

**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 Hoef 2, fase 3” te Heesch





# **Gemeente Bernheze**

## *Bestemmingsplan*

### “De Hoef 2, fase 3” te Heesch

#### **Inhoud**

1. Toelichting
2. Bestemmingsplanregels
3. Verbeelding

id.nr. : NL.IMRO.1721.BPdehoef2fase3-VG01

d.d. : 15-10-2014

Projectleider: dhr. ing. T.A.B.M. de Kousemaeker  
Collegiale toets: dhr. drs. M.C.M. Reijnaars  
Status: vastgesteld

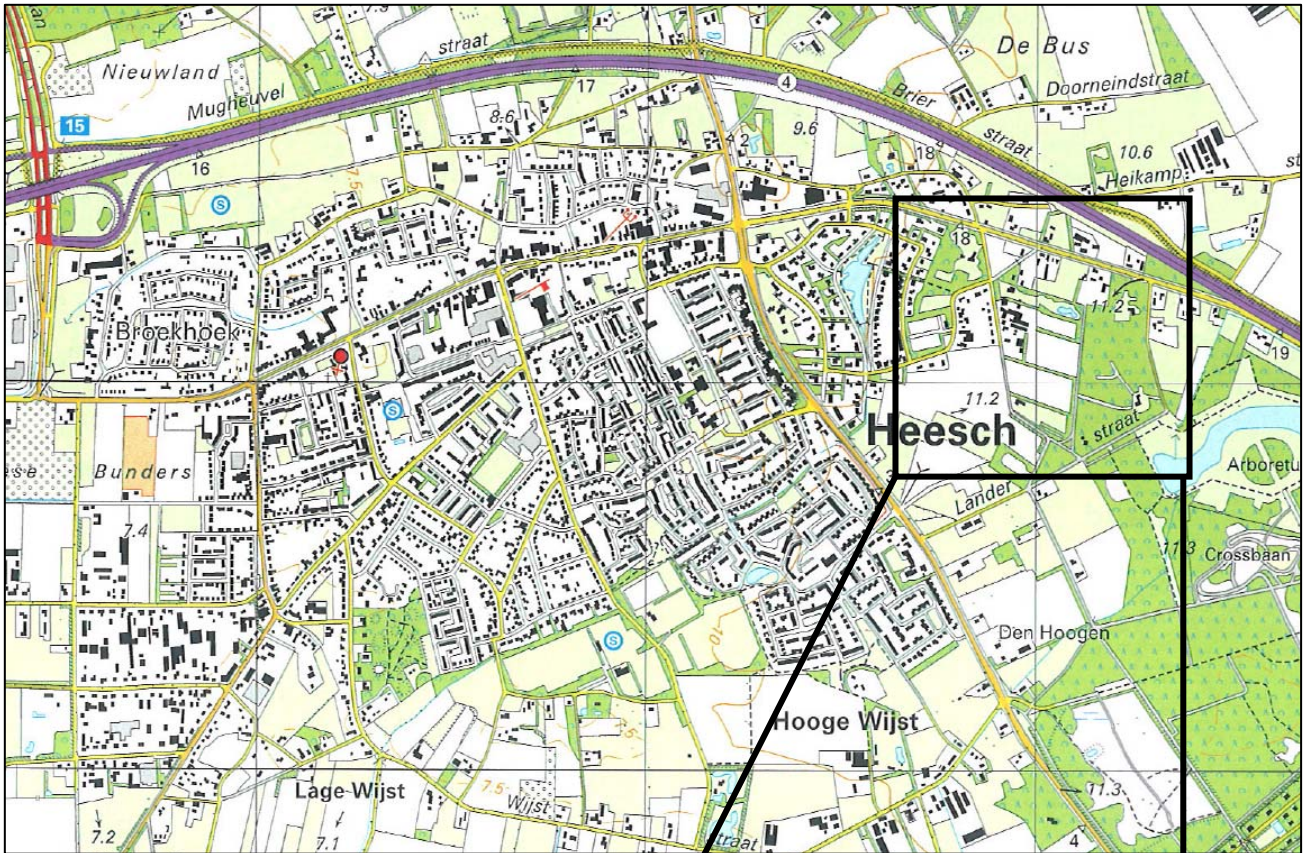


**Toelichting**



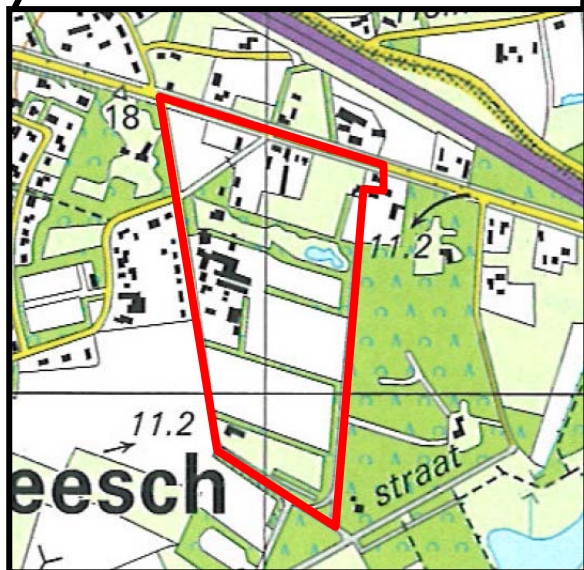
## INHOUD

<b>1</b>	<b>Inleiding</b>	<b>3</b>
1.1	Inleiding .....	3
1.2	Ligging en begrenzing plangebied.....	4
1.3	Vigerend bestemmingsplan .....	6
1.4	Leeswijzer .....	8
<b>2</b>	<b>Huidige situatie</b>	<b>9</b>
2.1	Inleiding .....	9
2.2	Gemeente Bernheze.....	9
2.3	De kern Heesch .....	9
2.4	Huidig gebruik plangebied .....	11
<b>3</b>	<b>Beleidskader</b>	<b>15</b>
3.1	Inleiding .....	15
3.2	Nationaal beleid .....	15
3.3	Provinciaal beleid.....	17
3.4	Gemeentelijk beleid .....	28
<b>4</b>	<b>Planuitgangspunten</b>	<b>35</b>
4.1	Planopzet 'De Hoef 2, fase 3' .....	35
4.2	Stedenbouwkundige structuur .....	35
4.3	Kleinschalige ontwikkelingen .....	37
4.4	Verkeer en parkeren .....	39
<b>5</b>	<b>Uitvoerbaarheid</b>	<b>41</b>
5.1	Inleiding .....	41
5.2	Bodem .....	42
5.3	Waterhuishouding.....	44
5.4	Cultuurhistorie en archeologie .....	52
5.5	Flora en fauna.....	56
5.6	Akoestiek .....	60
5.7	Bedrijven en milieuzonering .....	61
5.8	Externe veiligheid .....	63
5.9	Explosieven .....	66
5.10	Kabels en leidingen .....	67
5.11	Luchtkwaliteit .....	67
5.12	Ladder duurzame verstedelijking.....	68
5.13	Toetsing Besluit m.e.r. ....	69
5.14	Economische uitvoerbaarheid .....	70
<b>6</b>	<b>Wijze van bestemmen</b>	<b>73</b>
6.1	Algemene opzet.....	73
6.2	Opbouw van het bestemmingsplan .....	73
6.3	Bestemmingsplanregels .....	74
<b>7</b>	<b>Procedure</b>	<b>79</b>
7.1	Inleiding .....	79
7.2	Inspraak en overleg .....	79
7.3	Tervisielegging.....	79



Het gebied ten westen van Heesch weergegeven op een topografische kaart.

Bron: Topografische atlas Noord-Brabant, 2005



Uitsnede topografische kaart. Met een rode contour is de ligging van het plangebied geduid.



# 1 INLEIDING

## 1.1 Inleiding

### **Aanleiding**

Medio jaren '90 van de vorige eeuw is besloten tot uitbreiding van de kern Heesch in oostelijke richting. In de periode tussen 1998 en 2002 is voor deze beoogde uitbreiding van het stedelijk gebied een integraal stedenbouwkundig plan gemaakt. Dit plan voor de aanleg van het woongebied 'De Hoef 2' besloeg het gehele gebied dat is gelegen tussen de Landerstraat, Nistelrodeseweg, het bestaande woongebied 'De Hoef 1' en het bosgebied aan de oostzijde van de kern. De totale woningbouwprogrammering bevatte bij aanvang van de beoogde uitbreiding circa 450 woningen. Aangezien de realisatie van dit uitbreidingsplan een lange periode zou gaan beslaan is, vanwege te verwachten onzekerheden in de verdere planvorming, besloten om in eerste instantie alleen de eerste fase van het uitbreidingsplan een woonbestemming te geven. Dat dit een goed besluit was blijkt uit de opgetreden wijzigingen van de woningbehoefte, het veranderde huisvestingsbeleid en de wens naar nadere studie van de landschappelijke kwaliteiten. Dit heeft in 2005 geleid tot een aanpassing van het stedenbouwkundig plan, waarin ook de tweede fase is opgenomen.

De eerste fase van het uitbreidingsplan 'De Hoef 2' is inmiddels volledig gerealiseerd, de tweede fase van het plan is eveneens afgerond. Vanwege wijzigende marktomstandigheden is een deel van het stedenbouwkundige ontwerp van fase 2 tussentijds echter aangepast; het appartementencomplex dat in het oorspronkelijke ontwerp was opgenomen aan de Burchtseloop is niet gerealiseerd. Op deze plaats zijn achttien grondgebonden woningen gebouwd op basis van een projectafwijkingsbesluit ex artikel 2.12 lid 1, sub a onder 3 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo). Nu de eerste twee fasen van de oostelijke uitbreiding van het stedelijke gebied van Heesch zijn gerealiseerd, kan de derde fase van 'De Hoef 2' worden ontwikkeld.

Eén gedeelte van de beoogde derde fase van het woongebied, namelijk enkele woningen aan de Venloop, is recent gerealiseerd op basis van een planologische procedure ex art. 19 Wet op de Ruimtelijke Ordening (WRO). Deze woningen maken deel uit van het onderhavige bestemmingsplan, zodat voor de gehele derde fase van 'De Hoef 2' één eenduidige bestemmingsregeling geldt. In het onderhavige bestemmingsplan is in de bestemmingsregeling, gezien de geschiedenis van de totstandkoming van de gehele uitbreiding, rekening gehouden met de uitvoerbaarheid van het plan. Doordat marktomstandigheden nog steeds onzeker en aan veranderingen onderhevig zijn is het gewenst om een flexibele regeling op te stellen voor de resterende nog te realiseren woningen binnen het plangebied 'De Hoef 2, fase 3'. Tevens is het gewenst om daarbij recht te doen aan de landschappelijke kwaliteiten van het plangebied en het stedenbouwkundig ontwerp. Onderhavig bestemmingsplan voorziet tenslotte in het conserverend bestemmen van de, niet tot de uitbreiding behorende, woningen aan de Kampstraat en in een reparatie van het bestemmingsplan "Buitengebied" aan de Graafsebaan, tussen nrs. 25 en 27.

### **Doel en reikwijdte bestemmingsplan**

De voorgenomen ontwikkeling van het resterende deel van 'De Hoef 2, fase 3' en de bewoning van een bestaand gebouw aan de Graafsebaan, tussen nrs. 25 en 27 zijn niet mogelijk binnen de vigerende bestemmingsplannen "De Hoef 2" uit 2002 respectievelijk "Buitengebied Bernheze" uit 2012 van de gemeente Bernheze. Om de ontwikkelingen mogelijk te maken dient voor deze gronden een nieuw bestemmingsplan opgesteld te worden. Het onderhavige bestemmingsplan voorziet in de juridisch-planologische basis voor de voorgenomen ontwikkelingen. Het plan kent samengevat de volgende doelen, namelijk:

- het actualiseren van de juridisch-planologische regeling van twee percelen kadastraal bekend als gemeente Heesch, sectie B, nummers 7260 en 7253 t/m 7259. Op deze percelen aan de Venloop zijn recent reeds enkele woningen gerealiseerd op basis van een in 2006 doorlopen planologische procedure op basis van art. 19 WRO. Gewenst is om voor deze woningen dezelfde bestemmingsregeling te laten gelden als het overige deel van het woongebied 'De Hoef 2, fase 3'. Daarnaast geldt voor deze locatie een bestemmingsplan ouder dan 10 jaar. In verband met de actualisatieplicht van bestemmingsplannen als vastgelegd in de Wet ruimtelijke ordening (Wro) dient voor het gehele gemeentelijke grondgebied een actueel bestemmingsplan te gelden. Het onderhavige plan biedt een actuele regeling;
- het juridisch-planologisch verruimen (reparatie) van de gebruiksmogelijkheden van een gebouw gelegen aan de Graafsebaan, tussen nummers 25 en 27 ten behoeve van het wonen, dit betreft de percelen kadastraal bekend als gemeente Heesch, sectie B, onder nr. 4755;
- het juridisch-planologisch verankeren van de planmatige ontwikkeling van het resterende deel van woongebied 'De Hoef 2, fase 3' alsmede een particuliere ontwikkeling aan de Hoefstraat (enkele bouwpercelen);
- het actualiseren van de juridisch-planologische regeling voor de gronden die zijn gelegen aan de oostzijde van de Kampstraat (nrs. 1A tot en met 7), Graafsebaan en de Hoefstraat (nrs. 1 en 3) in verband met de voorgenoemde wettelijke actualisatieplicht.

### **1.2 Ligging en begrenzing plangebied**

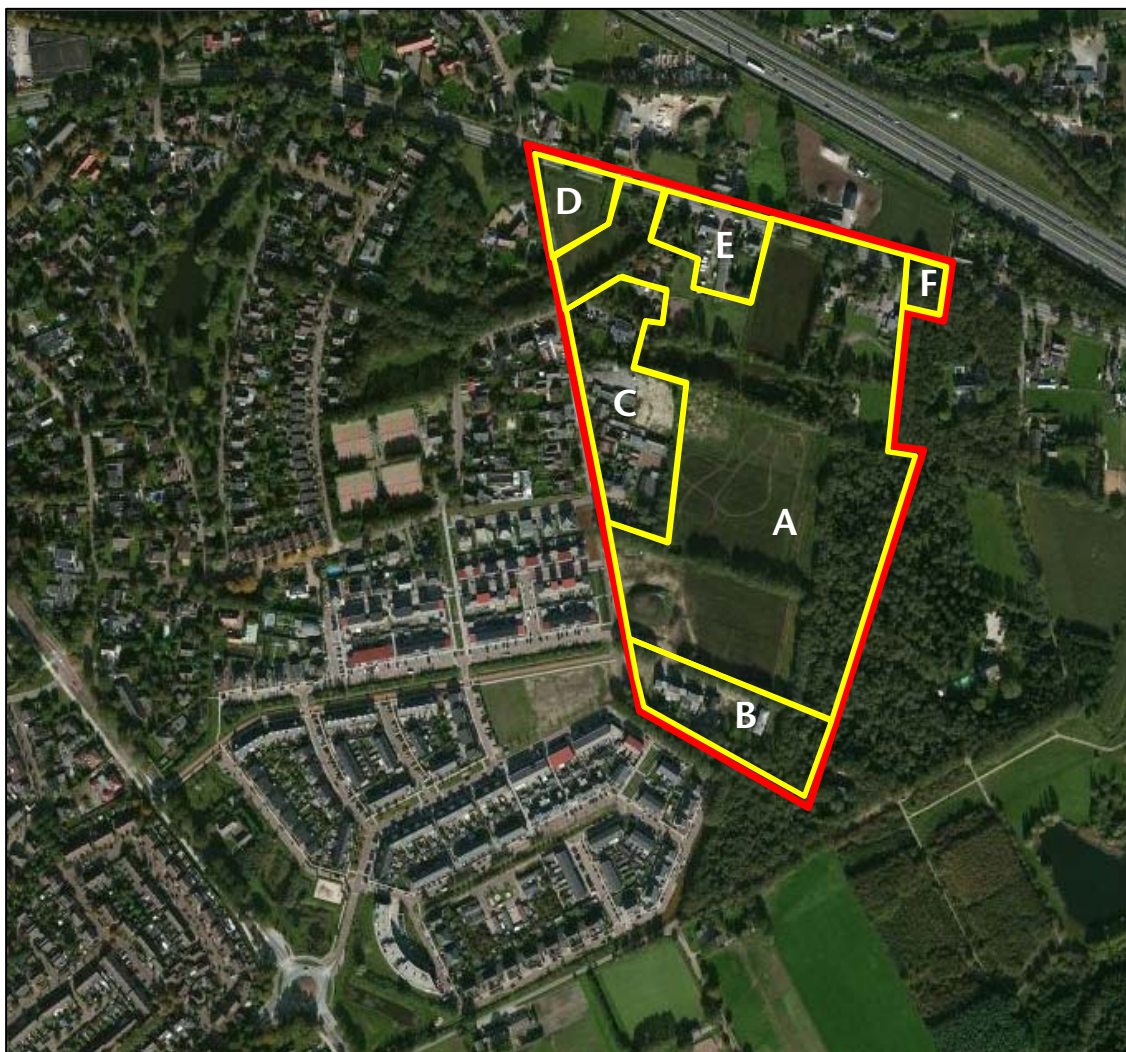
#### **Ligging**

Het plangebied 'De Hoef 2, fase 3' ligt oostelijk van de kern Heesch. De kern Heesch is vanuit het centrum voornamelijk naar het westen en naar het zuiden gegroeid. Daardoor ligt het centrum decentraal, vrij noordelijk binnen de kern. Met de realisatie van de recente uitbreidingen in het oosten, waaronder woongebied 'De Hoef 2', komt het centrum van het dorp centraler te liggen. Het woongebied 'De Hoef 2, fase 3' is het meest oostelijke deel van de oostelijke uitbreidingen van het dorp. Het woongebied ligt op de overgang naar het aangrenzend beboste buitengebied. Enkele honderden meters noordelijk van de locatie ligt de snelweg A59; enkele kilometers oostelijker de snelweg A50. De noordelijke plangrens, de Graafsebaan, vormt de verbindingsweg naar Schaijk.

#### **Begrenzing**

Het plangebied grenst in het noorden aan de Graafsebaan en in het oosten aan enkele bospercelen die zijn gelegen aan de Bosstraat. De zuidelijke en westelijke begrenzing van het plangebied wordt gevormd door de Kampstraat. In het noordoosten wordt het plangebied aan de oostelijke en zuidelijke zijde begrensd door het perceel met woonbebouwing aan de Graafsebaan 25.

Een satellietfoto met daarop aangegeven de begrenzing van het plangebied is hieronder weergegeven. De exacte begrenzing van het plangebied is zichtbaar op de verbeelding van dit bestemmingsplan.



*Satellietfoto met weergegeven de ligging van het plangebied ten opzichte van de omgeving in Heesch. Met een rode contour is globaal de begrenzing weergegeven. Op de foto zijn de thans afgeronde uitbreiding 'De Hoef 2, fase 2' en de reeds gerealiseerde woningen van 'De Hoef 2, fase 3' aan de Venloop (zuidelijk gedeelte plangebied) zichtbaar. Met letters zijn de verschillende deelgebieden binnen het plangebied geduid; deze corresponderen met de tekst in paragraaf 1.2 en elders in de toelichting.*

In het voorliggende bestemmingsplan worden verschillende ontwikkelingen mogelijk gemaakt c.q. worden verschillende type gebieden opgenomen. Ten behoeve van een duidelijke plaatsduiding van deze separate gebieden is op de bovenstaande satellietfoto weergegeven waar deze gebieden zijn gelegen. De letters corresponderen met de volgende locaties:

- A. Locatie 'De Hoef 2, fase 3', waar de realisatie van de nog resterende te bouwen woningen binnen het plan 'De Hoef 2, fase 3' wordt voorzien, alsmede een particuliere ontwikkeling aan de Hoefstraat;
- B. Locatie 'Venloop', waar reeds woningen zijn gerealiseerd op basis van art. 19 WRO procedure voor 'De Hoef 2, fase 3'. Nog niet alle planologische mogelijkheden zijn benut. Hier kunnen nog enkele bouwpercelen worden benut voor woningbouw;

- C. Locatie 'Kampstraat', de percelen aan deze straat worden in hoofdzaak conserverend bestemd, met uitzondering van de locatie Kampstraat 1a. Hier is de vigerende bestemming 'Bedrijf' omgezet naar 'Wonen' (met kantoorvoorziening);
- D. Locatie 'Graafsebaan / Kampstraat', omzetting van de bestemming 'Groen' naar de bestemming 'Agrarisch';
- E. Locatie 'Graafsebaan', de percelen op deze locatie worden conserverend bestemd;
- F. Locatie 'Graafsebaan, ongenummerd', alwaar de gebruiksmogelijkheden van de bestaande bebouwing worden hersteld ten behoeve van het 'wonen'.

### 1.3 Vigerend bestemmingsplan

#### *Locaties A, C, D, E*

Ter plaatse van het plangebied vigeren twee bestemmingsplannen en een planologisch besluit op basis van art. 19 WRO. Voor de locaties 'De Hoef 2, fase 3', 'Kampstraat', 'Graafsebaan / Kampstraat' en 'Graafsebaan' (A, C, D, E) geldt het bestemmingsplan "De Hoef 2", vastgesteld door de gemeenteraad d.d. 28 februari 2002 en goedgekeurd door Gedeputeerde Staten van de provincie Noord-Brabant d.d. 17 mei 2002. Het plan is destijds opgesteld om de eerste fase van de uitbreidingswijk 'De Hoef 2' te kunnen realiseren. In de toelichting van dat bestemmingsplan is overigens ook een voorlopige globale stedenbouwkundige verkaveling opgenomen voor fase 2 en 3 van de uitbreiding. In het gedeelte van het bestemmingsplan "De Hoef 2", waarop onderhavig plan betrekking heeft, is het (destijds) bestaande gebruik bestemd, te weten 'Wonen', 'Agrarisch gebied' en 'Bedrijfsdoeleinden'. Het bestemmingsplan "De Hoef 2" loopt al vooruit op de ontwikkeling van de latere fasen van De Hoef 2. Mede daarom zijn de voor het stedenbouwkundig ontwerp van belang zijnde houtwallen voorzien van een aanduiding met daaraan gekoppeld een aanlegvergunningstelsel om ongewenste kap tegen te gaan. De in het onderhavige plan beoogde ontwikkelingen zijn niet mogelijk, omdat op de gronden van de beoogde stedelijk uitbreiding een agrarische bestemming is gelegen, waarop eveneens geen gebouwen zijn toegestaan. Daarnaast is aan de Kampstraat 1a een bedrijfsbestemming gelegen, het beoogde gebruik ten behoeve van het wonen is strijdig met de gebruiksregels. Tenslotte is de aanleg van groen op de locatie 'Graafsebaan / Kampstraat' (D) strijdig met de gebruiksregels.

#### *Locatie F*

Voor de locatie 'Graafsebaan, ongenummerd' (F) geldt het bestemmingsplan 'Buitengebied Bernheze' zoals vastgesteld door de gemeenteraad van Bernheze op 26 juni 2012. Dit plan is, als gevolg van een reactieve aanwijzing van de provincie Noord-Brabant, gedeeltelijk in werking getreden. Vervolgens is de reactieve aanwijzing gedeeltelijk ingetrokken. Het resterende deel van de reactieve aanwijzing ziet niet toe op de onderhavige locatie. In dit bestemmingsplan vigeert op de gronden de enkelbestemming 'Natuur' en de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 3'. Tevens zijn de gronden gelegen in een extensiveringsgebied, natuurontwikkelingsgebied, de groenblauwe mantel, woonwerkontwikkelingsgebied, 'Milieuzone – 1000m kernen' en voor een klein gedeelte in een 'Vrijwaringszone - Weg'. Op deze locatie is sinds geruime tijd bebouwing aanwezig die in gebruik is ten behoeve van het wonen. In het vigerende bestemmingsplan is zowel de bebouwing als het gebruik per abuis wegbestemd, omdat op de locatie zowel geen 'bouwvlak' als geen functieaanduiding 'wonen' is opgenomen. In het bestemmingsplan dat gold voor het bestemmingsplan "Buitengebied Bernheze", namelijk bestemmingsplan "Buitengebied", zoals vastgesteld in 1998, is het perceel wel als zodanig opgenomen. Het is niet gewenst om deze woning weg te bestemmen, derhalve wordt deze omissie in het bestemmingsplan "Buitengebied Bernheze" met dit plan gerepareerd.

### Locatie B

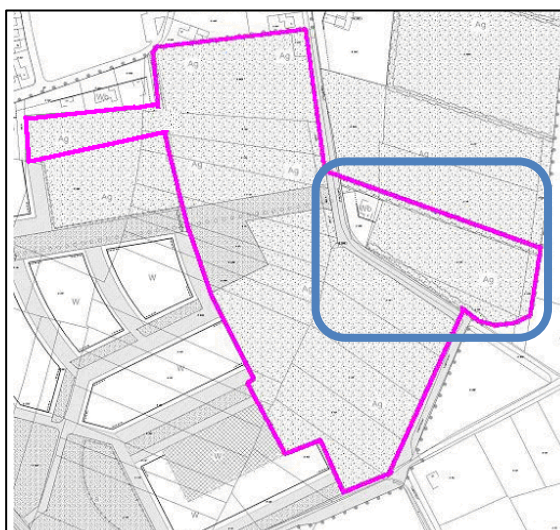
Voor de locatie 'Venloop' (B) is een vrijstellingsprocedure ex art. 19 WRO gevolgd. Het College van B&W heeft op 6 februari 2007 besloten op de zienswijzen. Het plan is in februari 2007 voor een aanvraag om een verklaring van geen bezwaar aan de provincie Noord-Brabant verzonden. De provincie Noord-Brabant heeft bij besluit van 15 mei 2007, onder nummer 1284836, de benodigde verklaring afgegeven en heeft ingestemd met de weerlegging van de zienswijzen. Onderhavig bestemmingsplan "De Hoef 2, fase 3" betreft het gedeelte ten oosten van de Kampstraat. Het meest zuidelijk deel van het plangebied langs de Venloop heeft onderdeel uitgemaakt van het gebied waarvoor de genoemde vrijstellingsprocedure is gevolgd, maar is vanwege de ruimtelijke samenhang in dit plan opgenomen. De huidige situatie is overeenkomstig het toegestane gebruik en de toegestane bebouwing. Er zijn nog enkele onbenutte bouwmogelijkheden aanwezig.



*Uitsnede van het vigerend bestemmingsplan "Buitengebied Bernheze" ter plaatse van locatie 'Graafsebaan, ongenummerd' (F). De locatie is geduid met een gele contour.*



*Uitsnede van het vigerend bestemmingsplan "De Hoef 2" ter plaatse van de locaties A, C, D en E. De locaties waarvoor onderhavig plan vigerend is, zijn gelegen binnen de rode contour.*



*Op de links weergegeven uitsnede van het vigerend bestemmingsplan "De Hoef 2" is met een paarse lijn het besluitgebied weergegeven waarop de art. 19 procedure op basis van de WRO van kracht is. Met een blauwe contour is het gedeelte geduid dat vigerend is voor locatie B in het onderhavige plan.*

#### **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 Heesch

Heesch is de grootste kern van de gemeente Bernheze en ligt in het noorden van de gemeente. De noordgrens van Heesch wordt gevormd door de A59. Deze weg ligt hoger dan het maaiveld en heeft aan weerszijden een geluidsscherm waardoor deze weg zowel visueel als functioneel een grote barrière vormt. Heesch is ontstaan op de kruising van 't Dorp, de Graafsebaan en de Nistelrodeseweg, op de rand van de hoge zandgronden en het lage kleigebied in het westen (de Groes). Oorspronkelijk bestond het dorp enkel uit de lintbebouwing aan de weg van 's-Hertogenbosch naar Grave en de bebouwing aan de zijwegen De Misse en de Nistelrodeseweg. Ten noorden van 't Dorp lag het gehucht Beemd.

De centrale weg van Heesch wordt nog steeds gevormd door de oost-west georiënteerde verbindingssas 't Dorp/Graafsebaan. In het westen van het dorp is inmiddels een aansluiting met de A59 gerealiseerd. Ook is in de loop der jaren de noord-zuid verbinding tussen Oss en Nistelrode steeds belangrijker geworden. Hierdoor heeft Heesch zich niet alleen in oostelijke en



*Aanzicht vanaf de Graafsebaan richting het zuiden ter plaatse van de beoogde aansluiting van de aan te leggen ontsluitingsweg (locatie A)*



*Aangrenzend, ten noordoosten van het woongebied De Hoef 2 fase 3 gelegen, is aan de Graafsebaan een boerderij gesitueerd (locatie F). Deze wordt in onderhavig plan conserverend bestemd.*



*Aan weerszijden van het noordelijke deel van de Kampstraat zijn vrijstaande woningen op ruime percelen gelegen. De woningen zijn gebouwd in de tweede helft van de 20<sup>e</sup> eeuw. (locatie C)*



*Het meest zuidelijke deel van De Hoef 2, fase 3, gelegen aan de Venloop, is reeds gerealiseerd. Deze woningen worden in onderhavig plan conserverend bestemd. (locatie B)*



*Aan de zuidwestzijde van het woongebied is, gelegen op het voormalige tracé van de Kampstraat, een langzaamverkeersverbinding aangelegd. (locatie A)*



*Het grootste gedeelte van het plangebied bestaat uit braakliggende gronden. Enkele gronden kennen nog een agrarisch grondgebruik. (locatie A)*



westelijke richting ontwikkeld, maar ook in de noord-zuidrichting. Door de ligging van de A59 ten noorden van het dorp is Heesch vooral aan de zuidkant van de oude verbindingssas 's-Hertogenbosch - Grave gegroeid. Hierdoor is er een groot verschil te ontdekken in de structuur en het straatbeeld tussen het noorden van de kern en het zuidelijk gedeelte. In het noorden heeft de bebouwing een veel individueler karakter aangezien het hier vaak perceelsgewijze invullingen of kleine inbreidingen betreft. Het noordelijk gedeelte van de kern is voornamelijk oost-west georiënteerd. Het zuidelijk gedeelte van de kern heeft een veel grootschaliger karakter. Aan deze kant van de kern zijn de naoorlogse uitbreidingen ontstaan. Het meest recent ontwikkelt Heesch zich naar het oosten.

Het onderhavige uitbreidingsplan 'De Hoef 2' sluit aan op woongebied 'De Hoef 1', die de oostelijke begrenzing vormde van de kern Heesch. Woongebied 'De Hoef' heeft een eigen karakter. Het is een ruim opgezet woongebied met veel vrije sectorwoningen, voor een belangrijk deel vrijstaand op grote kavels. Centraal in het gebied ligt het 'Langven', een omvangrijke groenvoorziening met een langgerekte vijver. De oostzijde van het gebied is relatief dun bebouwd, voor een deel vanwege enkele zeer grote kavels met een enkele woning en voor een deel door de aanwezigheid van het tennispark 'De Hoef'.

Het woongebied ligt ingeklemd in de oksel van de Graafsebaan en de Nistelrodeseweg, twee belangrijke ontsluitingswegen voor Heesch. Na de ingebruikname van de A50 als verbinding tussen Oss en Eindhoven is de verkeersintensiteit op de Nistelrodeseweg aanzienlijk afgenomen. Deze weg is momenteel de verbindingroute tussen Oss en Nistelrode via Heesch. De Graafsebaan is de belangrijkste oostelijke ontsluitingsweg voor Heesch. Daarnaast is het tevens een belangrijke ontsluitingsroute voor Oss-zuid in zuidoostelijke richting. Niet ver ten oosten van het plangebied ligt het natuurgebied Hooge Vorssel, onderdeel van het grotere natuurgebied De Maashorst. Dit 4000 hectare grote gebied met een afwisselend landschap bevat bossen, heiden en woonkernen. Door het gebied lopen veel wegen, maar er zijn ook open landbouwgebieden. Geologisch gezien is de Maashorst echter één landschap. De Hooge Vorssel bestaat uit een arboretum met waterpartij, bos, heide en vennen. Verder wordt het gebied aan de zuidzijde bepaald door agrarisch gebruik en een golfterrein. Met de uitbreiding 'De Hoef 2' wordt aangesloten op deze ligging, ingeklemd tussen het bestaande woongebied 'De Hoef 1' en de ligging nabij een natuurgebied. Het onderhavige deel van de uitbreiding, fase 3, is het meest oostelijk gelegen. De invloed van het omringende landschap op de stedelijke uitbreiding is hier het grootste.

## **2.4 Huidig gebruik plangebied**

Het onderhavige plan bestaat uit verschillende deelgebieden met een verschillend karakter. Het grootste deel van het plangebied, locatie 'De Hoef 2, fase 3' (A) is gelegen ten oosten van de Kampstraat. Haaks gelegen op de oostelijk aangrenzende bospercelen bevinden zich hier enkele houtwallen. Tussen deze houtwallen liggen een maïsakker, enkele braakliggende open ruimtes waar spontane vegetatie tot ontwikkeling is gekomen ("ruigtevelden") en een vijver. Tevens wordt in dit gebied vrijkomende grond opgeslagen van in de omgeving plaatsvindende ontwikkelingen. Een gedeelte van de locatie is gelegen aan de noordzijde van de Hoefstraat, alwaar de gronden eveneens een overwegend agrarisch gebruik kennen.

Op de locatie 'Venloop' (B) zijn vijf geschakelde woningen gebouwd alsmede enkele vrijstaande woningen. De gerealiseerde woningen zijn gelegen aan de straat Venloop, welke een aftakking vormt van de overige ruimtelijke structuur. De straat is gelegen ten zuiden van een bestaande

houtwal met volwassen bomen, waardoor de woningen aan het zicht worden onttrokken. Enkele bouw mogelijkheden binnen deze locatie zijn nog niet benut. Deze bouw kavels liggen braak. De langzaamverkeersverbinding ten westen en zuiden van deze locatie is reeds gerealiseerd.

Op de locatie 'Kampstraat' (C) zijn naoorlogse vrijstaande woningen op ruime percelen gelegen. De woningen beschikken over een ruim voor- en achtererf. De woningen zijn, ingevolge de aanwezige verkavelingstructuur, enigszins gedraaid gelegen ten opzichte van de straat. De nokrichting loopt daardoor niet evenwijdig aan de straat, in tegenstelling tot de woningen die aan de westzijde van de Kampstraat zijn gelegen. Op de achtererven is een veelheid aan bijbehorende bouwwerken aanwezig. De woningen zijn, uitgezonderd het adres Kampstraat 1a, gebouwd in één bouwlaag met kap. Aan de Kampstraat 1a bestaat de bebouwing uit één bouwlaag zonder kap. De bebouwing is hier gegroepeerd rondom een geheel verhard erf dat bereikbaar is middels een oprit. Vanaf het achtererf is er zicht op de achterliggende gronden waarop wordt beoogd 'De Hoef 2, fase 3' te realiseren. De bebouwing en het erf zijn in gebruik als caravanstalling. In één van de gebouwen is daartoe een kantoor aanwezig. Op het perceel bevindt zich eveneens een woning.

Op de locatie 'Graafsebaan / Kampstraat' (D) is agrarische grond aanwezig welke in gebruik is als maïsakker. De locatie ligt in de oksel van de Graafsebaan en de Kampstraat. Op de locatie 'Graafsebaan' (E) zijn, aan weerszijden van de Hoefstraat, vrijstaande woningen gelegen die zijn georiënteerd op de Graafsebaan. Op het adres Graafsebaan 29 is een handel in motors aanwezig. Het bedrijf voorziet tevens in servicewerkzaamheden aan motors. Op de locatie 'Graafsebaan, ongenummerd' (F) is bebouwing aanwezig in de vorm van een boerderij. De boerderij bestaat uit één bouwlaag met kap en heeft een nokrichting evenwijdig aan de Graafsebaan. De woning in de boerderij is toegankelijk middels een oprit.



*Aan de Graafsebaan zijn enkele vrijstaande woningen gelegen. Tevens is aan de Graafsebaan 29 een handel in motorfietsen aanwezig. (locatie E)*



*Op de achtergrond zijn de reeds gerealiseerde woningen aan de Venloop zichtbaar. Achter het aangelegde fietspad zijn nog enkele onbenutte bouw mogelijkheden. (locatie B)*



*Aan de Kampstraat 1a is een kantoor aanwezig. (locatie C)*



*Op de hoek Graafsebaan / Kampstraat zijn agrarische gronden gelegen. (locatie D)*



### 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*

De onderhavige ontwikkeling betreft de stedelijke uitbreiding 'De Hoef 2, fase 3', alsmede enkele kleinschalige planologische wijzigingen. De ontwikkelingen zijn 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*

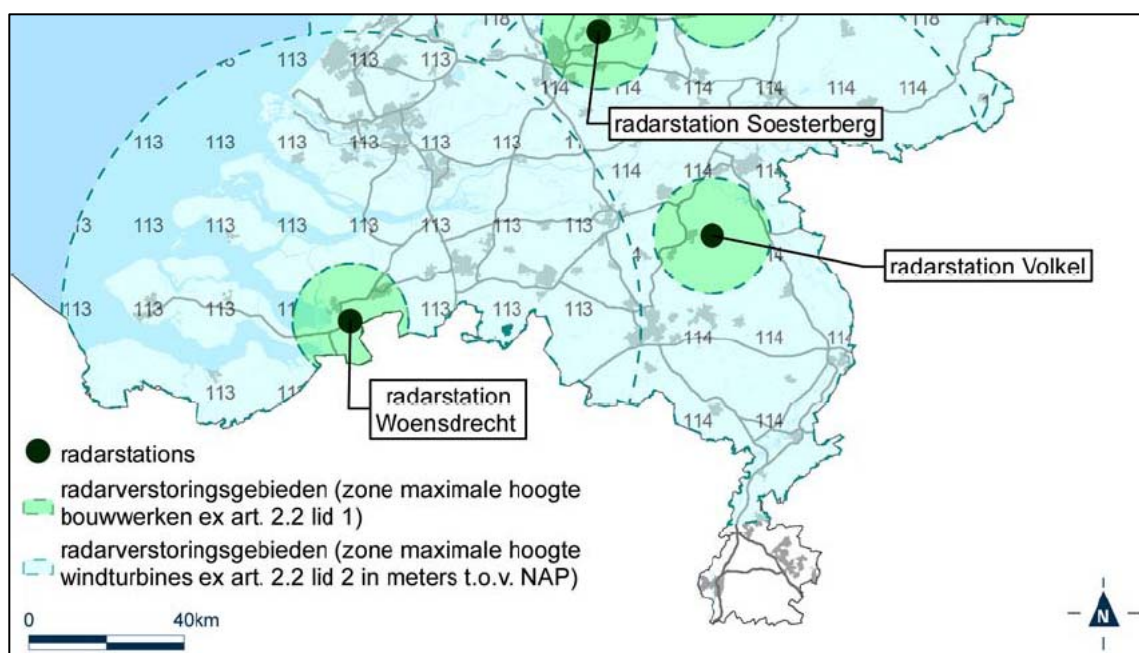
Voor het juridisch borgen van de nationale belangen uit de SVIR heeft het Rijk, op basis van de Wet ruimtelijke ordening (Wro), twee besluiten waarmee dat mogelijk is. Deze twee besluiten zijn verschillend van aard (procesmatig versus beleidsmatig):

- 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

Rarro per 1 oktober 2012, art. 2.4). Het plangebied is gelegen in het radarverstoringsgebied 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 radarverstoringsgebied dient voor ieder obstakel, hoger dan 65 m +NAP, te worden berekend of er verstoring van de radar optreedt. Binnen het plangebied worden geen objecten gerealiseerd met een hoogte boven 65 m +NAP. Het radarverstoringsgebied 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.

### 3.3 Provinciaal beleid

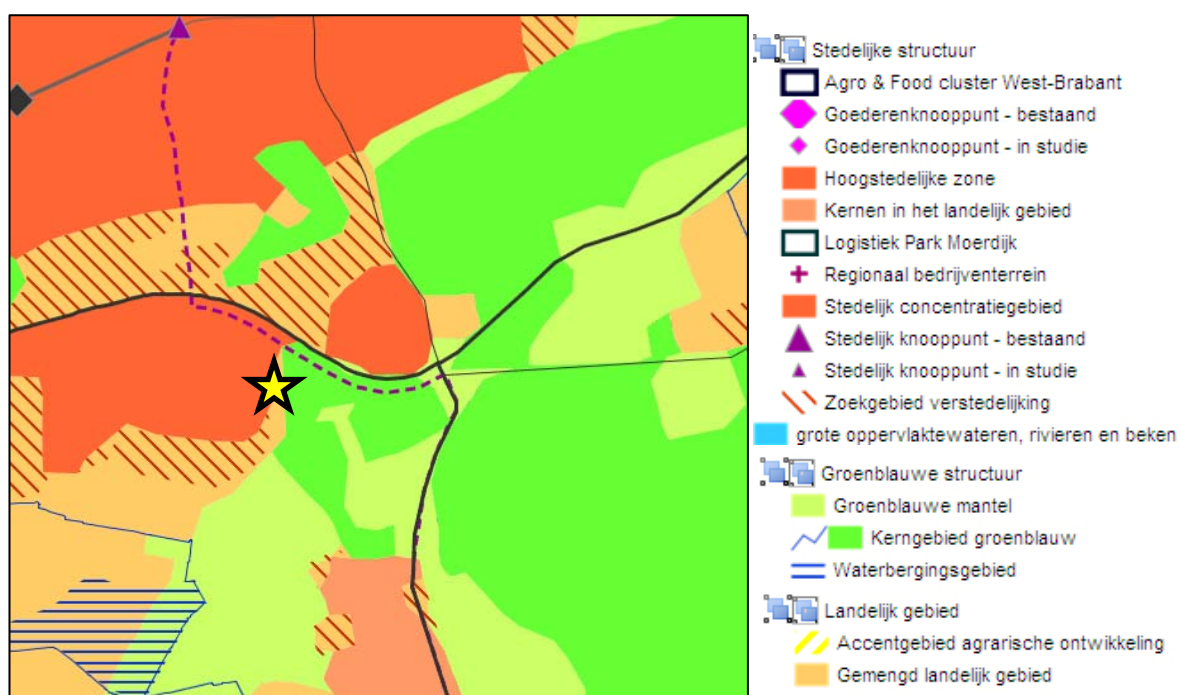
#### **Structuurvisie Ruimtelijke Ordening (SVRO) – partiële herziening 2014, 2014**

##### *Toetsingskader*

De Structuurvisie Ruimtelijke Ordening (SVRO) is vastgesteld door Provinciale Staten op 1 oktober 2010 en geeft de hoofdlijnen van het provinciaal ruimtelijk beleid tot 2025 (met een doorkijk naar 2040). Belangrijke beleidslijnen in de SVRO zijn het principe van concentratie van verstedelijking, zorgvuldig ruimtegebruik, verantwoord omgaan met de natuurlijke basis, het streven naar robuuste en aaneengeschaalde natuurgebieden. Sinds de vaststelling in 2010 hebben Provinciale Staten diverse besluiten genomen die een verandering brengen in de provinciale rol en sturing, of van provinciaal beleid. Deze besluiten zijn vertaald in de partiële herziening van de structuurvisie in 2014, vastgesteld op 7 februari 2014 en in werking op 19 maart 2014. Op onder andere de volgende onderdelen vindt bijsturing van het beleid plaats: transitie van stad en platteland, intrekken reconstructie- en gebiedsplannen, groenbeleid, samenhangend beleid voor de ondergrond en de transitie naar een zorgvuldige veehouderij.

Het provinciale beleid is al jaren gericht op het bundelen van de verstedelijking. Op provinciale schaal betekent het uitgangspunt van bundeling van verstedelijking dat het leeuwendeel van de woningbouw, de bedrijventerreinen, voorzieningen en bijbehorende infrastructuur moet plaatsvinden in de vijf stedelijke regio's. Buiten de stedelijke regio's liggen de landelijke regio's. Voor de landelijke regio's geldt in het algemeen de regel dat zoveel woningen gebouwd mogen worden als nodig is voor de natuurlijke bevolkingsgroei, dat wil zeggen de groei die optreedt als het saldo van alle verhuisbewegingen op nul wordt gesteld (migratiesaldo-nul). Landelijke regio's bieden plaats aan kleinschalige en middelgrote bedrijvigheid. In de landelijke regio's staat het voorkomen van verdere aantasting van het buitengebied centraal. Dit betekent dat het accent op inbreiden, herstructureren en intensief en meervoudig ruimtegebruik ligt.

De, met de partiële ongewijzigde, provinciale sturingsfilosofie is gebaseerd op vijf rollen: ontwikkelen, ordenen, beschermen, regionaal samenwerken en stimuleren. Twee rollen zijn relevant voor onderhavig plan: de ordenende en de beschermende rol. De ordenende rol gaat uit van het behartigen van ruimtelijke belangen en keuzes. Deze zijn geordend in vier ruimtelijke structuren. De structuren geven een hoofdcoers aan: een ruimtelijk ontwikkelingsperspectief voor een combinatie van functies. Maar ook waar functies worden uitgesloten of welke randvoorwaarden de provincie aan functies stelt. Binnen de structuren is ruimte voor regionaal maatwerk. De vier onderscheidende structuren zijn: de groenblauwe structuur, de agrarische structuur, de stedelijke structuur en de infrastructuur. Het uitgangspunt van de beschermende rol is 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.



Uitsnede uit de Structurenkaart van de Structuurvisie Ruimtelijke Ordening. Het plangebied is weergegeven met een gele ster. Bron: provincie Noord-Brabant



### *Beoordeling*

Het dorp Heesch is gelegen ten zuiden van de middelgrote stad Oss. Het dorp is gesitueerd op de zogenoemde 'Naad van Brabant', welke de grens aanduidt tussen het zandlandschap in het zuiden van de provincie en een klei- en veenlandschap in het noorden van de provincie. Veel nederzettingen in Brabant zijn, vanwege de (combinatie van) economische mogelijkheden die beide landschappen boden, op deze overgang ontstaan. Door de langgereektheid van deze 'Naad' heeft de verstedelijking van Noord-Brabant verspreid over de provincie plaatsgevonden. Vervolgens heeft in het ruimtelijk beleid suburbane verstedelijking voor de opvang van migratie centraal gestaan, met ruimte daarbuiten voor de opvang van de eigen behoefte in de kernen. Het stedelijk patroon bestaat hierdoor uit een 'kralensnoer van steden' op de overgang van zand naar klei en enkele overige stedelijke concentraties op het zand (Eindhoven – Helmond, Tilburg en Uden – Veghel). De Provincie wil deze ontstaansgeschiedenis van het Brabantse nederzettingenpatroon herkenbaar laten blijven: stad en land zijn in Noord-Brabant dan altijd onder handbereik. In het 'kralensnoer van steden' wordt daarom de bovenlokale groei van de verstedelijking opgevangen. Deze verstedelijkingsstrategie heeft als voordeel dat in deze gebieden eveneens een hoog voorzieningenniveau in stand kan worden gehouden. De kernen die zijn aangewezen voor bovenlokale stedelijke groei worden geduid als 'stedelijke concentratiegebieden'.

Heesch maakt onderdeel uit van een stedelijk concentratiegebied, hier kan de bovenlokale groei van verstedelijking worden opgevangen. In het onderhavige plan wordt voorzien in een uitbreiding van het stedelijke gebied van Heesch ten behoeve van de realisatie van circa 146 woningen. Deze woningen maken onderdeel uit van de grotere woningbouwontwikkeling 'De Hoef 2', welke in een aanzienlijk deel van de opgave tot de opvang van verstedelijking voorziet. Het plangebied is volgens de Structurenkaart gelegen in het gemengd landelijke gebied. De provincie Noord-Brabant beschouwt het hele gemengde landelijke gebied als een gebied waarbinnen een menging van functies aanwezig is. 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 Heesch. Gezien de verstedelijkingsopgave voor het dorp is de invulling van dit gebied met woonfuncties passend binnen het regime voor het gemengd landelijk gebied.

### *Conclusie*

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

## **Verordening ruimte 2014, 2014**

### *Inleiding*

In de SVRO zijn de hoofdlijnen van het provinciale beleid voor de komende periode aangegeven. Daarin is voor de doelen en ambities die bereikt moeten worden per onderwerp aangegeven welke instrumenten de provincie wil inzetten. In een aantal gevallen is gekozen voor het instrument 'planologische verordening', bekend als Verordening ruimte. Op 7 februari 2014 is de Verordening ruimte 2014 vastgesteld door Provinciale Staten. Deze stelt regels aan onder meer de bundeling van stedelijke ontwikkeling, natuurontwikkeling, de ontwikkeling van

intensieve veehouderijen, waterberging, cultuurhistorie en het agrarisch gebied. De Verordening ruimte 2014 is in werking getreden op 19 maart 2014.

De Verordening ruimte 2014 is opgebouwd volgens het principe van een bestemmingsplan. Dit houdt in dat er zowel 'gebiedsgerichte regels' zijn gesteld als 'algemene regels'. Bij de gebiedsgerichte regels is vervolgens een onderscheid gemaakt naar 'structuren' (basisregels) en 'aanduidingen' (aanvullende of afwijkende regels ten opzichte van de basisregels of andere aanduidingen). Tenslotte zijn er ook een aantal 'procedurele bepalingen'. Aan de hand van deze systematiek wordt onderstaand het plan voor de voorgenomen ontwikkeling getoetst aan de Verordening ruimte 2014.

### *Hoofdstuk 3: Structuren*

#### Artikel 4.2: Stedelijke ontwikkeling in bestaand stedelijk gebied

##### *Toetsingskader*

Om duidelijk te kunnen bepalen waar de bundelingsregels voor stedelijke ontwikkeling en de daarvan afgeleide regels van het beleid gelden is in de Verordening ruimte 2014 het bestaand stedelijke gebied van alle Brabantse kernen vastgesteld. Onder 'bestaand stedelijk gebied' wordt verstaan: een aangewezen gebied dat het bestaande ruimtebeslag van een kern bevat ten behoeve van een samenhangende ruimtelijke structuur van stedelijke functies. Binnen het als zodanig aangewezen stedelijk gebied is de gemeente in het algemeen vrij – binnen de grenzen van andere wetgeving – om te voorzien in stedelijke ontwikkeling.

##### *Beoordeling*

Het meest zuidelijk gelegen gedeelte van het plangebied (locatie B: Venloop) en het meest westelijk gelegen deel van het plangebied (locaties C, D en E) zijn gelegen binnen het 'bestaand stedelijk gebied' (stedelijk concentratiegebied). De woningen aan de Kampstraat blijven ongewijzigd behouden, evenals de recent gerealiseerde woningen aan de Venloop. Aan de Hoefstraat en aan de Venloop wordt planologische ruimte geboden voor het oprichten van nieuwe woningen. Deze ontwikkelingen zijn mogelijk binnen het bestaand stedelijk gebied.

##### *Conclusie*

De beoogde, gedeeltelijk reeds planologisch mogelijk gemaakte, woningbouw aan de Hoefstraat en aan de Venloop is mogelijk binnen het bestaand stedelijk gebied.

#### Artikel 4.3: Regels voor de nieuwbouw van woningen in bestaand stedelijk gebied

##### *Toetsingskader*

In artikel 4.3 worden algemene regels gegeven waaraan de toelichting bij een gemeentelijk planologisch besluit dat nieuwbouw van woningen mogelijk maakt, moet voldoen. Er dient gekeken te worden naar de bestaande harde plancapaciteit en tevens moet een relatie gelegd worden met de afspraken die in het regionaal planningsoverleg zijn gemaakt over de nieuwbouw van woningen.

##### *Beoordeling*

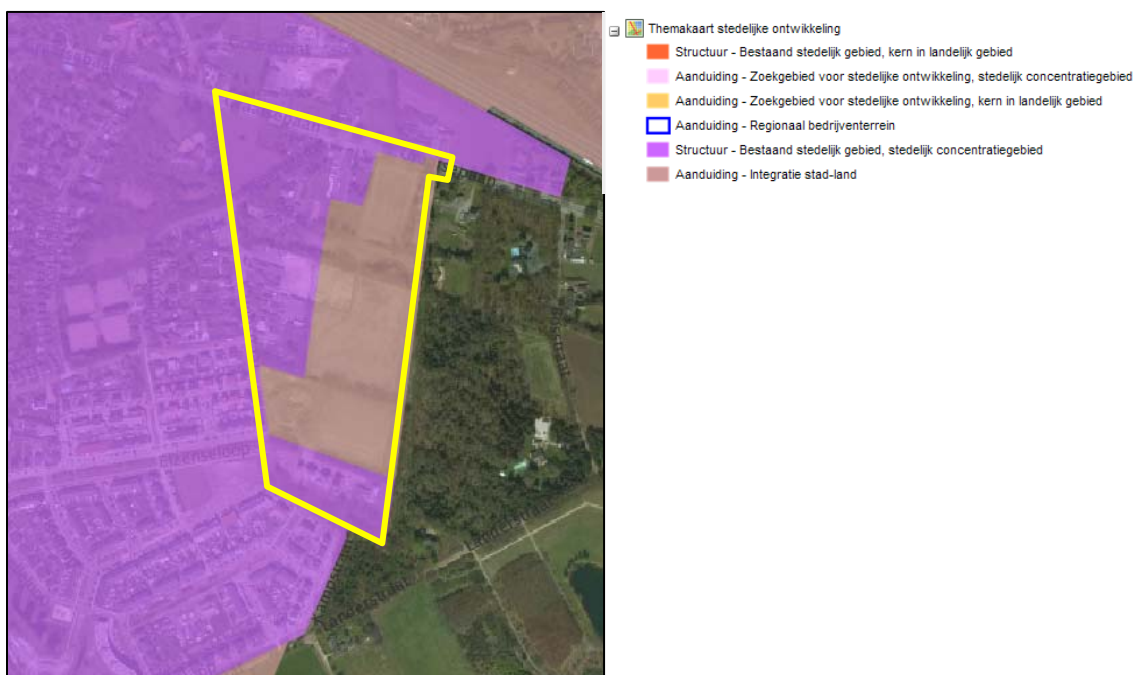
De bouw van maximaal 125 woningen in het woongebied 'De Hoef 2, fase 3' en bouw van de nieuwe woningen aan de Hoefstraat is mogelijk conform de capaciteitsindicatie voor de middellange termijn voor de gemeente Bernheze. Tussen 2011 en 2020 kan in de gemeente Bernheze nog voldoende worden gebouwd. In het Masterplan Wonen, fase 2 van de gemeente Bernheze, welke navolgend wordt beschreven, zijn alle potentiële plannen en locaties vermeld

waarmee in principe de gemeentelijke taakstelling kan worden ingevuld. Het onderhavige plan is vermeld in dit masterplan.

De gehele woningbouwlocatie wordt verantwoord in het kader van het voldoen aan de 'ladder duurzame verstedelijking' als vastgelegd in artikel 3.1 lid 2 onder c. van de Verordening ruimte 2014. Woningbouwplannen die aan dit artikel worden getoetst worden conform artikel 37.6 lid 3 onder e van de verordening eveneens besproken in het RRO. De afspraken die in dit kader in het RRO zijn gemaakt worden verderop in dit hoofdstuk verantwoord.

### *Conclusie*

De woningbouwaantallen die mogelijk worden gemaakt middels het onderhavige bestemmingsplan zijn passend binnen de regionale woningbouwafspraken.



*Uitsnede uit de kaart 'Stedelijke ontwikkeling' van de Verordening ruimte 2014. Het plangebied is weergegeven met een gele contour. Bron: provincie Noord-Brabant*

### Artikel 6.3: Bescherming en ontwikkeling van de groenblauwe mantel

#### *Toetsingskader*

Een bestemmingsplan dat is gelegen in de groenblauwe mantel strekt tot het behoud, herstel of de duurzame ontwikkeling van het watersysteem en de ecologische en landschappelijke waarden en kenmerken van de onderscheidende gebieden. Een bestemmingsplan stelt regels ter bescherming van de ecologische, landschappelijke en hydrologische waarden van de onderscheiden gebieden.

#### *Beoordeling*

In het onderhavige plan wordt de bestaande woning aan de Graafsebaan, tussen nrs. 25 en 27, opnieuw juridisch-planologisch mogelijk gemaakt. Deze boerderij was middels een bouwblok opgenomen in het bestemmingsplan voor het buitengebied uit 1998, maar is bij de actualisatie

van het plan in 2012 abusievelijk niet correct geïnventariseerd en derhalve niet conserverend bestemd. In het onderhavige plan wordt dit gecorrigeerd. De correctie leidt niet tot negatieve gevolgen voor de hydrologische kwaliteiten van het gebied. In de onderhavige bestemmingsregeling zijn eveneens de reeds vigerende dubbelbestemmingen ter bescherming van de waarden van de groenblauwe mantel overgenomen.

### *Conclusie*

Geconcludeerd kan worden dat de groenblauwe mantel niet wordt aangetast. De nieuwe bestemmingsregeling betreft een correctie van de bestaande situatie.



*Uitsnede uit de kaart 'Natuur en landschap' van de Verordening ruimte 2014. Het plangebied is weergegeven met een gele contour. Bron: provincie Noord-Brabant*

### Hoofdstuk 4: Aanduidingen

#### Artikel 9.1: Gebieden integratie stad - land

##### *Toetsingskader*

Het plangebied is in de Verordening ruimte 2014 voor een groot deel gelegen in de aanduiding 'integratie stad – land'. Deze aanduiding is opgenomen voor de gronden die zijn gelegen op locatie A, namelijk de stedelijke uitbreiding 'De Hoef 2, fase 3'. De particuliere ontwikkeling aan de Hoefstraat, eveneens locatie A, is gelegen in bestaand stedelijk gebied. In gebieden integratie stad – land is een stedelijke ontwikkeling onder voorwaarden mogelijk. De voorwaarden hebben betrekking op de volgende aspecten:

- de stedelijke ontwikkeling geschiedt in samenhang en evenredigheid met een groene en blauwe landschapsontwikkeling;
- de stedelijke ontwikkeling heeft geen betrekking op een te ontwikkelen of uit te breiden middelzwaar of zwaar bedrijventerrein;
- de stedelijke ontwikkeling aansluit bij het bestaand stedelijk gebied of plaatsvindt in een nieuw cluster van stedelijke bebouwing;

- d. bij de stedenbouwkundige en landschappelijke inrichting van de stedelijke ontwikkeling rekening wordt gehouden met de aanwezige ruimtelijke kwaliteiten en structuren in het gebied zelf en in de naaste omgeving, waaronder mede begrepen de ontwikkeling van een groene geleding ten behoeve van ecologische en landschappelijke verbindingen, door deze in de planontwikkeling te betrekken;
- e. is verzekerd dat de beoogde stedelijke ontwikkeling in omvang en ruimtelijke kwaliteit evenredig is met de beoogde groene en blauwe landschapsontwikkeling;
- f. voor zover een bestemmingsplan voorziet in een stedelijke ontwikkeling als bedoeld in het eerste lid, is artikel 2, vierde lid (zwaarste regiem geldt) niet van toepassing en heeft het tweede lid, onder b voorrang op de beschermingsregels die elders in deze verordening zijn opgenomen, behoudens in geval dat artikel 5 (EHS) van toepassing is.

#### *Beoordeling*

Bij toetsing aan de gestelde randvoorwaarden voor stedelijke ontwikkeling in het gebied integratie stad - land kan het volgende worden gesteld.

- a. De stedelijke ontwikkeling geschiedt in samenhang en evenredigheid met een groene en blauwe landschapsontwikkeling;  
Hoofdstuk 4 van dit bestemmingsplan geeft een planbeschrijving waarbij ingegaan wordt op de landschappelijke inpassing van de ontwikkeling in de omgeving. Met name het realiseren van een duurzame afronding van de dorpsrand via een dorpse verweving van rood en groen is hierbij uitgangspunt, conform de stedenbouwkundige visie die voor dit plan is gemaakt. Hiermee wordt de huidige abrupte beëindiging van het dorp en harde confrontatie van bebouwing met landschap opgeheven, het landschap en de natuur worden het dorp binnengehaald. Onderdeel hiervan vormt een brede groene bufferzone tussen de woningbouwlocatie en de ten oosten daarvan gelegen bossen, welke op aangeven van de Provincie in het verleden al is aangelegd.
- b. De stedelijke ontwikkeling heeft geen betrekking op een te ontwikkelen of uit te breiden middelzwaar of zwaar bedrijventerrein;  
In het onderhavige plan worden diverse woningen mogelijk gemaakt ten oosten van Heesch. Er worden geen bestemmingen aangewezen die betrekking hebben op het ontwikkelen of uitbreiden van een middelzwaar of zwaar bedrijventerrein.
- c. De ontwikkeling van het woongebied vindt plaats aansluitend aan het bestaande stedelijke gebied van Heesch.
- d. Vrijwel de gehele oostrand van de kern Heesch is omgeven door een groene zone. Deze groene zone vormt de geleidelijke overgang tussen de dorpsrand van Heesch en de oostelijk daarvan gelegen bossen. Uitzondering hierop vormt het gebied ten zuiden van de Graafsebaan. Hier is momenteel sprake van een abrupte beëindiging van de eerdere delen van uitbreidingswijk 'De Hoef 2' en de achterkanten van de woningen aan de Kampstraat. Deze wordt vooral veroorzaakt door het ontbreken van kwalitatief groen (afzoming), door een niet uniform bebouwingsbeeld en door de ontoegankelijkheid van het gebied. Hierdoor vormt het een ontbrekende schakel in de duurzame dorpsrand van de kern Heesch. Een ruimtelijke aanpassing van de dorpsrand is hier vanuit landschappelijk oogpunt zeer wenselijk, zoals ook beschreven in het integraal stedenbouwkundig plan. De landschappelijke onderlegger van de omgeving vormt hierbij het uitgangspunt, dit is onder meer terug te zien in het behoud van de kenmerkende houtwallen. Door de verweving met de omgeving blijft de identiteit van de totale dorpsrand behouden ondanks de functiewijziging.

Het voorgenomen plan is gebaseerd op het principe van het creëren van een groen / rode dorpsrand. Het plan vormt de verbindende schakel van de kern Heesch naar het buitengebied. De duurzame afronding gebeurt via een dorpse verweving van rood en groen, waarmee een anderszins harde confrontatie van bebouwing met landschap wordt verzacht en het landschap en natuur het dorp worden binnengehaald. Het realiseren van diverse typen woningen in een relatief lage dichtheid waarbij de groene setting dominant is, benadrukt het groene karakter van de buurt. Door het gebruik en de instandhouding van streekeigen soorten wordt de identiteit van het gebied versterkt. De verbindende groenstructuren van de dorpsrand verankeren het dorp in het landschap. Door de ruimtelijke ontwikkeling ligt de definitieve contour en duurzame dorpsrand van het dorp Heesch vast. Tenslotte kan vermeld worden dat het plangebied is gelegen op de rand van de dekzandruggen, waar een hoge stedelijke dynamiek wordt nagestreefd. Hoofdstuk 4 geeft een planbeschrijving waarbij nader ingegaan wordt op de kwaliteiten en structuren van het onderhavige gebied in relatie tot de beoogde ontwikkeling.

- e. Zoals aangegeven is voor het gehele woongebied 'De Hoef 2' een integraal stedenbouwkundig plan opgesteld in de periode tussen 1998 en 2002. Het plan schetst voor het onderhavige plangebied hoe de woningbouw en het landschap zich de komende jaren in samenhang kunnen ontwikkelen op een manier die past bij de historisch gegroeide landschappelijke kwaliteiten die het gebied kenmerken. Het plan geeft weer dat middels een dorpse verweving van rood en groen hier een duurzame overgang gemaakt kan worden van het dorp naar het buitengebied. Gezien de ligging op de overgang van buitengebied naar dorpskern dient dit te gebeuren in een lage dichtheid waarbij de groene setting dominant dient te zijn. Op deze manier blijft de geleidelijke overgang van het buitengebied naar het dorp behouden en wordt een bijdrage geleverd aan het afmaken van de groen / rode dorpsrand. De onderhavige planontwikkeling is gebaseerd op de uitgangspunten van dit stedenbouwkundige plan en de gewenste duurzame afronding van de dorpsrand. In het 2002 opgestelde bestemmingsplan voor de gronden die thans 'De Hoef 2, fase 3' omvatten is destijds het bestaande gebruik bestemd. Daarnaast liep dat plan al vooruit op de ontwikkeling van de huidige laatste fase van De Hoef 2. Mede daarom zijn de voor het stedenbouwkundig ontwerp van belang zijnde houtwallen destijds voorzien van een aanduiding met daaraan gekoppeld een aanlegvergunningstelsel om ongewenste kap tegen te gaan. De beoogde ruimtelijke ontwikkeling is zeer wenselijk vanuit landschappelijk oogpunt en is in omvang passend in de omgeving. Gesteld kan worden dat de thans voorgestane ontwikkeling een uitwerking is van de lange termijn visie van de gemeente Bernheze op dit gebied. Voor wat betreft de onderhavige ontwikkeling wordt opgemerkt dat deze tevens past binnen de bij brief van 11 januari 2006 gemaakte afspraken, welke door de provincie Noord-Brabant bij brief van 13 april 2006 zijn bevestigd.
- f. De ontwikkeling van het woongebied wordt niet belemmerd door de beschermende werking van de EHS. Deze komt namelijk niet voor in het plangebied.

#### *Conclusie*

Gesteld kan worden dat de onderhavige ontwikkeling de ruimtelijke kwaliteiten en structuren van de oostelijke rand van Heesch versterkt.

#### Artikel 3.1: Zorgplicht voor ruimtelijke kwaliteit

##### *Toetsingskader*

Een ruimtelijk plan dat voorziet in een ruimtelijke ontwikkeling buiten bestaand stedelijk gebied moet bijdragen aan de zorg voor het behoud en de bevordering van de ruimtelijke kwaliteit van

het daarbij betrokken gebied en de naaste omgeving, in het bijzonder aan het principe van zorgvuldig ruimtegebruik. Het gaat hier om vier aspecten:

- a. Toepassing van het principe van zorgvuldig ruimtegebruik;  
Het provinciale beleid is al jaren gericht op het bundelen van de verstedelijking en het streven naar zorgvuldig ruimtegebruik. De provincie wil daarmee de groei en de spreiding van het stedelijk ruimtebeslag afremmen en de huidige omvang van het landelijk gebied zoveel mogelijk behouden. Op basis van artikel 3.1 dient een bestemmingsplan dat voorziet in een ruimtelijke ontwikkeling buiten bestaand stedelijk gebied bij te dragen aan de zorg voor het behoud en de bevordering van de ruimtelijke kwaliteit van het daarbij betrokken gebied en de naaste omgeving, in het bijzonder aan het principe van zorgvuldig ruimtegebruik. Uitbreiding van het op grond van het geldende bestemmingsplan toegestane ruimtebeslag is slechts toegestaan mits de financiële, juridische of feitelijke mogelijkheden ontbreken om de beoogde ruimtelijke ontwikkeling binnen dat toegestane ruimtebeslag te doen plaatsvinden.
- b. Gevolgen ontwikkeling voor het plangebied en omgeving;  
In het bestemmingsplan dient rekening te worden gehouden met de gevolgen van de beoogde ruimtelijke ontwikkeling voor de in het plan begrepen gronden en de naaste omgeving, in het bijzonder wat betreft de bodemkwaliteit, de waterhuishouding, de in de grond aanwezige of te verwachten monumenten, de cultuurhistorische waarden, de ecologische waarden, de aardkundige waarden en de landschappelijke waarden alsmede de op grond van deze verordening toegelaten ruimtelijke ontwikkelingsmogelijkheden.
- c. Passendheid omvang beoogde bebouwing in de omgeving;  
De omvang van de beoogde ruimtelijke ontwikkeling, in het bijzonder wat betreft de omvang van de beoogde bebouwing, dient te passen in de omgeving.
- d. Afwikkeling van personen en goederenvervoer.  
Een op de beoogde ruimtelijke ontwikkeling afgestemde afwikkeling van het personen- en goederenvervoer, waaronder een goede aansluiting op de aanwezige infrastructuur van weg, water of spoor, waaronder ook openbaar vervoer, dient te zijn verzekerd.

#### *Beoordeling*

Bij toetsing aan de vier aspecten van de zorgplicht voor ruimtelijke kwaliteit kan het volgende worden gesteld.

- a. Toepassing van het principe van zorgvuldig ruimtegebruik;  
Het bestemmingsplan voorziet in de realisatie van circa 125 nieuwe woningen in het te ontwikkelen woongebied 'De Hoef 2, fase 3'. De woningen vormen een belangrijke invulling van de vraag naar woningen binnen de gemeente Bernheze. Woningbouw is mogelijk buiten bestaand stedelijk gebied wanneer aangetoond kan worden dat financiële, juridische of feitelijke mogelijkheden ontbreken om de beoogde vorm van stedelijke ontwikkeling binnen bestaand stedelijk gebied van de kern te situeren.

Ten eerste kan aangetoond worden dat de beoogde vorm van stedelijke ontwikkeling het realiseren van een landelijk-dorps woonmilieu betreft. Aan dit type woonmilieu bestaat een grote regionale behoefte. Inherent aan de keuze voor dit type woonmilieu is de realisatie van bebouwing met een naar verhouding klein bouwvlak op een naar verhouding ruim bouwperceel en daarnaast de aanwezigheid van veel openbare ruimte (groenvoorzieningen). De keuze voor het bouwen naar deze behoefte, verkleint de mogelijkheden om de woningen binnen het bestaande stedelijke gebied van Heesch te ontwikkelen. De grote ruimte, die voor de realisatie van woningen in een Landelijk-Dorps

woonmilieu benodigd is, is om financiële redenen niet beschikbaar binnen het bestaande stedelijke gebied van Heesch. De opbrengst van de te realiseren grondgebonden woningen weegt, wanneer op een meer centrale locatie binnen de bebouwde kom gelegen, niet op tegen de kosten voor realisatie van dit woonmilieu. Realisatie van een dergelijk woonmilieu, niet zijnde Centrum-Dorps, is derhalve louter financieel mogelijk aan de randen van een dorpskern. Het huidige plangebied voldoet aan dit criterium. Losstaand van het ontbreken van de financiële mogelijkheden om dit woonmilieu op een andere locatie te realiseren, ontbreken ook de feitelijke mogelijkheden. Stedenbouwkundig is het namelijk niet verantwoord om een Landelijk-Dorps woonmilieu toe te voegen in het centrum van het bestaande stedelijke gebied van Heesch.

Ten tweede leent de aard van een Landelijk-Dorps woonmilieu zich niet voor zorgvuldig ruimtegebruik in de vorm van inbreiding, intensiveren of meervoudig ruimtegebruik. Een Landelijk-Dorps woonmilieu wordt gekenmerkt door een relatief klein bouwvlak op een relatief groot bouwperceel. Dit type woonmilieu kan daardoor feitelijk nooit leiden tot een van de bovenstaande vormen van zorgvuldig ruimtegebruik, omdat die andere vormen van grondgebruik al een intensiever gebruik van de grond kennen dan de onderhavige beoogde ontwikkeling.

Ten derde ontbreken de feitelijke mogelijkheden om de morfologie van de beoogde vorm van stedelijke ontwikkeling elders te realiseren dan op de onderhavige locatie. De morfologie wordt gekenmerkt door het feit dat het onderhavige bouwplan de stedenbouwkundige afronding vormt van de oostelijke rand van de kern Heesch, als onderdeel van het woongebied 'De Hoef 2'. De keuze voor realisatie van de woningen in de kernrandzone van het dorp Heesch is gebaseerd op het principe van zorgvuldig ruimtegebruik. Momenteel ontbreekt er een ruimtelijke samenhang in het plangebied en directe omgeving; het totale woongebied is pas gereed na afronding van de onderhavige fase. De ontwikkeling van de locatie volgens het inrichtingsprincipe 'versterking door ontwikkeling' draagt er toe bij dat de aangrenzende functies op een duurzame wijze met elkaar worden verbonden en vormt tevens de verbinding tussen het bebouwde gebied en het buitengebied. Door de ontwikkeling gaan de reeds bestaande woningen aan de Venloop, de eerdere al gerealiseerde fases van de wijk en de nieuw te realiseren woningen in het gebied een samenhangend plan vormen alsmede een passende landschappelijke overgang vanuit het dorp naar het oostelijke bosgebied.

Ten vierde zijn op diverse andere locaties in de gemeente Bernheze aangeduid als 'zoekgebied verstedelijking' of 'gebied integratie stad-land' al woningbouwontwikkelingen beoogd met een specifiek woningbouwprogramma afgestemd op de vraag naar woningen binnen de gemeente en de regio. Het wijzigingen van het programma van deze woningbouwontwikkelingen ten behoeve van het Landelijk-Dorps woonmilieu zou betekenen dat er op die locaties niet gebouwd kan worden voor het momenteel beoogde woonprogramma. Dit zou leiden tot het introduceren van een probleem in het invulling geven aan de vraag naar woningen en leiden tot een niet duurzame ruimtelijke opbouw van de kern.

- b. Gevolgen ontwikkeling voor het plangebied en omgeving;  
Hoofdstuk 4 van dit bestemmingsplan geeft een planbeschrijving waarbij ingegaan wordt op de landschappelijke inpassing van de ontwikkeling in de omgeving. De landschappelijke



inpassing is, zoals vastgelegd in het integrale stedenbouwkundige plan, vastgelegd in de regels van dit bestemmingsplan.

Hoofdstuk 5 van het bestemmingsplan gaat in op de planeffecten van de ontwikkelingen. De consequenties voor de waterhuishouding, flora en fauna, bodem, cultuurhistorie en archeologie zijn onderzocht en beschreven in dit hoofdstuk. Geconcludeerd kan worden dat de ontwikkeling voldoet aan alle relevante wet- en regelgeving.

- c. Passendheid omvang beoogde bebouwing in de omgeving;  
Zoals bij de toetsing aan artikel 9.1 sub d. en e. is aangegeven, is de planontwikkeling gebaseerd op een integraal stedenbouwkundig plan. In dit plan is aangegeven dat de beoogde ontwikkeling middels een dorpsse verweving van rood en groen zeer wenselijk is vanuit landschappelijk oogpunt en in omvang passend in de omgeving.
- d. Afwikkeling van personen en goederenvervoer.  
De ontwikkeling wordt ontsloten via een nieuw aan te leggen weg vanaf de Graafsebaan. Deze weg kan het extra verkeer dat afkomstig is van het woongebied opvangen. Daarnaast is de locatie gelegen nabij de snelwegen A50 en A59, dit zorgt voor een goede ontsluiting op het regionale en nationale wegennet.

#### *Conclusie*

Geconcludeerd kan worden dat het onderhavige plan bijdraagt aan de zorgplicht voor ruimtelijke kwaliteit buiten het bestaand stedelijk gebied en hiermee passend is in het provinciale beleid.

#### Artikel 3.2: Kwaliteitsverbetering van het landschap

##### *Toetsingskader*

De Verordening ruimte stelt dat een ruimtelijke plan als bedoeld in artikel 3.2 een verantwoording dient te bevatten van de wijze waarop financieel, juridisch en feitelijk is verzekerd dat de realisering van de beoogde ruimtelijke ontwikkeling gepaard gaat met een aantoonbare en uitvoerbare fysieke verbetering van de aanwezige of potentiële kwaliteiten van bodem, water, natuur, landschap of cultuurhistorie of van extensieve recreatieve mogelijkheden van het gebied waarop de ontwikkeling haar werking heeft of van het gebied waarvan de gemeente voorgenomen ontwikkeling in hoofdlijnen heeft beschreven.

Het vierde lid van dit artikel bepaald dat indien een kwaliteitsverbetering, zoals hierboven beschreven, niet is verzekerd; het ruimtelijke plan slechts kan worden vastgesteld indien een passende financiële bijdrage in een landschapsfonds is verzekerd en over de werking van dat fonds regelmatig verslag wordt gedaan in het ruimtelijke regionaal overleg.

In 2011 is, in navolging en detaillering van art. 2.2 van de Verordening ruimte 2012, de "Handreiking Kwaliteitsverbetering van het landschap, de rood-met-groen-koppeling" door de provincie Noord-Brabant opgesteld. In deze handreiking zijn methodieken uitgewerkt om invulling te geven aan het principe van kwaliteitsverbetering. Onderscheid wordt gemaakt in de methodiek 'maatwerk met menselijke expertise', de methodiek 'verrekening in euro's' en de methodiek 'verevening met oppervlaktes'. Het voldoen aan de handreiking is geen plicht, maar kan wel als leidraad worden gehanteerd. Door de samenwerkende gemeenten in Noordoost Brabant is een uitwerking van deze regeling opgesteld; de gemeente Bernheze heeft daarop een specifiek voor de gemeente geldende regeling opgesteld. In de regeling wordt een

onderscheid gemaakt in drie verschillende categorieën nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen, waarbij de in de handreiking genoemde methodes telkens in een andere mate van toepassing zijn.

#### *Beoordeling*

Het onderhavige plan voorziet buiten bestaand stedelijk gebied in de realisatie van een planmatige stedelijke ontwikkeling (locatie A; 'De Hoef 2, fase 3'). De 'Beleidsregel ruimtelijke kwaliteitsverbetering', vastgesteld door de gemeenteraad op 14 maart 2013, is van toepassing op deze ontwikkeling. Dit type ontwikkeling valt in categorie 3, waarbij landschappelijke inpassing en kwaliteitsverbetering van het landschap vereist zijn. De landschappelijke inpassing is vormgegeven door middel van een ruime groenvoorziening die als buffer dient tussen het woongebied en het oostelijke bosgebied. Daarnaast blijven de thans aanwezige houtwallen behouden. Ten behoeve van de benodigde kwaliteitsverbetering wordt een tegenprestatie geleverd in de vorm van een bijdrage aan de gemeentelijke 'voorziening landschappelijke kwaliteitsverbetering'. De hoogte daarvan wordt bepaald op 1% van de uitgifteprijs van de uit te geven gronden op de locatie.

#### *Conclusie*

Ten behoeve van het onderhavige plan wordt een evenredige investering in het landschap gedaan in de vorm van landschappelijke inpassing. Daarnaast wordt een bijdrage in een landschapsfonds gestort ter hoogte van 1% van de uitgifteprijs van de uit te geven gronden.

### **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 onderhavige plan voor 'De Hoef 2, fase 3' voldoet aan het beleid zoals gesteld in de structuurvisie. Zo wordt een relatief kleinschalige stedelijke uitbreiding gerealiseerd in een gebied aan de rand van een dorpskern. Het integrale stedenbouwkundige plan borgt een groene inrichting van het woongebied, zodat de kern Heesch een landelijke uitstraling blijft behouden. Op de locatie worden kwalitatief hoogwaardige woningen gebouwd en is aandacht voor materialisering en kwaliteit van de openbare ruimte. In het plan wordt rekening gehouden met de relatie van het gebied met het omringende buitengebied. Zo blijven de diverse houtwallen in stand en is een groene zone aangelegd ten behoeve van landschappelijke inpassing. 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 op 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. Wat 'voldoende' is en wat 'juist' is, veranderd, onder andere door de economische conjunctuur, voortdurend en in een steeds hoger tempo. In het onderhavige plan zijn diverse flexibiliteitsmarges opgenomen om het stedenbouwkundig plan op onderdelen, zonder concessies te doen aan de ruimtelijke kwaliteit, aan te passen aan volkshuisvestelijke eisen.

*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 de kern Heesch is, met als grondslag de gewenste omvang van het woningbouwprogramma op basis van de provinciale behoefteraming voor de gehele gemeente Bernheze, de woningbehoefte bepaald. Daarbij is een vergelijking gemaakt met het totale woningbouwprogramma voor Bernheze. Hieruit blijkt dat 45% van het gewenste gemeentelijke programma in of bij de kern Heesch dient te worden gerealiseerd. Daarbij is voor het woningbouwprogramma een onderscheid gemaakt in harde locaties, zachte locaties en onzekere locaties. Voor de eerstgenoemde locaties zijn reeds contractuele verplichtingen aangegaan. De zachte locaties zijn in beeld als woningbouwlocatie, er wordt daar gewerkt aan de plannen voor de locatie maar er zijn nog geen contracten afgesloten. Bij onzekere locaties worden door de gemeente nog geen werkzaamheden verricht. Op basis van de vergelijking is de woningbehoefte voor Heesch en het bijbehorende woningbouwprogramma bepaald. Dit is weergegeven in de onderstaande tabel.

		1-1-2010 t.m. 1-1-2015	1-1-2015 t.m. 1-1-2020	1-1-2020 t.m. 1-1-2025
Gewenste uitbreiding voorraad (prov. prognose)		390	300	235
Gewenst programma (incl overcapaciteit en sloop)		530	335	235
Feitelijk programma	harde locaties	542	360	
	zachte locaties	18	0	

Woningbouwlocatie 'De Hoef 2, fase 3' is meegenomen in het woningbouwprogramma als een 'harde locatie'. Dat wil zeggen dat deze locatie het meest kansrijk is om op korte termijn te ontwikkelen. Het aantal te bouwen woningen in het woongebied, circa 125, vormt daarmee een belangrijk aandeel van het totaal aantal te bouwen woningen op de harde locaties.

*Conclusie*

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

## Duurzaam bouwen, 2009

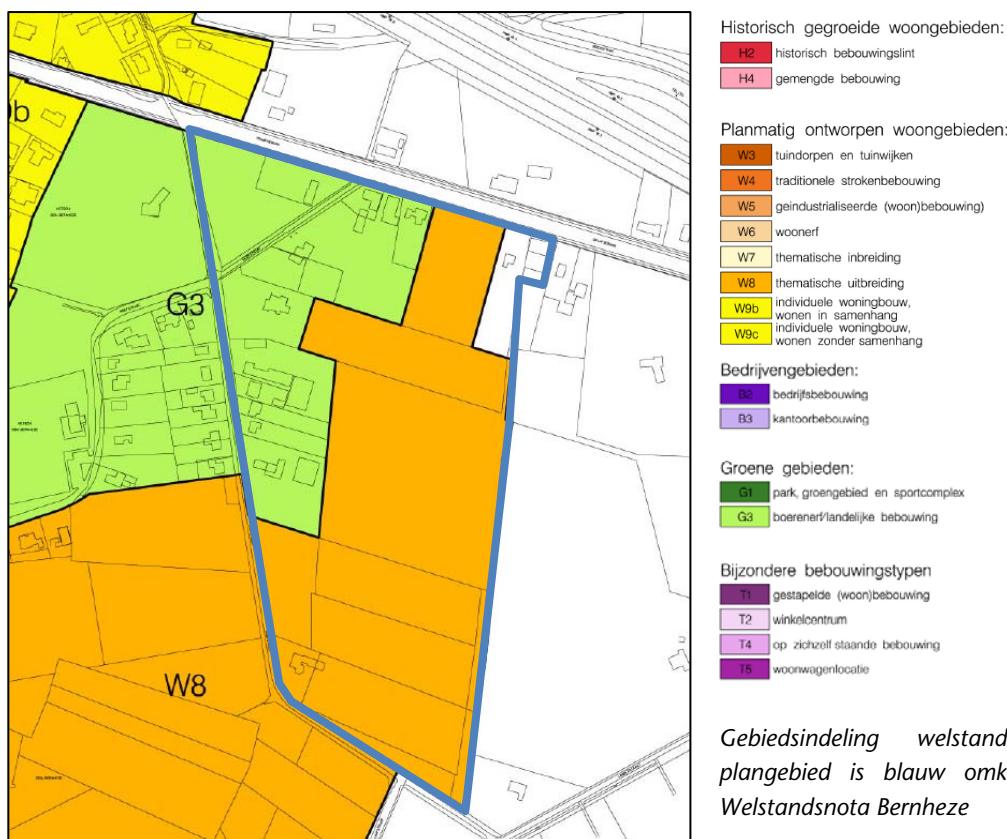
### Toetsingskader

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 de initiatieven welke in dit bestemmingsplan meegenomen worden. Deze toets vindt plaats in het kader van de omgevingsvergunning.



## **Welstandsnota Bernheze, 2004**

### *Toetsingskader*

De gemeente Bernheze heeft in 2004 een welstandsnota opgesteld, waarmee welstandsadviesing 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.

Voor de gebiedsgerichte criteria is het gemeentelijke grondgebied ingedeeld in deelgebieden. Voor elk deelgebied is een hoog (niveau 1), regulier (niveau 2) of laag (niveau 3) of welstandsvrij (niveau 4) welstandsniveau vastgesteld. Afhankelijk van het niveau is het pakket van beoordelingsaspecten voor het betreffende gebied meer of minder streng opgesteld. Om de niveaus in praktijk te kunnen toepassen zijn de welstandsniveaus gekoppeld aan de beoordelingsaspecten.

### *Beoordeling*

Heesch is opgedeeld in een aantal gebieden, die een samenhang vertonen qua karakteristiek, bebouwing, kleur- en materiaalgebruik en inrichting van de openbare ruimte. Het westelijke deel van het plangebied ligt in het gebied 'boerenerf / landelijke bebouwing' (G3) en het oostelijke deel in het gebied 'thematische uitbreiding'.

Het gebied 'boerenerf / landelijke bebouwing' betreft een rijke verzameling van gebieden die zijn ontstaan uit verschillend agrarisch grondgebruik. Diverse methoden van akkerbouw en veeteelt zijn in de loop der eeuwen in de vorming van het landschap tot uitdrukking gekomen en worden nu als cultuurhistorische gebieden beschermd. De oudere erven nemen een eigen positie in binnen het landschap. Meestal liggen ze op de overgang van hoge naar lage gronden. Het zijn clusters van relatief forse bouwmassa's; onregelmatig ten opzichte van elkaar geplaatst. Veel oude erven zijn daarnaast belangrijke schakels in de landschappelijke structuur. De "jongere" erven liggen langs een weg. Meestal is het voorhuis naar de weg gekeerd en liggen daarachter de schuren in een rechthoekig patroon. Deze tezamen dienen een ensemble te vormen. De bebouwing sluit in schaal en karakter aan op het omliggende landschap. Sommige erven maken deel uit van een bebouwingslint. De laatste jaren vindt er een ingrijpende schaalvergroting plaats in de bebouwing. De oudere schuren maken plaats voor grote loodsen. Deze verhouden zich vaak moeizaam met de schaal van het landschap. Ook vindt er op voormalige boerenerven een functieverhuizing plaats naar wonen en andersoortige bedrijvigheid. Voor alle aanpassingen of wijzigingen van de bebouwing moet zorgvuldig worden omgegaan met de historische en cultuurhistorische bebouwing. De oorspronkelijke karakteristiek van de erven staat hierdoor eveneens onder druk. De bebouwing bestaat overwegend uit één bouwlaag met een kap.

Bij het gebied 'thematische uitbreiding' is veelal sprake van een grote variatie in materiaal, detaillering en kleur. De woningen hebben een wat frissere uitstraling door het gebruik van een lichte steen en kozijnen in diverse kleuren. Ook zijn wat meer detailleringen toegepast. De thematische uitbreidingen bestaan uit enkele clusters van woningen. Het materiaal- en kleurgebruik en de detaillering is verschillend per complex. Per bebouwingscluster is de afstemming qua materiaal, detaillering en kleur echter zeer sterk.

### Conclusie

In de welstandsnota is een gebiedsindeling vastgelegd die het verschil in karakteristiek van de verschillende locaties in het plangebied goed weer geeft. In het onderhavige plan wordt deze karakteristiek in stand gelaten. Het nieuwe woongebied zal zich in ruimtelijk opzicht onderscheiden van de bebouwing rondom de Kampstraat.

### Verkeersstructuurplan Bernheze, 2007

#### Toetsingskader

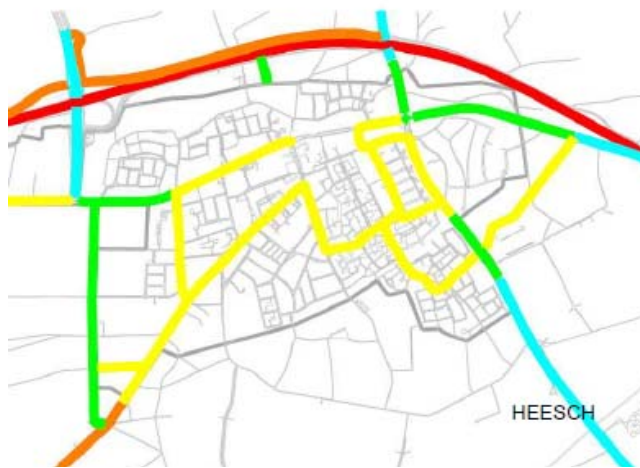
Het verkeersstructuurplan is een richtinggevend beleidsplan met een lange termijn visie (2007 – 2020) en vormt het gemeentelijk beleidskader voor verkeer en vervoer op hoofdlijnen. Het verkeersstructuurplan geeft de verkeersstructuren van de verschillende vervoerswijzen weer en is hiermee richtinggevend 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 Heesch. Wel wordt in de Graafsebaan, aangemerkt als Gebiedsontsluitingsweg 2, een rotonde aangelegd. De ontsluitingsweg van 'De Hoef 2, fase 3' wordt aangesloten op deze rotonde. De verkeerskundige functie van de Graafsebaan wordt ter hoogte van het plangebied gewijzigd. Vanaf het plangebied krijgt de weg de functie van erftoegangsweg in plaats van gebiedsontsluitingsweg.

### Conclusie

De onderhavige wijziging van de Graafsebaan heeft geen invloed op de wegcategorisering van Heesch.



Uitsnede kaart "Verkeersfunctie van wegen in 2020"

	Buiten bebouwde kom
	Stroomweg 1
	Gebiedsontsluitingsweg 1
	Gebiedsontsluitingsweg 2
	Erftoegangsweg 1
	Overige Erftoegangsweg 2
	Binnen de bebouwde kom
	Gebiedsontsluitingsweg 2
	Erftoegangsweg 1
	Overige Erftoegangsweg 2



## 4 PLANUITGANGSPUNTEN

### 4.1 Planopzet 'De Hoef 2, fase 3'

Uitgangspunt voor de ontwikkeling van het woongebied "De Hoef 2" is het realiseren van een nieuw aantrekkelijk woongebied met een gedifferentieerd aanbod, dat aansluit bij de woningbehoefte in de gemeente en in de kern Heesch in het bijzonder. Na de realisatie van 'De Hoef 2, fase 1 en fase 2' is dit ook het uitgangspunt voor 'De Hoef 2, fase 3'. In de eerste twee fasen zijn ruim 350 woningen gebouwd. Daarvan zijn er 35 in gestapelde vorm en 8 als standplaats voor woonwagens gerealiseerd. De overige woningen zijn grondgebonden. In het overige deel van 'De Hoef 2, fase 3' (het gebied ten oosten van de Kampstraat) zullen circa 125 grondgebonden woningen worden gerealiseerd. In de volgende paragrafen wordt eerst ingegaan op de ontwikkeling van het nieuwe woongebied en vervolgens op enkele andere, separate, ontwikkelingen. Tenslotte wordt ingegaan op de aspecten verkeer en parkeren.

### 4.2 Stedenbouwkundige structuur

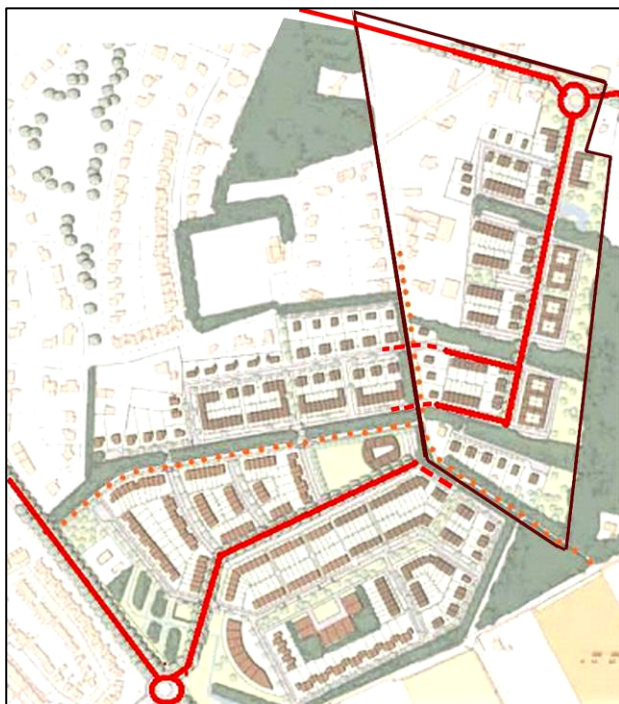
#### **Verkeersstructuur**

Voor het hele woongebied 'De Hoef 2' geldt een maximumsnelheid van 30 km/uur. De verkeersontsluiting vormt in de wijk een belangrijk structurerend element. Er zijn twee hoofdontsluitingen: één vanaf de Nistelrodeseweg en één vanaf de Graafsebaan. Deze twee routes zijn niet rechtstreeks met elkaar verbonden om te voorkomen dat er sluijverkeer tussen beide hoofdroutes ontstaat. Locatie A binnen het plangebied, woongebied 'De Hoef 2, fase 3', benadert men vanaf de Graafsebaan. De hoofdontsluiting gaat via de Elzenseloop. Deze weg passeert de bestaande vijver en doorkruist meerdere houtwallen, die de weg in compartimenten opsplijst. De weg loopt, begeleid door een grasstrook met bomen, noord-zuid tot aan de doorgaande groenstructuur. Waar de Elzenseloop in westelijke richting afbuigt houdt deze, samen met de Vleutloop, tot de Kampstraat de functie van hoofdontsluiting. In de rest van het gebied zijn typische woonstraten voorzien; ook deze zijn ontworpen op een maximumsnelheid van 30 km/uur. Zij bestaan in meerderheid uit een rijgedeelte, trottoirs en een parkeerzone. Binnen de wijk zijn enkele routes specifiek voor langzaam verkeer voorzien. Zo is er een route tussen de Kampstraat en de Nistelrodeseweg die een veilige verbinding geeft naar scholen en overige voorzieningen, regionale routes en het centrum van Heesch. Ook de Kampstraat is ten zuiden van de bestaande bebouwing vorm gegeven als langzaam verkeersroute. Ze vormt in zuidelijke richting de verbinding met het buitengebied.

#### **Groenstructuur**

De groenvoorzieningen vormen eveneens een belangrijk structurerend element in het plangebied. Uitgangspunt bij de groenstructuur is het gebruik van de in 'De Hoef 2, fase 3' gelegen bestaande waardevolle houtwallen. Zo ontstaat vanuit het bosgebied als het ware een kamstructuur van houtwallen die is doorgetrokken tot aan de Nistelrodeseweg. De houtwallen zijn iets verhoogde stroken met bomen en struiken. Hierlangs zijn greppels voor opvang van regenwater voorzien. Voor de ecologische betekenis van deze groenvoorzieningen is het belangrijk dat ze niet solitair in de bebouwde gebieden zijn gelegen, maar met elkaar en het buitengebied in verbinding staan. Voor deze functies is de maatvoering erg belangrijk. De bestaande houtwal langs de Elzenseloop en de Venloop wordt voortgezet tot de Nistelrodeseweg. Hetzelfde geldt voor de houtwal langs de Landerstraat. Op deze wijze ontstaat er een directe groene verbinding tussen het infiltratiegebied langs de Nistelrodeseweg

en de oostelijke bospercelen. Naast een ecologische betekenis hebben de groenvoorzieningen vooral ook een recreatieve en een belevingsfunctie. Voor sport en spel komt er een goede spreiding van groenvoorzieningen. Basisvoorwaarden zijn veiligheid, in het bijzonder in relatie tot gemotoriseerd verkeer, bereikbaarheid en samenhang. De belangrijkste grotere groene speelvoorziening komt centraal in het woongebied, tussen de Elzenloop en de Biezenloop (buiten het plangebied gelegen). Verspreid over het gebied komen daarnaast speelvoorzieningen geschikt voor jongere kinderen.



*Indicatieve weergave verkeersstructuur woongebied 'De Hoef 2'*



*Indicatieve weergave groenstructuur woongebied 'De Hoef 2'*

### **Bebouwingsstructuur**

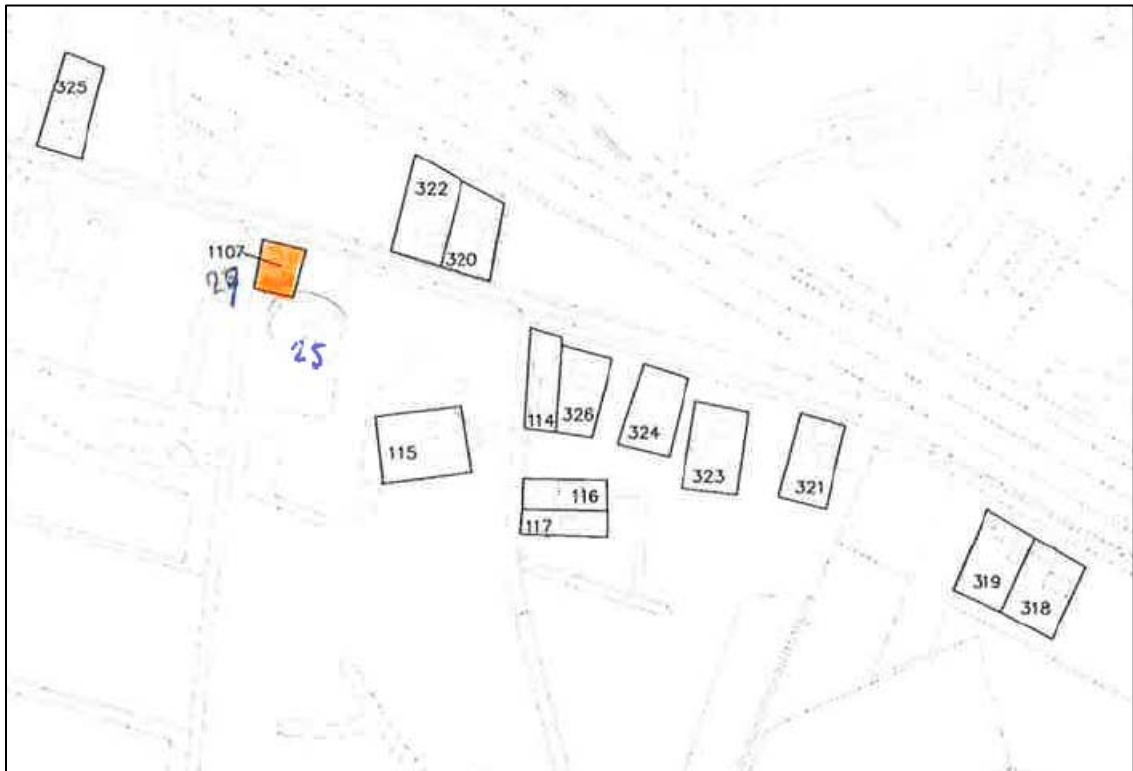
De bebouwingsstructuur is een logisch gevolg van de situering van de houtwallen en de opzet van de verkeersontsluiting. Het woningbouwprogramma bestaat binnen de locatie 'De Hoef 2, fase 3' enkel uit eengezinswoningen. De hoofdroute, de Elzenseloop, staat centraal in het woongebied. Tussen de bestaande percelen aan de Kampstraat en deze hoofdroute bevinden zich korte straatjes. De Overakkerseloop krijgt de vorm van een klein hof. De oostelijk van deze route gelegen woningen vormen de overgang tussen het woongebied en de oostelijk van het plan gelegen bufferzone / bosperceel. Aan de zuidzijde van het plangebied vormen enkele geschakelde en vrijstaande woningen op relatief diepe percelen (locatie B: Venloop) de overgang naar de Kampstraat en het buitengebied. De woningen ten westen van de Kampstraat, gelegen in fase 1 en 2 van het woongebied, zijn drie lagen hoog met een robuuste uitstraling. Alleen op de hoeken vindt een zekere geleiding plaats. Door de combinatie met de centrale groenvoorziening ontstaat een ensemble met een markante uitstraling. In fase 3 wordt beoogd om een overgang te maken van dit stedelijke aanzicht naar het groene buitengebied. Dit wordt beoogd door de bouwhoogte naar het oosten toe af te laten nemen en daarnaast ruimte te geven aan de groenvoorzieningen.

Een belangrijk uitgangspunt is om erfafscheidingen langs de openbare weg als onderdeel van de bebouwing te beschouwen. In het bijzonder erfafscheidingen langs de straten vragen bijzondere aandacht. Een wildgroei aan schuttingen dient hier voorkomen te worden. Vooral langs de hoofdroute (Elzenseloop) is het van groot belang dat aan de voorzijde erfafscheidingen komen in de vorm van muurtjes. Dit geldt vooral voor de bebouwing die het dichtst bij de Graafsebaan is gelegen, maar ook voor de woningen hier ten zuiden van. Op plaatsen waar zijtuinen naar de openbare weg gericht zijn is een voortzetting van deze muurtjes wenselijk. Waar geen muurtjes komen dienen de voortuinen afgeschermd te worden door hagen. Bij de zijtuinen aan de wegzijde zijn hier groene schermen noodzakelijk. Belangrijkste kenmerken van de wijk zijn het toepassen van kappen, het beperken van de lengte van bouwblokken en kleinschalige projecten.

### **4.3 Kleinschalige ontwikkelingen**

Naast de beoogde realisatie van 'De Hoef 2, fase 3' (locatie A) wordt in dit bestemmingsplan een juridisch-planologisch kader geboden voor enkele andere, meer kleinschalige ontwikkelingen. Ten eerste betreft dit de realisatie van enkele woningen aan de Hoefstraat (gelegen binnen locatie A). Voor de realisatie van deze woningen is nog geen concreet bouwplan. Duidelijk is wel dat één van de woningen georiënteerd wordt op de Graafsebaan en de overige woningen op de Hoefstraat. Aan de Kampstraat 1a (locatie C) wordt een bestaande bestemming 'Bedrijf' omgezet in de bestemming 'Wonen'; voorheen was hier een autosloperij actief. Alleen het kantoor van het bedrijf blijft behouden.

Aan de Graafsebaan, tussen nrs. 25 en 27 (locatie F) wordt een bestaande woonboerderij opnieuw juridisch-planologisch mogelijk gemaakt. In het vigerende bestemmingsplan "Buitengebied Bernheze" zijn de voor dit perceel geldende bouw- en gebruiksregels, zoals vastgelegd in het daarvoor vigerende bestemmingsplan "Buitengebied" uit 1998, abusievelijk niet overgenomen. In het onderhavige plan worden de oorspronkelijke regels voor dit perceel overgenomen.



*Uitsnede uit het bestemmingsplan "Buitengebied" uit 1998. Met een oranje arcering is het bouwblok weergegeven dat vigeerde voor het perceel Graafsebaan, tussen nrs. 25 en 27.*



*Luchtfoto van locatie F. Op de voorgrond is de bebouwing aan de Graafsebaan 25 zichtbaar en op de achtergrond de bebouwing aan de Graafsebaan 27. Tussen deze twee adressen is, omringd door opgaande begroeiing een woonboerderij gelegen op korte afstand van de straat.*

#### **4.4 Verkeer en parkeren**

##### **Verkeer**

In onderhavig plangebied worden (in de rest bebouwde kom - matig stedelijk) circa 125 woningen gerealiseerd. Voor vrijstaande, twee-aaneengebouwde en geschakelde woningen kan voor verkeersaantrekkende werking een kengetal van gemiddeld 8 motorvoertuigbewegingen per etmaal worden gehanteerd. Voor de aaneengebouwde woningen een kengetal van 6,9. De definitief te realiseren woningtypes zijn op dit moment nog niet duidelijk. Gemiddeld genomen zal de realisatie van het woongebied leiden tot circa 1100 motorvoertuigbewegingen per etmaal. Het woongebied wordt ontsloten middels de aanleg van een gebiedsontsluitingsweg, de Elzenseloop. Deze ontsluitingsweg wordt via een rotonde aangesloten op de Graafsebaan. Met deze aansluiting op de Graafsebaan ontstaat een goede verwerking van het verkeer.

##### **Parkeren**

###### *Toetsingskader*

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, parkeerkencijfers – 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.

###### *Beoordeling*

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 'De Hoef 2, fase 3' worden circa 125 grondgebonden woningen mogelijk gemaakt. Dit houdt in dat minstens 190 parkeerplaatsen worden gerealiseerd.

###### *Conclusie*

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*

#### Locatie A (ged.) en Locatie C (adres Kampstraat 1a)

In augustus 2005 is door het Regionaal Milieubedrijf te Cuijk een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd. De rapportage van dit onderzoek (maart 2006) is bijgesloten in de bijlagen. Het doel van het onderzoek was het actualiseren van eerder uitgevoerde bodemonderzoeken voor een deel van het onderhavige plangebied. Het onderzochte gebied betreft het gedeelte van locatie A waar het woongebied 'De Hoef 2, fase 3' is voorzien en het adres Kampstraat 1a (onderdeel van locatie C). De gronden die zijn gelegen in locatie A aan de Hoefstraat en waar, op niet planmatige basis, woningbouw is voorzien in de vorm van drie vrijstaande woningen zijn niet onderzocht in dit onderzoek.

Tijdens het onderzoek is gebleken dat van één van de onderzochte deelloccaties, aan de Kampstraat 1a, de bovengrond zeer sterk puinhoudend is. Deze puinlaag vormt een aandachtspunt bij de toekomstige ontwikkeling van dit deel van de onderzoekslocatie. Om de afvoerbepemming van de grond te kunnen bepalen is nader onderzoek naar de samenstelling van de puinlaag noodzakelijk. Asbest moet daarbij in elk geval worden meegenomen omdat asbestverdacht materiaal is aangetroffen. In het verleden werd bijvoorbeeld in de voering van remschoenen in auto's asbest verwerkt. Aangezien op de locatie een autosloperij en takel- en bergingsbedrijf aanwezig is geweest, is dit een tweede reden om asbest in de puinlaag te verwachten. De puinlaag is ook een aandachtspunt vanwege de aanwezigheid van zink, PAK en minerale olie. Uit de analyseresultaten blijkt dat de grond en het grondwater plaatselijk licht verontreinigd zijn enkele zware metalen, minerale olie of EOX. Verspreid over het overige deel van de onderzoekslocatie is lichte verontreiniging aangetroffen. Vervolgonderzoek wordt echter niet noodzakelijk geacht. De aangetroffen lichte verontreinigingen leiden niet tot actuele risico's voor de huidige en beoogde bestemming. Derhalve is het terrein milieuhygiënisch geschikt voor het beoogde gebruik. Opgemerkt wordt dat er vanuit wordt gegaan dat de puinlaag aan de Kampstraat 1a wordt gesaneerd. Deze puinlaag is milieuhygiënisch en waarschijnlijk ook



bouwtechnisch niet geschikt is voor woningbouw. Eén deel van het onderzoeksgebied is niet onderzocht in verband met de aanwezigheid van een gronddepot op de gehele locatie. Gesteld kan worden dat de gehele locatie sinds het uitvoeren van het bodemonderzoek braakliggend is gebleven en/of in gebruik is als akkerbouwland (maïsteelt). Er hebben geen bodembedreigende activiteiten meer plaatsgevonden. Nieuw onderzoek wordt niet noodzakelijk geacht.

Door Search Ingenieursbureau bv is een nader onderzoek alsmede een sanering van de grond voor de locatie Kampstraat 1a uitgevoerd. Van deze werkzaamheden is in juli 2013 een evaluatieverslag gemaakt. Dit verslag is als bijlage toegevoegd. De afronding van de sanering is goedgekeurd door het bevoegd gezag bij besluit van 30 oktober 2013. Dit besluit is ook als bijlage toegevoegd.

#### Locatie C (adres Kampstraat 1a)

Zoals in onderzoek uit 2005 is aangegeven is deze locatie in gebruik geweest door een autosloperij en takel- en bergingsbedrijf. Naar aanleiding van dit onderzoek is gebleken dat nieuw onderzoek noodzakelijk is. In juni 2009 is door het RMB een verkennend en nader bodemonderzoek uitgevoerd ter plaatse van de Kampstraat 1a. Hierbij zijn verontreinigingen met PAK, minerale olie en zware metalen aangetroffen en voor een groot deel in kaart gebracht. Het betreffen twee spots aan verontreinigingen; één sterke verontreiniging met voornamelijk zink (plus heterogeen lood, PAK en minerale olie) van circa 100 m<sup>3</sup> en één kleinere spot van circa 15 m<sup>3</sup> sterk met PAK verontreinigde grond. De grootste verontreiniging is nog niet afgeperkt in westelijke, noordelijke en oostelijke richting.

Ten behoeve van het exact bepalen van de verontreinigingsomvang heeft door Search Ingenieursbureau BV een verdergaand nader bodemonderzoek plaatsgevonden. De rapportage, gedateerd mei 2010, is bijgesloten in de bijlagen. Het doel van het onderzoek is om de exacte omvang en ernst van de verontreiniging in de bovengrond vast te stellen. Ter afperking van de verontreiniging zijn 6 boringen tot 1,5 m-mv verricht. Voor horizontale en verticale afperking zijn 5 grondmonsters van de bovengrond separaat onderzocht op de parameters zware metalen, PAK en minerale olie. Uit de resultaten van de boringen blijkt dat de puinhoudende bovengrond, ten westen en ten oosten van de verontreiniging, licht verontreinigd is met PAK en zink. De zintuiglijk schone bovengrond, noordoostelijk van de verontreiniging, is licht verontreinigd met lood. In de overige boringen zijn geen verhoogde gehalten ten opzichte van de achtergrondwaarde gedetecteerd. Uit de resultaten van het onderzoek blijkt dat de bodem van de omliggende percelen slechts licht verontreinigd zijn met PAK, lood en zink. Op basis van de gegevens van het onderzoek kan geconcludeerd worden dat de verontreiniging niet perceelsgrensoverschrijdend is en geheel is afgeperkt.

De grondverontreiniging heeft op basis van het huidig onderzoek een geschatte omvang van circa 460 m<sup>3</sup> (klasse Wonen-contour, waarbij is uitgegaan van een diepte van 1,0 m-mv) waarvan circa 100 m<sup>3</sup> sterk verontreinigd is (interventiewaarde contour, waarbij eveneens uitgegaan is van een maximale diepte van 1,0 m-mv). Opgemerkt wordt dat het een theoretische berekening betreft en dat, gezien de heterogene aard van de verontreiniging, de werkelijke hoeveelheden kunnen afwijken. Aangezien de uitgangspunten ten aanzien van de beoordeling van de risico's nagenoeg onveranderd zijn gebleven, wordt de risicoberekening uit het voorgaande bodemonderzoek overgenomen. Hieruit bleek dat geen sprake is van onaanvaardbare risico's, waardoor de verontreiniging niet met spoed gesaneerd hoeft te worden.

Zoals eerder hiervoor beschreven is door Search Ingenieursbureau bv een nader onderzoek alsmede een sanering van de grond voor de locatie Kampstraat 1a uitgevoerd. Van deze werkzaamheden is in juli 2013 een evaluatieverslag gemaakt. Dit verslag is als bijlage toegevoegd. De afronding van de sanering is goedgekeurd door het bevoegd gezag bij besluit van 30 oktober 2013. Dit besluit is ook als bijlage toegevoegd.

#### Locatie A (ged.)

De gronden die zijn gelegen in locatie A aan de Hoefstraat en Kampstraat en waar, op niet planmatige basis, woningbouw is voorzien in de vorm van drie vrijstaande woningen zijn niet onderzocht. Bekend is dat de gronden waarop de woningbouw is voorzien sinds geruime tijd in agrarisch gebruik zijn. In het verleden hebben geen bodembedreigende activiteiten plaatsgevonden. In het kader van de aanvraag om omgevingsvergunning voor het bouwen wordt een verkennend bodemonderzoek overlegd.

#### Locaties B, C, D, E en F

Op deze vijf locaties worden geen nieuwe bouw- en gebruiksmogelijkheden geboden die noodzaken tot het uitvoeren van een bodemonderzoek.

#### *Conclusie*

Gesteld kan worden dat het aspect bodem geen belemmering vormt voor de onderhavige ontwikkelingen.

### **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 Aa en Maas 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 Aa en Maas, 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 kreek 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 B.V. te Vught is in 2006 het eerder door hun opgestelde waterhuishoudkundig onderzoek "Regenwaterafvoer en behandeling bestemmingsplan De Hoef II", d.d. 6 maart 2002 (projectnummer 100076) herzien. In 2006 is op basis van de meest actuele regelgeving en op basis van het meest actuele stedenbouwkundige plan een waterhuishoudkundig plan opgesteld. De rapportage is bijgevoegd in de bijlagen bij dit bestemmingsplan.

### Topografie

Uit (verouderde) hoogtekarten van Nederland blijkt dat in het plangebied een hoogte geldt variërend van 10,30 m+ N.A.P. tot 10,80 m+ N.A.P. Uit deze hoogtegegevens blijkt dat het maaiveld van de zuidwestzijde naar het midden van het terrein oploopt. Vanaf dit midden naar het oosten toe neemt de hoogte naar de randen van het plangebied weer af. De gemiddelde hoogte van het terrein ligt op ca. 10,60 m+ N.A.P. De ashogtes van de aangrenzende wegen zijn als volgt weer te geven:

- kruising Landerstraat – Kampstraat : 10,70 m+ N.A.P.
- T-kruising Kampstraat – Kampstraat : 10,85 m+ N.A.P.
- toekomstige aansluiting nabij Kampstraat 9 : 10,60 m+ N.A.P.
- toekomstige aansluiting nabij Kampstraat 14 : 10,69 m+ N.A.P.
- toekomstige aansluiting Graafsebaan : 11,10 m+ N.A.P.

### Bodemopbouw

Uit boringen in het plangebied blijkt dat de bovenste 2 meter van de bodem bestaat uit zwak siltig en matig fijn zand.

### Grondwaterstandverloop

De grondwaterstand en de fluctuatie hiervan zijn van grote betekenis voor de water- en luchthuishouding van de grond en spelen een rol in de beoordeling van de gebruikswaarde van de grond, niet alleen voor de aanleg van wegen, gebouwen en groenvoorzieningen, maar ook bij de beoordeling van oplossingsrichtingen in het kader van “Duurzaam Stedelijk Waterbeheer”. Ten behoeve van de uitwerking van het systeem voor regenwaterafvoer en behandeling binnen de wijk De Hoef 2 kan worden uitgegaan van een verloop van de gemiddeld hoogste grondwaterstand (GHG) van circa 8,9 m+ N.A.P. aan de westzijde tot circa 9,5 m+ N.A.P. aan de oostzijde van het gebied. De GHG is overal dieper dan 0,8 m beneden maaiveld gelegen.

### Doorlatendheid van de bodem

Uit het uitgevoerde infiltratieonderzoek blijkt dat de waterdoorlatendheid van de ondergrond binnen het plangebied als redelijk tot goed kan worden omschreven. Verder kan uit het onderzoek geconcludeerd worden dat de doorlatendheid relatief uniform is over het gehele plangebied. Voor de doorlatendheid (k-waarde) in het plangebied wordt een waarde van 2 m/dag aangehouden. Bij de wadi's wordt in verband met het dichtslibben van de toplaag gerekend met een k-waarde van 0,3 m/dag; hierbij wordt een veiligheidsfactor van 1,0 aangehouden.

### Waterstaatkundige situatie

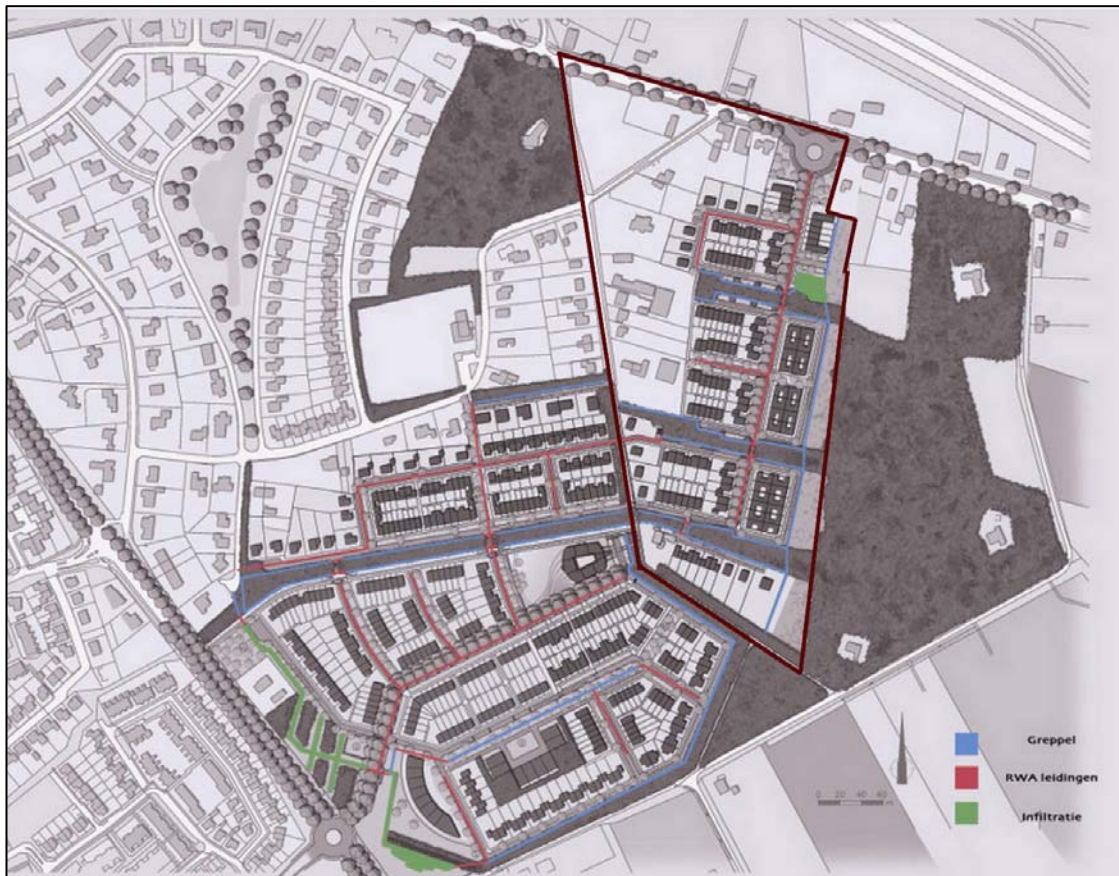
Het waterkwantiteits- en kwaliteitsbeheer wordt ter plaatse van het plangebied gevoerd door Waterschap Aa en Maas.

### Waterbeheer

In toenemende mate wordt bij de voorbereiding van bestemmingsplannen gestreefd naar een duurzame en integrale benadering van de totale waterhuishouding binnen een gebied en een milieutechnisch verantwoorde keuze van het rioolstelsel. Een nieuw in te richten situatie dient daarom direct op de voor het watersysteem duurzame wijze te worden ingericht. De meest duurzame waterhuishoudkundige situatie in het stedelijke watersysteem is een situatie waarbij:

- het oppervlaktewater door het stedelijke gebied kwalitatief noch kwantitatief wordt beïnvloed;

- het grondwater door het stedelijke gebied kwalitatief noch kwantitatief wordt beïnvloed;
- het benodigde ruimtebeslag voor een goed functionerend oppervlaktewatersysteem wordt gerespecteerd.



*Watersysteem*

### Watersysteem

Uitgangspunt bij deze zoveel mogelijk gesloten waterkringlopen is dat een groot deel van de neerslag niet meer onmiddellijk via het rioolstelsel of via watergangen uit het gebied wordt afgevoerd maar wordt gebufferd in oppervlaktewater, wordt geïnfiltreerd in de bodem en / of voor andere doeleinden wordt gebruikt. Binnen dit concept wordt gebruik gemaakt van nieuwe 'innovatieve' oplossingsrichtingen en hierin te onderscheiden technieken en methoden. Afkoppelen van verhard oppervlak, hergebruik van regenwater, infiltreren van regenwater en geïntegreerde rioolstelsels zijn hierbij de nieuwe oplossingsrichtingen.

Waterschap Aa en Maas beschouwt wegverhardingen als licht verontreinigd. Deze kunnen niet zonder vuilreducerende voorzieningen (bodempassage, lamellenfilter e.d.) lozen op het oppervlaktewater. Regenwater van dakoppervlakken mag wel ongezuiverd afstromen naar het oppervlaktewater.

Het ontworpen afvoersysteem is getoetst aan de Beleidsnota uitgangspunten watertoets Aa en Maas. Dit betekent dat het watersysteem is getoetst met de HNO-tool aan de regenduurlijnen T=10 en T=100. Bij de toetsing mag afhankelijk van de grondwaterstand en de bodemsoort een landelijke afvoer uit het watersysteem plaatsvinden. In de volgende paragraaf wordt het concept

‘Duurzaam Stedelijk Waterbeheer’ toegepast bij het ontwerp van het watersysteem van de wijk De Hoef 2.

### Algemeen

Hergebruik van regenwater wordt niet overwogen. Het regenwater in het plangebied zal geïnfiltreerd en gebufferd worden. Hierbij zijn de volgende uitgangspunten gehanteerd:

- het waterafvoersysteem wordt ontworpen volgens de principes van een gescheiden stelsel, dit betekent dat huishoudelijk afvalwater en regenwater worden afgevoerd door twee aparte systemen;
- het regenwater wordt zoveel mogelijk zichtbaar stromend getransporteerd naar een buffer/infiltratievoorziening (indien de afstand tot een greppel meer dan 50 m bedraagt, is ook wel gekozen voor ondergrondse afvoer);
- het regenwater aan de voorzijde van de woningen wordt bovengronds afgevoerd door middel van goten naar greppeltjes of een regenwaterriool;
- het regenwater aan de achterzijde van de woningen wordt door middel van een ondergronds leidingsysteem afgevoerd naar de buffer/infiltratievoorziening of via dakgoten naar de voorzijde van de woning geleid.

### Beschrijving waterafvoersysteem

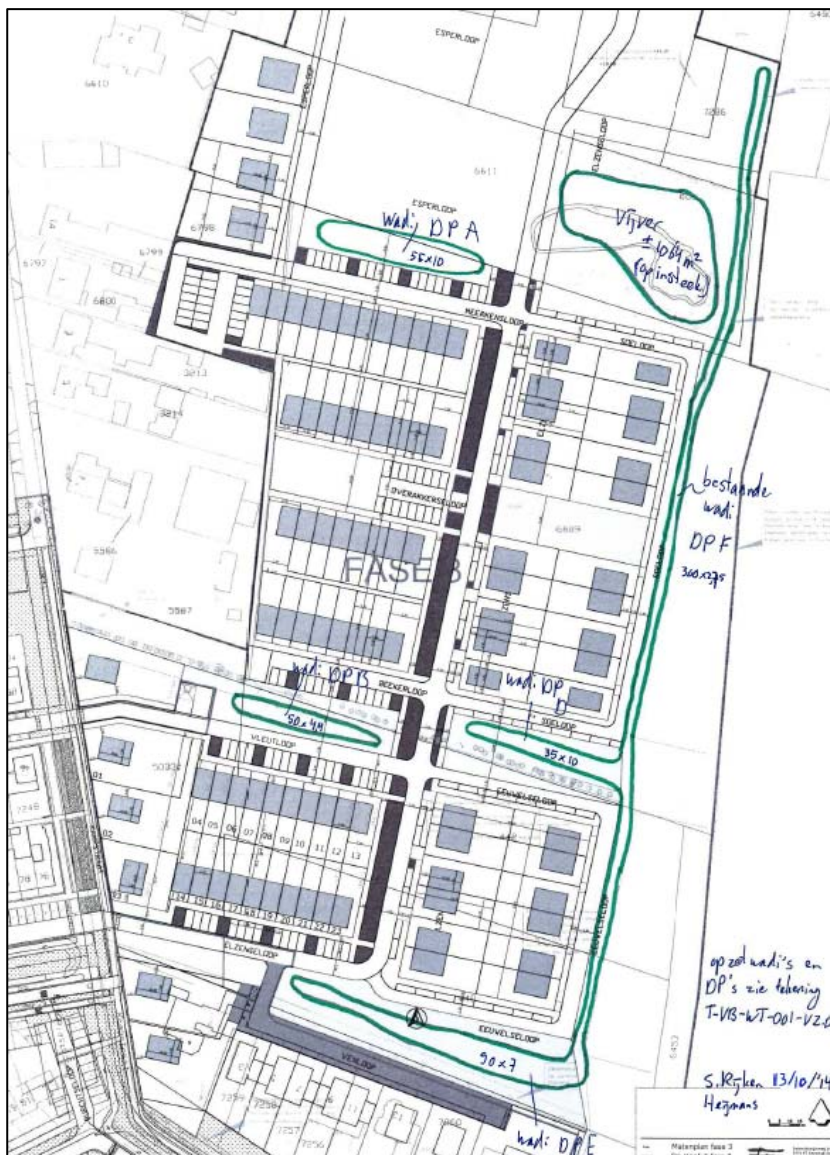
Het watersysteem van fase 3 staat los van fase 1 en 2. Het regenwater afkomstig van het verharde oppervlak wordt afgevoerd naar de wadi's binnen de 3e fase en ook naar de daarin aanwezige vijver. Er is sprake van de volgende afvoerende oppervlakken:

<b>Plan De Hoef-2</b>	<b>Verhard oppervlak percelen [m<sup>2</sup>]</b>	<b>Verhard oppervlak wegen [m<sup>2</sup>]</b>	<b>Verhard oppervlak totaal [m<sup>2</sup>]</b>
Fase 3	10.300	14.500	24.800

Van de wegen binnen het woongebied zal uitsluitend bestemmingsverkeer gebruik maken. Tevens zal duurzaam met materialen en beheer/onderhoud worden omgegaan. Vanwege het toepassen van droogvallende greppels en een grotendeels droogvallende buffervijver kunnen beide als bodempassage worden gezien. Afvoer van water richting de leggerwaterloop zal slechts in uitzonderlijke situaties plaatsvinden. Aanvullende voorzieningen worden daarom niet toegepast.

In ‘De Hoef 2, fase 3’ wordt het water niet centraal verzameld en geborgen. De berging en infiltratie van hemelwater hier dient vooral te geschieden in de greppels. Uitgangspunt van het ontwerp is wel om de greppels met elkaar in verbinding te laten staan zodat de capaciteit van het systeem optimaal benut wordt. Daarnaast kan de vijver gelegen in het noordoosten van De Hoef-2, fase 3 als bergingsvijver gebruikt worden. Er is geen overstort naar een watergang buiten fase 3. De greppels hebben drie functies: watertransport naar de vijvers, berging van regenwater en infiltratie van regenwater in de ondergrond. Hoofdfunctie van de RWA-leidingen is het transport van het regenwater naar de greppels of vijvers. De berging in het regenwaterriool is niet meegenomen in de toetsing van het watersysteem. Het transport zal waar mogelijk bovengronds plaatsvinden, echter indien de afstand tot aan de dichtstbijzijnde greppel groter is dan 50 m dan wordt voor ondergrondse afvoer door een RWA-leiding gekozen die via een stijpuit loost op een greppel of afvoert op de vijvers.

De bovenstaande watersystemen zijn getoetst aan de eisen van Waterschap Aa en Maas. Conform de HNO-tool is er een bergingseis bij T=10 van 1148 m<sup>3</sup> en bij T=100 van 1545 m<sup>3</sup>.



Plattegrond van het nieuwe woongebied met daarop weergegeven de aan te leggen bergingsvoorzieningen

In de onderstaande tabel is aangegeven hoe deze eisen in de onderscheiden watersystemen zijn gerealiseerd:

Onderdeel	Oppervlak (op insteek)	T=10	T=100
Vijver	1064 m <sup>2</sup>	246,2	333,4
Meerkensloop	55*10 = 550 m <sup>2</sup>	229,5	283,2
Vleutloop	50*4,4 = 220 m <sup>2</sup>	71,9	92,8
Soeloop/Eeuwselooop	35*10 = 350 m <sup>2</sup>	143,5	177,6
Elzenselooop/Eeuwselooop	90*7 = 630 m <sup>2</sup>	247,1	308,2
Elzenselooop (dassencomp.)	300*2,75 = 825 m <sup>2</sup>	280,1	358,8
Totaal		1218,3	1554,0



Uit de toetsing blijkt dat de voorgestelde watersystemen voldoen aan de eisen van het waterschap. Aangezien er minder woningen worden gerealiseerd dan eerder voorzien met het stedenbouwkundig plan, maar de openbare ruimte wel op de gewenste wijze zal worden ingericht zal het beschreven watersysteem blijven voldoen.

#### Voorlichting, handhaving en beheer

Bij toepassing van een rioleringsstelsel, waarbij dakvlakken en/of verhardingen worden afgekoppeld en het neerslagwater vertraagd zal worden afgevoerd, dient de gemeente aan particulieren eisen te stellen ten aanzien van op de riolering te lozen stoffen (lozingsverordening riolering) en toe te passen materialen en constructies (bouwverordeningen, richtlijnen Duurzaam Bouwen).

Aangezien bij implementatie van een dergelijk stelsel sprake is van een systeem dat afwijkt van het normaal verbeterd gescheiden stelsel, dient extra aandacht te worden besteed aan handhaving, beheer en met name voorlichting. Dit is noodzakelijk om een zo goed mogelijke werking van het rioolstelsel te blijven garanderen.

Voorlichting betreft enerzijds informatie over de werking van het stelsel en anderzijds de mogelijke gevolgen van verkeerde aansluitingen of verkeerd gebruik. Regelgeving en handhaving betreffen onder meer het uitvoeren (en controleren op naleving) van voorschriften. Hierbij valt te denken aan het toepassen van verschillende materialen en kleuren voor leidingen met de functie "schoon"- respectievelijk "vuil"-watertransport. Bij afkoppeling van wegen en daken naar een buffer/infiltratievoorziening zal moeten worden voorkomen dat de kwaliteit van het grond- en oppervlaktewater wordt beïnvloed. Hiertoe dienen de volgende aandachtspunten in acht te worden genomen:

- het verstrekken van informatie aan de toekomstige bewoners/eigenaren/bedrijven met betrekking tot centraal autowassen (autowasstraat), het maken van juiste aansluitingen van de riolering, het eventueel op eigen initiatief hergebruiken van opgevangen regenwater, etc.;
- het voorschrijven van bladvangsters in de regenpijpen van de aangesloten woningen;
- het voldoende frequent reinigen van de kolken;
- het reduceren van het strooien met dooizouten;
- het reduceren van het spuiten met chemische bestrijdingsmiddelen;
- het frequent reinigen van de wegen;
- het aanwijzen van honden uitlaatplaatsen;
- voorkomen van vervuiling aan de bron door geen uitloogbare materialen te gebruiken, zoals zink, lood of koper of bitumineuze dakbedekking waarbij teer of PAK's kunnen vrijkomen. Gecoate materialen kunnen wel worden toegepast.

#### Te treffen maatregelen voor het bouwrijp maken

Voor het verantwoord aanleggen van wegen en woningen dienen aan de bodem eisen te worden gesteld ten aanzien van de draagkracht van de bodem, het fundatieniveau en de grondwaterstand.

Ten aanzien van wegen, bebouwing en groenvoorzieningen worden onderstaand de ontwateringnormen met betrekking tot hun ligging ten opzichte van de gemiddeld hoogste grondwaterstand (GHG) geformuleerd. De GHG is vastgesteld op 8,9 m +NAP aan de westzijde verlopend tot 9,5 m +NAP aan de oostzijde van het plangebied. Uitgaande van een rechtlijnig

verloop van de GHG van west naar oost is de maatgevende GHG voor fase 3 9,5 m + NAP. Ten aanzien van wegen, bebouwing en groenvoorzieningen worden onderstaand de ontwateringnormen met betrekking tot hun ligging ten opzichte van de gemiddeld hoogste grondwaterstand (GHG) geformuleerd.

#### Conclusie aanlegpeilen

De ashoogte van de wegen is maatgevend voor het aanlegpeil van woningen en gebouwen. Het bouwpeil van aansluitende kavels zal minimaal 0,2 m hoger liggen dan de ashoogte van de aanliggende weg. Samengevat worden de volgende minimale aanlegpeilen geadviseerd:

	<b>Minimaal aanlegpeil fase 3</b>
Wegen	10,2 m + NAP
Bebouwing	10,4 m + NAP
Tuinen	10,3 m + NAP
Groenvoorzieningen	10,0 m + NAP

Aangezien de gemiddelde maaiveldhoogte van het plangebied 10,60 +NAP is, zal er vrijwel geen ophoging van fase 3 noodzakelijk zijn.

#### *Conclusie*

Gesteld kan worden dat het aspect water geen belemmering vormt voor de onderhavige ontwikkeling.

## **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.



#### Legenda

##### Historische Bouwkunst

- MIP
- Rijksmonument

##### Historische Stedenbouw

- Rijksbeschermd stads/dorps-gezicht
- Zeer hoog
- Hoog
- Redelijk hoog

##### Historische Geografie (vlak)

- ▨ Zeer hoog
- ▨ Hoog
- ▨ Redelijk hoog

##### Historische Geografie (lijn)

- Zeer hoog
- Hoog
- Redelijk hoog

##### Historisch Groen

- ▲ Monumentale Bomen
- Historisch Groen

##### Historische Zichtrelaties

- 
- 
- ↔

##### Archeologische Monumenten

- 

##### Indicatieve Archeologische Waarden

- Hoog of middelhoog
- Laag
- Geen gegevens

##### Topografie

*Uitsnede Cultuurhistorische Waardenkaart. Het plangebied is weergegeven met een blauwe contour.  
Bron: provincie Noord-Brabant, 2010.*

#### 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 onderhavige plangebied is volgens de CHW gelegen in een gebied dat is aangemerkt als 'historisch groen'. Met dit 'historisch groen' wordt verwezen naar een complex van houtwallen en nabij het plangebied gelegen geriefbos met Zomereik, Wilde lijsterbes, Valse acacia, Sporkehout, Berk, Wilde kamperfoelie en Gewone vlier, daterend uit de periode 1850-1895. De waarde die aan dit groen wordt toegekend is 'hoog'. In het onderhavige plan is rekening gehouden met de aanwezigheid van deze cultuurhistorisch waardevolle structuren. Zo blijven de houtwallen die in het plangebied zijn gelegen nagenoeg ongewijzigd in stand. Daarnaast is een groene buffer aangelegd tussen het oostelijk van het plan gelegen geriefbos en de woningbouwlocatie. Op de CHW is de Graafsebaan verder aangegeven als zijnde een historisch-geografische lijn van hoge waarde. Met de aanleg van een ontsluiting op deze weg wordt deze lijnstructuur niet aangetast.

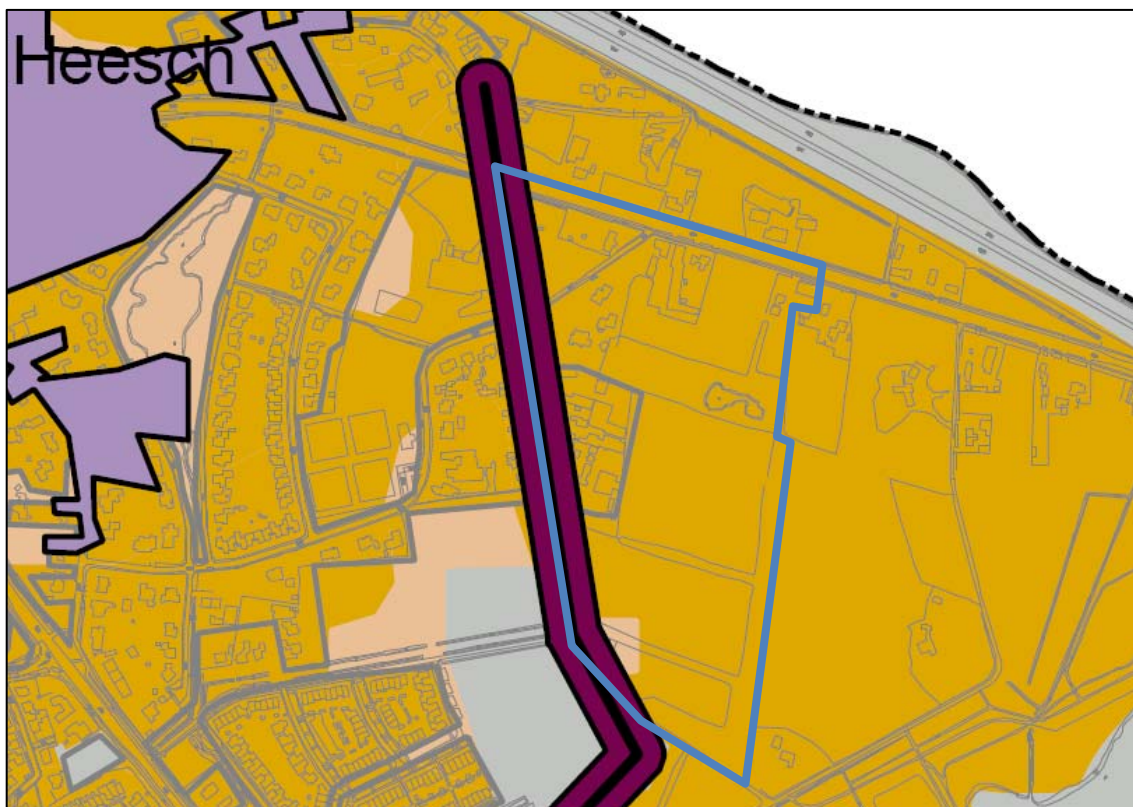
### *Conclusie*

Geconcludeerd kan worden dat het aspect cultuurhistorie gewogen is ten behoeve van de onderhavige ontwikkeling. Cultuurhistorische waarden zijn geïntegreerd in het stedenbouwkundig ontwerp en voor zover enkele waarden niet behouden kunnen blijven ondergeschikt aan de overige volkshuisvestelijke en omgevingsbelangen.

### **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 weergegeven met een blauwe contour.*

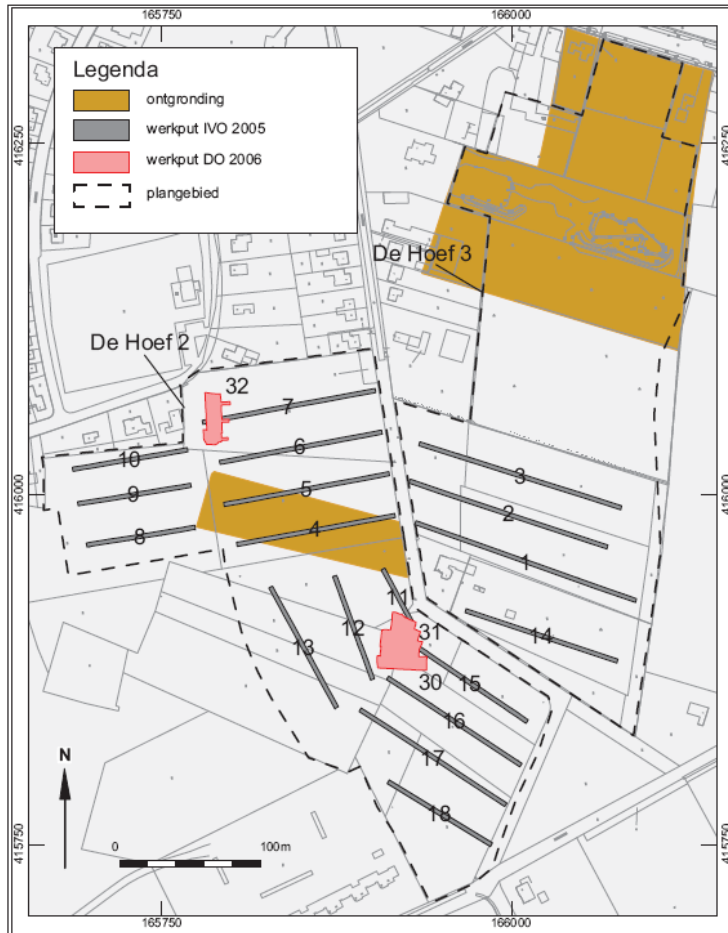
De gemeente Bernheze heeft in 2010 de Nota Archeologiebeleid vastgesteld. De nota is een document dat moet leiden tot een uiteindelijke implementatie van dit archeologiebeleid. In de nota wordt hiervoor een toolkit aangereikt en dient daarmee vooral als een beslisdocument. Het opnemen van archeologische 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 drie archeologische beleidskategoriën gelden. Ten eerste betreft dit een gebied in het zuidwesten van het plangebied. Voor dit gebied geldt een hoge verwachtingswaarde; hier geldt een onderzoeksplicht voor ontwikkelingen die dieper gaan dan 40 cm en een groter oppervlak beslaan dan 250 m<sup>2</sup>. Ten tweede geldt voor nagenoeg het gehele plangebied een middelhoge verwachtingswaarde. Hier geldt een onderzoeksplicht voor ontwikkelingen die dieper rijken dan 40 cm en een groter oppervlak beslaan dan 2500 m<sup>2</sup>. De onderhavige ontwikkeling zit boven deze vereisten; een archeologisch onderzoek is derhalve verplicht. Tenslotte geldt een derde onderzoekscategorie voor gronden aan de Kampstraat en directe omgeving. Dit is een gebied van zeer hoge archeologische waarde, hier geldt een onderzoeksplicht voor ontwikkelingen groter dan 50 m<sup>2</sup> en die dieper rijken dan 40 cm. Eén van de te realiseren woningen aan de Hoefstraat is (gedeeltelijk) gelegen binnen deze categorie. Gesteld kan worden dat archeologisch onderzoek noodzakelijk is.

#### *Beoordeling*

Voorafgaand aan de inrichting van de locaties A (ged.) en B en eveneens een deel van 'De Hoef 2, fase 2' is door Vestigia Archeologie en Cultuurhistorie in 2001 een archeologische quickscan uitgevoerd. Op basis van deze quickscan is een begeleiding van de bouwwerkzaamheden geadviseerd. Het bevoegd gezag heeft dit advies omgezet in de uitvoering van een inventariserend veldonderzoek door middel van proefsleuven. Dit proefsleuvenonderzoek is door Archol in het najaar van 2005 uitgevoerd. De rapportage is bijgevoegd in de bijlagen van dit bestemmingsplan. Het onderzoek heeft aangetoond dat het gebied geen nederzettingssporen uit de late prehistorie tot en met de Middeleeuwen bevat. Wel herbergt het sporen van landweren uit de Nieuwe tijd. Op basis van dit onderzoek is door het bevoegd gezag besloten om een definitieve opgraving te doen in de zomer van 2006. De bevindingen uit de opgraving en de resultaten van het proefsleuvenonderzoek zijn vastgelegd in de rapportage 'Heesche landweren, een laatmiddeleeuws verdedigingssysteem te Heesch' (2007). De rapportage is bijgesloten in de bijlagen bij dit bestemmingsplan.

Het proefsleuvenonderzoek uit 2005 en de definitieve opgraving in 2006 (buiten het plangebied) strekken zich niet uit over het gehele plangebied. Enkel het zuidelijke gedeelte van locatie A en locatie B zijn onderzocht. Van het noordelijke deel van het plangebied, gelegen aan de Graafsebaan, is bekend dat hier ontgravingen hebben plaatsgevonden. Archeologische resten worden niet meer in situ verwacht, waardoor hier geen onderzoek meer hoeft plaats te vinden. De gronden die zijn gelegen tussen dit noordelijke deel en de gronden waarop het onderzoek heeft plaatsgevonden zijn in 2005 niet onderzocht. Reden hiervoor was de aanwezigheid van bomen en door de aanwezigheid van een dassenburcht. In het later volgende archeologische onderzoek zijn deze gronden eveneens niet onderzocht. Uit het explosievenonderzoek, zie verder in deze toelichting, is namelijk gebleken dat zich hier explosieven konden bevinden. Na uitvoer van het explosievenonderzoek waren de gronden dermate verstoord dat archeologische resten mogelijk niet meer volledig kunnen worden aangetroffen. Gesteld kan worden dat, door de uitgebreide rapportage van het archeologisch onderzoek van het landweersysteem, het verloop en de verschijningsvorm van dit systeem grotendeels duidelijk is geworden. Buiten de

landweer zijn geen andere bewoningssporen aangetroffen. Het terrein is in voldoende mate archeologisch onderzocht. Een gedeelte van een landweer is in het woongebied 'De Hoef' gereconstrueerd. Aan de noordzijde van het plangebied, ter plaatse van de kruising Kampstraat – Hoefstraat is geen archeologisch onderzoek uitgevoerd voor de aldaar te realiseren woningen. Voor deze gronden wordt een beschermende regeling opgenomen in het bestemmingsplan.



Weergave van de in het plangebied (locaties A, ged., B) uitgevoerde archeologische onderzoeken. In grijs zijn de werkputten weergegeven van het proefsleuvenonderzoek uit 2005. In rood zijn de werkputten van de definitieve opgraving uit 2006 weergegeven. In bruin zijn de ontgronde gebieden aangegeven; hier worden geen archeologische resten meer in situ verwacht.

### Conclusie

Het aspect archeologie vormt geen belemmering voor de onderhavige ontwikkeling van 'De Hoef 2, fase 3' op de locaties A (gedeeltelijk) en B. Voor de gronden die niet zijn onderzocht in de voorgenoemde onderzoeken is een dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie' in het onderhavige bestemmingsplan opgenomen met daarin een beschermend omgevingsvergunningstelsel.

## 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 Habitatrictlijngebied. 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*

#### Gebiedsbescherming

Inventarisaties uit het verleden wijzen uit dat met name het bosgebied direct ten oosten van het plangebied hoge natuurwaarden kent. Deze natuurwaarden komen vooral tot uitdrukking in het relatief hoge aantal soorten. De nieuwbouwwijk zal voldoende afstand van dit gebied moeten nemen om aantasting van de natuurwaarden te voorkomen. Dit geldt in het bijzonder voor de verstoring van soorten die beschermd worden door de Flora- en faunawet. De bospercelen moeten geïsoleerd blijven van de nieuwe bebouwing en schadelijke invloeden vanuit de nieuwe wijk moeten worden gebufferd. Organismen moeten zich ongehinderd door de bosrand kunnen blijven verplaatsen. Een goed functionerende bufferzone qua afmeting en inrichting is dus van belang. In deze situatie kan dit een zone van mantel- en zoomvegetatie van circa 25 meter breed zijn. Daarnaast zijn fysieke maatregelen nodig om veelvuldige betreding van de bufferzone te voorkomen.

In de voorziene inrichting van het plangebied is langs de oostzijde van de bebouwing, ter hoogte van de meest noordelijk gelegen bijburchten, een groenstrook aangelegd van ongeveer 1 hectare (gemiddeld circa 25 meter en ongeveer 400 meter lang). De groenstrook is in verband met de voedselvoorziening van de aanwezige das, ingericht met hoogstamfruitbomen (appel, peer, pruim) met een ondergroei van kruidenrijk grasland omgeven door vruchtdragende vrij uitgroeïende hagen (met soorten als meidoorn, sleedoorn, hazelaar, lijsterbes). Ook zijn langs de westzijde van de groenstrook vruchtdragende hagen aangeplant. Deze hagen bieden

dekking en voedsel voor dassen. Tevens maken ze het gebied minder toegankelijk voor mensen en honden. De toegankelijkheid wordt mogelijk verder beperkt door tussen de woonwijk en de groenstrook een sloot te graven die aan de westzijde voorzien is van een natuurvriendelijke oever. Om verstoring door bouwwerkzaamheden te minimaliseren en om te voorkomen dat de burchten worden vernietigd, is de groenstrook al ingericht. Afscherming van eventuele lantaarnpalen is gewenst om overbelichting van de groenstrook te voorkomen.

De das komt in de directe omgeving van het onderzoeksgebied voor. Het onderzoeksgebied is alleen van belang als onderdeel van een veel groter foerageergebied. De thans braakliggende gronden grenzend aan de nieuwbouwwijk zijn van gering belang als foerageergebied. Geschikt foerageergebied is met name ten zuidoosten van het onderzoeksgebied aanwezig. In verband met het voorkomen van de das in de omgeving is in 2006 reeds een compensatieplan opgesteld (Van Vliet, 2006) waaronder ook de nu betreffende 3e fase viel. Mede in dit kader is reeds de voorgenoemde buffer aangelegd tussen het bestaande bos en de te bouwen woningen. Negatieve effecten zijn reeds verwoord in het desbetreffende compensatieplan. Er is op basis van dit plan een ontheffing verleend bij brief van 2 mei 2007 door het Ministerie van Landbouw, Natuur en Voedselkwaliteit. De ontheffing is verleend tot 1 april 2012. Er zijn geen aanwijzingen dat het terreingebruik van de das zodanig is gewijzigd dat nader onderzoek of een aanvullende ontheffing aan de orde zijn.

#### Locatie A, ged. (De Hoef 2, fase 3)

In september 2013 is door het adviesbureau Ecologica een quickscan flora en fauna uitgevoerd ter plaatse van locatie A, gedeeltelijk). De rapportage van dit onderzoek is bijgesloten in de bijlagen. Doel van het onderzoek is om de (mogelijke) aanwezigheid van beschermde soorten dieren en planten in het kader van de Flora- en faunawet vast te stellen. Het betreft een actualisatie van een in 2010 door Ecologica uitgevoerde quickscan.

Het onderzoeksgebied betreft het als laatst te realiseren deel van de nieuwbouwwijk De Hoef 2, fase 3 (locatie A, gedeeltelijk). Het onderzoeksgebied bestaat uit voor het grootste deel uit braakliggende grond die inmiddels grotendeels begroeid is met ruigtekruiden en algemene grassen. Ten tijde van het veldbezoek was het terrein vrij recent gemaaid. Het terrein doet vooral dienst als hondenuitlaatterrein van de aangrenzende nieuwbouwwijk. Soorten als grijskruid, bijvoet, kweek, teuniskruid en andere algemene ruderaal soorten zijn aangetroffen tijdens het veldbezoek. Het gebied grenst aan een perceel gemengd bos. Daarnaast is er een rij oudere zomereiken aanwezig welke het gebied min of meer doorsnijdt. Hieronder is de begroeiing nog wat schraler van karakter maar is wel reeds sterk verruigd ten opzichte van het veldbezoek in 2010. Soorten als duinriet, bijvoet en grote brandnetel zijn sterk toegenomen.

Binnen de grenzen van het onderzoeksgebied is één algemene beschermde plantensoort aangetroffen. Met betrekking tot de geplande maatregelen en ontwikkelingen geldt voor deze soort een algemene vrijstelling, waardoor het aanvragen van een ontheffing niet nodig is. Streng beschermde soorten zijn niet aangetroffen en worden niet verwacht. Nader onderzoek of een ontheffing is dan ook niet nodig. Negatieve effecten op de streng beschermde eekhoorn, steenmarter en das worden niet verwacht. Voor de overige te verwachten soorten geldt een algemene vrijstelling, waardoor het aanvragen van een ontheffing niet nodig is. Het onderzoeksgebied is van beperkt belang voor vleermuizen. Verblijfplaatsen worden niet verwacht. Negatieve effecten op foerageergebied en vaste vliegroutes worden niet verwacht of zijn te verwaarlozen mits er voor wordt gezorgd dat uitstralende effecten van te plaatsen



verlichting op de aanwezige eikenlaan wordt voorkomen. Nader onderzoek is niet nodig. Het is noodzakelijk maatregelen die van invloed zijn op broedvogels buiten het broedseizoen uit te voeren. Jaarrond beschermde vogelnesten zijn niet aanwezig. Nader onderzoek is niet nodig. Het onderzoeksgebied is niet van belang voor amfibieën. Er worden alleen zwervende individuen verwacht. Nader onderzoek of een ontheffing is niet nodig. Er zijn geen beschermde reptielen, vissen of ongewervelden aanwezig of te verwachten in het onderzoeksgebied. Een ontheffingsaanvraag hiervoor is niet nodig.

#### Locatie A (Hoefstraat)

Ter plaatse van het gedeelte van locatie A dat is gelegen aan de Hoefstraat is een ecologische beoordeling uitgevoerd. Ten aanzien van soortenbescherming kan worden gesteld dat in de Flora- en faunawet een zorgplicht is opgenomen. Dit houdt in dat voorafgaand aan de ingreep alle maatregelen dienen te worden getroffen om nadelige gevolgen op flora en fauna voor zover mogelijk te voorkomen, te beperken of ongedaan te maken. Deze zorgplicht geldt altijd en voor alle soorten, ook als er omgevingsvergunning of vrijstelling is verleend. Binnen het plangebied zijn geen potentiële natuurlijke groeiplaatsen voor strikt beschermde (vaat)planten aanwezig. Strikt beschermde (vaat)planten worden dan ook niet binnen het plangebied verwacht. Aangeplante of gezaaide exemplaren van beschermde soorten zijn niet beschermd in de Flora- en faunawet, omdat het geen natuurlijke groeiplaatsen betreft. Omgevingsvergunning van de Flora- en faunawet en/of compensatie is daarom niet noodzakelijk. Er zijn tijdens het oriënterende veldbezoek geen zoogdieren waargenomen. Verwacht wordt daarom dat slechts enkele algemene voorkomende beschermde zoogdiersoorten zoals de egel en een aantal algemene muissoorten voor kunnen komen binnen de onderzoekslocatie. Omdat het hier gaat om zoogdiersoorten die in grote delen van Nederland en Noord-Brabant algemeen zijn, doet het verdwijnen van een zeer beperkt leefgebied in het plangebied geen afbreuk aan de gunstige staat van instandhouding van regionale of landelijke populaties. Tijdens het veldbezoek zijn mogelijke rust- en verblijfplaatsen van boom- en gebouwbewonende vleermuizen onderzocht. Door het ontbreken van zowel bebouwing als bomen van enige omvang in het plangebied kunnen vaste rust- en verblijfplaatsen van gebouw- en boombewonende soorten worden uitgesloten.

Het plangebied maakt mogelijk deel uit van een foerageergebied en aanvliegroutes voor vleermuizen. Met de voorgenomen planontwikkeling zullen er geen groene lijnelementen verdwijnen of verhinderd worden door bebouwing. Het aantasten van cruciale vaste vliegroutes (onderdeel van het leefgebied) is met de voorgenomen planontwikkeling niet aan de orde, tevens zijn in de nabije omgeving voldoende alternatieve vliegroutes aanwezig, waardoor de planontwikkeling niet zal leiden tot de ongeschiktheid van één of meer rust- en verblijfplaatsen van vleermuizen. Negatieve effecten op populatieniveau zijn door de toekomstige ontwikkeling niet te verwachten. Alle vogels zijn beschermd in het kader van de Vogelrichtlijn en de Flora- en faunawet. Met broedvogels kan in het algemeen relatief eenvoudig rekening worden gehouden door eventuele kapwerkzaamheden niet uit te voeren in de broedtijd (circa maart tot en met juli) indien concrete broedgevallen aanwezig zijn. Op deze wijze zijn geen belemmeringen vanuit de Flora- en faunawet aan de orde. Het is aannemelijk dat in het plangebied amfibieën voorkomen als groene kikker, bruine kikker en gewone pad. Omdat het hier gaat om soorten die in grote delen van Nederland en provincie Noord-Brabant algemeen zijn, doet het “verdwijnen” van een zeer beperkt leefgebied in het plangebied geen afbreuk aan de gunstige staat van instandhouding van regionale of landelijke populaties. De schaars aanwezige flora in het plangebied bestaat voornamelijk uit algemene kruid- en grasachtigen. Ter plaatse van de te

bouwen woningen zijn geen bomen of heesters aanwezig. Het plangebied is een zeer marginaal leefgebied voor reptielen en ongewervelden. Het leefgebied van de soortengroep vissen is niet aanwezig in het plangebied. Het mogelijk aantasten van de leefomgeving van deze soortgroepen is met de voorgenomen planontwikkeling niet aan de orde.

#### *Conclusie*

Geconcludeerd kan worden dat het aspect flora- en fauna geen belemmering vormt voor de onderhavige ontwikkeling.

## **5.6 Akoestiek**

### **Wegverkeerslawaai**

#### *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).

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*

In juni 2014 is door Aveco de Bondt een akoestisch onderzoek wegverkeerslawaai uitgevoerd ter plaatse van de nieuw te bouwen woningen in het plangebied. De rapportage van het onderzoek is bijgesloten in de bijlagen. Onderzocht is de nieuw te realiseren planmatige woningbouwlocatie met directe bouwtitels en daarnaast de vijf nieuw te realiseren woningen die geen deel uitmaken van de planmatige uitleglocatie. De geluidbelasting is voor de woningen in het woongebied bepaald op de gevels, voor de door particulieren te ontwikkelen percelen is dit gedaan op de randen van de bouwvlakken. De geluidbelasting vanwege de Rijksweg A59 en de Graafsebaan is getoetst aan de Wet geluidhinder.

Uit het onderzoek blijkt dat ter plaatse van twee bouwvlakken voor particuliere ontwikkeling de geluidbelasting vanwege de Graafsebaan ten hoogste 50 dB bedraagt. De overschrijding van de voorkeursgrenswaarde bedraagt 2 dB. De geluidbelasting vanwege de Graafsebaan op fase 3 van het woongebied De Hoef II bedraagt ten hoogste 41 dB. Hiermee wordt ruimschoots aan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB voldaan. De geluidbelasting vanwege de Rijksweg A59 bedraagt ten hoogste 53 dB, een overschrijding van de voorkeursgrenswaarde van 5 dB. De maximale ontheffingswaarde voor buitenstedelijke situaties van 53 dB wordt niet overschreden. Omdat de voorkeursgrenswaarde vanwege de Graafsebaan en A59 wordt overschreden, zijn maatregelen overwogen. Zowel tegen het toepassen van maatregelen aan de bron als overdrachtsmaatregelen bestaan bezwaren van financiële aard. In het plangebied komen daarom 86 woningen en de 5 bouwvlakken voor particuliere ontwikkeling in aanmerking voor een hogere grenswaarde. De benodigde akoestische gevelvoorzieningen worden bepaald op basis van de cumulatieve geluidbelasting van de A59 en de Graafsebaan, zonder aftrek van de correctie conform artikel 110g Wgh. Omdat alle woningen over ten minste één geluidluwe gevel kunnen beschikken, is sprake van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.

#### *Conclusie*

Gelijktijdig met de tervisielegging van het onderhavige bestemmingsplan wordt de procedure Hogere Waarden doorlopen voor de woningen waar een overschrijding van de voorkeursgrenswaarde is geconstateerd.

## **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*

##### Bedrijven in de omgeving van het plangebied

Uit het vigerende bestemmingsplan, het bestemmingsplan "De Kommen van Bernheze", het bestemmingsplan voor het buitengebied en recent verleende vergunningen blijkt dat er nabij het plangebied enkele bedrijven zijn gelegen die milieuhinder veroorzaken, zodanig dat deze beperkingen op kunnen leggen voor de in het onderhavige plan mogelijk te maken ontwikkelingen. Aan de Graafsebaan 26 a is een 'timmerbedrijf' gelegen (milieucategorie 3); de afstanden tussen dit bedrijf en de beoogde nieuwe ontwikkelingen is dermate groot dat er geen sprake is van hinder. Daarnaast zijn er meerdere gevoelige bestemmingen gelegen tussen dit bedrijf en het plangebied. Aan de Graafsebaan 24 is een 'groothandel in bouwmaterialen'

gevestigd. Dit bedrijf is op korte afstand gelegen van één van de door een particuliere initiatiefnemer te ontwikkelen woningen aan de Graafsebaan / Hoefstraat. In het vigerende bestemmingsplan is dit bedrijf op maat bestemd door middel van een aanduiding 'bouwbedrijf'. Volgens de VNG-brochure is een 'groothandel in bouwmaterialen' met een bedrijfsoppervlakte groter dan 2000 m<sup>2</sup> aan te merken als een bedrijf in milieucategorie 3.1 De maximale richtafstand bedraagt 50 meter (indice 'geluid'). In gemengde omgevingen, waarvan in de onderhavige situatie sprake is door het voorkomen van verschillende functies, mag deze afstand met één stap worden teruggebracht. Vanaf de grens van de inrichting tot de gevel van het gevoelige object, de woning aan de Graafsebaan, dient een minimale afstand van 30 meter in acht te worden genomen. De te realiseren woning aan de Graafsebaan wordt op een afstand van 30 meter van de bestemmingsgrens gerealiseerd. Dit is vastgelegd door middel van het opnemen van een bouwvlak op de verbeelding.

Voorts is het bestemmingsplan van het nabijgelegen bedrijventerrein 'Vorstengrafdonk' beschouwd. Uit het bestemmingsplan van het bedrijventerrein volgt dat aan de zuidkant bedrijven mogen worden gevestigd tot en met milieucategorie 3 en 4. Voor deze milieucategorieën wordt een afstand gehanteerd van respectievelijk 300 en 400 meter. Het plangebied 'De Hoef 2, fase 3' ligt hier buiten.

#### Bedrijven in het plangebied

In het onderhavige plan wordt aan de Graafsebaan 29 a een, reeds bestaande, functie opnieuw mogelijk gemaakt die milieuhinderlijk kan zijn voor de beoogde ontwikkeling van 'De Hoef 2, fase 3'. Derhalve is een toets aan de VNG-publicatie gedaan. De publicatie bevat richtafstanden voor milieuhinderlijke activiteiten voor twee verschillende typen gebieden. Het onderhavige gebiedstype kan worden gekenmerkt als een 'gemengd gebied'. Op het perceel aan de Graafsebaan 29 a worden enkel functies mogelijk gemaakt uit milieucategoriën 1 en 2 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten. Het thans gevestigde bedrijf, Spierings motortuning, is gelijk te stellen aan 'een handel in auto's en motorfietsen, reparatie en het verrichten van servicewerkzaamheden' (SBI 2008: 451, 452, 454). Dit betreft een bedrijf uit categorie 2. De grootste richtafstand is 30 meter (geluid). Doordat de locatie is gelegen in een gemengd gebied, kan de richtafstand met één stap worden verminderd tot 10 meter. Dat wil zeggen dat activiteiten die behoren tot deze categorie kunnen worden uitgeoefend, echter met een zodanige milieubelasting dat zij bouwkundig afgescheiden van gevoelige objecten zoals woningen uitgevoerd moeten worden. In het onderhavige geval vinden de milieubelastende werkzaamheden in pandig plaats (keuren en repareren van motoren). Vanwege deze situering en het feit dat er een bouwkundige scheiding aanwezig is ontstaat er geen overlast op gevoelige bestemmingen in de omgeving.

#### *Conclusie*

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

#### **Geurhinder**

##### *Toetsingskader*

Voor veehouderijen is het beleid ten aanzien van het specifieke aspect geur vastgelegd in de Wet geurhinder en veehouderij (Wgv) die op 1 januari 2007 in werking is getreden. Bij nieuwe planologische projecten in het kader van de Wet ruimtelijke ordening dient te worden gekeken naar de aanvaardbaarheid van deze plannen in verband met omliggende geurbronnen, de

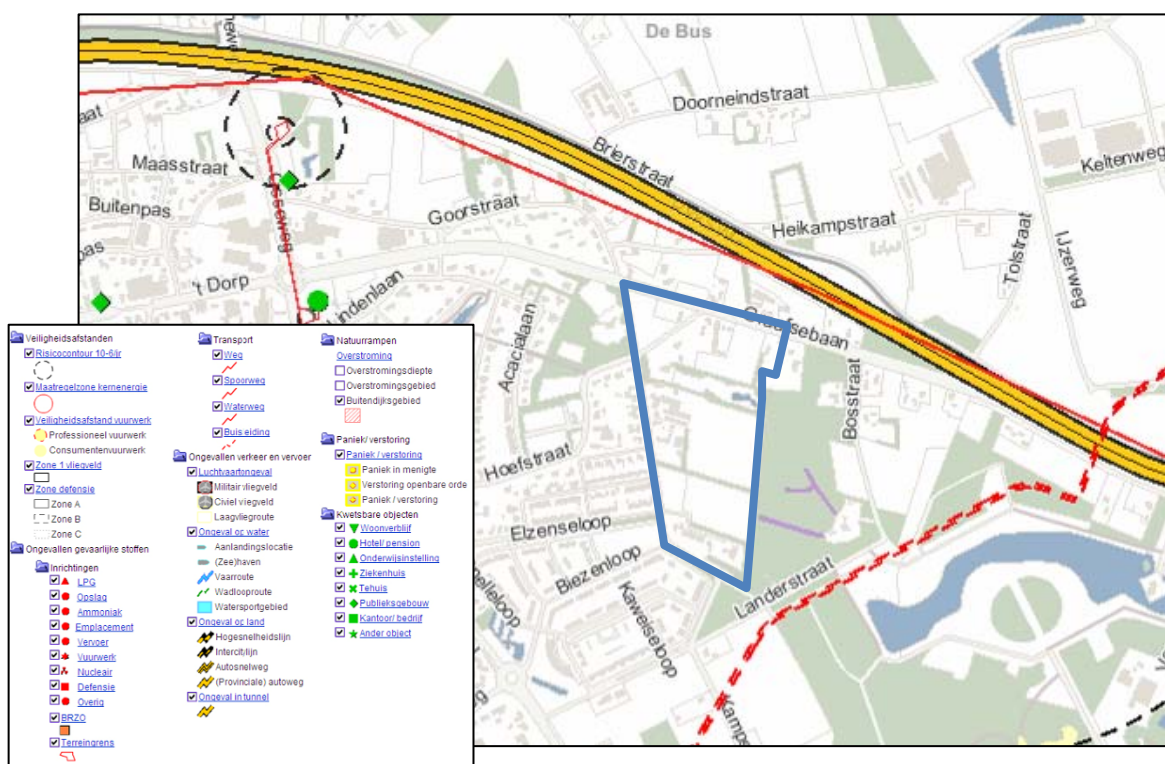
zogenaamde omgekeerde werking. In de wet zijn normen bepaald die de maximale geurbelasting op een gevoelig object bepalen. Als de geuremissie van een dier niet bekend is (geen geuremissiefactoren vastgesteld), stelt de wet minimumafstanden tussen veehouderij en geurgevoelig object. Als die geuremissie wel bekend is, dan moet de geurbelasting worden berekend met contouren. De emissie van geurstoffen uit een veehouderijbedrijf wordt uitgedrukt in geureenheden (OU<sub>A</sub> of OU<sub>A</sub>/S). Hiervoor zijn emissiefactoren vastgelegd in de Regeling geurhinder en veehouderij. De berekende geurbelasting wordt getoetst aan de norm (de maximale belasting die het bedrijf mag veroorzaken). Gemeenten mogen, binnen bepaalde bandbreedten, van deze wettelijke normen afwijken als er een gebiedsvisie is opgesteld en een geurverordening is vastgesteld.

### Beoordeling

Aan de noordzijde van het plangebied ligt een recent gesaneerde intensieve veehouderij. De geurhindercontour van deze inrichting is niet meer relevant. Overige agrarische bedrijven vormen geen belemmering voor het plan.

### Conclusie

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



Uitsnede risicokaart externe veiligheid. Het plangebied is blauw omkaderd. Bron: provincie Noord-Brabant

## 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.

#### *Beoordeling*

Om te bepalen of er in de directe omgeving bedrijven zijn gelegen waarop het Bevi van toepassing is, is het Register risicosituaties gevaarlijke stoffen (RRGS)<sup>1</sup> als ook de risicokaart geraadpleegd. Geconstateerd wordt dat industrieterrein 'Vorstengrafdonk' op korte afstand van het plangebied is gelegen. Volgens de huidige informatie uit het Risicoregister zijn er op het industrieterrein 'Vorstengrafdonk' geen BEVI-inrichtingen waarvoor een minimumafstand bestaat die moet worden aangehouden tot kwetsbare bestemmingen. Daarnaast blijkt ook uit de huidige informatie uit het Risicoregister dat nu op het industrieterrein geen andere risicovolle inrichtingen zijn gevestigd. Uit het bovenstaande kan worden geconcludeerd dat industrieterrein 'Vorstengrafdonk' geen belemmering vormt voor de ontwikkeling van 'De Hoef 2, fase 3'.

#### *Conclusie*

Het aspect Bevi-inrichtingen is geen belemmering voor de onderhavige ontwikkelingen.

### **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 professionele risicokaart geraadpleegd. De onderstaande transportassen zijn beoordeeld.

#### - Rijks-, vaar- en spoorwegen

Het plangebied ligt op korte afstand van een rijks-, vaar- of spoorweg waarover transport van gevaarlijke stoffen plaatsvindt (zoals opgenomen in bijlage 2, 3 en 4 van de circulaire). Over de autosnelweg A59 worden gevaarlijke stoffen vervoerd. Door AVV zijn tellingen transporten gevaarlijke stoffen (tellocatie B78: Kp Hintham - Kp Paalgraven) uitgevoerd. In de volgende

staat een overzicht van de jaarintensiteit per tellocatie (gesommeerd voor beide richtingen) voor de verschillende stofcategorieën. De stofcategorieën zonder intensiteit zijn niet vermeld.

Stofcategorie	Jaarintensiteit
LF1	1.747
LF2	3.497
LT1	169
LT2	137
GF2	32
GF3	600

*Overzicht van de jaarintensiteit voor de verschillende stofcategorieën*

#### Toetsing plaatsgevonden risico

Wanneer de vuistregels uit de Handreiking externe veiligheid voor vervoer gevaarlijke stoffen worden toegepast, blijkt dat er géén PR 10-5-contour en géén PR 10-6-contour is.

#### Toetsing groepsrisico

Wanneer de vuistregels uit de Handreiking externe veiligheid voor vervoer gevaarlijke stoffen worden toegepast blijkt dat het groepsrisico niet wordt overschreden tot een bevolkingsdichtheid van 65 inwoners per hectare (ongeacht de afstand van de bebouwing tot de weg). De woningdichtheid voor 'De Hoef 2' bedraagt circa 23,8 woningen per hectare. Uitgaande van 2,3 personen per woning resulteert dit in 55 personen per hectare. Er wordt dan ook geen overschrijding van het groepsrisico verwacht door de realisatie van 'De Hoef 2, fase 3'. De verwachting is dan ook, mede ook gezien de afstand van 'De Hoef 2, fase 3' ten opzichte van de A59, dat het vervoer van gevaarlijke stoffen over de A59 géén belemmeringen voor de ontwikkeling van de woningbouwlocatie oplevert. Gelet hierop zijn risicoberekeningen niet noodzakelijk en hoeven er geen beperkingen te worden gesteld aan het ruimtegebruik binnen het plangebied.

#### - 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 het plangebied geen hogedruk buisleidingen zijn gelegen. Buiten het plangebied is wel een tweetal aardgastransportleidingen aanwezig van de Gasunie. De invloedssfeer van deze leidingen reikt tot binnen het plangebied. Het gaat om de A-527-KR-017 en de A-643-KR-018 met een diameter van 48-inch. De ontwerpdruk van de A-527 bedraagt 66,2-bar, de A-643 heeft een ontwerpdruk van 79,9 bar. De letaliteitsgrenzen van de 1- en 100% liggen voor de A-527 op respectievelijk 540 en 210 meter. Voor de A-643 bedragen deze afstanden 580 en 220 meter. De PR 10-6 contour ligt bij beide leidingen op de leiding.

#### Conclusie

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

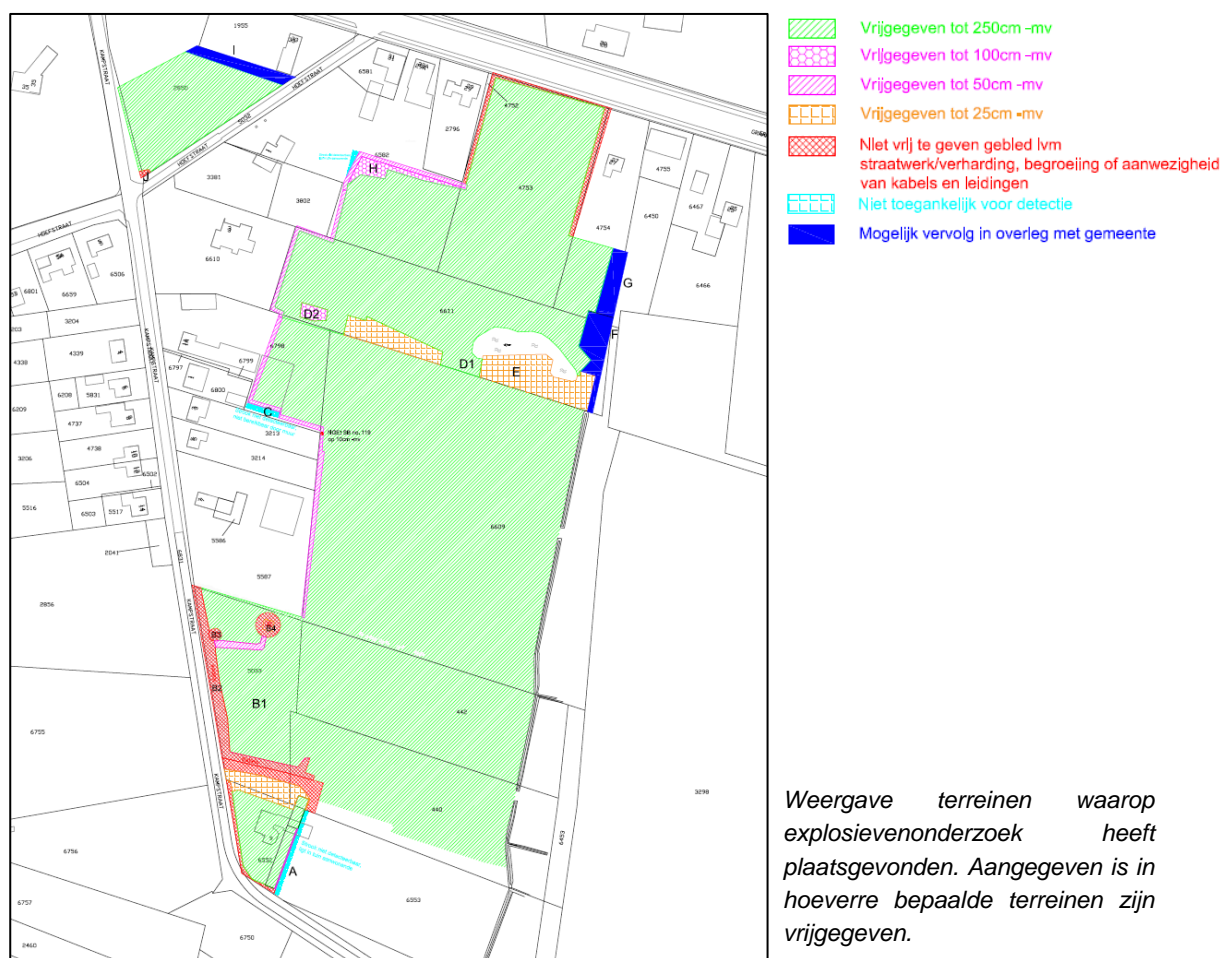
---

<sup>1</sup> Het RRGs is een centraal landelijk register met gegevens over risicosituaties rondom het gebruik van gevaarlijke stoffen.

## 5.9 Explosieven

### *Toetsingskader*

Als gevolg van oorlogshandelingen in de Tweede Wereldoorlog bestaat op veel plaatsen in Nederland een risico ten aanzien van de mogelijke aanwezigheid van explosieven. Internationaal wordt aangenomen dat tien tot vijftien procent van alle conventionele explosieven die tijdens de Tweede Wereldoorlog zijn afgeworpen, geworpen, vershoten of geplaatst niet tot ontploffing is gekomen. Voor de uitvoeringswerkzaamheden van een ontwikkeling bestaat een verhoogd veiligheidsrisico doordat mogelijk aanwezige explosieven kunnen exploderen. In het kader van het bestemmingsplan dient te worden aangetoond dat ter plaatse sprake is van een goede woon- en leefomgeving en derhalve geen explosieven meer aanwezig zijn.



### *Beoordeling*

Enkele jaren geleden is tijdens de bouwwerkzaamheden voor het realiseren woonwijk 'De Hoef 1' meerdere conventionele explosieven aangetroffen. Naar aanleiding van de vondst van deze explosieven heeft de gemeente een probleeminventarisatie en probleemanalyse laten uitvoeren. Uit de resultaten van de analyse volgt dat er binnen meerdere delen van het gebied De Hoef een verhoogd risico aanwezig is op het aantreffen van explosieven uit de Tweede Wereldoorlog. Besloten is om het gehele gebied 'De Hoef' te onderzoeken; aangezien de bouwwerkzaamheden gefaseerd uitgevoerd worden vindt ook het explosievenonderzoek gefaseerd plaats. Het eerste onderzoek, uit 2008, heeft plaatsgevonden op de locatie 'De Hoef 2, fase 2'. In 2010 is besloten om ook 'De Hoef 2, fase 3' te onderzoeken op de aanwezigheid van explosieven. In mei 2010 heeft er oppervlaktedetectie plaatsgevonden en in september en



oktober 2012 sanering en laagsgewijze detectie. In augustus, oktober en november 2012 heeft vervolgens oppervlakedetectie en benaderen (handmatig en kraan) plaatsgevonden. In 2014 heeft vervolgonderzoek plaatsgevonden. Op basis van de diverse onderzoeken zijn een aantal terreinen binnen het plangebied vrijgegeven. Deze zijn weergegeven op de weergegeven afbeelding. Een aantal terreinen wordt nog nader onderzocht. De onderzoeksrapportages van de tot nu toe uitgevoerde onderzoeken zijn bijgesloten in de bijlagen bij dit bestemmingsplan.

#### *Conclusie*

Een groot aantal terreinen binnen het plangebied is onderzocht. De kans op het aantreffen van explosieven wordt hier minimaal geacht. Voor een aantal terreinen wordt nog nader onderzoek uitgevoerd. Voor deze gronden is een omgevingsvergunningstelsel opgenomen in de regels.

### **5.10 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. Buiten het plangebied zijn wel twee leidingen van de Gasunie aanwezig. Op de ligging en invloed van deze leidingen wordt nader ingegaan in paragraaf 5.8. 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.

### **5.11 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 circa 125 woningen. Gesteld kan worden dat een dergelijke ontwikkeling in vergelijking met de realisatie van 1.500 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.

## **5.12 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*

De uitbreiding van 'De Hoef 2, fase 3' voorziet in een stedelijke uitbreiding in de vorm van een woningbouwlocatie. De behoefte aan woningen is enkele jaren geleden onderzocht en wordt sindsdien voortdurend geactualiseerd. Uit diverse woonvisies en onderzoeken blijkt dat er nog steeds behoefte is aan woningen, maar dat deze meer gefaseerd dienen te worden gerealiseerd. Het onderhavige plan voorziet in een gefaseerde realisatie van de maximaal 125 woningen binnen 10 jaar. De Woonvisie en onderzoeken zijn beschreven bij de beleidstoetsing. Zoals beschreven bij de beleidstoetsing aan het provinciale beleid is de behoefte niet binnen het bestaand stedelijk gebied te accommoderen. Wel is het plangebied grenzend aan het bestaand stedelijk gebied zodat de locatie, los van de bereikbaarheid met de auto, ook met het openbaar vervoer te bereiken is.

#### *Conclusie*

Het onderhavige initiatief voldoet aan de ladder duurzame verstedelijking.

### **5.13 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 circa 125 woningen en de vergroting van de gebruiks- en bouw mogelijkheden van een belendend perceel 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. Het ontwikkelingsgerichte delen van plan liggen niet in de directe nabijheid van de Ecologische Hoofdstructuur, een Vogel- of Habitatrichtlijngebied en overig beschermd natuurgebied (Natura 2000). 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 kan zijn. 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.

#### **5.14 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 onderhavige plan worden maximaal 125 woningen mogelijk gemaakt; het bestemmingsplan is exploitatieplanplichtig. De gronden van de locatie 'De Hoef 2, fase 3' (locatie A en B) zijn volledig in eigendom van de gemeente. Hierdoor is het verhaal van de kosten van de grondexploitatie verzekerd. Gelet op het vorenstaande is er dan ook geen verplichting om tegelijkertijd met het plan een exploitatieplan op te stellen voor deze locatie. Indien de grondexploitatie niet positief is en de gemeente een verlies zal moeten nemen, beschikt de gemeente over voldoende middelen om het verlies te kunnen dekken. Voor de bouw van woningen op de gronden aan de Hoefstraat zijn privaatrechtelijke afspraken vastgelegd tussen gemeente en initiatiefnemer in een anterieure overeenkomst.

#### *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 de bestaande bestemmingsplannen “De Kommen van Bernheze” en het bestemmingsplan “Buitengebied 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.

#### **Specifieke opzet**

Aan het opstellen van de onderhavige bestemming hebben drie verschillende motieven ten grondslag gelegen. Ten eerste betreft dit het *conserveren* van de bestemmingsregeling voor de gronden die zijn gelegen aan de Kampstraat, Graafsebaan en de Venloop. In deze gebieden vinden relatief weinig tot geen ontwikkelingen plaats. Voor deze gronden wordt de regeling geactualiseerd en aangepast aan de bestemmingsplansystematiek zoals die geldt voor het stedelijk gebied van alle dorpskernen in de gemeente Bernheze. Deze systematiek is vastgelegd in het bestemmingsplan “De Kommen van Bernheze”. Zodoende geldt voor alle inwoners van de dorpen van Bernheze dezelfde regeling en kent eenieder dezelfde rechten.

Kenmerk van deze systematiek is onder andere het gecombineerd voorkomen van de bestemmingen 'Tuin' en 'Wonen'.

Ten tweede bestaat dit plan uit een *reparatie* van een juridisch-planologische regeling voor het perceel aan de Graafsebaan, tussen nrs. 25 en 27. Dit perceel is gelegen in het buitengebied, hier geldt het bestemmingsplan "Buitengebied Bernheze". Dit plan heeft een geheel andere bestemmingsplansystematiek dan het plan dat is opgesteld voor het stedelijk gebied. In hoofdzaak wordt in dit plan gewerkt met drie hoofdbestemmingen: 'Agrarisch', 'Natuur' en 'Water'. Alle overige functies die in het buitengebied een plaats hebben (bv. wonen, werken, recreatie, etc.) zijn ondergebracht binnen één van de drie hoofdbestemmingen in plaats van benoemd als aparte bestemming. Ten behoeve van de rechtszekerheid wordt deze systematiek voor dit plan overgenomen. Dit houdt in dat voor dit perceel de bestemming 'Natuur' geldt. Binnen de bestemming is een beschrijving gegeven van het gebruik dat op het perceel mag plaatsvinden. Daarnaast gelden voor dit perceel een aantal gebiedsaanduidingen die specifiek voor het buitengebied gelden. Ook enkele andere reparaties maken deel uit van dit plan.

Ten derde bestaat dit bestemmingsplan uit een *ontwikkelingsgericht* deel. Dit gedeelte heeft met name betrekking op het te realiseren woongebied 'De Hoef 2, fase 3' en op de ontwikkeling van enkele woningen aan de Hoefstraat en Graafsebaan. Het ontwikkelingsgerichte deel van het plan is op verschillende wijzen vastgelegd; afhankelijk van de concreetheid van de plannen voor de deelgebieden. Het woongebied wordt gefaseerd ontwikkeld. Hoe later in de tijd de daadwerkelijke ontwikkeling wordt voorzien (doch uiterlijk binnen 10 jaar), hoe flexibeler de bestemmingsplanregeling voor het deelgebied. Het valt namelijk niet exact te voorzien wat de marktomstandigheden over 5 of 7 jaar zijn; de onderhavige bestemmingsregeling kan inspelen op deze wijzigende omstandigheden in inzichten. Er is gekozen voor drie verschillende bestemmingen: 'Wonen', 'Woongebied' en 'Woongebied – Uit te werken'. De flexibiliteit in de regeling mag niet ten koste gaan van de stedenbouwkundige kwaliteiten van het plan. De verplichte groenblauwe ontwikkeling van het gebied, vastgelegd in het provinciale regime 'gebied integratie stad-land', moet wel geborgd blijven. Daarom zijn de belangrijke elementen van het plan die zorg dragen voor de groenblauwe kwaliteiten, separaat geborgd.

In de volgende paragraaf is per bestemming weergegeven wat de bestemmingsregeling inhoudt.

### **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**

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

### *Agrarisch*

De gronden die zijn gelegen op de hoek van de Graafsebaan met de Kampstraat kennen een agrarisch gebruik. De vigerende bestemming 'Agrarisch' wordt voor deze gronden overgenomen en aangepast aan de gelijknamige bestemming 'Agrarisch' uit het bestemmingplan voor de kom van Heesch. Dit houdt in dat gebouwen niet zijn toegestaan en dat alleen het agrarisch grondgebruik mogelijk is.

### *Bedrijf*

De bestemming 'Bedrijf' is gelegd op het bedrijf dat handelt in en servicewerkzaamheden verricht aan motoren aan de Graafsebaan 29A. Bedrijfsbebouwing mag enkel binnen het bouwvlak worden opgericht en binnen de bestemming zijn enkel bedrijven toegelaten die op de Staat van Bedrijfsactiviteiten zijn weergegeven. Er is een regeling opgenomen voor bedrijven die niet op die lijst voorkomen, maar daar wel gelijk aan te stellen zijn.

### *Groen*

De bestemming 'Groen' is gelegd op de gronden waarop de landschappelijke inpassing van het nieuwe woongebied is voorzien. Belangrijk in het stedenbouwkundig plan is de zogenoemde 'kamstructuur', waardoor groenvoorzieningen in de vorm van houtwallen het stedelijk gebied binnenkomen. De houtwallen vormen een belangrijke kwaliteit in het gebied. Het behoud en de versterking van de houtwallen is in de bestemmingsregeling opgenomen door middel van een omgevingsvergunningstelsel. Daarnaast is een bufferzone tussen het nieuwe woongebied en de oostelijk gelegen ecologische hoofdstructuur bestemd als 'Groen'. Deze gronden zijn specifiek bestemd voor de ontwikkeling van 'natuur- en landschapswaarden'.

### *Natuur*

De bestemming 'Natuur' is, overeenkomstig het bestemmingsplan "Buitengebied Bernheze", binnen het plangebied alleen opgenomen voor het perceel aan de Graafsebaan, tussen nrs. 25 en 27. Primair zijn deze gronden bestemd voor de bescherming van de groenblauwe mantel. Daarnaast is het mogelijk om op het perceel te wonen. In de regels is een uitgebreid omgevingsvergunningstelsel opgenomen voor de bescherming van de onderscheiden waarden van de groenblauwe mantel.

### *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 Graafsebaan. Deze weg heeft een ontsluitende functie voor de gehele kom van Heesch en vormt een van de belangrijkste

toegangswegen. Door middel van het toekennen van de bestemming 'Verkeer' is het onderscheid gemaakt met de overige wegen in het plangebied.

#### *Verkeer - Verblijfsgebied*

Alle wegen die zijn gelegen in het plangebied, met uitzondering van de Graafsebaan, zijn bestemd met de bestemming 'Verkeer – Verblijfsgebied'. Binnen deze bestemming zijn naast wegen onder andere groenvoorzieningen, bermen en beplanting, (voet- en fiets-)paden en parkeervoorzieningen mogelijk.

#### *Wonen*

Alle bestaande woningen in het conserverend vast te leggen deel van het plangebied kennen de bestemming 'Wonen'. Dit zijn de woningen aan de Kampstraat, Hoefstraat (gedeeltelijk) en aan de Graafsebaan. Voor deze percelen geldt dezelfde regeling als voor alle andere woonpercelen in het bestaand stedelijk gebied van Heesch. Deze regeling is ook opgenomen voor het meest zuidelijk gelegen deel van 'De Hoef 2, fase 3'. De woningen aan de Venloop zijn nagenoeg allemaal gerealiseerd; derhalve wordt voor dit bouwblok een meer specifieke regeling opgenomen zonder flexibiliteitsbepalingen. Het noordelijk van de Venloop gelegen bouwblok wordt als eerste deel van het nieuwe woongebied ontwikkeld. De plannen voor deze deellocatie zijn relatief concreet; zodoende is een meer nauwgezette bestemmingsregeling passend bij deze bouwplannen opgenomen. De bestemming 'Wonen' is overeenkomstig de bestemmingsplansystematiek van het plan "De Kommen van Bernheze" en komt gecombineerd voor met de bestemming 'Tuin'.

#### *Woongebied*

De bestemming 'Woongebied' is toegekend aan de gronden die zijn gelegen aan de zuidzijde van het te realiseren woongebied. De realisatie van woningen in deze gebieden wordt op de middellange termijn voorzien. Globaal zijn de plannen voor deze deellocaties bekend, in deze toelichting is daarop ingegaan. Door wijzigende marktomstandigheden en woningbehoeften kan het zijn dat, tegen de tijd dat wordt beoogd te beginnen met de daadwerkelijke realisatie van de woningen, de woningen beter op een wat andere plaats of in een andere typologie moeten worden gebouwd. De onderhavige regeling biedt de ruimte om de verkaveling aan te passen. Wel zijn er maximale goot- en bouwhoogtes bepaald en de minimale afstand tussen woningen. Op deze wijze wordt het beoogde Landelijk-Dorpse woonmilieu verankerd. Als de woningen eenmaal zijn gerealiseerd geldt voor deze woningen dezelfde regeling als voor de andere woongebieden in Heesch.

#### *Woongebied – Uit te werken*

De bestemming 'Woongebied – Uit te werken' is toegekend aan de gronden die zijn gelegen ten zuiden van de Graafsebaan. De realisatie van woningen in deze gebieden wordt op de lange termijn voorzien. Hiervoor zal een uitwerkingsplan aan ten grondslag komen te liggen. Door wijzigende marktomstandigheden en woningbehoeften kan het zijn dat, tegen de tijd dat wordt beoogd te beginnen met de daadwerkelijke realisatie van de woningen, de woningen beter op een wat andere plaats of in een andere typologie moeten worden gebouwd. De onderhavige regeling biedt de ruimte om de verkaveling aan te passen. Wel wordt ter plaatse een Landelijk-Dorpse woonmilieu nagestreefd als elders in het plangebied. Als de woningen eenmaal zijn gerealiseerd geldt voor deze woningen dezelfde regeling als voor de andere woongebieden in Heesch.

*Waarde – Archeologie 1*

Op deze gronden is een omgevingsvergunningenstelsel opgenomen om de aanwezige hoge archeologische waarden te beschermen. Er geldt een onderzoeksplicht voor bodemroerende ingrepen die dieper reiken dan 0,4 m en over een groter oppervlak dan 50 m<sup>2</sup>.

*Waarde – Archeologie 3*

Op deze gronden is een omgevingsvergunningenstelsel opgenomen om de aanwezige middelhoge archeologische (verwachtings)waarden te beschermen. Er geldt een onderzoeksplicht voor bodemroerende ingrepen die dieper reiken dan 0,4 m en over een groter oppervlak dan 2500 m<sup>2</sup>.

Het stramien voor de bestemmingsplanregels 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.

**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 aanduidingsregels*

In dit artikel zijn verschillende gebiedsaanduidingen opgenomen. Ter plaatse van deze aanduidingen gelden regels die specifiek voor dat gebied gelden een voortkomen uit specifieke beleid en regelgeving. Gebiedsaanduidingen kunnen over meerdere bestemmingen zijn gelegen. In dit artikel zijn de volgende gebiedsaanduidingen opgenomen: Vrijwaringszone –

weg, Milieuzone – 1000 m kernen, Reconstructiewetzone – extensiveringsgebied, Wetgevingzone – woonwerkontwikkelingsgebied en Wetgevingzone – natuurontwikkelingsgebied. Op een aantal plaatsen is de bodem nog niet vrijgegeven op het voorkomen van explosieven. Middels een gebiedsaanduiding zijn deze gronden weergegeven. Aan de gronden is een omgevingsvergunningenstelsel verbonden dat bodemroerende werkzaamheden verbiedt, tenzij uit een rapport van een deskundige blijkt dat ter plaatse geen explosieven meer voorkomen.

#### *Algemene afwijkingsregels*

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

#### *Algemene wijzigingsregels*

Overeenkomstig het bestemmingsplan “Buitengebied Bernheze” is in dit artikel een wijzigingsbevoegdheid opgenomen om de bestemming ‘Natuur’ te wijzigen om nadere aanduidingen te verwijderen of te wijzigen en om bestemmingsgrenzen met max. 5 te verschuiven.

#### *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 Hoef 2, fase 3”.

## 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

#### **Vooroverleg**

Artikel 3.1.1 van het Besluit op de ruimtelijke ordening (Bro) geeft aan dat bij de voorbereiding van een bestemmingsplan burgemeester en wethouders overleg met de besturen van bij het plan betrokken waterschappen plegen. Waar nodig plegen zij tevens overleg met besturen van andere gemeenten, met de provincie, de inspecteur voor de ruimtelijke ordening en met eventuele andere diensten van Rijk en provincie die belast zijn met de behartiging van belangen die in het plan in het geding zijn.

Vóór het opstarten van de procedure is dit bestemmingsplan ter vooroverleg opgestuurd naar het Waterschap en naar de provincie Noord-Brabant. De Inspectie Leefomgeving en Transport (ILT) heeft laten weten dat wanneer geen nationaal belang gemoeid is, er geen vooroverleg gevoerd hoeft te worden. In dit geval is er inderdaad, zoals bij het beleidskader beschreven, geen nationaal belang gemoeid. De provincie Noord-Brabant heeft geen reactie ingediend die leidt tot aanpassing van het bestemmingsplan.

### 7.3 Tervisielegging

Het ontwerp bestemmingsplan heeft vanaf 16 juli 2014 voor de duur van zes weken voor eenieder ter visie gelegen. Gedurende deze periode zijn er twee zienswijzen binnengekomen. Deze zienswijze zijn als bijlage bij dit bestemmingsplan opgenomen.

#### **Zienswijze Gasunie Transport Services bv**

De zienswijze van de Gasunie is ontvangen op 21 juli 2014 en ontvankelijk. De Gasunie merkt op dat buiten het plangebied een tweetal aardgastransportleidingen van het bedrijf aanwezig zijn, waarvan de invloedssfeer tot binnen het plangebied reikt. De PR 10-6 contour ligt bij beide leidingen op de leiding. Verzocht wordt om in de toelichting bij het aspect 'externe veiligheid' de aanwezigheid van deze infrastructuur te benoemen. Naar aanleiding van de zienswijze van de Gasunie is de toelichting hierop aangevuld.

#### **Zienswijze Waterschap Aa en Maas**

De zienswijze van Waterschap Aa en Maas is ontvangen op 4 augustus 2014 en ontvankelijk. Het waterschap merkt op dat in de toelichting van het bestemmingsplan bij het berekenen van de bergingseis een oude norm wordt gehanteerd. Daarnaast wordt in het bij de toelichting gevoegde waterhuishoudkundig plan uit 2006 verwezen naar bijlagen die behoren bij dat rapport, die bijlagen ontbreken echter. Het is derhalve voor het waterschap niet mogelijk om de bergingsvoorziening te controleren. Het Waterschap verzoekt de toelichting en dan met name de berekening van de bergingseis te actualiseren en daarnaast een plattegrond toe te voegen van de hoeveelheid beschikbare bergingsruimte. Naar aanleiding van de zienswijze van het

waterschap is de waterparagraaf in de toelichting geactualiseerd en is daarnaast het waterhuishoudkundig plan aangevuld met de ontbrekende bijlagen.

### **Ambtshalve wijzigingen**

Ten opzichte van het ontwerp bestemmingsplan hebben enkele ambtshalve wijzigingen plaatsgevonden. Deze wijzigingen zijn weergegeven in het 'Overzicht ambtshalve wijzigingen' dat, tezamen met de binnengekomen zienswijzen, is bijgesloten in de bijlagen.