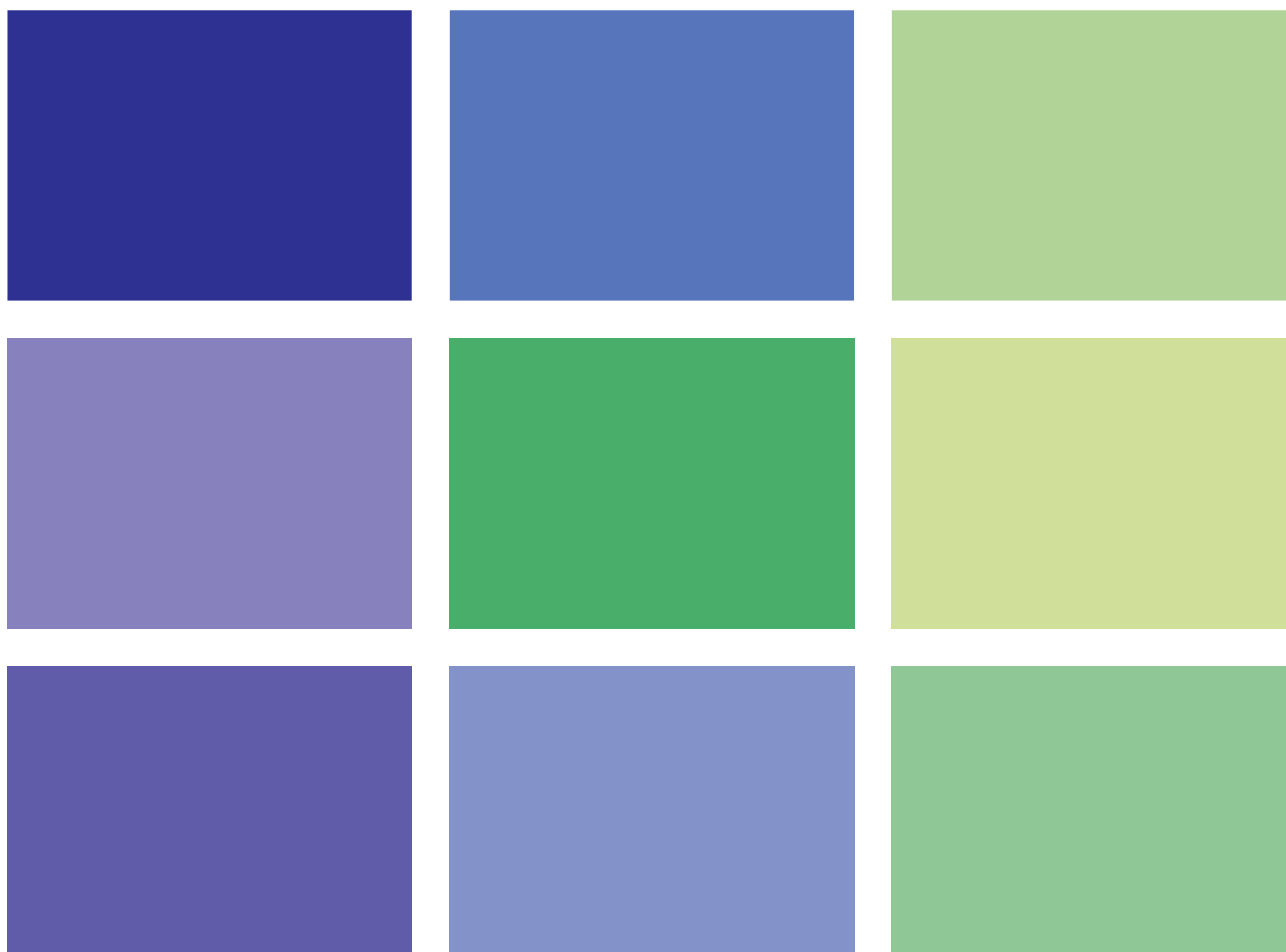


Ontwerpbestemmingsplan

Herziening De Helling, Vorstenbosch

Gemeente Bernheze



Ontwerpbestemmingsplan

Herziening De Helling, Vorstenbosch

Gemeente Bernheze

Toelichting

Bijlagen

Regels

Bijlage

Verbeelding

Schaal 1:1.000

Datum:

September 2014

Projectgegevens:

TOE02-0252836- 01A

REG02-0252836- 01A

TEK02-0252836- 01A

SVB01-0252836- 01A

Identificatienummer:

NL.IMR0.1721.BPHerzDeHelling-OW01

croonenburo5



Vestiging Oosterhout
Beneluxweg 125
4904 SJ Oosterhout
T: +31 (0)162 48 75 00
www.croonenburo5.com

Vestiging Maastricht
Louis Loyensstraat 5
6221 AK Maastricht
T: +31 (0)43 325 32 23
info@croonenburo5.com

Inhoud

1	Inleiding	1
1.1	Aanleiding	1
1.2	Ligging en begrenzing plangebied	1
1.3	Vigerend bestemmingsplan	2
1.4	Inhoud van de toelichting	2
2	Beleidskader	3
2.1	Rijksbeleid	3
2.2	Provinciaal beleid	3
2.3	Gemeentelijk beleid	7
2.4	Conclusie	11
3	Planbeschrijving	13
3.1	Stedenbouwkundig ontwerp	13
3.2	Kwaliteitsverbetering van het landschap	14
3.3	Bebouwing perceel naast De Helling 6 in relatie tot Verordening ruimte 2014 vanuit lagenbenadering	15
3.4	Vertaling naar bestemmingsplan	21
4	Milieuhygiënische en planologische aspecten	23
4.1	Milieu	23
4.2	Archeologie	28
4.3	Flora en fauna	28
4.4	Waterhuishouding	29
4.5	Kabels en leidingen	32
5	Financiële haalbaarheid	33
6	De bestemmingen	35
6.1	Plansystematiek	35
6.2	Bestemmingen	36
7	Procedures	37
7.1	Vooroverleg	37
7.2	Vaststelling	37

Bijlagen

- 1 Beeldkwaliteitplan De Helling, Vorstenbosch, Croonen Adviseurs, maart 2010
- 2 Stedenbouwkundig plan De Helling, Vorstenbosch, Croonen Adviseurs, maart 2010
- 3 Akoestisch onderzoek, Croonen Adviseurs, december 2009
- 4 Quicksan flora en fauna, Croonen Adviseurs, november 2009
- 5 Verkennend bodemonderzoek oostelijk deel plangebied, Geofox-Lexmond, januari 2009
- 6 Verkennend bodemonderzoek westelijk deel plangebied, IDDS, oktober 2009
- 7 Archeologisch onderzoek, Becker & Van de Graaf, november 2009
- 8 Inventariserend Veldonderzoek dmv proefsleuven, Archol, juni 2011
- 9 Waterhuishoudkundig plan, IDDS, mei 2011
- 10 Uitgangspunten watertoets, Waterschap Aa en Maas,
- 11 Hno-tool Herziening De Helling, CroonenBuro5, 30 april 2014
- 12 Bodemonderzoek oostzijde De Helling 6, Verhoeven Milieutechniek, 14 april 2014
- 13 Quicksan flora en fauna, Croonen Adviseurs, april 2014



Topografische kaart met in rood het plangebied (bron: Topografische Dienst, 1998)



Luchtfoto in rood het plangebied (bron: bing.com)

1 Inleiding

1.1 Aanleiding

Een aantal jaar geleden is bestemmingsplan De Helling opgesteld op basis van het stedenbouwkundig plan. Nu blijkt dat twee kavels in de zuidhoek van het plan zeer moeilijk verkoopbaar zijn door de maat en vorm van de kavels. Door een verschuiving van de ontsluitingsweg door het plangebied is het mogelijk de kavels iets dieper te maken en te komen tot beter indeelbare kavels. Ten zuiden van deze twee kavels is, aansluitend aan woonperceel De Helling 6, momenteel een perceel gelegen met daarop een paardenwei en volkstuinen. Doordat het volkstuinencomplex wordt opgeheven ontstaat een goede mogelijkheid om tot verdere afronding van het gebied De Helling te komen.

Binnen de vigerende bestemmingsplannen 'De Helling', 'De kommen van Bernheze' en 'Buitengebied Bernheze' is geen ruimte om de voorliggende aanpassing van de weg, vergroting van de bouwvlakken en de realisatie van 2 woningen te realiseren. Medewerking verlenen kan door middel van een bestemmingsplanherziening.

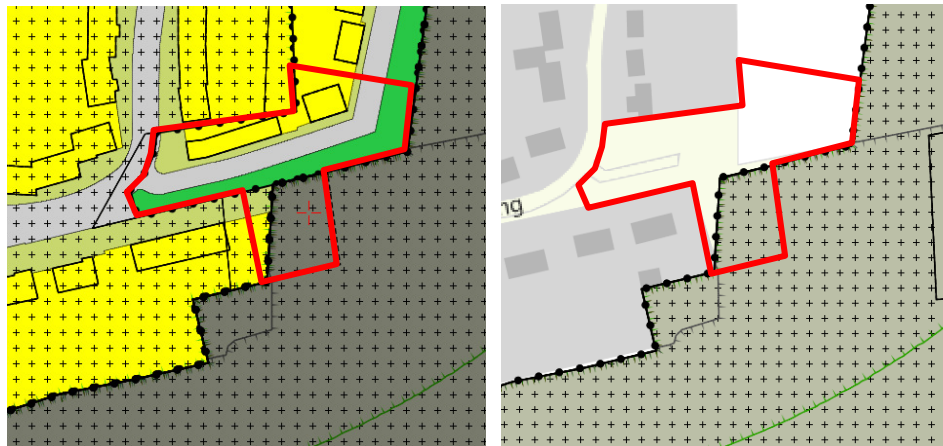
Voorliggend bestemmingsplan voorziet in een passende juridische en planologische regeling om de ontwikkeling mogelijk te maken.

1.2 Ligging en begrenzing plangebied

Het plangebied is gelegen in het oosten van de kern Vorstenbosch, op de overgang van het dorp met het agrarisch landschap en het nabij gelegen beekdal van de Leijgraaf. Het betreft de zuidelijke kavels van het woongebied De Helling, gelegen tussen de woonbebouwing aan de woonstraat De Helling aan de westzijde en een hoveniersbedrijf/tuincentrum aan de oostzijde en het perceel naast De helling 6. Het terrein is deels braakliggend en deels in gebruik als paardenwei en volkstuinen.

1.3 Vigerend bestemmingsplan

Ter plaatse van het plangebied vigeren drie bestemmingsplannen 'De Helling' (vastgesteld 22 september 2011), 'De kommen van Bernheze' (vastgesteld 1 juni 2011) en 'Buitengebied' (vastgesteld 26 juni 2012) van de gemeente Bernheze.



Uitsnede bestemmingsplannen 'De Helling', 'Kommen van Bernheze' en 'Buitengebied'.

Het plangebied heeft hierin de bestemmingen 'Wonen', 'Tuin', 'Groen', 'Verkeer' en 'Agrarisch'. Over het zuidelijke perceel ligt de dubbelbestemming 'Waarde- Archeologie 2' en de functieaanduiding 'volkstuin'. Tevens is de aanduiding 'wro-zone - woonwerk-ontwikkelingsgebied' opgenomen waarbinnen de ontwikkeling van een aantrekkelijk en gevarieerd woon- en werkklimaat wordt voorgestaan. Binnen de vigerend bestemmingsplannen is de beoogde ontwikkeling van het woongebied niet mogelijk.

1.4 Inhoud van de toelichting

In hoofdstuk 2 is het beleidskader geschetst, waarbinnen de planvorming plaatsvindt. Met name het planologisch beleid op provinciaal en gemeentelijk niveau komt aan bod. In hoofdstuk 3 wordt de planbeschrijving gegeven. Vervolgens komen in hoofdstuk 4 de betreffende milieuhygiënische en planologische aspecten aan bod. In de hoofdstukken 5, 6, en 7 tenslotte, worden respectievelijk de financiële haalbaarheid, de bestemmingen en de procedures toegelicht.

2 Beleidskader

De realisatie van nieuwe woningen binnen het gebied De Helling is in het vigerende bestemmingsplan 'De Helling' al toegestaan. Het aantal woningen binnen dit bestemmingsplan gebied neemt niet toe. Voor deze woningen is dan ook in het kader van het bestemmingsplan is reeds een beleidsmatige afweging gemaakt voor de toevoeging van woningen op deze locatie. Aangezien in de tussentijd geen nieuw beleid is geformuleerd dat van invloed is op deze afweging, wordt met betrekking tot beleid verwezen naar het bestemmingsplan 'De Helling'. Het vergroten van het bouwvlak en verschuiven van de weg heeft geen invloed op deze beleidskeuzes. Voor de noordelijke kavels in voorliggend bestemmingsplan wordt derhalve niet concreet ingegaan op beleid.

Er is nog niet eerder een bouwmogelijkheid opgenomen voor het zuidelijk perceel naast De Helling 6. Wel is een deel van het perceel reeds als 'Wonen' bestemd in bestemmingsplan 'Kommen van Bernheze'. De voorgenomen ontwikkeling van het zuidelijk perceel moet passen binnen het vigerend beleid op zowel nationaal, provinciaal als gemeentelijk niveau. Voor de ontwikkeling en het plangebied zijn verschillende beleidsstukken relevant. Hierna zijn de belangrijkste bevindingen uit het beleid beschreven en wordt aangegeven hoe de ontwikkeling van het plangebied hierop inspeelt.

2.1 Rijksbeleid

De Nota Ruimte, die op 17 mei 2005 door de Tweede Kamer is goedgekeurd, is op 27 februari 2006 formeel in werking getreden. Hierin zijn de uitgangspunten voor de ruimtelijke ontwikkeling van Nederland tot 2020 vastgelegd. De nota heeft vier algemene doelen: versterken van de economie, krachtige steden en een vitaal platteland, waarborging van waardevolle groengebieden en veiligheid.

Op het gebied van verstedelijking zet de Nota Ruimte in op een voortzetting van het bundelingprincipe. Bundeling draagt bij aan economische schaalvoordelen en benutting van (overheids)investeringen in voorzieningen (zoals die in infrastructuur), versterkt het draagvlak voor diverse stedelijke voorzieningen en beperkt de druk op de landelijke gebieden.

2.2 Provinciaal beleid

2.2.1 Structuurvisie Ruimtelijke Ordening Provincie Noord-Brabant

De Structuurvisie Ruimtelijke Ordening Noord-Brabant (SVRO) bevat de hoofdlijnen van het provinciaal ruimtelijk beleid tot 2025 (met een doorkijk naar 2040). Sinds de vaststelling van de SVRO op 1 oktober 2010 zijn door Provinciale Staten diverse besluiten genomen die tot een verandering hebben geleid in de provinciale rol en sturing en het provinciaal beleid. Vanuit de provincie Noord-Brabant is derhalve besloten om de SVRO te actualiseren. Er is hierbij een bewuste keuze gemaakt om niet een geheel nieuwe visie op te stellen. Dit omdat de bestaande structuurvisie recent is vastgesteld en de visie en sturingsfilosofie voor het overgrote deel nog actueel zijn.

Er vindt slechts op onderdelen bijsturing plaats welke zijn doorvertaald in de structuurvisie Ruimtelijke Ordening – partiële herziening 2014, welke op 7 februari 2014 door Provinciale Staten is vastgesteld.

De structuurvisie is bindend voor het ruimtelijk handelen van de provincie Noord-Brabant en vormt de basis voor de wijze waarop de provincie de instrumenten inzet die de Wet ruimtelijke ordening biedt. De SVRO gaat in op de ruimtelijke kwaliteiten van de provincie Noord-Brabant. Mens, markt en milieu zijn binnen de provincie in evenwicht. Daarom kiest de provincie in haar ruimtelijke beleid tot 2025 voor de verdere ontwikkeling van gevarieerde en aantrekkelijke woon-, werk- en leefmilieus en voor een kennis-innovatieve economie met als basis een klimaatbestendig en duurzaam Brabant. Het principe van behoud en ontwikkeling van het landschap is in de structuurvisie de ‘rode’ draad die de ruimtelijke ontwikkelingen stuurt. De provincie wil het contrastrijke Brabantse landschap herkenbaar houden en verder versterken. Daarom wordt ingezet op de ontwikkeling van robuuste landschappen, een beleefbaar landschap vanaf het hoofdwegennet en behoud en versterking van aanwezige landschapskwaliteiten.

De ruimtelijke belangen en keuzes zijn in vier ruimtelijke structuren geordend: de groenblauwe structuur, het landelijk gebied, de stedelijke structuur en de infrastructuur. Binnen deze structuren worden de belangrijkste maatschappelijke ontwikkelingen opgevangen. Samen vormen deze structuren de provinciale ruimtelijke structuur. 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.

Het voorliggend initiatief ligt op de ‘structurenkaart’ van de SVRO op de rand van het gebied ‘kernen: in het landelijk gebied’.



Uitsnede Structurenkaart Structuurvisie Ruimtelijke Ordening (bron: Provincie Noord-Brabant, 2014)

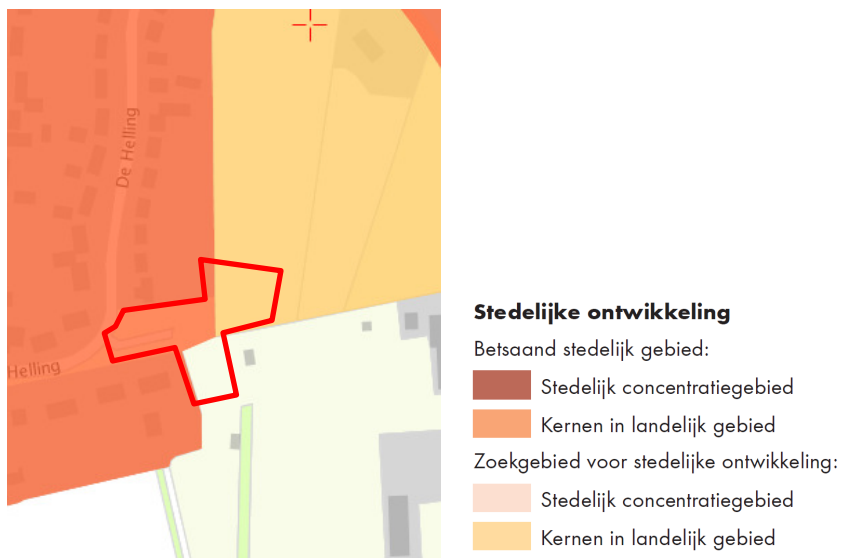
Conclusie

Het voorliggend initiatief sluit aan op de doelstellingen uit de structuurvisie ruimtelijke ordening. De kernen in het landelijk gebied, voorzien in de opvang van de lokale verstedelijkingsbehoefte en de menging van de functies waarbij de aanduiding Accent agrarische ontwikkeling aangeeft dat het versterken van de agrarische structuur op deze locatie mogelijk is.

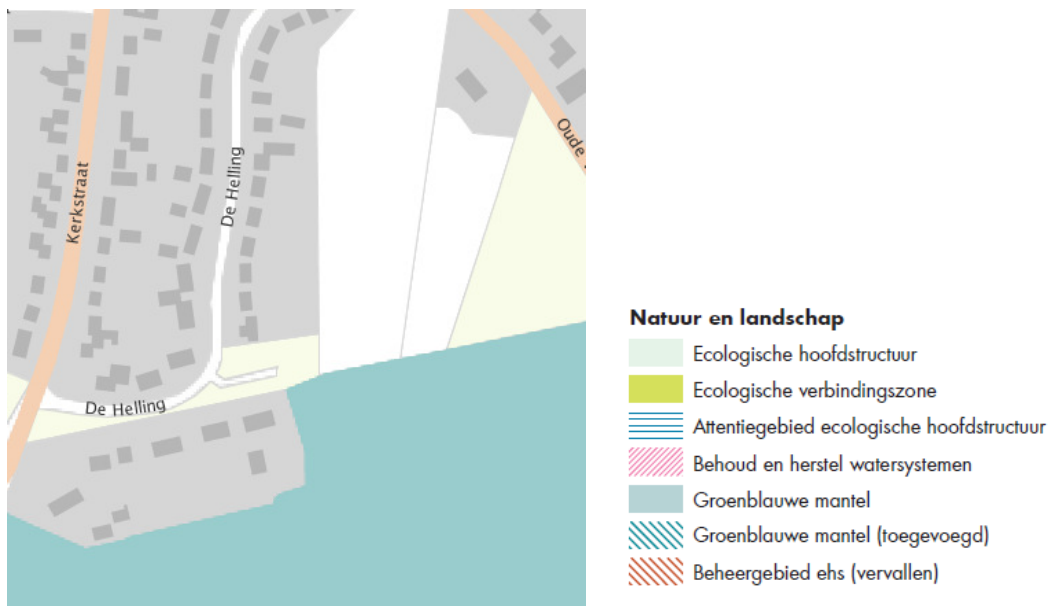
2.2.2 Verordening Ruimte

In de Wet ruimtelijke ordening (Wro) is vastgelegd hoe de bevoegdheden op het gebied van ruimtelijke ordening zijn verdeeld tussen rijk, provincies en gemeenten. De provincie kan door middel van een planologische verordening regels formuleren waarmee gemeenten bij het opstellen van ruimtelijke plannen rekening moeten houden. De provincie Noord-Brabant heeft hiertoe de Verordening Ruimte opgesteld.

De Verordening Ruimte is op 17 december 2010 vastgesteld en op 1 maart 2011 in werking getreden. Hierbij heeft naar aanleiding van de structuurvisie ruimtelijke ordening – partiële herziening 2014 eveneens een herziening van de Verordening Ruimte plaatsgevonden. In de Verordening Ruimte 2014 zijn regels opgenomen waarvan de provincie het belangrijk vindt dat die door iedere gemeente worden toegepast bij ruimtelijke besluiten. Hierbij is geprobeerd om (verdere) vereenvoudigingen door te voeren. Daarnaast zijn er ook inhoudelijke wijzigingen doorgevoerd. Deze zijn direct terug te voeren op de partiële herziening 2014 van de Structuurvisie Ruimtelijke Ordening.



Uitsnede kaart Stedelijke ontwikkeling, Verordening Ruimte met aanduiding van het plangebied
(bron: Provincie Noord-Brabant, 2014)



Uitsnede kaart natuur en landschap, Verordening Ruimte met aanduiding van het plangebied
(bron: Provincie Noord-Brabant, 2014)

Plangebied

Het plangebied van voorliggend bestemmingsplan is op de kaarten behorende bij de Verordening Ruimte grotendeels (noordelijke kavels) aangeduid als bestaand stedelijk gebied en als 'zoekgebied voor stedelijke ontwikkeling' ('kernen in landelijk gebied'). In de Verordening Ruimte zijn regels opgenomen waaraan ruimtelijke plannen dienen te voldoen. Nieuwe stedelijke ontwikkelingen dienen in principe plaats te vinden in bestaand stedelijk gebied of in een zoekgebied voor stedelijke ontwikkeling. Daarnaast is de bouw van woningen reeds binnen het vigerend bestemmingsplan toegestaan.

Het zuidelijk perceel is gelegen buiten het stedelijk gebied, maar direct aansluitend aan het stedelijk gebied. Een deel van het perceel heeft reeds de bestemming 'Wonen'. Op de kaart 'natuur en landschap' van de Verordening Ruimte ligt het perceel in de zone 'groenblauwe mantel'. Op locatie is echter nauwelijks sprake van ecologische en landschappelijke kwaliteiten; de aanwezige elementen zijn intensief door mensen onderhouden en beheerd (paardenweide en volkstuinten). De meest ecologische en landschappelijke elementen in dit gebied, de houtwallen rondom het perceel, blijven bovendien behouden. In het plangebied zijn tevens geen ecologische structuren aanwezig die van belang zijn voor de kwaliteit van het zuidelijk gelegen beekdal (waaraan de Groenblauwe mantel zijn functie verleent). Daarnaast ligt het plangebied - met de toekomstige functie 'wonen', niet dichtbij dit beekdal dan de aangrenzende woningen aan de westzijde van het plangebied. Ook is de zone 'groenblauwe mantel' grof op het bestaand stedelijk gebied begrensd. Indien de begrenzing van de 'groenblauwe mantel' op perceelsniveau zou zijn beoordeeld zouden de volkstuintjes niet meegenomen zijn omdat er geen natuurwaarden aanwezig zijn die de bescherming van de 'groenblauwe mantel' nodig hebben.

Bebouwing van dit perceel is dus goed voorstelbaar. Vorstenbosch heeft een concentrische opbouw waarbij (de meeste) ruimtes tussen oude linten zijn opgevuld met projectmatige uitbreidingen.

De bebouwing aan de straat De Helling was in de oude situatie de grens tussen kern en buitengebied. De bebouwde kom is door de nieuwbouw aan de Dorpsrand in westelijke richting opgeschoven. Om Vorstenbosch een concentrische opbouw te laten behouden is een duidelijk dorpsafronding gewenst. De Dorpsrand is de nieuwe dorpsafronding en het betreffende perceel maakt daarmee deel uit van het dorp. De woningen op dit perceel zijn stedenbouwkundig gewenst om de dorpsopbouw van Vorstenbosch te behouden.

Conclusie

Bebouwing van het zuidelijke perceel is volgens de Verordening ruimte niet zondermeer mogelijk. De afronding van de dorpsrand verstoort echter de 'groen-blauwe mantel' niet, omdat ten westen van het perceel reeds een schuur aanwezig is, waarmee een opvulling van de gat tussen bebouwing wordt bewerkstelligd.

2.3 Gemeentelijk beleid

2.3.1 Structuurvisie Bernheze

De Structuurvisie Bernheze is op 11 februari 2010 vastgesteld door de gemeenteraad van Bernheze. De Structuurvisie Bernheze vervangt de StructuurvisiePlus 'Bernheze op koers' uit 2003.

De Structuurvisie Bernheze geeft een samenhangend beeld van de gewenste ruimtelijke ontwikkeling van de hele gemeente. De structuurvisie is een visie op hoofdlijnen en vormt daarmee een belangrijk (toetsing)kader voor het initiëren, beoordelen, afwegen en vaststellen van nieuwe ruimtelijke plannen, zoals bestemmingsplannen en projecten. In de structuurvisie staan de belangrijkste ruimtelijke ontwikkelingen beschreven voor de komende jaren.

De gemeente Bernheze beoogt met de actualisatie van de Structuurvisie meerdere doelen te bereiken:

- 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 de doelstellingen aan te sluiten, wordt deze Structuurvisie onderscheiden in twee delen die qua globaliteit, flexibiliteit en planperiode sterk van elkaar verschillen.

Deel A: Ruimtelijk Casco

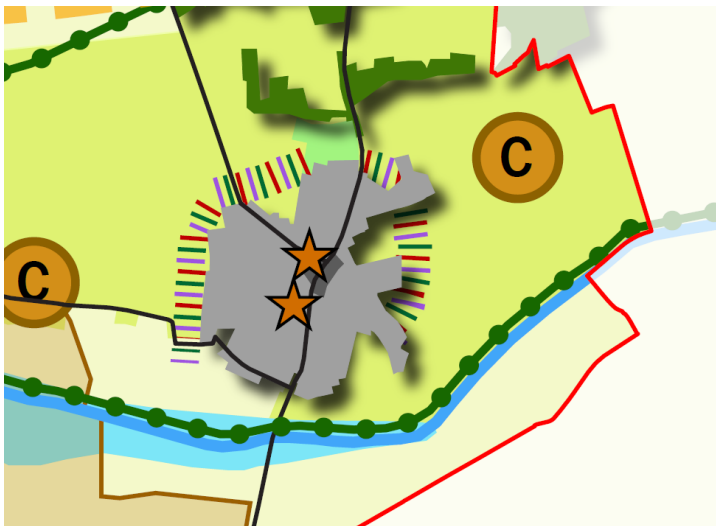
In deel A wordt vanuit een bondige analyse een visie geformuleerd op de gemeente. Deze visie bestaat uit het ontwikkelingskader (bestaand en nieuw beleid) en droombeeld (mission statement) voor de lange termijn en komt tot stand door een locatie-overstijgende discussie. Het Ruimtelijk Casco beoogt de samenhangende structuren naar boven te halen en hieraan logische strategieën te koppelen, waarmee het een casco vormt voor concrete projecten en plannen. Het is een afwegingskader, maar tegelijkertijd ook een inspiratiekader voor ruimtelijke ontwikkeling.

Het Ruimtelijk Casco geeft richting zonder te spreken over een programma. Het geeft de mogelijkheden weer en is flexibel wat betreft de exacte invulling op de korte termijn.

Deel B: Uitvoeringsprogramma

In deel B worden de ruimtelijke opgaven voor de korte en middellange termijn benoemd en de meest geschikte locaties hiervoor aangewezen. Daarnaast formuleert de gemeente welke concrete projecten en plannen op korte termijn richting uitvoering worden gebracht en hoe deze gerealiseerd gaan worden.

Het uitvoeringsprogramma zal periodiek worden geactualiseerd en geeft daarmee steeds voor een bepaalde periode weer, op welke wijze het droombeeld tot uitvoering wordt gebracht.



Uitsnede ruimtelijk cascokaart Structuurvisie Bernheze: Vorstenbosch (bron: gemeente Bernheze, 2010)

De ontwikkelingslocatie De Helling is gelegen in 'dorpen' binnen de ruimtelijke cascokaart. In het Uitvoeringsprogramma Wonen van de Structuurvisie Bernheze aangeduid als zoekgebied voor wonen in de periode 2010-2015 met 25 tot 30 woningen. Het noordelijk deel van voorliggend bestemmingsplan is onderdeel van het ontwikkelingsgebied De Helling. De wijziging betreft de grootte en ligging van het bouwvlak en de bestemming 'Wonen'. Deze woningen passen qua aantal binnen het vigerende bestemmingsplan De Helling.

Voor het zuidelijke perceel geeft de Structuurvisie deels de gebiedsomschrijving 'dorpen' aan en voor het andere deel de gebiedsomschrijving 'halfopen landschap'. Herstructurerings- en intensiveringsprocessen zijn binnen het bestaand woongebied, de gebiedsomschrijving 'Dorpen' mogelijk. Hierbij moet worden aangesloten op de kwaliteiten en mogelijkheden van dat woongebied. De duidelijke structuur en de variatie van de verschillende dorpen dient behouden en waar mogelijk versterkt te worden. Het zuidelijke perceel betreft een afronding van het stedelijk gebied aansluitend aan het stedelijk gebied. Bebouwing van dit perceel past daarmee in de Structuurvisie Bernheze.

Conclusie

Het voorgestane initiatief sluit aan bij de uitgangspunten zoals gesteld in de Structuurvisie Bernheze.

2.3.2 Woonvisie Bernheze 2005-2015

In februari 2005 is door Companen een Woonvisie opgesteld voor de gemeente Bernheze. De Woonvisie is de beleidsmatige vertaling van het woningmarktonderzoek zoals dat in 2004 door Companen is uitgevoerd.

De Woonvisie vormt tevens de brug van het woningmarktonderzoek naar de StructuurvisiePlus. In de Woonvisie wordt ook aandacht besteed aan de vergrijzing en de gevolgen daarvan voor het woonbeleid.

Hoofddoel van het woonbeleid van de gemeente Bernheze is het voorzien in de eigen woningbehoefte. Hiertoe wordt ingezet op het bouwen van voldoende woningen voor de eigen behoefte in de toekomst én om het tekort uit de afgelopen jaren in te halen. Kwalitatief moet voorzien worden in de bouw van levensloopbestendige woningen. Verder worden het bouwen voor starters en wonen-welzijn-zorg genoemd als speerpunten.

Om in de eigen woningbehoefte te kunnen voorzien moeten in de gemeente Bernheze in de periode 2005-2015 ten minste 1.340 woningen worden gebouwd.

Het initiatief voorziet in de eigen woningbehoefte van de kern Vorstenbosch. Het woningbouwprogramma gaat uit van meer dan de helft betaalbare woningen, waarvan één derde huur. Zie hiervoor ook paragraaf 2.3.7 Programma 'De Helling'.

Voorliggend plan past zodoende binnen de uitgangspunten die genoemd zijn in de Woonvisie Bernheze 2005-2015.

2.3.3 Bernheze Masterplan Wonen, fase 2 (2011)

Het Masterplan Wonen, fase 2, zoals vastgesteld door de gemeenteraad in juli 2011, heeft als doel om via herprogrammering de woningbouwproductie in Bernheze weer vlot te trekken. In het masterplan zijn prioritaire locaties aangegeven. Door prioriteit te geven aan bepaalde woningbouwlocaties wordt zoveel mogelijk gewaarborgd dat de projecten ook daadwerkelijk worden uitgevoerd.

Op basis van de provinciale prognose is de gewenste uitbreiding van de woningvoorraad gesteld op 390 woningen in de periode van 2010 tot 2015. Het gewenste programma (inclusief overcapaciteit en sloop) komt uit op 530 woningen. Voor Vorstenbosch is de woningbehoefte tot 2020 geraamd op 95 woningen. Het feitelijke programma bestaat uit 58 woningen op harde locaties en 22 woningen op zachte locaties.

In plangebied de Helling (harde locatie) waren 26 woningen voorzien. Voor tot 2015 is hier rekening gehouden met de realisatie van 14 woningen en tot 2020 met 12 woningen. Het bouwprogramma tot 2015 sluit aan op de gewenste uitbreiding van de voorraad volgens de provinciale prognose. Dit betekent echter dat er geen enkele uitval of vertraging in de projecten mag optreden.

De 26 woningen zijn al bestemd, maar de realisatie lijkt voor de 2 woningen in voorliggend plangebied niet te gaan lukken. Door aanpassing van het bouwvlak is de kans op realisatie van de woningen groter.

De 2 nieuwe woningen ten westen van De Helling 6 zijn niet genoemd in het Masterplan. Om de gewenste uitbreiding van de voorraad te realiseren passen deze 2 woningen echter wel binnen het Masterplan.

2.3.4 Parkeerbeleidsplan

Het parkeerbeleidsplan voor Bernheze geeft inzicht in de parkeernormen en de parkeerbalans. Als er sprake is van een ruimtelijke ontwikkeling, dient aan de parkeernormen voldaan te worden. Voor het plangebied geldt een parkeernorm van 2,0 parkeerplaatsen per woning.

2.3.5 Duurzaam bouwen

In het kader van duurzaam bouwen, heeft de gemeente Bernheze, samen met andere gemeenten, woningcorporaties, architecten, bouw- en installatiebedrijven in de regio noordoost Brabant, een convenant afgesloten; het Regionaal Convenant duurzaam (ver)bouwen Noordoost-Brabant 2013-2016, getiteld "Samen werken aan duurzaamheid".

De nadruk in het nieuwe convenant 2013-2016 ligt op de samenwerking tussen die organisaties. Tussen de bedrijven in de bouwketen (opdrachtgever, projectontwikkelaar, architect, aannemer, installateur) en tussen de ondertekenaars onderling. Naast de inhoudelijke ambities richt het convenant zich ook op het gezamenlijk communiceren richting de woonconsument en eindgebruiker (marktontwikkeling).

De doelstelling van dit convenant is om gezamenlijk stappen te zetten richting het verder verduurzamen van gebouwen, met als voornaamste speerpunten:

1. Energiezuinig (ver)bouwen en het terugdringen van energie- en woonlasten; concreet betekent dit een **gemiddelde GPR-score van tenminste 7 over de vijf thema's (energie, milieu, gezondheid, gebruikskwaliteit en toekomstwaarde)**

2. Het verbeteren van de levensloopbestendigheid van en in gebouwen; concreet betekent dit: **een score van minimaal 8 op de GPR sub-module toegankelijkheid** . Want zorgdragen voor een goede levensloopbestendigheid en toegankelijkheid verbetert niet alleen de kwaliteit van het gebouw maar voorkomt ook kostbare aanpassingen achteraf en inzet van middelen vanuit de Wet maatschappelijke ondersteuning (Wmo).
3. Het bewustmaken van de eindgebruiker van de meerwaarde van duurzame gebouwen en de mogelijkheden voor het terugdringen van energielasten

2.4 Conclusie

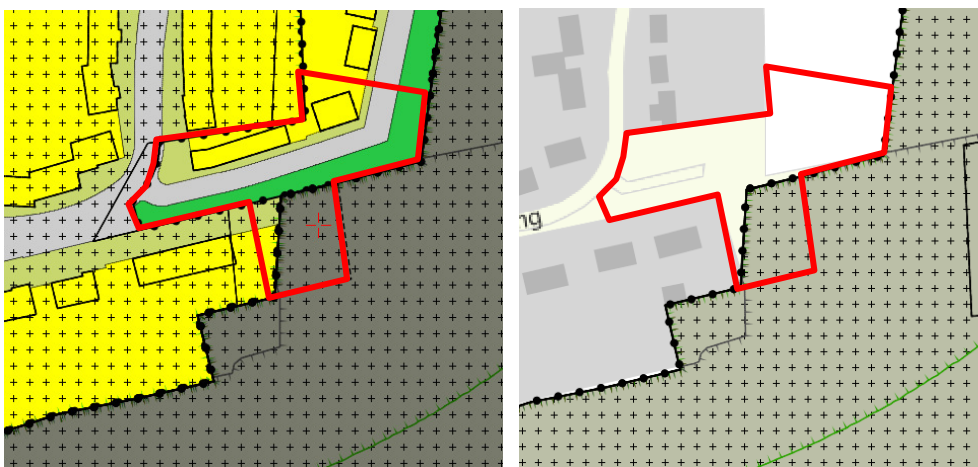
De voorgestane ontwikkeling past binnen het vigerend beleid op zowel nationaal, provinciaal als gemeentelijk niveau.

3 Planbeschrijving

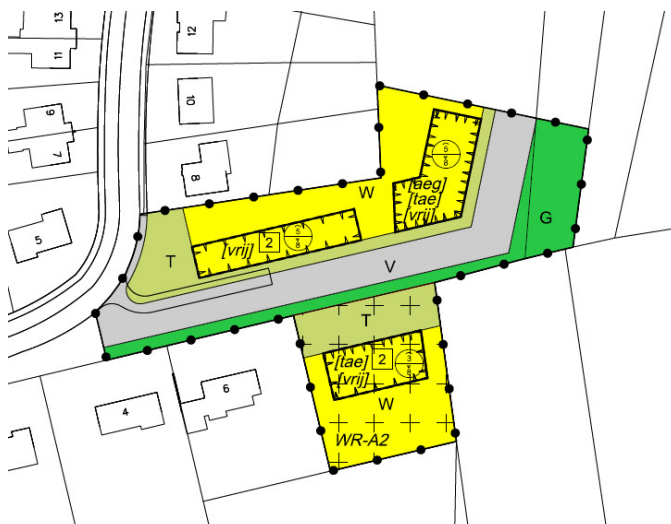
3.1 Stedenbouwkundig ontwerp

Voorliggend bestemmingsplan borduurt voort op het vigerende bestemmingsplan 'De Helling'. Omdat de vorm en grootte van de meest zuidelijke bouwvlakken van De Helling niet goed uitteefbaar bleken zijn deze kavels en bouwvlakken naar het zuiden toe vergroot.

De reeds aanwezige weg wordt daarvoor naar het zuiden verplaatst. Tussen de bestaande kavels aan de zuidzijde van de weg, De Helling en de aangepaste weg wordt een groenstrook van 3 meter breed vrijgehouden voor groenvoorzieningen en de inritten.



Uitsneden vigerend bestemmingsplannen 'De Helling', 'De Kommen van Bernheze' en 'Buitengebied'.



Verbeelding voorliggend bestemmingsplan.

Ten zuiden van de groenstrook, naast perceel De Helling 6, zijn op dit moment een paardenwei en volkstuintjes aanwezig.

Op dit perceel, tussen de woning op perceel Helling 6 en een schuur aan de oostzijde is een vrijstaande woning of 2 twee-onder-een-kap-woningen voorzien.

De bebouwing zal in lijn met de woning op nummer 6 bestaan uit 1 laag met een kap. Hiermee wordt een goede overgang naar het buitengebied verkregen.

Ontsluiting en parkeren

Alle percelen worden ontsloten op de bestaande weg De Helling. De toevoeging van 2 woningen (de andere woningen waren al mogelijk) levert een zeer beperkte toename van verkeersbewegingen op. De extra woningen leveren dus geen problemen op voor de weg De Helling.

Voor de parkeerbalans is uitgegaan van een parkeerbehoefte van 2 parkeerplaatsen per woning (inclusief bezoekersparkeren). Met de noordelijke woningen is reeds in het bestemmingsplan De Helling rekening gehouden. In dit plan werd voldaan aan de parkeerbehoefte. Op het zuidelijk perceel zullen 2 parkeerplaatsen per woning worden gerealiseerd, waarmee ook voor deze woningen voldaan wordt aan de parkeerbehoefte.

3.2 Kwaliteitsverbetering van het landschap

Algemeen

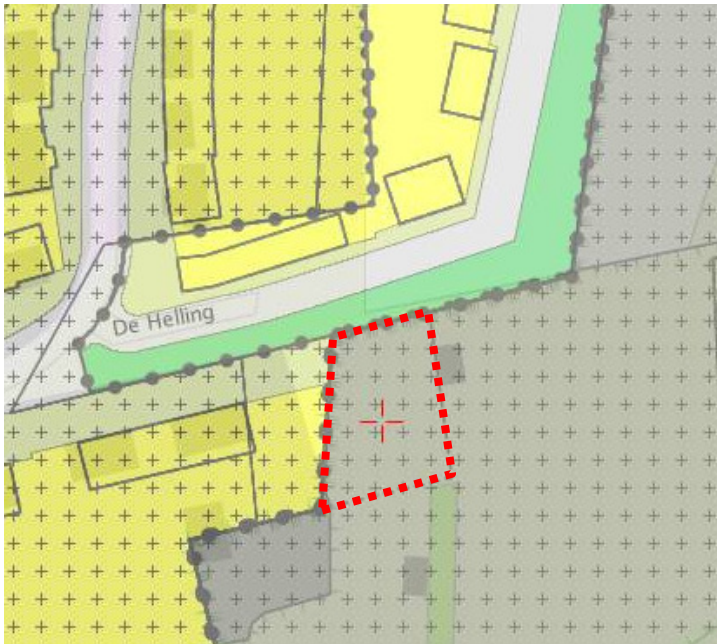
De provincie Noord-Brabant heeft in haar beleid aangegeven veel belang te hechten aan een goede landschappelijke inpassing bij nieuwe ontwikkelingen. Om de inrichtings- en ontwerpqualiteit te verbeteren, dient hieraan in de planvoorbereiding nadrukkelijk aandacht te worden besteed. Een bestemmingsplan dat voorziet in een ruimtelijke ontwikkeling buiten bestaand stedelijk gebied dient ingevolge de provinciale Verordening ruimte bij te dragen aan de zorg voor het behoud en de bevordering van de ruimtelijke kwaliteit van de projectlocatie en de naaste omgeving. Onderhavig plan behoort tot deze categorie, omdat een klein deel van de planontwikkeling in het buitengebied valt.

De eis dat de ontwikkeling bij dient te dragen aan het behoud of de versterking van de ruimtelijke kwaliteit is vertaald in artikel 3.2 'Kwaliteitsverbetering van het landschap'. Uit dit artikel volgt dat de toelichting van het bestemmingsplan een verantwoording bevat van de wijze waarop financieel, juridisch en feitelijk is verzekerd dat de realisatie 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, cultuurhistorie of van de extensieve recreatieve mogelijkheden van het gebied waarop de ontwikkeling betrekking heeft of van het gebied waarvan de gemeente de voorgenomen ontwikkeling in hoofdlijnen heeft beschreven.

In het vervolg van deze paragraaf wordt een verantwoording gegeven van de manier waarop het beleid van kwaliteitsverbetering invulling krijgt.

Waardeontwikkeling

De gemeente Bernheze hanteert (net als de regio) een beleid waarbij een onderscheid is gemaakt tussen planmatige en niet-planmatige ontwikkelingen. Onderhavig plan is onderdeel van de planmatige ontwikkeling De Helling die grotendeels binnen het zoekgebied verstedelijking valt en slecht voor een klein deel (1.100 m²) binnen het buitengebied van Bernheze. Voor planmatige ontwikkelingen geldt dat 1% van de uitgifteprijs van de grond gereserveerd wordt voor groen.



Bij planmatige ontwikkelingen wordt een storting gedaan in de gemeentelijk voorziening landschappelijke kwaliteitsverbetering (fonds) of een bijdrage geleverd in natura in een landschapsversterkend project. Voor onderhavig plan wordt gekozen voor een storting in het fonds daar verder ruimte voor landschapsontwikkeling in het plangebied ontbreekt.

3.3 Bebouwing perceel naast De Helling 6 in relatie tot Verordening ruimte 2014 vanuit lagenbenadering

Het woonperceel naast De Helling 6 is, ingevolge de kaart 'Stedelijke ontwikkeling' van de Verordening ruimte net buiten het stedelijk gebied gesitueerd.

Deze notitie heeft als doel om inzichtelijk te maken dat er goede redenen zijn om het woonperceel als onderdeel van het stedelijk gebied aan te merken.

Door de Provincie is verzocht om hierbij aandacht te besteden aan de lagenbenadering:

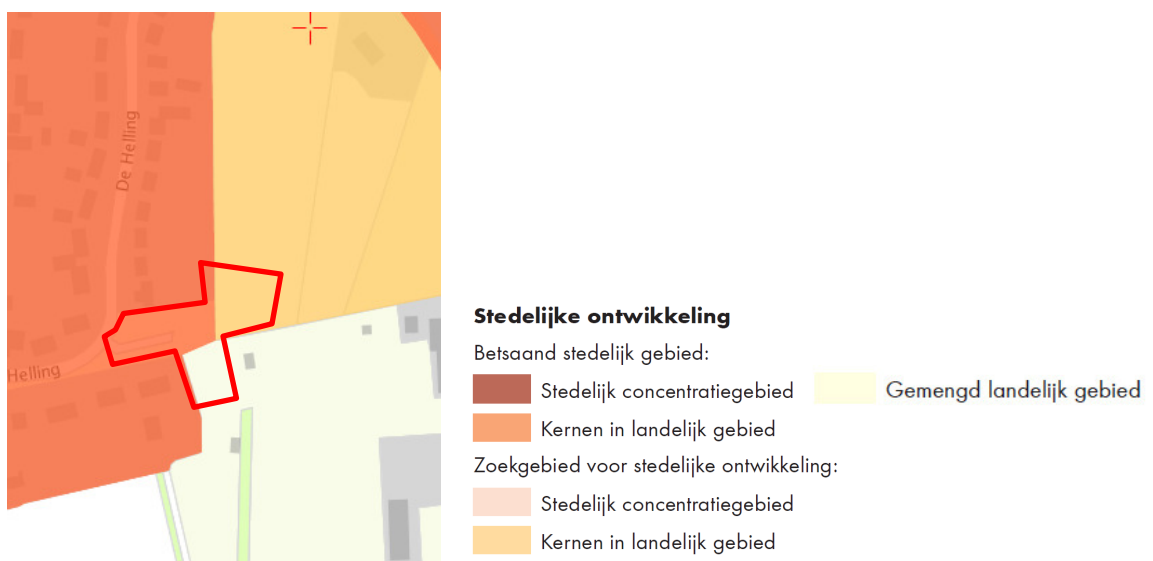
- 1e laag: bodemtypologie, geomorfologie, watersysteem
- 2e laag: infrastructuur
- 3e laag: het ruimtegebruik voor wonen, werken, landbouw en recreatie.

In deze paragraaf is dit gebeurd door de bepalingen uit de Verordening ruimte te koppelen aan deze 3 lagen, wat goed mogelijk is, omdat de Verordening ruimte mede gebaseerd is op de lagenbenadering.

3.3.1 Verordening Ruimte

In de Wet ruimtelijke ordening (Wro) is vastgelegd hoe de bevoegdheden op het gebied van ruimtelijke ordening zijn verdeeld tussen rijk, provincies en gemeenten. De provincie kan door middel van een planologische verordening regels formuleren waarmee gemeenten bij het opstellen van ruimtelijke plannen rekening moeten houden. De provincie Noord-Brabant heeft hiertoe de Verordening Ruimte opgesteld. De Verordening Ruimte is op 17 december 2010 vastgesteld en op 1 maart 2011 in werking getreden. Hierbij heeft naar aanleiding van de structuurvisie ruimtelijke ordening – partiële herziening 2014 eveneens een herziening van de Verordening Ruimte plaatsgevonden.

In de Verordening ruimte 2014 zijn regels opgenomen waarvan de provincie het belangrijk vindt dat die door iedere gemeente worden toegepast bij ruimtelijke besluiten. Hierbij is geprobeerd om (verdere) vereenvoudigingen door te voeren. Daarnaast zijn er ook inhoudelijke wijzigingen doorgevoerd. Deze zijn direct terug te voeren op de partiële herziening 2014 van de Structuurvisie Ruimtelijke Ordening.



Uitsnede kaart Stedelijke ontwikkeling, Verordening Ruimte met aanduiding van het plangebied
(bron: Provincie Noord-Brabant, 2014)

Op de kaarten behorende bij de Verordening Ruimte is het projectgebied op de kaart 'Stedelijke ontwikkeling' aangeduid als 'gemengd landelijk gebied'. Voorts is het perceel op de kaart 'Natuur en landschap' aangeduid als onderdeel van de groen-blauwe mantel (artikel 6 Vr).

In de overige artikelen zijn geen relevante regels opgenomen met betrekking tot de voorgestane ontwikkeling van het plangebied.

Hierna wordt nader ingegaan op de, voor het planvoornemen, relevante aspecten.

Groen-blauwe mantel (artikel 6 Vr). Benadering van de onderste laag (geomorfologie, bodemtypologie en watersysteem) en de middelste laag (infrastructuur)

Benadering vanuit onderste laag (bodemtypologie, geomorfologie, watersysteem)

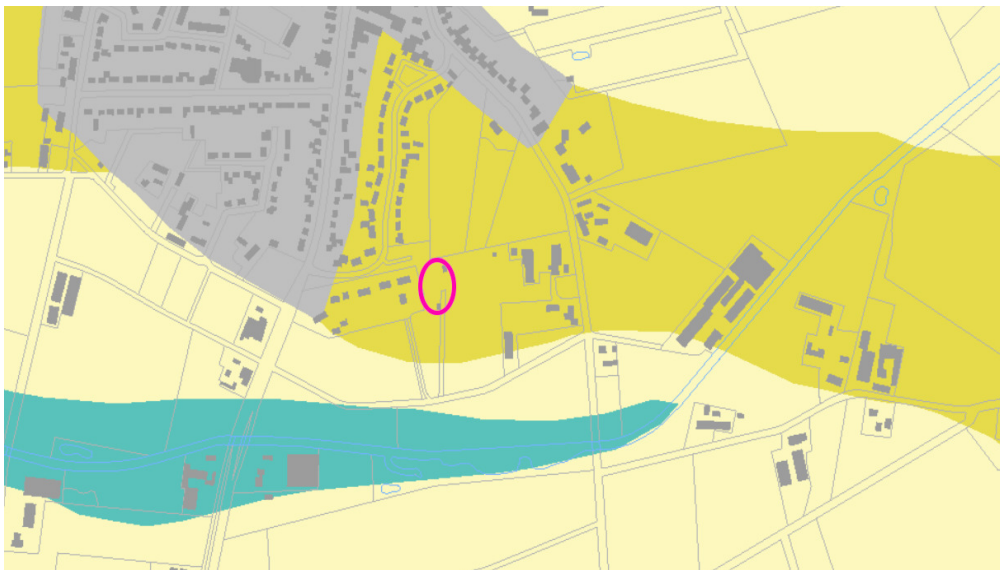
De aanduiding 'groen-blauwe mantel' is op de kaart 'Natuur en landschap' van de Verordening ruimte aan de zuidzijde van Vorstenbosch begrensd aan de hand van het bestaand stedelijk gebied.

De aanduiding 'groen-blauwe mantel' is hier opgenomen vanwege het beekdal van de Leijgraaf.

Kijkend naar de geomorfologie van het gebied (bron: bodematlas Provincie Brabant), kan geconstateerd worden dat het perceel gesitueerd is op een dekzandrug en daarmee buiten het beekdal valt. Zoals in de kaartuitsnede van Vorstenbosch duidelijk te zien is, heeft de occupatie van de zuidrand van Vorstenbosch plaatsgevonden op de hoger gelegen dekzandrug. Het plangebied (roze omcirkeld in onderstaande afbeelding) maakt deel uit van dit occupatiepatroon.

Meer in detail kijkend kan geconstateerd worden dat het hier gaat om kernrandgebied dat zich feitelijk binnen het beslag van het stedelijk gebied van Vorstenbosch bevindt wat ook te zien is aan de bebouwing, die rondom het perceel aanwezig is (zie luchtfoto volgende pagina). In het plangebied zijn geen ecologische structuren aanwezig die van belang zijn voor de kwaliteit van het zuidelijk gelegen beekdal van de Leijgraaf.

Het plangebied - met de toekomstige functie 'wonen', ligt niet dichtbij het beekdal dan de aangrenzende woningen aan de westzijde van het plangebied.



Geomorfologie: ligging plangebied op dekzandrug (bron: bodematlas Provincie Brabant)

Indien de begrenzing van de 'groenblauwe mantel' op perceelsniveau zou zijn beoordeeld, zouden de volkstuintjes niet meegenomen zijn omdat er geen natuurwaarden aanwezig zijn die van belang zijn voor de bescherming van de 'groenblauwe mantel'.



Situatie plangebied in luchtfoto: ligging perceel tussen bebouwing in het beslag van de bebouwde kom

Het aanwezige bodemtype betreft 'hoge zwarte enkeerdgronden' (zEZ21VI) met een dikke humeuze bovenlaag, ontstaan door langdurige cultivering en bemesting. Ook hier kan geconstateerd worden dat dit geen bodemtype is dat typerend is voor een beekdal.

Onderhavig perceel is direct aansluitend aan het stedelijk gebied gelegen. Een deel van het perceel heeft reeds de bestemming 'Wonen'. Het perceel maakt geen onderdeel uit van de ecologische hoofdstructuur. Het is in gebruik voor activiteiten die passen bij een kernrandzone (paardenweitje en volkstuinen). Van de houtwallen rondom het perceel kan geconstateerd worden dat deze bijdragen aan een landschappelijke inpassing en dat deze wellicht een zekere ecologische betekenis hebben. Deze houtwallen blijven behouden.

Conclusie is dat voor het plangebied een heroverweging aan de orde is of dit gebied daadwerkelijk onderdeel uit hoort te maken van de groen-blauwe mantel. Geredeneerd vanuit de onderste laag (geomorfologie, bodemtypologie en watersysteem) lijken er geen duidelijke gronden aanwezig om de aanduiding 'groen-blauwe mantel' ter plaatse te handhaven.



Situatie plangebied in luchtfoto: ligging in het ruimtebeslag van de kern Vorstenbosch op afstand van de Leijgraaf

Benadering vanuit de middelste laag (infrastructuur)

Vorstenbosch heeft een concentrische opbouw waarbij (de meeste) ruimtes tussen oude linten zijn opgevuld met projectmatige uitbreidingen.

De bebouwing aan de straat De Helling was in de oude situatie de grens tussen kern en buitengebied. De bebouwde kom is door de nieuwbouw aan de Dorpsrand in westelijke richting opgeschoven. Om Vorstenbosch een concentrische opbouw te laten behouden is een duidelijk dorpsafrondering gewenst. De Dorpsrand is de nieuwe dorpsafrondering en het betreffende perceel maakt daarmee deel uit van het dorp. De woningen op dit perceel zijn stedenbouwkundig een logische keuze om de dorpsopbouw van Vorstenbosch te behouden.

Gemengd landelijk gebied (artikel 7 Vr). Benadering vanuit de bovenste laag (ruimtegebruik)

In het landelijk gebied stimuleert de provincie het mengen van functies voor een sterke plattelandseconomie. Hierbij is vooral de ontwikkeling van landbouw van belang, naast andere vormen van bedrijvigheid, natuur, landschap, recreatie en wonen. De Structuurvisie maakt binnen het landelijk gebied onderscheid in een 'gemengd landelijk gebied' en een 'accentgebied agrarische ontwikkeling'. Dit onderscheid komt niet terug in de Verordening Ruimte.

Voor de vertaling op bestemmingsplanniveau is alleen het gemengd landelijk gebied relevant. Hierbij worden twee mogelijke ontwikkelingen aangeduid in het agrarisch gebied: een gemengde plattelandseconomie en een agrarische economie.

De aanduiding van een gebied als gemengde plattelandseconomie impliceert hierbij meer ruimte voor niet-agrarische functies. Het gaat daarbij onder andere om het zoeken naar nieuwe economische dragers voor een vitaal platteland. Met betrekking tot een initiatief in het gemengd landelijk gebied is bepaald dat nieuwbouw van een bedrijfs- of burgerwoning danwel solitaire recreatiewoningen is uitgesloten.

Omdat het initiatief het toevoegen van 1 of 2 burgerwoningen betreft, is het voorliggend initiatief op basis van de bovenstaande uitgangspunten niet haalbaar. In afwijking hiervan kan (als het initiatief op basis van andere relevante aspecten wel haalbaar wordt geacht) conform artikel 4.12 een wijziging van het bestaand stedelijk gebied door het college van burgemeester en Wethouders verzocht worden.

Wijziging grenzen bestaand stedelijk gebied op verzoek (artikel 4.12)

Omdat ruimtelijke ordening dynamisch is, hebben provinciale staten besloten om de Verordening ieder jaar -op verzoek- te herzien. Gemeenten kunnen jaarlijks een verzoek indienen bij Gedeputeerde Staten om grenzen van gebieden te veranderen of nieuwe gebieden aan te wijzen. Naast deze jaarlijkse actualisatie zijn er in de verordening ook mogelijkheden opgenomen voor Gedeputeerde Staten om de (grenzen van de) kaarten te wijzigen. Dit kan alleen als dat ook specifiek in de verordening is bepaald. Het gaat dan meestal om kleinere aanpassingen die gelijk oplopen met een bestemmingsplan waarvoor de wijziging wordt gevraagd.

Ingeval van een beperkte afronding van bestaand stedelijk gebied kan een gemeente aan Gedeputeerde Staten verzoeken om de grens van het bestaand stedelijk gebied te wijzigen. Hierbij kijkt Gedeputeerde Staten vooral of er sprake is van een logische afronding van de stedenbouwkundige opzet en of er geen waarden van provinciaal belang worden aangetast. De algemene procedure voor wijziging van grenzen op verzoek staat in artikel 36.5.

De regels omtrent kwaliteitsverbetering van het landschap (artikel 3.2) dienen hierbij eveneens te worden nageleefd. In dit artikel is opgenomen dat een bestemmingsplan dat voorziet in een ruimtelijke ontwikkeling buiten bestaand stedelijk gebied, gepaard dient te gaan met een aantoonbare en uitvoerbare fysieke verbetering van de aanwezige of potentiële kwaliteiten van het gebied.

Zoals in dit bestemmingsplan wordt aangetoond, houdt het initiatief op een goede wijze rekening met voornoemde aspecten en past de ontwikkeling binnen de omgeving. Omdat de ruimte voor ruimtelijke kwaliteitsverbetering op het perceel beperkt is (de huidige kwaliteiten (de omringende houtwallen) worden gehandhaafd) is in paragraaf 3.2 van het bestemmingsplan aangegeven dat aan de kwaliteitsverbetering van het landschap wordt bijgedragen middels een storting in het gemeentelijke fonds voor landschappelijke kwaliteitsverbetering.

Procedure wijziging van grenzen op verzoek (artikel 36.5)

Het voornemen om een verzoek te doen voor de wijziging van de grenzen 'bestaand stedelijk gebied' maakt onderdeel uit van de uniforme openbare voorbereidingsprocedure van een bestemmingsplan. Een verzoek wordt na afloop van de terinzagelegging bij Gedeputeerde Staten ingediend in combinatie met een beschrijving waaruit blijkt dat is voldaan aan de gestelde voorwaarden waaronder wijziging van de begrenzing mogelijk is.

Een bestemmingsplan ten behoeve waarvan de gemeente een verzoek om wijziging van de begrenzing heeft gedaan, wordt pas vastgesteld nadat Gedeputeerde Staten hebben besloten tot wijziging van de begrenzing.

Conclusie

Ten behoeve van de wijziging van de grenzen 'bestaand stedelijk gebied' en 'groen-blauwe mantel' is in deze paragraaf inzicht gegeven in de bestaande situatie alsmede de beoogde stedenbouwkundige opzet voor de afronding van bebouwing aan De Helling als onderdeel van de bebouwde kom van Vorstenbosch en dat dit passend is in de feitelijke situatie.

Aanpassing van de begrenzing 'bestaand stedelijk gebied' in de verordening Ruimte is dan ook voorstelbaar.

Conform artikel 36.5 is een gebiedsaanduiding opgenomen voor de in de Verordening Ruimte toe te voegen gebiedscategorie alsmede de te verwijderen gebiedscategorie.

De voorgestane ontwikkeling van het plangebied past hiermee binnen het provinciale beleid, zoals dat geformuleerd is in de Verordening Ruimte Noord-Brabant.

3.4 Vertaling naar bestemmingsplan

Voor de bestemmingen is aangesloten bij het bestemmingsplan 'De Helling'. De bebouwingstypologie en het maximum aantal wooneenheden is per bouwvlak vastgelegd. Het bouwvlak is iets ruimer opgezet dan het bouwplan zelf om nog enige flexibiliteit te behouden. Om een dorps karakter te behouden is gekozen voor een maximale goot- en bouwhoogte van respectievelijk 5 en 8 m voor de noordelijke woningen en respectievelijk 3 en 8 m voor de zuidelijke woning(en). Deze goot- en bouwhoogte sluit aan bij de oostelijk gelegen woningen.

Ten behoeve van de aanpassing van gebiedsbegrenzings in de Verordening ruimte is een gebiedsaanduiding opgenomen voor de in de Verordening Ruimte toe te voegen gebiedscategorie 'bestaand stedelijk gebied' alsmede de te verwijderen gebiedscategorie 'gemengd landelijk gebied'.

4 Milieuhygiënische en planologische aspecten

Bij het opstellen van een bestemmings-/wijzigingsplan is het verplicht om inzicht te bieden in de relevante planologische en milieuhygiënische aspecten. Omdat door middel van voorliggend bestemmingsplan een ontwikkeling mogelijk wordt gemaakt, moet worden aangetoond dat deze haalbaar is in relatie tot de planologische en milieuhygiënische aspecten.

In het kader van het vigerende bestemmingsplan 'De Helling' zijn voor de noordelijke kavels alle aspecten reeds onderzocht en verantwoord. Het vergroten van het bouwvlak en verschuiven van de weg heeft geen invloed op de uitgevoerde onderzoeken. Voor deze kavels wordt voor alle aspecten daarom gebruik gemaakt van de reeds bestaande onderzoeken uit het vigerende bestemmingsplan waarin het voorliggende plangebied ook reeds onderzocht is. Voor de onderzoeken wordt dan ook verwezen naar het vigerende bestemmingsplan.

Er is nog niet eerder een bouwmogelijkheid opgenomen voor het zuidelijk perceel naast De Helling 6. De voorgenen ontwikkeling van het zuidelijk perceel dient daarom nog milieuplanologisch onderzocht te worden. Hierna worden de resultaten van de diverse onderzoeken beschreven.

4.1 Milieu

4.1.1 Wegverkeerslawaaï

In 2009 is het akoestisch onderzoek behorende bij het bestemmingsplan De Helling te Vorstenbosch opgesteld. Aanleiding voor dat akoestisch onderzoek was de voorgenomen realisatie van de woningen in het gebied tussen de Oude Veghelsedijk en De Helling. De wegen in de nabijheid van het plangebied zijn opgenomen in een 30 km zone. 30 km-wegen hebben geen onderzoekzone en vallen daarom buiten het regime van de Wet geluidhinder. In het kader van de Wet op de ruimtelijke ordening dient aangetoond te worden dat er sprake is van een goede ruimtelijke ordening. Daarnaast is de geluidbelasting op de gevel de basis voor de berekening van de binnenwaarde conform het Bouwbesluit.

Uit de resultaten van de puntenberekeningen bleek dat de in dat plan te projecteren woningen vanwege de, op grote afstand van de woningen gelegen, wegen ruimschoots voldoen aan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB. De maximale geluidbelasting bedraagt 42 dB. Uit de resultaten van de contourberekening vanwege De Helling blijkt dat de 48 dB-contour op een afstand van maximaal 11 m uit de as van De Helling ligt. De te projecteren woningen komen op een afstand te liggen die groter is dan 11 m uit de as van de weg, namelijk ca. 14 meter waardoor de te projecteren woningen voldoen aan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB.

In voorliggende herziening van het bestemmingsplan is sprake van het verruimen van het bebouwingsvlak en de gewijzigde situering van enkele woningen. Deze worden echter op minimaal dezelfde dan wel grotere afstand van de in het onderzoek opgenomen bronnen gesitueerd waardoor er een afname van de geluidbelasting is. Omdat in het onderzoek sprake is van verkeersintensiteiten voor het jaar 2020 zal er in voorliggende situatie (voor het jaar 2024) een toename van 6% zijn, hetgeen overeenkomt met een geluidstoename van ca. 0,2 dB. Deze toename is minimaal en staat niet verhouding tot de akoestische ruimte in de afstand tussen de bron en toekomstige woningen. Daardoor zullen de toekomstige woningen ruim voldoen aan de voorkeursgrenswaarde.

Conclusie

Vanwege de acceptabele akoestische situatie is er, in het kader van de Wet ruimtelijke ordening, sprake van een goede ruimtelijke ordening en daardoor zijn er geen akoestische belemmeringen voor de realisatie van de woningen.

4.1.2 Bodem

Voor elke functiewijziging, al dan niet naar een gevoelige functie, dient een onderzoek te worden verricht naar de bodem- en grondwaterkwaliteit. De bodem moet geschikt zijn voor het voorgenomen gebruik.

Bodemonderzoek zuidelijk deel plangebied

Voor het zuidelijk deel van het plangebied (kadastraal bekend als sectie G, nummer 1094) is in april 2014 een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd door Verhoven Milieutechniek Hierna worden de conclusies uit dit onderzoek weergegeven.

Voor de algemene bodemkwaliteit werd de hypothese gesteld van onverdachte locatie met betrekking tot het voorkomen van bodemverontreiniging, aangezien maximaal lichte verontreinigingen werden verwacht. Op basis van de onderzoeksresultaten wordt de gestelde hypothese aangenomen. In de grond zijn geen verontreinigingen met de onderzochte parameters aangetoond,

In de teeltlaag zijn geen verontreinigingen met OCB aangetoond. In het grondwater zijn maximaal lichte verontreinigingen met barium, koper en nikkel vastgesteld.

De aangetoonde verontreinigingen betreffen overschrijdingen van de streefwaarden. Vanwege de lichte mate van verontreiniging zijn de risico's voor de volksgezondheid en het milieu verwaarloosbaar. Daarnaast is er geen sprake van noemenswaardige verspreidingsrisico's.

Conclusie

Met het uitgevoerde verkennend bodemonderzoek is de algemene kwaliteit van de bodem in voldoende mate vastgesteld.

4.1.3 Luchtkwaliteit

In hoofdstuk 5 van de Wet milieubeheer is de regelgeving met betrekking tot luchtkwaliteit vastgelegd. In artikel 5.16 is vastgelegd dat bestuursorganen bevoegdheden, zoals het vaststellen van een wijzigingsplan of het verlenen van vrijstelling, mogen uitoefenen wanneer sprake is van één van de volgende gevallen:

- A er is geen sprake van een (dreigende) overschrijding van de grenswaarden;
- B de concentratie van de desbetreffende stoffen in de buitenlucht verbetert of blijft ten minste gelijk;
- C het plan draagt 'niet in betekenende mate' bij aan de concentratie van de desbetreffende stoffen in de buitenlucht;
- D de ontwikkeling is opgenomen in een vastgesteld programma, zoals het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL).

Een nadere uitwerking van de regelgeving met betrekking tot het begrip 'niet in betekende mate' is vastgelegd in het 'Besluit niet in betekende mate bijdragen' en de 'Regeling niet in betekende mate bijdragen'. Voor ontwikkelingen die 'niet in betekende mate' bijdragen aan de luchtverontreiniging hoeft niet te worden getoetst aan de grenswaarden. In de Regeling zijn categorieën van gevallen benoemd die in ieder geval als 'niet in betekende mate' worden aangemerkt en waarvoor toetsing aan de grenswaarden dus zonder meer achterwege kan blijven. Er is blijkens deze regeling geen onderzoek nodig voor 'woningbouwlocaties, indien een dergelijke locatie, in geval van één ontsluitingsweg, netto niet meer dan 1.500 nieuwe woningen omvat, dan wel, in geval van twee ontsluitingswegen met een gelijkmatige verkeersverdeling, netto niet meer dan 3.000 woningen omvat'.

De onderhavige ontwikkeling betreft de realisering van maximaal 2 woningen. Hiermee wordt ruimschoots onder de aantallen gebleven zoals genoemd in de 'Regeling niet in betekende mate bijdragen'. De beoogde ontwikkeling is daarmee niet in strijd met het bepaalde in de Wet milieubeheer.

Conclusie

Er worden vanwege het aspect luchtkwaliteit geen belemmeringen verwacht voor de beoogde ontwikkeling.

4.1.4 Hinderlijke bedrijvigheid

In het plangebied zelf bevinden zich geen hinderlijke (agrarische) bedrijven. In de directe omgeving van het plangebied bevinden zich twee hinderlijke (agrarische) bedrijven:

- Hoveniersbedrijf/tuincentrum aan de Oude Veghelsedijk 16.
- Agrarisch bedrijf aan de Oude Veghelsedijk 22.

Hoveniersbedrijf/tuincentrum Oude Veghelsedijk 16

Gelet op de VNG-brochure 'Bedrijven- en Milieuzonering' (2009) bedraagt de richtafstand van het hoveniersbedrijf/tuincentrum 30 m. In onderstaande afbeelding is deze contour van 30 m weergegeven. Deze contour dient onbebouwd te blijven.

In het stedenbouwkundig plan is hier rekening mee gehouden en vindt er geen woningbouw plaats binnen de contour.



Hindercontour hoveniersbedrijf/tuincentrum (bron: gemeente Bernheze, 2008)

Agrarisch bedrijf Oude Veghelsedijk 22

Voor het plangebied is in het kader van de Wet geurhinder een norm van 8 vastgesteld. Voor de woningen aan De Helling en aan de Oude Veghelsedijk (tot 43a) (deze liggen binnen de bebouwde kom) is een geurnorm van 3 vastgesteld. In het kader van deze toetsing is slechts het agrarisch bedrijf aan de Oude Veghelsedijk 22 van toepassing. Er is een geurtoetsing gedaan. Deze bedraagt over het hele plangebied niet meer dan 7,22. Dat betekent dat het hele plangebied een lagere geurwaarde heeft dan de norm. Voor de omliggende woningen aan De Helling 10 en de Oude Veghelsedijk 43a zijn de waarden 3,10 respectievelijk 8,47.

Reeds in het vastgestelde plan is geconstateerd dat het agrarisch bedrijf aan de Oude Veghelsedijk 22 wordt belemmerd in zijn bedrijfsvoering door de bestaande woningen aan De Helling 10 en de Oude Veghelsedijk 43a. Voor deze woningen geldt de strengere norm van 3 Ou. Voor het nieuwe plan gebied geldt een norm van 8 Ou. De woningen in het nieuwe plangebied vormen dan ook geen extra belemmering voor het bedrijf.

Conclusie

Het aspect 'hinderlijke bedrijvigheid' levert geen belemmeringen op voor de voorgenomen ontwikkeling van het plangebied.

4.1.5 Externe veiligheid

Externe veiligheid betreft het risico dat aan bepaalde activiteiten verbonden is voor niet bij de activiteit betrokken personen.

Het externe veiligheidsbeleid richt zich op het voorkomen en beheersen van risicovolle bedrijfsactiviteiten en van risicovol transport (onder andere van gevaarlijke stoffen).

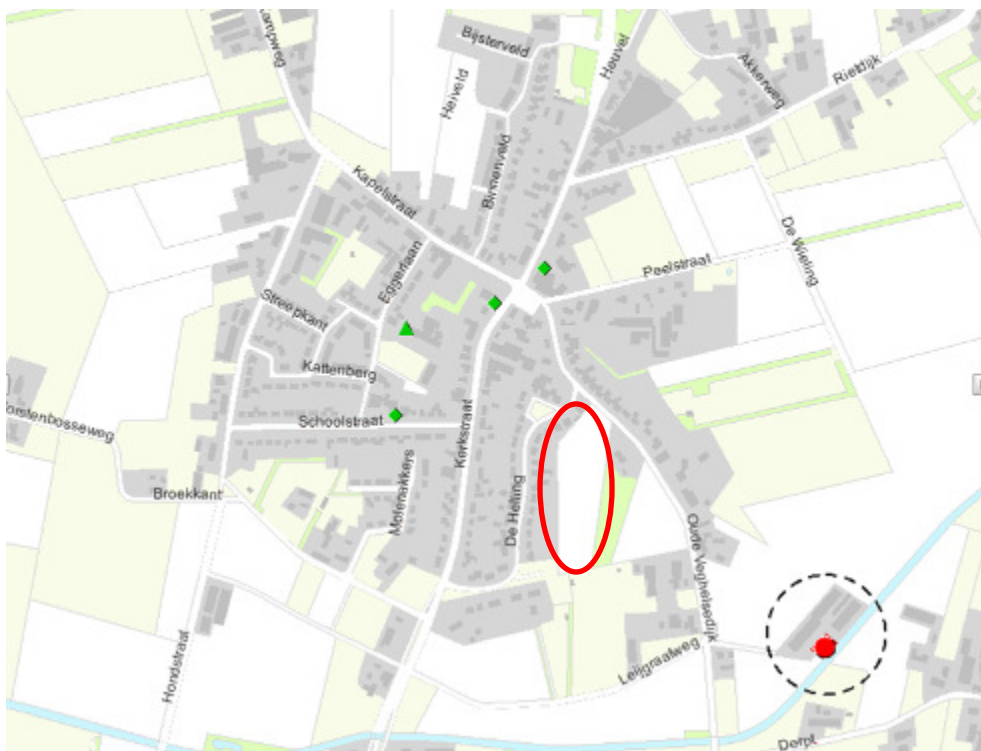
Het gaat daarbij om de bescherming van individuele burgers en groepen tegen ongevallen met gevaarlijke stoffen of omstandigheden.

Risicobronnen kunnen onderscheiden worden in risicovolle inrichtingen (onder andere lpg-tankstations), vervoer van gevaarlijke stoffen en leidingen (onder andere aardgas, vloeibare brandstof en elektriciteit).

Om voldoende ruimte te scheppen tussen risicobron en de personen of objecten die risico lopen (kwetsbare of beperkt kwetsbare objecten) moeten vaak afstanden in acht worden genomen. Ook ontwikkelingsmogelijkheden die ingrijpen in de personendichtheid kunnen om onderzoek vragen.

Uit de risicokaart van de provincie Noord-Brabant valt af te leiden welke risico's aanwezig zijn in de omgeving van het plangebied. Volgens deze kaart is ten zuidoosten van het plangebied een bovengrondse propaantank gelegen. Deze tank heeft een risicocontour van 90 m en is gelegen op ongeveer 370 van het plangebied. Het plangebied is dus gelegen buiten de risicocontour van de tank en zodoende vormt deze tank geen belemmering voor voorliggend plan.

Verder bevinden er zich geen risicobronnen in de directe omgeving van het plangebied.



Uitsnede risicokaart Noord-Brabant (bron: www.risicokaart.nl)

Conclusie

Op basis van bovenstaande kan worden geconcludeerd dat er op het gebied van externe veiligheid geen belemmeringen aanwezig zijn voor het plan.

4.2 Archeologie

Bij de herontwikkeling vinden bodemingrepen plaats die mogelijk aanwezige archeologische resten kunnen beschadigen dan wel vernietigen. Op de gemeentelijke archeologische beleidskaart ligt het plangebied in een zone met een hoge archeologische en middelhoge verwachting. Dit betekent dat bij bodemingrepen van met een oppervlakte groter dan 250 m² en dieper dan 40 centimeter een archeologisch onderzoek dient plaats te vinden. Omdat de exacte ligging van de nieuwe woning en de grootte nog niet bekend is, is nu geen archeologisch onderzoek uitgevoerd, maar is de bestemming 'Waarde Archeologie' in de regels van het bestemmingsplan opgenomen. Als de bodemingreep een oppervlakte groter dan 250 m² heeft en dieper dan 40 centimeter gaat wordt alsnog een archeologisch onderzoek uitgevoerd zodat voor de werkelijke realisatie van het bouwplan alsnog de archeologische waarde van het perceel ter plaatse van de woning is aangetoond.

Conclusie

Door het opnemen van de dubbelbestemming 'Waarde Archeologie' zijn mogelijk aanwezige archeologische waarden voldoende beschermd.

4.3 Flora en fauna

Ruimtelijke plannen dienen te worden beoordeeld op de uitvoerbaarheid in relatie tot actuele natuurwetgeving, met name de Natuurbeschermingswet 1998 en de Flora- en faunawet. Er mogen geen ontwikkelingen plaatsvinden die op onoverkomelijke bezwaren stuiten door effecten op beschermde natuurgebieden en/of flora en fauna.

Door CroonenBuro5 is in april 2014 een quickscan flora en fauna uitgevoerd. Hierna worden de conclusies en aanbevelingen van deze quickscan weergegeven.

4.3.1

4.3.2 Beschermde natuurgebieden

Voor wat betreft de EHS is er alleen bij directe aantasting sprake van vervolgstappen in de vorm van compensatie. In het plangebied op de locatie De Helling te Vorstenbosch is geen EHS-gebied aanwezig. Er komt wel EHS voor in de omgeving van het plangebied, echter buiten de invloedssfeer van de ontwikkeling. Er is van directe aantasting van de EHS dan ook geen sprake. Er is daarom geen noodzaak voor een compensatieplan (EHS).

Er is geen natuurgebied in het kader van de Natuurbeschermingswet 1998 (Natura 2000-gebied) in de directe omgeving van het plangebied aanwezig. Vanwege de ligging van het plangebied in het stedelijke gebied en de omvang van de ontwikkeling kunnen effecten op Natura 2000-gebieden worden uitgesloten.

4.3.3 Beschermde soorten

Tabel 2 en 3-soorten

In het plangebied zijn geen zwaarder beschermde soorten (Tabel 2 en 3) aangetroffen die de voorgenomen ruimtelijke ontwikkeling wezenlijk kunnen beïnvloeden. In het kader van Flora- en faunawet zijn er vanuit flora en fauna geen belemmeringen voor de nieuwbouw als onderdeel van het woningbouwproject De Helling in Vorstenbosch.

Broedvogels

Met broedvogels kan in het algemeen relatief eenvoudig rekening worden gehouden door eventuele kapwerkzaamheden niet uit te voeren in de broedtijd (globaal halverwege maart tot en met juli) indien concreet broedgevallen aanwezig zijn. Op deze wijze zijn geen belemmeringen vanuit de Flora- en faunawet aan de orde.

Wanneer de werkzaamheden buiten het broedseizoen worden ingezet, maar doorlopen tot in het broedseizoen dan kan het verstoren van vogels voorkomen worden door continu door te werken en werkzaamheden niet langer dan enkele dagen stil te leggen. Op deze manier wordt voorkomen dat vogels tot broeden komen in het gebied waar gewerkt wordt (zie tevens tabel 7.1).

Tabel 7.1: Mogelijk voorkomen van en effecten op beschermde soorten in het plangebied en de noodzaak voor ontheffing.

Soortgroep/ soort	Ingreep verstorend	Nader onderzoek	Ontheffing noodzakelijk?	Bijzonderheden/ op- merkingen
Broedvogels algemeen	Mogelijk	Nee	Nee	Werken buiten broedseizoen of locatie ongeschikt maken voor nesten voorafgaand het broedseizoen

4.4 Waterhuishouding

Bij elke ruimtelijke ontwikkeling is de opstelling van een waterparagraaf verplicht gesteld, mede in relatie tot de watertoets. In deze paragraaf wordt verwoord hoe er in het plan met de aspecten water en ruimte rekening wordt gehouden, in relatie tot enerzijds het waterbeleid en anderzijds de waterhuishouding.

Het plangebied valt onder het beheer van Waterschap Aa en Maas. De doelen van het waterschap voor de periode van 2010 tot 2015 staan beschreven in het waterbeheerplan “Werken met water voor nu en later”, waarbij een indeling is gemaakt in de volgende maatschappelijke doelstellingen:

- | | |
|-------------------------------------|----------------------------------|
| - Veilig en bewoonbaar beheergebied | - schoon water |
| - Voldoende water | - natuurlijk en recreatief water |

Bij ruimtelijke ontwikkelingen, waaronder ver- en nieuwbouwplannen, hanteert het waterschap een aantal uitgangspunten ten aanzien van het duurzaam omgaan met water, die van belang zijn als vertrekpunt van het overleg tussen initiatiefnemer en waterbeheerder. De desbetreffende uitgangspunten zijn hieronder weergegeven. Een nadere beschrijving van de uitgangspunten is opgenomen in de bijlagen:

- | | |
|---|----------------------------|
| - Wateroverlastvrij bestemmen | - water als kans |
| - Scheiding van vuil en schoon (hemel)water | - meervoudig ruimtegebruik |
| - Doorlopen van de afwegingsstappen | - voorkomen van vervuiling |
| - Hydrologisch neutraal ontwikkelen | - waterschapsbelangen |

Het Waterschap is verantwoordelijk voor het waterkeringenbeheer, het waterbeheer en het transporteren en zuiveren van afvalwater. In aansluiting op het landelijke beleid hanteert het Waterschap het beleid dat bij nieuwe plannen onderzocht dient te worden hoe omgegaan wordt met het schone hemelwater. Hierbij worden de afwegingsstappen ‘hergebruik - infiltratie - buffering - afvoer’ doorlopen, waarbij het Waterschap bij alle in- en uitbreidingsplannen adviseert en toetst op hydrologische effecten. Het uitgangspunt is om ontwikkelingen hydrologisch neutraal uit te voren. Kortom, het initiatief mag niet leiden tot een verandering in de waterhuishoudkundige situatie ter plaatse en in de directe omgeving. Daarnaast is het streven om het schone en het verontreinigde water zoveel mogelijk te scheiden.

4.4.1 Noordelijke kavels

De noordelijke kavels zijn reeds onderdeel van het vigerend bestemmingsplan ‘De Helling’. In dit bestemmingsplan is ook de toename van verharding door de woningen verantwoord. Omdat er geen grotere woningen voorzien zijn maar alleen anders gepositioneerd is er geen toename van verharding voor de noordelijke woningen voorzien.

Voor alle woningen van ontwikkelingslocatie ‘De Helling’ samen is een bergingsvoorziening gerealiseerd. De rapportage van IDDS van februari 2011 is als bijlage bij dit bestemmingsplan opgenomen.

4.4.2 Zuidelijk perceel

Beschrijving bestaande situatie

Het zuidelijke perceel ligt op een maaiveldniveau van circa 9,9 m + NAP, waarbij de gemiddelde hoogste grondwaterstand zich bevindt op een diepte van circa 40 cm onder maaiveld. De grondwaterstand is bepaald op basis van het onderzoek van IDDS.

De k-waarde van de infiltratiesnelheid wordt afgeleid van het bodemtype. De bodemsamenstelling van het terrein bestaat globaal uit fijn zand, derhalve is uitgegaan van een theoretische k-waarde van 1 m/dag. In het onderzoek van IDDS is een doorlaatbaarheidstest uitgevoerd. Infiltratie ter plekke is een optie.

Beschrijving toekomstige situatie

De voorgenomen ontwikkeling betreft de realisatie van een vrijstaande of twee-onder-een-kap-woning. Om een indicatie te geven van de benodigde berging is het toekomstig verhard oppervlak in de navolgende tabel weergegeven.

Omdat er nog geen bouwplan is is uitgegaan van de bebouwingsmogelijkheden die het bestemmingsplan biedt. Het te projecteren watersysteem dient de neerslag adequaat op te kunnen vangen in een situatie, die statisch gezien éénmaal per 10 jaar voorkomt ($T=10+10\%$). Eveneens dient bij een neerslagsituatie van éénmaal per 100 jaar ($T=100+10\%$) geen wateroverlast te ontstaan op eigen terrein of bij derden.

Oppervlakte	Huidige situatie	Toekomstige situatie (m ²)*
Dakoppervlakte bebouwing*	0	295
Terreinverharding**	0	145
Onverhard terrein	1370	930
Totaal	1370	1370

* maximale oppervlakte op basis bouwvlak

** aanname terreinverharding (50% van bebouwd oppervlak)

Conclusie en aanbevelingen

Waterkwantiteit

De voorgestane ontwikkeling van het plangebied heeft een toename van het verhard oppervlak van circa 440 m² tot gevolg, waarvan circa 295 m² bestaat uit dakoppervlak en circa 145 m² verharding.

Conform de doelstellingen van de gemeente Bernheze en het Waterschap vindt bij ontwikkelingen, waarbij een herinrichting plaatsvindt, een compensatie plaats van het gehele toekomstig verhard oppervlak. Hierbij dient ook de bestaande verharding of bebouwing, die wordt geïntegreerd in het planvoornemen, te worden meegenomen in de waterbergingsopgave.

Met behulp van het rekeninstrument Hydrologisch Neutraal Ontwikkelen is de benodigde ruimte voor een bergingsvoorziening bepaald.

Op basis van deze berekening dient voor de toename aan verharding een bergingsvoorziening met een inhoud van 22 m³ gerealiseerd te worden voor een neerslagsituatie die statistisch eens in de tien jaar ($T=10+10\%$) voorkomt. De bergingsbehoefte bij een bui van $T=100+10\%$ bedraagt 30 m³.

Waterbergingsvoorziening

In de waterparagraaf van IDDS staat beschreven dat de benodigde waterberging voor de ontwikkelingslocatie 539 m³ is (225 m³ voor de woningen en 314 m³ voor de wegen). Ook is opgenomen dat circa 1.100 m² oppervlakte nodig is voor afvoer van hemelwater naar de wadi's. Er is circa 3.500 m² ruimte beschikbaar. Geconcludeerd werd dat er voldoende ruimte is om de waterberging binnen het gebied op te lossen.

Voor de uitbreiding van De Helling is 30 m³ benodigd. In totaal is dus 569 m³ nodig. De conclusie dat er voldoende bergingsruimte is geldt ook als je de extra berging van 30 m³ hierbij betreft.

Binnen de waterbergingsvoorziening die gerealiseerd is is voldoende ruimte om ook de waterberging van het zuidelijke perceel te realiseren.

Rioleringssysteem

Het stedelijk gebied van de kern Vorstenbosch is in de bestaande situatie nog aangesloten op een gemengd rioolstelsel. De doelstelling van de gemeente is op termijn het bestaande rioolstelsel te vervangen door een gescheiden rioolsysteem voor hemel- en vuilwater.

Met betrekking tot het planvoornemen voor het zuidelijke perceel wordt een gescheiden rioleringsysteem voor hemel- en vuilwater gerealiseerd. Voor het hemelwatersysteem is het streven om het hemelwater binnen het plangebied of in de aangrenzende directe omgeving te borgen. Hierdoor wordt het gemeentelijk rioleringsysteem ontlast en wordt een bijdrage geleverd aan de watersituatie in de kern Vorstenbosch.

Waterkwaliteit

Ten behoeve van de waterkwaliteit zal de voorgestelde ontwikkeling bij de aanleg gebruik maken van milieuvriendelijke bouwmaterialen en worden uitlogbare materialen, zoals lood, koper, zink en zacht OVC niet gebruikt, waardoor de uitspoeling van vervuillende stoffen via de bodem naar het oppervlaktewater voorkomen wordt. Deze stoffen kunnen zich namelijk ophopen in het water (bodem)systeem en hebben hierdoor een zeer nadelige invloed op de water(bodem)kwaliteit en ecologie.

Proces

De bovenstaande conclusies en bevindingen worden middels de onderhavige bestemmingsplanprocedure bij het Waterschap Aa en Maas neergelegd voor een wateradvies. Na het verstrekken van het wateradvies wordt de waterparagraaf, indien noodzakelijk, aangepast en definitief gemaakt.

4.5 Kabels en leidingen

In en nabij het plangebied zijn geen planologisch relevante kabels en leidingen aanwezig die een belemmering vormen voor de beoogde ontwikkeling.

5 Financiële haalbaarheid

Wanneer met een bestemmingsplan een bouwplan, zoals gedefinieerd in artikel 6.2.1 Besluit ruimtelijke ordening, mogelijk wordt gemaakt, dient conform artikel 6.12 Wet ruimtelijke ordening een exploitatieplan te worden opgesteld.

Een exploitatieplan hoeft in voorliggend geval niet te worden vastgesteld omdat de gronden gemeente-eigendom zijn. Wel is een grondexploitatie nodig en deze is sluitend.

6 De bestemmingen

6.1 Plansystematiek

Dit bestemmingsplan bestaat uit een verbeelding, regels en een toelichting. De verbeelding en de regels vormen tezamen het juridisch bindende gedeelte van het bestemmingsplan. Beide planonderdelen dienen in onderlinge samenhang te worden gezien en toegepast. Op de verbeelding zijn de bestemmingen aangewezen. Aan deze bestemmingen zijn bouwregels en regels betreffende het gebruik gekoppeld.

De toelichting heeft geen rechtskracht, maar vormt niettemin een belangrijk onderdeel van het plan. De toelichting van dit bestemmingsplan geeft een weergave van de beweegredenen, de onderzoeksresultaten en de beleidsuitgangspunten die aan het bestemmingsplan ten grondslag liggen. Tot slot is de toelichting van wezenlijk belang voor een juiste interpretatie en toepassing van het bestemmingsplan.

6.1.1 Hoofdstukopbouw van de regels

De regels zijn verdeeld over 4 hoofdstukken:

- 1 Inleidende regels. In dit hoofdstuk worden begrippen verklaard die in de regels worden gebruikt (artikel 1). Dit gebeurt om een eenduidige uitleg en toepassing van de regels te waarborgen. Ook is bepaald de wijze waarop gemeten moet worden bij het toepassen van de regels (artikel 2).
- 2 Bestemmingsregels. In dit tweede hoofdstuk zijn de bepalingen van de bestemmingen opgenomen. Dit gebeurt in alfabetische volgorde. Per bestemming is het toegestane gebruik geregeld en zijn bouwregels opgenomen.
Ieder artikel kent een vaste opzet. Eerst wordt het toegestane gebruik geformuleerd in de bestemmingsomschrijving. Vervolgens zijn bouwregels opgenomen. Aansluitend volgen afwijkingsbevoegdheden met betrekking tot bouw- en/of gebruiksregels. Belangrijk om te vermelden is dat naast de bestemmingsbepalingen ook in andere artikelen relevante informatie staat die mede gelezen en geïnterpreteerd moet worden. Alleen zo is een volledig beeld te verkrijgen van hetgeen is geregeld.
- 3 Algemene regels. In dit hoofdstuk zijn bepalingen opgenomen met een algemeen karakter. Ze gelden dus voor het hele plan. Het zijn achtereenvolgens een antidubbeltelbepaling, algemene bouwregels, algemene gebruiksregels, algemene afwijkingsregels, en uitsluiting aanvullende werking bouwverordening.
- 4 Overgangs- en slotregels. In het laatste hoofdstuk zijn respectievelijk het overgangsrecht en een slotregel opgenomen. Hoewel het hier in wezen ook algemene regels betreft, zijn deze vanwege hun meer bijzondere karakter in een apart hoofdstuk opgenomen.

6.2 Bestemmingen

Voorliggend bestemmingsplan kent de volgende bestemmingen: Groen, Tuin, Verkeer en Wonen.

Bestemmingen Groen en Verkeer

Deze bestemmingen regelen het openbare gebied zoals de wegen en plantsoenen. Binnen de bestemming Groen en Verkeer zijn gebouwen niet toegestaan.

Bestemmingen Tuin en Wonen

De bestemmingen Tuin en Wonen zijn toegekend aan alle woningen in het plangebied met de daarbij behorende tuinen en erven. Er wordt gebruik gemaakt van drie woningtypen: aaneengebouwd, twee-aaneen en vrijstaand. Aan huis verbonden beroepen zijn ook toegestaan.

In de bouwregels wordt een onderscheid gemaakt tussen hoofdgebouw, bijgebouwen en carports. Deze begrippen worden nader omschreven in artikel 1 Begrippen. Het hoofdgebouw moet worden gebouwd binnen het bouwvlak. De bijgebouwen mogen ook daarbuiten staan, maar moeten wel voldoen aan diverse situeringseisen. Ook zijn diverse hoogte- en oppervlaktelaten voorgeschreven.

Deze regeling sluit aan bij eerder ontwikkelde standaard erfbebouwingsregeling van de gemeente Bernheze.

7 Procedures

7.1 Vooroverleg

Het concept-ontwerpbestemmingsplan 'Herziening De Helling, Vorstenbosch' is conform artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening in vooroverleg gezonden naar de betreffende personen en instanties. De provincie Noord-Brabant heeft gereageerd dat er een uitgebreidere onderbouwing noodzakelijk was voor het bouwen buiten het bestaand stedelijk gebied of zoekgebied stedelijk gebied. De toelichting is naar aanleiding hiervan aangevuld met een nadere onderbouwing dat het afronden van de kern Vorstenbosch op het perceel naast De Helling 6 ook vanuit de lagenbenadering voorstelbaar is. Ook zijn de regels en verbeelding conform artikel 36.5 van de Verordening ruimte aangevuld met een gebiedsaanduiding toe te voegen gebiedscategorie 'bestaand stedelijk gebied' alsmede de te verwijderen gebiedscategorie 'gemengd landelijk gebied'.

7.2 Vaststelling

Het ontwerpbestemmingsplan 'Herziening De Helling, Vorstenbosch' wordt ingevolge artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening gedurende zes weken ter visie gelegd, waarbij gelegenheid wordt geboden tot het indienen van zienswijzen.

De resultaten van deze procedure worden te zijner tijd in deze paragraaf vermeld.

