

BESTEMMINGSPLAN

NL.IMRO.1721.BPRvrZoggelsestr-vg01

“Ruimte voor ruimte-woning Zoggelsestraat te Heesch”



Ligging van de planlocatie aan de Zoggelsestraat te Heesch in de gemeente Bernheze (Bron: Google earth).

COLOFON:

Opdrachtgever: Fam. Monteiro-Haegens

Projectleiding gemeente
Bernheze: mevr. M. de Ruiter

Opdrachtnemer: Buro voor architectuur en stedenbouw
de Bie + de Bie, mevr. E. de Bie

Projectnummer: 2014-ro Monteiro/Haegens

INHOUD

Toelichting

Hoofdstuk 1. Inleiding

1.1.	Aanleiding	4
1.2.	Wettelijk en formeel kader	4
1.3.	Leeswijzer	4

Hoofdstuk 2. Gebieds- en projectprofiel

2.1	Gebiedsprofiel	5
2.2	Projectprofiel	7

Hoofdstuk 3. Toetsing aan beleid

3.1.	Rijksbeleid	8
3.2.	Provinciaal beleid	9
3.3.	Gemeentelijk beleid	11

Hoofdstuk 4. Ruimtelijke en milieuhygiënische aspecten

4.1.	Archeologie en cultuurhistorie	13
4.2	Flora en fauna	14
4.3	Bodem	16
4.4	Geluid	16
4.5	Luchtkwaliteit	17
4.6	Kabels en leidingen	17
4.7	Bedrijven en milieuzonering	17
4.8	Externe veiligheid	18
4.9	Water	19
4.10	Verkeer en parkeren	22

Hoofdstuk 5. Beeldkwaliteit en erfinrichtingsvoorwaarden

Hoofdstuk 6. Juridische vormgeving

6.1	Planstukken	24
6.2	Toelichting op analoge verbeelding	24
6.3	Toelichting op de regels	24
6.4	Toelichting op de bestemming	25

Hoofdstuk 7. Uitvoerbaarheid

7.1	Economische uitvoerbaarheid	26
7.2	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	26

Hoofdstuk 8. Overleg, inspraak, zienswijzen en procedure

Regels

Hoofdstuk 1. Inleiding

1.1. Aanleiding

Het voorliggende bestemmingsplan betreft het oprichten van een Ruimte voor ruimte-woning op het hoekperceel Zoggelsestraat/Bunderstraat te Heesch.

Een van de voorwaarden is het aanleveren van een goede ruimtelijke onderbouwing waarin de juridisch-planologische haalbaarheid van het initiatief wordt aangetoond.

Ook zal voor de onderhavige ontwikkeling een anterieure overeenkomst tussen gemeente en initiatiefnemer worden gesloten.

1.2. Wettelijk en formeel kader

Een bestemmingsplan moet gebaseerd zijn op een goede ruimtelijke onderbouwing waarin alle relevante ruimtelijke, milieukundige en economische aspecten worden belicht. De onderhavige toelichting voorziet hierin.

1.3. Leeswijzer

Na het inleidende hoofdstuk 1 wordt in hoofdstuk 2 de voorgestane ontwikkeling toegelicht. Hoofdstuk 3 geeft het relevante beleid op rijks-, provinciaal en gemeentelijk nivo weer. In hoofdstuk 4 komen alle relevante ruimtelijke en milieuhygiënische deelaspecten aan bod zoals archeologie, geluid, lucht, flora en fauna etc. In hoofdstuk 5 wordt de beoogde beeldkwaliteit en erfinrichtingseisen toegelicht. Hoofdstuk 6 betreft de juridische vormgeving. In hoofdstuk 7 komen de economische uitvoerbaarheid en maatschappelijke uitvoerbaarheid aan de orde. Tot slot wordt in hoofdstuk 8 ingegaan op de te volgen procedure ten behoeve van het bestemmingsplan en de reacties op het bestemmingsplan naar aanleiding van deze procedure.

bevinden zich een aantal woningen met een gemêleerde uitstraling (variërend van langgevelboerderij tot jaren 70 woningen)



2.2 Projectprofiel

De voorliggende ontwikkeling gaat uit van het oprichten van een ruimte voor ruimtewoning. De locatie is gelegen op een hoeksituatie en maakt onderdeel uit van het uitbreidingsplan De Erven in Heesch, gemeente Bernheze. De eerste fase van deze wijk is reeds in ontwikkeling gebracht.



Voor deze nieuwe woonwijk is een beeldkwaliteitsplan opgesteld waarin de Zoggelsestraat als een belangrijke historische oost-west verbinding wordt aangeduid, die de kern van Heesch verbindt met het buitengebied. In het beeldkwaliteitsplan voor de Erven wordt dan ook gesteld dat het bebouwingsritme langs de Zoggelsestraat voor fase 2 dient te worden gecontinueerd. Voor fase 2 zal dat betekenen dat er een los bebouwingspatroon zal worden gerealiseerd met woningen die in bouwmassa aansluiten op de woningen die er als staan, overwegend 2 bouwlagen met kap.

De voorliggende locatie vormt de overgang van de Erven naar het buitengebied. Komende vanuit het westen voel je de kern naderen, komende vanuit het oosten voel je de aanwezigheid van het buitengebied. Dit heeft voor de gewenste beeldkwaliteit op deze locatie geleid dat er de te realiseren bouwmassa een overgang moet vormen tussen de voor het buitengebied kenmerkende lage bebouwing van 1 bouwlaag met kap (landhuis of boerderij) naar de dorpse bebouwing van 2 bouwlagen met kap verderop in de Zoggelsestraat richting het dorp (goothoogte 7 m). Een hoofdbouwmassa met een goothoogte van 5 m wordt hier dan ook als ruimtelijk inpasbaar geacht, waarbij door middel van aanbouwen met 1 laag de overgangen naar de omgeving worden gemaakt en de bijzondere hoeksituatie wordt gemarkeerd.

De ruimte voor ruimte woning wordt op ruime afstand (15 m) van de weg geplaatst, zodat ook in dat opzicht een entree van en naar het buitengebied wordt gemaakt.

Hoofdstuk 3. Toetsing aan beleid

3.1. Rijksbeleid

3.1.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR)

De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte, volgt de Nota Ruimte op. Het Rijk heeft de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) op 14 maart 2012 vastgesteld, met het daarbij behorende Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) en een wijziging van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). Met de SVIR heeft het Rijk een andere sturingsfilosofie vastgesteld, waarbij zij zich scherper dan voorheen richt op de nationale belangen. In deze structuurvisie, die diverse rijksnota's vervangt, staan de plannen van het Rijk voor ruimte en mobiliteit. Er wordt aangegeven in welke infrastructuurprojecten het Rijk de komende tijd wil investeren en op welke wijze de bestaande infrastructuur beter benut kan worden. Provincies en gemeenten krijgen in de plannen meer bewegingsvrijheid op het gebied van ruimtelijke ordening.

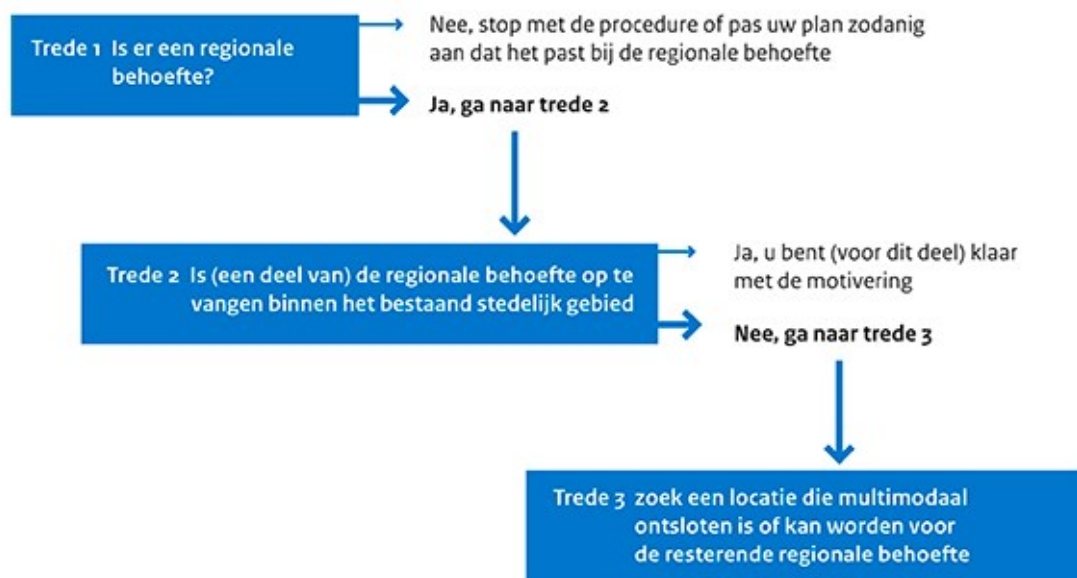
Onder het motto 'Nederland concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig' streeft het kabinet tot 2028 (middellange termijn) naar de volgende drie hoofddoelstellingen:

1. Het vergroten van de concurrentiekracht van Nederland door het versterken van de ruimtelijk-economische structuur van Nederland;
2. Het verbeteren, in standhouden en ruimtelijk zekerstellen van de bereikbaarheid waarbij de gebruiker voorop staat;
3. Het waarborgen van een leefbare en veilige leefomgeving waarin unieke natuurlijke en cultuurhistorische waarden behouden zijn.

Voor de drie rijksdoelen worden door het Rijk de onderwerpen van nationaal belang benoemd. Hiermee geeft het Rijk aan waarvoor het verantwoordelijk is en waarop het resultaten wil boeken. Belangrijk hierin is de ladder voor duurzame verstedelijking. Deze ziet er als volgt uit.

De ladder

Versie 2: november 2013



Deze ladder dient in geval van bestemmingsplannen die stedelijke ontwikkelingen tot realisatie willen brengen zorgvuldig doorlopen te worden. In dit geval gaat het om het toevoegen van één woning aan de rand van het

dorp, waarvoor op een andere locatie gebouwen gesloopt zijn. Het plan is kleinschalig. Dit betreft met name daarom geen stedelijke ontwikkeling zoals bedoeld in het kader van de SVIR en geformuleerd in de Bro, artikel 1.1.1 onder punt i: "Ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of een zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen" en tot uiting komt in jurisprudentie hierover. De ladder voor duurzame verstedelijking behoeft in dit geval dan ook niet nader doorlopen te worden.

3.1.2 Besluit en ministeriële regeling algemene regels ruimtelijke ordening (Barro, Rarro)/AMvB Ruimte

Het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening, eerste tranche (Barro) is vastgesteld op 22 augustus 2011; en is op 30 december 2011 in werking getreden (Stb. 2011, nr. 391). Het Barro wordt ook wel de AMvB Ruimte genoemd. Het Barro vloeit voort uit de ontwerp Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR). Het kabinet heeft in de genoemde SVIR vastgesteld dat voor een beperkt aantal onderwerpen 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.

Het wetsvoorstel tot wijziging van de Wro (spoedwet Wro; TK 32 821) wordt, naar aanleiding van het Raad van State-advies over het Barro, eerste tranche, de wettelijke grondslag voor het provinciaal medebewind en ontheffingen verbeterd. Naar aanleiding van het advies van de Raad van State voorziet het Barro thans 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.

Per 1 oktober 2012 is de 1e aanvulling (en aanpassing) die een uitbreiding van de van toepassing zijnde onderwerpen van nationaal belang betrof op het Barro in werking getreden. De wijziging van het Rarro dat hiermee vergezeld ging is tegelijkertijd ook in werking getreden.

Ten aanzien van het onderhavige projectgebied met onderhavige ontwikkeling zijn er geen regels uit het Barro van toepassing.

3.2. Provinciaal beleid

3.2.1 Structuurvisie 2040 en Provinciale Ruimtelijke Verordening Structuurvisie

De provincie Noord-Brabant heeft begin juli 2013 de voormalige Structuurvisie Ruimtelijke Ontwikkeling Noord-Brabant (2010) gedeeltelijk herzien en vastgesteld. Deze partiële herziening richt zich alleen op het verwerken van besluitvorming die op provinciaal niveau al heeft plaatsgehad. De grootste wijzigingen ten opzichte van de vigerende provinciale structuurvisie hebben te maken met 'De transitie van stad en platteland, een nieuwe koers' en met 'Brabant als onderdeel van de top van de Europese kennis- en innovatieregio'. De provincie wil, meer dan voorheen, het denken en handelen van burgers en ondernemers vertrekpunt laten zijn voor ontwikkelingen. De overheid stuurt daarbij vanuit een heldere visie op randvoorwaarden, die burgers, ondernemers en hun organisaties invullen en realiseren. Maatschappelijke participatie wordt de focus, de overheid neemt het oplossen van maatschappelijke problemen niet over, maar ondersteunt deze. De provincie daagt burgers en ondernemers uit om bij te dragen aan een vitaal Brabant. Een onderdeel hiervan is de transitie naar een zorgvuldige veehouderij. Voor een top kennis- en innovatieregio op Europees niveau is onder andere een sterke agglomeratiekracht nodig. De provincie wil zich daarom meer gaan richten op het versterken van het stedelijk netwerk in Brabant (samen met alle overige betrokken partijen).

Verder bevat de nieuwe structuurvisie zaken die de voormalige structuurvisie ook al bevatte. Zo geeft de provincie Noord-Brabant in haar structuurvisie nog steeds de hoofdlijnen van het ruimtelijk beleid weer, is de visie bindend voor het ruimtelijk handelen van de provincie en biedt het een basis voor de wijze waarop de provincie de instrumenten inzet die de Wet ruimtelijke ordening (Wro) biedt. De visie geeft een ruimtelijke vertaling van de opgaven en doelen uit de Agenda van Brabant. Daarnaast ondersteunt de structuurvisie het beleid op andere provinciale beleidsterreinen, zoals het economisch-, mobiliteits-, sociaal-, cultureel-, milieu- en natuurbeluid.

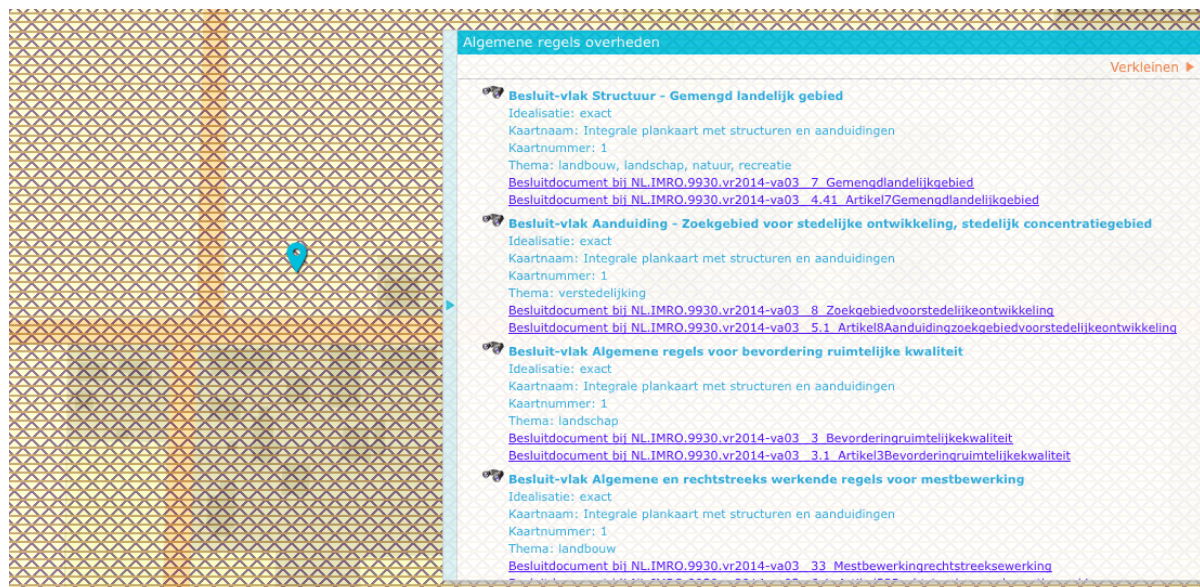
Er wordt aandacht besteed aan zaken zoals concentratie van verstedelijking, zuinig ruimtegebruik, verantwoord omgaan met de natuurlijke basis, het streven naar robuuste en aaneengeschakelde natuurgebieden en de concentratiegebieden voor glastuinbouw en intensieve veehouderijen. De structuurvisie is vertaald in een verordening welke aangeeft wat op welke plekken in Noord-Brabant wel en niet kan. Hieronder wordt hierover meer aangegeven.

3.2.2 Verordening Ruimte 2014

Het beleid zoals opgenomen in de Structuurvisie ruimtelijke ordening Noord-Brabant is door de provincie Noord-Brabant vertaald in een provinciale planologische verordening. Een instrument waarmee provincies regels stellen waaraan gemeenten zich moeten houden bij het ontwikkelen van onder andere bestemmingsplannen. Door deze regels weten gemeenten al in een vroeg stadium waaraan ze toe zijn.

Provinciale Staten hebben op 7 februari 2014 de Verordening ruimte 2014 vastgesteld, op 19 maart 2014 is deze in werking getreden. De Verordening ruimte 2014 regelt diverse ruimtelijke onderwerpen, welke op perceelniveau per onderwerp zijn begrensd en visueel op een kaart met verschillende kaartlagen zijn weergegeven. Hierdoor is voor ieder gebied in Noord-Brabant duidelijk welke regels er wat betreft provinciaal ruimtelijk beleid gelden.

De ontwikkeling waar het hier om gaat betreft het oprichten van een ruimte-voor-ruimte woning met bijgebouw. De locatie is gelegen in het gemengd landelijk gebied. Zie onderstaande uitsnede van www.ruimtelijkeplannen.nl.



In de Verordening ruimte staat opgenomen dat bestemmingsplan dat voorziet in een stedelijke ontwikkeling uitsluitend is gelegen in bestaand stedelijk gebied. Onderhavige ontwikkeling (stedelijk van aard) voldoet hier niet aan. De Verordening ruimte biedt echter wel de mogelijkheid om in het gemengd landelijk gebied woningen toe te voegen als aan bepaalde voorwaarden voldaan wordt: artikel 7.8 Ruimte-voor-ruimte. Hierbij is het volgende van toepassing:

1. een bestemmingsplan dat is gelegen in een bebouwingsconcentratie binnen gemengd landelijk gebied kan voorzien in de nieuwbouw van één of meer woningen mits de toelichting daaromtrent een verantwoording bevat;
2. Gedeputeerde Staten stellen nadere regels ten aanzien van bestemmingsplannen, als bedoeld in het eerste lid, in verband met het beleid om ruimtelijke kwaliteit te verbeteren door in ruil voor de sloop van agrarische bedrijfsgebouwen in combinatie met realiseren van milieuwinst ter plaatse de bouw van woningen op passende locaties toe te staan;
3. met de hierboven bedoelde nadere regels wordt de Beleidsregel ruimte-voor-ruimte 2006 bedoeld;
4. uit de verantwoording onder nummer 1 genoemd moet blijken dat: a) het bestemmingsplan de nodige voorwaarden bevat om een goede landschappelijke inpassing van de te bouwen woningen te verzekeren waarbij artikel 3.2 (kwaliteitsverbetering van het landschap) niet van toepassing is; b) is

verzekerd dat is voldaan aan de nader door Gedeputeerde Staten gestelde regels; c) er geen sprake is van (een aanzet voor) een stedelijke ontwikkeling.

Aan bovenstaande voorwaarden wordt voldaan:

1. Onderhavige locatie betreft een bebouwingsconcentratie. Aan de Zoggelsestraat is lintbebouwing ontstaan. Het toevoegen van een woning aan de Zoggelsestraat past binnen de bebouwingsstructuur en het bebouwingsritme van de lintbebouwing.

2+3. De specifieke regels voor ruimte-voor-ruimte initiatieven houden in dat per nieuwe woning tenminste 1.000 m² agrarische bedrijfsbebouwing is gesloopt en dat op de betreffende locatie een bepaalde milieuwinst wordt behaald. Een initiatiefnemer voor de ontwikkeling van een ruimte-voor-ruimte woning kan zelf zorgdragen voor sloop en inlevering van milieurechten, maar het is ook mogelijk om bouwtitel aan te schaffen bij de Ontwikkelingsmaatschappij Ruimte voor Ruimte CV. De Ontwikkelingsmaatschappij Ruimte-voor-Ruimte heeft de ingeleverde milieurechten van agrarische bedrijven en de daarbij uit te geven bouwtitels in beheer. In het kader van de aanpak van de mestproblematiek hebben agrariërs in reconstructiegebieden in Noord-Brabant een sloopvergoeding van de provincie ontvangen om hun veehouderijbedrijf te beëindigen en de leegkomende stallen te slopen. Om die uitgekeerde subsidies terug te verdienen, is de Provincie Noord-Brabant met private partijen een publiek-private samenwerking aangegaan op grond waarvan de Ontwikkelingsmaatschappij Ruimte voor Ruimte CV is opgericht. De Ontwikkelingsmaatschappij Ruimte voor Ruimte CV heeft tot doel circa 2.700 woningbouw kavels in Noord-Brabant te ontwikkelen waarop particulieren hun eigen woning realiseren. Op onderhavige locatie is sprake van aankoop van een bouwtitel van Ontwikkelingsmaatschappij Ruimte voor Ruimte CV.

4. a) In dit bestemmingsplan is een uitgebreide passage aangaande stedenbouw en beeldkwaliteit opgenomen. Hierin is op een zorgvuldige manier het gebied omschreven en zijn randvoorwaarden geformuleerd die ervoor zorgen dat een woning ontwikkeld wordt die passend is binnen het landschap. Daarnaast zal het perceel voorzien worden van inheemse (gebiedseigen) beplanting die geen afbreuk doet aan het open achterliggende landschap. b) De ontwikkeling is in lijn met de nadere door Gedeputeerde Staten gestelde eisen, zie punt 2+3 hierboven. c) Op onderhavige locatie is geen sprake van een aanzet tot stedelijke ontwikkeling. Er wordt slechts één woning aan een bestaand bebouwingslint toegevoegd.

Naast bovenstaande is ook nog artikel 3.1 van de Verordening ruimte 2014 van toepassing. Hierin staat dat een bestemmingsplan dat voorziet in een ruimtelijke ontwikkeling een verantwoording dient te bevatten waaruit blijkt dat het plan bijdraagt aan de zorg voor het behoud en de bevordering van de ruimtelijke kwaliteit van het daarbij betrokken gebied en de naaste omgeving, waaronder in ieder geval een goede landschappelijke inpasbaarheid en zorgvuldig ruimtegebruik.

Medegedeeld kan worden dat het plan bijdraagt aan de bevordering van de ruimtelijke kwaliteit. Op een andere locatie in Noord-Brabant is sprake geweest van sanering op basis waarvan op deze locatie een woning ontwikkeld kan worden. Het ruimtebeslag en de milieubelasting is van behoorlijk mindere mate. De nieuw te ontwikkelen woning is daarbij een woning die passend is in de omgeving en compact is van opzet. Een bestemming 'Wonen' misstaat niet in de omgeving ter plaatse waar sprake is van diverse woningen. Verder wordt rekening gehouden met alle van toepassing zijnde milieuaspecten, waarop in het volgende hoofdstuk nader ingegaan wordt.

3.2.3. Beleidsregeling Ruimte voor Ruimte

De regeling Ruimte voor Ruimte biedt de mogelijkheid om woningen te bouwen op een passende locatie, zowel in het buitengebied als in de bebouwde kom, in afwijking van het woningbouwprogramma. Deze woningbouw is alleen mogelijk in ruil voor de sloop van agrarische bedrijfsgebouwen, welke in gebruik zijn of waren voor de intensieve veehouderij. De Ruimte voor Ruimte regeling is opgesteld in afwijking van de beleidslijnen voor zuinig ruimtegebruik en de beleidslijn dat geen burgerwoningen mogen worden toegevoegd aan het buitengebied. De voorwaarde voor het bouwen van een woning met de regeling Ruimte voor Ruimte is dat in ruil voor de realisatie van de woning, sloop van agrarische bedrijfsgebouwen plaatsvindt samen met de inlevering van de milieurechten van de agrarische activiteiten. Per woning dient te worden aangetoond dat ten minste 1.000m² agrarische bedrijfsgebouwen zijn gesloopt en dat op de desbetreffende locatie milieuwinst is bereikt. Deze milieuwinst bestaat uit het inleveren van de milieuvergunning en het intrekken van minimaal 3.500 kg fosfaatrechten per woning.

Voor herontwikkeling van het plangebied in het kader van de regeling Ruimte voor Ruimte wordt een bewijsstukdossier Ruimte voor Ruimte aangeleverd waaruit blijkt dat de in te zetten stallen voldoen aan de regeling en dat per woning 3.500 kg aan fosfaat is doorgehaald. De benodigde bouwtitel wordt aangekocht ten behoeve van de beoogde woningbouw. De locatie is planologisch geschikt voortoepassing van de regeling.

3.3 Gemeentelijk beleid

3.3.1 Structuurvisie Bernheze

De Structuurvisie Bernheze die op 11 februari 2010 door de gemeenteraad van Bernheze is vastgesteld geeft een samenhangend beeld van de gewenste ruimtelijke ontwikkeling van de hele gemeente.

De Structuurvisie is een belangrijke strategische stap naar een vitale gemeente waar het goed wonen, werken en leven is voor jong en oud. Daarmee is het in Bernheze ook in de toekomst 'prettig samenleven in een oase van rust en ruimte'. De gemeente Bernheze kan gezien worden als een landelijke enclave tussen de stedelijke regio's.

De gemeente Bernheze bevat vijf dorpskernen: Heesch, Heeswijk-Dinther, Nistelrode, Vorstenbosch en Loosbroek. Bernheze wil haar dorpsse uitstraling behouden. Kleinschalige verstedelijking wil de gemeente niet uitsluiten, als deze voorzien is van een groene inpassing. Voor mensen die in de directe omgeving werken is de landelijke uitstraling van de gemeente een reden om naar een dorp te verhuizen. Bijna elk dorp heeft zijn eigen voorzieningenaanbod waardoor de afzonderlijke dorpen zelfstandig genoemd kunnen worden.

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.

Plaatselijk kan ingezet worden op de realisatie van exclusieve woonbuurten. Ook hierbij wordt het onderliggende landschap als inspiratiebron gebruikt. Het landelijk wonen nabij een verstedelijkte omgeving is een kwaliteit van de gemeente. Wat grotere uitbreidingen zijn alleen gewenst aan de westzijde van de kern Heesch.

De te ontwikkelen ruimte-voor-ruimte woning ligt aan een bebouwingslint aan de westzijde van Heesch. De bebouwingsstructuur van het lint wordt door de toevoeging van deze woning niet aangetast maar juist versterkt. Aan beide zijden van de nieuwe woning zal sprake zijn van een doorgezicht richting het achterliggende groene buitengebied. De karakteristieke kwaliteiten van het landelijk gebied blijven dus ook met de oprichting van de nieuwe woning behouden. De ontwikkeling is gelegen nabij een gewenst gemeentelijke uitbreidingsgebied (westelijk deel van Heesch). Het betreft hier landelijk wonen aan de rand van het dorp, waarbij een strategische plek zorgt voor afronding/verdichting van de dorpsrand. Een uitgelezen ruimte-voor-ruimte locatie, volledig in lijn met de Structuurvisie Bernheze.

3.3.2. Vigerend bestemmingsplan

Het onderhavige plangebied is gelegen binnen de kaders van het bestemmingsplan De Erven en heeft de bestemming Agrarisch. De gewenste ontwikkeling past niet binnen deze bestemming. Een herziening van het bestemmingsplan is derhalve noodzakelijk.

Hoofdstuk 4. Ruimtelijke en milieuhygiënische aspecten

Hoewel onderhavige ontwikkeling ogenschijnlijk kleinschalig is, is het bij elke ruimtelijke ingreep noodzakelijk om in beeld te brengen hoe deze van invloed is op een aantal omgevingsaspecten. In deze paragraaf wordt per (relevant) aspect gezien wat deze invloed is en in hoeverre dat acceptabel is dan wel binnen de daarvoor bepaalde wet- en regelgeving past.

De volgende omgevingsaspecten worden achtereenvolgens behandeld:

- archeologie en cultuurhistorie
- flora en fauna;
- bodem;
- geluid;
- luchtkwaliteit;
- kabels en leidingen;
- bedrijven en milieuzonering;
- externe veiligheid;
- water.

Per omgevingsaspect zal geconcludeerd worden wat de impact van het thema is op de voorgestane ontwikkeling

4.1. Cultuurhistorie en archeologie

Cultuurhistorie

Bij de afweging of een ruimtelijke ontwikkeling mogelijk is, dient nagegaan te worden of er binnen of rondom het plangebied archeologische en cultuurhistorische waarden aanwezig zijn. Het aanwezig zijn van deze waarden wil niet per definitie zeggen dat een bepaalde ruimtelijke ontwikkeling niet realiseerbaar is, maar geeft wel aan dat zorgvuldig omgaan met deze waarden vereist is.

Conclusie

Op de Cultuurhistorische Waardenkaart 2012 van de provincie Noord-Brabant zijn de Zoggelsestraat en de Bundersstraat aangeduid als cultuurhistorisch waardevolle lijnen. Het beleid is erop gericht dat deze lijnen worden behouden en versterkt. De ruimte voor ruimte woning zal op ruime afstand (ca 15 m.) van de weg worden geplaatst.

Archeologie

De Wet op de Archeologische Monumentenzorg (Wamz, 2007) beoogt het culturele en archeologische erfgoed te beschermen. In deze wet wordt de eigen rol van de overheden officieel bekrachtigd. Gemeenten moeten rekening houden met archeologie bij nieuwe bestemmingsplannen. De uitgangspunten van de wet zijn:

- Archeologische waarden zoveel mogelijk in de bodem bewaren en alleen opgraven als behoud in de bodem (in situ) niet mogelijk is;
- De initiatiefnemer van een ruimtelijke ontwikkeling moet in een vroegtijdig stadium aangeven hoe met eventuele archeologische waarden bij bodemverstorende ingrepen zal worden omgegaan. Dit houdt in een verplichting tot vooronderzoek bij werkzaamheden die de grond gaan verstoren;
- Bodemverstoorders betalen archeologisch onderzoek en mogelijke opgravingen.

In 2011 is de Archeologische verwachtings- en beleidskaart door de gemeente Bernheze vastgesteld. De gemeente Bernheze hanteert een aantal beleidscategorieën, op basis van de mate van archeologische verwachting. Voor het onderhavige plangebied is de verwachting middelhoog. In het bestemmingsplan Buitengebied is de locatie daarom bestemd met de Waarde- Archeologie 5 (middelhoog)

Het gemeentelijk beleid stelt vervolgens dat bij locaties met een middelhoge archeologische verwachtingswaarde een onderzoekplicht bestaat indien de verstoring dieper is dan 40 cm en de verstoringsoppervlakte meer dan 2500 m² bedraagt.



Archeologische beleidskaart Gemeente Bernheze

Beleidscategorie

- | | | |
|---|---|---|
| 1 |  | Wettelijk beschermd archeologisch monument |
| 2 |  | Gebieden van zeer hoge archeologische waarde |
| 3 |  | Gebieden van hoge archeologische waarde |
| 4 |  | Gebieden met een hoge archeologische verwachting |
| 5 |  | Gebieden met een middelhoge archeologische verwachting |
| 6 |  | Gebieden met een lage archeologische verwachting |
| 7 |  | Gebieden zonder archeologische verwachting of archeologisch vrijgegeven |

Onderzoeksplicht

- | |
|---|
| Geen bodemverstorende activiteiten toegestaan, tenzij de minister van OCW hiervoor een vergunning heeft verleend. Bij gemeentelijke monumenten: vergunningaanvraag bij de gemeente. |
| Onderzoeksplicht bij een verstoringsdiepte van meer dan 40 cm en een verstoringsoppervlakte van meer dan 100 m2. |
| Onderzoeksplicht bij een verstoringsdiepte van meer dan 40 cm en een verstoringsoppervlakte van meer dan 250 m2. |
| Onderzoeksplicht bij een verstoringsdiepte van meer dan 40 cm en een verstoringsoppervlakte van meer dan 250 m2. |
| Onderzoeksplicht bij een verstoringsdiepte van meer dan 40 cm en een verstoringsoppervlakte van meer dan 2500 m2. |
| Geen onderzoeksplicht. |
| Geen onderzoeksplicht. |

Fragment archeologische beleidskaart gemeente Bernheze

Conclusie

In cultuurhistorisch opzicht wordt met de inpassing van een ruimte voor ruimtewoning rekening gehouden met en recht gedaan aan het karakter van zowel de Zoggelsestraat als de Bunderstraat als historisch waardevolle linten. In archeologisch opzicht betreft de voorliggende ontwikkeling het oprichten van een ruimte voor ruimte woning met een bouwvlak van circa 400 m2. Deze oppervlakte is kleiner dan de toegestane 2500 m2, waardoor archeologisch onderzoek niet noodzakelijk is.

4.2. Flora en fauna

Voor het bestemmingsplan de Erven, waar onderhavige locatie thans deel uitmaakt is reeds een onderzoek in het kader van flora en fauna verricht. Hieronder cursief gedrukt de samenvatting en de conclusie van dat onderzoek.

Beleid en Normstelling

Beleid

Het rijksbeleid ten aanzien van de bescherming van soorten (flora en fauna) en de bescherming van de leefgebieden van soorten (habitats) is opgenomen in de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR). De uitwerking van dit nationale belang ligt bij de provincies.

Normstelling

Flora- en faunawet

Voor de soortenbescherming is de Flora- en faunawet (hierna Ffw) van toepassing. Deze wet is gericht op de bescherming van planten- en diersoorten in hun natuurlijke leefgebied. De Ffw bevat onder meer verbodsbepalingen met betrekking tot het aantasten, verontrusten of verstoren van beschermde planten- en diersoorten, hun nesten, holen en andere voortplantings- of vaste rust- en verblijfsplaatsen. De wet maakt hierbij een onderscheid tussen 'licht' en 'zwaar' beschermde soorten. Indien sprake is van bestendig beheer, onderhoud of gebruik, gelden voor sommige, met name genoemde soorten, de verbodsbepalingen van de Ffw niet. Er is dan sprake van vrijstelling op grond van de wet. Voor zover deze vrijstelling niet van toepassing is,

bestaat de mogelijkheid om van de verbodsbepalingen ontheffing te verkrijgen van het Ministerie van Economische Zaken. Voor de zwaar beschermde soorten wordt deze ontheffing slechts verleend, indien:

- *er sprake is van een wettelijk geregeld belang (waaronder het belang van land- en bosbouw, bestendig gebruik en dwingende reden van groot openbaar belang);*
- *er geen alternatief is;*
- *geen afbreuk wordt gedaan aan een gunstige staat van instandhouding van de soort.*

Bij ruimtelijke ontwikkelingen dient in het geval van zwaar beschermde soorten of broedende vogels overtreding van de Ffw voorkomen te worden door het treffen van maatregelen, aangezien voor dergelijke situaties geen ontheffing kan worden verleend.

Met betrekking tot vogels hanteert het Ministerie van Economische Zaken de volgende interpretatie van artikel 11: De verbodsbepalingen van artikel 11 beperken zich bij vogels alleen tot de plaatsen waar gebroed wordt, inclusief de functionele omgeving om het broeden succesvol te doen zijn, én slechts gedurende de periode dat er gebroed wordt. Er zijn hierop echter verschillende uitzonderingen, te weten:

Nesten die het hele jaar door zijn beschermd

Op de volgende categorieën gelden de verbodsbepalingen van artikel 11 van de Ffw het gehele seizoen.

- I. Nesten die, behalve gedurende het broedseizoen als nest, buiten het broedseizoen in gebruik zijn als vaste rust- en verblijfplaats (voorbeeld: steenuil).*
- II. Nesten van koloniebroeders die elk broedseizoen op dezelfde plaats broeden en die daarin zeer honkvast zijn of afhankelijk van bebouwing of biotoop. De (fysieke) voorwaarden voor de nestplaats zijn vaak zeer specifiek en limitatief beschikbaar (voorbeeld: roek, gierzwaluw en huismus).*
- III. Nesten van vogels, zijnde geen koloniebroeders, die elk broedseizoen op dezelfde plaats broeden en die daarin zeer honkvast zijn of afhankelijk van bebouwing. De (fysieke) voorwaarden voor de nestplaats zijn vaak specifiek en limitatief beschikbaar (voorbeeld: ooievaar, kerkuil en slechtvalk).*
- IV. Vogels die jaar in jaar uit gebruikmaken van hetzelfde nest en die zelf niet of nauwelijks in staat zijn een nest te bouwen (voorbeeld: boomvalk, buizerd en ransuil).*

Nesten die niet het hele jaar door zijn beschermd

In de 'aangepaste lijst jaarrond beschermde vogelnesten' worden de volgende soorten aangegeven als categorie 5. Deze zijn buiten het broedseizoen niet beschermd.

- V. Nesten van vogels die weliswaar vaak terugkeren naar de plaats waar zij het hele jaar daarvoor hebben gebroed of de directe omgeving daarvan, maar die wel over voldoende flexibiliteit beschikken om, als de broedplaats verloren is gegaan, zich elders te vestigen. De soorten uit categorie 5 vragen soms wel om nader onderzoek, ook al zijn hun nesten niet jaarrond beschermd. Categorie 5-soorten zijn namelijk wel jaarrond beschermd als zwaarwegende feiten of ecologische omstandigheden dat rechtvaardigen.*

De Ffw is voor deze ruimtelijke onderbouwing van belang, omdat bij de voorbereiding van het project moet worden onderzocht of deze wet de uitvoering van het project niet in de weg staat.

Natuurbeschermingswet 1998

Uit het oogpunt van gebiedsbescherming is de Natuurbeschermingswet 1998 van belang. Deze wet onderscheidt drie soorten gebieden, te weten:

door de Minister van EZ (voormalig Ministerie van EL&I/LNV) aangewezen gebieden, zoals bedoeld in de Vogel- en Habitatrichtlijn;

door de minister van EZ (voormalig Ministerie van EL&I/LNV) aangewezen beschermde natuurmonumenten;

door Gedeputeerde Staten aangewezen beschermde landschapsgezichten.

De wet bevat een zwaar beschermingsregime voor de onder a en b bedoelde gebieden (in de vorm van verboden voor allerlei handelingen, behoudens vergunning van Gedeputeerde Staten of de Minister van EZ). De bescherming van de onder c bedoelde gebieden vindt plaats door middel van het bestemmingsplan. De speciale beschermingszones (a) hebben een externe werking, zodat ook ingrepen die buiten deze zones plaatsvinden verstoring kunnen veroorzaken en moeten worden getoetst op het effect van de ingreep op soorten en habitats. Bij de voorbereiding van een ruimtelijk plan moet worden onderzocht of de Natuurbeschermingswet 1998 de uitvoering van het project niet in de weg staat. Dit is het geval wanneer de uitvoering tot ingrepen noodzaakt waarvan moet worden aangenomen dat daarvoor geen vergunning ingevolge de Natuurbeschermingswet 1998 zal kunnen worden verkregen.

Onderzoek

In het kader van de beoogde ontwikkeling is een natuurtoets uitgevoerd.

Op basis van de gegevens van de bureaustudie en de terreinbezoeken is een inschatting gemaakt van de verwachte beschermde soorten en de soorten die daadwerkelijk zijn waargenomen tijdens de terreinbezoeken.

Deze soorten en het beschermingsregime zijn opgenomen in onderstaande tabel.

Uit de tabel blijkt dat in het plangebied (strikt) beschermde soorten voor kunnen komen. Het gaat hier om soorten die algemeen voorkomen in Nederland en een strikt beschermde vleermuissoort.

Tabel 4.4 Beschermde soorten in het plangebied

Soort		Beschermingsstatus		
Nederlandse naam	Wetenschappelijke naam	Flora- en faunawet	Habitatrichtlijn Bijlage II/IV	Rode lijst (nov. 2002)
Zoogdieren				
Huisspitsmuis	<i>Crocidura russula</i>	X1	-	-
Dwergspitsmuis	<i>Sorex minutus</i>	X1	-	-
Veldmuis	<i>Microtus arvalis</i>	X1	-	-
Bosmuis	<i>Apodemus sylvaticus</i>	X1	-	-
Rosse woelmuis	<i>Myodes glareolus</i>	X1	-	-
Egel	<i>Erinaceus europeus</i>	X1	-	-
Haas	<i>Lepus europaeus</i>	X1	-	-
Konijn	<i>Oryctolagus cuniculus</i>	X1	-	-
Mol	<i>Talpa europaea</i>	X1	-	-
Bunzing	<i>Mustela putorius</i>	X1	-	-
Hermelijn	<i>Mustela erminea</i>	X1	-	-
Wezel	<i>Mustela nivalis</i>	X1	-	-
Vos	<i>Vulpes vulpes</i>	X1	-	-
Gewone dwergvleermuis	<i>Pipistellus pipistrellus</i>	X3	Bijlage IV, HR	-
Amfibieën				
Bruine kikker	<i>Rana temporaria</i>	X1	-	-
Kleine watersalamander	<i>Lissotriton vulgaris</i>	X1	-	-
Gewone pad	<i>Bufo bufo</i>	X1	-	-
Bastaardkikker	<i>Rana klepton esculenta</i>	X1	-	-

Verklaring afkortingen in kolommen:

X = soort is beschermd krachtens de Flora- en faunawet HR = Habitatrichtlijn
beschermingsregime AMvB art.75

1 = soort tabel 1

2 = soort tabel 2

3 = soort tabel 3

Negatieve effecten op vleermuizen worden niet verwacht door de voorgenomen ontwikkeling. In het Stedenbouwkundig Plan De Erven is namelijk veel groen opgenomen, dat als foerageergebied en vliegroute kan dienen. Door de werkzaamheden die in het plangebied zullen plaatsvinden zijn echter wel negatieve effecten op een aantal algemene, beschermde soorten te verwachten. Door een zorgvuldige werkwijze en het nemen van mitigerende maatregelen (onder andere juiste periode van uitvoering) kan schade worden voorkomen en blijven negatieve effecten beperkt. Voor de effecten op de algemene voorkomende, maar beschermde soorten hoeft geen ontheffing te worden aangevraagd. Voor de algemene soorten geldt een vrijstelling, de zorgplicht blijft wel van kracht.

Zorgplicht

Voor alle beschermde soorten, dus ook voor de soorten die zijn vrijgesteld van de ontheffingsplicht, geldt wel een zogenaamde 'algemene zorgplicht' (art. 2 Flora- en faunawet). Deze zorgplicht houdt in dat de initiatiefnemer passende maatregelen neemt om schade aan beschermde soorten te voorkomen of zoveel mogelijk te beperken. Hierbij gaat het bijvoorbeeld om het niet verontrusten of verstoren in de kwetsbare perioden zoals de winterslaap, de voortplantingstijd en de periode van afhankelijkheid van de jongen.

Werken buiten kwetsbare periode

De kwetsbare perioden voor de verschillende soortgroepen zijn niet allen gelijk. Als 'veilige' periode voor alle groepen geldt in het algemeen de periode van half augustus tot half november, de periode waarin de voortplantingstijd achter de rug is en dieren als vleermuizen, overige zoogdieren en amfibieën nog niet in winterslaap zijn. Indien voorbereidende werkzaamheden, bijvoorbeeld bouwrijp maken, in die periode worden uitgevoerd, kan daarna gedurende het winterseizoen en het daarop volgende voorjaar probleemloos worden gewerkt.

Werken in kwetsbare periode

Indien vooraf bekend is dat werkzaamheden moeten worden uitgevoerd binnen de kwetsbare perioden van de soorten, is het zaak ervoor te zorgen dat het gebied tegen die tijd ongeschikt is als leefgebied voor die soorten. Zo kan bijvoorbeeld vegetatie gedurende het groeiseizoen worden verwijderd, zodat er geen vogels gaan broeden en het tegen de winter ook ongeschikt is voor kleine zoogdieren die in winterslaap gaan. Indien tijdens de uitvoering van de werkzaamheden beschermde soorten worden waargenomen dienen maatregelen te worden genomen om schade aan deze individuen zo veel mogelijk te voorkomen.

Conclusie

De conclusie van de natuurtoets is dat zich in het plangebied geen strikt beschermde dier- of plantensoorten bevinden die de voorgenomen ontwikkeling van De Erven wezenlijk kunnen beïnvloeden. In het kader van het nieuwe bestemmingsplan zijn er vanuit flora en fauna geen belemmeringen voor de bestemmingswijziging.

Uitgaande van de resultaten van het onderzoek in het kader van het bestemmingsplan de Erven kan voor de voorliggende locatie, die thans geen opgaand groen kent, het navolgende worden geconcludeerd:

Conclusie

Vanuit het aspect flora en fauna vormt geen belemmering voor de gewenste ontwikkeling

4.3. Bodem

Ter plaatse van hoek Zoggelsestraat – Bunderstraat te Heesch is een verkennend bodemonderzoek conform NEN 5740 uitgevoerd door Terra Milieu (projectnummer Tm2014.253VBO, dd 06.08.2014. Voor de uitvoer van het bodemonderzoek is een vooronderzoek conform NEN 5725 uitgevoerd. Op basis van het vooronderzoek is de onderzoeksstrategie bepaald.

De locatie heeft een oppervlakte van ca. 1.400 m² en is in gebruik voor agrarische doeleinden. Naar aanleiding van de geplande nieuwbouw is de locatie onderzocht. Het doel van het onderzoek is om aan te tonen dat op de locatie redelijkerwijs geen verontreinigende stoffen aanwezig zijn in de grond of het grondwater in gehalten boven respectievelijk de achtergrondwaarden en de streefwaarden.

Tijdens het verkennend bodemonderzoek is de volgende onderzoeksstrategie gehanteerd; Strategie voor een onverdachte locatie (ONV).

Op basis van het uitgevoerde onderzoek en de analyseresultaten kan worden geconcludeerd dat in de grond kwik verhoogd ten opzichte van de achtergrondwaarde wordt aangetroffen.

In het grondwater worden barium en koper verhoogd ten opzichte van de streefwaarde aangetroffen. De locatie kan daarom niet meer als onverdacht worden beschouwd, de resultaten van het bodemonderzoek geven echter geen aanleiding om een nieuw onderzoek met een gewijzigde onderzoeksstrategie uit te voeren. Op basis van de resultaten van dit bodemonderzoek zijn er geen bezwaren voor het huidige en/of toekomstige gebruik van de locatie. Het volledige rapport is als aparte bijlage bijgevoegd.

Conclusie

Het aspect bodem vormt geen belemmering voor de gewenste ontwikkeling.

4.4. Geluid

Wegverkeerslawaaï

In opdracht van de gemeente Bernheze is door ODBN (**memo** 03 Uitgaand/11271 14 november 2014) een beoordeling uitgevoerd van het concept ontwerp-bestemmingsplan Ruimte voor ruimte-woning Zoggelsestraat te Heesch. In deze memo is het aspect geluid beoordeeld. Het aspect is beoordeeld aan de hand van een door de ODBN uitgevoerd akoestisch onderzoek.

Beoordeling

Input rekenmodel

Voor de beoordeling van het aspect wegverkeerslawaaï is een akoestisch rekenmodel opgesteld omdat het bij de toelichting gevoegde rapport niet was toegespitst op de locatie van de ruimte- voor ruimte woning. In het rekenmodel zijn de verkeersgegevens aangehouden van het bijlagenrapport van het bestemmingsplan De Erven, en het daarin opgenomen akoestisch rapport (Oranjewoud/Inogen projectnummer 0233354 van 26 mei 2011). De verkeersaantallen zijn met 1,5 % per jaar verhoogd, en zijn voor het jaar 2025 bepaald op 3.328 (Bunderstraat) en 1.524 (Zoggelsestraat) motorvoertuigen per etmaal. De voertuigverdeling is overgenomen uit het eerdere akoestisch onderzoek.

De rijsnelheid op de Bunderstraat bedraagt 50 km/h conform het eerder akoestisch onderzoek. Na realisatie van het plan De Erven bedraagt de rijsnelheid op de Zoggelsestraat ten oosten van de Bunderstraat 30 km/h en ten westen van de Bunderstraat 60 km/h. In Bijlage I is een weergave opgenomen van het akoestisch model. De verkeersgegevens zijn opgenomen in bijlage II, en de resultaten zijn opgenomen in bijlage III.

Resultaten

De geluidsbelasting vanwege de Bunderstraat bedraagt ten hoogste 61dB en vanwege de Zoggelsestraat ten hoogste 51 dB. De gecumuleerde geluidsbelasting bedraagt 62 dB. Dit is zonder aftrek artikel 110g Wgh.

De geluidsbelasting ter plaatse van de geplande woning ligt boven de voorkeursgrenswaarde van 48 dB, maar onder de maximaal te verlenen ontheffingswaarde van 63 dB vanwege de Bunderstraat. Maatregelen zijn niet doelmatig om te voldoen aan de voorkeursgrenswaarde. Vanwege de Zoggelsestraat wordt voldaan aan de voorkeurswaarde van 48 dB (na aftrek van 5 dB conform artikel 110g Wgh). Er is sprake van een rustige gevel, waardoor het woon- en leefklimaat aanvaardbaar is.

De berekende geluidsbelasting bedraagt ten hoogste 61 dB (zonder aftrek artikel 110g). Deze waarde moet met een hogere waardeprocedure worden vastgesteld.

In verband met de omgevingsvergunning, onderdeel bouwen, moet aangetoond worden dat de geluidsisolatie van de woning voldoet aan het bouwbesluit (art. 3.8). Uitgegaan moet worden van de gecumuleerde geluidsbelasting.

Conclusie

Onder de voorwaarde dat de hogere grenswaarde wordt vastgesteld, vormt het wegverkeerslawaaï geen belemmering voor het plan.

4.5. Luchtkwaliteit

Op 15 november 2007 is de Wet luchtkwaliteit in werking getreden ter vervanging van het Besluit luchtkwaliteit 2005. De nieuwe Wet luchtkwaliteit ziet op een actualisatie van de luchtkwaliteitseisen, zoals opgenomen in hoofdstuk 5, titel 5.2, van de Wet milieubeheer.

Het project zelf biedt geen mogelijkheden om overschrijdingen teniet te doen, noch staat het project het bereiken van de algemene doelstelling voor luchtkwaliteit in de weg. Voor projecten van geringe omvang geldt bovendien op grond van jurisprudentie van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State en op grond van het Besluit niet in betekenende mate (NIBM) dat hiervoor geen afzonderlijke luchtkwaliteitstoets nodig is. Dit is het geval als aannemelijk is dat een project een toename van de concentratie van fijn stof (PM 10) of stikstofdioxide (NO₂) veroorzaakt die niet meer bedraagt dan 3% van de jaargemiddelde concentratie van die stof.

In de ministeriële Regeling niet in betekenende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen) van 31 oktober 2007 worden enkele concrete projecten of activiteiten genoemd waarbij het voorgaande in ieder geval van toepassing is en waarvoor dus geen specifieke luchtkwaliteitstoets hoeft te worden uitgevoerd. Dit geldt

bijvoorbeeld voor kantoorlocaties met een bruto vloeroppervlak van minder dan 100.000 m² of woningbouwprojecten van niet meer dan 1500 woningen.

Conclusie

Het onderhavige project betreft het oprichten van een Ruimte voor ruimte-woning, zodat duidelijk is dat het niet in betekenende mate bijdraagt aan de luchtverontreiniging zodat nader onderzoek niet noodzakelijk is.

4.6. Kabels en leidingen

Binnen de projectlocatie zijn geen kabels of leidingen (gas of brandstof) aanwezig die een belemmering kunnen vormen voor de uitvoering van het bouwplan. Er is wel sprake van leidingen die planologisch niet relevant zijn zoals de riolering en leidingen / kabels ten behoeve van nutsvoorzieningen.

Bij de feitelijke uitvoering van de bouwwerkzaamheden zal hiermee, voor zover nodig rekening worden gehouden.

Conclusie

Voorliggende planontwikkeling kent geen belemmeringen in het kader van aanwezige kabels en/of leidingen.

4.7. bedrijven en milieuzonering

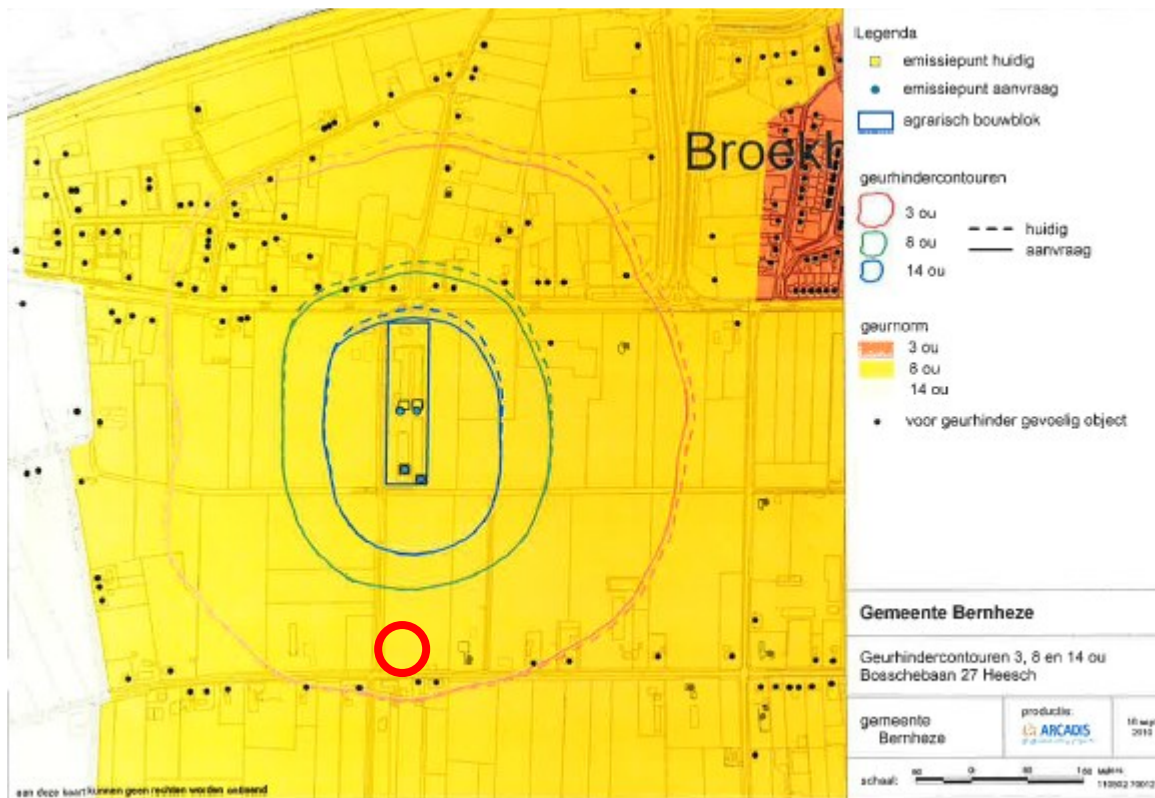
Geur

Inleiding

Ten behoeve van de beoogde herontwikkeling dient in het kader van het aspect 'geur' antwoord gegeven te worden op de volgende vragen:

- Is ter plaatse een goed woon- en verblijfsklimaat gegarandeerd? (belang geurgevoelig object).
- Wordt niet iemand onevenredig in zijn belangen geschaad? (belangen veehouderij en derden).

Ten noorden van de onderhavige locatie is een intensieve veehouderij gevestigd. Het gaat hierbij om een pluimveehouderij. Om te bepalen of de aanwezigheid van de veehouderij een belemmering vormt voor de beoogde ontwikkeling van woonwijk de Erven is een geurberekening uitgevoerd waaruit blijkt dat de geurcontour niet tot de beoogde ontwikkelingslocatie reikt. Ook de onderhavige locatie is eveneens niet gelegen binnen de maatgevende geurcontour. De aanwezigheid van de intensieve veehouderij vormt dan ook geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling.



Conclusie

Ten aanzien van het aspect Geur kan geconcludeerd worden dat ter plaatse van de beoogde Ruimte voor ruimte-woning een acceptabel woon- en leefklimaat is gegarandeerd en dat derden niet hun belangen worden geschaad. Er bestaan in het kader van het aspect geur dan ook geen belemmeringen voor de oprichting van de beoogde Ruimte voor ruimte-woning.

Niet-agrarische bedrijven

In het kader van een goede ruimtelijke ordening is het van belang dat bij de aanwezigheid van bedrijven in de omgeving van milieugevoelige functies zoals woningen:

- ter plaatse van de woningen een goed woon- en leefmilieu kan worden gegarandeerd;
- rekening wordt gehouden met de bedrijfsvoering en milieuruimte van de betreffende bedrijven.

Om in de bestemmingsregeling de belangenafweging tussen bedrijvigheid en nieuwe woningen in voldoende mate mee te nemen, wordt in dit plan gebruikgemaakt van de VNG-publicatie Bedrijven en milieuzonering (editie 2009).

In de nabijheid van het plangebied zijn geen bedrijven aanwezig zoals benoemd in de VNG-publicatie.

Conclusie

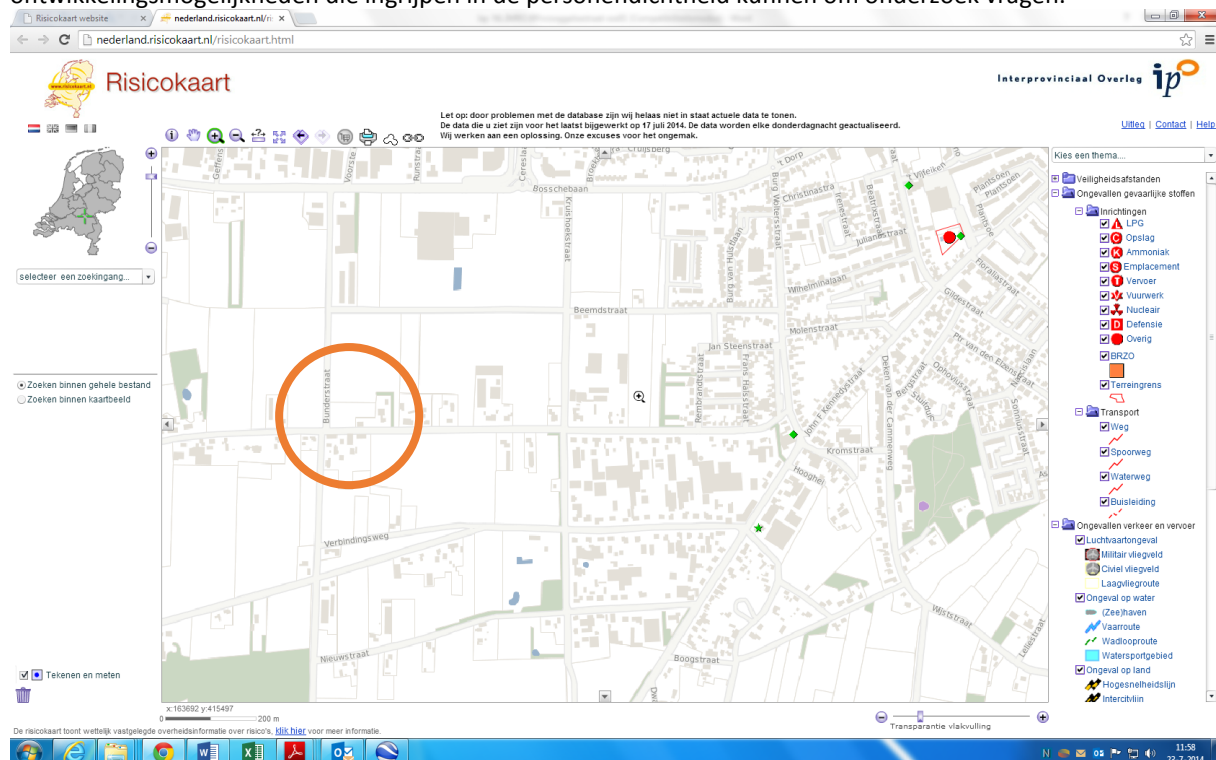
Ter plaatse van het plangebied is sprake van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.

4.8. 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.



De risicokaart Nederland laat zien dat in de nabijheidafstand van de onderhavige locatie geen bedrijven zijn, die een mogelijk risico met zich meebrengen.

Conclusie

De projectlocatie is niet gelegen in het invloedsgebied van risicovolle inrichtingen, van transportroutes en van leidingen. Op het gebied van externe veiligheid zijn derhalve geen belemmeringen te verwachten voor de beoogde ontwikkeling.

4.9 Water

Terra Milieu heeft een watertoets uitgevoerd voor de ruimtelijke ontwikkeling op de locatie hoek Zoggelsestraat – Bunderstraat te Heesch. De locatie wordt momenteel gebruikt voor akkerbouw (mais). De ligging van de onderzoekslocatie is weergegeven in bijlage 1 van de watertoets, die als aparte bijlage bij deze toelichting is gevoegd. De geplande ruimtelijke ontwikkeling is weergegeven in bijlage 2.

De onderzoekslocatie is kadastraal bekend als Gemeente Bernheze, sectie F, nr. 462. De locatie is onbebouwd en onverhard. De omgeving van de locatie is in gebruik voor agrarische doeleinden. De locatie is gelegen buiten de bebouwde kern van Heesch.

Op basis van de uitgevoerde watertoets kan worden geconcludeerd dat voor berging bij een neerslaggebeurtenis met een herhalingsstijd van 10 of 100 jaar (gevolg van klimaatverandering) bij een herhalingsstijd van 10 jaar: 12 m³ (T=10+10%) bedraagt en bij een herhalingsstijd van 100 jaar: 16 m³ (T=100+10%) bedraagt.

E wordt aanbevolen om een of meerdere infiltratievoorzieningen van in totaal **16 m³** (bij een

Hoofdstuk 5. Beeldkwaliteit en erfinrichtings-voorwaarden

Voorliggende locatie betreft een hoeklocatie die de overgang vormt van de dorpskern Heesch naar het buitengebied. Direct ten oosten (en in de toekomst ook ten noorden) van de locatie zal de woonwijk De Erven worden gerealiseerd waar woningen met een bouwmassa van 2 bouwlagen met kap worden toegestaan (goothoogte 7 m en nokhoogte 11 m.), zoals hieronder verbeeld in de referentiebeelden voor woningen langs bijvoorbeeld de Zoggelsestraat (een lint).

Referentiebeelden woningen langs de Linten



Voor het buitengebied heeft de gemeente Bernheze ten aanzien van de gewenste beeldkwaliteit een visie ontwikkeld die landhuizen of boerderijen toelaat (traditioneel of modern uitgewerkt) in 1 bouwlaag met kap (goothoogte 3 m en nokhoogte 10 m).

Omdat de onderhavige locatie een bijzondere positie inneemt als overgang tussen woonwijk en buitengebied is op deze locatie zowel in massa als in verschijningsvorm een bebouwing ontwikkeld, die deze overgang vormgeeft. De goothoogte van de hoofdbouwmassa mag 5 m bedragen en in de architectuur wordt een landhuis voorgestaan met enerzijds een meer dorps karakter en anderzijds een duidelijk horizontaal karakter, wat nog wordt versterkt door lage aanbouwen aan weerszijden van het hoofdvolume) om recht te doen aan het landelijke. De massa-opbouw en architectonische uitstraling is besproken met de welstandscommissie en akkoord bevonden.



De erfinrichting van het kavel moet aansluiten bij de gewenste uitstraling in het buitengebied. De erfafscheidingen dienen dan ook te bestaan uit hagen en (inheemse) erfbeplanting. Met het erfbeplantingsplan zal hiermee rekening worden gehouden.

Hoofdstuk 6. Juridische vormgeving

6.1 Planstukken

Het bestemmingsplan 'Ruimte voor ruimte-woning Zoggelsestraat Heesch' bestaat uit een verbeelding en regels en gaat vergezeld van onderhavige bestemmingsplantoelichting met bijlagen.

6.2 Toelichting op de verbeelding

De verbeelding bestaat uit een planverbeelding, getekend op een bijgewerkte en digitale kadastrale ondergrond, schaal 1:500. De bestemming 'Agrarisch' is aangegeven, evenals de plangrens en 'bouwvlak'. Daarnaast zijn in het bestemmingsplan de functieaanduidingen 'specifieke vorm van wonen - ruimte voor ruimte' en 'natuur' opgenomen. Ook de dubbelbestemming Archeologie-Waarde 3 is voor de onderhavige locatie weergegeven.

6.3 Toelichting op de regels

De planregels zijn verdeeld in vier hoofdstukken. Hoofdstuk 1 geeft de inleidende regels met daarin de begrippen en de wijze van meten. In hoofdstuk 2 zijn de bestemmingsplanregels weergegeven. In dit hoofdstuk worden de op de verbeelding opgenomen bestemmingen geregeld. In hoofdstuk 3 zijn algemene regels opgenomen waaronder de anti-dubbeltelbepaling en algemene regels voor afwijken bij omgevingsvergunning. In hoofdstuk 4 zijn de overgangsregels en is de slotregel opgenomen. Hierna volgt een toelichting per hoofdstuk. Voor de systematiek van de regels is aangesloten bij het vastgestelde bestemmingsplan Ruimte voor ruimte gemeente Bernheze 2012.

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

In dit artikel zijn de bepalingen (begrippen) opgenomen welke in het algemene spraakgebruik onvoldoende vast gedefinieerd zijn en waarbij derhalve verschillen in interpretatie bij toepassing van de planregels voor kan komen. Voor de begrippen is aangesloten bij de SVBP2008 en het bestemmingsplan Ruimte voor ruimte gemeente Bernheze 2012.

Artikel 2 Wijze van meten

In dit artikel wordt aangegeven op welke manier hoogte, lengte, inhoud en oppervlakte van bouwwerken en percelen gemeten moeten worden. Bij de wijze van meten is aangesloten op de SVBP2008.

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

De regels in een bestemming zijn conform de SVBP2008 (indien van toepassing) als volgt opgebouwd en benoemd:

1. Bestemmingsomschrijving;
2. Bouwregels;
3. Nadere eisen;
4. Afwijken van de bouwregels;
5. Specifieke gebruiksregels;
6. Afwijken van de gebruiksregels;
7. Wijzigingsbevoegdheid.

Een bestemmingsregel hoeft niet alle elementen te bevatten. Dit verschilt per bestemming. In de bestemmingsomschrijving wordt een omschrijving gegeven van de aan de gronden toegekende functies. Als eerste wordt de hoofdfunctie aangegeven. Indien er sprake is van andere aan de grond toegekende functies, worden deze daarna omschreven. In de bouwregels wordt bepaald aan welke voorwaarden de bebouwing moet voldoen. Voor zover nodig wordt een onderscheid gemaakt in woningen, bijgebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, waardoor een toetsing van de aanvraag om omgevingsvergunning overzichtelijk is.

In de planregels betreft hoofdstuk 2 de regels inzake de bestemming 'Agrarisch' (artikel 3) en Waarde Archeologie 3

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Artikel 5 Antidubbeltelbepaling

In dit artikel zijn regels opgenomen ten opzichte van het voorkomen van het dubbeltellen van gronden bij het toestaan van een bouwplan, bij het beoordelen van latere bouwplannen.

Artikel 6 Uitsluiting aanvullende werking bouwverordening

In dit artikel is opgenomen voor welke onderwerpen de aanvullende werking van de bouwverordening uitgesloten is.

Artikel 7 Algemene bouwregels

In dit artikel is een verbod voor het bouwen in strijd met de bestemming opgenomen.

Artikel 8 Algemene gebruiksregels

In dit artikel is een verbod voor het gebruik van de gronden in strijd met de bestemming opgenomen.

Artikel 9 Algemene regels voor afwijken bij omgevingsvergunning

In artikel 9 zijn regels gegeven voor het toepassen van algemene afwijkingsregels voor geringe afwijkingen zoals beschreven in de regels.

Artikel 10 Algemene wijzigingsregels

In artikel 10 zijn regels gegeven wijziging van het bestemmingsplan.

Hoofdstuk 4 Overgangs en slotregels

Artikel 11 Overgangsrecht

In artikel 11 wordt omschreven hoe wordt omgegaan met het bestaand gebruik en met de bestaande bebouwing ten tijde van de inwerkingtreding van het bestemmingsplan.

Artikel 12 Slotregel

In artikel 12 worden de regels aangehaald als 'Regels van het bestemmingsplan Ruimte voor ruimte-woning Zoggelsestraat Heesch'.

6.4 Toelichting op de bestemming

Agrarisch

De voor 'Agrarisch' aangewezen gronden zijn bestemd voor agrarisch grondgebruik, burgerwoningen ter plaatse van de aanduidingen 'specifieke vorm van wonen – ruimte voor ruimte', 'wonen', verkeersvoorzieningen, waterhuishoudkundige doeleinden, groenvoorzieningen en behoud van landschapselementen. De woningen die ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen – ruimte voor ruimte' mogen worden opgericht mogen een inhoud hebben van maximaal 1.000 m³. Bij de woningen zijn bijgebouwen toegestaan met een oppervlakte van maximaal 100 m². Buiten de aanduidingen 'specifieke vorm van wonen – ruimte voor ruimte' en 'wonen' zijn op deze gronden slechts gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, toegestaan.

Waarde Archeologie 3

De voor 'Waarde – Archeologie 3' bestemde gronden zijn bestemd voor de bescherming van archeologische waarden.

Hoofdstuk 7. Uitvoerbaarheid

7.1 Economische uitvoerbaarheid

Onderhavig bestemmingsplan is opgesteld naar aanleiding van een verzoek van initiatiefnemers voor herontwikkeling van hun locatie in het kader van de regeling Ruimte voor Ruimte. De locatie voor dit individuele verzoek wordt in onderhavig bestemmingsplan herbestemd. De initiatiefnemers zijn zich ervan bewust dat alle kosten die gemaakt worden in of ten behoeve van de procedure en de uitvoering voor rekening van de initiatiefnemers komen. Dit betreft onder meer de kosten voor de benodigde onderzoeken, de kosten voor het opstellen het bestemmingsplan en de legeskosten die voldaan dienen te worden.

De initiatiefnemers zullen voor vaststelling van onderhavig bestemmingsplan een anterieure overeenkomst met de gemeente Bernheze sluiten. Door de initiatiefnemers wordt tevens een planschadeverhaals-overeenkomst gesloten met de gemeente Bernheze waarin is bepaald dat de initiatiefnemer de eventuele kosten voor planschade voor haar rekening neemt.

7.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Het bestemmingsplan zal conform de wettelijke vereisten kenbaar worden gemaakt.

Hoofdstuk 8. Overleg, inspraak, zienswijzen en procedure pm

REGELS

Hoofdstuk 1	Inleidende regels
Hoofdstuk 2	Bestemmingsregels
Hoofdstuk 3	Algemene Regels
Hoofdstuk 4	Overgangs- en slotregels

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

1.1 aan huis gebonden beroep:

een dienstverlenend beroep, dat in of bij de woning wordt uitgeoefend, waarbij de woning de woonfunctie behoudt en dat een ruimtelijke uitwerking of uitstraling heeft, die met de woonfunctie in overeenstemming is;

1.2 aanduiding:

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

1.3 aanduidingsgrens:

de grens van een aanduiding indien het een vlak betreft;

1.4 bebouwing:

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

1.5 bebouwingsconcentratie:

een kernrandzone, bebouwingslint en/of bebouwingscluster;

1.6 bestaand:

bebouwing en gebruik zoals legaal aanwezig op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan, dan wel die mag worden gebouwd krachtens een voor dat tijdstip aangevraagde vergunning;

1.7 bestemmingsgrens:

de grens van een bestemmingsvlak;

1.8 bestemmingsplan:

de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.1721.BPRvrZoggelsestr-ow01 de bijbehorende regels;

1.9 bestemmingsvlak:

een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming;

1.10 bijgebouw:

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

1.11 bouwen:

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

1.12 bouwgrens:

de grens van een bouwvlak;

1.13 bouwperceel:

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

1.14 bouwperceelgrens:

een grens van een bouwperceel;

1.15 bouwvlak:

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

1.16 bouwwerk:

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

1.17 carport/overkapping:

een bouwwerk dat zowel feitelijk als in visueel ruimtelijke zin aan maximaal 2 zijden een gesloten, al dan niet eigen, wand kent;

1.18 detailhandel:

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

1.19 gebouw:

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

1.20 gebruik:

het gebruiken, doen en laten gebruiken;

1.21 hoofdgebouw:

een gebouw, dat op een bouwperceel door zijn constructie of afmetingen als belangrijkste bouwwerk valt aan te merken;

1.22 mantelzorg:

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

1.23 nevenactiviteit:

een bedrijfs- of beroepsmatige activiteit die in ruimtelijk, functioneel en inkomenswervend opzicht duidelijk ondergeschikt is aan de op de ingevolge dit bestemmingsplan toegestane hoofdfunctie op een bouwperceel;

1.24 peil:

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

1.25 plan:

het bestemmingsplan Ruimte voor ruimte-woning Zoggelsestraat Heesch ;

1.26 recreatief medegebruik:

vorm van recreatie waarvoor geen specifieke inrichting van het gebied noodzakelijk is, doch kan worden volstaan met de voorzieningen die reeds ten behoeve van de hoofdfunctie aanwezig zijn en ondergeschikte voorzieningen zoals wegbewijzeringsbordjes, picknickbanken en draaihekjes;

1.27 ruimtelijke uitstraling:

de waarneembare invloed van landschappelijke, stedenbouwkundige, waterhuishoudkundige en cultuurhistorische aard op de omgeving;

1.28 schuilgelegenheid:

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

1.29 streekeigen producten:

ambachtelijke of geteelde producten die kenmerkend zijn voor deze regio;

1.30 voorgevelrooilijn:

een virtuele lijn die samenvalt met de bestaande voorgevel van de woning of een hoofdgebouw en het bouwvlak waarop de woning of het hoofdgebouw zich bevindt en die doorloopt tot de zijdelingse perceelsgrens;

1.31 waterhuishoudkundige voorzieningen:

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

1.31 woning:

een complex van ruimten, uitsluitend bedoeld voor de huisvesting van niet meer dan één huishouden.

Artikel 2 Wijze van meten

2.1 Algemeen

Bij toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten:

2.1.1 de afstand tot de zijdelingse perceelsgrens

tussen de zijdelingse grens van het bouwperceel en een bepaald punt van het bouwwerk, waar die afstand het kortst is;

2.1.2 de bouwhoogte van een bouwwerk

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

2.1.3 de dakhelling

langs het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak;

2.1.4 de goothoogte van een bouwwerk

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

2.1.5 de horizontale diepte van een gebouw

de diepte van een gebouw, gemeten loodrecht vanaf de gevel waaraan wordt gebouwd;

2.1.6 de inhoud van een gebouw

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

2.1.7 de oppervlakte van een bouwwerk

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

2.1.8 de oppervlakte van een overkapping

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

2.2 Ondergeschikte bouwdelen

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

2.3 Meten

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

2.4 Afstemming peil

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

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Artikel 3 Agrarisch

3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Agrarisch' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. agrarisch grondgebruik;
- b. een burgerwoning, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - ruimte voor ruimte' op de verbeelding;
- c. verkeersvoorzieningen, mede in de vorm van onverharde wegen en paden;
- d. waterhuishoudkundige doeleinden;
- e. groenvoorzieningen en nutsvoorzieningen;
- f. behoud van landschapselementen.

3.2 Bouwregels

Op de voor 'Agrarisch' aangewezen gronden mogen uitsluitend gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd, die ten dienste staan van de bestemming, waarbij de volgende eisen gelden:

3.2.1 Algemeen

- a. in een bouwvlak met de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - ruimte voor ruimte' is maximaal 1 vrijstaande woning toegestaan;
- b. het gebruik van een woning voor een aan huis gebonden beroep is toegestaan, mits:
 1. de functie ondergeschikt blijft aan de hoofdfunctie;
 2. er maximaal 100 m² van het totale vloeroppervlak als zodanig in gebruik wordt genomen;
 3. geen detailhandel plaatsvindt, uitgezonderd van ter plaatse vervaardigde producten.
- c. inrichtingen ex. artikel 2.4 IVbM zijn niet toegestaan;
- d. de oprichting van windturbines is niet toegestaan;
- e. rijbakken zijn niet toegestaan;
- f. buiten het op de verbeelding aangegeven bouwvlak zijn in het plangebied toegestaan:
 1. bouwwerken, geen gebouwen zijnde en (vrijstaande) bijgebouwen,

3.2.2 Specifieke vorm van wonen - ruimte voor ruimte

Voor het oprichten van hoofdgebouwen, bijgebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - ruimte voor ruimte' op de verbeelding gelden de volgende eisen:

a. woningen, inclusief bijgebouwen

inhoud hoofdgebouw	maximaal 1.000 m ³ (inclusief aangebouwde bijgebouwen)
goothoogte hoofdgebouw	maximaal 5 meter
bouwhoogte hoofdgebouw	maximaal 10 meter
afstand bijgebouwen ten opzichte van de voorgevellijn	minimaal 2 m achter de voorgevellijn
afstand bijgebouwen tot zijdelingse perceelsgrens	minimaal 3 meter
gezamenlijke oppervlakte vrijstaande bijgebouwen	maximaal 100 m ²
goothoogte bijgebouwen	maximaal 3 meter
bouwhoogte bijgebouwen	maximaal 6 meter
dakvorm	bijgebouwen mogen worden voorzien van zowel een plat dak als van een dak met kapvorm
afstand woning tot de vrijstaande bijgebouwen	minimaal 3 meter en maximaal 20 meter

b. bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

c. ondergrondse bouwwerken tot een bouwdiepte van maximaal 3 meter zijn toegestaan daar waar bovengronds gebouwen zijn of gelijktijdig worden gebouwd.

3.3 Nadere eisen

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

- a. het straat en bebouwingsbeeld;
- b. de milieusituatie;
- c. de verkeersveiligheid;
- d. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden; dit betekent in ieder geval dat de gebruiksmogelijkheden van de omliggende gronden niet evenredig worden beperkt.
- e. de externe veiligheid;

2. Deze nadere eisen kunnen uitsluitend worden gesteld met het oog op de verbetering van landschappelijke en/of stedenbouwkundige kwaliteit van de omgeving.

3.4 Afwijken van de bouwregels

3.4.1 Algemeen

Het bevoegd gezag kan bij omgevingsvergunning afwijken van:

- a. het bepaalde in 3.2.2 en 3.2.3 onder b ten aanzien van het bouwen van een niet overdekt zwembad (buiten het bouwvlak) met een oppervlakte van maximaal 100 m² mits:
 - 1. de bedrijfsvoering en ontwikkelingsmogelijkheden van (omliggende) agrarische bedrijven niet onevenredig worden beperkt;
 - 2. er sprake is van landschappelijke inpassing;
 - 3. de ontwikkeling geen onevenredige hinder op het gebied van milieu, ecologie en archeologie oplevert;
- b. het bepaalde in 3.2.2 onder a, ten aanzien van een kleinere afstand van bijgebouwen tot de zijdelingse perceelsgrens onder de voorwaarden dat:
 - 1. dit uit stedenbouwkundig oogpunt aanvaardbaar is;
 - 2. hierdoor de verkeersveiligheid niet wordt aangetast.

3.4.2 Aanvullend afwegingskader

Een onder 3.4.1 genoemde omgevingsvergunning kan bovendien slechts worden verleend indien geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:

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

- d. de waterhuishoudkundige situatie

3.5 Specifieke gebruiksregels

Tot een met de bestemming strijdig gebruik als bedoeld in artikel 2.1 Wabo, wordt in ieder geval gerekend het gebruik van de gronden en opstallen anders dan het toegestane gebruik op grond van het bepaalde in 3.1, meer in het bijzonder:

- a. het gebruik van de gronden als standplaats voor kampeermiddelen, waaronder tevens caravans of woonunits ten behoeve van de bewoning door seizoensarbeiders of permanente bewoning;
- b. het gebruik van de gronden als stort- of opslagplaats van al dan niet aan het gebruik onttrokken voorwerpen, stoffen en materialen;
- c. het gebruik van gronden en opstallen voor detailhandel behoudens detailhandel als bedoeld in 3.2.1 onder b;
- d. het gebruik van de gebouwen voor de tijdelijke huisvesting van seizoensarbeiders;
- e. het gebruik van bijgebouwen ten behoeve van zelfstandige bewoning;
- f. het gebruik van de gronden voor de beoefening van lawaaisporten;

3.6 Afwijken van de gebruiksregels

3.6.1 Afwijken ten behoeve van mantelzorg

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 3.5 onder e en toestaan dat bijgebouwen tot een maximum oppervlak van 100 m² gebruikt worden ten behoeve van mantelzorg onder de voorwaarden dat:

- a. een dergelijke bewoning noodzakelijk is vanuit een oogpunt van mantelzorg;
- b. de zorgbehoefte is aangetoond door een van gemeenteweg verkregen erkende instelling;
- c. belangen van derden (natuur, veiligheid en milieu) niet worden geschaad;
- d. parkeren op eigen terrein zal plaatsvinden;
- e. er geen zelfstandige woonruimte ontstaat;
- f. er een privaatrechtelijke overeenkomst (met boetebeding) is afgesloten om controle en beëindiging van het tijdelijke gebruik als woonruimte veilig te stellen;

De omgevingsvergunning wordt ingetrokken en het tijdelijke gebruik als woonruimte wordt beëindigd als, en zodra de noodzaak inzake mantelzorg komt te vervallen.

3.6.2 Aanvullend afwegingskader

Een onder 3.6.1 genoemde omgevingsvergunning kan bovendien slechts worden verleend indien geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:

- a. het straat en bebouwingsbeeld;
- b. de milieusituatie, er dient sprake te zijn van een goede milieuhygiënische uitvoerbaarheid;
- c. de verkeersveiligheid;

- d. het woon- en leefklimaat van de omgeving: dit betekent in ieder geval dat de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende percelen niet onevenredig mogen worden beperkt;

Artikel 4 Waarde - Archeologie 3

4.1 Bestemmingsomschrijving

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

4.2 Bouwregels

4.2.1 Omgevingsvergunning voor het bouwen

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

4.2.2 Voorwaarden

Indien uit het in **4.2.1** genoemde rapport blijkt dat de archeologische waarden van de gronden door het verlenen van de omgevingsvergunning voor het bouwen zullen of kunnen worden verstoord, kan de vergunningverlener één of meerdere van de volgende voorwaarden verbinden aan de omgevingsvergunning voor het bouwen:

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

4.2.3 Bouwverbod

Indien uit het in **4.2.1** genoemde rapport blijkt dat de archeologische waarden van de gronden door het verlenen van de omgevingsvergunning voor het bouwen zullen worden verstoord zonder dat het mogelijk is om deze door de in **4.2.2** genoemde voorwaarden veilig te stellen, dan wordt de vergunning geweigerd.

4.3 Omgevingsvergunning ten behoeve van het uitvoeren van werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden

4.3.1 Verbod

Het is verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning op de in **4.1** bedoelde gronden de volgende andere werken uit te voeren:

- a. het ophogen, egaliseren en ontginnen van gronden;
- b. het bodem verlagen of afgraven van gronden;
- c. het uitvoeren van grondbewerkingen dieper dan 0,40 m vanaf maaiveld;
- d. het aanbrengen van diepwortelende beplantingen;
- e. het aanleggen of verharderen van wegen, rijwielpaden, banen of parkeergelegenheden en het aanbrengen van andere oppervlakteverhardingen;

- f. het aanbrengen van ondergrondse of bovengrondse transport- energie- of telecommunicatieleidingen en de daarmee verband houdende constructies.

4.3.2 Verlening

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

4.3.3 Uitzondering omgevingsvergunning

Het in **4.3.1** vervatte verbod is niet van toepassing, indien:

- a. het gaat om onderhouds- en vervangingswerkzaamheden van bestaande bestratingen en beplantingen en werkzaamheden binnen bestaande tracés van kabels en leidingen;
- b. er sprake is van bodemingrepen kleiner dan 2.500 m² en niet dieper dan 0,4 m vanaf het maaiveld;
- c. op basis van bureauonderzoek, inventariserend of aanvullend archeologisch vooronderzoek is aangetoond dat op de betrokken locatie geen behoudenswaardige archeologische relictten aanwezig zijn;
- d. de werken en werkzaamheden
 - 1. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van het plan;
 - 2. mogen worden uitgevoerd krachtens een reeds verleende vergunning;
- e. de werken en werkzaamheden op aanvullend of definitief archeologisch onderzoek zijn gericht;
- f. de werken en werkzaamheden het normale onderhoud en/of de normale exploitatie betreffen.

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Artikel 5 Algemene bouwregels

Het is verboden te bouwen in strijd met de bestemming

Artikel 6 Uitsluiting aanvullende werking bouwverordening

De voorschriften van de bouwverordening ten aanzien van onderwerpen van stedenbouwkundige aard blijven overeenkomstig het bepaalde in artikel 9 lid 2 van de Woningwet buiten toepassing, behoudens ten aanzien van de volgende onderwerpen:

- a. de richtlijnen voor het verlenen van ontheffing voor stedenbouwkundige bepalingen;
- b. de bereikbaarheid van gebouwen voor wegverkeer;
- c. de bereikbaarheid van gebouwen voor gehandicapten;
- d. het bouwen bij hoogspanningsleidingen en ondergrondse hoofdtransportleidingen;
- e. de parkeergelegenheid en laad- en losmogelijkheden;
- f. de ruimte tussen bouwwerken.

Artikel 7 Algemene gebruiksregels

Het is verboden gronden te gebruiken in strijd met de bestemming.

Artikel 8 Antidubbelregel

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

Artikel 9 Algemene regels voor afwijken bij omgevingsvergunning

9.1 Bevoegdheid voor afwijken bij omgevingsvergunning

Het bevoegd gezag kan bij omgevingsvergunning afwijken van:

- a. de planregels en toestaan dat het beloop of het profiel van wegen of de aansluiting van wegen onderling in geringe mate wordt aangepast, indien de verkeersveiligheid en/of -intensiteit daartoe aanleiding geven;
- b. de planregels met het oog op de aanpassing aan de werkelijke afmetingen van het terrein, mits de structuur van het plan niet wordt aangepast, de belangen van derden in redelijkheid niet worden geschaad en afwijken gewenst en noodzakelijk wordt geacht voor de juiste verwezenlijking van het plan;
- c. het bepaalde ten aanzien van de maximale bouwhoogte van gebouwen en toestaan dat de bouwhoogte van gebouwen wordt vergroot ten behoeve van plaatselijke verhogingen, zoals schoorstenen hoger dan 2,5 meter, luchtkokers, liftkokers en lichtkappen.
- d. van in het plan genoemde goothoogten, bouwhoogten, oppervlaktematen mits:
 - 1. dit noodzakelijk is vanuit constructieve vereisten, architectonisch belang of oogpunt van duurzaamheid;
 - 2. de vergroting maximaal 10% bedraagt;
 - 3. de toegestane maximale inhoud niet wordt overschreden.

9.2 Afwegingskader

Een onder 9.1 genoemde omgevingsvergunning kan bovendien slechts worden verleend indien geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:

- a. het straat- bebouwingsbeeld;
- b. de milieusituatie;
- c. de verkeersveiligheid;
- d. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden;
- e. de sociale veiligheid;
- f. de externe veiligheid.

Artikel 10 Algemene wijzigingsregels

10.1 Algemeen

Burgemeester en wethouders kunnen het plan wijzigen en:

- a. nadere aanduidingen met betrekking tot de functie van de verbeelding verwijderen;
- b. bestemmingsgrenzen met maximaal 5 meter verschuiven.

10.2 Afwegingskader

Ter beoordeling van de toelaatbaarheid van de in 10.1 genoemde wijzigingsregels vindt een evenredige belangenafweging plaats, waarbij betrokken worden:

- a. de mate waarin waarden, die het plan beoogt te beschermen, kunnen worden geschaad;
- b. de mate waarin de belangen van gebruikers en/of eigenaren van de aanliggende gronden worden geschaad;
- c. de mate waarin de uitvoerbaarheid, waaronder begrepen de milieutechnische-, de waterhuishoudkundige-, de archeologische-, de ecologische-, de verkeerstechnische toelaatbaarheid en de stedenbouwkundige inpasbaarheid is aangetoond.

Artikel 11 Overige regels

11.1 Werking wettelijke regels

De wettelijke regelingen waarnaar in de regels van dit plan worden verwezen, gelden zoals deze luiden op het moment van inwerkingtreding van dit plan.

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

Artikel 12 Overgangsrecht

12.1 Overgangsrecht bouwwerken

Een bouwwerk dat op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig of in uitvoering is, dan wel gebouwd kan worden krachtens een omgevingsvergunning, en afwijkt van het plan, mag, mits deze afwijking naar aard en omvang niet wordt vergroot,

- a. gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd;
- b. na het teniet gaan ten gevolge van een calamiteit geheel worden vernieuwd of veranderd, mits de aanvraag van de bouwvergunning wordt gedaan binnen twee jaar na de dag waarop het bouwwerk is teniet gegaan.

12.1.1 Afwijken bij vergunning

Burgemeester en wethouders kunnen eenmalig bij omgevingsvergunning afwijken van lid 12.1 voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in lid 12.1 met maximaal 10%.

12.1.2 Uitzondering op het overgangsrecht bouwwerken

Het bepaalde in 12.1 is niet van toepassing op bouwwerken die weliswaar bestaan op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan, maar zijn gebouwd zonder vergunning en in strijd met het daarvoor geldende plan, daaronder begrepen de overgangsbepaling van dat plan.

12.2 Overgangsrecht gebruik

Het gebruik van grond en bouwwerken dat bestond op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan en hiermee in strijd is, mag worden voortgezet.

12.2.1 Strijdig gebruik

Het is verboden het met het bestemmingsplan strijdige gebruik, bedoeld in lid 12.2, te veranderen of te laten veranderen in een ander met dat plan strijdig gebruik, tenzij door deze verandering de afwijking naar aard en omvang wordt verkleind.

12.2.2 Verboden gebruik

Indien het gebruik, bedoeld in lid 12.2, na het tijdstip van inwerkingtreding van het plan voor een periode langer dan een jaar wordt onderbroken, is het verboden dit gebruik daarna te hervatten of te laten hervatten.

12.2.3 Uitzondering op het overgangsrecht gebruik

Lid 12.2 is niet van toepassing op het gebruik dat reeds in strijd was met het voorheen geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsbepalingen van dat plan.

Artikel 13 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als:

Regels van het bestemmingsplan Ruimte voor ruimte-woning Zoggelsestraat Heesch