

Bestemmingsplan Vosbergstraat 9, Heesch

Toelichting

d.d. 28 november 2013

ID: NL.IMRO.1721.BPVosbergstraat-ow01

1. INLEIDING	4
1.1. Aanleiding	4
1.2. Ligging & begrenzing plangebied.....	5
1.3. Geldend bestemmingsplan	5
2. BESCHRIJVING VAN HET PROJECT	6
2.1. Inleiding.....	6
2.2. Kadastrale situatie	6
2.3. Bouwplan	7
2.4. Landschappelijke inpassing	11
2.5. Beeldkwaliteit	19
2.6. Erfontsluiting en parkeren	21
3. VIGEREND BELEID.....	22
3.1. Provinciaal beleid	22
3.2. Gemeentelijk beleid	25
3.3. Conclusie beleid.....	29
4. RUIMTELIJKE ONDERBOUWING PROJECT	30
4.1. Wijdere omgeving	30
4.2. Directe omgeving	30
4.3. Ruimtelijke effecten project.....	35
5. MILIEUASPECTEN	36
5.1. Bodemkwaliteit.....	36
5.2. Wet geluidhinder	37
5.3. Waterparagraaf	38
5.4. Luchtkwaliteit	43
5.5. Externe Veiligheid	44
5.6. Brochure Bedrijven en Milieuzonering	45
5.7. Wet geurhinder en veehouderij.....	46
6. WAARDEN.....	47
6.1. Archeologie en cultuurhistorie.....	47
6.2. Flora en fauna.....	49
7. BELEMMERINGEN.....	52

8. MOTIVATIE WIJZIGINGSPLAN	53
9. TOELICHTING OP DE BESTEMMINGSREGELING	54
9.1. Inleiding.....	54
9.2. Verbeelding.....	54
9.3. Bestemmingsplanregels.....	54
9.4. Regeling van de afzonderlijke bestemmingen	56
10. ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID	57
11. BIJLAGEN	58

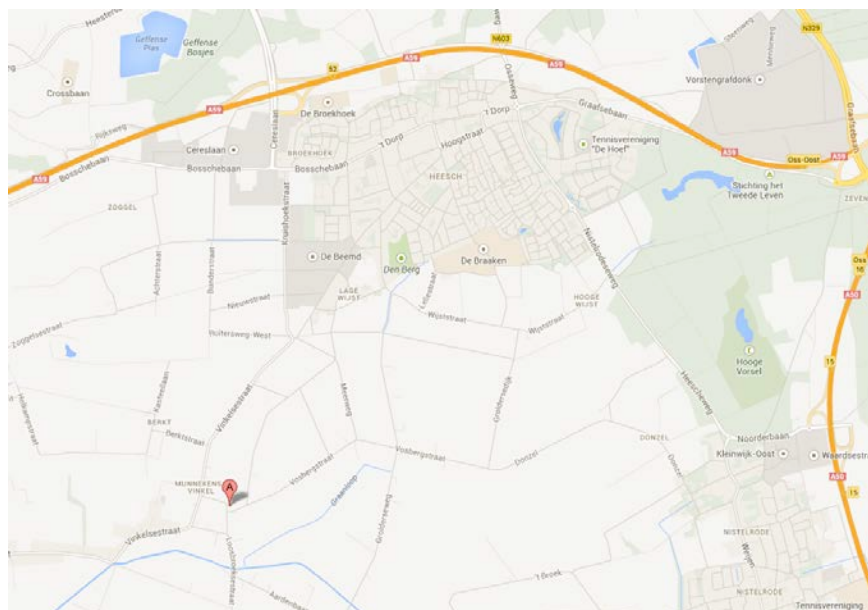
1. INLEIDING

1.1. Aanleiding

Naar aanleiding van een inventarisatie naar beeldbepalende panden in de gemeente Bernheze heeft zij de eigenaren ter informatie een brief gestuurd over de eventuele mogelijkheden. Dit naar aanleiding van de aangeboden opening van de provincie Noord-Brabant om hun regels ten aanzien van behoud van beeldbepalende panden te verruimen.

In vervolg op dit verzoek zijn de eigenaren, de heer en mevrouw van den Hurk-van de Ven, voornemens om de historische boerderij op het perceel te restaureren en te herbestemmen tot woning. De huidige bedrijfswoning zal worden gesloopt en elders op het perceel worden herbouwd. Tevens zal een extra woning toegevoegd worden, elders op het perceel, op basis van de Ruimte voor Ruimte regeling.

De locatie is gelegen aan de Vosbergstraat 9 te Heesch. Het perceel, naast de bedrijfswoning en de historische boerderij wordt nu gebruikt als weiland. De ligging van het plangebied is hieronder weergegeven.



*Ligging plangebied in groter verband (rode ballon)
Deze kaart is noord gericht - bron: Google Maps*

Binnen het vigerende bestemmingsplan is onderhavige ontwikkeling niet mogelijk. De gemeente is wel bereid medewerking te verlenen aan het initiatief op grond van de Verordening Ruimte van de provincie.

1.2. Ligging & begrenzing plangebied

Het plangebied bevindt zich in het buitengebied van Heesch aan de Vosbergstraat 9 te Heesch. De openbare weg, Vosbergstraat, ligt aan de zuidelijke grens van het plangebied en loopt via een S-bocht tevens aan de westelijke grens van het plangebied. Aan de oostelijke grens wordt het plangebied begrensd door de Schrikkelvenstraat en aan de noordelijke grens door weilanden.

1.3. Geldend bestemmingsplan

Het plangebied valt geheel binnen het bestemmingsplan 'Buitengebied Bernheze' zoals dit is vastgesteld op 26 juni 2012 door de gemeenteraad van de gemeente Bernheze.

Het betreffende plangebied heeft de bestemming 'agrarisch'. In het plangebied is een bouwvlak aangegeven met de functieaanduiding 'agrarisch bedrijf', waarbij één bedrijfswoning is toegestaan. Tevens is voor het perceel de gebiedsaanduiding – milieuzone – 250 meter cluster woningen en – de gebiedsaanduiding – Wro zone – woonwerkontwikkelingsgebied opgenomen. De Verordening Ruimte van de provincie biedt de mogelijkheid om medewerking te verlenen aan onderhavige ontwikkeling.

Om onderhavige ontwikkeling mogelijk te maken dient een compleet bestemmingsplan, incl. haalbaarheidsonderzoeken opgesteld te worden, dit bestemmingsplan bestaat uit regels, toelichting en een verbeelding.

2. BESCHRIJVING VAN HET PROJECT

2.1. Inleiding

Het plangebied is gelegen aan de Vosbergstraat 9 in het buitengebied van Heesch in gemeente Bernheze. Op het perceel staat een bedrijfswoning met daarachter meerdere gebouwen die in de loop der tijd een agrarische functie hebben gekregen. Het overige gedeelte van het perceel wordt momenteel in gebruik genomen als weiland.

De initiatiefnemers, de heer en mevrouw van den Hurk-van de Ven, zijn voornemens om de historische boerderij op het perceel te restaureren en te herbestemmen tot woning. Waarbij de huidige bedrijfswoning zal worden gesloopt en elders op het perceel zal worden herbouwd. Tevens zal een extra woning toegevoegd worden, elders op het perceel, op basis van de Ruimte voor Ruimte regeling.

2.2. Kadastrale situatie

De kadastrale situatie is toegevoegd, zie bijgaande kaart op de volgende bladzijde. De locatie is kadastraal bekend onder gemeente Heesch sectie G en nummer 232. Op bijgaande kaart is het perceel in een grijze kleur aangegeven. Het gedeelte voor onderhavige ontwikkeling is in een groene kleur aangegeven en heeft een oppervlakte van circa 7555m². Het perceel is eigendom van de heer en mevrouw van den Hurk-van de Ven.



*Kadastrale situatie – Heesch, sectie G, nummer 232
 perceel t.b.v. onderhavige ontwikkeling = groene kleur
 overige perceel = grijze kleur*

2.3. Bouwplan

In deze paragraaf wordt het bouwplan beschreven. Het bouwplan bestaat enerzijds uit het historisch ensemble, een historische langsgevelboerderij en twee bijgebouwen, en anderzijds uit twee nieuwe woningen op percelen van circa 1000m². Door middel van onderstaande afbeeldingen wordt een beeld gegeven van de bestaande en nieuwe situatie. Hierbij worden luchtfoto's weergegeven waarin een inrichtingsschets is verwerkt. Op deze inrichtingsschets wordt het historisch ensemble aangegeven met de letter A en de nieuwe woningen met de letter B en C.



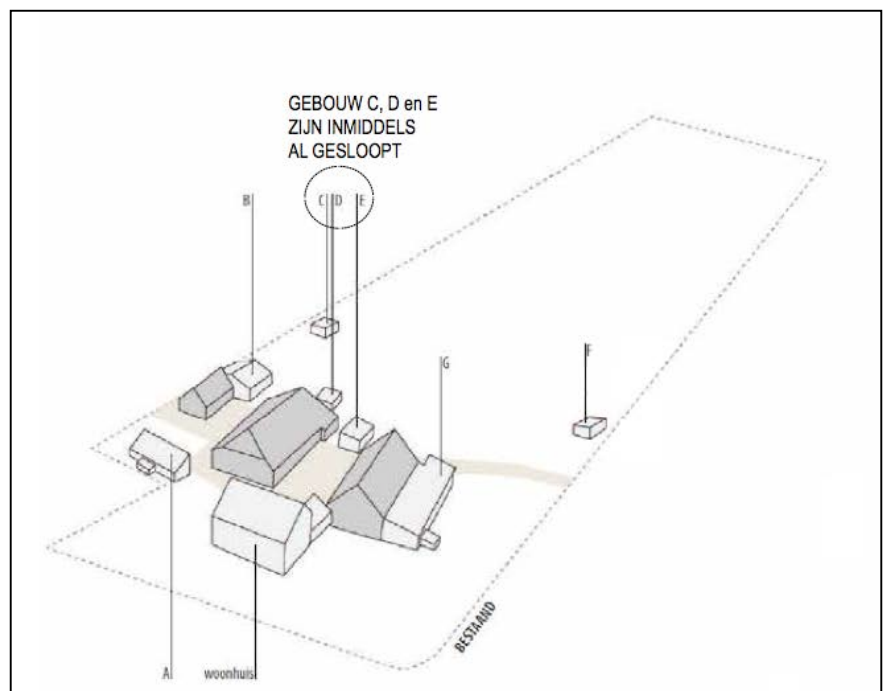
bebouwing bestaande situatie (luchtfoto)



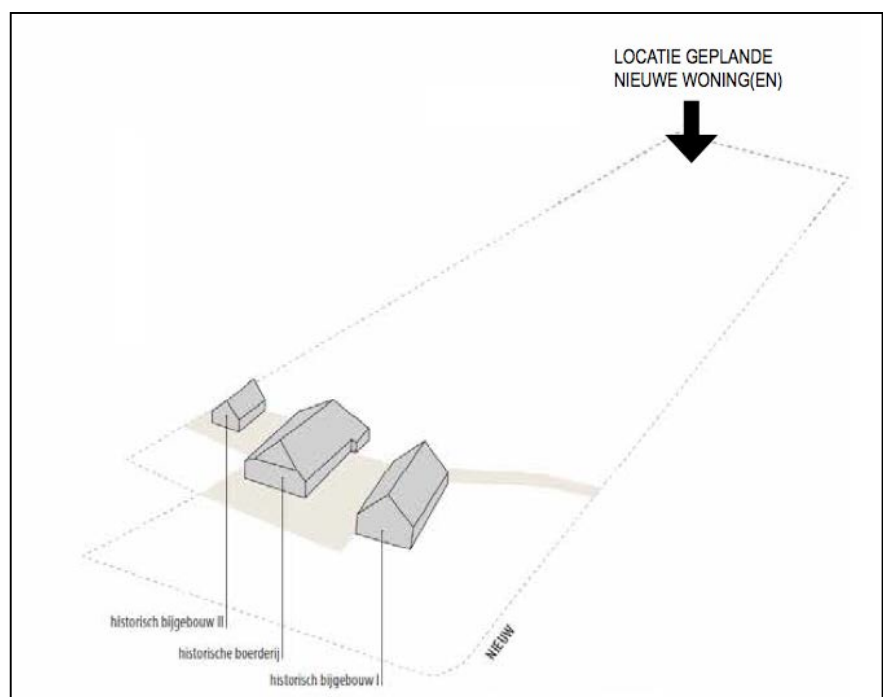
bebouwing nieuwe situatie (luchtfoto)

Ontwerp historisch ensemble

Voor het historisch ensemble is een schetsontwerp beschikbaar. In de bestaande situatie wordt het historisch ensemble omringt door verschillende bijgebouwen en een naoorlogse woonhuis. Het voornemen is sloop van overige niet cultuurhistorische waardevolle bebouwing. Hieronder zijn enkele 3D-beelden weergegeven waarop de bebouwing in de huidige en de gewenste situatie zijn aangegeven. Daarnaast zijn enkele (3D-)afbeeldingen van het schetsontwerp van de historische langsgevelboerderij weergegeven.



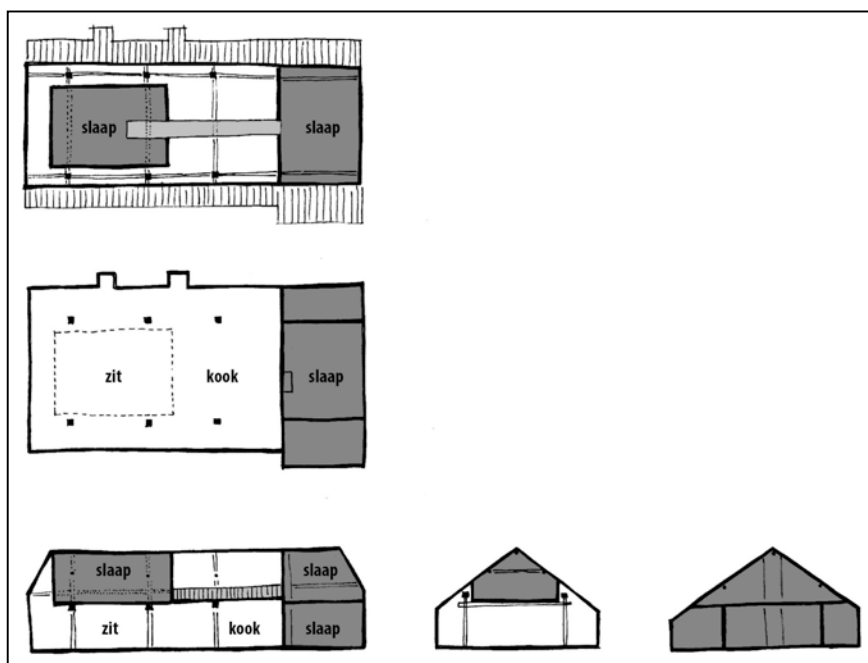
bebouwing bestaande situatie (3D-beeld)



bebouwing nieuwe situatie (3D-beeld)



ontwerp historische boerderij (3D-beeld maquette)



ontwerp historische boerderij (schetsen)

Ontwerp nieuwe woningen

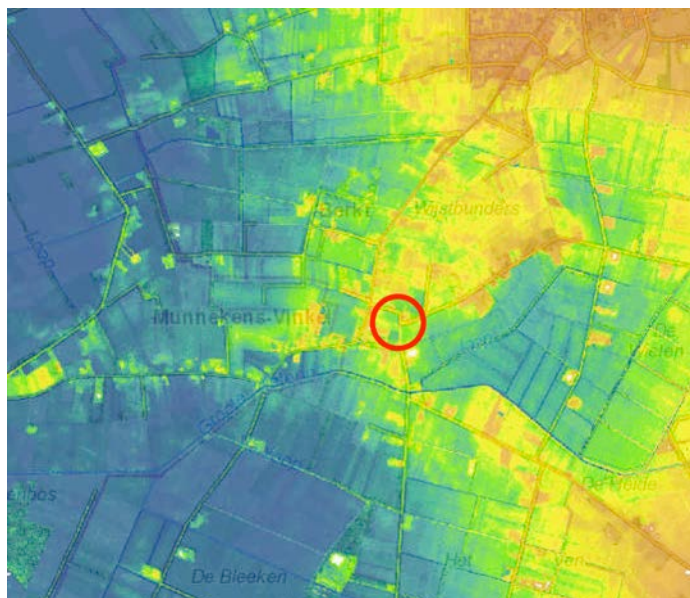
Voor de nieuwe woningen is nog geen ontwerp beschikbaar. In onderhavig bestemmingsplan worden de bebouwingsmogelijkheden opgenomen in een verbeelding, inclusief bebouwingsstolp, en bouwregels. Verder wordt in voorliggende toelichting volstaan met de opname van de beeldkwaliteitseisen waaraan het ontwerp van de nieuwe woningen moet gaan voldoen.

2.4. Landschappelijke inpassing

Historisch landschap

Rond 1837 begint het historisch verhaal rondom de gebieden Munnikens-Vinkel en Manperhuis. De locatie is gelegen in het zandlandschap wat zeker vroeger erg grote landschappelijke verschillen bevatte. Deze verschillen bestonden uit het lage beekdal en de hoge dekzandruggen waarin we heideontginning en oude bouwlanden onderscheiden. Op de hoogtekarten is te zien dat het gebied rondom de Vinkelsestraat bestaat uit verschillende hoogtes. Dit gebied met oude bouwlanden is als eerste ontgonnen en daarmee het oudste bewoonde gebied van de omgeving.

Het land dat bij de boerderij aan de Vosbergstraat nr. 9 hoort ligt lager dan de omliggende bouwlanden. Het landschap in de omgeving van de kavel rond 1850 was erg kleinschalig. Ten noorden en oosten werd het perceel begrensd door een houtwal waardoor er een soort landschapskamer ontstond. Dit was bij de omliggende kavels ook het geval. De boerderij met het erf was voorzien van een entree aan de voorzijde.



Hoogtekaart grote schaal

Zandlandschap met:

Lage beekdal: blauw, westen

Hoge dekzandruggen - heideontginning: bruin, zuidoosten

Hoge dekzandruggen - oude bouwlanden: bruin, midden

Gezien de bodem- en grondsoort, podzolgronden of eerdgronden, is deze locatie gelegen in het zandlandschap. Dit zandlandschap, zoals dat in Brabant grotendeels voorkomt, bevatte zeker vroeger erg grote verschillen. Deze verschillen bestonden uit het lage beekdal en de hoge dekzandruggen. De beekdalen ten zuidwesten van Heesch (Lage Wijst, De Bleeken, Zoggel, en Groes) konden niet bebouwd worden vanwege de lage ligging en dus het overlast van het (grond)water. Deze gebieden bestonden toentertijd uit natte graslanden en broekbossen met populieren, berken en wilgen. Later werden deze ontgonnen vanwege de technologische ontwikkelingen om gebieden te ontwateren. Aan de andere kant bestond het landschap uit hoger gelegen dekzandruggen (Hoge Wijst, Grolder en de Loosbroekse Heide), waarop bossen en heide groeide zoals nu op plekken als Herperduinen en de Maashorst zichtbaar is. Rond 1800 bestond het merendeel van het Brabantse land uit hoger gelegen onontgonnen dekzandruggen. Door uitvindingen zoals kunstmest konden ook deze gronden vruchtbaar gemaakt worden en worden ontgonnen. Deze twee landschapseenheden binnen het landschapstype 'zandgronden' zijn in de omgeving van Munnekens-Vinkel goed zichtbaar op deze hoogte kaart.



Hoogtekaart kleine schaal

Beekdallandschap ten zuiden van perceel en oude bouwlanden met verschillende hoogtes ter plaatse van het perceel.

Zoals op de kaart zichtbaar is, bestaat het gebied rondom de Vinkelsestraat uit verschillende hoogtes. Dit gebied met oude bouwlanden is als eerste ontgonnen en daarmee het oudste bewoonde gebied van de omgeving, wat te zien is aan het grote aantal historische boerderijen. Rond 1700-1800 vestigde boeren zich op de overgang van hoog naar laag. Deze akkers bevonden zich op de plek waar dat, grondwatertechnisch gezien, het meest geschikt was: in de nabijheid van de bebouwing. Doordat elke boer anders omging met het voorzien van plaggen op het bouwland (essen), zijn de hoogteverschillen tussen de verschillende kavels nu erg groot. Zo is goed te zien dat het land dat bij de boerderij aan de Vosbergstraat nr. 9 hoort, lager ligt dan de omliggende bouwlanden.

Huidig landschap

De oude bouwlanden, daar waar Vosbergstraat 9 is gelegen, is een halfopen landschap of coulisselandschap. Het landschap met het groen, de bouwlanden en de historische boeren erven zijn in de loop der jaren aangevuld met graslanden, nieuwe boerderijen en nieuwe landgoederen. De wegen zijn kronkelig en volgen het natuurlijke reliëf in het landschap evenals de verkaveling en het slotenpatroon. Geen enkele vorm van kavels of bebouwing is hetzelfde. Hoekjes worden opgevuld door kleine boscomplexen en houtwallen. In deze houtwallen komen voornamelijk inheemse soorten voor die op de hogere zandgronden groeien, waardoor dit landschapstype ecologisch gezien erg waardevol is. Het oude bouwland onderscheidt zich van de beekdalen en heideontginningen die zich voornamelijk kenmerken door openheid, jonge bebouwing langs open linten en landgebruik in de vorm van grasland of akkerbouw.

Vosbergstraat 9 ligt op de scheiding tussen het halfopen oude bouwlanden landschap en het open lage beekdal en ligt aan de zijde van het halfopen bouwlanden landschap. Verschillende landschapselementen worden afgewisseld in het kleinschalige coulisselandschap waarbij de nadruk ligt open grasland met hier en daar bebouwing of groen.



Kaart Vosbergstraat 9 in 1837

Te zien is dat het landschap in de omgeving van de kavel rond 1850 erg kleinschalig was en ten noorden en oosten werd begrensd door een houtwal waardoor er een soort landschapskamer ontstond, zoals dat bij de omliggende kavels ook het geval was. De boerderij met het erf was voorzien van een entree aan de voorzijde.



Kaart landschapsaspecten

Op deze kaart zijn twee aspecten goed te zien: ten eerste het verschil tussen het open beekdallandschap en het halfopen coulisselandschap. Daarnaast zijn binnen dit coulisselandschap ook verschillen zichtbaar. Langs de Vinkelsestraat bevindt zich voornamelijk bebouwing, hier en daar wat groen en slechts op enkele plekken open grasland. Het gebied achter de Vinkelsestraat, zoals de Vosbergstraat, bestaat voornamelijk uit open grasland met hier en daar bebouwing of groen. Deze half openheid staat in tegenstelling tot de open beekdalen en heideontginningen, zoals ook blijkt uit de historische analyse, en is nog altijd zichtbaar.

Landschapseenheden zandlandschap:

Lage beekdal:

openheid, het strakke smalle verkavelingspatroon, de hoge grondwaterstand, de relatief jonge bebouwing langs open linten en het landgebruik in de vorm van grasland of akkerbouw.

Hoge dekzandruggen - heideontginning

openheid, de lage grondwaterstand, de strakke grote blokverkaveling, de erg jonge bebouwing verspreid langs open linten en het landgebruik in de vorm van voornamelijk akkerbouw.

Hoge dekzandruggen - oude bouwlanden (Vosbergstraat 9)

een kampongting met plaatselijk essen, coulisselandschap of simpelweg halfopen landschap.

Visie & ambitie overheid

De visie voor de landschappelijke inpassing is gebaseerd op een combinatie van historische- en huidige landschapkenmerken en de visie van de gemeente, provincie en Brabants Landschap. In hoofdlijnen is de visie van de provincie gebaseerd op het aanleggen van landschapsversterkende elementen, het behoud van cultuurhistorische elementen, de kwaliteit van de op te richten bebouwing, sloop van bebouwing en het verbeteren van de recreatieve ontsluiting. Deze aspecten komen allemaal terug bij dit project. Specifiek hecht de

Provincie Noord-Brabant in dit landschapstype waarde aan het versterken van de kleinschaligheid. De doelstelling voor de inpassing van het landschap is dan ook het contrastrijke Brabantse landschap laten zien. Dit sluit aan bij de visie van de Gemeente Bernheze. Deze stelt als doel: het voorkomen van veranderingen in het halfopen landschap. Het landschappelijk inpassen door middel van kleinschaligheid zorgt ervoor dat het landschap herstelt en wordt teruggebracht naar het beeld zoals in 1850-1900 met erven, houtwallen en graslanden.

Strategie

De aanleiding van deze opgave is het in gebruik nemen en in ere herstellen van de historische boerderij. Op het perceel bevinden zich naast de historische boerderij ook twee historische bijgebouwen. Het doel is dat deze drie gebouwen samen een cultuurhistorisch waardevol ensemble gaan vormen. Naast behoud van beeldbepalende bebouwing is het streven dat deze herontwikkeling bijdraagt aan het versterken van het kleinschalige Brabantse landschap. Om deze ambitie te realiseren is het van belang dat het voorstel ook financieel haalbaar is.

Momenteel wordt de historisch waardevolle bebouwing aan het zicht onttrokken door omringende bebouwing die in de loop der jaren is gerealiseerd. Het eerste deel van de strategie bestaat uit sloop van deze bebouwing en renovatie van de historische bebouwing die dankzij de sloop tot zijn recht komt. Het tweede deel van de strategie behelst het opnieuw oprichten van de te slopen hoeveelheid bebouwing in de vorm van twee woningen en een geschakeld bijgebouw op twee afgesplitste percelen. Deze ontwikkeling heeft als doel om het in ere herstellen van het historisch ensemble en het versterken van het contrastrijke Brabantse landschap financieel mogelijk te maken. Als derde wordt het contrastrijke Brabantse landschap versterkt door inbedding van de bebouwing in het landschap door verschillende landschapsversterkende maatregelen. Het streven is het versterken van de beleving van het landschap vanaf de ontsluiting.

Herinrichting bebouwing

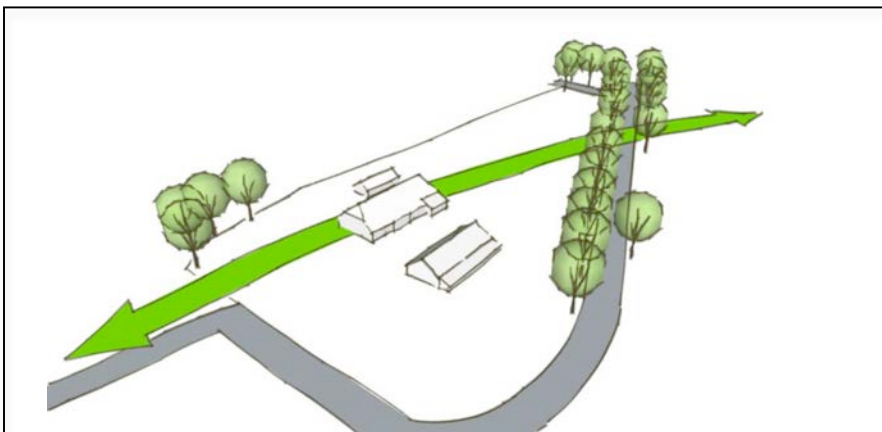
De historische bebouwing wordt gerenoveerd en is opnieuw herkenbaar als ensemble. De omringende bebouwing wordt gesloopt zodat het ensemble tot zijn recht komt. De plaatsing van de nieuw op te richten bebouwing is afgeleid van de inrichting van oorspronkelijke erven. De nieuwe woonboerderij en het bijgebouw hebben een historische vormtaal en materiaalgebruik. Hoogwaardige natuurlijke materialen en historische architectonische elementen worden toegepast om inbedding in het landschap en de beeldkwaliteit te versterken. De architectuur is te beschrijven als maatwerk met oog voor de traditie van de boerderijarchitectuur.

Versterking kleinschalige landschap

De doelstelling voor de landschappelijke inpassing voor dit perceel is te omschrijven als het versterken van het kleinschalige landschap door contrasten tussen landschappen te laten zien. Kijkend naar de zichtbaarheid van deze contrasten, is het beeld vanaf de (recreatieve) ontsluiting de belangrijkste manier om het Brabantse landschap te ervaren. Met als uitgangspunt de beleving vanaf de ontsluiting, zijn de ingrediënten voor het ontwerp bepaald. Het gaat hierbij om het versterken van de ecologische verbinding, de beleving van de open- en geslotenheid van het kleinschalige landschap, de historische indeling van de erven, het uitzicht en de privacy voor de bewoners, en de inzet van landschappelijke elementen. Door lijnen en elementen te variëren bij de landschappelijke inpassing wordt het landschap gevarieerder en aantrekkelijker voor mensen, dieren en planten.

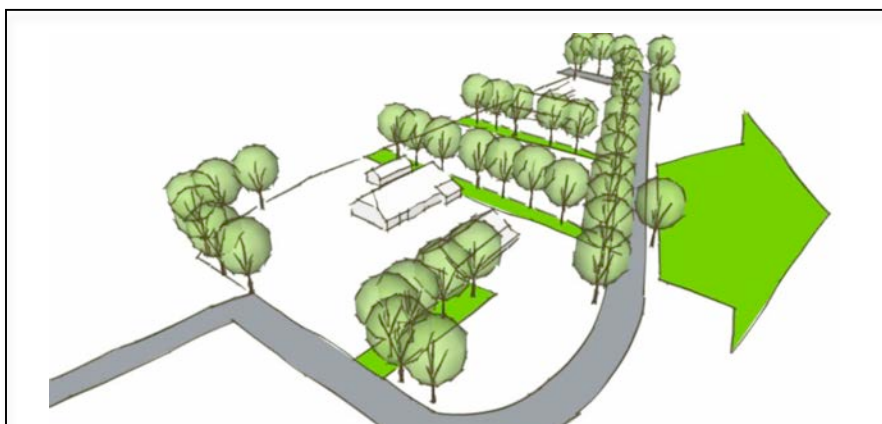
Ontwerp ingrediënten

(bebouwing op onderstaande afbeeldingen geeft een beleving aan en is bedoeld om ondersteuning te geven aan de landschappelijke ontwerpingrediënten.)



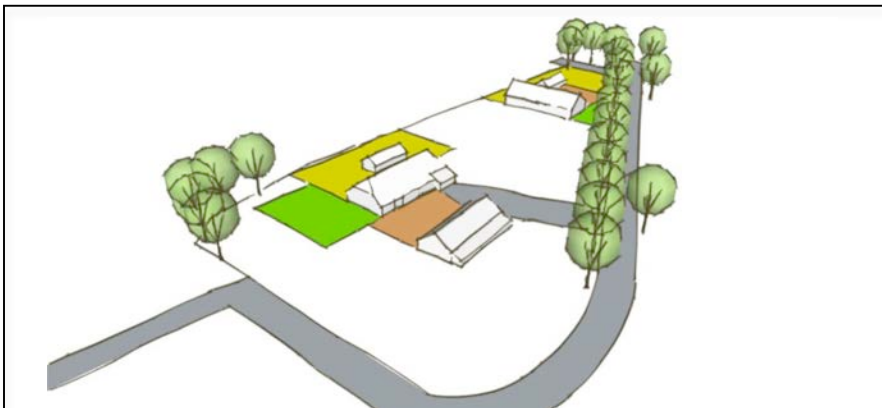
A. Ecologische verbinding

Ook ecologisch gezien biedt dit project aanknopingspunten. Hoewel er geen ecologische waarde is toegekend aan het perceel, kunnen landschappelijke groene elementen een verbinding vormen tussen ecologisch waardevolle gebieden ten zuiden, oosten en noordwesten. Door het aanleggen van kleine bosjes, inheemse beplanting, houtwallen, poelen e.d. kunnen dieren die leven in de kerngebieden via verbindingzones hun habitat vergroten.



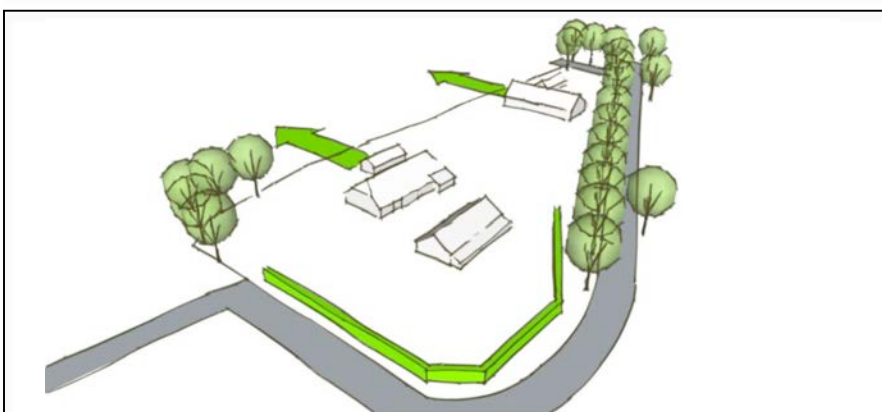
B. Open/gesloten - kleinschalige landschap

Open/geslotenheid van de omgeving en de overgang van landschaps-eenheden laten zien. In dit geval bestaan deze contrasten uit het verschil tussen het halfopen coulisselandschap en de open beekdalen en heideontginning. Binnen het halfopen coulisselandschap is het van belang dat de kleinschaligheid tussen beplanting, bebouwing en grasland wordt versterkt.



C. Historische indeling erven

- Siergedeelte: aan de wegzijde
- Nutsgedeelte: aan de zijkant: moestuinen, huisboomgaard
- Werkgedeelte: achterzijde/rondom de schuren



D. Uitzicht & privacy

Prettig wonen, zicht naar achter, en privacy



E. Landschapsversterkende elementen

1. sierbomen of laantje *Fagus sylvatica* of *Fagus sylvatica Atropurpurea* aan de voorzijde;
2. leilindes;
3. hoogstamfruitboomgaard, vaak onregelmatig in het gazon;
4. een moestuin of siertuin met verschillende kruiden, buxushagen en boerensoorten zoals *Horentensia*, *Sedum*, *Roza*, *Lavendel*, *Salvia*, etc.
5. kleine bosjes met hakhout voor eigen gebruik;
5. kastanjehouten hekwerken;
6. houtwal, soorten omschreven in de landschappelijke inpassing;
7. kleine bouwsels zoals een waterput op het erf;
8. karrenspoor
9. hagen van soorten als *Carpinus*, *Fagus* of *Ilex*;

2.5. Beeldkwaliteit

De betreffende percelen aan de Vosbergstraat worden omringt door een gebied waarop bestemmingsplan Buitengebied Bernheze en welstandsnota gemeente Bernheze gebiedsuitwerking buitengebied van toepassing zijn. De beschreven beeldkwaliteit is gebaseerd op en sluit aan op de uitgangspunten van de genoemde welstandsnota.

Historisch ensemble

Voor het historische ensemble geldt dat de cultuurhistorisch waardevolle panden behouden blijven. De omringende niet cultuurhistorisch waardevolle bebouwing, die het historische ensemble dusdanig aan het zicht onttrekt, wordt gesloopt. Het historische karakter van het ensemble dient te worden versterkt met in acht neming van de voorwaarde: dat een restauratieplan wordt opgesteld waarin de aanpak en kwaliteit van de restauratie is beschreven. De eisen in het restauratieplan zijn gebaseerd op de cultuurhistorische waarde die aan ieder deel afzonderlijk is toegekend. Deze waardering is afhankelijk van de bouwkundige staat waarin het bouwdeel verkeert en de cultuurhistorische relevantie.

Om te bepalen wat de bouwkundige staat en de cultuurhistorische relevantie zijn worden specialisten ingeschakeld. Monumentenhuis Brabant b.v. heeft de eerste aanzet gedaan door in 2008 en 2012 als eerste specialist inspecties uit te voeren. Met kennis van de bevindingen van Monumentenhuis Brabant b.v. heeft het herstellen en zichtbaar maken van de oorspronkelijke bouwkundige structuur en hoofdvormen de hoogste prioriteit. Verder dient met waar nodig samen met een specialist per bouwelement afzonderlijk te worden vastgesteld of en hoe het deel behoudenswaardig is.

Wanneer een afzonderlijk bouwdeel behoudenswaardig is dient het in ere te worden hersteld. Wanneer een bouwdeel of een deel van een bouwdeel ernstig is aangetast, of wanneer het voor de bruikbaarheid en gezondheid van het bouwwerk een aanmerkelijke meerwaarde is, is het mogelijk om het deel niet te renoveren, maar te volstaan met een nieuwe toevoeging. Nieuwe toevoegingen zijn in beperkte mate mogelijk en zodanig dat de oorspronkelijke bouwkundige structuur en de hoofdvorm herkenbaar blijven als geheel op de schaal van zowel het historische ensemble als op de schaal van het individuele bouwwerk wat deel uitmaakt van het ensemble. In kleur-, materiaalgebruik en detaillering is er onderscheid in de voorwaarden aan de te renoveren delen en de nieuwe delen.

Nieuwe daglichtopeningen in de kapvorm zijn op subtiel wijze geïntegreerd. Onder subtiel verstaan we glas vlak opgenomen in het dakvlak en dakkapellen die qua vorm, afmetingen en materialisering aansluiten op de oorspronkelijke architectuur en dusdanig zijn aangebracht dat de hoofdvorm en karakter van de kap herkenbaar blijft.

Nieuwbouw

Voor de nieuwe woningen gelden voor beeldkwaliteit in het algemeen de principes zoals verwoord in de welstandsnota. De twee vrijstaande woningen vallen onder het type 'boerenerf' en worden samen beschouwd als één boerenerf. De bebouwing behorende tot één boerenerf kent een duidelijke samenhang.

De woning op één van de percelen zal de uitstraling krijgen van hoofdbebouwing, de woning op het andere perceel is functioneel een hoofdgebouw maar in architectonisch opzicht ondergeschikt vormgegeven aan de woning op het naastgelegen perceel. Voorwaarde is dat de architectuur op beide percelen samenhang vertoont. Er sprake is van één architectuurtaal, waarbij ruimte is voor een eigen gezicht in elementen ondergeschikt aan de hoofdvorm.

Typerend voor het oorspronkelijke boerenerf in de omgeving is de willekeur van de inrichting van de bebouwing. Om het onderscheid en samenhang te maken kunnen verschillende architectonische middelen herkenbaar worden ingezet. De functionele hoofdgebouwen, beide woningen, zijn voorzien van een kap met een hoek van minimaal 30 graden en maximaal 70 graden, waarbij de kap van één van de woningen parallel loopt aan de Vosbergstraat en de kap van de andere woning haaks staat op de Vosbergstraat. De in architectonisch opzicht ondergeschikte woning is verder naar achteren geplaatst. Van de twee woningen dient de goothoogte maximaal 4 meter te bedragen en is de maximale bouwhoogte 10 meter. Gevel- en dakopeningen worden of opgenomen in de hoofdmassa van het gebouw, of zijn qua maatvoering duidelijk ondergeschikt aan deze hoofdmassa. Bijgebouwen staan bij voorkeur los van de hoofdbebouwing.

De materialisering en kleurgebruik zijn geïnspireerd op de traditionele boerenerf- en landschapsarchitectuur, maar mag, afhankelijk van de gekozen stijl, een eigentijdse vertaling zijn. In gevels en kap dienen materialen met een natuurlijke uitstraling te worden toegepast. Dit zijn materialen dicht bij de oorsprong van de natuur, zoals voor de kap riet, pannen, hout, leien of vegetatie en voor de gevel materialen zoals baksteen, stucwerk en hout. Materialen waarop invloeden uit de natuur de uitstraling doen veranderen, zoals zink, cortenstaal, gebrand en vergrijsd hout zijn ook toegestaan. Ook de afwerking van de materialen dienen aan te sluiten bij de natuur. Dit betekent dat afwerkingen zoals geglaazuurd voor pannen en kunststoffen zijn uitgesloten. Het kleurgebruik is grotendeels gebaseerd op aardetinten met een brede schakering van blauwpaars, grijs, zand, bruin, rood en antraciet. Accenten mogen worden aangezet met wit-, oranje-, blauw- of groentinten of met kleuren met een sterkere intensiteit, gebaseerd op de genoemde aardetinten kleuren.

De geleding en ritmiek van de gevels is afgeleid van traditionele boerderijarchitectuur. Kleinschaligheid wordt afgewisseld met of verwerkt in eenduidige, grote, rustige delen en willekeur afgewisseld met eenheid is een belangrijk ontwerpmiddel.

Elementen typerend voor de traditionele boerderijarchitectuur mogen in de gekozen stijl worden ingezet. Denk aan luiken, dakkapellen en erfscheidingen. Bij erfscheidingen een voorkeur voor een verscheidenheid aan erfscheidingen per perceel waarbij de mate van open en geslotenheid wordt afgewisseld.

2.6. Erfontsluiting en parkeren

Erfontsluiting

De drie woningen zijn gesitueerd direct aan de Vosbergstraat en worden ook alle drie direct aan deze openbare weg ontsloten.

Parkeren

Op 24 mei 2012 is het 'Parkeerbeleidsplan Bernheze' vastgesteld door de raad van Gemeente Bernheze. De parkeernorm die hierin gesteld is staat hieronder weergegeven.

Parkeernormen wonen				
	Centrum	Bibeko	Bubeko	Eenheid
Eenpersoonswoning <60 m2	1,3	1,3	1,3	woning
Meerpersoonswoning > 60 m2	1,8	2,0	2,0	woning
Serviceflat/aanleunwoning	0,6	0,6	0,6	woning
Zorgunit	0,6	0,6	0,6	woning
Kamerverhuur	0,6	0,6	0,6	woning

Parkeernormen wonen – bron: Parkeerbeleidsplan Bernheze

Onderhavig plan ligt buiten de bebouwde kom (Bubeko) en is groter dan 60 m2. De parkeernorm die hiervoor geldt is 2,0 parkeerplaatsen per woning. De parkeerplaatsen zullen op eigen terrein worden gerealiseerd.

3. VIGEREND BELEID

In deze paragraaf worden kort de relevante beleidskaders beschreven waarbinnen de ruimtelijke ontwikkeling zijn plek krijgt. Achtereenvolgens komt aan de orde:

- provinciaal beleid
- gemeentelijk beleid

3.1. Provinciaal beleid

Structuurvisie

Op 1 januari 2011 is de Structuurvisie ruimtelijke ordening Noord-Brabant in werking getreden. Provinciale Staten stelden deze op 1 oktober 2010 vast. In de structuurvisie staan de hoofdlijnen van het ruimtelijk beleid tot 2025, met een doorkijk naar 2040.

De provincie gaat voor de filosofie: 'samenwerken aan kwaliteit'. Dit is vertaald naar de volgende provinciale ruimtelijke belangen:

- regionale contrasten;
- een multifunctioneel landelijk gebied;
- een robuust en veerkrachtig water- en natuursysteem;
- een betere waterveiligheid door preventie;
- koppeling van waterberging en droogtebestrijding;
- ruimte voor duurzame energie;
- concentratie van verstedelijking;
- sterk stedelijk netwerk: BrabantStad;
- groene geleidingszones tussen steden;
- goed bereikbare recreatieve voorzieningen;
- economische kennisclusters;
- (inter)nationale bereikbaarheid;
- beleefbaarheid stad en land vanaf de hoofdinfrastructuur.

De provincie zet voor het realiseren van haar doelen vier manieren van sturen in:

- door regionaal samen te werken;
- te ontwikkelen;
- te beschermen;
- te stimuleren.

Bovenstaande ruimtelijke belangen zijn in vier ruimtelijke structuren geordend, de structuren geven een hoofdkoers aan. Samen vormen deze structuren de provinciale ruimtelijke structuur. De vier structuren zijn:

- de groenblauwe structuur;
- het landelijk gebied;
- de stedelijke structuur;
- beleid.

Verordening ruimte

Op 11 mei 2012 is Verordening ruimte 2012 Provincie Noord-Brabant vastgesteld door de Provinciale Staten. De Verordening bevat algemene regels die gemeenten in acht moeten nemen bij het opstellen van bestemmingsplannen en het verlenen van omgevingsvergunning waarbij afgeweken wordt van bestemmingsplannen. De onderwerpen die in de Verordening staan komen uit de provinciale structuurvisie. De Verordening is daarbij één van de manieren om die provinciale belangen veilig te stellen.

Belangrijke onderwerpen in de Verordening ruimte zijn:

- ruimtelijke kwaliteit;
- stedelijke ontwikkelingen;
- natuurgebieden en andere gebieden met waarden;
- agrarische ontwikkelingen, waaronder de intensieve veehouderij;
- overige ontwikkelingen in het landelijk gebied.

In de Verordening ruimte is aangegeven dat nieuwbouw van woningen plaats dient te vinden in de stedelijke gebieden. Onder voorwaarden is de bouw van woningen mogelijk binnen zogenoemde zoekgebieden voor stedelijke ontwikkeling en binnen de zonering integratie stad-land. Voor de bouw van Ruimte voor Ruimte woningen wordt hierop een uitzondering gemaakt. Een bestemmingsplan dat voorziet in een ruimtelijke ontwikkeling buiten bestaand stedelijk gebied draagt bij aan de zorg voor het behoud en de bevordering van de ruimtelijke kwaliteit van het daarbij betrokken gebied en de naaste omgeving, in het bijzonder aan het principe zorgvuldig ruimtegebruik. Dit houdt in dat gebruik wordt gemaakt van bestaande bebouwing en dat de omvang past in de omgeving. Een bestemmingsplan strekt tot het behoud, herstel of de duurzame ontwikkeling van de ecologische waarden en kenmerken van de onderscheiden gebieden. Verder dient rekening gehouden te worden met de aanwezige cultuurhistorische waarden en kenmerken.

In de Verordening ruimte zijn verschillende themakaarten toegevoegd waar beoogde ontwikkelingen zijn aangegeven. De themakaarten zijn: 'stedelijke ontwikkeling', 'ontwikkeling intensieve veehouderij', 'overige agrarische ontwikkeling en windturbines', 'water', 'natuur en landschap' en 'cultuurhistorie'. Onderhavig plangebied is op geen van de themakaarten aangewezen binnen een relevant gebied.

In artikel 11.2. van de Verordening ruimte zijn regels opgenomen voor de ontwikkeling van Ruimte voor Ruimte woningen. Samengevat is in dit artikel bepaald dat het mogelijk is om middels een bestemmingsplan voor locaties gelegen binnen een bebouwingsconcentratie binnen de groenblauwe mantel of binnen agrarisch gebied te voorzien in de ontwikkeling van Ruimte voor Ruimte woningen. Hierbij is van belang dat de nieuwe woningen landschappelijk worden ingepast, er voldaan wordt

aan de beleidsregeling Ruimte voor Ruimte 2006 en dat er geen aanzet is tot een stedelijke ontwikkeling als bedoeld in de Verordening ruimte. Bij de ontwikkeling van de woningen binnen het plangebied wordt voldaan aan deze vereisten. Er wordt voldaan aan de beleidsregeling Ruimte voor Ruimte 2006, deze wordt in artikel 11.3 van toepassing verklaard. Derhalve wordt deze beleidsregel hieronder nader toegelicht.

Beleidsregel Ruimte voor Ruimte 2006

Het plangebied wordt ontwikkeld door middel van toepassing van de regeling Ruimte voor Ruimte. De regeling Ruimte voor Ruimte is tot stand gekomen door een samenwerking van de vijf Reconstructieprovincies met de Rijksoverheid en de Vereniging van Nederlandse Gemeenten. Deze partijen hebben gezamenlijk 'Het Pact van Brakkenstein' gesloten, een pakket van maatregelen om het mestoverschot van 21 miljoen kilo fosfaat terug te dringen. In het kader van de aanpak van de mestproblematiek is een beëindigingregeling opgesteld voor de beëindiging van de verschillende takken van veehouderij (de Rbv). De Rbv bevat tevens een aanvullende subsidiemogelijkheid voor de sloop van agrarische bedrijfsgebouwen. Om deze sloopsubsidies te kunnen financieren is de Ruimte voor Ruimte regeling opgesteld. Op 31 maart 2000 hebben Provinciale Staten ingestemd met het beginsel RvR.

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 provinciale beleidslijn voor zuinig ruimtegebruik en de beleidslijn dat geen burgerwoningen mogen worden toegevoegd aan het buitengebied.

Voorwaarde voor het bouwen van een woning met toepassing van de regeling Ruimte voor Ruimte is dat in ruil voor de realisatie van een woning, de sloop van agrarische bedrijfsgebouwen plaatsvindt in samenhang met de inlevering van de milieurechten van de agrarische activiteiten. Per woning dient te worden aangetoond dat ten minste 1.000 m² agrarische bedrijfsgebouwen zijn gesloopt en dat op de desbetreffende locatie milieuwinst is bereikt. Deze milieuwinst bestaat uit het intrekken van de milieuvergunning en het inleveren van minimaal 3.500 kg fosfaatrechten per Ruimte voor Ruimte woning.

Visie landschappelijke inpassing

De ambitie van de overheid om het landschap te verbeteren is gericht op enkele hoofdaspecten:

- het aanleggen van landschapsversterkende elementen;
- het behoud van cultuurhistorische elementen;
- de kwaliteit van de op te richten bebouwing;
- de sloop van bebouwing;
- het verbeteren van de recreatieve ontsluiting.

Het initiatief dient een bijdrage te leveren aan de doelen van de gemeenschap, waaronder het behoud en ontwikkeling van een goed functionerend en karakteristiek landschap. Uiteindelijk moet het initiatief winst boeken voor de directe omgeving door de aanleg (en herstel) van karakteristieke landschapselementen op het beschikbare terrein en indien nodig daarbuiten. Algemeen doel binnen de provincie Noord-Brabant is om te komen tot een 'kwaliteitsverbetering van het landschap'. Verder hecht de provincie waarde aan het versterken van de kleinschaligheid van het landschapstype.

3.2. Gemeentelijk beleid

Structuurvisie Bernheze

De gemeenteraad van Bernheze heeft op 11 februari 2010 de structuurvisie Bernheze vastgesteld. Deze visie geeft een doorkijk tot het jaar 2015. Heesch is hierin getypeerd als de grootste kern, die ook op Oss georiënteerd is. Als sterke elementen zijn de ligging, het groen en de diversiteit daarbinnen, en het woon- en leefklimaat aangegeven. Als zwakten zijn het financieel draagvlak, het imago en de belevingswaarde van de kernen aangegeven.

Bernheze wil een gemeente met een dorps uitstraling blijven. Kleinschalige verstedelijking wil de gemeente niet uitsluiten, maar dient groen ingepast te zijn. Voor mensen die in de directe omgeving werken is de landelijk uitstraling van de gemeente een reden om naar een dorp te verhuizen. Bijna elk dorp heeft zijn eigen voorzieningenaanbod waardoor de afzonderlijke dorpen als zelfstandig benoemd kunnen worden. Heesch is een wat drukker centrum, met wat meer grootschalige voorzieningen.

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.

Beeldbepalende panden

De gemeente Bernheze heeft aangegeven de beeldbepalende bebouwing in hun gemeente te willen behouden. De provincie Noord-Brabant biedt hiervoor mogelijkheden ten aanzien van het verruimen van de regels, wat inhoudt dat er gekeken kan worden naar een passende nieuwe bestemming. Hierbij dienen de karakteristieke eigenschappen van het pand behouden te blijven en versterkt te worden.

Wonen in Bernheze 2008-2015

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

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

- Aan de onderkant van de markt zullen lokale overheid en woningcorporaties gezamenlijk moeten investeren in (nieuwe vormen van) woonprogramma's, opdat er een aanbod van duurzame, toekomstgerichte en betaalbare huisvesting beschikbaar blijft voor sociaaleconomisch minder bedeelden en kwetsbare groepen;
- een vergrijzende bevolking, waardoor er een toenemende behoefte zal zijn aan voor ouderen geschikte woningen, waarbinnen vervolgens zorg op maat geleverd kan worden;
- een tijdelijke impuls voor wat betreft de stagnerende markt van starters, waarbij de verwachting is dat deze vraag op termijn weer

- af zal nemen (omdat de groep van jonge, minder bemiddelde, starters af zal gaan nemen);
- de kwaliteit van de woningvoorraad zal centraal staan in de komende jaren. Er moet ook 'productie' gemaakt worden en daarvoor moet voldoende en de juiste voorraad toegevoegd worden. Deze nieuwe, maar ook de bestaande voorraad zal echter vooral ook duurzaam en toekomstgericht moeten zijn: van voldoende volume, flexibel in gebruik en energiezuinig.

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

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

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

In de woonvisie wordt ingegaan op het voorzien in de eigen woningbehoefte, daarbij gelet op de kwaliteit van het wonen. De kwantitatieve opgave is weinig veranderd ten opzichte van de prognoses uit de Woonvisie 2005. De ontwikkelingen die in dit bestemmingsplan mogelijk worden gemaakt sluiten daarmee aan bij het beleid zoals gesteld in de visie "Wonen in Bernheze 2008-2015" en Woonvisie 2005.

Beeldkwaliteitsplan Ruimte voor Ruimte woningen

Het beeldkwaliteitsplan laat zien hoe Ruimte voor Ruimte woningen in de gemeente Bernheze gebouwd worden. In het bestemmingsplan geeft de gemeente aan waar gebouwd mag worden en hoe hoog. In het beeldkwaliteitsplan wordt de architectuur omschreven.

De Ruimte voor Ruimte woningen zijn ruime woningen van maximaal 1.000 m³ op riante percelen van rond de 1.000 m². Deze woningen kunnen niet zomaar en overal gebouwd worden. Tegenover een nieuwe woning staat de sloop van een stal en moeten er milieurechten worden ingeleverd. Hiermee wordt bereikt dat het buitengebied wordt verfraaid en leefbaar blijft. De Ruimte voor Ruimte woningen zijn vaak geen projectmatige maar individuele bouwplannen. Het beeldkwaliteitsplan gaat over algemene eisen voor nieuwe woningen. Het buitengebied wordt gezien als een landschappelijk raamwerk waarbinnen de woningen moeten passen. Het buitengebied zal hieronder worden omschreven, de

beeldkwaliteitseisen zijn echter al meegenomen in paragraaf 2.5 van onderliggende toelichting.

Bernheze heeft een fraai en groen buitengebied dat potentieel biedt aan verschillende functies. Het buitengebied bezit onder meer een grote woonkwaliteit. Planologisch zijn woningen in het buitengebied niet gewenst maar voor de Ruimte voor Ruimte woningen wordt een uitzondering gemaakt. Deze nieuwe woningen worden aan de randen van dorpen of in bebouwingsclusters gebouwd. Om het landschap een evenwichtige opbouw te laten behouden worden regels gesteld aan de nieuwe woningen. Het streven is om de Ruimte voor Ruimte woning landschappelijk en architectonisch in te passen.

Kernrand om Heesch: aan de zuidzijde van Heesch ligt een mix van akker- en grasland, bosgebied en huis- en bedrijfskavels. Deze worden gescheiden door groen bestaande uit houtwallen, erfbepplanting, bosjes en laanbepplanting. De Vosbergstraat is het bindend element voor de bebouwing. Deze straat laat door de mix van functies en afwisselend beeld zien met fraaie doorzichten.

Het landschapsbeeld is rijk en gevarieerd. Open en gesloten, rood en groen, veehouderij en akkerbouwbedrijf, woning en boerderij volgen elkaar als een lappendeken op. De verschillende functies zijn vaak in één beeld te vangen. Er zijn ook verschillen in landschapstypen te vinden. De dynamiek die dit oplevert is het kenmerk van het buitengebied in Bernheze. De verschillende ruimtelijke eenheden en functies zijn opgehangen aan het wegenpatroon. Dit wegenpatroon loopt soms slingerend met vele vertakkingen door het landschap. Soms is het een recht akkerpad tegen de achtergrond van een open landschap. Karakterschets van het landschap:

- er is een mix van functies aanwezig;
- de verschillende functies zijn 'opgehangen' aan de wegenstructuur;
- de functies hebben groene randen waardoor groene kamers ontstaan;
- er zijn doorzichten op onbebouwde plekken;
- de groene randen verzachten de overgang naar het dorp;
- de bebouwingsclusters gaan op in het landschap;
- de woningen hebben een lage goot en grote kap;
- de woningen hebben een landelijke uitstraling met vaak een agrarische achtergrond;
- woningen met natuurlijke materialen (baksteen, hout, pannen, riet).

De inpassing van Ruimte voor Ruimte woningen is binnen de kwaliteiten van het landschap mogelijk. Er dienen hier wel enkele ontwerpuitsgangspunten gehanteerd te worden. Woningen bestaan uit een lage onderbouw met grote kap. De perceelgrenzen moeten groen zijn. Ondanks de verschillende landschapstypen zijn woningen altijd groen

ingepakt. Dit levert de groene bebouwingsclusters en kernranden op. De woningen spelen zo een rol in het groen afbakenen van de groen kamers. Omdat de Ruimte voor Ruimte woningen op grote percelen staan en een grote inhoudsmaat hebben en in een groene omgeving staan zijn er twee woningtypes mogelijk: boerderijen en landhuizen.

3.3. Conclusie beleid

De ontwikkeling past binnen het provinciaal en regionaal ruimtelijk beleid. Het onderhavig plan zal de ruimtelijke structuur versterken door een samenhangende eenheid te creëren met zijn omgeving. Daarnaast zal onderhavig plan ingepast worden in het landschap met behoud van cultuurhistorische en karakteristieke kenmerken. Door deze aspecten toe te passen komen de aspecten uit de visie van zowel de provincie als de gemeente allen terug bij dit project in positieve zin. Verder draagt onderhavige ontwikkeling bij aan het principe zorgvuldig ruimtegebruik, doordat gebruik wordt gemaakt van bestaande bebouwing en waarbij de voormalig bedrijfswoning zal worden herbouwd en ingepast op een geschiktere landschappelijke locatie op het perceel. Bij het realiseren van de Ruimte voor Ruimte woning wordt voldaan aan de beleidsregeling Ruimte voor Ruimte 2006. Het realiseren van de woningen past binnen de woonvisie. De ontwikkeling past dan ook binnen de op alle niveaus gestelde beleidskaders.

4. RUIMTELIJKE ONDERBOUWING PROJECT

Dit hoofdstuk geeft een beschrijving van de ruimtelijke en functionele situatie in de wijdere en de directe omgeving van het plangebied als ruimtelijke onderbouwing van voorliggend initiatief.

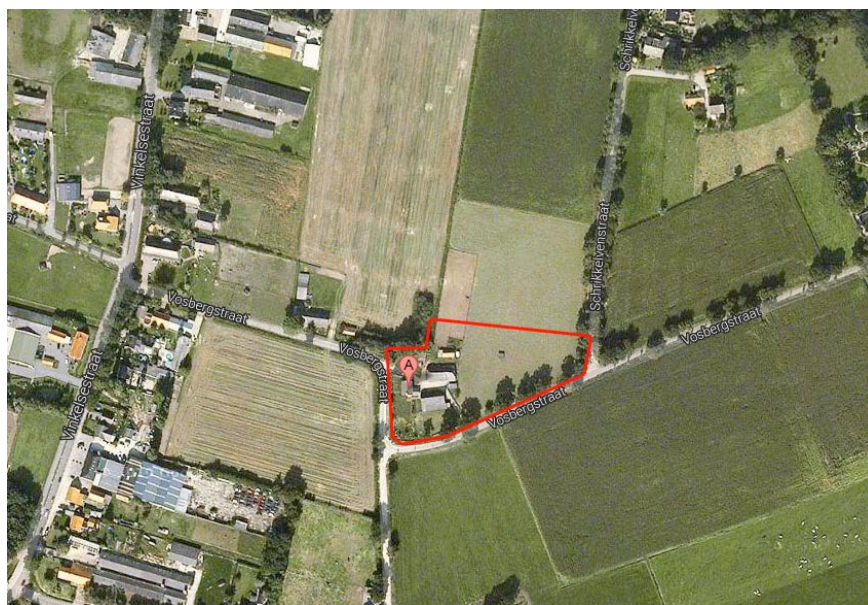
4.1. Wijdere omgeving

Het dorp Heesch is ontstaan vanuit een belangrijk lint dat de verbinding vormde tussen 's Hertogenbosch en Grave: de vroegere Rijksweg of 't Dorp. Buiten het dorp om lopen de kleinschaligere linten richting de omliggende dorpen. De gemeente Bernheze is, historisch gezien, ingedeeld in verschillende buurtschappen. Onderhavige plangebied ligt in het buurtschap 'Munnekens-Vinkel', een buurtschap drie kilometer ten zuidwesten van Heesch.

4.2. Directe omgeving

Het plangebied bevindt zich in het buitengebied van Heesch aan de Vosbergstraat 9 te Heesch. Deze straat is gelegen in het zuiden van Heesch. De straat kenmerkt zich aan de kronkelige structuur en vele bomen. De zijde van de Vosbergstraat 9 kenmerkt zich door de kleinschaligheid van enkele erven, veel groen en grasland.

In de directe omgeving van het plangebied wordt de functie wonen afgewisseld met agrarische bedrijven en vooral veel agrarisch gebied.



Contour plangebied (rode lijn) (bron: <http://maps.google.nl>)



Plangebied te slopen bedrijfswoning gezien voor S-bocht vanaf Vosbergstraat



Plangebied te slopen bedrijfswoning gezien in S-bocht vanaf Vosbergstraat



Plangebied te slopen bedrijfswoning gezien na S-bocht vanaf Vosbergstraat



Inrit plangebied historische boerderij vanaf Vosbergstraat



Plangebied historische boerderij gezien vanaf Vosbergstraat



Plangebied twee vrijstaande woningen gezien vanaf Vosbergstraat



Plangebied gezien vanaf kruispunt Vosbergstraat - Schrikkelvenstraat



Plangebied gezien vanaf Schrikkelvenstraat

4.3. Ruimtelijke effecten project

Om te laten zien dat onderhavig plan stedenbouwkundig aanvaardbaar is worden onderstaande punten weergegeven. Deze punten tonen aan dat onderhavig plan aansluit bij de beleidsvisie van de gemeente, dat het binnen het betrokken gebied past en dat het positieve ruimtelijke effecten heeft op de omgeving.

1. Het plangebied wordt landschappelijk ingepast naar de cultuurhistorische en karakteristieke kenmerken van het gebied. Hierdoor wordt het 'Wonen in het landschap' verbeterd;
2. Het plangebied versterkt de ruimtelijke structuur door een verbeterde samenhangende eenheid te creëren met zijn omgeving. Dit leidt tot 'kwaliteitsverbetering van het landschap';
3. Door renovatie van de historische boerderij en herbouw van de bedrijfswoning draagt het plan bij aan zorgvuldig ruimtegebruik;
4. Bij de renovatie van de boerderij worden de cultuurhistorische en karakteristieke kenmerken behouden;
5. Toevoegen van een woonbestemming is mogelijk door renovatie van het beeldbepalende pand;
6. Toevoegen van één woning is mogelijk via de Ruimte voor Ruimte regeling;
7. Zowel bij het ontwerp van de boerderij als de woningen wordt gehouden aan de ontwerpuitgangspunten en beeldkwaliteitseisen zoals deze gesteld worden;
8. Het plan is in overeenstemming met het parkeerbeleidsplan.

Conclusie

Op basis van voorgenoemde punten kan gesteld worden dat het onderhavig plan stedenbouwkundig aanvaardbaar is.

5. MILIEUASPECTEN

5.1. Bodemkwaliteit

Door Bodeminzicht uit Veghel is een historisch vooronderzoek uitgevoerd: rapport "Vooronderzoek conform NEN 5725 Vosbergstraat 9 te Heesch" (2 september 2013, B1283). De relevante delen van de samenvatting en advies uit het onderzoeksrapport zijn hieronder weergegeven.

"Algemeen

Projectnummer	:B1283
Soort onderzoek	:vooronderzoek conform NEN5725
Opdrachtgever	:Hurk Melkvee
Adres onderzoekslocatie	:Vosbergstraat 9 te Heesch
Gemeente	:Bernheze
Kadastrale registratie	:gemeente Heesch, sectie G, nummer 232
Oppervlakte	:circa 1 hectare
Huidig perceelsgebruik	:woning met bijgebouwen en weiland
Aanleiding onderzoek	:bestemmingsplanwijziging

Conclusies en aanbevelingen

In opdracht van Hurk Melkvee heeft Bodeminzicht in augustus 2013 een vooronderzoek uitgevoerd op een locatie gelegen aan de Vosbergstraat 9 te Heesch. Door middel van het uitgevoerde vooronderzoek is inzicht gekregen in verdachte locaties ten aanzien van bodemverontreinigingen op de onderzoekslocatie.

Op basis van de verzamelde gegevens wordt bepaald of de locatie mogelijk als verdacht beschouwd dient te worden vanuit milieutechnisch oogpunt.

Het terrein is door de jaren heen in gebruik geweest als kleinschalige veehouderij met erf (4.200 m²) en weiland/akker (6.000 m²).

Het weiland is onverdacht op de aanwezigheid van verontreiniging in de bodem. Aanvullend bodemonderzoek wordt niet zinvol geacht.

Op het huidige erf is sprake van twee bodembedreigende activiteiten die de bodemkwaliteit mogelijk hebben beïnvloed. Aspecten die de bodemkwaliteit mogelijk beïnvloed hebben, zijn:

- De dieseltank (bovengronds zonder lekbak, 2.000 l inhoud) in een van de bijgebouwen.*
- Het asbesthoudende golfplatendak in een matige tot slechte staat van op een aantal bijgebouwen."*

Conclusie

De bodemkundige situatie vormt geen planologische belemmering voor het plan. Het vooronderzoek is in deze fase voldoende. Wanneer een omgevingsvergunning aangevraagd gaat worden dient een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd te worden.

5.2. Wet geluidhinder

Op 1 januari 2007 is de gewijzigde Wet geluidhinder (Wgh) in werking getreden. Deze wet biedt geluidgevoelige bestemmingen (zoals woningen) bescherming tegen geluidhinder van wegverkeerlawaaï, spoorweglawaaï en industrielawaaï. Deze bescherming vindt plaats door middel van zonering. Er gelden grenswaarden op basis waarvan de bouw van nieuwe geluidsgevoelige bestemmingen binnen de geluidszone wordt beperkt. Op grond van de Wet geluidhinder dient bij de voorbereiding van de vaststelling van een bestemmingsplan een akoestisch onderzoek ingesteld te worden naar geluidbelastingen op de gevels van woningen afkomstig van wegverkeerslawaaï. Uit dit onderzoek moet naar voren komen wat de te verwachten geluidsbelasting voor woningen en andere geluidsgevoelige bestemmingen is en welke maatregelen worden getroffen om de maximaal toelaatbare grenswaarden niet te overschrijden.

Volgens de Wet geluidhinder hebben alle wegen in het buitengebied een geluidszone van 250 meter aan weerszijden van de weg, berekend vanaf de wegkant. Wegen van vier rijstroken hebben een geluidszone van 400 meter. Het plangebied ligt binnen de invloedsfeer van de Vosbergstraat en de Schrikkelvenstraat. De Vosbergstraat is een rustige, doorlopende straat. De Schrikkelvenstraat gaat na een paar honderd meter over als een zandweg, waardoor hier weinig verkeer komt. Beide straten worden vooral voor bestemmingsverkeer gebruikt, waardoor een onderzoek niet noodzakelijk is. Binnen het plangebied zijn geen invloeden aanwezig van wegen met een geluidszone van 400 meter.

Wel dienen de woningen uiteindelijk een geluidwering te krijgen die in overeenstemming is met het geluidsniveau op de gevels, volgens het Bouwbesluit. In de bouwplanfase dient een afdoende geluidwering te worden aangetoond; de hiervoor te nemen maatregelen dienen in het bestek en de tekeningen te worden verwerkt.

In combinatie met een goede geluidwering conform het bouwbesluit kan derhalve gesproken worden van een afdoende compensatie tegen de geluidsbelasting op onderhavige planlocatie.

Conclusie

Het aspect geluidhinder vormt geen planologische belemmering voor onderhavig plan.

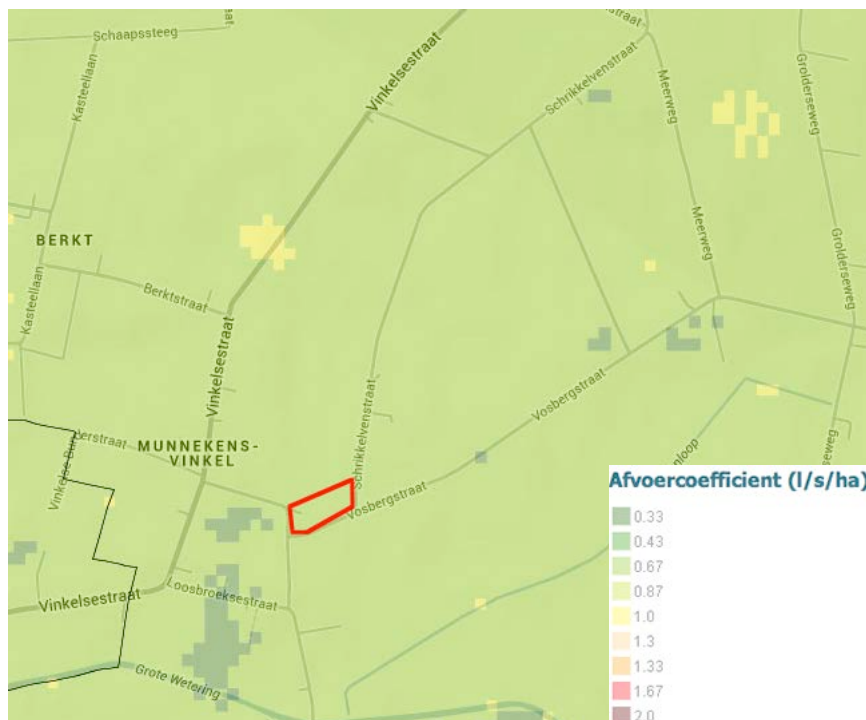
5.3. Waterparagraaf

In een ruimtelijke onderbouwing resulteert een watertoets in een waterparagraaf. In deze waterparagraaf wordt aangegeven op welke wijze rekening wordt gehouden met het advies van de waterbeheerder.

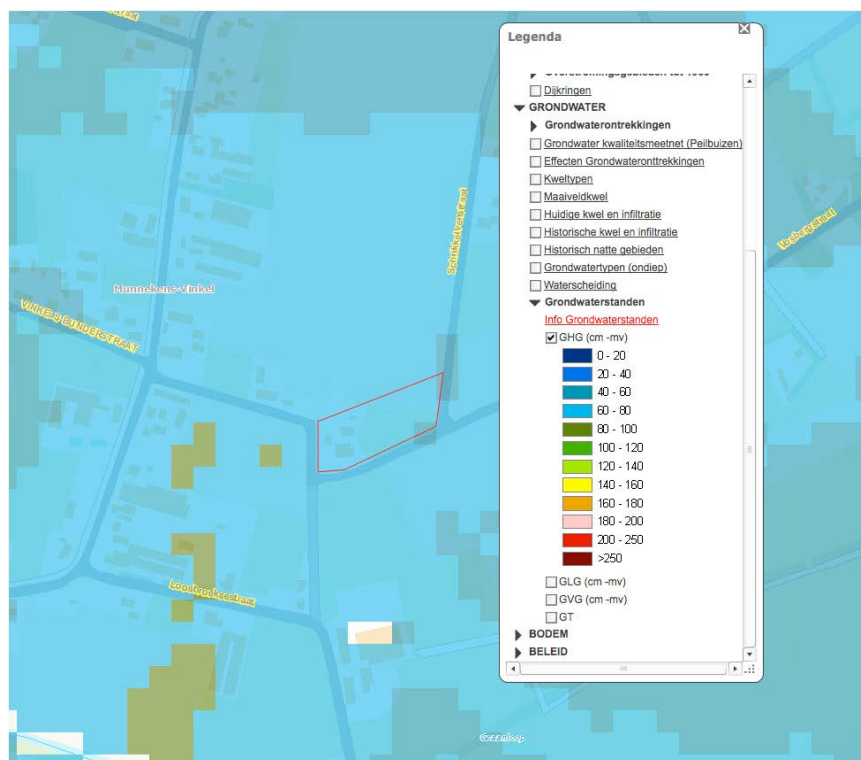
Onderhavig plan omvat het restaureren van de historische boerderij en te herbestemmen tot woning. Waarbij de huidige bedrijfswoning zal worden gesloopt en elders op het perceel zal worden herbouwd. Tevens zal een extra woning toegevoegd worden, elders op het perceel, op basis van de Ruimte voor Ruimte regeling. Binnen het plangebied is thans 685m² bebouwing aanwezig. Na herontwikkeling van het gebied zal de bebouwing tevens 685m² bedragen. De aanwezige terreinverharding in de vorm van opritten en terrassen is niet meegenomen, zowel bij de bestaande als de nieuwe situatie, aangezien het regenwater rechtstreeks de tuin in zal lopen. Hierdoor neemt het verhard oppervlakte niet toe.

Momenteel wordt het regenwater wat valt op de historische gebouwen geloosd op eigen terrein. Hiervoor zijn grenzend aan de perceelsgrens, links van het perceel, en Schrikkelvenstraat reeds zaksloten aanwezig. Door de grondopbouw met grof zand kan het water goed infiltreren op het terrein en is hier nooit hinder aan ondervonden. Het regenwater van de bestaande woning wordt afgevoerd via het riool. Hoewel het plangebied hydrologisch neutraal ontwikkeld wordt zal het regenwater in de nieuwe situatie toch worden geïnfiltreerd op eigen terrein. Dit om de bestaande riolering te ontlasten en geen (mogelijke) overlast van regenwater op eigen terrein voor de gebruikers te veroorzaken.

Met behulp van de HNO-tool (gebaseerd op het rapport 'Toetsinstrumentarium Hydrologisch Neutraal Ontwikkelen' september 2007) van Waterschap Aa en Maas is de wateropgave berekend en is aangegeven welke maatregelen genomen moeten worden om op onderhavige plangebied het regenwater op eigen terrein te infiltreren. In onderstaande kaarten zijn de gebiedseigenschappen van onderhavig plan aangegeven. Er is een afvoercoëfficiënt aangehouden van 0,67 l/s/ha. Bij de historische boerderij is voor de GHG een waarde aangehouden van 60cm –mv. Voor de twee nieuwe woningen is voor de GHG een waarde aangehouden van 40cm –mv.



rode lijn = contour plangebied
Afvoercoëfficiëntenkaart - bron: Waterschap Aa en Maas en de Dommel



Gemiddelde hoogste grondwaterstand (GHG)
bij historische boerderij = 60-80cm -mv
bij twee nieuwe woningen = 40-60cm -mv
rode lijn = contour plangebied - bron: Brabant wateratlas

Bij de watertoets gaat het om het hele proces van vroegtijdig informeren, adviseren, afwegen en uiteindelijk beoordelen van waterhuishoudkundige aspecten. De waterbeheerder 'toetst' het ontwerpplan aan de afgesproken criteria. Het doel van de watertoets is te waarborgen dat waterhuishoudkundige doelstellingen expliciet en op evenwichtige wijze in beschouwing worden genomen. Het plangebied ligt binnen het beheersgebied van Waterschap Aa en Maas. Door het waterschap zijn een aantal principes opgesteld waar ruimtelijke ontwikkelingen aan worden 'getoetst', te weten:

- wateroverlastvrij bestemmen;
- gescheiden houden van vuil water en schoon regenwater;
- doorlopen van de afwegingsstappen: "hergebruik – infiltratie – buffering – afvoer";
- hydrologisch neutraal ontwikkelen;
- water als kans;
- meervoudig ruimtegebruik;
- voorkomen van vervuiling;
- rekening houden met waterschapsbelangen.

1. Wateroverlastvrij bestemmen

Bij de locatiekeuze voor nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen moeten worden gezocht naar een plek 'die hoog en droog genoeg' is. Bij onderhavig plan ligt de Gemiddeld Hoogste Grondwaterstand op 40 tot 60cm onder maaiveld. Hierdoor is het project 'hoog en droog genoeg' om aan het Nationaal Bestuursakkoord Water te voldoen.

2. Gescheiden houden van vuil water en schoon hemelwater

Het streefbeeld is het afvoeren van het vuile water via de riolering en het binnen het plangebied verwerken van het schone hemelwater. Binnen het plangebied zal het vuile en schone water gescheiden worden aangeboden. Het vuile water wordt gekoppeld aan de bestaande riolering en het schone water blijft binnen het plangebied.

3. Doorlopen van de afwegingsstappen: "hergebruik - infiltratie - buffering -afvoer"

Hergebruik

Hergebruik van het regenwater ter plaatse wordt alleen gestimuleerd bij bedrijfsmatig gebruik. Zodoende is dit bij onderhavig plan niet van toepassing.

Infiltratie

Bij de tweede stap zal het schone water worden afgekoppeld en is de keuze te maken in infiltratie of berging in het plangebied. In onderhavig plan is gekozen voor infiltratie via een bovengrondse infiltratievoorziening, namelijk een zaksloot. Het schone hemelwater wordt via de regenpijpen afgevoerd naar een ondergronds transportriool. Dit transportriool voert het hemelwater af naar de reeds aanwezige

zaksloten in het plangebied. Een zaksloot is een droge sloot of greppel met een functie om op eigen terrein regenwater te bergen en te infiltreren. Deze voorziening bevindt zich boven de Gemiddeld Hoogste Grondwaterstand, de zaksloot bij de historische boerderij zal derhalve een diepte krijgen van 60cm en bij de twee nieuwe woningen een diepte van 40cm. Hierbij moet opgelet worden dat aan de zijde van de Schrikkelvenstraat een B-watergang (schouwsloot) aanwezig, waarin geen water geborgen mag worden. Zie onderstaande tekening voor de locatie van de aanwezige sloten.



locatie bestaande sloten (rood = zaksloot / groen = schouwsloot)

Historische boerderij (zaksloot links op perceelsgrens)

De bestaande zaksloot heeft een lengte van 365 meter, een breedte van 1 meter en een diepte van 0,6 meter. Het verhard oppervlak van de bebouwing bedraagt 365 m². De minimale inhoud van de zaksloot, berekend met de HNO-tool, moet 17m³ bedragen. De inhoud van de bestaande zaksloot bedraagt 168m³. Dit is ruim voldoende om regenbuien op te vangen en te infiltreren.

Twee nieuwe woningen (zaksloot rechts tegen Schrikkelvenstraat)

De bestaande zaksloot (excl. de schouwsloot) heeft een lengte van 50 meter, een breedte van 1 meter en een diepte van 0,6 meter. In verband met de GHG van 40cm –mv mag alleen het oppervlak boven de GHG worden meegeteld. Het verhard oppervlak van de bebouwing bedraagt 320 m². De minimale inhoud van de zaksloot, berekend met de HNO-tool, moet 15m³ bedragen. De inhoud van de bestaande zaksloot (excl. de schouwsloot) bedraagt 15m³. Dit is voldoende om regenbuien op te vangen en te infiltreren.

Op de grens tussen de zaksloot en schouwsloot wordt een dam of stuw gemaakt waardoor het hemelwater niet vrij de schouwsloot kan instromen, waarbij wel een overstort wordt gemaakt net onder het maaiveld (5cm onder maaiveld) zodat het omliggende land nooit onder water loopt. Dit kan door middel van een houten schot te plaatsen.

Buffering naar watergang waterschap

Indien een watergang aanwezig is in onderhavig plangebied komt deze als derde stap in aanmerking. In onderhavig plan is dit niet van toepassing. Wel dient de aanwezige B-watergang afgesloten te worden van de zaksloot zoals hierboven is omschreven.

Afvoer via gescheiden rioolstelsel

Mocht infiltratie niet (geheel) mogelijk of anderszins onwenselijk zijn, dan wordt op de locatie een gescheiden rioolstelsel aangelegd. Tot de gemeente overgaat op gescheiden inzamelen, kan op het bestaande gemengde stelsel worden geloosd. Deze werkwijze voorkomt extra kosten en biedt in ieder geval de mogelijkheid van een toekomstige afkoppeling.

4. Hydrologisch neutraal ontwikkelen

In het beleid van het waterschap is opgenomen dat moet worden nagestreefd naar een hydrologisch neutrale situatie. Hiermee wordt bedoeld dat het regenwater het gebied niet sneller mag verlaten dan dat het geval is vóór aanvang van de in dit plan opgenomen ontwikkelingen. Gelet op het feit dat het verhard oppervlak niet toeneemt en de hierboven omschreven infiltratie van het regenwater is in onderhavig plan in ruime mate sprake van hydrologisch neutraal bouwen.

5. Water als kans

Het aspect 'water' kan een meerwaarde geven aan een plangebied, bijvoorbeeld in de vorm van oppervlaktewater. In onderhavig plan worden de bestaande zaksloten gebruikt.

6. Meervoudig ruimtegebruik

Bij de inrichting van een plangebied moet er ruimte gecreëerd worden voor water. In onderhavig plangebied zijn bestaande zaksloten aanwezig

en worden na ontwikkeling van dit plangebied gebruikt als infiltratievoorziening. Hierdoor is sprake van meervoudig ruimtegebruik.

7. Voorkomen van vervuiling

Voor dit onderdeel zijn geen bijzondere maatregelen getroffen. Overeenkomstig de eis van het waterschap worden in principe geen uitlopende materialen toegepast.

8. Waterschapsbelangen

Er zijn 'waterschapsbelangen' met een ruimtelijke component. In onderhavig plan zijn geen belemmeringen aanwezig voor de 'waterschapsbelangen'.

Deze waterparagraaf is ter goedkeuring opgestuurd naar Waterschap Aa en Maas. Waterschap Aa en Maas heeft op 23 augustus 2013 in een brief aangegeven in te stemmen met onderhavige waterparagraaf. Deze brief is bijgevoegd als bijlage, een afschrift van deze brief is ook verstuurd aan de gemeente Bernheze.

Conclusie

Onderhavig plan voldoet aan alle voorwaarden uit het watercontract tussen de gemeente Bernheze en Waterschap Aa en Maas. Het vuile water wordt op het gemeentelijk rioolstelsel geloosd, het schone water wordt ter plaatse geïnfiltreerd en wordt niet geloosd in de aanwezige B-watgang. Kortom het plan wordt hydrologisch neutraal ontwikkeld.

5.4. Luchtkwaliteit

In 2007 is het Besluit luchtkwaliteit 2005 vervangen door de nieuwe Wet Luchtkwaliteitseisen. Deze wet heeft de toetsing aan de vereiste luchtkwaliteitsnormen veranderd. Alleen indien een voorgenomen plan substantiële invloed heeft, is het overleggen van een berekening noodzakelijk.

Onderhavig plan voorziet in het toevoegen van een enkele woning. De bedrijfswoning wordt verplaatst en de boerderij zal opnieuw in gebruik worden genomen als woning. Gezien de beperkte omvang hiervan draagt deze "niet in betekende mate" bij aan de verslechtering van de luchtkwaliteit. Een luchtkwaliteit onderzoek is derhalve niet nodig.

Conclusie

Het plan is niet in strijd met de Wet luchtkwaliteitseisen.

5.5. Externe Veiligheid

De risiconormen voor externe veiligheid zijn vastgelegd in het “Besluit Externe Veiligheid Inrichtingen” (BEVI). In dit besluit zijn milieukwaliteitseisen op het gebied van externe veiligheid geformuleerd. De bij het besluit behorende ministeriële regeling “Regeling Externe Veiligheid Inrichtingen” (REVI) werkt de afstanden, de referentiepunten en de wijze van berekenen van het plaatsgebonden risico en het groepsrisico verder uit ter uitvoering van het BEVI. Op 3 april 2007 is de Regeling tot wijziging van de REVI gepubliceerd. De wijziging is op 1 juli 2007 in werking getreden en heeft onder andere betrekking op de gewijzigde afstanden voor bestaande LPG tankstations. Daarnaast zijn de Handreiking Verantwoording Groepsrisico van VROM en de Handleiding externe veiligheid inrichtingen hulpmiddelen voor de wijze waarop volgens het BEVI met het externe veiligheidsrisico's moet worden omgegaan relevant.

Het BEVI verplicht het bevoegd gezag op basis van de Wet milieubeheer om veiligheidsafstanden aan te houden tussen gevoelige objecten en risicovolle bedrijven. In het besluit zijn gevoelige objecten gedefinieerd als kwetsbare en beperkt kwetsbare objecten. De te realiseren woning is een kwetsbaar object.

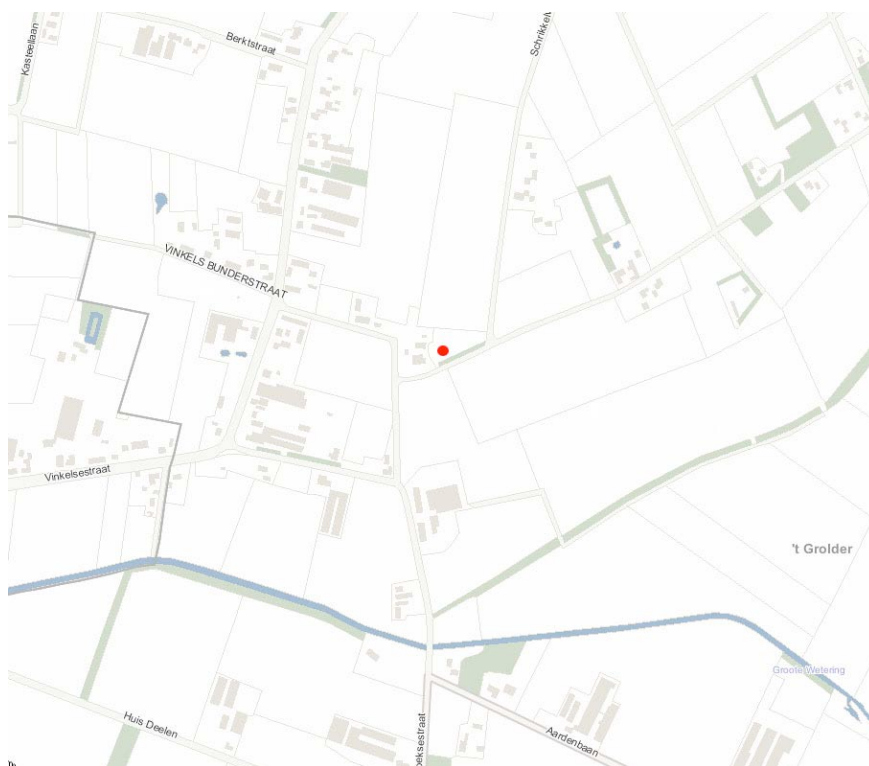
Plaatsgebonden risico (PR)

In het BEVI zijn normen opgenomen voor de kans dat één persoon buiten het inrichtingsterrein overlijdt als gevolg van een calamiteit bij het bedrijf (plaatsgebonden risico).

Groepsrisico (GR)

In het Bevi zijn normen opgenomen voor de kans dat meerdere personen buiten het inrichtingsterrein overlijden als gevolg van een calamiteit bij het bedrijf (groepsrisico). Voor het groepsrisico wordt een oriëntatiewaarde gegeven en geldt voor nieuwe situaties een verantwoordingsplicht voor het bevoegd gezag.

Geraadpleegd is de signaleringskaart Externe Veiligheid van de gemeente Bernheze. Een fragment van deze kaart is in onderstaande figuur weergegeven.



Fragment signaleringskaart Externe Veiligheid
rode stip = planlocatie

Conclusie

In de nabije omgeving van de planlocatie zijn, zoals te zien op de signaleringskaart Externe Veiligheid van de gemeente Bernheze, geen risicobronnen gelegen waarvan de plaatsgebonden risicocontouren een overlap met het plangebied hebben. Er zijn geen belemmeringen voor het project.

5.6. Brochure Bedrijven en Milieuzonering

Bij een ruimtelijke ontwikkeling dient rekening te worden gehouden met milieuzoneringen van bestaande en toekomstige bedrijven om zodoende de kwaliteit van het leefmilieu te handhaven en te bevorderen. Bij de milieuzonering wordt gebruikt gemaakt van de door de Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG) opgestelde lijst van Bedrijfsactiviteiten uit de handreiking "Bedrijven en milieuzonering". Hierin wordt per bedrijfsoort aangegeven welke milieu-invloed (in de vorm van geur, stof, geluid en gevaar) hiervan kan uitgaan en welke indicatieve afstand hierbij (minimaal) in acht wordt genomen

Conclusie

Voor onderhavig plangebied is een toets gedaan aan de te hanteren afstanden tot bedrijfsbestemmingen in de omgeving. In de directe omgeving is geen bedrijvigheid aanwezig die een belemmering vormt. Tevens vormt het plangebied geen belemmering voor de bedrijfsvoering van bedrijven in de omgeving van het plangebied.

5.7. Wet geurhinder en veehouderij

De milieubelasting van agrarische bedrijven die rondom een milieugevoelig object (zoals een woning) zijn gesitueerd, mag een goed leefklimaat niet onevenredig negatief belemmeren. Tegelijkertijd kan het realiseren van milieuhindergevoelige objecten (zoals een woning) binnen een hinderzone van een agrarisch bedrijf de bedrijfsvoering van het bedrijf belemmeren.

Zoals op onderstaande afbeelding is te zien zijn er enkele agrarische bedrijven (rode stip) gelegen in de omgeving van het plangebied. Echter ligt de dichtstbijzijnde agrarisch bedrijf op meer dan 180 meter van het plangebied. Gezien deze afstand worden de belangen van de agrarische bedrijven in de omgeving van het plangebied niet onevenredig geschaad.

Op onderstaande afbeelding is mede de indicatieve achtergrondbelasting t.a.v. geurhinder af te lezen. Aan de hand van de beoordeling op deze kaart kan men zien of de agrarische bedrijven een negatieve invloed hebben op het woon- en leefklimaat. Onderhavig plangebied wordt op deze kaart beoordeeld als redelijk goed, zodoende zal in onderhavig plangebied een redelijk goed woon- en leefklimaat heersen.



Uitsnede van kaart gebiedsvisie Gemeente Bernheze 2008 (rode lijn = contour plangebied)

Conclusie

Onderhavig plangebied vormt geen belemmering voor agrarische bedrijven in de omgeving en er heerst een redelijk goed woon- en leefklimaat. Er zijn dus geen belemmeringen voor het project aanwezig.

6. WAARDEN

6.1. Archeologie en cultuurhistorie

Op 30 september 2010 is de Nota Archeologiebeleid gemeente Bernheze opgesteld, naar een implementatie van de Wet op de Archeologische Monumentenzorg in het gemeentelijke beleid. In deze Nota wordt de 'waarde archeologie' voor op de beleidskaart weergegeven in categorieën. Hieronder zijn de belangrijkste bepalende weergegeven:

1. wettelijk beschermde archeologische monumenten;
2. gebieden van (hoge, vastgesteld) archeologische waarde, te weten: historische hoeven, kasteel- en kerk- en kloosterterreinen, schansen, (water)molenlocaties en AMK-terreinen van zeer hoge waarde;
3. gebieden van archeologische waarde, waaronder AMK-terreinen van (hoge) archeologische waarde en de historische kernen van dorpen en gehuchten;
4. gebieden met een hoge archeologische verwachting;
5. gebieden met een middelhoge archeologische verwachting;
6. gebieden met een lage archeologische verwachting;
7. gebieden zonder een archeologische verwachting (verstoord, opgegraven, dan wel op andere wijze vrij van archeologie).

In tabel 1 van deze Nota Archeologiebeleid staan de bestemmingsplancategorieën en ondergrenzen onderzoeksplicht aangegeven. Deze tabel is op de volgende bladzijde weergegeven.

Onderhavig plangebied heeft een lage archeologische verwachtingswaarde en valt dus in bestemmingsplancategorie 6. Zoals in onderstaande tabel is af te lezen houdt dit in dat er geen onderzoeksplicht geldt voor onderhavige ontwikkeling.

Conclusie

Voor onderhavig plan is geen onderzoeksplicht aanwezig voor de archeologische en cultuurhistorische waarden. Indien er bij grondwerkzaamheden archeologische vondsten worden aangetroffen zal hiervan melding worden gedaan. Zodoende zijn er geen belemmeringen aanwezig.

Bestemmingsplan categorieën		GEMEENTE BERNHEZE			
Cat.	omschrijving categorieën Waarde Archeologie (WR-A)	verstoringsdiepte?	verstoringsooppervlak?	beslistabel onderzoeksplicht bij bestemmingsplanwijziging, aanleg-, sloop- en bouwvergunning	
		nvt	nvt	wel of geen onderzoeksplicht?	
1	- Wettelijk beschermde monumenten (WR-AW) - Gemeentelijke archeologische monumenten	-	-	vergunningaanvraag bij rijk conform monumentenwet.	
2	gebieden van (zeer hoge) archeologische waarde (WR-AW): - AMK-terreinen van zeer hoge archeologische waarde - hoeven, kastelen, kerk-, kloosterterreinen, schansen, - (water-)molenlocaties en dergelijke	> 40 cm nee ja ja	> 100 m ² - nee ja	Algemeen: bij voorkeur plaatsen op gemeentelijke Monumentenlijst (zie cat. 1.) geen onderzoeksplicht geen onderzoeksplicht onderzoeksplicht (inwinnen advies senior-archeoloog over aard uit te voeren onderzoek)	
3	gebieden van archeologische waarde (WR-AW) - Historische kernen overig (dorpen en gehuchten) - AMK-terreinen van (hoge) archeologische waarde	> 40 cm nee ja ja	> 250 m ² - nee ja	geen onderzoeksplicht geen onderzoeksplicht onderzoeksplicht (inwinnen advies senior-archeoloog over aard uit te voeren onderzoek)	
4	gebieden met verwachtingswaarde hoog (WR-Ah)	> 40 cm nee ja ja	> 250 m ² - nee ja	geen onderzoeksplicht geen onderzoeksplicht onderzoeksplicht (inwinnen advies senior-archeoloog over aard uit te voeren onderzoek)	
5	gebieden met verwachtingswaarde middelhoog (WR-Amh)	> 40 cm nee ja ja	> 2500 m ² - nee ja	geen onderzoeksplicht geen onderzoeksplicht onderzoeksplicht (inwinnen advies senior-archeoloog over aard uit te voeren onderzoek)	
6	gebieden met verwachtingswaarde laag	> 40 cm nee ja ja	> 2500 m ² - nee ja	geen onderzoeksplicht geen onderzoeksplicht onderzoeksplicht (inwinnen advies senior-archeoloog over aard uit te voeren onderzoek)	
7	gebieden zonder archeologische verwachting of archeologisch vrijgegeven gebieden	geen	geen	geen onderzoeksplicht, tenzij MER-plichtig of project vallend onder Wet Milieubeheer of Tracéwet.	

6.2. Flora en fauna

De Flora- en faunawet heeft tot doel in het wild levende planten en dieren te beschermen met het oog op de instandhouding van soorten. Deze wet heeft de beschermingsregels, zoals die ook in de Vogel- en Habitatrichtlijn zijn opgenomen, overgenomen en op de Nederlandse situatie toegepast. Bij een herziening van het bestemmingsplan waarbij functies gewijzigd worden, moet worden voorkomen dat conflicten met de Flora- en faunawet ontstaan en dient dus vooraf een beoordeling in het kader van de Flora- en faunawet plaats te vinden.

Het plangebied maakt geen deel uit van een beschermd gebied en ligt ook niet in de directe omgeving hiervan. Negatieve effecten op beschermde gebieden zijn uitgesloten.

De twee nieuwe woningen worden opgericht op agrarisch gebied, wat momenteel in gebruik is als weiland. Op dit gebied staan geen gebouwen/overkappingen en rondom dit gebied ontbreekt opgaande vegetatie. Op dit moment lopen er schapen op het weiland die het gras kort houden, evt. wordt in de zomer het gras gemaaid om hooi te verkrijgen voor de schapen. Derhalve zullen er op dit gebied geen beschermde planten en dieren worden aangetroffen.



Plangebied twee nieuwe woningen

Op het overige plangebied zijn momenteel enkele gebouwen aanwezig, dit gebied is dan voor een groot deel bebouwd, verhard of half verhard. In het gebied wat niet is verhard worden dieren gehouden. Door dit gebruik zijn geen flora en fauna waarden aanwezig binnen dit deel van het plangebied. Echter kunnen in de gebouwen vleermuizen voorkomen. Alle soorten vleermuizen zijn zwaar beschermde soorten in het kader van de Flora- en faunawet en in het kader van de Habitatrichtlijn. Verblijfplaatsen voor vleermuizen kunnen worden gevonden in spouwmuren, achter betimmering, daklijsten of onder dakpannen. Echter zijn de gebouwen die gesloopt gaan worden (bijv. huidige bedrijfswoning) dusdanig gebouwd dat geen kieren of gaten aanwezig zijn waar vleermuizen kunnen verblijven.

Daarentegen zal bij de planning van de sloop hier wel rekening mee worden gehouden, door de te slopen in de periode half september tot eind oktober of eind maart tot en met april (beide tijdens een warme periode). Daarnaast worden de renovatiewerkzaamheden zeer behoudend uitgevoerd en de eventuele sloopwerkzaamheden dienen te gebeuren door middel van strippen van het pand. Door het toepassen van deze methode hebben de eventueel aanwezige vleermuizen de kans een ander onderkomen te zoeken en worden geen flora en fauna waarden aangetast.

Licht beschermde soorten en rekening houdende met broedseizoen

De ingreep zal naar verwachting leiden tot een beperkt verlies van leefgebied van enkele soorten van tabel 1 van de Flora- en faunawet. Dit heeft geen invloed op de gunstige staat van instandhouding van deze soorten omdat er voldoende leefgebied aanwezig blijft en het relatief algemene soorten betreft. Voor alle beschermde, inheemse (ook de algemeen voorkomende) vogelsoorten geldt vanuit de Flora- en faunawet een verbod op handelingen die nesten of eieren beschadigen of verstoren. Ook handelingen die een vaste rust- of verblijfplaats van beschermde vogels verstoren zijn niet toegestaan. In de praktijk betekent dit dat verstorende werkzaamheden alleen buiten het broedseizoen (maart tot en met juli) uitgevoerd mogen worden, indien concreet broedgevallen aanwezig zijn.



Plangebied historische boerderij



Plangebied historische boerderij

Vogel- en Habitatrichtlijnen

De Vogel- en Habitatrichtlijn is bedoeld ter bescherming van bedreigde levensgemeenschappen van planten en dieren en bedreigde soorten van planten en dieren en hun leefgebieden. Voor wat betreft de soortenbescherming zijn de Vogel- en Habitatrichtlijn geïmplementeerd in de Flora- en faunawet. Ten aanzien van de gebiedsbescherming is de Natuurbeschermingswet (1998) van toepassing. Plannen en projecten dienen eenduidig en integraal worden getoetst op hun invloed op de te beschermen natuurwaarden in deze Vogel- en Habitatrichtlijngebieden. In de omgeving van het plangebied is geen Vogel- en/of Habitatrichtlijngebied gelegen. Herontwikkeling van onderhavig plangebied heeft dan ook geen invloed op Vogel- en Habitatrichtlijngebieden.

Conclusie

Geconcludeerd kan worden dat Flora en fauna geen beperkingen opleveren voor de gewenste ontwikkeling. Renovatie- en sloopwerkzaamheden moeten met bedachtzaam beleid, buiten het broedseizoen van vogels en binnen de aangegeven 'vleermuizenperioden' uitgevoerd worden.

7. BELEMMERINGEN

Voor aanvang van de veldwerkzaamheden moet een onderzoek worden ingesteld naar de ligging van eventuele kabels en leidingen.

Andere belemmeringen zijn niet aanwezig.

8. MOTIVATIE WIJZIGINGSPLAN

Het verlenen van medewerking aan het onderhavige initiatief is gebaseerd op de volgende overwegingen:

1. Onderhavig plan betekent restauratie van een historische boerderij, herbouw van de bestaande bedrijfswoning, bouw van een RvR-woning en wordt ingepast in het landschap met behoud van cultuurhistorische en karakteristieke kenmerken, hetgeen leidt tot verbetering van de ruimtelijke structuur;
2. Het plan past binnen het provinciaal- en regionaal beleid;
3. Het plan voldoet aan beleidsregeling Ruimte voor Ruimte 2006;
4. Het plan past binnen de Woonvisie;
5. Het plan is stedenbouwkundig aanvaardbaar;
6. Het plan schaadt geen belangen van derden;
7. Het plan heeft geen nadelige gevolgen voor het milieu;
8. Er worden geen noemenswaardige waarden aangetast.

9. TOELICHTING OP DE BESTEMMINGSREGELING

9.1. Inleiding

In dit hoofdstuk wordt ingegaan op de wijze waarop het bouwplan ruimtelijk en functioneel in het wijzigingsplan is vertaald. Van belang is dat het wijzigingsplan zowel het ontwikkelingskader geeft voor het plangebied, als het kader voor beheer en handhaving van het plangebied.

Het wijzigingsplan bestaat uit een verbeelding en bestemmingsplanregels, die vergezeld gaan van een toelichting. De verbeelding en de bestemmingsplanregels zijn juridisch bindend. De toelichting maakt geen onderdeel uit van het juridisch plangedeelte. Wel fungeert de toelichting als interpretatiekader voor de uitleg van de bestemmingsplanregels.

9.2. Verbeelding

Uit de Wet ruimtelijke ordening en het Besluit ruimtelijke ordening blijkt dat een bestemmingsplan uit één verbeelding bestaat. Met ingang van 1 juli 2008 bestaat een verbeelding uit een digitale en een analoge versie. Het bestemmingsplan “Vosbergstraat 9, Heesch” omvat naast een digitale verbeelding ook een analoge verbeelding, die op haar beurt uit één kaartblad bestaat. Als ondergrond voor de verbeelding is een kadastrale kaart gebruikt. De bestemmingen op de verbeelding zijn door kleuren en coderingen aangegeven.

9.3. Bestemmingsplanregels

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 de slotregel opgenomen. Hierna volgt een toelichting per hoofdstuk. Voor de systematiek van de regels is aangesloten bij het bestemmingsplan Buitengebied van de gemeente Bernheze.

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 Buitengebied van de gemeente Bernheze.

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 en het bestemmingsplan Buitengebied van de gemeente Bernheze.

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 bij omgevingsvergunning;
5. Specifieke gebruiksregels;
6. Afwijken van de gebruiksregels bij omgevingsvergunning;
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 bestemmingen 'Agrarisch' (artikel 3).

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Artikel 4 Antidubbelregel

In dit artikel zijn regels opgenomen ter voorkoming van het dubbeltellen van gronden bij beoordelen van bouwplannen.

Artikel 5 Algemene aanduidingsregels

In dit artikel zijn regels opgenomen die betrekking hebben op de gebiedsaanduiding 'Milieuzone – 250m cluster woningen' en 'wro-zone woonwerkontwikkelingsgebied'.

Artikel 6 Algemene afwijkingsregels

In artikel 6 zijn regels gegeven voor het toepassen van algemene afwijkingsregels voor geringe afwijkingen.

Artikel 7 Algemene wijzigingsregels

In artikel 7 zijn regels gegeven voor de wijziging van het bestemmingsplan voor de genoemde gevallen. Op grond van dit artikel is het mogelijke een aanduiding op een verbeelding te verwijderen indien

deze niet meer van toepassing is en is het mogelijk een bestemmingsgrens met maximaal 5 meter te verschuiven.

Artikel 8 Overige regels

In dit artikel wordt verwezen naar de wettelijke regeling waarmee in feite een aantal bepalingen van de bouwverordening van toepassing worden verklaard. Tevens is in dit artikel een voorrangsregeling voor de opgenomen dubbelbestemmingen opgenomen.

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

Artikel 9 Overgangsrecht

In artikel 9 wordt omschreven hoe wordt omgegaan met het bestaand gebruik en met de bestaande bebouwing ten tijde van de inwerkingtreding van het bestemmingsplan.

Artikel 10 Slotregel

Dit artikel geeft de titel van de planregels aan.

9.4. Regeling van de afzonderlijke bestemmingen

Hieronder worden de bestemmingen besproken die in het plangebied voorkomen.

Agrarisch

De voor 'Agrarisch' aangewezen gronden zijn bestemd voor agrarisch grondgebruik en burgerwoningen ter plaatse van de aanduidingen 'wonen' en 'specifieke vorm van wonen – ruimte voor ruimte'. Deze regeling sluit aan bij het vigerende bestemmingsplan Buitengebied Bernheze.

10. ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID

De realisering en de kosten voor het bestemmingsplan, inclusief haalbaarheidsonderzoeken, zijn voor rekening van de initiatiefnemers.

Daarnaast zal bij het realiseren van de woning de benodigde aanpassingen aan het openbaar gebied gerealiseerd moeten worden. De woningen dienen aangesloten te worden op het bestaande riool door middel van een huisaansluiting. Daarnaast zullen twee inritten aangelegd moeten worden. De gemeente gaat er van uit dat de bestaande bomen en de bestaande inrit bij nr. 9 gehandhaafd kunnen blijven. De aanleg- en planbegeleidingskosten voor de aansluiting op het openbaar gebied zijn voor rekening van de initiatiefnemers. Om deze kosten te kunnen verhalen op de initiatiefnemers wordt een anterieure overeenkomst gesloten tussen de initiatiefnemers en de gemeente.

Als waarborgstelling dat de cultuurhistorische waarden door de ontwikkeling ook daadwerkelijk worden behouden, dient tussen de gemeente en de eigenaar een privaatrechtelijke overeenkomst te worden opgesteld. Dit kan onderdeel zijn van de nog op te stellen anterieure overeenkomst.

Bij realisatie van het initiatief bestaat de kans dat door wijziging van het bestemmingsplan planschade ontstaat. Er is een planschadeverhaalsovereenkomst gesloten waarin is geregeld dat een mogelijke schadevergoeding voor rekening van de aanvragers komt.

Derhalve zijn er geen financiële consequenties voor de gemeente.

11. BIJLAGEN

Bij de toelichting van het wijzigingsplan zijn de volgende bijlagen bijgevoegd:

- Vooronderzoek conform NEN 5725 Vosbergstraat 9 te Heesch, d.d. 02 september 2013, kenmerk B1283;
- Advies op waterparagraaf "Vosbergstraat 9, te Heesch, d.d. 23 augustus 2013, kenmerk 351018.