijbehorende voorzieningen.

6.2 Bouwregels

Op de voor 'Water - Watergang' aangewezen gronden mogen uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde ten behoeve van de bestemming worden gebouwd, zoals:

- a. bruggen, dammen en/of duikers;
- b. voorzieningen noodzakelijk voor het beheer en onderhoud van de watergang;
- c. afrasteringen met een maximale hoogte van 2 m.;
- d. steigers;
- e. perceelssluitingen.

6.3 Specifieke gebruiksregels

Tot een met de bestemming strijdig gebruik wordt in ieder geval gerekend:

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

Artikel 7 Wonen

7.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- hobbymatig houden van vee;
- het bestaande aantal woningen;
- nieuwe woningen uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden', met inachtneming van dat maximum aantal;
- aan huis gebonden beroep in de bestaande aard en omvang;
- ontwikkeling van een aantrekkelijk en gevarieerd woon- en werkklimaat ter plaatse van de aanduiding 'wro-zone - woonwerkontwikkelingsgebied';
- water en waterhuishoudkundige voorzieningen;
- groenvoorzieningen;
- behoud van landschapselementen;
- extensieve dagrecreatie;
- doeleinden van openbaar nut;
- een en ander met bijbehorende voorzieningen, zoals perceelssluitingen, onverharde wegen, kavelpaden en sloten.

7.2 Bouwregels

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

- per bouwperceel is één hoofdgebouw toegestaan;
- in afwijking van het bepalde onder a. mogen nieuwe woningen uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden' worden gebouwd, met inachtneming van dat maximum aantal;
- hoofdgebouwen worden uitsluitend opgericht binnen het bouwvlak;
- ter plaatse van de aanduiding 'twee-aaneen' mogen de hoofdgebouwen als vrijstaande of twee-aangebouwde woning worden gebouwd.
- buiten het bouwvlak zijn (vrijstaande) bouwwerken, geen gebouwen zijnde, uitgezonderd erfafscheidingen, toegestaan tot een maximale bouwhoogte van 2 meter;
- de op het tijdstip van de terinzagelegging van het ontwerp bestemmingsplan bestaande bebouwing mag worden gehandhaafd, hersteld, vervangen en uitgebreid met inachtneming van het bepaalde in dit lid, met dien verstande dat wanneer de bestaande bebouwing en bestaande maatvoering afwijken van hetgeen in de hierna volgende regels is aangegeven, de afwijking niet mag worden vergroot. De voorgaande volzin is niet van toepassing op bouwwerken die weliswaar bestaan op het tijdstip van de terinzagelegging van het ontwerp van dit plan, doch zijn gebouwd in strijd met het toen geldende plan, daaronder begrepen de overgangsbepaling van dat plan;

7.2.1 Algemeen

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

- vervangende nieuwbouw van de woning, al dan niet in combinatie met vervanging van het overige deel van het hoofdgebouw waar de woning onderdeel van uitmaakt, is toegestaan binnen de bestaande fundamenteën, tot een maximale inhoudsmaat van 750 m³ danwel overeenkomstig de bestaande (grotere) inhoud.
- ondergronds bouwen is uitsluitend toegestaan binnen de bestaande fundamenteën van gebouwen;
- rijbakken zijn uitsluitend binnen een bouwvlak toegestaan;

7.2.2 Wonen

Voor de gebouwen en bouwwerken gelden de volgende eisen:

- woningen, inclusief aangebouwde bijgebouwen:

goothoogte	max. 6 m.
bouwhoogte	max. 10 m.
inhoud	maximaal 750 m ³
afstand tot bestemming Verkeer	min. 15 m.
afstand tot zijdelingse perceelsgrens	min. 5 m.
afstand bijgebouwen tot voorgevelrooilijn	min. 2 m.

- b. 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 in afwijking hiervan mag ter plaatse van de specifieke bouwaanduiding 'afwijkende bijgebouwenregeling' ter plaatse van: - Hommelsedijk 4a max. 285 m ² - Nobisweg 15 200 m ² - Nobisweg 15a 130 m ² aanwezig zijn. [nummering evt nog aanpassen]
afstand tot woning	min. 3 m. en max. 20 m.
afstand tot achter voorgevelrooilijn	min. 2 m.

- c. bouwwerken, geen gebouwen zijnde:

	bouwhoogte	gezamenlijke oppervlakte	aantal
erfafscheidingen	max. 2 m. vóór de voorgevelrooilijn max. 1 m.		
carport/overkapping	max. 3 m.	max. 30 m ²	max. 2
overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde	max. 12 m.		

7.3 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 mogen worden beperkt.

7.4 Afwijken van de bouwregels

7.4.1 Algemeen

Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van:

- het bepaalde in 7.2 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 7.2 voor een gezamenlijke oppervlakte van vrijstaande bijgebouwen van maximaal 100 m². In geval van sloop van overtollige bebouwing (overmaat) mag maximaal 25% van het te slopen oppervlak worden vervangen tot een maximum oppervlakte van 200 m²;
- het bepaalde in 7.2, voor het oprichten van gebouwen op een kleinere afstand tot de bestemming 'Verkeer', onder de voorwaarden dat:
 - dit uit stedenbouwkundig oogpunt aanvaardbaar is;
 - hierdoor de verkeersveiligheid niet wordt aangetast;
- het bepaalde in 7.2 voor het oprichten van erfafscheidingen, waaronder mede worden begrepen terreinomheiningen en open hekwerken, buiten het bouwvlak tot een maximum hoogte van 2 m., onder de voorwaarde dat er geen onevenredige aantasting is van de open structuur van de omgeving;
- het bepaalde in 7.2 voor het oprichten van schuilgelegenheden buiten het bouwvlak ten behoeve van het hobbymatig houden van vee tot een maximum oppervlakte van 15 m² en een maximale hoogte van 2,5 m en minimaal één zijde open, onder de voorwaarden dat:
 - het desbetreffende perceel een aaneengesloten oppervlakte heeft van tenminste 2500 m²;
 - er geen onevenredige aantasting is van de open structuur van de omgeving;
- het bepaalde in 7.2.1 onder c 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;
- g. het bepaalde in 7.2.1 onder h voor het oprichten van een rijbak t.b.v. hobbymatig gebruik met een maximale oppervlakte van 800 m² onder de voorwaarden, dat:
 1. bouwwerken uitsluitend zijn toegestaan achter de voorgevelrooilijn, aansluitend op het bouwvlak;
 2. de hoogte van de omheining maximaal 1,5 m mag bedragen;
 3. lichtmasten niet zijn toegestaan;
 4. de afstand tot de woningen op omliggende percelen minimaal 25 m bedraagt;
 5. de rijbak landschappelijk wordt ingepast;

7.4.2 Aanvullend afwegingskader

Een in 7.4.1 genoemde omgevingsvergunning kan bovendien slechts worden verleend indien geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:

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

7.5 Specifieke gebruiksregels

7.5.1 Algemeen

- a. het gebruik van een woning voor een aan huis gebonden beroep is toegestaan, mits:
 1. er maximaal 100 m² van het totale vloeroppervlak als zodanig in gebruik wordt genomen;
 2. geen detailhandel plaatsvindt, uitgezonderd van ter plaatse vervaardigde producten;
- b. ter plaatse van de specifieke bouwaanduiding 'afwijkende bijgebouwenregeling' is het toegestaan maximaal 75 m² aan bijgebouwen te gebruiken ten behoeve van een gastenverblijf.

7.5.2 Strijdig gebruik

Tot een met de bestemming strijdig gebruik, wordt gerekend het gebruik van de gronden en opstallen anders dan het toegestane gebruik op grond van het bepaalde in 7.1, waaronder in ieder geval wordt verstaan:

- a. het gebruik van de gronden als standplaats voor kampeermiddelen, waaronder tevens caravans of woonunits ten behoeve van de bewoning door 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 bedrijfsgebouwen (stallen) en bijgebouwen ten behoeve van bewoning;
- e. het gebruik van recreatiewoningen ten behoeve van permanente bewoning;
- f. het gebruik van de gronden voor de beoefening van lawaaisporten;
- g. inrichtingen ex onderdeel D van bijlage 1 van het Bor (betreffende de zogenaamde 'grote lawaaimakers') zijn niet toegestaan;
- h. de aanleg van blijvende ondersteunende voorzieningen voor teelt van gewassen vrij van de grond.

7.5.3 Voorwaardelijke verplichting waterberging

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

7.5.4 Voorwaardelijke verplichting parkeren

Het gebruiken en doen (laten) gebruiken van de voor 'Wonen' aangewezen gronden conform het bepaalde in artikel 7.1 is slechts toegestaan indien inzichtelijk wordt gemaakt dat voldoende parkeergelegenheid voor auto's wordt gerealiseerd ten behoeve van deze bestemming zoals bedoeld in artikel 14.4 is gerealiseerd, en vervolgens als zodanig in stand wordt gehouden.

7.6 Afwijken van de gebruiksregels

7.6.1 Algemeen

Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van:

- a. het bepaalde in 7.1 en recreatieve nevenactiviteiten zoals bed&breakfast, theeschenkerij etc. toestaan bij een woning, onder de voorwaarden dat:
 1. de bed&breakfast is uitsluitend toegestaan ter plaatse van de aanduiding of '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. geen noodzaak is voor aanpassing van het wegennet wegens onvoldoende capaciteit;
 10. parkeren op eigen terrein zal plaatsvinden.

7.6.2 Aanvullend afwegingskader

Een in 7.6.1 genoemde omgevingsvergunning kan bovendien slechts worden verleend indien geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:

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

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

7.7.1 Verbod

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

- a. het rooien van houtgewas.

7.7.2 Uitzonderingen op verbod

Het in 7.7.1 vervatte verbod is niet van toepassing op werken en werkzaamheden die:

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

7.7.3 Afwegingskader

Uitvoering van de in 7.7.1 genoemde werken of werkzaamheden is in strijd met de bestemming, indien daardoor dan wel door de daarvan (direct of indirect) te verwachten gevolgen een onevenredige aantasting van de waarden van deze gronden kan plaatsvinden.

7.7.4 Waarden

Onder de in 7.7.3 genoemde waarden worden verstaan:

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

Artikel 8 Woongebied

8.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Woongebied' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

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

met bijbehorende gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

8.2 Bouwregels

8.2.1 Algemeen

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

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

8.2.2 Specifieke bouwregels

- a. Ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - geluidzone' is bij nieuwe situaties in de zin van de Wet geluidhinder de realisatie van geluidsgevoelige objecten, alleen mogelijk indien wordt voldaan aan de voorkeursgrenswaarden van de Wet geluidhinder dan wel aan het besluit hogere waarden geluid dat bij dit ruimtelijke plan is gevoegd als bijlage 3 bij de regels met inbegrip van de in dat besluit opgenomen voorwaarden en maatregelen.
- b. Het bepaalde onder sub a is niet van toepassing op de woningen, die aanwezig zijn op het tijdstip van de ter visie legging van het ontwerp van het bestemmingsplan.

8.2.3 Hoofdgebouwen

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

- a. per bouwperceel is één hoofdgebouw toegestaan;
- b. nieuwe woningen uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden', met inachtneming van dat maximum aantal;
- c. hoofdgebouwen mogen uitsluitend binnen het bouwvlak worden gebouwd;
- d. ter plaatse van de aanduiding:
 1. 'vrijstaand';
 2. 'twee-aaneen';
 3. 'aaneengebouwd';
 4. 'gestapeld';
 5. 'specifieke bouwaanduiding - rug aan rug';mogen de hoofdgebouwen uitsluitend in het aangegeven bebouwingstype worden gebouwd.
- e. ter plaatse van de aanduiding 'vrijstaand' is tevens de bouw van een meergeneratiewoning toegestaan;
- f. de diepte van een hoofdgebouw, op een bouwperceel met een diepte van minder dan 30 m, bedraagt maximaal:
 1. 13 m bij vrijstaande woningen, twee-aaneengebouwde en geschakelde woningen;
 2. 11 m bij aaneengebouwde woningen;

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

8.2.4 Bijgebouwen

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

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

8.2.5 Carports/overkappingen

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

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

8.2.6 Ondergeschikte onderdelen van woningen

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

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

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

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

8.2.7 Overkappingen boven de voordeur

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

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

8.2.8 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

- a. 1 m bij erf- en terreinafscheidingen vóór (het verlengde van) de voorgevel van de op het bouwperceel gelegen hoofdgebouw;
- b. 2 m bij erf- en terreinafscheidingen achter (het verlengde van) de voorgevel van de op het bouwperceel gelegen hoofdgebouw, met dien verstande dat in hoeksituaties de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen vanaf (het verlengde van) de voorgevel tot 4 m daarachter maximaal 1 m bedraagt;
- c. 3 m bij overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

8.3 Afwijken van de bouwregels

8.3.1 Afstand aaneengebouwde woningen tot zijdelingse perceelsgrens

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

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

8.3.2 Afwijkende goothoogte

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

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

8.4 Nadere eisen

Burgemeester en wethouders kunnen nadere eisen stellen ten aanzien van:

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

8.5 Specifieke gebruiksregels

8.5.1 Voorwaardelijke verplichting geluid - omgevingslawaaï

Het gebruiken van de gronden ten behoeve van het wonen in woningen, als bedoeld in artikel 8.1, sub a, is alleen dan toegestaan indien:

- a. op basis van de normstelling uit de VNG, middels een akoestisch onderzoek of een reële kwantitatieve onderbouwing/berekening, aannemelijk wordt gemaakt dat ter plaatse van de beoogde woningen een goed woon- en leefklimaat heerst én dat de (toekomstige) bedrijfsvoering niet wordt belemmerd.
- b. Indien uit het akoestisch onderzoek of een reële kwantitatieve onderbouwing/berekening naar voren komt dat geluidwerende voorzieningen dienen te worden toegepast zullen deze worden opgericht en in stand gehouden.

8.5.2 Voorwaardelijke verplichting waterberging

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

8.5.3 Voorwaardelijke verplichting parkeren

Het gebruiken en doen (laten) gebruiken van de voor 'Wonen' aangewezen gronden conform het bepaalde in artikel 8.1 is slechts toegestaan indien inzichtelijk wordt gemaakt dat voldoende parkeergelegenheid voor auto's wordt gerealiseerd ten behoeve van deze bestemming zoals bedoeld in artikel 14.4 is gerealiseerd, en vervolgens als zodanig in stand wordt gehouden.

8.5.4 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.

8.5.5 Aan huis verbonden beroepen

Aan huis verbonden beroepen zijn toegestaan onder de volgende voorwaarden:

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

8.6 Afwijken van de gebruiksregels

8.6.1 Aan huis verbonden bedrijf of webshop

Bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in lid 8.1 en lid 8.5.5 onder a voor het toestaan van een aan huis verbonden bedrijf of webshop, mits:

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

8.6.2 Huisvesting van tijdelijke buitenlandse werknemers

Bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in lid 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 17.1;
- d. er geen afbreuk wordt gedaan aan het stedenbouwkundig beeld en de ruimtelijke kwaliteit ter plaatse.

8.6.3 Voorwaarden voor afwijken

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

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

Artikel 9 Waarde - Archeologie 2

9.1 Bestemmingsomschrijving

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

9.2 Bouwregels

9.2.1 Omgevingsvergunning voor het bouwen

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

9.2.2 Voorwaarden

Indien uit het in 9.2.1 genoemde rapport blijkt dat de archeologische waarden van de gronden door het verlenen van de omgevingsvergunning voor het bouwen zullen of kunnen worden verstoord, kan de vergunningverlener één of meerdere van de volgende voorwaarden verbinden aan de omgevingsvergunning voor het bouwen:

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

9.2.3 Bouwverbod

Indien uit het in 9.2.1 genoemde rapport blijkt dat de archeologische waarden van de gronden door het verlenen van de omgevingsvergunning voor het bouwen zullen worden verstoord zonder dat het mogelijk is om deze door de in 9.2.2 genoemde voorwaarden veilig te stellen, dan wordt de vergunning geweigerd.

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

9.3.1 Verbod

Het is verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning op de in 9.1 bedoelde gronden de volgende andere-werken uit te voeren:

- a. het ophogen, egaliseren en ontginnen van gronden;
- b. het bodemverlagen of afgraven van gronden;
- c. het uitvoeren van groundbewerkingen dieper dan 0,40 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.

9.3.2 Verlening

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

9.3.3 Uitzondering omgevingsvergunning

Het in 9.3.1 vervatte verbod is niet van toepassing, indien:

- a. het gaat om onderhouds- en vervangingswerkzaamheden van bestaande bestratingen en beplantingen en werkzaamheden binnen bestaande tracés van kabels en leidingen;
- b. er sprake is van bodemingrepen kleiner dan 250 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 10 Waarde - Archeologie 3

10.1 Bestemmingsomschrijving

10.1.1 Algemeen

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

10.2 Bouwregels

10.2.1 Omgevingsvergunning voor het bouwen

Voor het bouwen overeenkomstig de regels voor de andere op deze gronden voorkomende bestemmingen dient de aanvrager van een omgevingsvergunning voor het bouwen, voor bouwwerken met een oppervlakte groter dan 2.500 m² en dieper dan 40 centimeter, een rapport te overleggen waarin de archeologische waarden van de gronden die blijken de aanvraag zullen worden verstoord, naar oordeel van de vergunningverlener in voldoende mate zijn vastgesteld, waarbij advies wordt ingewonnen van een senior-archeoloog over de aard van het uit te voeren onderzoek.

10.2.2 Voorwaarden

Indien uit het in 10.2.1 genoemde rapport blijkt dat de archeologische waarden van de gronden door het verlenen van de omgevingsvergunning voor het bouwen zullen of kunnen worden verstoord, kan de vergunningverlener één of meerdere van de volgende voorwaarden verbinden aan de omgevingsvergunning voor het bouwen:

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

10.2.3 Bouwverbod

Indien uit het in 10.2.1 genoemde rapport blijkt dat de archeologische waarden van de gronden door het verlenen van de omgevingsvergunning voor het bouwen zullen worden verstoord zonder dat het mogelijk is om deze door de in 10.2.2 genoemde voorwaarden veilig te stellen, dan wordt de vergunning geweigerd.

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

10.3.1 Verbod

Het is verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning op de in 10.1 bedoelde gronden de volgende andere-werken uit te voeren:

- a. het ophogen, egaliseren en ontginnen van gronden;
- b. het bodemverlagen of afgraven van gronden;
- c. het uitvoeren van groundbewerkingen dieper dan 0,40 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.

10.3.2 Verlening

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

10.3.3 Uitzondering omgevingsvergunning

Het in 10.3.1 vervatte verbod is niet van toepassing, indien:

- a. het gaat om onderhouds- en vervangingswerkzaamheden van bestaande bestratingen en beplantingen en werkzaamheden binnen bestaande tracés van kabels en leidingen;
- b. er sprake is van bodemingrepen kleiner dan 2.500 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 11 Waterstaat - Beschermingszone watergang

11.1 Bestemmingsomschrijving

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

11.2 Bouwregels

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

11.3 Afwijken van de bouwregels

11.3.1 Algemeen

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

11.3.2 Afwegingskader

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

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

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

11.4.1 Algemeen

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

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

11.4.2 Uitzondering op verbod

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

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

11.4.3 Afwegingskader

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

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Artikel 12 Anti-dubbeltelregel

Grond die eenmaal in aanmerking is genomen bij het toestaan van een bouwplan waaraan uitvoering is gegeven of alsnog kan worden gegeven, blijft bij de beoordeling van latere bouwplannen buiten beschouwing;

Artikel 13 Algemene bouwregels

13.1 Ondergronds bouwen

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

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

Artikel 14 Algemene gebruiksregels

14.1 Strijdig gebruik

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

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

14.2 Voorwaardelijke verplichting intrekking vergunningen

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

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

14.3 Voorwaardelijke verplichting (landschappelijke) inrichting

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

- a. in voldoende mate verzekerd is dat voldaan wordt aan de landschapsinvesteringsregeling, door het aanleggen en in stand houden van natuur- en landschapselementen en/of het doen van een financiële bijdrage in het gemeentelijke landschapsinvesteringsfonds;
- b. wanneer sprake is van een fysieke investering aangetoond wordt op welke wijze wordt voldaan aan de kwaliteitsverbetering van het landschap in het buitengebied;
- c. de gezamenlijke waarde van de onder a bedoelde investering bedraagt niet minder dan 1% van de uitgifteprijs van de gronden;
- d. voldaan wordt aan de voorwaarde dat de (landschappelijke) inrichting die is opgenomen in het beeldkwaliteitsplan, dat als bijlage 2 (P.M.) onderdeel uitmaakt van dit bestemmingsplan, geheel is uitgevoerd binnen twee jaar na realisatie project en als zodanig in stand zal worden gehouden.

14.4 Voorwaardelijke verplichting waterberging

Het gebruiken en/of laten gebruiken van de gronden van de bestemmingen 'Wonen' 'Woongebied' is alleen toegestaan, mits voldaan wordt aan de volgende voorwaarden:

- a. de toename van de afvoer van afstromend regenwater gecompenseerd wordt conform de eisen van het waterschap en voorzien is een waterberging met voldoende capaciteit;
- b. de compensatie tenminste naar evenredigheid van de realisatie van verhardingen gerealiseerd wordt;
- c. de compensatie tenminste 60 mm per m² verharding bedraagt;
- d. de waterhuishoudkundige voorzieningen welke strekken tot de berging van het hemelwater als opgenomen in de omgevingsvergunning bouwen, danwel een voorziening die een daarmee vergelijkbaar resultaat bewerkstelligt, dienen uiterlijk binnen één jaar na de bouw van het project worden gerealiseerd en in stand gehouden.

14.5 Voorwaardelijke verplichting natuurwaarden

- a. bij het verlenen van een omgevingsvergunning voor het bouwen dient aangetoond te worden dat er geen verstoring plaatsvindt van de leefomgeving van:
 1. huismus, door vervolgonderzoek broedgebied;
 2. steenuil, door vervolgonderzoek aanwezigheid nestplaats;
 3. vleermuizen; door vervolgonderzoek verblijfplaatsen in te slopen bebouwing;

4. vleermuizen, rekening houden met verlichting in toekomstige inrichting;
 5. das, vervolgonderzoek verblijfplaatsen en foerageergebied;
 6. steenmarter, vervolgonderzoek vaste rust- en verblijfplaatsen in te slopen bebouwing;
 7. kleine marterachtigen, vervolgonderzoek verblijfplaatsen en/of foerageergebied;
 8. amfibieën, vervolgonderzoek alpenwatersalamander, kamsalamander en poelkikker ter plaatse van vijver aan Nobisweg 15 te Heeswijk
- een en ander beschreven in bijlage 5 bij deze regels.
- b. indien uit bovengenoemde aanvullende onderzoeken naar voren komt dat aanvullende maatregelen dienen te worden getroffen of ontheffingen worden verleend dienen deze te getroffen worden voordat de gronden in gebruik worden genomen.

14.6 Voorwaardelijke verplichting bodem

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

Artikel 15 Algemene aanduidingsregels

15.1 Overige zone - in Interim omgevingsverordening te verwijderen Landelijk gebied, Gemengd landelijk gebied

Ter plaatse van de aanduiding 'overige zone - in Interim omgevingsverordening te verwijderen Landelijk gebied, Gemengd landelijk gebied' wordt de aanwijzing als 'Landelijk gebied, Gemengd landelijk gebied', zoals opgenomen in de Interim Omgevingsverordening Noord-Brabant, van de betreffende gronden verwijderd.

15.2 Overige zone - in Interim omgevingsverordening te verwijderen Landelijk gebied, Verstedelijking afweegbaar

Ter plaatse van de aanduiding 'overige zone - in Interim omgevingsverordening te verwijderen Landelijk gebied, Verstedelijking afweegbaar' wordt de aanwijzing als 'Landelijk gebied, Verstedelijking afweegbaar', zoals opgenomen in de Interim Omgevingsverordening Noord-Brabant, van de betreffende gronden verwijderd.

15.3 Overige zone - in Interim omgevingsverordening toe te voegen Landelijke kern, Stedelijk gebied

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

Artikel 16 Algemene afwijkingsregels

16.1 Maatvoering

16.1.1 Omgevingsvergunning

Bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken van:

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

16.1.2 Voorwaarden

Afwijken als bedoeld in artikel 16.1.1 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 17 Overige regels

17.1 Parkeren

Bij de aanvraag voor het verlenen van een omgevingsvergunning voor het bouwen, dient voor de gronden bestemd voor 'Wonen' en 'Woongebied', inzichtelijk te worden gemaakt dat voldoende parkeergelegenheid voor auto's wordt gerealiseerd ten behoeve van deze bestemming. Voldoende parkeerplaatsen betekent dat wordt voldaan aan de normen in de gemeentelijke beleidsregels behorende bij de 'Parkeernormennota' van de gemeente Bernheze, vastgesteld op 9 juli 2015, of later te volgen versies. De afmeting van een parkeerplaats dient tenminste 2,5 meter breed en 5 meter lang te zijn;

17.2 Water

Bij de aanvraag voor het verlenen van een omgevingsvergunning voor het bouwen, dient voor de gronden bestemd voor 'Wonen' en 'Woongebied', inzichtelijk te worden gemaakt dat voldoende waterberging wordt gerealiseerd ten behoeve van deze bestemming. Voldoende waterberging betekent dat de compensatie tenminste naar evenredigheid van de realisatie van verhardingen gerealiseerd wordt en de compensatie tenminste 60 mm per m² verharding bedraagt.

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

Artikel 18 Overangsrecht

18.1 Overangsrecht bouwwerken

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

18.2 Overangsrecht gebruik

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

Artikel 19 Slotregel

Dit bestemmingsplan kan worden aangehaald onder de titel:
bestemmingsplan Woonlocatie Nobisweg/Hommelsedijk, Heeswijk-Dinther van de gemeente Bernheze.

Aldus vastgesteld in de raadsvergadering van [datum]

Bijlagen bij de regels

Bijlage 1	Staat van Bedrijfsactiviteiten
Bijlage 2	Beeldkwaliteitsplan
Bijlage 3	P.M. Ontwerp Besluti Hogere Waarde
Bijlage 4	Monumentenlijst Bernheze
Bijlage 5	Verkennend flora- en fauna onderzoek