

**Compositie 5 stedenbouw bv**

Boschstraat 35 - 37

4811 GB Breda

*telefoon*

076 – 5225262

*fax*

076 – 5213812

*email*

info@c5s.nl

*internet*

www.c5s.nl

*kvk Breda*

20083802

## **Gemeente Bernheze**

### *Bestemmingsplan*

“De Windberg” te Heeswijk -  
Dinther



# **Gemeente Bernheze**

## *Bestemmingsplan*

### “De Windberg” te Heeswijk- Dinther

#### **Inhoud**

1. Toelichting
2. Bestemmingsplanregels
3. Verbeelding

id.nr. : NL.IMRO.1721.BPDewindberg-vg01

d.d. : 21-05-2014

Status: vastgesteld bestemmingsplan



**Toelichting**



## INHOUD

<b>1</b>	<b>INLEIDING</b>	<b>3</b>
1.1	Inleiding .....	3
1.2	Ligging en begrenzing plangebied.....	3
1.3	Vigerend bestemmingsplan .....	3
1.4	Leeswijzer .....	4
<b>2</b>	<b>HUIDIGE SITUATIE</b>	<b>5</b>
2.1	Inleiding .....	5
2.2	Gemeente Bernheze.....	5
2.3	De kern Heeswijk-Dinther.....	5
2.4	Plangebied en naaste omgeving .....	6
<b>3</b>	<b>BELEIDSKADER</b>	<b>7</b>
3.1	Inleiding .....	7
3.2	Nationaal beleid .....	7
3.3	Provinciaal beleid.....	10
3.4	Gemeentelijk beleid .....	14
<b>4</b>	<b>PLANUITGANGSPUNTEN</b>	<b>21</b>
4.1	Planopzet.....	21
4.2	Stedenbouwkundige structuur en architectuur .....	21
4.3	Verkeer en parkeren .....	22
<b>5</b>	<b>UITVOERBAARHEID</b>	<b>25</b>
5.1	Inleiding .....	25
5.2	Bodem .....	26
5.3	Waterhuishouding.....	26
5.4	Cultuurhistorie en archeologie .....	29
5.5	Flora en fauna.....	32
5.6	Akoestiek .....	33
5.7	Bedrijven en milieuzonering .....	34
5.8	Externe veiligheid .....	34
5.9	Kabels en leidingen .....	36
5.10	Luchtkwaliteit .....	37
5.11	Ladder duurzame verstedelijking.....	38
5.12	Toetsing Besluit m.e.r. ....	38
5.13	Economische uitvoerbaarheid .....	40
<b>6</b>	<b>WIJZE VAN BESTEMMEN</b>	<b>41</b>
6.1	Algemene opzet.....	41
6.2	Opbouw van het bestemmingsplan .....	41
6.3	Bestemmingsplanregels .....	41
<b>7</b>	<b>PROCEDURE</b>	<b>45</b>
7.1	Inleiding .....	45
7.2	Inspraak en overleg .....	45
7.3	Zienswijzen .....	45

**Bijlagen**

Bijlage 1	Rapportage verkennend bodemonderzoek
Bijlage 2	Rapportage waterhuishoudkundig plan
Bijlage 3	Rapportage quickscan flora en fauna
Bijlage 4	Briefrapportage akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï



## 1 INLEIDING

### 1.1 Inleiding

#### **Aanleiding**

De gemeente Bernheze ontwikkelt in de kern Heeswijk-Dinther het woongebied Heilaren-Noord, waarvan het plangebied De Windberg de laatste fase is. Voor deze fase is reeds een planologische procedure doorlopen en opgenomen in het bestemmingsplan “De Kommen van Bernheze”. Vanwege veranderde marktomstandigheden, als gevolg van de huidige economische crisis, sluit de voorziene woningbouwopgave niet meer aan op de huidige afzetmarkt.

Derhalve is voor het plangebied een nieuwe woningbouwopgave voorzien. Het nieuwe plan omvat 35 grondgebonden woningen. Dit plan is echter niet passend binnen de vigerende bestemmingen van het bestemmingsplan “De Kommen van Bernheze”, zodat voor dit plangebied een nieuw bestemmingsplan opgesteld dient te worden.

Onderhavig bestemmingsplan voorziet in de juridische basis voor de ontwikkeling van de 35 woningen in het plangebied.

### 1.2 Ligging en begrenzing plangebied

#### **Ligging**

Het plangebied is gelegen aan de noordzijde van de kern Heeswijk-Dinther op de grens met het buitengebied. De betreffende gronden staan kadastraal bekend als gemeente Bernheze, sectie B, nummers 5675, 5676, 5677. Het plangebied heeft een oppervlakte van circa 8.626 m<sup>2</sup>.

#### **Begrenzing**

Het plangebied grenst aan de zuid- en zuidoostzijde van de recent gerealiseerde planmatig opgezette woonwijk Heilaren-Noord. Het buitengebied rondom de kern van Heeswijk-Dinther vormt de noordelijke en westelijke grens van het plangebied.

### 1.3 Vigerend bestemmingsplan

Onderhavig plan maakt onderdeel uit van het plangebied van het bestemmingsplan “De Kommen van Bernheze”. Dit bestemmingsplan is door de gemeenteraad van de gemeente Bernheze vastgesteld op 1 juni 2011.

Binnen dit bestemmingsplan heeft het plangebied de bestemmingen ‘Wonen’, ‘Verkeer’ en ‘Groen’. De ter plaatse vigerende bouwvlakken en bestemmingsvlakken zijn afgestemd op het voormalige bouwplan van destijds, waardoor de realisatie van het nieuwe gewenste bouwplan niet mogelijk is. Op basis hiervan kan geconcludeerd worden dat onderhavig plan strijdig is het vigerende bestemmingsplan en dat derhalve voorliggend bestemmingsplan noodzakelijk is om de juridische basis te verkrijgen voor onderhavig bouwplan.



*Uitsnede verbeelding bestemmingsplan "De Kommen van Bernheze".*

#### **1.4 Leeswijzer**

In hoofdstuk 2 wordt in het kort de bestaande situatie van de omgeving en in het plangebied beschreven. In hoofdstuk 3 wordt een omschrijving van de vigerende ruimtelijke beleidskaders gegeven. Hoofdstuk 4 gaat in op de planbeschrijving, waarna in hoofdstuk 5 de milieuhygiënische en planologische aspecten aan bod komen. Ook komt in dit hoofdstuk de economische uitvoerbaarheid aan bod. Tenslotte worden in hoofdstuk 6 de bestemmingsplanregels en de verbeelding toegelicht en in hoofdstuk 7 de resultaten uit de planologische procedure.

## **2 HUIDIGE SITUATIE**

### **2.1 Inleiding**

In dit hoofdstuk wordt een integraal gebiedsprofiel gegeven van het gebied dat de omgeving vormt van het onderhavige plangebied. Om de onderhavige ontwikkeling in zijn ruimtelijke en functionele context te plaatsen wordt per aspect beschreven hoe deze structuur er uit ziet. De structuren worden beschreven voor de omgeving van het plangebied en eveneens voor de afzonderlijke delen van het plangebied.

### **2.2 Gemeente Bernheze**

De gemeente Bernheze wordt omsloten door de (buur)gemeenten 's-Hertogenbosch, Oss, Sint Michielsgestel, Uden, Veghel, Landerd, Schijndel en Maasdonk. In het noorden wordt de begrenzing duidelijk vormgegeven door de A59. De westgrens wordt gevormd door de Heeswijkse Bossen en de Leijgraaf. Aan de zuidzijde vormen de Zuid-Willemsvaart en de A50 heldere grenzen. In het oosten tenslotte loopt de grens tussen Vorstenbosch en Bedaf, langs de Slabroekseweg, door de Schaykse Heide naar het knooppunt Paalgraven (A50-A59). De gemeente is in 1994 ontstaan door de samenvoeging van de voormalige gemeenten Heesch, Heeswijk-Dinther en Nistelrode. Het grondgebied van de gemeente Bernheze heeft een uitgesproken landelijk karakter, waarin, naast de landbouw, de natuur- en bosgebieden en het water domineren. Bedrijvigheid komt op bedrijventerreinen in de drie grotere kernen voor. De gemeente is in alle richtingen bijzonder goed ontsloten op het landelijke snelwegennet (A50/A59). Recreatie en toerisme is voor de gemeente van betekenis, vooral routegebonden vormen (fietsen, wandelen, paardrijden) zijn van belang.

In de gemeente Bernheze is een landschappelijke zonering te onderscheiden die bestaat uit hogere zandgronden in het noorden, oosten en zuiden van de gemeente en de lagere zandgronden van de Centrale Slenk hier tussenin. De grote zandrug in het noorden is de overgang van het dekzandgebied naar het rivierengebied. Tevens vormt de zandrug de overgang tussen de Peelhorst aan de oostkant en de oeverwallen van de Aa aan de zuidkant.

### **2.3 De kern Heeswijk-Dinther**

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

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

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

#### 2.4 Plangebied en naaste omgeving

Het plangebied, gelegen aan de noordkant van de kern is momenteel onbebouwd. Ter plaatse is enkel sprake van gras en zandgronden.

De naaste omgeving van het plangebied bestaat onder andere uit de open weilanden van het buitengebied rondom Heeswijk-Dinther. Dit open landschap wordt regelmatig onderbroken door bebouwingslinten en groene enclaves.

Het plan 'De Windberg' maakt onderdeel uit van een groter geheel van planmatige opgezette uitbreidingen van de kern Heeswijk-Dinther, waarvan de ontwikkeling van onderhavig plan de laatste fase en afronding is. De bebouwingsstructuren in de omgeving bestaan uit verschillende woningtypen welke variëren van vrijstaande woningen, twee-aaneen gebouwde woningen en aaneengebouwde woningen. Allen met een bouwmassa van twee lagen met een kap waarbij de nokrichting zowel parallel als haaks op de straat georiënteerd kan zijn.



*Foto's van de omliggende woonbebouwing en de te bebouwen gronden (rechtsonder)*

### 3 BELEIDSKADER

#### 3.1 Inleiding

De gemeente Bernheze heeft te maken met de vigerende beleidskaders van de landelijke en provinciale overheid; ontwikkelingen dienen te voldoen aan dit beleid. Daarnaast dient de voorgenomen ontwikkeling zich eveneens te voegen binnen de marges van het gemeentelijke beleid. Het ruimtelijk beleid van de drie voornoemde overheden is per overheidslaag neergelegd in één of meerdere zogenoemde structuurvisies. Voor de realisatie van het beleid zetten de verschillende overheden een mix van instrumenten in; één van die instrumenten betreft het vertalen van het beleid uit de structuurvisie naar een juridisch bindende verordening. Hieronder zijn de voor dit bestemmingsplan relevante structuurvisies en verordeningen per overheidslaag weergegeven en wordt getoetst of de onderhavige ontwikkeling passend is binnen het beleid.

#### 3.2 Nationaal beleid

##### **Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR), 2012**

###### *Toetsingskader*

Op 13 maart 2012 is de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) van kracht geworden. De aanleiding voor het opstellen van deze structuurvisie is gelegen in het feit dat er nieuwe politieke accenten zijn gelegd en doordat er veranderende omstandigheden zijn zoals de economische crisis, klimaatverandering en toenemende regionale verschillen. Dit laatste onder andere omdat groei, stagnatie en krimp gelijktijdig plaatsvinden. Deze structuurvisie geeft een integraal kader voor het ruimtelijk- en mobiliteitsbeleid op rijksniveau. In de visie worden ruimtelijke ontwikkelingen en infrastructuur sterker dan voorheen met elkaar verbonden. De structuurvisie vervangt alle voorgaande rijksnota's ten aanzien van ruimte en mobiliteit (waaronder de Nota Ruimte), behalve de Structuurvisie Nationaal Waterplan.

Het Rijk zet twee zaken helder neer: een kader voor prioritering van investeringen om Nederland in beweging te krijgen en een selectief ruimtelijk beleid dat meer loslaat en overlaat aan provincies en gemeenten. In het SVIR staat centraal dat alleen nog een taak voor het Rijk is weggelegd wanneer sprake is van:

1. een onderwerp dat nationale baten en / of lasten heeft en de doorzettingsmacht van gemeenten overstijgt (bv. mainports);
2. een onderwerp waarvoor internationale verplichtingen zijn aangegaan (bv. werelderfgoederen);
3. een onderwerp dat (provincie-) of landsgrens overschrijdend is, of een hoog afwentelingsrisico kent of reeds in beheer bij het rijk is (bv. infrastructuur).

Het is de uitdaging om Nederland in de wereldeconomie van de toekomst concurrerend te houden. Dat betekent dat onze stedelijke regio's en netwerken versterkt moeten worden door de kwaliteit voor de leefomgeving te verbeteren, hoogwaardige en klimaatbestendige woon- en werkmilieus te realiseren, de bereikbaarheid te verbeteren en mobiliteit te verduurzamen, maatregelen te treffen ten behoeve van waterveiligheid, zoetwatervoorziening en ruimte te maken voor de noodzakelijke transitie naar duurzame energie.

Het Rijk onderscheidt hiertoe 13 nationale belangen in de SVIR. Daarnaast kiest ze nadrukkelijk voor een vereenvoudiging van de regelgeving en brengt de ruimtelijke ordening zo dicht mogelijk bij degenen die het aangaat: burgers en bedrijven. Zo beëindigt het Rijk zijn rol bij nationale landschappen, rijksbufferzones, binnenstedelijk bouwen, landsbrede verstedelijkingsafspraken, sport- en recreatievoorzieningen. Nationaal belang 13 vraagt om een zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke en infrastructurele besluiten. Dit moet met behulp van de 'ladder van duurzame verstedelijking' worden onderbouwd.

#### *Beoordeling*

Onderhavig plan betreft een binnenstedelijke ontwikkeling van 35 woningen. De ontwikkeling is als relatief kleinschalig aan te merken; geen van de onderwerpen uit de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte is van directe invloed op de ontwikkeling. De borging van nationaal belang 13, welke onder meer invloed heeft op de inhoud van bestemmingsplannen, komt elders in deze toelichting aan bod.

#### *Conclusie*

Geconcludeerd kan worden dat de onderhavige ontwikkeling niet in strijd is met het beleid van het Rijk.

### **Besluit en ministeriële regeling algemene regels ruimtelijke ordening (Barro, Rarro), 2012**

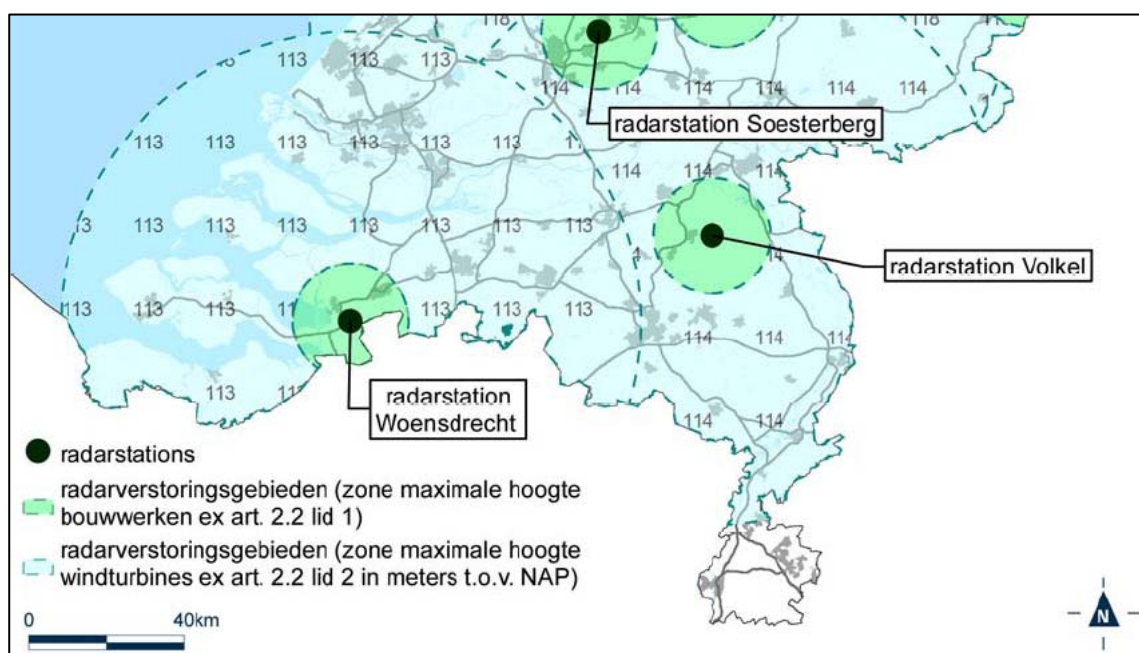
#### *Toetsingskader*

Voor het juridisch borgen van de nationale belangen uit de SVIR heeft het Rijk, op basis van de Wet ruimtelijke ordening (Wro), twee besluiten waarmee dat mogelijk is. Deze twee besluiten zijn verschillend van aard (procesmatig versus beleidsmatig):

- Het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). Het Bro stelt vanuit de rijksverantwoordelijkheid voor een goed systeem van ruimtelijke ordening juridische kaders aan de processen van ruimtelijke belangenafweging en besluitvorming bij de verschillende overheden (o.a. nationaal belang 13 uit de SVIR). De 'ladder van duurzame verstedelijking' is in 2012 opgenomen in het Bro. Op de procesmatige vereisten waaraan dit bestemmingsplan moet voldoen wordt teruggekomen in hoofdstuk 5, in dit hoofdstuk komen de planologische en milieuhygiënische uitvoerbaarheid aan bod.
- Het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro). Dit geeft de juridische kaders die nodig zijn om het vigerend ruimtelijk rijksbeleid te borgen. Het Barro is vastgesteld op 22 augustus 2011 en in werking getreden op 30 december 2011. Op 1 oktober 2012 is een wijziging van het Barro vastgesteld. Het kabinet heeft in de genoemde SVIR vastgesteld dat voor een beperkt aantal onderwerpen, bv. voor defensie en waterveiligheid, de bevoegdheid om algemene regels te stellen moet worden ingezet. Het gaat daarbij om het beschermen van de nationale belangen. Deze algemene regels, vastgelegd in het Barro, werken zoveel mogelijk direct door op het niveau van de lokale besluitvorming. Slechts daar waar een directe doorwerking niet mogelijk is, is gekozen voor indirecte doorwerking via provinciaal medebewind. Naar aanleiding van een advies van de Raad van State voorziet het Barro ook in een bij dit besluit behorende ministeriële regeling (Rarro). In deze regeling is de begrenzing opgenomen van de gebieden uit een aantal titels uit het Barro waarvoor een reservering of een vrijwaring geldt. De aanduiding van deze gebieden is opgenomen in het Barro.

### Beoordeling

Ten aanzien van het onderhavige plangebied is er een regel uit het Barro, anders dan de 'ladder duurzame verstedelijking', van toepassing. Dit betreft de regeling met betrekking tot het radarverstoringgebied van de Vliegbasis Volkel (zoals weergegeven in de wijziging van het Barro per 1 oktober 2012, art. 2.4). Het plangebied is gelegen in het radarverstoringgebied van de vliegbasis Volkel. Dit houdt in dat, teneinde het ongestoord functioneren van radar- en communicatieapparatuur op de vliegbasis te waarborgen, er rond de vliegbasis een cirkel met een straal van 15 nautische mijl (= 27,8 km) geldt, gemeten vanaf de positie van de radar. Binnen dit radarverstoringgebied dient voor ieder obstakel, hoger dan 65 m +NAP, te worden berekend of er verstoring van de radar optreedt. Tevens geldt voor windturbines een maximale bouwhoogte van 114 m +NAP. Binnen het plangebied worden geen objecten gerealiseerd met een hoogte boven 65 m en 114 m +NAP. Het radarverstoringgebied van de vliegbasis Volkel wordt door het plan derhalve niet belemmerd.



Uitsnede Bijlage 8.4 bij de Regeling algemene regels ruimtelijke ordening. Bron: Staatscourant 2012, nr. 18324, 7 september 2012.

### Conclusie

Geconcludeerd kan worden dat de onderhavige ontwikkeling passend is binnen de regels zoals gesteld in het Barro en de Rarro.



*Uitsnede Structurenkaart van de SVRO, 2010 - partiële herziening 2014 met weergave plangebied.  
Bron: provincie Noord-Brabant, 2014.*

### 3.3 Provinciaal beleid

#### **Structuurvisie Ruimtelijke Ordening (SVRO) 2010, partiële herziening 2014**

##### *Toetsingskader*

Gedeputeerde Staten van Noord-Brabant hebben op 2 juli 2013 het ontwerp van de Structuurvisie RO 2010 – partiële herziening 2014 vastgesteld. Dit ontwerp heeft de inspraak- en overlegprocedure conform de Wet ruimtelijke ordening en de Provinciewet doorlopen in de periode van 13 september 2013 tot en met 10 oktober 2013. Op 7 februari 2014 hebben Provinciale Staten de partiële herziening van de SVRO vastgesteld. Deze nieuwe Structuurvisie is per 19 maart 2014 in werking getreden.

Er is bewust niet gekozen om een geheel nieuwe visie op te stellen. Dit omdat de bestaande structuurvisie recentelijk is vastgesteld en de visie en sturingsfilosofie voor het overgrote deel nog actueel zijn. Op onderdelen vindt er bijsturing plaats. Deze bijsturing heeft geen gevolgen voor de ontwikkelingsmogelijkheden van woningen in dorpskernen.



Derhalve blijft het uitgangspunt zorgvuldig ruimtegebruik. Bij ruimtelijke afwegingen betekent dat eerst gekeken wordt naar mogelijkheden voor intensivering of hergebruik op of binnen bestaand bebouwd gebied. De provincie wil nieuw ruimtebeslag zoveel mogelijk voorkomen. Bij ontwikkelingen buiten bestaand bebouwd gebied wil de provincie dat de initiatiefnemer zorgt voor een investering in het landschap om daarmee het verlies aan omgevingskwaliteit te beperken.

Onderhavig plangebied is gelegen binnen 'Gemengd landelijk gebied'. De provincie beschouwt het hele landelijk gebied als een gebied waarbinnen een menging van functies aanwezig is: het gemengd landelijk gebied. De mate van menging varieert daarbij van de gebieden waarbinnen meerdere functies in evenwicht naast elkaar bestaan tot gebieden waar de land- en tuinbouw de dominante functie is. De provincie maakt een verdeling van het gemengd landelijk gebied in een tweetal soorten deelgebieden, te weten 'Gemengde plattelandseconomie' en 'Primair agrarisch gebied'. Het is aan de gemeenten zelf om de betreffende deelgebieden binnen de gemeentegrenzen aan te wijzen.

#### *Beoordeling*

De mate van menging varieert daarbij van de gebieden waarbinnen meerdere functies in evenwicht naast elkaar bestaan tot gebieden waar de land- en tuinbouw de dominante functie is. Centraal in de SVRO staat het realiseren van een gemengde plattelandseconomie. Rondom steden, dorpen en natuur is er in de meeste gevallen sprake van een gemengde plattelandseconomie. In de gebieden rondom steden en dorpen is daarbij meer ruimte voor de ontwikkeling van functies die richten op de inwoners van die kernen. Het onderhavige gemengd landelijke gebied is gelegen in de kernrand van Heeswijk-Dinther. Gezien de verstedelijkingsopgave voor het dorp is de invulling van dit gebied met woonfuncties passend binnen het regime voor het gemengd landelijk gebied.

Noemenswaardig is het feit dat het plangebied reeds bestemd is ten behoeve van wonen en in de Verordening ruimte 2014 is opgenomen als 'Bestaand stedelijk gebied'.

#### *Conclusie*

De onderhavige ontwikkeling is passend binnen het ruimtelijke beleid van de provincie Noord-Brabant.



*Uitsnede integrale plankaart van de Verordening ruimte 2014 met weergave plangebied.  
Bron: provincie Noord-Brabant, 2014.*

## **Verordening ruimte 2014**

### *Toetsingskader*

Op 7 februari 2014 hebben Provinciale Staten de Verordening ruimte 2014 vastgesteld. Deze nieuwe Structuurvisie is per 19 maart 2014 in werking getreden. Ten opzichte van de Verordening ruimte 2012 omvat de verordening diverse wijzigingen.

Op de bijgevoegde afbeelding is te zien dat het plangebied gelegen is binnen bestaand stedelijk gebied en meer specifiek in 'kernen in landelijk gebied'. Onderstaand wordt getoetst aan de relevante regels uit de Verordening ruimte 2014.

### Artikel 3.1 Zorgplicht voor ruimtelijke kwaliteit

In de Verordening ruimte 2014 wordt in artikel 3.1 sub 1 aangegeven dat de toelichting bij een bestemmingsplan dat voorziet in een ruimtelijke ontwikkeling een verantwoording bevat dat:

- a. het plan bijdraagt aan de zorg voor het behoud en de bevordering van de ruimtelijke kwaliteit van het daarbij betrokken gebied en de naaste omgeving;
- b. toepassing is gegeven aan het principe van zorgvuldig ruimtegebruik.

In sub 2 wordt aangegeven dat het principe van zorgvuldig ruimtegebruik voor ruimtelijke ontwikkelingen in ieder geval inhoudt dat ingeval van stedelijke ontwikkeling toepassing is gegeven aan artikel 3.1.6, tweede lid, van het Besluit ruimtelijke ordening (ladder voor duurzame verstedelijking).

### Nieuwbouw van woningen

Uit artikel 4.3 van de Verordening ruimte 2014 blijkt dat voor nieuwbouw van woningen in bestaand stedelijk gebied de volgende regels aangehouden worden:

1. De toelichting bij een bestemmingsplan dat voorziet in nieuwbouw van woningen bevat een verantwoording over de wijze waarop:
  - a. de afspraken die daarover zijn gemaakt in het regionaal ruimtelijk overleg bedoeld in artikel 35.4 onder b, worden nagekomen;
  - b. de beoogde nieuwbouw zich verhoudt tot de afspraken bedoeld onder a, en tot de beschikbare harde plancapaciteit voor woningbouw.
2. Onder harde plancapaciteit voor woningbouw als bedoeld in het eerste lid, onder b, wordt verstaan de capaciteit voor nieuw te bouwen woningen waarover een gemeente beschikt:
  - a. die wordt uitgedrukt in aantallen woningen, en
  - b. is opgenomen in een vastgesteld bestemmingsplan waarvan de bestemming nog niet is verwezenlijkt.

### *Beoordeling*

#### Artikel 3.1 Zorgplicht voor ruimtelijke kwaliteit

Sub 1:

Onderhavig plan betreft een nieuwe invulling van een reeds bestaand woongebied. In de naaste omgeving van het plangebied is vrij recent nieuwe planmatig opgezette woningbouw gerealiseerd. Onderhavig plan betreft de afronding van deze nieuwe woonwijken. Qua bouwmassa en bebouwingsstructuren (aaneengebouwde woningen) wordt aangesloten op de woningen in de omgeving. De oorspronkelijke grenzen ten opzichte van het buitengebied worden niet overschreden waardoor onderhavig plan geen extra invloed uitoefent op het buitengebied ten opzichte van de voormalige invulling van het plangebied. plan. de verdere voortzetting van de bestaande bebouwingsstructuur. Uit hoofdstuk 4 blijkt dat er zowel op de

locatie zelf als in de naaste omgeving geen belemmeringen zijn ten aanzien de planologisch relevante omgevingsaspecten.

Sub 2:

De nieuw te bouwen woningen worden gerealiseerd in een plangebied dat reeds is aangewezen en bestemd voor de functie 'Wonen'. Het is dus niet noodzakelijk om in het kader van onderhavig plan zogenaamde 'nieuwe' nog niet stedelijke gronden aan te wenden. Derhalve is (juridisch gezien) geen sprake van een nieuw ruimtebeslag, hetgeen conform het uitgangspunt zorgvuldig ruimtegebruik is. Derhalve is sprake van een inbreidingslocatie en wordt er binnen de grenzen van het stedelijk gebied gebouwd. Dit alles onderstreept het feit er in het kader van onderhavig plan sprake is van zorgvuldig ruimtegebruik.

Een toetsing aan de ladder voor duurzame verstedelijking vindt plaats in paragraaf 4.3 van onderhavige toelichting.

#### Artikel 4.3 Nieuwbouw van woningen

Zoals reeds gesteld betreft onderhavig plan een nieuwe invulling van een reeds tot wonen bestemd plangebied. Voorheen waren in het plangebied 53 woningen gepland, waarvan 18 appartementen. In onderhavig plan zijn 35 grondgebonden woningen gepland, welke zich in diverse prijsklassen begeven. Uit de toetsing aan de gemeentelijke woonvisie (zie paragraaf 3.4) blijkt dat het er binnen de gemeente Bernheze behoefte is aan woningen door diverse doelgroepen. Onderhavig plan speelt hier op in door woningen aan te bieden in diverse prijsklassen. Daarnaast wordt de totaalontwikkeling Heilaren-Noord, waar De Windberg onderdeel van uit maakt, genoemd in het 'Masterplan Wonen, fase 2' als onderdeel van de harde plancapaciteit.

#### *Conclusie*

Onderhavig plan is passend binnen de provinciale regels uit de Verordening ruimte 2014.

### **3.4 Gemeentelijk beleid**

#### **Structuurvisie Bernheze, 2010**

##### *Toetsingskader*

In 2003 heeft de gemeenteraad van Bernheze de Structuurvisie Plus 'Bernheze op koers' vastgesteld. Mede naar aanleiding van de inwerkingtreding van de Wet ruimtelijke ordening op 1 juli 2008, waardoor gemeenten verplicht zijn om te beschikken over een gemeentelijke structuurvisie, is besloten om een nieuwe structuurvisie voor het hele gemeentelijke grondgebied op te stellen. In 2010 is deze structuurvisie vastgesteld. Enerzijds vormt de nieuwe structuurvisie een herijking van de bestaande StructuurvisiePlus. De grote lijnen die in deze structuurvisie zijn uitgezet, zijn tegen het licht gehouden en al dan niet overgenomen in de nieuwe Structuurvisie Bernheze. Doordat beleidsvoornemens en ontwikkelingen die in de StructuurvisiePlus waren voorzien, in de tussentijdse periode tot uitvoering zijn gekomen of gewijzigd, was een integrale actualisatie van het ruimtelijk beleid noodzakelijk. Anderzijds is de structuurvisie aangepast aan de eisen en mogelijkheden die in de Wro zijn opgenomen. De gemeente Bernheze beoogt met de actualisatie van de structuurvisie meerdere doelen te bereiken, namelijk: integrale visievorming voor de lange termijn, bijeenbrengen en afwegen van belangen (inhoudelijk en procesmatig), toetsings- en inspiratiekader voor ruimtelijke beslissingen, 'bottom up' voor regionale en provinciale planvorming; 'top down' voor ruimtelijke initiatieven, basis voor uitwerking in juridisch-planologische kaders (zoals

bestemmingsplannen), basis voor uitvoering: stellen van locatie-eisen, verhalen bovenplanse kosten en vestigen voorkeursrecht.

Om zo goed mogelijk bij bovenstaande doelstellingen aan te sluiten, worden in de Structuurvisie Bernheze twee delen onderscheiden:

- Deel A Ruimtelijk casco: in dit deel wordt vanuit een bondige analyse een visie geformuleerd op het plangebied. Het ruimtelijk casco haalt samenhangende structuren naar boven en koppelt hier strategieën aan. Dit casco vormt een afwegings- en inspiratiekader voor ruimtelijke ontwikkeling.
- Deel B Uitvoeringsprogramma: in dit deel worden de ruimtelijke opgaven voor de korte en middellange termijn benoemd en de meest geschikte locaties hiervoor aangewezen. Daarnaast wordt hier door de gemeente Bernheze geformuleerd welke concrete projecten en plannen op korte termijn richting uitvoering worden gebracht en hoe deze gerealiseerd gaan worden.

### *Beoordeling*

In de structuurvisie wordt ten aanzien van het onderhavige plan aangegeven dat Bernheze een gemeente met een dorpse uitstraling wil blijven. Kleinschalige verstedelijking wil de gemeente niet uitsluiten, maar dient groen ingepast te zijn. Voor mensen die in de directe omgeving werken is de landelijk uitstraling van de gemeente een reden om naar een dorp te verhuizen. Uitbreidingen hebben vooral plaatsgevonden rondom de bestaande dorpen. Deze zijn aan de kernranden opgerekt. De komende jaren wenst de gemeente de verstedelijking te concentreren in de gebieden rondom de dorpen en op de vrijkomende percelen in de dorpen zelf (inbreiding). Hierbij is het streven gericht op kwaliteit en in mindere mate op kwantiteit. Wat betreft dorpsontwikkeling wordt ingezet op het behoud van de diversiteit van de kernen en linten. Het afwisselende karakter van kleinschalige bedrijvigheid, agrarisch gebruik en woningbouw zorgt dat het gebied dynamisch blijft. Om te voorkomen dat zowel senioren als jongeren de gemeente verlaten, wordt ingezet op kleinschalige woningbouw met passende woningtypen. Deze kwalitatieve woningbehoefte is leidend bij de locatiekeuze. Waardevolle doorzichten naar het buitengebied dienen behouden te blijven. In eventuele nieuwe uitbreidingen komt het onderliggende landschap terug in het stedenbouwkundig ontwerp. Dit alles vraagt grote aandacht voor stedenbouwkundig ontwerp en beeldkwaliteit.

Het plangebied is gelegen in een omgeving waar onlangs planmatig opgezette woonwijken gerealiseerd zijn (Heilaren-Noord). Onderhavig plan 'De Windberg' betreft de laatste fase van deze totaalontwikkeling. Er wordt aansluiting gezocht bij de bestaande bebouwingsstructuren van de jonge omliggende woonstraten en doormiddel van veel openbaar groen rondom de bouwblokken wordt een dorps uitstraling gewaarborgd. In het plan wordt rekening gehouden met de relatie van het gebied met het omringende buitengebied. Zo is de bebouwing niet direct aan het buitengebied gesitueerd maar is er sprake van een (deels bestaande) groene buffer tussen de bebouwing en het buitengebied. In deel B van de structuurvisie wordt niet verwezen naar de onderhavige concrete woningbouwlocatie, maar wordt wel een link gelegd met de woningbouwlocaties die worden aangewezen in het gemeentelijke woningbouwbeleid. In de volgende paragrafen wordt ingegaan op dit woonbeleid.

### *Conclusie*

Het onderhavige plan is passend in de visie van de gemeente Bernheze ten aanzien van de te realiseren woonkwaliteiten en de te realiseren ruimtelijke kwaliteit.

## **Wonen in Bernheze 2008-2015, 2008 (herijking Woonvisie 2005-2015)**

### *Toetsingskader*

Om tot een actueel volkshuisvestingsbeleid te komen heeft de gemeente Bernheze de visie "Wonen in Bernheze 2008-2015" opgesteld. Deze visie is een herijking van de "Woonvisie 2005-2015". Centraal in de actualisatie staat de kwaliteit van het wonen in Bernheze. Het gaat nu en in nog grotere mate in de toekomst om de kwaliteit van de woningvoorraad vanuit diverse invalshoeken, toegesneden op de woonwensen van specifieke doelgroepen enerzijds en levensloopbestendigheid anderzijds, duurzaam, energiezuinig en veilig. Met het voorop stellen van kwaliteit in deze visie wordt de woningbouwproductie niet uit het oog verloren. De opgave ligt op het vlak van het up-to-date houden van de woningvoorraad met de juiste nieuwbouw.

In kwalitatieve zin heeft de gemeente Bernheze te maken met de volgende trends met betrekking tot volkshuisvesting:

- Aan de onderkant van de markt zullen lokale overheid en woningcorporaties gezamenlijk moeten investeren in (nieuwe vormen van) woonprogramma's, opdat er een aanbod van duurzame, toekomstgerichte en betaalbare huisvesting beschikbaar blijft voor sociaal-economisch minder bedeelden en kwetsbare groepen;
- een vergrijzende bevolking, waardoor er een toenemende behoefte zal zijn aan voor ouderen geschikte woningen, waarbinnen vervolgens zorg op maat geleverd kan worden;
- een tijdelijke impuls voor wat betreft de stagnerende markt van starters, waarbij de verwachting is dat deze vraag op termijn weer af zal nemen (omdat de groep van jonge, minder bemiddelde, starters af zal gaan nemen);
- de kwaliteit van de woningvoorraad zal centraal staan in de komende jaren. Er moet ook 'productie' gemaakt worden en daarvoor moet voldoende en de juiste voorraad toegevoegd worden. Deze nieuwe, maar ook de bestaande voorraad zal echter vooral ook duurzaam en toekomstgericht moeten zijn: van voldoende volume, flexibel in gebruik en energiezuinig.

Om hier kwantitatieve doelstellingen aan te koppelen is moeilijk. Beter is het op orde van grootte bandbreedtes aan te geven, die richting geven aan de ambitie, maar die tijds- en marktafhankelijk meer of minder gerealiseerd worden.

In de uitwerking en het operationeel maken van het woonbeleid zal de gemeente een gewijzigde, aangescherpte koers varen:

- gemeentelijke inhoudelijke sturing en daaruit volgende inzet van capaciteit, instrumentarium en financiën zullen met prioriteit gegeven worden aan de sociale doelstellingen van het woonbeleid ('de doelgroepen van beleid', senioren, starters, kwetsbare groepen)
- met betrekking tot dat deel van de woningmarkt dat zich richt op (middel)dure woningbouw, zal de gemeentelijke inhoudelijke sturing beperkt zijn.

### *Beoordeling*

In de woonvisie wordt met name ingegaan op de strategie van de gemeente ten aanzien van de woningmarkt en het te voeren beleid inzake volkshuisvesting. Concrete locaties en acties worden niet benoemd, hier wordt in nadere uitwerkingen aandacht geschonken. Van belang is dat tegemoet wordt gekomen aan specifieke doelgroepen en aan de duurzaamheid van de woningvoorraad. Op de onderhavige woningbouwlocatie wordt aan deze doelen tegemoet gekomen. Daarnaast wordt aangegeven dat er voldoende en de 'juiste' voorraad dient te worden toegevoegd. Onderhavig plan maakt onderdeel uit van de harde plancapaciteit welke

genoemd is in het 'Masterplan Wonen, fase 2', derhalve kan worden gesteld dat voorzien wordt in een plan dat voorziet in woningen voor de juiste voorraad.

#### *Conclusie*

Het onderhavige plan is passend binnen de doelen van de geactualiseerde woonvisie.

### **Masterplan Wonen, fase 2, 2011**

#### *Toetsingskader*

Het woonbeleid in Bernheze is vastgelegd in de Woonvisie 2008-2015. In de woonvisie is als uitgangspunt voor de nieuwbouwproductie vastgelegd dat deze gericht is op de eigen behoefte van de gemeente. Sinds het vaststellen van de woonvisie is er onder meer onder invloed van de economische ontwikkelingen sprake van een nieuwe realiteit op de woningmarkt. Dat roept de vraag op in hoeverre de voorziene productie zowel kwantitatief als kwalitatief reëel is onder de huidige omstandigheden. In het Masterplan worden de meest kansrijke locaties en de meest kansrijke invulling daarvan in beeld gebracht. Door de aandacht te concentreren op deze projecten kan de productie zoveel mogelijk gewaarborgd worden. Dit Masterplan is daarmee niet gericht op een aanpassing van het woonbeleid, maar is een middel om de productie in de komende jaren op gang te houden.

#### *Beoordeling*

Voor Heeswijk-Dinther wordt aangegeven dat in de periode tot 2015 er nog een forse opgave ligt. De gewenste uitbreiding van de voorraad in deze periode is 225 woningen, hetgeen leidt tot een gewenste omvang van het bouwprogramma van 300 woningen. De harde locaties die in deze periode tot ontwikkeling worden gebracht omvatten 179 woningen.

In het Masterplan wordt Heilaren-Noord fase 2, waar onderhavig plan onderdeel van uitmaakt als locatie aangewezen met de hoogste prioriteit. Onderhavig plan voorziet in de afronding van het plan Heilaren-Noord fase 2 en past derhalve in het Masterplan.

#### *Conclusie*

Onderhavige locatie is onderdeel van de woningbouwprogrammering als 'harde locatie', waarbij het aantal woningen in belangrijke mate bijdraagt aan de woningbouwtaakstelling.

### **Duurzaam bouwen, 2009**

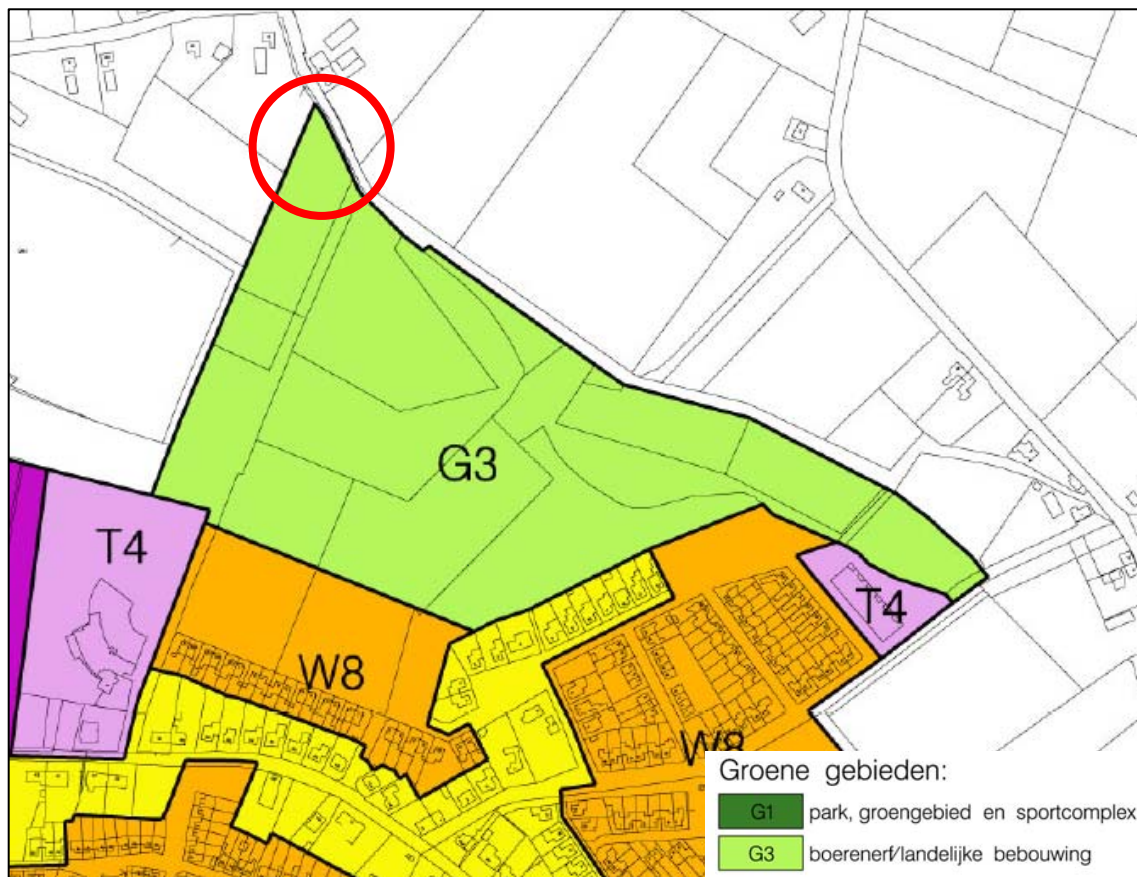
#### *Toetsingskader*

De gemeente Bernheze streeft bij nieuwe bouwplannen naar 'duurzaam bouwen'. Dit houdt in dat het volledige bouwproces zodanig wordt ingericht, dat de directe en indirecte schadelijke gevolgen voor het milieu zo beperkt mogelijk blijven. Voorts betekent het, dat de mogelijkheden voor milieu- en energiebesparende activiteiten zo breed mogelijk blijven. Duurzaamheid betekent dat een bouwplan voldoende ruimte biedt om, ook op de langere termijn, tegemoet te komen aan eventuele toekomstige woonwensen.

In het kader van duurzaam bouwen, heeft de gemeente Bernheze, samen met andere gemeenten, woningcorporaties, architecten, bouwbedrijven en projectontwikkelaars in de regio noordoost Brabant, in 2009 een convenant afgesloten. Dit convenant heeft betrekking op ontwikkelen/ontwerpen (stedenbouw), inrichten (grond-, weg- en waterbouw), bouwen en renoveren (woning- en utiliteitsbouw). De doelstelling van dit convenant is: "Duurzaamheid moet een vanzelfsprekend onderdeel zijn van bouwen en renoveren in de regio Noordoost Brabant".

### Beoordeling en conclusie

Eventuele toekomstige ontwikkelingen in het plangebied dienen te voldoen aan het convenant. Dit geldt ook voor het initiatief welke in dit bestemmingsplan meegenomen wordt. De toets aan 'duurzaam bouwen' vindt plaats in het kader van de omgevingsvergunning.



Uitsnede kaart 'Gebiedsuitwerking Heeswijk-Dinther' uit de welstandsnota, met het plangebied rood omcirkeld. Bron: gemeente Bernheze, 2004.

### Welstandsnota Bernheze, 2004

#### Toetsingskader en beoordeling

De gemeente Bernheze heeft in 2004 een welstandsnota opgesteld, waarmee welstandsadvisering meer geobjectiveerd en gemotiveerd is. Bouwplannen worden aan de welstandsnota getoetst middels drie soorten criteria: algemene, gebiedsgerichte en sneltoetscriteria. Algemene criteria zijn globale stedenbouwkundige uitgangspunten. Sneltoetscriteria bestaan uit objectieve, meetbare beleidsnormen, die van toepassing zijn op specifieke, veel voorkomende bouwwerken of bouwkundige ingrepen.

De ontwikkeling 'Heilaren-Noord' is in de welstandsnota opgenomen als ensemble. Voor deze ontwikkeling is een beeldkwaliteitplan opgesteld, waardoor een toetsing aan de welstandsnota niet noodzakelijk is.

#### Conclusie



Ten aanzien van de beeldkwaliteit is onderhavig plan getoetst aan het beeldkwaliteitplan voor 'Heilaren-Noord' en daarin passend geacht, met dien verstande dat een actualisatie naar het huidige tijdsgewricht heeft plaatsgevonden.

### **Verkeersstructuurplan Bernheze, 2007**

#### *Toetsingskader*

Het verkeersstructuurplan is een richtinggevend beleidsplan met een lange termijn visie (2007 – 2020) en vormt het gemeentelijk beleidskader voor verkeer en vervoer op hoofdlijnen. Het verkeersstructuurplan geeft de verkeersstructuren van de verschillende vervoerswijzen weer en is hiermee richtinggevend voor de functie en inrichting van de infrastructuur.

#### *Beoordeling*

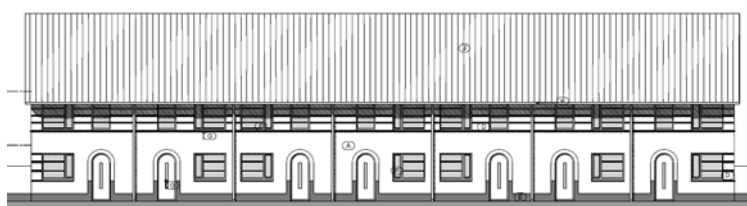
In het onderhavige plangebied wordt geen nieuwe infrastructuur opgenomen die deel uitmaakt van de hoofdwegenstructuur van Heeswijk-Dinther. Wel wordt voorzien in een interne ontsluitingsstructuur (erftoegangsweg), welke aangesloten zal worden op de reeds bestaande infrastructuur van de wijk Heilaren-Noord.

#### *Conclusie*

Onderhavig plan heeft geen invloed op de wegencategorisering van Heeswijk-Dinther.



Verkavelingsplan De Windberg.



Aanzicht voorgevels.



Aanzicht achtergevels.

## 4 PLANUITGANGSPUNTEN

### 4.1 Planopzet

Uitgangspunt voor de ontwikkeling van het woongebied “De Windberg” is het realiseren van een nieuw aantrekkelijk woongebied met een gedifferentieerd aanbod, dat aansluit bij de woningbehoefte in de gemeente en in de kern Heeswijk-Dinther in het bijzonder. In totaal omvat het plan 35 grondgebonden woningen.

In de volgende paragrafen wordt eerst ingegaan op de ontwikkeling van het nieuwe woongebied.

### 4.2 Stedenbouwkundige structuur en architectuur

#### **De verkaveling**

De Windberg is een origineel vormgegeven bebouwingsopzet met verschillende typen woningen in een vijfhoekige vorm. In totaal zijn er vijf bouwblokken voorzien, waarvan grootste het blok 13 woningen omvat. Tevens zijn er drie bouwblokken met elk 5 woningen en één bouwblok met 7 woningen. De meeste percelen hebben een oppervlakte tussen de 128 m<sup>2</sup> en de 140 m<sup>2</sup>. Daarnaast zijn er enkele grotere percelen en percelen welke ruimte bieden voor een garage. Hierdoor omvat het plan diverse woningen, maar betreffen het wel allen betaalbare koopwoningen voor starters.

De woningen op de percelen zijn allen naar buiten toe gericht. Op deze manier is er vanuit de woningen in het noordelijk en westelijke bouwblok sprake van een uitzicht over het buitengebied en de aangrenzende natuur. De woningen in de overige 3 bouwblokken zijn gericht op de nabij gelegen woningen aan de zuidzijde van het plangebied. Op het binnenterrein is een deel van de benodigde parkeerplaatsen voorzien. De overige parkeerplaatsen liggen als langparkeerplaatsen aan de buitenste rand van het plangebied.

De combinatie van eigentijdse elementen met een traditionele, vertrouwde uitstraling geven het plan qua stijl en opzet een geheel eigen karakter.

#### **Architectuur**

Onderhavig plan gaat uit van een blokverkaveling met een parkeerhof. De hoeken zijn half-open hoeken, met eenvormige rijwoningen in een zakelijkere verkaveling dan met het voorgaande plan was beoogd.

Het architectuurbeeld krijgt ook een zakelijke aanpak. In het beeldkwaliteitplan uit het vigerende bestemmingsplan is veel variatie gewenst in woningtypes, beukmaten, gevels, kappen en nokrichting. In de nieuwe gewenste verkavelingsopzet, met een vaste smalle beukmaat voor starterswoningen, is dit rijke en gevarieerde beeld niet mogelijk.

Qua architectuurstijl wordt gekozen voor een jaren-30 stijl. De klassieke referenties uit het beeldkwaliteitplan kent meer verticaliteit. Gezien het nieuwe programma en markttechnisch is de keuze voor de jaren-30 stijl verdedigbaar. Om te voorkomen dat het nieuwe plan eenvormig wordt is variatie in het straatbeeld, verbijzondering op de hoeken en de poort naar het

binnengebied van belang vanwege de prominente ligging van het bouwblok in de wijk Heilaren. Daarom voorziet het plan tevens in:

1. rijker beeld op de kopgevels,
2. toepassen van meerdere kleuren gevelsteen,
3. maken van een poort naar het binnenterrein,
4. variatie in het ritme in het gevelbeeld.

### Openbare ruimte

Voor het hele woongebied geldt aansluitend op de rest van de aangrenzende woonwijken een maximumsnelheid van 30 km/uur. De verkeersontsluiting van het plangebied zal aangesloten worden op de nabij gelegen infrastructuur. De ontsluiting vindt plaats via een rondweg rondom de bouwblokken en toegangsweg tot het binnenterrein met parkeervoorzieningen.

De groenvoorzieningen binnen het plangebied bestaan voornamelijk uit diverse kleine enclaves groenvoorzieningen welke tussen bijvoorbeeld parkeerplaatsen gesitueerd zijn.



*De verkeersontsluiting en groenvoorzieningen in het plangebied*

## 4.3 Verkeer en parkeren

### Verkeer

In onderhavig plangebied worden (in de rest bebouwde kom - matig stedelijk) 35 woningen gerealiseerd. Voor aaneengebouwde woningen wordt een kengetal van 6,9 aangehouden voor wat betreft de hoeveelheid verkeersbewegingen per woning. In totaal zal het plan dan ook circa 242 verkeersbewegingen produceren.

Er van uitgaande dat de huidige infrastructuur berekend is op het voormalige plan met meer woningen, kan gesteld worden dat de omliggende infrastructuur de nieuwe hoeveelheid verkeersbewegingen afgestemd op 35 woningen prima aan kan.

### Parkeren

Door de gemeente Bernheze zijn parkeernormen gesteld waarbij aansluiting is gezocht bij de parkeernormen zoals die gesteld zijn in de publicaties van het CROW (publicatie 182, parkeercijfers – basis voor parkeernormering, juni 2003 en ASVV 2004; actualisatie 2012). De parkeernormen zijn vastgelegd in de Parkeernormennota van de gemeente Bernheze, zoals vastgesteld in november 2011.

In de nota is een norm opgenomen van twee parkeerplaatsen per woning voor woningbouwontwikkelingen met woningen binnen de bebouwde kom, maar buiten het centrum.

Binnen onderhavig plan worden maximaal 35 grondgebonden woningen mogelijk gemaakt. Dit houdt in dat voorzien moet worden in minimaal 70 parkeerplaatsen. Onderhavig plan bevat voldoende (openbare) ruimte om minimaal te voorzien in 70 parkeerplaatsen. Zo zijn parallel met de aaneengebouwde woningen langspaarkeerplaatsen aan De Windberg voorzien en worden parkeerplaatsen op het binnenhofje gerealiseerd. De totale parkeerbehoefte wordt, conform de parkeernormen, opgelost binnen het plangebied.



## 5 UITVOERBAARHEID

### 5.1 Inleiding

#### **Toetsing juncto art. 3.1.6 Bro**

Met betrekking tot een (ontwerp-)bestemmingsplan staat in artikel 3.2 van de Algemene wet bestuursrecht vermeld: 'bij de voorbereiding van een besluit vergaart het bestuursorgaan de nodige kennis omtrent de relevante feiten en de af te wegen belangen'. Artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening bepaalt dat rekening moet worden gehouden met de uitkomsten van het met toepassing van artikel 3.2 van de Algemene wet bestuursrecht verrichte onderzoek. Daarnaast is bepaald dat, op basis van regelgeving uit het Barro, als procesvereiste dient te worden getoetst aan de 'ladder van duurzame verstedelijking'. Tenslotte moet ook worden getoetst aan het Besluit m.e.r. Ten behoeve van de voorgenomen realisatie van het beoogde bouwplan heeft onderzoek plaatsgevonden naar een aantal uitvoeringsaspecten.

Hieronder wordt verslag gedaan van de uitkomsten van het gepleegde onderzoek. De onderzoeksrapporten zijn als (separate) bijlagen gevoegd bij dit bestemmingsplan.

Achtereenvolgens worden behandeld:

- bodem;
- waterhuishouding;
- cultuurhistorie;
- archeologie;
- flora en fauna;
- akoestiek;
- bedrijven en milieuzonering;
- geur;
- externe veiligheid;
- explosieven;
- kabels en leidingen;
- luchtkwaliteit.

Vervolgens wordt ingegaan op de toetsing aan de 'ladder duurzame verstedelijking'.

#### **Toetsing Wet milieubeheer**

In Hoofdstuk 5, titel 5.1 van de Wet milieubeheer (Wm) zijn algemene bepalingen ten aanzien van milieukwaliteitseisen opgenomen. In artikel 5.1, lid 1 Wm is bepaald dat in het belang van de bescherming van het milieu, voor zover dit van meer dan provinciaal belang is, bij algemene maatregel van bestuur eisen worden gesteld ten aanzien van de kwaliteit van onderdelen van het milieu vanaf een daarbij te bepalen tijdstip. Deze omstandigheid doet zich bij dit project niet voor. Hoofdstuk 5, titel 5.2 van de Wet milieubeheer handelt over luchtkwaliteitseisen. Op deze aspecten wordt in paragraaf 5.11 'Luchtkwaliteit' uitgebreid ingegaan.

#### **Toetsing Besluit m.e.r**

Een m.e.r. is verplicht bij de voorbereiding van plannen en besluiten van de overheid die kunnen leiden tot belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu. Er zijn drie onafhankelijke aanvliegroutes die kunnen leiden tot een m.e.r.-plicht en die in het kader van het onderhavige plan getoetst dienen te worden. Dit betreft een toetsing aan het Besluit m.e.r., een toetsing in het kader van de Natuurbeschermingswet 1998 óf een toetsing aan de Provinciale

Milieuverordening. Het onderhavige plangebied is niet gelegen in een gebied waarvoor de Natuurbeschermingswet 1998 van toepassing is of waarvoor de Provinciale Milieuverordening geldt. Derhalve wordt in dit hoofdstuk enkel getoetst aan het Besluit m.e.r.

### **Economische uitvoerbaarheid**

In de laatste paragraaf van dit hoofdstuk wordt teruggekomen op de economische uitvoerbaarheid van het plan.

## **5.2 Bodem**

### *Toetsingskader*

Het landelijk beleid gaat uit van het principe dat de bodem geschikt dient te zijn voor de beoogde functie. Met andere woorden, de bodemkwaliteit mag geen onaanvaardbaar risico opleveren voor de gebruikers van de bodem. De gewenste functie bepaalt als het ware de gewenste bodemkwaliteit. Voor alle bestemmingen waar een functiewijziging of herinrichting wordt voorzien, dient de bodemkwaliteit door middel van een bodemonderzoek in beeld te worden gebracht. Indien op grond van historische informatie blijkt dat in het verleden bodembedreigende activiteiten hebben plaatsgevonden, dan dient een volledig verkennend bodemonderzoek te worden uitgevoerd. Op basis van de onderzoeksresultaten kan vervolgens worden nagegaan of er vervolgmaatregelen getroffen moeten worden, zoals een nader onderzoek of eventueel een (functiegerichte) sanering.

### *Beoordeling*

Door Aveco de Bondt bv is in november 2013 onderzoek verricht naar de bodemkwaliteit in het plangebied. Hiervan is een rapportage opgesteld welke als bijlage bij onderhavige toelichting is opgenomen. Met het onderzoek zijn in de boven- en ondergrond geen verdachte stoffen aangetroffen. Ook het grondwater laat geen concentraties van verdachte stoffen zien die de toetsingswaarden overschrijden. De bodemkwaliteit voldoet derhalve aan de gestelde eis voor het realiseren van het woongebied.

### *Conclusie*

Het aspect bodem vormt geen belemmering voor onderhavig plan.

## **5.3 Waterhuishouding**

### *Wettelijk toetsingskader*

De laatste jaren dient in ruimtelijke plannen steeds meer aandacht besteed te worden aan waterhuishoudkundige aspecten. Daarbij staan naast een duurzaam waterbeheer de integrale afweging en het creëren van maatwerk voorop. Water moet altijd bekeken worden in het licht van het watersysteem of stroomgebied waarin een stad of een dorp ligt. Een goede afstemming van waterbeleid en ruimtelijke ordening, ook in het direct aangrenzende gebied, is daarom noodzakelijk. De integratie van water in ruimtelijke plannen wordt landelijk ondersteund. In de Startovereenkomst Waterbeleid 21e eeuw tussen rijk, provincies, Waterschappen en gemeenten (d.d. 14 februari 2001) is overeengekomen dat vanaf de ondertekening van deze overeenkomst op alle voor de waterhuishouding relevante nieuwe ruimtelijke plannen een zogenaamde watertoets uitgevoerd dient te worden. Concreet betekent de invoering van de watertoets, dat een plan een zogenaamde waterparagraaf dient te bevatten, die keuzes ten aanzien van de waterhuishoudkundige aspecten gemotiveerd beschrijft. Daarin dient een



wateradvies van de waterbeheerder te worden meegenomen. De watertoets is wettelijk verankerd in artikel 3.6 lid 1, sub b Bro.

Het beleid is er op gericht om het watersysteem op orde te brengen en vervolgens op orde te houden. Dit betekent dat er zo min mogelijk wateroverlast ontstaat en dat de waterkwaliteit voldoende is. Het beleid van het waterschap Brabantse Delta is gericht op het voorkomen van rechtstreekse lozingen op het oppervlaktewater. De voorkeursvolgorde voor het omgaan met hemelwater is 'vasthouden, bergen, afvoeren'. Ten aanzien van de waterkwaliteit is de voorkeursvolgorde: 'schoonhouden, scheiden en zuiveren'. Voor nieuwbouwiniciatieven is het uitgangspunt dat deze 'waterneutraal' dienen te zijn. Dit betekent dat de ontwikkelingen niet mogen leiden tot verslechtingen aan het watersysteem. Voorkomen moet worden dat het water versneld afvoert ten gevolge van een toename van het verhard oppervlak. Schone oppervlakken worden indien mogelijk niet op een gemengd rioleringsstelsel aangesloten. De voorkeur gaat uit naar een aansluiting van het hemelwater op een afzonderlijk hemelwaterstelsel. Voor daken, goten en overige regenwatervoorzieningen en wegverhardingen dienen bij voorkeur niet-uitlogende bouwmaterialen te worden gebruikt. Om de waterkwaliteit te verbeteren, wordt ook in bestaande situaties waar mogelijk schoon verhard oppervlak afgekoppeld van het rioolstelsel. Deze oppervlakken krijgen een eigen afvoervoorziening, waardoor het gemengd stelsel minder wordt belast. Hiermee wordt het aantal overstortgebeurtenissen met vervuild water vanuit het gemengde stelsel verminderd.

#### *Beleidsmatig toetsingskader*

Relevante beleidsstukken op het gebied van water zijn het Provinciaal Waterplan van Noord-Brabant, het Waterbeheersplan 2010-2015 van waterschap De Dommel, het Nationaal Waterplan, het rapport Waterbeleid voor de 21ste eeuw, Nationaal Bestuursakkoord Water en de Europese Kaderrichtlijn Water. Belangrijkste gezamenlijke punt uit deze beleidsstukken is dat water een belangrijk sturend element is in de ruimtelijke ordening. De bekende drietrapsstrategieën zijn leidend:

- vasthouden-bergen-afvoeren (waterkwantiteit);
- voorkomen-scheiden-zuiveren (waterkwaliteit).

Daarnaast is de 'Beleidsbrief regenwater en riolering' nog relevant. Hierin staat hoe het beste omgegaan kan worden met het hemelwater en het afkoppelen daarvan.

#### *Provinciaal waterplan 2010-2015 Noord-Brabant*

Het Provinciaal Waterplan bevat het strategische waterbeleid van de provincie Noord-Brabant voor de periode 2010-2015 en vormt een structuurvisie voor het aspect water op grond van de Wet ruimtelijke ordening. Het plan vormt zowel een beleidskader, toetsingskader en beheerplan voor grondwateronttrekkingen. Het ontwerp Waterplan is tegelijk opgesteld met de ontwerp water(beheer)plannen van het Rijk en de waterschappen. In onderlinge samenwerking zijn de plannen zo goed mogelijk op elkaar afgestemd.

Het Provinciaal Waterplan heeft beleidskaders als randvoorwaarden, die richting geven aan het waterbeleid. Water dient vele belangen. Om hiermee in dit plan evenwichtig te kunnen omgaan, hanteert de provincie Noord-Brabant de principes van de people-planet-profit- benadering. In Noord-Brabant zijn deze uitgangspunten vertaald in de Telosdriehoek. Vanuit de sociaal-maatschappelijke invalshoek (people) krijgen veiligheid tegen overstroming, bescherming tegen wateroverlast, een betrouwbare drinkwatervoorziening en goede recreatievoorzieningen aandacht. Vanuit de economische invalshoek (profit) heeft dit plan aandacht voor onder meer

een goede watervoorziening voor industrie en landbouw en voor het transport over water. De derde invalshoek (planet) gaat uit van het water als voorwaarde voor een gezonde leefomgeving voor mens en natuur. Belangrijke thema's in dat kader zijn de verbetering van de waterkwaliteit, de verdrogingsbestrijding en de meer natuurlijke inrichting van de watersystemen.

Aandacht blijft nodig voor verbetering van de waterkwaliteit, onder meer door vermindering van stikstof afkomstig uit diffuse bronnen en voor verdrogingsbestrijding. Ook de inrichting van beken en krekens en de aanleg van Ecologische verbindingzones langs waterlopen vragen om een impuls. Voor de verbetering van de waterkwaliteit wordt primair uitgegaan van de aanpak van de bronnen. Als dit niet mogelijk is, wordt ingestoken op procesgerichte maatregelen waarbij verontreinigende stoffen zoveel mogelijk worden verwijderd vóór ze zich via de watersystemen verder verspreiden. Als ook dat niet lukt, worden stoffen uit het watersysteem verwijderd door effectgerichte maatregelen (end-of-pipe). Op het vlak van omgaan met waterkwantiteit spelen de huidige inzichten over klimaatontwikkeling een belangrijke rol.

#### *Waterbeheerplan Waterschap Aa en Maas*

Het waterbeheerplan beschrijft de doelen en inspanningen van Waterschap Aa en Maas voor de periode 2010-2015. Binnen het beheergebied is het waterschap Aa en Maas verantwoordelijk voor het waterkeringenbeheer, het waterbeheer en het transporteren en zuiveren van afvalwater. Waterschap Aa en Maas streeft de volgende missie na: "Het ontwikkelen, beheren en in stand houden van gezonde en veerkrachtige watersystemen, die ruimte bieden aan een duurzaam gebruik voor mens, dier en plant in het gebied, waarbij de veiligheid is gewaarborgd en met een open oog voor economische aspecten."

Het waterschap wil met het waterbeheerplan inzetten op de realisatie van de maatschappelijke doelstellingen voor water:

- veilig en bewoonbaar beheergebied;
- voldoende water;
- schoon water;
- natuurlijk water.

Dit draagt wezenlijk bij aan de leefbaarheid van de regio.

Bovenstaand beleid betekent onder andere dat er 'hydrologisch neutraal' moet worden gebouwd. Hydrologisch neutraal ontwikkelen (HNO) houdt in dat een ontwikkeling niet leidt tot een hydrologische achteruitgang zowel in als buiten het plangebied. Ook mogen er geen hydrologische knelpunten ontstaan voor huidige en vastgelegde toekomstige landgebruikfuncties. Dit geldt zowel voor het plan- als het daaromheen gelegen gebied, waar de ingrepen hydrologische invloed hebben. Concreet betekent dit dat:

- de afvoer uit het gebied niet groter is dan in de referentiesituatie;
- de omvang van grondwateraanvulling in het plangebied gelijk blijft of toeneemt;
- de grond- en oppervlaktewaterstanden in de omgeving gelijk blijven, of verbeteren voor de huidige en toekomstige landgebruikfuncties;
- de (grond)waterstanden in het plangebied aansluiten op de (nieuwe) functie(s) van het plangebied zelf;
- het plangebied zo wordt ingericht dat de hydrologische gevolgen van vastgestelde toekomstige ontwikkelingen in de omgeving, niet leiden tot knelpunten (grondwater) in het plangebied.

### *Beoordeling*

Door Ingenieursbureau Van Kleef bv te Vught is in 2005 een waterparagraaf opgesteld voor het gehele plan Heilaren-Noord. Ten grondslag aan de waterparagraaf ligt een waterhuishoudkundig plan dat eveneens door Ingenieursbureau Van Kleef bv voor onderhavige locatie is opgesteld. In de waterparagraaf van Ingenieursbureau Van Kleef bv wordt uitgegaan van de realisatie van 80 woningen in het plangebied (hetgeen een groter plangebied is dan onderhavig plangebied). Aangezien de stedenbouwkundige invulling voor De Windberg niet significant is gewijzigd en de locatie reeds bouwrijp is gemaakt, wordt verondersteld dat de voorziene maatregelen voor De Windberg ook met onderhavig plan voldoende zijn om het aspect water te onderbouwen.

Wat betreft de waterhuishouding is gekozen om het hemelwater op te vangen in een vijver, die indirect in verbinding staat met de Leygraaf. De minimale grootte van de vijverpartij wordt bepaald door de eisen van het Waterschap met betrekking tot de wateropgave. De landelijke afvoer mag niet overschreden worden bij een bui die eens in de 25 jaar voorkomt. Dit betekent voor het bovenstaande watersysteem dat het water uit de vijver niet mag overstorten en dat de maximale peilstijging conform de eisen van het waterschap bij voorkeur 0,30 m bedraagt.

Het aangesloten verharde oppervlak op de vijver is bepaald aan de hand van de stedenbouwkundige schets. Uit de toetsing blijkt dat de vijver een berging van 41,3 mm.

De betreffende vijver is reeds aangelegd in het kader van de totaalontwikkeling van Heilaren-Noord. Het voormalige bouwplan voor De Windberg had een verhardingsoppervlak van circa 5.475 m<sup>2</sup>. Onderhavig plan heeft een verhardingsoppervlak van circa 4.975 m<sup>2</sup>. De reeds aangelegde vijver is gedimensioneerd op het voormalig plan met meerdere woningen en een groter verhard oppervlak. Op grond hiervan kan gesteld worden dat vijver over voldoende capaciteit beschikt om het hemelwater voor onderhavig plan met maximaal 35 woningen op te vangen.

Ten aanzien van het afvalwater zal aangesloten worden op het bestaande gescheiden rioleringsstelsel.

Tot slot is het noemenswaardig dat het uitgangspunt is om te voorkomen dat er vervuiling optreedt aan de bron door geen uitlogbare materialen te gebruiken, zoals zink, lood of koper of bitumineuze dakbedekking waarbij teer of PAK's kunnen vrijkomen.

### *Conclusie*

Gesteld kan worden dat het aspect water geen belemmering vormt voor de onderhavige ontwikkeling, aangezien de reeds gerealiseerde waterhuishoudkundige voorzieningen bedacht waren op een groter aantal woningen.

## **5.4 Cultuurhistorie en archeologie**

### **Cultuurhistorie**

#### *Wettelijk toetsingskader*

Op 5 juli 2011 is een wijziging van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) gepubliceerd. Vanaf 1 januari 2012 moet ieder nieuw bestemmingplan een analyse van cultuurhistorische waarden bevatten. In aansluiting op de vaststelling van de Wet tot wijziging van de Monumentenwet 1988 en de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht in mei 2011 zijn op 17 juni 2011 het Bro,

het Besluit omgevingsrecht (Bor) en het Besluit archeologische monumentenzorg (Bamz) aangepast. Door een wijziging van het Bro moeten cultuurhistorische waarden voortaan vooraf in het proces van ruimtelijke ordening worden meegenomen, met name bij de voorbereiding en vaststelling van bestemmingsplannen. Het Bro bevat eisen waaraan de voorbereiding van een bestemmingsplan moet voldoen. Zo wordt er onder meer een beschrijving verlangd van de manier waarop met de in het gebied aanwezige cultuurhistorische waarden en in de grond aanwezige of te verwachten monumenten wordt omgegaan. De wetgever wil hiermee bereiken dat aandacht voor cultuurhistorische waarden voortaan in het planproces naar voren wordt gehaald.

In de toelichting van het bestemmingsplan dient een beschrijving te worden opgenomen hoe met de in het gebied aanwezige cultuurhistorische waarden en in de grond aanwezige of te verwachten monumenten rekening is gehouden. De opsteller en vaststeller van het bestemmingsplan is daarmee dus verplicht om breder te kijken dan alleen naar het facet archeologie. Ook de facetten historische (steden)bouwkunde en historische geografie dienen te worden meegenomen in de belangenafweging. Hierbij gaat het om zowel beschermde als niet formeel beschermde objecten en structuren.

#### *Beleid provincie Noord-Brabant*

In de provincie Noord-Brabant dienen in het kader van het behoud van waardevolle cultuurhistorische elementen en archeologische vindplaatsen, bestemmingsplannen te worden getoetst aan de provinciale Cultuurhistorische Waardenkaart (CHW). Hierop staan de bepalende cultuurhistorische elementen aangeven.

#### *Beoordeling*

Het plangebied ligt in het stedelijk gebied van Heeswijk-Dinther. Uit de CHW blijkt dat in het plangebied en in de directe omgeving van het plangebied geen cultuurhistorisch waardevolle panden, monumentale bomen of andere cultuurhistorisch waardevolle elementen voor komen. Uit oogpunt van cultuurhistorie zijn er derhalve geen belemmeringen voor de beoogde ontwikkeling.

#### *Conclusie*

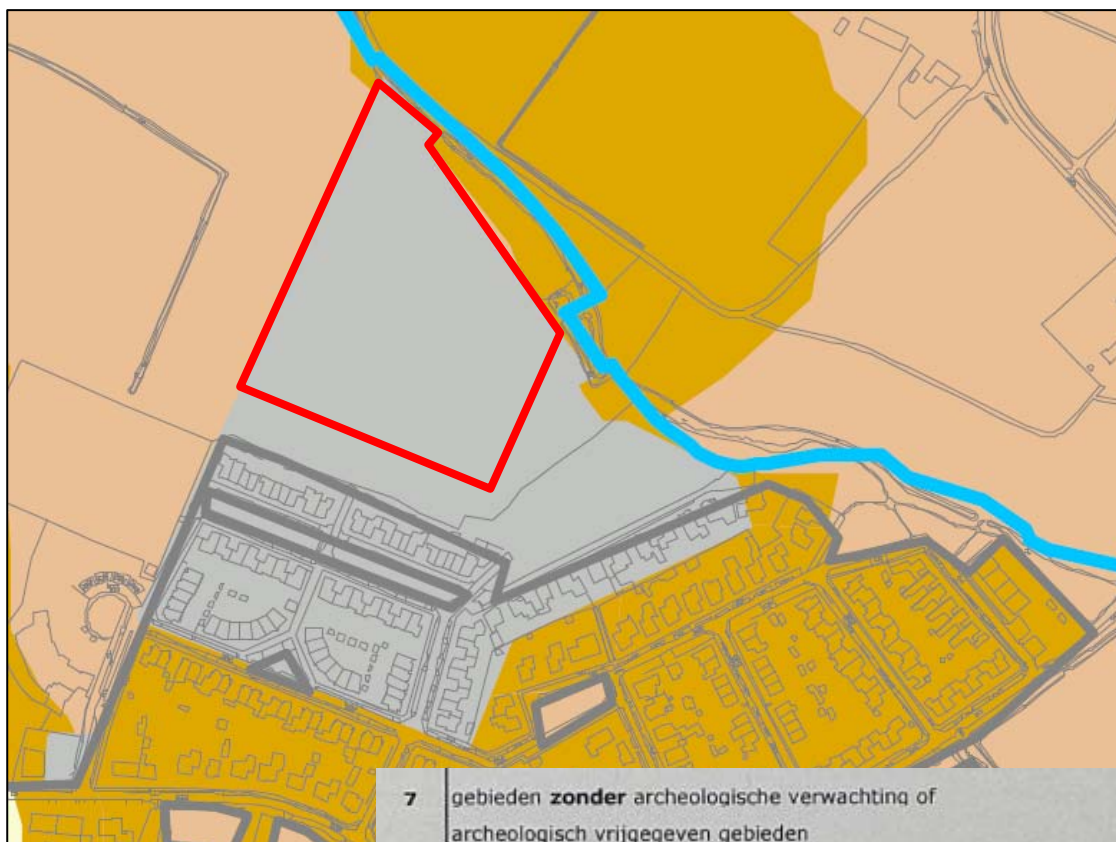
Geconcludeerd kan worden dat het aspect cultuurhistorie geen belemmering vormt voor onderhavige ontwikkeling.

### **Archeologie**

#### *Wettelijk toetsingskader*

In Europees verband is het zogenaamde 'Verdrag van Malta' tot stand gekomen. Uitgangspunt van dit verdrag is het archeologisch erfgoed zo veel mogelijk te behouden. Waar dit niet mogelijk is, dient het bodemarchief met zorg ontsloten te worden. Bij het ontwikkelen van ruimtelijk beleid moet het archeologisch belang vanaf het begin meewegen in de besluitvorming. Sinds 2007 kent Nederland de Wet op de archeologische monumentenzorg (Wamz, gewijzigde Monumentenwet 1988). Op basis van deze wet zijn gemeenten verplicht een archeologisch beleid te voeren. Daarbij hoort ook dat de archeologische waarden en verwachtingen binnen de gemeente inzichtelijk gemaakt moeten worden. Verder stelt de Wamz 2007 dat gemeenten archeologieparagrafen moeten opnemen in bestemmingsplannen. Het doel hiervan is om het 'bodemarchief' zoveel mogelijk te beschermen. De archeologische resten in de bodem vormen een belangrijke bron van informatie over het verleden. In het bijzonder

voor die perioden of aspecten van het verleden waarvan geen of weinig schriftelijke bronnen bewaard zijn gebleven of waarover niet of nauwelijks is geschreven.



*Uitsnede uit de archeologische beleidskaart van de gemeente Bernheze. Het plangebied is gelegen binnen de rode contour. Bron; gemeente Bernheze*

De gemeente Bernheze heeft in 2010 de Nota Archeologiebeleid vastgesteld. De nota is een document dat moet leiden tot een uiteindelijke implementatie van dit archeologiebeleid. In de nota wordt hiervoor een toolkit aangereikt en dient daarmee vooral als een beslisdocument. Het opnemen van archeologische waarden en verwachtingswaarden in de bestemmingsplannen is een belangrijk instrument bij het beschermen van archeologische waarden. Op deze archeologiekaart is zichtbaar dat er ten aanzien van het onderhavige plangebied categorie 7 van toepassing is. Dit zijn de gebieden welke geen archeologische waarden bevatten en waarvoor derhalve geen onderzoeksplicht geldt.

#### *Beoordeling*

Ter plaatse van onderhavig plangebied geldt op basis van de archeologische beleidskaart van de gemeente geen onderzoeksplicht. Nader onderzoek heeft dit reeds uitgewezen ten tijde van de planvorming Heilaren-Noord. In het kader van onderhavig plan hoeft derhalve geen archeologisch onderzoek meer te worden uitgevoerd.

#### *Conclusie*

Het aspect archeologie vormt geen belemmering voor de onderhavige ontwikkeling.

## 5.5 Flora en fauna

### *Toetsingskader*

De Nederlandse natuurwetgeving valt uiteen in gebiedsbescherming en soortbescherming. De gebiedsbescherming is geïmplementeerd in de Natuurbeschermingswet 1998 en omvat de beschermde natuurmonumenten alsmede de gebieden met de status Vogel- en/of de Habitatrichtlijngebied. Globaal kan gesteld worden dat de gebiedsbescherming gericht is op de bescherming van de waarden waarvoor een gebied is aangewezen. Deze bescherming is gebiedsspecifiek, maar kent wel de zogenaamde externe werking. Dat wil zeggen dat ook handelingen buiten het beschermde gebied niet mogen leiden tot verlies aan kwaliteit in het beschermde gebied.

Op 1 april 2002 is daarnaast de Flora- en faunawet in werking getreden. De soortbescherming is opgenomen in de Flora- en faunawet. Deze bescherming geldt overal in Nederland, ook in de beschermde gebieden. De soortbescherming kent geen externe werking. Projecten worden getoetst aan de directe invloed op beschermde waarden binnen de grenzen van het projectgebied. De wet regelt de bescherming van wilde dier- en plantsoorten. Ook omvat de wet de bescherming van Habitatrichtlijnsoorten buiten de aangewezen Natura 2000 gebieden welke zijn beschermd in bijlage IV. In de wet zijn de voormalige Jacht- en Vogelwet opgenomen.

Volgende de Flora- en faunawet mogen beschermde dier- en plantsoorten niet worden verwond, gevangen, opzettelijk worden verontrust of gedood. Voortplanting of vast rust- of verblijfplaatsen mogen niet worden beschadigd, vernield of verstoord. Beschermde planten mogen op geen enkele wijze van hun groeiplaats worden verwijderd of vernield. Ook legt de wet de zorgplicht van de burger voor de flora en fauna vast. Er zijn vrijstellingsbepalingen, onder andere in verband met de jacht en de schadebestrijding. Afwijkingen van de verbodsbepalingen zijn mogelijk indien geen afbreuk wordt gedaan aan de gunstige staat van instandhouding van de soort. Sinds 23 februari 2005 is het Vrijstellingsbesluit van kracht. Met dit besluit is geregeld dat voor algemeen voorkomende soorten een vrijstelling geldt bij ruimtelijke ingrepen en geen ontheffing mee aangevraagd hoeft te worden. Wel blijft de algemene zorgplicht van kracht.

Conform de Flora- en faunawet is de initiatiefnemer bij ruimtelijke ingrepen verplicht op de hoogte te zijn van mogelijke voorkomende beschermde natuurwaarden binnen het projectgebied. Vanuit de kennis dienen plannen en projecten getoetst te worden aan eventuele strijdigheid van de verbodsbepalingen uit de Flora- en faunawet.

### *Beoordeling*

Door Aveco de Bondt bv is in november/december 2013 onderzoek verricht naar de flora en fauna in het plangebied. Hiervan is een rapportage opgesteld welke als bijlage bij onderhavige toelichting is opgenomen. Uit het onderzoek komt naar voren dat het plangebied geen strikt beschermde soorten bevat waarvoor ontheffing noodzakelijk is. De realisatie van het plan leidt niet tot een overtreding van de Flora- en faunawet.

Het plangebied ligt tevens buiten de invloedssfeer van beschermde (natuur)gebieden. Hierdoor is met de plannen geen sprake van (significante) aantasting van instandhoudingsdoelstellingen van gebieden beschermd in het kader van de Natuurbeschermingswet 1998 of kernkwaliteiten van de EHS. Een nader onderzoek of vergunningaanvraag is niet noodzakelijk.

*Conclusie*

Het aspect flora en fauna staat de ontwikkeling van De Windberg niet in de weg.

**5.6 Akoestiek****Wegverkeerslawaaai***Toetsingskader*

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

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

De onderzoekszone voor wegen zoals bedoeld in art. 74 lid 1 Wgh is afhankelijk van de hoeveelheid rijbanen. Onderstaande tabel geeft hier een overzicht van:

	<b>Stedelijk</b>	<b>Buitenstedelijk</b>
Aantal rijstroken	Aantal meter aan weerszijden van de weg	
5 of meer	350 m	600 m
3 of 4	350 m	400 m
1 of 2	200 m	250 m

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

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

*Beoordeling*

Het plangebied De Windberg en de rest van Heilaren-Noord bestaan uit straten met een snelheidsregime van 30 km/u. Voor deze wegen geldt geen onderzoeksplicht. Een akoestische belemmering vanuit deze wijkstraten wordt niet verwacht vanwege de geringe

verkeersaantrekkende werking. Ten noorden van het plangebied ligt de Dintherveldsestraat met een snelheidsregime van maximaal 60 km/u. De invloedzone van deze straat is gelegen in het plangebied, zodat derhalve akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï verplicht is. Door Aveco de Bondt bv is in december 2013 akoestisch onderzoek verricht naar de invloed van deze straat. Naar aanleiding van nieuw gegenereerde verkeersstellingen is geconcludeerd dat de Dintherveldsestraat een dusdanig lage etmaalintensiteit heeft (34 motorvoertuigen) dat ruimschoots voldaan zal worden aan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB uit de Wgh. De briefrapportage van deze bevindingen is als bijlage bij onderhavige toelichting gevoegd.

#### *Conclusie*

Het aspect wegverkeerslawaaï vormt geen belemmering voor onderhavig plan.

## **5.7 Bedrijven en milieuzonering**

### **Milieuzonering**

#### *Toetsingskader*

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

#### *Beoordeling*

In de naaste omgeving van het plangebied zijn zowel in het stedelijk gebied als in het aangrenzende buitengebied geen bedrijven gelegen welke voor een milieutechnische belemmering kunnen zorgen voor onderhavig plan. Daarnaast is het noemenswaardig dat onderhavig plangebied reeds bestemd is tot 'Wonen', waardoor er ten aanzien van de toegestane functies geen veranderingen plaatsvinden ten opzichte van de reeds vigerende juridische situatie.

#### *Conclusie*

Geconcludeerd kan worden dat het aspect bedrijven en milieuzonering geen belemmering vormt voor de onderhavige ontwikkeling.

## **5.8 Externe veiligheid**

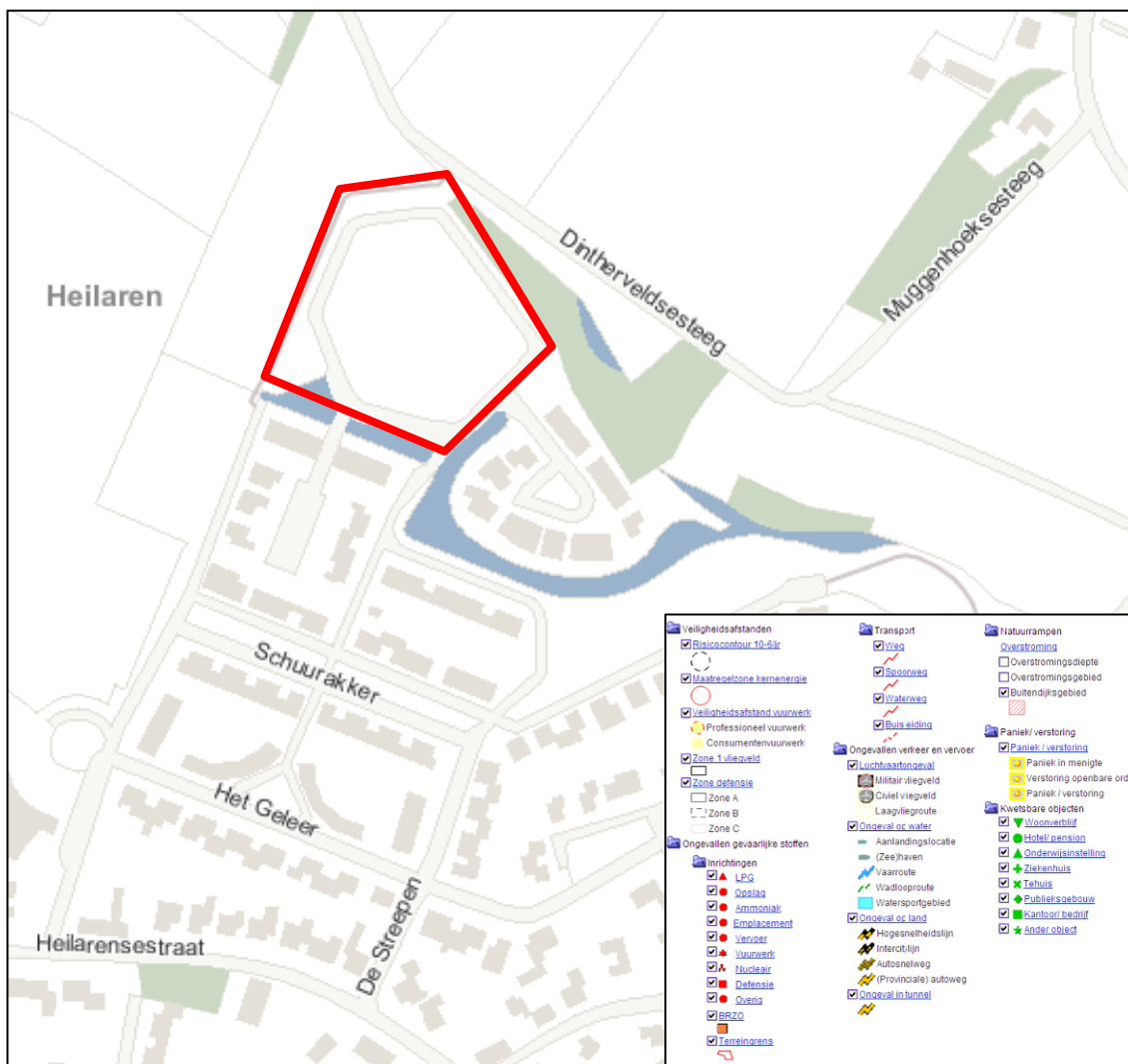
### **Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi)**

#### *Toetsingskader*

Het Bevi is gericht aan het bevoegd gezag inzake de Wet milieubeheer en de Wet ruimtelijke ordening en heeft onder meer tot doel om bij nieuwe situaties toetsing aan de risiconormen te waarborgen. In de Regeling externe veiligheid inrichtingen (Revi) zijn o.a. standaardafstanden opgenomen waarbij wordt voldaan aan de grens- en richtwaarden voor het plaatsgebonden



risico. Het Bevi is van toepassing op vergunningplichtige risicovolle bedrijven en de nabijgelegen al dan niet geprojecteerde (beperkt) kwetsbare objecten. In artikel 2, lid 1 van het Bevi is opgesomd wat wordt verstaan onder risicovolle bedrijven. Voor de toepassing van het Bevi, wordt een nieuw ruimtelijk besluit gezien als een nieuwe situatie.



*Uitsnede risicokaart externe veiligheid. Het plangebied is gelegen in het rode kader.  
Bron: provincie Noord-Brabant, 2013.*

#### Beoordeling

Op basis van de risicoatlas is geconstateerd dat er in het plangebied en de nabije omgeving geen Bevi-inrichtingen aanwezig zijn.

#### Conclusie

Het aspect Bevi-inrichtingen vormt geen belemmering voor de onderhavige ontwikkeling.

## **Transport en externe veiligheid**

### *Toetsingskader*

Beoordeling van de risico's veroorzaakt door het vervoer van gevaarlijke stoffen over het spoor, het water en de weg dient plaats te vinden aan de hand van de circulaire Risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen, 31 juli 2012, waarin grens- en richtwaarden voor het plaatsgebonden risico en richtlijnen voor de toepassing van de rekenmethodiek en de verantwoording van het groepsrisico zijn opgenomen. Bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen langs transportassen die deel uitmaken van het Basisnet Weg, Water en/of Spoor kan de berekening van het plaatsgebonden risico achterwege blijven. Hiervoor gelden namelijk de afstanden die in bijlage 2, 3 en 4 van de circulaire Risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen zijn opgenomen. Op deze afstanden mag het plaatsgebonden risico vanwege het vervoer van gevaarlijke stoffen niet meer bedragen dan  $10^{-6}$  per jaar. Voor het Basisnet Weg geldt dat daar waar in de tabel van bijlage 2 van de circulaire de afstand '0' is vermeld het plaatsgebonden risico vanwege het vervoer op het midden van de weg niet meer mag bedragen dan  $10^{-6}$  per jaar.

### *Beoordeling*

Om te bepalen of er in de directe omgeving van het plangebied risicorelevante transportassen zijn gelegen is de risicokaart geraadpleegd. Er zijn geen relevante transportassen geconstateerd.

### Toetsing plaatsgebonden risico en groepsrisico

In het plangebied en de naaste omgeving van het plangebied bevinden zich geen transportroutes waarover vervoer van gevaarlijke stoffen plaats vindt. Derhalve zijn er geen belemmeringen ten aanzien van het plaatsgebonden risico en het groepsrisico.

### Buisleidingen

Om te bepalen of er in de directe omgeving buisleidingen zijn gelegen waarop de circulaire van toepassing is, is het RRGs geraadpleegd. Uit het RRGs blijkt dat er binnen en in de nabijheid van het plangebied geen hogedruk buisleidingen zijn gelegen.

### *Conclusie*

Het aspect transport en externe veiligheid vormt geen belemmering voor de onderhavige ontwikkeling.

## **5.9 Kabels en leidingen**

### *Toetsingskader*

De hierna volgende leidingen zijn planologisch relevant, voor zover zij geen deel uitmaken van een inrichting zoals bedoeld in de Wet milieubeheer.<sup>1)</sup>

- a. hoogspanningsverbindingen van 50 kV en hoger;
- b. buisleidingen voor transport van aardgas met een uitwendige diameter van meer dan 50 mm en een druk van meer dan 16 bar;
- c. buisleidingen voor transport van aardolieproducten met een uitwendige diameter van meer dan 70 mm en een druk van meer dan 16 bar;
- d. buisleidingen met een diameter van 400 mm of meer buiten de bebouwde kom;
- e. buisleidingen voor transport van andere stoffen dan aardgas en aardolieproducten, die risico's met zich meebrengen voor mens en/of leefomgeving wanneer deze leidingen beschadigd raken<sup>2)</sup>

1. *'Leidingen die deel uitmaken van een inrichting' zijn leidingen binnen de inrichtingsgrens die in beheer zijn van de drijver van de inrichting én leidingen die in beheer zijn van derden waarmee een product wordt geleverd aan de betreffende inrichting (Laatgenoemde leidingen hebben een zgn. functionele binding met de inrichting, zoals bedoeld in de Wet milieubeheer).*
2. *Onder zgn. 'leidingen voor andere stoffen dan aardgas en aardolieproducten' worden in ieder geval leidingen verstaan voor transport van nafta, waterstof, koolstofdioxide, stikstof, zuurstof, ethyleen en propyleen.*

#### *Beoordeling*

Ter plaatse van het plangebied zijn geen planologisch relevante kabels en leidingen aanwezig. Indien nodig zal in een later stadium van onderhavig project een KLIC-melding worden uitgevoerd.

#### *Conclusie*

Er zijn geen belemmeringen met betrekking tot de aanwezigheid van kabels en leidingen.

### **5.10 Luchtkwaliteit**

#### *Toetsingskader*

In het kader van een planologische procedure dient te worden aangetoond dat voldaan wordt aan de wettelijke normen voor wat betreft luchtkwaliteit. Hierbij dient het effect op de luchtkwaliteit in de omgeving als gevolg van een nieuwe ontwikkeling, als ook de toetsing aan de Wet luchtkwaliteit in beeld te worden gebracht. Op 15 november 2007 is de 'Wet luchtkwaliteit' (Wlk) in werking getreden. Met de Wlk wordt de wijziging van de Wet milieubeheer op het gebied van luchtkwaliteitseisen (Hoofdstuk 5 titel 2 Wm, Stb. 2007, 414) bedoeld. In de Wlk zijn luchtkwaliteitseisen opgenomen voor luchtverontreinigende stoffen in de buitenlucht. Met name de stoffen stikstofdioxide (NO<sub>2</sub>) en fijn stof (PM<sub>10</sub>) worden beleidsmatig relevant geacht. Het luchtkwaliteitonderzoek beperkt zich dan ook tot deze twee stoffen.

Een bestemmingsplan kan worden vastgesteld indien aannemelijk kan worden gemaakt dat:

- door de vaststelling (van het besluit), al dan niet in combinatie met maatregelen, de luchtkwaliteit niet in betekenende mate verslechtert (maximaal 1,2 µg/m<sup>3</sup>) (Wm artikel 5.16.1.c), ofwel dat;
- de luchtkwaliteit door de vaststelling (van het besluit), al dan niet in combinatie met de maatregelen, per saldo verbetert of tenminste gelijk blijft (Wm artikel 5.16.1.b.1°), ofwel dat;
- bij een beperkte verslechtering van de luchtkwaliteit vanwege de vaststelling (van het besluit), de luchtkwaliteit in een gebied rondom de inrichting per saldo verbetert (Wm artikel 5.16.1.b.2°). De verbetering en verslechtering zullen beide moeten gelden voor overschrijdingssituaties en dienen te worden betrokken op de concentraties van NO<sub>2</sub> en/of PM<sub>10</sub>, ofwel dat;
- er geen grenswaarden worden overschreden.

In het Besluit 'Niet in betekenende mate bijdragen' (Besluit NIBM) en de ministeriële regeling 'Niet in betekenende mate bijdragen' (Regeling NIBM) zijn de uitvoeringsregels vastgelegd die betrekking hebben op het begrip NIBM. Hierin is bepaald dat de concentratiebijdragen NO<sub>2</sub> en PM<sub>10</sub> als NIBM mogen worden beschouwd wanneer deze het jaargemiddeld maximaal 1,2 µg/m<sup>3</sup> bedragen. Wanneer hiervan sprake is, wordt voldaan aan artikel 5.16 eerste lid, onder c van de Wm en kan een uitgebreid luchtonderzoek achterwege blijven.

*Beoordeling*

Onderhavig project betreft de realisatie van maximaal 35 woningen. Gesteld kan worden dat een dergelijke ontwikkeling in vergelijking met de realisatie van 1500 woningen van een dermate kleine schaal dat het project gezien kan worden als een project dat 'niet in betekenende mate' bijdraagt aan de luchtverontreiniging. Een nader onderzoek naar de invloed op de luchtkwaliteit er plaatse wordt dan ook niet noodzakelijk geacht.

*Conclusie*

Geconcludeerd kan worden dat het aspect luchtkwaliteit geen belemmering vormt voor de onderhavige ontwikkeling.

**5.11 Ladder duurzame verstedelijking***Toetsingskader*

Nationaal belang 13, zoals geformuleerd in de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte, vraagt om een zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke en infrastructurele besluiten. Dit moet met behulp van de Ladder duurzame verstedelijking worden onderbouwd. Deze verplichte toetsing is vastgelegd in het Barro. Het Barro verwijst naar het Bro; geformuleerd is dat deze toetsing een procesvereiste is bij alle nieuwe ruimtelijke besluiten en plannen ten aanzien van bijvoorbeeld kantoorlocaties en woningbouwlocaties. Gemotiveerd dient te worden hoe een zorgvuldige afweging is gemaakt ten aanzien van het ruimtegebruik. De toetsing aan de Ladder duurzame verstedelijking werkt volgens drie stappen:

1. beoordeling door betrokken overheden of beoogde ontwikkeling voorziet in een regionale en gemeentelijke behoefte voor bedrijventerreinen, kantoren, woningbouwlocaties, detailhandel en andere stedelijke voorzieningen;
2. indien er een vraag is aangetoond, beoordeling door betrokken overheden of deze binnen bestaand stedelijk gebied kan worden gerealiseerd door locaties voor herstructurering of transformatie te benutten;
3. indien herstructurering of transformatie binnen bestaand stedelijk gebied onvoldoende mogelijkheden biedt, beoordelen betrokken overheden of de ontwikkeling zo kan worden gerealiseerd dat deze passend multimodaal ontsloten is of als zodanig wordt ontwikkeld.

*Beoordeling*

Onderhavig plan voorziet in een nieuwe invulling van een reeds tot 'Wonen' bestemd gebied, waarbij het type woningen (betaalbare koopwoningen voor starters) aansluit op de huidige marktomstandigheden. Van een nieuw ruimtebeslag is daarnaast geen sprake. Tevens is de locatie gelegen binnen het door de provincie aangewezen 'Bestaand stedelijk gebied'. In het 'Masterplan Wonen, fase 2, 2011' wordt Heilaren-Noord fase 2, waar onderhavig plan onderdeel van uitmaakt, als locatie aangewezen met de hoogste prioriteit.

*Conclusie*

Het onderhavige initiatief voldoet aan de ladder duurzame verstedelijking.

**5.12 Toetsing Besluit m.e.r.***Toetsingskader*

Behalve aan de uitvoeringsaspecten bedoeld in de Awb en het Bro dient ook te worden getoetst aan het Besluit m.e.r. Per 1 april 2011 is het Besluit m.e.r gewijzigd. De belangrijkste aanleidingen hiervoor zijn de modernisering van de m.e.r wetgeving in 2010 en de uitspraak

van het Europese Hof van 15 oktober 2009 (HvJ EG 15 oktober 2009, zaak C-255/08 – Commissie vs. Nederland). Uit deze uitspraak volgt dat de omvang van een project niet het enige criterium mag zijn om wel of geen m.e.r.- (beoordeling) uit te voeren. Ook als een project onder de drempelwaarde uit lijst C en D zit, kan een project belangrijke nadelige gevolgen hebben, als het bijvoorbeeld in of nabij een kwetsbaar natuurgebied ligt. Gemeenten en provincies moeten daarom per 1 april van 2011 ook bij kleine bouwprojecten beoordelen of een m.e.r.-beoordeling nodig is. Achterliggende gedachte hierbij is dat ook kleine projecten het milieu relatief zwaar kunnen belasten en ook bij kleine projecten van geval tot geval moet worden beoordeeld of een MER nodig is. Een m.e.r.-beoordeling is een toets van het bevoegd gezag om te beoordelen of bij een project belangrijke nadelige milieugevolgen kunnen optreden. Wanneer uit de toets blijkt dat er belangrijke nadelige milieugevolgen kunnen optreden moet er een m.e.r.-procedure worden doorlopen. Met andere woorden dan is het opstellen van een MER nodig.

#### *Beoordeling noodzakelijkheid m.e.r.-beoordeling*

Om te bepalen of een m.e.r.-beoordeling noodzakelijk is dient bepaald te worden of de ontwikkeling de drempelwaarden uit lijst D van het Besluit m.e.r. overschrijdt, of de ontwikkeling in een kwetsbaar gebied ligt en of er belangrijke milieugevolgen zijn.

In het plangebied wordt de realisatie van een nieuw woongebied van maximaal 35 woningen mogelijk gemaakt. De ontwikkeling dient getoetst te worden aan activiteit D 11.2 uit de Bijlage bij het Besluit m.e.r. Deze activiteit betreft een stedelijk ontwikkelingsproject. In het geval van een stedelijk ontwikkelingsproject is direct een m.e.r.-beoordeling noodzakelijk als de activiteit gaat om de bouw van 2.000 woningen of meer in een aaneengesloten gebied of als de activiteit een omvang heeft van 100 hectare. Geconcludeerd kan worden dat de ontwikkeling ver beneden de drempelwaarde ligt zoals opgenomen in het Besluit m.e.r..

In onderdeel A van de bijlage bij het Besluit m.e.r is bepaald wat verstaan wordt onder een gevoelig gebied. Als gevoelig gebied zijn gebieden aangewezen die beschermd worden op basis van de natuurwaarden, landschappelijke waarden, cultuurhistorische waarden en waterwingebieden. Uit het onderhavige hoofdstuk, waaraan de resultaten van de toetsing juncto art. 3.1.6 Bro worden weergegeven, blijkt dat het plangebied niet ligt in of nabij een gebied dat beschermd wordt ten gevolge van de natuurwaarden. Op basis van de in het kader van het onderhavige plan uitgevoerde onderzoeken blijkt dat van externe werking op een Natura 2000-gebied geen sprake is. Het plangebied behoort niet tot een waterwinlocatie, waterwingebied of grondwaterbeschermingsgebied. Ook behoort het plangebied niet tot een gebied waarbinnen een Rijksmonument ligt. Het plangebied is eveneens niet gelegen in een Bèlvéderegebied. In dit hoofdstuk zijn tevens de verschillende milieueffecten beschouwd, zoals geluid en luchtkwaliteit. Hieruit blijkt dat er door de ontwikkeling inderdaad geen sprake zal zijn van nadelige milieugevolgen.

#### *Conclusie*

Zoals beschreven in de voorafgaande alinea's zijn er geen 'belangrijke nadelige milieugevolgen' te verwachten en daarom is het niet noodzakelijk een m.e.r.-beoordeling uit te voeren.

### 5.13 **Economische uitvoerbaarheid**

#### *Toetsingskader*

De Wet ruimtelijke ordening maakt het vaststellen van een exploitatieplan (voor het verhaal van de kosten van grondexploitatie) verplicht voor een aantal bouwactiviteiten wanneer de bouw planologisch mogelijk wordt gemaakt in een bestemmingsplan, een wijziging van een bestemmingsplan of een projectafwijkingbesluit. De bouwplannen waarbij een exploitatieplan verplicht is staan in artikel 6.2.1 van het Besluit ruimtelijke ordening. Dit betreft onder meer plannen voor de bouw van een of meer woningen en de bouw van een of meer andere hoofdgebouwen. Bovendien is een exploitatieplan nodig als locatie-eisen (aan openbare ruimte of woningcategorieën) gesteld moeten worden en/of het bepalen van een tijdvak of fasering noodzakelijk is.

Geen exploitatieplan is nodig indien het verhaal van de kosten van grondexploitatie anderszins verzekerd is en er geen fasering of tijdvak behoeft te worden vastgelegd én geen locatie-eisen (aan openbare ruimte of woningbouwcategorieën) hoeven te worden vastgesteld. Recent is de Wet ruimtelijke ordening gewijzigd, waardoor voor onbenutte bouwruimte die al opgenomen was in een bestemmingsplan dat nog op basis van de oude Wet op de Ruimtelijke Ordening was opgesteld en vastgesteld en bij de herziening van dat bestemmingsplan na 1 juli 2008 geen andere bestemmingsregeling is vastgesteld, geen exploitatieplan hoeft te worden vastgesteld. Door als gemeente alle gronden en opstallen in eigendom te hebben, zelf de grondexploitatie te voeren en de bouwgrond uiteindelijk bouwrijp tegen een marktconforme prijs te leveren wordt ook voldaan aan de eis van verplichte kostenverhaal. De kosten van grondexploitatie worden in dat geval verhaald via de gronduitgifteprijs.

#### *Beoordeling*

In het kader van onderhavig plan is een overeenkomst gesloten tussen de gemeente en de initiatiefnemer. Doordat gemeente bouwgrond verkoopt tegen marktconforme prijzen is het verhalen van de kosten anderszins verzekerd.

Gelet op het vorenstaande is er dan ook geen verplichting om tegelijkertijd met het plan een exploitatieplan op te stellen.

#### *Conclusie*

De economische uitvoerbaarheid van het onderhavige plan is verzekerd.

## 6 WIJZE VAN BESTEMMEN

### 6.1 Algemene opzet

Dit hoofdstuk bespreekt de wijze waarop het ruimtelijk en functioneel beleid voor het plangebied in het bestemmingsplan is vertaald. Bij het opstellen van de juridische regeling heeft het uitgangspunt centraal gestaan dat er een regeling geboden wordt die de ontwikkeling van het plangebied mogelijk maakt.

### 6.2 Opbouw van het bestemmingsplan

#### **Algemene opzet**

Het bestemmingsplan bestaat uit (bestemmings)planregels en een verbeelding, vergezeld van een toelichting. De planregels en de verbeelding vormen het juridisch bindende deel van het bestemmingsplan. De planregels zijn zodanig opgesteld dat wordt aangesloten bij het vigerende bestemmingsplan “De Kommen van Bernheze”.

De *verbeelding* heeft de rol van visualisering van de bestemmingen. De verbeelding omvat de gronden die voor de ontwikkeling van het plan van belang zijn. De keuze van de bestemmingen en de situering van de bestemmingsvlakken is gebaseerd op de huidige ruimtelijke situatie en de gewenste functies. Voorts sluit de opzet van de verbeelding aan op de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen 2012 (SVBP 2012).

De *bestemmingsplanregels* regelen hoe de betreffende gronden mogen worden gebruikt en bebouwd. De bestemmingen zijn zo opgenomen dat voldoende rechtszekerheid bestaat voor omwonenden en andere gebruikers van het gebied en de omliggende gebieden.

De bestemmingsplanregels bestaan uit vier hoofdstukken, te weten:

- inleidende regels;
- bestemmingsregels;
- algemene regels;
- overgangs- en slotregels.

In de *toelichting* wordt gemotiveerd waarom sprake is van een goede ruimtelijke ordening. Ondanks het feit dat de toelichting geen onderdeel uitmaakt van het juridisch plangedeelte, fungeert de toelichting wel als interpretatiekader voor de uitleg van de regels, indien hierover interpretatieverschillen blijken te bestaan.

### 6.3 Bestemmingsplanregels

#### **Hoofdstuk 1 Inleidende regels**

##### *Begrippen*

In het eerste artikel, ‘begrippen’, worden omschrijvingen gegeven van de in het bestemmingsplan gebruikte begrippen. Deze zijn opgenomen om interpretatieverschillen te voorkomen. Alleen die begripsbepalingen zijn opgenomen die gebruikt worden in de regels en die tot verwarring kunnen leiden of voor meerdere uitleg vatbaar zijn. Voor sommige begrippen worden in de SVBP 2012 en Bor omschrijvingen gegeven. Deze zijn overgenomen.

### *Wijze van meten*

Om op een eenduidige manier afstanden en oppervlakten te bepalen, wordt in de 'wijze van meten' uitleg gegeven wat onder de diverse begrippen wordt verstaan. Ten aanzien van de wijze van meten op de verbeelding geldt steeds dat het hart van een lijn moet worden aangehouden. Ook voor de 'wijze van meten' worden in de SVBP 2012 richtlijnen gegeven die zijn overgenomen in dit plan.

## **Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels**

Het stramien voor de bestemmingsregels is vastgelegd in de SVBP 2012. De regels van een bestemming worden als volgt opgebouwd en benoemd:

- bestemmingsomschrijving;
- bouwregels;
- nadere eisen;
- afwijken van de bouwregels;
- specifieke gebruiksregels;
- afwijken van de gebruiksregels;
- omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden;
- omgevingsvergunning voor het slopen van een bouwwerk;
- wijzigingsbevoegdheid;

Duidelijk zal zijn dat een bestemmingsregel niet alle elementen hoeft te bevatten. Dit kan per bestemming verschillen.

Dit hoofdstuk omvat de op de afzonderlijke bestemming gerichte regels en omvat bij onderhavig bestemmingsplan de volgende artikelen:

### *Groen*

De bestemming 'Groen' is gelegd op enkele gronden welke aangrenzend gelegen zijn aan de plangrenzen van het vigerende bestemmingsplan. Door de vormverandering van de bestemmingen ten opzichte van het vigerende bestemmingsplan is het noodzakelijk om de aansluitingen tussen de openbare bestemmingen uit onderhavig plangebied en het vigerende bestemmingsplan op een aantal plaatsen aan te passen.

### *Tuin*

De bestemming 'Tuin', is toegekend aan alle tuinen en voorerven van woningen in het plangebied met de bestemming 'Wonen'. In deze bestemming zijn specifieke regels opgenomen voor het bouwen van bijgebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

### *Verkeer*

De bestemming 'Verkeer' is opgenomen voor de interne ontsluitingsstructuur van het plangebied.

### *Wonen*

De woonpercelen in onderhavig plangebied zijn bestemd als 'Wonen'. De regels voor deze bestemming is overeenkomstig de bestemmingsystematiek van het plan "De Kommen van Bernheze" en komt gecombineerd voor met de bestemming 'Tuin'.



### **Hoofdstuk 3 Algemene regels**

Dit hoofdstuk omvat de volgende artikelen:

#### *Anti-dubbeltelregel*

Om misbruik van de bouwregels te voorkomen, is in dit artikel bepaald dat gronden, die al eens als berekeningsgrondslag voor een omgevingsvergunning hebben gediend, niet nogmaals als zodanig kunnen dienen.

#### *Algemene bouwregels*

Een regeling is opgenomen met betrekking tot bestaande afwijkende maatvoeringen ten opzichte van de bestemmingsplanregels uit hoofdstuk 2, ondergronds bouwen en ondergeschikte bouwdelen.

#### *Algemene gebruiksregels*

In dit artikel zijn de algemeen geldende regels opgenomen ten aanzien van strijdig gebruik.

#### *Algemene afwijkingsregels*

In dit artikel is een aantal algemene afwijkingsregels opgenomen. Deze afwijkingen betreffen het overschrijden van maatvoeringen.

#### *Uitsluiting aanvullende werking bouwverordening*

In dit artikel wordt de aanvullende werking van de bouwverordening op een aantal terreinen die betrekking hebben met stedenbouw voorkomen.

### **Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels**

Dit hoofdstuk omvat twee artikelen:

#### *Overgangsrecht*

Dit artikel betreft het overgangsrecht met betrekking tot gebruik van onbebouwde gronden en bouwwerken dat afwijkt van het bestemmingsplan op het moment dat dit rechtskracht verkrijgt. Dit gebruik mag worden voortgezet. Wijziging van het afwijkend gebruik is slechts toegestaan indien de afwijking hierdoor wordt verkleind. Daarnaast zijn overgangsregels opgenomen ten aanzien van het bouwen. Een bouwwerk dat afwijkt van de bouwregels van het bestemmingsplan op het moment dat dit rechtskracht verkrijgt, mag gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd, of na een calamiteit geheel worden vernieuwd of veranderd. De afwijking mag daarbij naar aard en omvang niet worden vergroot. Daarvan mag eenmalig bij een omgevingsvergunning worden afgeweken tot maximaal 10% van de inhoud van het bouwwerk. Het overgangsrecht is niet van toepassing op bouwwerken die reeds in strijd waren met het voorgaande geldende bestemmingsplan.

#### *Slotregel*

De regels kunnen worden aangehaald onder de naam: Regels van het bestemmingsplan "De Windberg".



## **7 PROCEDURE**

### **7.1 Inleiding**

In het bestemmingsplanproces bestaan diverse mogelijkheden tot communicatie. De voor dit voorliggende bestemmingsplan relevante communicatie wordt in dit hoofdstuk belicht.

### **7.2 Inspraak en overleg**

Onderhavig bestemmingsplan betreft een herziening van de ontwikkelingsmogelijkheden, zoals reeds mogelijk op grond van het plan “De Kommen van Bernheze”. Voor de bestaande ontwikkelingsmogelijkheden is reeds een volledige planprocedure doorlopen. Onderhavig plan voorziet in eenzelfde stedenbouwkundige opzet, maar met andere woningtypen en minder woningen ten opzichte van het oude plan. Het voeren van inspraak en overleg wordt derhalve niet noodzakelijk geacht aangezien ter plaatse geen significante verandering optreedt van de reeds bestaande planologische rechten.

### **7.3 Zienswijzen**

Onderhavig bestemmingsplan heeft als ontwerp met ingang van 27 maart 2014 voor de duur van zes weken ter visie gelegen. Gedurende deze periode zijn er geen zienswijzen ingediend, derhalve is onderhavig bestemmingsplan ongewijzigd vastgesteld.