

TONNAER



ADVISEURS IN OMGEVINGSRECHT

JURIDISCHE EN BELEIDSADVISERING
OVERHEIDSPROJECTEN
PLANOLOGIE EN STEDENBOUW

VONDERWEG 14, 5616 RM EINDHOVEN
TELEFOON 040 257 13 36 TELEFAX 040 257 02 90

AMERIKALAAN 70C, 6199 AE MAASTRICHT-AIRPORT
TELEFOON 043 326 16 60 TELEFAX 043 326 16 64

INFO@TONNAER.NL WWW.TONNAER.NL

De heer
J.A.M. van den Akker

Per adres:
Zandkant 3a
5473 TA
Heeswijk Dinther



project:

**bestemmingsplan
woningen Zandkant**

gemeente Bernheze

**toelichting
en regels**

status:

vastgesteld

datum:

16 december 2010

projectnummer:

3830161

auteur:

Jke

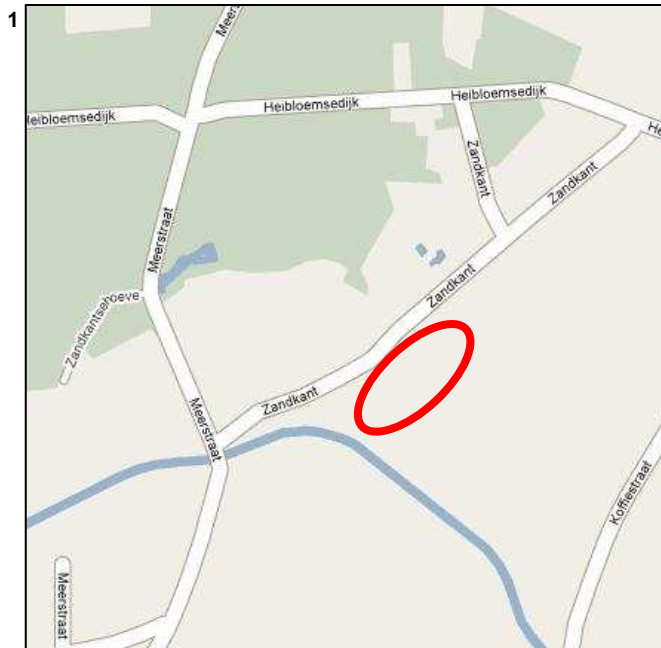




Inhoudsopgave

1 Inleiding	
1.1 Aanleiding	1
1.2 Geldend bestemmingsplan	2
1.3 Wijziging bestemmingsplan	3
2 Planbeschrijving	
2.1 Omgeving Zandkant	4
2.2 Plangebied	7
2.3 Situering woningen ingepast in omgeving	8
2.4 Ontsluiting woningen	10
2.5 Bebouwing	10
3 Beleidskaders	
3.1 Inleiding	13
3.2 Nota Ruimte	13
3.3 Nota mensen, wensen en wonen	14
3.4 Interimstructuurvisie Brabant in Ontwikkeling	15
3.5 Uitwerkingsplan Uden – Veghel en omstreken	17
3.6 Reconstructieplan Maas en Meierij	18
3.7 Verordening Ruimte Noord-Brabant	19
4 Verantwoording conform Ruimte voor Ruimte	
4.1 Ruimtelijk-planologische aspecten, milieu en water	21
4.2 Bedrijfsbeëindiging	21
4.3 Woningen in ruil voor sloop agrarische bedrijfsgebouwen	22
4.4 Milieuwinst	22
4.5 Bebouwingscluster	22
4.6 Ruimtelijke structuur	23
4.7 Groene en Agrarische hoofdstructuur	24
4.8 Cultuurhistorische, landschappelijke en ecologische waarden	24
4.9 Milieuhygiënische en waterhuishoudkundige situatie	27
4.10 Agrarische ontwikkelingsmogelijkheden	27
5 Milieuhygiënische aspecten woningbouw	
5.1 Algemeen	29
5.2 Geluidhinder	29
5.3 Bodemkwaliteit	30
5.4 Luchtkwaliteit	30
5.5 Hinder van (agrarische) bedrijfsactiviteiten	30
5.6 Externe veiligheid	31
5.7 Kabels en leidingen	31





6 Waterhuishoudkundige aspecten woningbouw

6.1 Watertoets	32
6.2 Waterhuishoudkundige situatie	32
6.3 Invloed van het planvoornemen	34
6.4 Riolering	35

7 Juridische opzet

7.1 Algemeen	36
7.2 De plankaart	36
7.3 De regels	36

1 straatnamenkaart

8 Haalbaarheid

8.1 Economische haalbaarheid	37
8.2 Maatschappelijke haalbaarheid	37
8.3 Conclusie	37

9 Procedure

9.1 De te volgen procedure	38
9.2 Vooroverleg	38
9.3 Inspraak	39
9.4 Zienswijzen	39



1 Inleiding



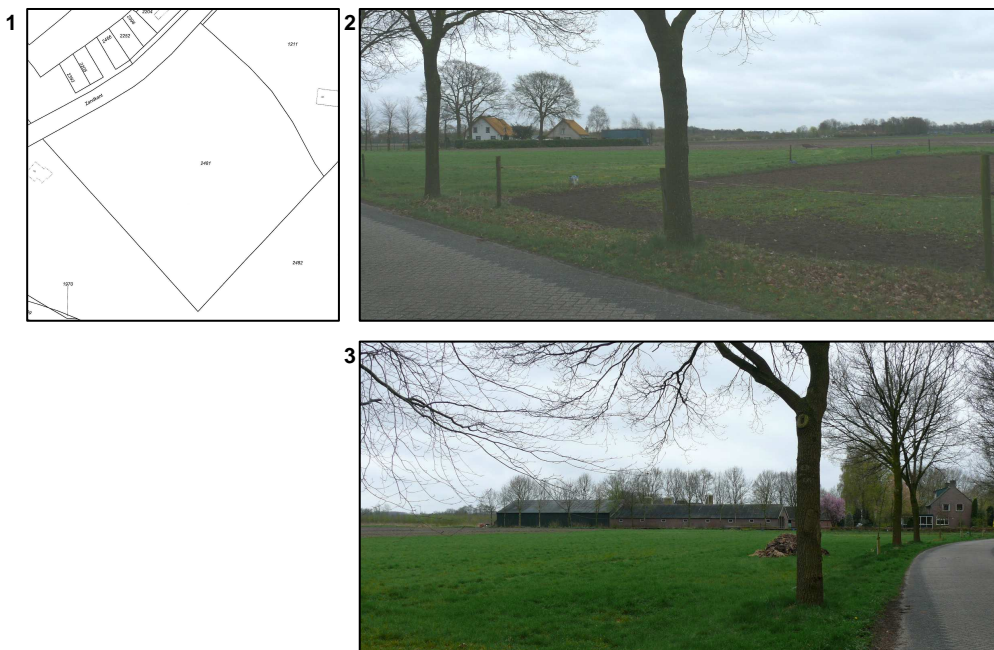
1.1 Aanleiding

Het agrarische bedrijf op het perceel Zandkant 5, is voornemens de agrarische bedrijfsactiviteiten (varkenfokkerij en akkerbouw) te staken. Het plan is om de aanwezige agrarische bedrijfsbebouwing te slopen en hiervoor in de plaats 4 woningen te realiseren, welke een aanvulling zullen zijn op de bestaande bebouwingscluster. Daarnaast wordt de bedrijfswoning aan de Zandkant 5 als burgerwoning gehandhaafd, met daarbij een bijgebouw met een oppervlakte van 200 m².

Voor de realisering van de vier woningen wordt gebruik gemaakt van de regeling "Ruimte voor Ruimte van de provincie Noord-Brabant. In het kader van deze regeling dient agrarische bebouwing gesloopt te worden en hiervoor in de plaats mogen nieuwe woningen gebouwd worden. De achterliggende gedachte hierbij is het terugdringen van de verstening van het buitengebied. De binnen het kader van deze regeling noodzakelijke sloop van agrarische bedrijfsgebouwen zal deels plaatsvinden op de planlocatie zelf, deels elders in Noord-Brabant. Daarnaast wordt per woning 3500 kg aan fosfaten doorgehaald.

- 1 ligging plangebied (luchtfoto)
- 2 ligging plangebied (topografisch)





Het plangebied staat kadastraal bekend als gemeente Heeswijk-Dinther, sectie E, nummer 2481 (gedeeltelijk). De locatie voor de 4 woningen is gelegen aan de Zandkant, welke de hoofdinfrastructuur vormt van de aldaar gelegen bebouwingscluster. De locatie grenst direct aan de te handhaven bedrijfswoning aan de Zandkant 5.

1.2 Geldend bestemmingsplan

Het geldend bestemmingsplan ter plaatse betreft het bestemmingsplan "Buitengebied" van de gemeente Bernheze. Dit bestemmingsplan is vastgesteld d.d. 19 november 1998 en goedgekeurd d.d. 29 juni 1999. Op grond van het bestemmingsplan heeft het plangebied de hoofdbestemming "agrarijch gebied met landschappelijke, cultuurhistorische en/of abiotische waarden". Daarnaast is het plangebied mede bestemd voor "agrarijche bedrijfsdoeleinden". Deze gronden zijn bestemd voor de uitoefening van een agrarijch bedrijf. Deze gronden mogen, behoudens de (bedrijfs)woning, niet gebruikt worden ten behoeve van wonen.

- 1 kadastrale ondergrond
- 2 impressie plangebied
- 3 impressie plangebied





Het planvoornemen is in strijd met het bestemmingsplan, omdat de voorgenomen realisatie van vier woningen op de betreffende kavel in het kader van de regeling “Ruimte voor Ruimte” niet past binnen de huidige bestemmingen.

1.3 Wijziging bestemmingsplan

Het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Bernheze heeft besloten medewerking te verlenen aan het planvoornemen middels een herziening van het geldende bestemmingsplan, opdat de 4 ruimte voor ruimte woningen gerealiseerd kunnen worden. Tegelijkertijd kan daarin de beëindiging van het agrarische bedrijf Zandkant 5 en het gebruik voor burgerbewoning van de bedrijfswoning geregeld worden.

- 1 uitsnede geldend bestemmingsplan medebestemming**
- 2 idem, hoofdbestemming**





2.1 Omgeving Zandkant

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

1 **luchtfoto noordzijde**
Heeswijk-Dinther

De Zandkant betreft een verder in het buitengebied doorlopend lint, dat plaatselijk is omgeven door bebouwing en daarmee een bebouwingscluster vormt. Door de grotere afstand tot de kern Heeswijk Dinther is hier geen sprake van latere opvulling met woonwijken. De bebouwingscluster is hier ontstaan rond de splitsing met de Meerstraat en de oversteek van de Leijgraaf.

Het agrarisch bedrijf Zandkant 5 maakt deel uit van de bebouwingscluster rond Zandkant en Meerstraat. Hetzelfde geldt voor de locatie voor de 4 woningen die aangrenzend aan de agrarische bedrijfskavel zijn voorzien.





De aanwezigheid van de Aa en haar zijlopen (onder andere de Leijgraaf) heeft in de omgeving van Heeswijk Dinther een stempel gedrukt op de ontwikkeling van het landschap. Het beekdallandschap met hooiland, beemden en kleine landschapselementen als steilranden en vennen was tamelijk open. De hoger gelegen cultuurlanden vormden met bolle akkers, meidoornhagen en houtsingels een meer gesloten landschap.

De bebouwingscluster aan Zandkant en Meerstraat maakt deel uit van het beekdallandschap. Direct rond de Leijgraaf is sprake van de aanwezigheid van kleine landschapselementen. Op enige afstand daarvan is sprake van een grootschaliger, open landschap.

- 1 **Zandkant**
- 2 **Leijgraaf**





De bebouwingscluster bestaat thans voornamelijk uit burgerwoningen, al dan niet gevestigd in voormalige boerderijbebouwing. Zo ook de naast en tegenover het plangebied gelegen panden Zandkant 3, 4/4a en 6. Direct tegen de bebouwingscluster aan, of feitelijk daarvan deel uitmakend, is recreatiepark Landgoed de Wildhorst gelegen. Dit recreatiepark bestaat uit een zwemparadijs, openlucht zwembad, tennisbanen en een visvijver, alsmede diverse recreatiechalets.

- 1 bebouwing Zandkant 3**
- 2 bebouwing Zandkant 6**
- 3 recreatiepark**





2.2 Plangebied

Het plangebied is gesitueerd ten zuiden van de Zandkant. De locatie omvat het perceel Zandkant 5 en het gebied tussen de percelen Zandkant 5 en 6. De zuidzijde van de locatie wordt begrensd door waterloop de Leijgraaf. Het perceel van Zandkant 6 begrenst het gebied aan de noordzijde.

Het plangebied is kadastraal bekend als gemeente Heeswijk-Dinther, sectie E , nummers 2481 en 2482 (gedeelte). De locatie is momenteel ter plaatse van de agrarische bouwkavel bebouwd maar de bestaande bebouwing zal, met uitzondering van de bedrijfswoning, worden gesaneerd ten behoeve van het planvoornemen.

Met de invulling van het terrein worden een tweetal doelen nagestreefd. Ten eerste zal door middel van de volumes aan de Zandkant de wandvorming van de Zandkant worden versterkt. Daarnaast draagt de wijze waarop de woningen worden gepositioneerd bij aan een open karakter met doorkijken naar het achterliggende landschap.

1 plangebied





2.3 Situering woningen ingepast in omgeving

1 Inrichtingsvoorstel

De 4 Ruimte voor Ruimte woningen worden gesitueerd aan de Zandkant, ten oosten van de huidige bedrijfswooning met huisnummer 5. De nieuwe woningen completeren de lintbebouwing tussen Zandkant 5 en 6. De woningen worden zodanig gesitueerd, dat een aanmerkelijke ruimtelijke kwaliteitsverbetering kan worden gerealiseerd.

In de huidige situatie is sprake van een agrarisch bedrijfscomplex, dat is gelegen op relatief korte afstand van de Leijgraaf en betrekkelijk ver in het buitengebied penetreert. De bebouwing is daarnaast ook in het zicht van de woningen Zandkant 4 en 4a gelegen. Het planvoornemen voorziet in vermindering en verplaatsing van de bebouwing.



De bedrijfsbebouwing (stallen) worden gesloopt en vervangen door 4 woningen met bijgebouwen. Dit brengt een aanmerkelijke vermindering van de hoeveelheid bebouwing met zich mee. Bebouwing die daarnaast ook kleinschaliger is en daardoor minder dominant het beeld bepaalt.

De woningen worden vervolgens ook nog gesitueerd ten noordoosten van de bedrijfswoning Zandkant 5, op ruimere afstand van de Leijgraaf. Daarmee ontstaat de ruimte om tot een betere inpassing van de Leijgraaf te komen. De bestaande groenstrook direct langs de Leijgraaf kan versterkt/verdicht worden. Vervolgens is er ruimte voor de realisering van een huiswei en/of boomgaard tussen de woningen Zandkant 3a en 5. Aldus wordt een klein landschapselement teruggebracht in de directe omgeving van de Leijgraaf. Tevens wordt daardoor het uitzicht van de woningen Zandkant 4 en 4a aanmerkelijk verbeterd. Deze woningen krijgen een direct zicht op het achterliggende buitengebied.

De 4 Ruimte voor Ruimte woningen worden twee-aan-twee geclusterd. Daarmee wordt enerzijds voorkomen dat een continue lintbebouwing ontstaat, die elders in de bebouwingscluster ook niet wordt aangetroffen. Anderzijds ontstaan daardoor enkele doorzichten tussen de woningen door naar het buitengebied en kan de bebouwing op enige afstand van de bestaande woning Zandkant 6 blijven.

De Ruimte voor Ruimte woningen zijn georiënteerd op de Zandkant en gesitueerd op ruime kavels variërend in oppervlakte van ongeveer 1400 m² tot ongeveer 1650 m². De bouwvlakken worden bebouwd met typen woningen die aansluiten bij de bouwmassa's in de omgeving. De afstand van de woningen tot de voorste kavelgrens bedraagt minimaal 8 m, overeenkomstig de situering van de bebouwing van het merendeel van de bebouwing aan de Zandkant.



De achterste kavelgrens loopt niet parallel aan de Zandkant, maar volgt de perceelsrichting van het aangrenzende buitengebied. Daardoor ontstaat een logische begrenzing van de aangrenzende agrarische gronden, die ook duidelijk vorm kan worden gegeven door het aanbrengen van een beplantingsstrook. In deze beplantingstrook is ruimte voor bomen, direct achter de woningen. Daartussen blijft de beplanting lager om de doorzichten naar het buitengebied mogelijk te houden. Door de niet parallel lopende voorste en achterste kavelgrens ontstaat ook de nodige variatie in kavelvorm en -grootte, welke ook typisch is voor de lintbebouwing in de bebouwingscluster.

2.4 Ontsluiting woningen

De ontsluiting van de woningen vindt plaats via de Zandkant. De woningen zullen, evenals de bestaande woningen aan de Zandkant 5 en 6, door middel van een inrit op de weg ontsloten worden. Het parkeren zal bij de woningen zelf moeten plaatsvinden. Op de percelen is voldoende ruimte beschikbaar om aan een parkeernorm van 2,0 parkeerplaatsen (exclusief garage) per woning te voldoen.

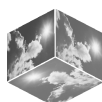
De Ruimte voor Ruimte -woningen kunnen worden aangesloten op de bestaande nutsvoorzieningen in de Zandkant.

2.5 Bebouwing

Architectuur en oriëntatie

Op ieder kavel kan één vrijstaande woning met bijgebouwen worden gerealiseerd. De woningen zijn met de meest representatieve gevel naar de weg georiënteerd. De voorgevelrooilijn van de woningen ligt op minimaal 8 meter uit de voorste kavelgrens. De woningen zijn daarnaast op minimaal 5 meter van de zijdelingse kavelgrens gelegen.

De hoofdmassa van de woningen is overeenkomstig het merendeel van de bebouwing in de directe omgeving parallel aan de Zandkant gelegen. Daarbij is wel de mogelijkheid voorzien om haaks op deze hoofdmassa aan de achterzijde een uitbouw te realiseren (woning in L- of T-vorm). Aldus kan toch een royale vrijstaande woning gebouwd worden, zonder dat de



woningen dusdanig breed worden, dat deze de doorzichten naar het achterliggende buitengebied gaan belemmeren.

De woningen zijn voorzien van een zadeldak, waarbij de nokrichting van de hoofdmassa parallel is gelegen aan de Zandkant. De nokrichting van de daken op eventuele uitbouwen aan de achterzijde mag ook haaks op de weg staan.

De bijgebouwen bij de woningen zijn per cluster van 2 woningen eveneens geclusterd, met het oog op het behoud van de doorzichten naar het buitengebied en clustering van de aansluitingen van opritten op de Zandkant. De bijgebouwen zijn gesitueerd achter of opzij van de woningen, tot minimaal 5 m achter de voorgevelrooilijn.

Bouwmassa's en -hoogtes

De inhoud van de woningen wordt beperkt tot maximaal 1000 m³ per woning. In aansluiting op de bebouwing in de directe omgeving bedraagt de goothoogte van de woningen maximaal 4,5 m, terwijl de bouwhoogte maximaal 10 m bedraagt.

Per woning mag er 100 m² aan bijgebouwen worden gebouwd. Uitzondering hierop zijn de bijgebouwen behorende bij woning Zandkant 5. Bij deze woning is een bijgebouw van maximaal 200 m² toegestaan, in-dachtig de Beleidsregel Ruimte voor Ruimte 2006, die aangeeft dat er in beginsel 200 m² aan bijgebouwen mag blijven staan bij een voormalige agrarische bedrijfswoning. Ter plaatse wordt 50 m² aan varkensstallen gesloopt, die niet mee mogen tellen in het kader van de regeling Ruimte voor Ruimte (sloop 2.195 m², meetellend 2.145 m²). Daarnaast wordt een op enige afstand gelegen veldschuur met een oppervlak van 300 m² eveneens gesloopt, zonder dat deze meetelt voor de regeling Ruimte voor Ruimte. Ter compensatie van de extra sloop van 350 m² aan bebouwing, die wel bijdragen aan verbetering van de ruimtelijke kwaliteit (verdwijnen in het veld gelegen schuur, ontsteking), is een groter oppervlak aan bijgebouwen bij de voormalige bedrijfswoning alleszins acceptabel.



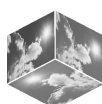
De bijgebouwen hebben een goothoogte van maximaal 3,25 m en een maximale bouwhoogte van 5,5 m, aansluitend bij de bebouwing in de omgeving en overeenkomstig de gemeentelijke regels aangaande bijgebouwen.

Privacy

De woningen sluiten aan bij de bestaande lintbebouwing en zorgen voor een afgeronde bebouwingsrand. De woningen zijn allen met hun voorzijde naar de weg gericht. Hierdoor is er geen inkijk in het achtergelegen deel van het perceel, noch is er sprake van inkijk in het achtergelegen deel van het perceel van een aangrenzende, bestaande woning.

Beeldkwaliteitsparagraaf

In een aparte beeldkwaliteitsparagraaf (losse bijlage) is een en ander verder uitgewerkt.



3 Beleidskaders

3.1 Inleiding

In dit hoofdstuk wordt aandacht besteed aan het rijks-, provinciaal en gemeentelijk beleid. Het rijksbeleid wordt besproken aan de hand van de Nota Ruimte en de Nota mensen, wensen, wonen. Voor het provinciaal beleid wordt ingegaan op de Interim-structuurvisie en het streekplan van Noord-Brabant en de streekplannuitwerking. Het gemeentelijke beleid wordt toegelicht aan de hand van de StructuurvisiePlus van de gemeente Bernheze.



3.2 Nota Ruimte

In de Nota Ruimte wordt ruimte voor ontwikkeling als uitgangspunt centraal gesteld. Het kabinet gaat uit van een dynamisch, op ontwikkeling gericht ruimtelijk beleid en een heldere verdeling van verantwoordelijkheden tussen Rijk en decentrale overheden. De nota bevat de ruimtelijke bijdrage aan een sterke economie, een veilige en leefbare samenleving en een aantrekkelijk (platte)land.

De Nota Ruimte kent vier hoofddoelstellingen:

- versterking van de internationale concurrentiepositie van Nederland;
- krachtige steden en een vitaal platteland;
- borging en ontwikkeling van belangrijke (inter)nationale ruimtelijke waarden;
- borging van de veiligheid.

Deze vier doelen worden in onderlinge samenhang nagestreefd, tegen de achtergrond van de algemene wens om de economische, ecologische en sociaal-culturele waarden van de ruimte te versterken en duurzaam te ontwikkelen. Van duurzame ontwikkeling is sprake als aan elk van deze waarden gelijkwaardig en in onderlinge samenhang recht wordt gedaan en daarmee de aantrekkelijkheid van de ruimte voor bewoners, bezoekers en ondernemers toeneemt.

De voorgenomen plantontwikkeling heeft betrekking op met name twee doelstellingen: krachtige steden en een vitaal platteland, borging en ontwikkeling van belangrijke (inter)nationale ruimtelijke waarden.

1 Nota Ruimte





Door de bouw van 4 Ruimte voor Ruimte woningen word er gewerkt aan een aantrekkelijk en vitaal platteland. Door het stimuleren van vrije woningbouw binnen vooraf bepaalde kaders worden er waardevolle kwaliteiten toegevoegd aan het huidige woningaanbod. De ruimte die vrijkomt door sanering van de agrarische bedrijfsdoeleinden komt deels ten goede van de aanwezige groen- en waterstructuur en de landschappelijke kwaliteiten van de omgeving.

Het beleid sluit dus goed aan bij de voorgenomen ontwikkeling.

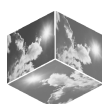
3.3 Nota mensen, wensen, wonen

In de nota Mensen, wensen, wonen wordt de visie op wonen in de 21e eeuw gegeven. Een van de kernthema's is "meer ruimte voor groene woonwensen". De druk op niet-stedelijke gebieden is groot. Dit komt enerzijds doordat een deel van de woningzoekenden niet in stedelijke gebieden hun woonwensen kan realiseren. Anderzijds willen mensen ruim en groen wonen. Er is behoefte aan ruimere en eigen woningen. Woonmilieudifferentiatie en de betekenis van groen als kwaliteitsdrager in stedelijke milieus worden steeds belangrijker.

Wonen in dorpen is, zeker bij de huidige inwoners, populair. Er is een aantrekkelijk woonklimaat door de ruimte, de nabijheid van het buitengebied en de specifieke sociale banden. Wanneer in de toekomst het belang van informatie- en communicatietechnologie verder toeneemt, zal de kwaliteit van de directe woon- en leefomgeving als vestigingsfactor aan betekenis toenemen.

Het wonen in een dorp is populair, het creëren van nieuwbouw is dan ook een positieve ontwikkeling. Door de realisatie van woningen aan de dorpsrand wordt aangesloten bij de groene woonwensen. Daarmee sluit het planvoornemen aan bij het beleid uit de nota.

1 Mensen, wonen, wensen



3.4 Interimstructuurvisie Brabant in Ontwikkeling

De basis voor de Interimstructuurvisie wordt gevormd door het Streekplan 2002, waaruit het merendeel van het beleid in aangepaste vorm is overgenomen. In het beleid is vastgelegd dat er geen burgerwoningen en niet aan het buitengebied gebonden bedrijven mogen worden toegevoegd aan het buitengebied. Om de ruimtelijke kwaliteit te bevorderen kan in bepaalde situaties van deze regel afgeweken worden. De regeling "Ruimte voor Ruimte" gaat nader in op één van deze situaties.

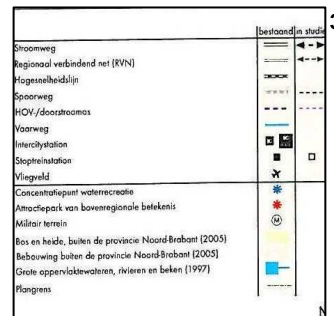
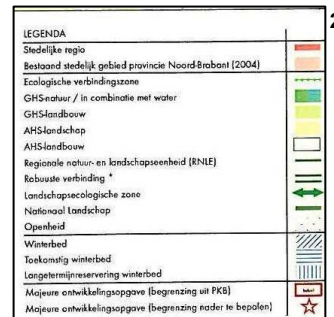
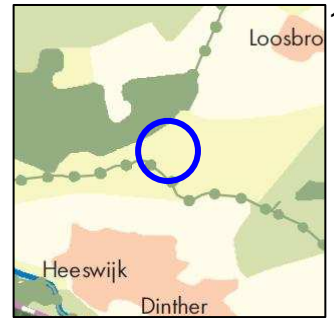
Het doel van de regeling "Ruimte voor Ruimte" is het verbeteren van de ruimtelijke kwaliteit door de bouw van woningen op passende locaties toe te staan. In ruil voor woningbouw moeten agrarische bedrijfsgebouwen, die in gebruik zijn of waren voor intensieve veehouderij, worden gesloopt. De regeling, zoals opgenomen in de Interimstructuurvisie en integraal vastgelegd in de Beleidsregel Ruimte Voor Ruimte 2006, is onderstaand weergegeven.

Allereerst zijn in de Beleidsregel zekerstellingen opgenomen. De ontwikkeling van een Ruimte voor Ruimte kavel is pas mogelijk als aan deze zekerstellingen is voldaan. Zeker gesteld moet zijn, dat:

- de kavel rechtstreeks verband houdt met de beëindiging van een intensieve veehouderij(tak);
- de bij de intensieve veehouderij(tak) in gebruik (geweest) zijnde bedrijfsgebouwen zijn gesloopt;
- op de slooplocatie voldoende milieuwinst wordt behaald;
- op de slooplocatie een passende herbestemming dan wel een voorbereidingsbesluit wordt gelegd;
- de aanvrager niet reeds op andere wijze subsidie heeft ontvangen in ruil voor de sloop van de agrarische bedrijfsgebouwen dan wel de mogelijkheid heeft of zal krijgen een woningkavel te ontwikkelen.

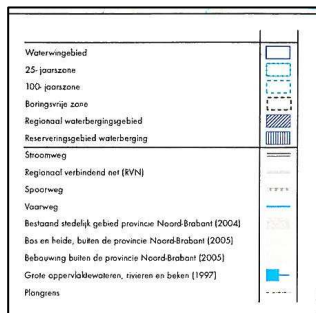
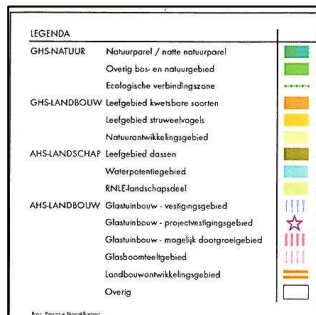
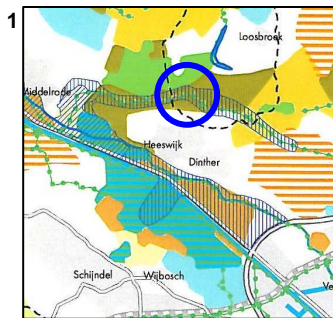
Daarnaast omvat de Beleidsregel een aantal voorwaarden, waaraan de ruimte voor ruimte kavels moeten voldoen:

- de bouw van de woning mag uitsluitend binnen de bebouwde kom plaatsvinden dan wel binnen een



- 1 uitsnede plankaart Interimstructuurvisie
- 2 legenda
- 3 legenda





1 uitsnede plankkaart
**Paraplunota (inmiddels
 vervangen door de
 Verordening Ruimte)**

2 legenda

3 legenda

kernrandzone of een bebouwingscluster en dient bovendien zoveel mogelijk aan te sluiten op de bestaande bebouwing. Tevens kan een locatie worden benut die in het kader van een structuurvisie-Plus door Gedeputeerde Staten als geschikt voor woningbouw is aanvaard;

- de bouw van een woning dient te passen binnen de ruimtelijke structuur van de gemeente;
- de bouw van een woning in de groene hoofdstructuur is niet toegestaan;
- cultuurhistorische, landschappelijke en ecologische waarden moeten behouden dan wel versterkt worden. De milieuhygiënische en waterhuishoudkundige situatie ter plaatse moet zoveel mogelijk verbeterd worden;
- de agrarische ontwikkelingsmogelijkheden van bedrijven in de nabijheid van de woning mogen niet worden beknod;
- een goede landschappelijke en architectonische inpassing van de woning in de omgeving dient gewaarborgd te zijn door middel van een beeldkwaliteitplan dan wel een vergelijkbaar instrument.

Op de zekerstellingen is in onderhavig bestemmingsplan slechts kort ingegaan. Flankerend aan dit bestemmingsplan zal ervoor gezorgd worden dat aan de zekerstellingen voldaan wordt. In aan dit bestemmingsplan is met name ingegaan op de voorwaarden, waaraan de Ruimte voor Ruimte kavels moeten voldoen. Gelet hierop kan worden geconcludeerd dat de realisatie van de 4 Ruimte voor Ruimte woningen op de voorgestelde locatie voldoet aan de voorwaarden uit de Beleidsregel.

Het plangebied is tevens gelegen binnen een grondwaterbeschermingsgebied, in de vorm van een boringvrije zone. In deze zone zijn activiteiten die leiden tot aantasting van de beschermende kleilaag in de bodem niet toegestaan. De regelgeving omtrent de boringvrije zone is vastgelegd in de Provinciale Milieuvordering.

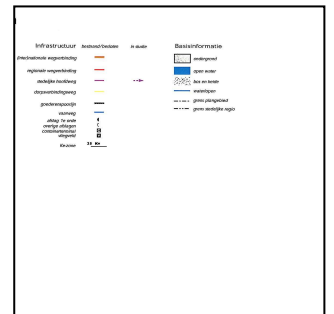
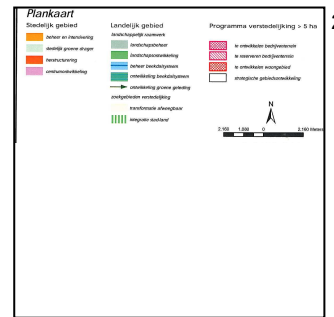
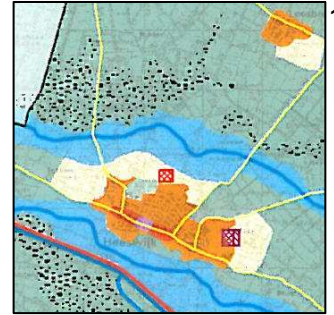


3.5 Uitwerkingsplan Uden – Veghel en omstreken

Het gedeelte van het buitengebied van Bernheze waarbinnen het plangebied is gelegen, is op de plankaart aangeduid als “landelijk gebied”. Het gebied maakt deel uit van het landschappelijk raamwerk, waar “beheer beekdalsysteem” centraal staat. In de beekdalsystemen is verstedelijking in principe ongewenst. In deze gebieden is ruimte nodig voor verdere ontwikkeling en herstel van het beeklandschap. Hier liggen natuur- en landschapswaarden die gekoppeld zijn aan het beekdalsysteem. Ook liggen hier belangrijke zoekgebieden voor regionale waterberging.

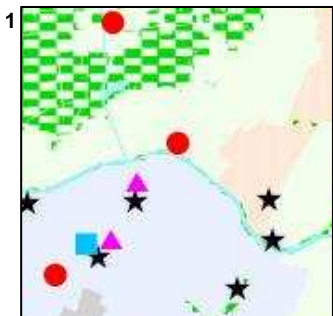
Het planvoornemen voor het realiseren van een viertal Ruimte voor Ruimte woningen is niet in strijd met het Uitwerkingsplan. Het planvoornemen creëert ruimte rond de Leijgraaf, waardoor daar de ruimte ontstaat om te komen tot herstel van het beekdallandschap. Daarnaast is geen sprake van verdere verstedelijking, maar van verplaatsing van de verstedelijking, waarbij tevens verbetering van de ruimtelijke kwaliteit gerealiseerd kan worden.

Op de plankaart behorende bij het Streekplan valt het plangebied binnen de AHS-landschap en is gelegen tussen de ecologische hoofdstructuur en de GHS-natuur. Het planvoornemen betreft het completeren van en aansluiten bij het bestaande bebouwingslint. Hiermee wordt aangesloten bij het beleid uit het Uitwerkingsplan.



- 1 uitsnede plankaart uitwerkingsplan
- 2 legenda
- 3 legenda





3.6 Reconstructieplan Maas en Meierij

De gemeente Bernheze valt binnen het Reconstructieplan Maas en Meierij. De hoofddoelen voor de reconstructie in Noord-Brabant zijn:

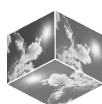
- het creëren van een goede omgevingskwaliteit;
- het scheppen en benutten van kansen voor een duurzame sociaal-economische ontwikkeling met name in de landbouwsector en de toeristische-recreatieve sector.

Uitgaande van deze hoofddoelen zijn reconstructieplannen opgesteld. Centraal element is de integrale zonering in landbouwontwikkeling-, verwevings- en extensiveringsgebieden. Rond Heeswijk Dinther ligt een “extensiveringsgebied-overig”, rond de Heeswijksche Bosschen is sprake van een “extensiveringsgebied-natuur”.

Het plangebied is gelegen binnen het extensiveringsgebied-natuur. De Heeswijksche Bosschen zijn op ongeveer 400 m westelijk van het plangebied gelegen, grenzend aan recreatiepark Landgoed de Wildhorst. Binnen de extensiveringsgebieden is uitbreiding, hervestiging of nieuwvestiging van in ieder geval intensieve veehouderij onmogelijk of zal in het kader van de reconstructie onmogelijk worden gemaakt. De agrarische bedrijfsvoering op het perceel aan de Zandkant 5 wordt beëindigd en draagt derhalve bij aan de nagestreefde extensivering.

**1 uitsnede reconstructieplan
Maas en Meierij**

De realisering van de 4 nieuwe woningen via de regeling Ruimte voor Ruimte komt in principe niet in beeld in extensiveringsgebied-natuur. Op de locatie is echter een grote ruimtelijke winst te behalen, vandaar dat door de gemeente Bernheze in het verleden medewerking aan het initiatief is toegezegd. De afstand van bebouwing tot de Leijgraaf wordt met deze ontwikkeling vergroot van 10 tot 80 m en er ontstaat een kans om een gedeelte van een ecologische verbindingzone in te richten, als ‘stepping stone’.



3.7 Verordening Ruimte Noord-Brabant

De provincie Noord-Brabant legt haar hoofdlijnen van het provinciaal ruimtelijk beleid tot 2025 vast in de Structuurvisie Ruimtelijke Ordening. Tegelijkertijd zijn en zullen de te beschermen provinciaal ruimtelijke belangen worden vastgelegd in de Verordening Ruimte Noord-Brabant. De Verordening Ruimte vormt het provinciaal toetsingskader voor ruimtelijke plannen. Op 23 april 2010 hebben Provinciale Staten de Verordening Ruimte fase 1 vastgesteld, welke op 1 juni 2010 in werking is getreden. De Paraplunota is per 1 juni 2010 komen te vervallen. Tegelijkertijd hebben Gedeputeerde Staten het ontwerp van de Verordening Ruimte fase 2 op 1 juni 2010 vastgesteld.

De inhoudelijke afweging of een plan voldoende rekening houdt met de provinciale belangen wordt gebaseerd op fase 1 van de Verordening Ruimte en het ontwerp van fase 2 van de Verordening Ruimte.

In de Verordening Ruimte Noord-Brabant worden regels opgenomen voor borging en bescherming van de provinciale belangen, die mede hun grondslag vinden in de nieuwe provinciale structuurvisie. Het betreft onder meer de thema's: bevordering van ruimtelijke kwaliteit en niet-agrarische activiteiten in het buitengebied. De thema's hangen samen met het principe van zorgvuldig ruimtegebruik.

In de Ontwerp-Verordening Ruimte fase 2 wordt aangegeven dat een bestemmingsplan dat is gelegen in een bebouwingsconcentratie binnen de groenblauwe mantel of het agrarisch gebied, niet zijnde een landbouwontwikkelingsgebied, een vestigingsgebied of een gebied teeltondersteunende kassen toegestaan, in één of meer ruimte-voor-ruimte kavels kan voorzien. In artikel 3.8.3 is bepaald dat een bestemmingsplan dat voorziet in ruimte-voor-ruimte kavels een verantwoording daaromtrent bevat. In het tweede lid zijn de thema's opgenomen die in de verantwoording tenminste aan bod moeten komen:

- a. de bijdragen aan de ruimtelijke kwaliteit van de beoogde ontwikkeling;
- b. een beeldkwaliteitsplan of daarmee vergelijkbaar instrument met daarin de zekerstelling van een



- goede landschappelijke en architectonische inpassing van de te bouwen woningen;
- c. dat er geen sprake is van een aanzet voor een stedelijke ontwikkeling; en
 - d. voldaan is aan de Beleidsregels ruimte voor ruimte 2006 – die nog van toepassing is zolang Gedeputeerde Staten nog een nadere regels inzake ruimte voor ruimte hebben vastgesteld.

Ad a. ruimtelijke kwaliteit:

de met het planvoornemen te bereiken ruimtelijke kwaliteit is reeds beschreven in paragraaf 2.3 Situering woningen ingepast in omgeving. Een op korte afstand van de Leijgraaf gelegen agrarisch bedrijfscomplex met intensieve veehouderijactiviteiten wordt beëindigd en gesloopt. Daarvoor in de plaats worden aan de Zandkant, op grotere afstand van de Leijgraaf 4 woningen gerealiseerd. Aan de Leijgraaf ontstaat de ruimte voor natuur- en landschapsontwikkeling. De 4 woningen worden landschappelijk ingepast tussen bestaande woonbebouwing met doorzichten naar het achterliggende open buitengebied.

Ad b. beeldkwaliteit:

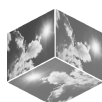
naast het bestemmingsplan is een afzonderlijk document 'beeldkwaliteitparagraaf woningen Zandkant' opgesteld, waarin ingegaan wordt op de beeldkwaliteitsaspecten van de woningen en de inpassing in de omgeving.

Ad c. stedelijke ontwikkeling:

de 4 woningen worden ingepast tussen de bestaande woningen Zandkant 5 en Zandkant 6 in het bebouwingscluster aan Zandkant en Meerstraat. Ruimte voor verdere woningbouw is op deze locatie niet aanwezig, verdere stedelijke ontwikkeling is niet aan de orde.

Ad d. Beleidsregel ruimte voor ruimte 2006:

De Beleidsregel ruimte voor ruimte is beschreven in paragraaf 3.4 Interimstructuurvisie Brabant in Ontwikkeling, waarin de Beleidsregel is opgenomen. In hoofdstuk 4 wordt nader ingegaan op de wijze waarop aan de voorwaarden uit de Beleidsregel wordt voldaan.



4 Verantwoording conform Ruimte voor Ruimte



4.1 Ruimtelijk-planologische aspecten, milieu en water

De mogelijkheid tot de bouw van 4 woningen in het plangebied is aan een ruimtelijke en planologische afweging onderworpen, alsmede zijn de effecten voor milieu en water bekeken. In het kader van de water-toets wordt het planvoornemen daartoe ook toegezonden aan het Waterschap Aa en Maas. Aspecten die in dit hoofdstuk aan de orde komen, zijn de in de regeling Ruimte voor Ruimte genoemde voorwaarden.

4.2 Bedrijfsbeëindiging

De agrarische bedrijfsactiviteiten ter plaatse van het bedrijf Zandkant 5 zullen worden beëindigd. Er zal dan geen productie meer plaatsvinden van dierlijke meststoffen. De locatie van het plangebied is nog van een agrarische bedrijfsbestemming voorzien. Deze zal worden gewijzigd in een woonbestemming (voormalige bedrijfswoning) en een agrarische bestemming zonder bouwmogelijkheden, die aansluit bij de bestemming van het aangrenzende agrarische gebied. Hierdoor zal het niet langer mogelijk zijn nog (intensieve) agrarische bedrijfsactiviteiten uit te oefenen. De milieuvergunning bij het bedrijf zal eveneens worden ingeleverd. De voorheen rond het bedrijf te hanteren geurzone is dan niet langer meer van toepassing.

1 agrarisch gebruik
Zandkant 5



4.3 Woningen in ruil voor sloop agrarische bedrijfsgebouwen

Ten behoeve van de bouw van de woningen zal in totaal tenminste 4.000 m² aan agrarische bedrijfsgebouwen moeten worden gesloopt, in gebruik (geveest) voor intensieve veehouderij. Binnen het plangebied zelf bedraagt het oppervlak van de te slopen bedrijfsbebouwing, die mee kan tellen binnen de regeling Ruimte voor Ruimte, 2.145 m². Het resterend benodigde oppervlak (tenminste 1.855 m²) zal elders worden gesloopt. In een afzonderlijke bijlage worden de ingebrachte m² aan stallen ten behoeve van de bouw van de 4 woningen verantwoord.

4.4 Milieuwinst

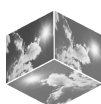
Beëindiging van de agrarische bedrijfsactiviteiten op de locaties aan de Zandkant 5 en elders levert, na doorhaling, een milieuwinst op van 14.000 kg mestproductierechten. In een afzonderlijk dossier is een en ander nader toegelicht.

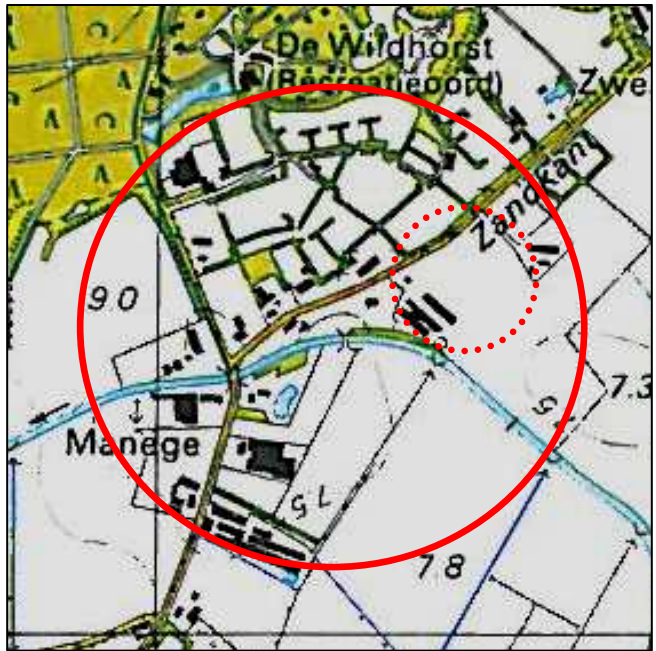
4.4 Passende herbestemming

Het perceel aan de Zandkant 5 wordt na het beëindigen van de agrarische activiteiten alleen nog gebruikt voor woondoeleinden. Hiermee wordt aangesloten bij de directe omgeving van het plangebied, die eveneens voor een groot deel in gebruik is voor woondoeleinden. De aanwezige stallen worden gesloopt, de milieuvergunning wordt ingetrokken en de betrokken rechten worden doorgehaald. Agrarisch gebruik is daardoor in de toekomst niet meer mogelijk. De niet voor de woondoeleinden benodigde gronden krijgen een agrarische bestemming zonder bouwmogelijkheden.

4.5 Bebouwingscluster

Het plangebied is gelegen in de bebouwingscluster rond de splitsing van Zandkant en Meerstraat, ten noorden van de kern Heeswijk Dinther. De door de provincie Noord-Brabant gehanteerde definitie van een bebouwingscluster gaat uit van een vlakvormige verzameling van gebouwen bij een kruispunt van wegen in het buitengebied.





De bebouwingssituatie rond de splitsing Zandkant-Meerstraat voldoet hieraan, zeker gelet op de aanwezigheid van ook het recreatiepark tussen Zandkant en Meerstraat.

4.6 Ruimtelijke structuur

De Meerstraat en Zandkant vormen een historische uitloper van de oorspronkelijke kern Heeswijk. Dit zelfstandig onstane lint is van oudsher omgeven door agrarische bebouwing. In latere stadia ontstond ook woonbebouwing, zowel in de vorm van voormalige agrarische bedrijven als in de vorm van nieuwbouw. Ook heeft inbreiding van het lint met burgerwoningen plaatsgevonden. Rond de splitsing van beide wegen en de oversteek van de Leijgraaf is de bebouwing zodanig verdicht, dat zelfs sprake is van een bebouwingscluster.

Het beëindigen van de agrarische bedrijvigheid in het plangebied en de bouw van 4 woningen aan de Zandkant past binnen de voorgaand beschreven ontwikkeling. De vervanging van de agrarische bebouwing door de woningen betekent een versterking van de lintbebouwing langs de Zandkant en afronding van de bebouwingscluster. Het lint wordt een meer aaneengesloten geheel, terwijl tegelijkertijd het contact met

1 ligging bebouwingscluster rond Zandkant en Meerstraat



het omliggende landelijke gebied vanaf de weg aanwezig blijft.

4.7 Groene en Agrarische hoofdstructuur

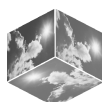
Het plangebied is niet gelegen binnen de Groene Hoofdstructuur (GHS), zoals die door de provincie in de Interimstructuurvisie is opgenomen. De realisering van de Ruimte voor Ruimte woningen wordt derhalve hierdoor niet belemmerd.

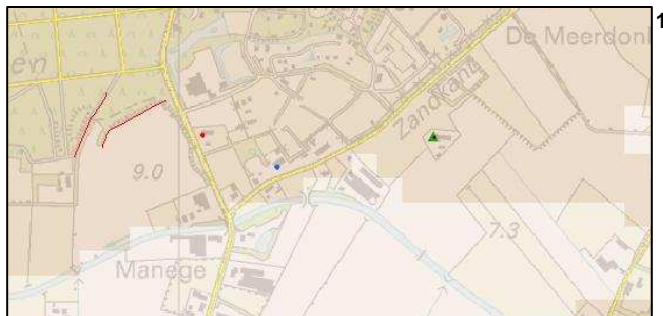
Het plangebied maakt deel uit van de agrarische hoofdstructuur (AHS) en wel in de hoofdzone AHS-landschap subzone leefgebied dassen. In het leefgebied dassen moeten activiteiten worden uitgeoefend met voldoende respect voor de bestaansvoorwaarden van de das. Het gaat er dan met name om dat de burchten met rust worden gelaten, dat de dassen kunnen foerageren in het gebied en dat er voldoende landschappelijke structuren als houtwallen, begroeide slootkanten en dergelijke aanwezig zijn. Ter plaatse van het plangebied zijn geen dassenburchten bekend. Het foerageergebied zal per saldo niet in omvang afnemen. De agrarische bouwkaavel wordt vervangen door vijf woonkavels. Daarnaast maakt het planvoornemen een aanmerkelijke verbetering van de landschappelijke situatie mogelijk. Er ontstaat meer ruimte in de zone langs de Leijgraaf om tot versterking van de begeleidende beplantingstructuur te komen en er is sprake van een landschappelijke inpassing van de woningen met enkele houtwallen en de aanleg van een huiswei/boomgaard.

4.8 Cultuurhistorische, landschappelijke en ecologische waarden

Cultuurhistorie en archeologie

De aanwezigheid van archeologische waarden is verkend door middel van de indicatieve kaart Archeologische verwachtingswaarde van de provincie Noord-Brabant. Op deze kaart is terug te vinden dat de archeologische verwachtingswaarde binnen het plangebied hoog tot middelhoog is. Er is echter geen sprake van bekende archeologische waarden. Door de ontwikkeling zal de bodem en de directe omgeving worden verstoord. Het uitvoeren van een archeologisch onderzoek is derhalve noodzakelijk.





In de directe omgeving van het plangebied zijn enkele historische bouwwerken, waaronder een rijksmonument en een in het kader van het Monumenten Inventarisatie Project (MIP) geselecteerd pand gelegen. Daarnaast is op het naastgelegen perceel Zandkant 6 een monumentale boom gesitueerd. Binnen het plangebied is echter geen sprake van aanwezige cultuurhistorische waarden.

Aan het tracé van de Zandkant (en Meerstraat) is als historisch geografische lijn ook cultuurhistorische waarde toe te kennen. De Zandkant volgt ter plekke nog steeds het oorspronkelijke tracé. Het planvoornemen brengt hierin geen verandering.

Geconcludeerd mag worden dat met het planvoornemen geen cultuurhistorische waarden in het geding zijn.

Landschap

Het plangebied is gelegen in de Agrarische hoofdstructuur (AHS) van de provincie Noord-Brabant. De lintbebouwing aan de Zandkant is op diverse plaatsen onderbroken en heeft daardoor een zeer open karakter. Deze onderbrekingen bieden veelal zicht op het achterliggende buitengebied. De afwisseling tussen open en dicht is mede bepalend voor de karakteristiek van het bebouwingslint.

Het realiseren van een viertal Ruimte voor Ruimte-woningen op de voorgestelde locatie brengt meer balans in de verhouding open en dicht. De relatie tussen het bebouwde lint en het buitengebied wordt derhalve niet aangetast door realisering van de 4 woningen op de voorgestelde locatie.

1 cultuurhistorische waarden kaart



Ecologie

Het plangebied is in de interimstructuurvisie gelegen binnen de Agrarische hoofdstructuur (AHS). Deze is onderverdeeld in de AHS-landschap en de AHS-landbouw. Ter plekke van het plangebied liggen landbouwgebieden, deel uitmakend van de AHS-landschap, subzone leefgebied dassen. Ecologische waarden zijn dan ook slechts beperkt in het geding.

Flora en fauna

Op basis van de Flora- en faunawet moet bij alle geplande ruimtelijke ingrepen nagegaan worden of er schade wordt toegebracht aan beschermde dier- en plantensoorten. In de Flora en faunawet is ook de zorgplicht opgenomen. Dit houdt in dat iedereen “voldoende zorg” in acht moet nemen voor alle in het wild voorkomende dieren en planten (en dus niet alleen de beschermde) en hun leefomgeving.

Voor ruimtelijke ontwikkeling en inrichting geldt in twee gevallen een vrijstelling wanneer sprake is van beschermde diersoorten in het plangebied:

- een algemene vrijstelling voor algemene beschermde soorten;
- een vrijstelling bij zeldzamer soorten, op voorwaarde dat gehandeld wordt conform een goedgekeurde gedragscode.

Uit een quick-scan (bron: www.natuurloket.nl) blijkt dat in het kilometerblok, waarbinnen het plangebied valt, beschermde soorten zijn aangetroffen. Gelet op de aard en het huidige gebruik van het plangebied (agrarische bebouwing met erf en weiland) is het niet aannemelijk dat deze soorten zich in het plangebied bevinden. Waarschijnlijker is het dat deze zich bevinden in de zone direct langs de Leijgraaf of in de Heeswijksche Bosschen.

Met het planvoornemen komen derhalve geen beschermde planten- en diersoorten in de verdrukking.



4.9 Milieuhygiënische en waterhuishoudkundige situatie

Ter plaatse van de Zandkant zal door het beëindigen van de bedrijfsactiviteiten een aanmerkelijke verbetering van de milieuhygiënische situatie optreden. Doordat de intensieve agrarische bedrijfsactiviteiten niet langer plaatsvinden, is er geen sprake meer van geurhinder voor omwonenden. Ook de uitstoot van schadelijke stoffen, die aantasting van de kwaliteit van bodem en grondwater tot gevolg hebben, treedt niet langer op.

De waterhuishoudkundige situatie in het plangebied zal door het planvoornemen verbeteren. Het oppervlak aan bebouwing zal afnemen, evenals de plaats waar de bebouwing is gelegen. De woningen en bijgebouwen komen langs de Zandkant te liggen, terwijl het merendeel van de agrarische bebouwing zich nu op grotere afstand van de weg bevindt. De waterhuishoudkundige situatie in het buitengebied verbetert hierdoor sterk.

De hoeveelheid schoon hemelwater dat zal afstromen, blijft min of meer gelijk. In tegenstelling tot de bestaande situatie zal dit echter ter plaatse worden opgevangen en geïnfiltreerd en niet langer via de rioering worden afgevoerd. De milieuhygiënische en waterhuishoudkundige situatie na realisering van de 4 Ruimte voor Ruimte woningen is verder uitgewerkt in afzonderlijke hoofdstukken.

4.10 Agrarische ontwikkelingsmogelijkheden

Realisering van de nieuwe woningen leidt niet tot een beperking van ontwikkelingsmogelijkheden voor agrarische bedrijven in de omgeving. In de omgeving van het plangebied zijn weliswaar nog enkele agrarische bedrijven aanwezig, echter op voldoende afstand gelegen. Bovendien vormen bestaande burgerwoningen in de omgeving voor deze bedrijven reeds een beperkende factor.



Geluid

De eisen op het gebied van de geluidhinder zullen een belangrijk aandachtspunt zijn bij de exacte keuze van de locatie van de woningen. De geluidsbelasting aan de gevel van een nieuw te bouwen woning mag niet meer bedragen dan 48 dB (eventueel 53 dB na ontheffing). Het plangebied is gelegen aan de Zandkant, wat geen gezoneerde weg betreft in het kader van de Wet geluidhinder omdat het een weg is voor bestemmingsverkeer en er geen hoge verkeersintensiteiten worden gehaald. Nader onderzoek naar de geluidsbelasting is dan ook niet noodzakelijk.

Bodem

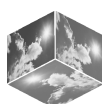
Wat betreft het aspect bodem, geldt dat bij bestemmingswijziging de bodemkwaliteit in overeenstemming dient te zijn met de kwaliteitseisen vanuit de toegekende functie.

Aantal toegelaten woningen

Het aantal toegelaten woningen binnen het bestemmingsvlak dient vast te worden gelegd. Middels dit wijzigingsplan en de bijbehorende regels en plankaart wordt het aantal toegelaten woningen binnen het plangebied vastgelegd op maximaal 5.

Planologische afweging

Bij de beoordeling van de aanvaardbaarheid geldt de normale planologische afweging op bestemmingsplanniveau. In dat kader is dit bestemmingsplan opgesteld.



5 Milieuhygiënische aspecten woning-

5.1 Algemeen

Milieuaspecten spelen een belangrijke rol in de ruimtelijke planvorming wanneer aan een gebied milieugevoelige functies, zoals woningen, worden toegevoegd. Door middel van een goede ruimtelijke ordening kan milieuhinder worden beperkt of worden voorkomen, zodat wordt bijgedragen aan de duurzame ontwikkeling. Milieuaspecten worden daartoe integraal en vanaf een zo vroeg mogelijk stadium in het planvormingsproces betrokken. Hierdoor wordt het milieubelang volwaardig afgewogen tegen andere belangen die evenzeer claims kunnen leggen op de schaars beschikbare ruimte.

5.2 Geluidhinder

De nieuw te bouwen woningen bevinden zich aan de Zandkant in het buitengebied van Bernheze. In het kader van de Wet geluidhinder moet worden aangetoond dat de geluidsbelasting vanwege het wegverkeer op de gevels van de Ruimte voor Ruimte woningen niet hoger is dan 48 dB.

De geluidbelasting ten gevolge van wegen dient in beschouwing te worden genomen voor zover het plangebied is gelegen binnen de geluidzone van die wegen. De Ruimte voor Ruimte woningen zijn gelegen aan een weg, waar de representatieve snelheid van lichte voertuigen minder dan 70 km/h bedraagt. Hierdoor is een aftrek van 5 dB mogelijk van de maatgevend geluidsbelasting. Dat wil zeggen dat bij een geluidsbelasting van maximaal 53 dB, na aftrek toch aan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB wordt voldaan.

Het aantal verkeersbewegingen over de Zandkant is gering. Gelet hierop en op het feit dat de nieuwe woningen op ruime afstand van de weg komen te liggen, wordt het uitvoeren van een akoestisch onderzoek in dit geval niet nodig geacht. Aangenomen mag worden dat de voorkeursgrenswaarde van 48 dB niet wordt overschreden.



5.3 Bodemkwaliteit

De locatie voor de Ruimte voor Ruimte woningen aan de Zankant is heden in gebruik als agrarisch weiland. Gelet op de voorheen gevoerde agrarische activiteiten is onderzoek naar mogelijke verontreinigingen van de bodem noodzakelijk. Een dergelijk onderzoek zal in het kader van de omgevingsvergunningaanvraag worden verricht, mede ten behoeve van de benodigde "schone grondverklaring".

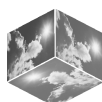
5.4 Luchtkwaliteit

Conform de Wet Luchtkwaliteit zijn er meer mogelijkheden om kleine bouwprojecten door te laten gaan. Voor projecten die de hoeveelheid fijn stof en stikstofdioxide in de lucht met maximaal 1% verhogen hoeven geen aanvullende maatregelen getroffen te worden. Het project draagt dan niet in betekende mate bij aan de luchtverontreiniging.

Binnen het plangebied is sprake van de bouw van 4 woningen. Uitgaande van het 1% criterium is binnen het plangebied geen sprake van een project dat in betekende mate bijdraagt aan de luchtverontreiniging. De grens van 1% wordt overschreden als sprake zou zijn van de nieuwbouw van meer dan 500 woningen (netto) bij minimaal 1 ontsluitingsweg en de nieuwbouw van meer dan 1000 woningen bij minimaal 2 ontsluitingswegen met een gelijkmatige verkeersverdeling (Ministerie van VROM, Handreiking luchtkwaliteit: niet in betekende mate bijdragen, d.d. mei 2008). Geconcludeerd wordt dat voor het plangebied geen onderzoek luchtkwaliteit behoeft te worden uitgevoerd.

5.5 Hinder van (agrarische) bedrijfsactiviteiten

Het plangebied grenst niet aan agrarische bedrijven, in de directe omgeving van de locatie zijn wel agrarische bedrijven gelegen, waaromheen een geurcirkel is gelegen. Deze bedrijven liggen aan de Meerstraat, op een afstand van 300 m of meer. Aangenomen mag worden dat het plangebied buiten de geurzoning rond genoemde agrarische bedrijven ligt. Bestaande, dichterbij gelegen woningen leggen reeds beperkingen op aan deze agrarische bedrijven.



Voorts zijn er in de directe omgeving van het plangebied geen agrarische bedrijven met geurcirkels gelegen die een belemmering kunnen vormen voor de realisatie van de 4 Ruimte voor Ruimte woningen. De bestaande geurcirkel om het bedrijf aan de Zandkant 5 zal verdwijnen door uitvoering van het planvoornemen.

Het aan de overzijde van de Zandkant gelegen recreatiepark kent conform de VNG-brochure Bedrijven en milieuzonering een richtafstand van 200 m rond het niet overdekte zwembad. De locatie voor de 4 Ruimte voor Ruimte woningen is gelegen buiten deze richtafstand.

5.6 Externe veiligheid

In en rond het plangebied zijn, volgens de risicokaart van de Provincie Noord-Brabant, geen inrichtingen of leidingen gelegen die van invloed kunnen zijn op het plangebied. Volgens de kaart vindt evenmin vervoer van gevaarlijke stoffen plaats in de directe omgeving, zodat het plan niet in een invloedsgebied ligt. In deze situatie zijn geen veranderingen voorzien.

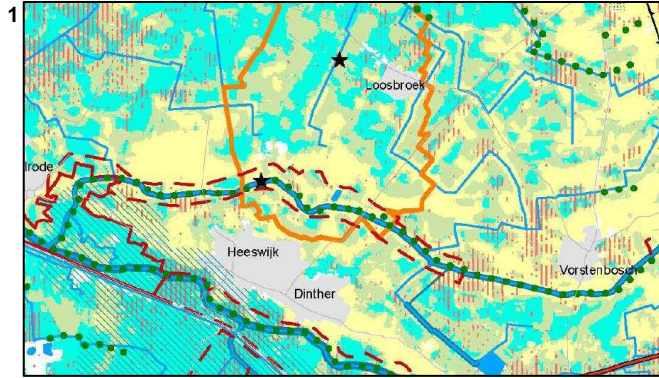
Het planvoornemen betreft de bouw van 4 nieuwe woningen en de sanering van een agrarisch bedrijf. De huidige situatie met betrekking tot externe veiligheid verandert hierdoor niet.

5.7 Kabels en leidingen

In of nabij het plangebied liggen geen kabels of leidingen, die ten behoeve van het gebruik en/of de veiligheid planologische bescherming behoeven, en daarmee een belemmering voor het planvoornemen betekenen.



6 Waterhuishoudkundige aspecten woningbouw



6.1 Watertoets

Het planvoornemen is in het kader van de Watertoets door de gemeente voorgelegd aan Waterschap Aa en Maas. Bij mail van 9 november 2009 is door het waterschap op het planvoornemen gereageerd. De reactie van het Waterschap is in dit bestemmingsplan verwerkt.

6.2 Waterhuishoudkundige situatie

Waterkansenkaart

In het plangebied is geen oppervlaktewater aanwezig. De Waterkansenkaart van het Waterschap Aa en Maas geeft een eerste indruk van de waterhuishoudkundig relevante onderdelen die in de ruimtelijke planontwikkeling aan bod komen en kan als startpunt gebruikt worden voor het proces van de Watertoets. De kaart is een hulpmiddel wanneer een ruimtelijk plan gewijzigd moet worden vanwege een voorgenomen functiewijziging of locatiekeuze voor nieuwe ontwikkeling.

1 uitsnede Waterkansenkaart, Waterschap Aa en Maas

GHG en hydrologisch neutraal bouwen

De gemiddelde hoogste grondwaterstand geeft een indruk van de mate waarin deze maatregelen nodig zijn om hydrologisch neutraal te bouwen. In een deel van de planlocatie is de GHG dieper dan 70 cm onder maaiveld. Hierdoor worden minimale eisen aan de hydrologisch neutraal bouwen gesteld. Het overige deel heeft een GHG van 50 – 70 cm onder maaiveld. Hiervoor geldt naast extra maatregelen om hydrologisch neutraal te kunnen bouwen ook een waterhuishoudkundig onderzoek nodig kan zijn.



Waterbergingsgebieden

Het plangebied is gelegen binnen de voorlopige reserveringsgebieden 2050 voor regionale waterberging. Voor deze gebieden geldt dat hier in principe geen nieuwe grootschalige kapitaalsintensieve functies worden toegestaan, zoals woonwijken, bedrijventerreinen, vestigingsgebieden voor de glastuinbouw en grote recreatiecomplexen. De realisering van 4 woningen, in combinatie met de sanering van een agrarisch bedrijf, valt niet aan te merken als een nieuwe grootschalige functie en is derhalve niet in strijd met de reservering.

Grondwaterontrekkingen

De locatie bevindt zich binnen een beschermingsgebied drinkwaterwinning. Voor de beschermingsgebieden worden 4 typen onderscheiden: waterwingebied, 25-jaarzone, 100-jaarzone en boringsvrijzone. Het beleid voor mogelijke ruimtelijke ontwikkelingen binnen deze gebieden is vastgelegd in de Provinciale Milieu Verordening (PMV). De realisering van 4 woningen, in combinatie met de sanering van een agrarisch bedrijf, vormt een mogelijke ontwikkeling. De drinkwaterwinning komt hierdoor niet in gevaar.

Beschermingszone

De locatie ligt ten noorden van de natte ecologische verbindingzone/beekherstel rond de Leijgraaf (EVZ Leijgraaf). De beschermingszone van deze ecologische verbindingzone/beekherstel valt binnen de zuidrand van het plangebied. De beschermingszone heeft betrekking op de bescherming van de Ecologische Hoofdstructuur (EHS). Het gaat hierbij om bescherming tegen ingrepen met een negatief effect op de waterhuishoudingdoelen. De beschermingszone betreft een 25 m brede zone ter weerszijden van de Leijgraaf.

Daarnaast zal een natuurvriendelijker oever worden gerealiseerd, die binnen de EVZ Leijgraaf gerealiseerd kan worden en niet tot een extra ruimteclaim leidt.



6.3 Invloed van het planvoornemen

Afname verhard oppervlak

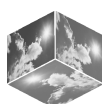
Het bebouwd oppervlak zal door de sloop van de bedrijfsbebouwing en de realisering van 4 woningen per saldo afnemen. Op dit moment is een groot deel van de agrarische bouwkveld verhard (circa 4500 m²). Het gaat daarbij naast de bedrijfsbebouwing ook om erfverharding. In de nieuwe situatie zal het aandeel verhard oppervlak uitkomen op in totaal circa 2000 m², inclusief de bestaande woning en de daarbij behorende bijgebouwen. Dat komt neer op een afname van bebouwd oppervlak van circa 2500 m².

Infiltratie schoon hemelwater

Op de locatie voor de Ruimte voor Ruimte woningen wordt hemelwater dus zoveel mogelijk afgekoppeld. In aansluiting op het landelijke beleid hanteert het waterschap het beleid dat bij nieuwe plannen altijd onderzocht dient te worden hoe omgegaan kan worden met het schone hemelwater. Hierbij worden de volgende afwegingsstappen doorlopen: hergebruik, infiltratie, berging, lozing op het oppervlaktewater, lozing op de riolering.

Hergebruik van hemelwater wordt met name overwogen bij grootschalige voorzieningen als scholen, kantoorgebouwen e.d. Voor 4 nieuwe woningen wordt dit, ook gezien de landelijke ervaringen met grijswatersystemen, niet gestimuleerd.

Bij de berekening van de benodigde bergingscapaciteit dient uitgegaan te worden van een bui die eens in de 10 jaar (T=10) voorkomt. In onderhavig geval zal, uitgaande van de maximale bebouwingmogelijkheden, bij elke woning maximaal zo'n 400 m² aan verharding worden gerealiseerd. De maximale bergingsbehoefte om het afstromend hemelwater in het gebied te verwerken, is door het waterschap berekend op in totaal 107 m³. Hierbij is uitgegaan van een GHG van 0,7 m onder maaiveld en een verhardingsoppervlak van 2000 m². In aanvulling hierop is tevens getoetst aan een T=100 neerslagsituatie. Bij een dergelijke bui bedraagt de benodigde berging 150 m³. Uitgangspunt daarbij is dat het hemelwater wel op het maaiveld of



op de erfverharding mag staan, maar dat daarbij geen schade mag ontstaan.

Hierin zal worden voorzien door de realisering van vijvers op de erven van de woningen of door middel van zaksloten langs de perceelsgrenzen. De capaciteit van deze vijvers en zaksloten zal zodanig zijn dat de benodigde bergingscapaciteit aanwezig is boven de GHG. Vanuit de vijvers en zaksloten kan het water infiltreren in de bodem. Ervaring met de situatie ter plaatse leert dat bij hevige regenval geen sprake is van wateroverlast, maar dat het hemelwater afdoende in de bodem wegzakt en infiltreert. Voor extreme situaties wordt een noodoverloop gerealiseerd naar nabijgelegen oppervlaktewater. Gelet op de ligging op royale percelen, omgeven door agrarisch gebied, wordt ervan uitgegaan dat geen schade zal ontstaan in het geval er water op het maaiveld of de erfverharding blijft staan. Er zijn voldoende mogelijkheden om het water te verspreiden.

Het hemelwater dat valt op de bestaande bedrijfswoning wordt niet afgekoppeld. Deze woning blijft in zijn huidige vorm gehandhaafd, inclusief de bestaande afvoer van het hemelwater op het riool. Afkoppeling vergt in dit geval een te grote investering.

Inrichting beschermingszone

De inrichting van de EVZ Leijgraaf zal door de gemeente Bernheze, in overleg met het waterschap, worden opgepakt. De gemeente neemt hierbij het voortouw, van de initiatiefnemer wordt in deze geen actie verwacht.

6.4 Riolering

De Ruimte voor Ruimte woningen worden aangesloten op de bestaande riolering in de Zandkant. Het afvalwater wordt via het riool afgevoerd naar de regionale RWZI.



7.1 Algemeen

Op basis van de Wet ruimtelijke ordening per 1 juli 2008, bepaalt een drietal zaken de opzet en inrichting van de bestemmingsplanregels, te weten:

- de digitale raadpleegbaarheid;
- de Standaard Vergelijkbare BestemmingsPlannen 2008 (SVBP 2008);
- de Woningwet.

Bij het opstellen van de inhoud van de regels wordt zoveel mogelijk aangesloten bij het geldende bestemmingsplan 'Buitengebied' van de gemeente Bernheze.

De structuur van het plan is zodanig dat de kaart de primaire informatie geeft over waar en hoe gebouwd mag worden. Bij het raadplegen van het bestemmingsplan dient dan ook eerst naar de plankaart gekeken te worden. Vervolgens kan men in de regels teruglezen welk gebruik en welke bouwmogelijkheden zijn toegestaan.

7.2 De plankaart

Op de plankaart zijn aangegeven:

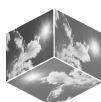
- de grens van het plangebied;
- de (dubbel)bestemmingen van de in het plangebied gelegen gronden;
- een bouwvlak;
- aanduiding bijgebouwen.

Het bouwvlak geeft de begrenzing weer waarbinnen gebouwen opgericht mogen worden. In het bouwvlak mogen gebouwen opgericht worden.

7.3 De regels

De regels zijn conform de SVBP 2008 als volgt opgebouwd:

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



8 Haalbaarheid

8.1 Economische haalbaarheid

Door de gemeente Bernheze is middels een anterieure overeenkomst (d.d. 17 maart 2010) vastgelegd dat de initiatiefnemer in het plangebied een viertal Ruimte voor Ruimte woningen mag realiseren. De met de realisering van het planvoornemen gepaard gaande kosten worden gedragen door de initiatiefnemer. Tevens zijn de eventuele gevolgen met betrekking tot de grondexploitatiewet en met betrekking tot planschade privaatrechtelijk overeengekomen. In de anterieure overeenkomst is aangetoond dat de initiatiefnemer voldoet aan de beleidsregels in het kader van Ruimte voor Ruimte en zijn de gemaakte afspraken omtrent sloop en intrekking van de milieurechten vastgelegd.

Bijkomende kosten, zoals voor de aansluiting op de nutsvoorzieningen en de aanleg van de parkeervoorzieningen, komen eveneens voor rekening van de initiatiefnemer. Voor de gemeente Bernheze zijn er geen kosten aan het plan verbonden.

8.2 Maatschappelijke haalbaarheid

Aangenomen mag worden dat tegen het planvoornemen geen overwegende maatschappelijke bezwaren zullen bestaan, gelet op de omgevingsverbetering, de ruimtelijke en functionele aansluiting op de bestaande structuren in Heeswijk Dinther en de landschappelijke inpassing van de nieuwe woningen.

8.3 Conclusie

De realisatie van een viertal Ruimte voor Ruimte woningen op de percelen gelegen aan de Zandkant nabij Heeswijk Dinther leidt niet tot overwegende planologische bezwaren. Realisering betekent, na een afweging van de verschillende belangen, een aanvaardbare invulling van het plangebied.

Ten behoeve van voornoemde nieuwbouw is het opstellen van een nieuw bestemmingsplan noodzakelijk.



9.1 De te volgen procedure

Het bestemmingsplan doorloopt de volgende procedure:

- a. Voorbereiding:
vooroverleg met overheidsinstanties: betrokken diensten van rijk en provincie, waterschap (water-toets), eventueel buurgemeenten.
inspraak.
- b. Ontwerp:
publicatie en terinzagelegging overeenkomstig afdeling 3.4 Awb en Wro
een ieder kan gedurende deze terinzagelegging een zienswijze indienen bij de gemeenteraad.
- c. Vaststelling:
vaststelling door de raad
mogelijkheid reactieve aanwijzing
publicatie en terinzagelegging vastgesteld bestemmingsplan gedurende de beroepstermijn.
- d. Inwerkingtreding:
na afloop van de beroepstermijn (tenzij binnen de beroepstermijn een verzoek om voorlopige voorziening wordt gedaan).
- e. Beroep:
Beroep bij Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State.

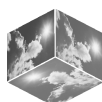
9.2 Vooroverleg

Provincie Noord-Brabant

In het kader van het wettelijke vooroverleg is het voorontwerp bestemmingsplan Woningen Zandkant voorgelegd aan de Directie ruimtelijke Ontwikkeling en Handhaving van de provincie Noord-Brabant. Bij schrijven van 23 juni 2010 geeft de directie de volgende reactie.

Het voorontwerp bestemmingsplan is niet afgestemd op de Verordening Ruimte. Bij de verantwoording voor de toevoeging van Ruimte-voor-Ruimte woningen wordt niet voldaan aan de Verordening Ruimte en de daarin genoemde Beleidsregel ruimte voor ruimte 2006. De bewijsstukken van de aanvrager Zandkant 5 ontbreken nog.

Het plangebied is tevens gelegen binnen een boringvrije zone. Het bestemmingsplan dient mede te strek-



ken tot het behoud van de beschermende kleilaag in de bodem. In het ontwerp bestemmingsplan moet worden aangegeven hoe hiermee wordt omgegaan.

In het ontwerp bestemmingsplan is als volgt aan de gemaakte opmerkingen tegemoet gekomen:

- in de toelichting is aangegeven op welke wijze het planvoornemen past binnen de Verordening Ruimte;
- de gevraagde bewijsstukken zijn opgenomen in de anterieure overeenkomst, die voor het planvoornemen is opgesteld;
- in het bestemmingsplan is een regeling voor de boringvrije zone opgenomen.

Waterschap Aa en Maas

Het voorontwerp bestemmingsplan Woningen Zandkant is ook voorgelegd aan het Waterschap Aa en Maas. In het watertoetsadvies van 15 juni 2010 geeft het waterschap aan dat het vooradvies van 9 november 2009 op een goede manier in het plan is verwerkt. Aanvullend wordt verzocht om de voor 'Wonen' aangewezen gronden mede te bestemmen voor waterhuishoudkundige voorzieningen.

In het ontwerp bestemmingsplan is de gevraagde aanvulling opgenomen.

9.3 Inspraak

Het voorontwerp bestemmingsplan is op de gebruikelijke wijze in inspraak gebracht. Tijdens de inspraakperiode zijn geen inspraakreacties op het plan ingekomen.

9.4 Zienswijzen

Het ontwerp-bestemmingsplan 'woningen Zandkant' heeft met ingang van 6 september 2010 gedurende 6 weken ter inzage gelegen. Tijdens deze periode is 1 zienswijze op het plan ingekomen. Bij schrijven van 30 september 2010 geeft de Provincie Noord-Brabant aan dat het provinciaal belang geraakt wordt door de voorgestane ontwikkeling en dat het bestemmingsplan hierop aangepast moet worden.



Zienswijze:

de ruimte-voor-ruimte-woningen voldoen niet aan de Verordening Ruimte omdat niet aangetoond is op welke wijze de sloopzekerheid, het doorhalen van de fosfaatrechten en het intrekken van de milieuvergunning geborgd zijn bij deze ontwikkeling.

Gemeentelijk standpunt:

de gemeente Bernheze stelt zich op het standpunt dat de voorgenomen ontwikkeling wel voldoet aan de Ruimte-voor-Ruimte regeling. Met de initiatiefnemer is een anterieure overeenkomst gesloten om de ontwikkeling op deze locatie mogelijk te maken. Naast de reguliere aspecten die in een anterieure overeenkomst aan de orde komen, zijn daarin ook afspraken gemaakt omtrent de zekerstelling van de sloop van de bestaande bedrijfsgebouwen, het doorhalen van de fosfaatrechten en het intrekken van de milieuvergunning. De initiatiefnemer heeft inmiddels het verzoek om de milieuvergunning in te trekken ingediend. Daarnaast is al een sloopvergunning verleend voor de sloop van de aanwezige bedrijfsbebouwing. Verder heeft de initiatiefnemer een ondertekend formulier afgegeven bij de gemeente, waarmee de fosfaatrechten doorgehaald kunnen worden. De gemeente Bernheze is van mening dat met deze overeenkomst recht wordt gedaan aan de voorwaarden die gesteld zijn in de Ruimte-voor-Ruimte regeling zonder de ondernemer voor al te grote bedrijfsrisico's te plaatsen.

