

# Ontwerpbestemmingsplan

## De Helling, Vorstenbosch

Gemeente Bernheze





# Ontwerpbestemmingsplan

## De Helling, Vorstenbosch

Gemeente Bernheze

**Toelichting**

Bijlagen

**Regels**

Bijlage

**Verbeelding**

Schaal 1:1.000

**Datum:**

April 2011

**Projectgegevens:**

TOE04-BER00047-01B

REG04-BER00047-01B

TEK04-BER00047-01B

SVB01-BER00047-01A

**Identificatienummer:**

NL.IMRO.1721.bpDeHelling-ow02

**CROONEN ADVISEURS**

ruimtelijke vormgeving & ordening

Postbus 435 – 5240 AK Rosmalen

T (073) 523 39 00 – F (073) 523 39 99

E [info@croonen.nl](mailto:info@croonen.nl) – I [www.croonenadviseurs.nl](http://www.croonenadviseurs.nl)



# Inhoud

|          |                                                    |           |
|----------|----------------------------------------------------|-----------|
| <b>1</b> | <b>Inleiding</b>                                   | <b>1</b>  |
| 1.1      | Aanleiding                                         | 1         |
| 1.2      | Ligging en begrenzing plangebied                   | 1         |
| 1.3      | Vigerend bestemmingsplan                           | 1         |
| 1.4      | Inhoud van de toelichting                          | 1         |
| <b>2</b> | <b>Beleidskader</b>                                | <b>3</b>  |
| 2.1      | Rijksbeleid                                        | 3         |
| 2.2      | Provinciaal beleid                                 | 3         |
| 2.3      | Gemeentelijk beleid                                | 6         |
| 2.4      | Conclusie                                          | 11        |
| <b>3</b> | <b>Bestaande situatie plangebied</b>               | <b>13</b> |
| 3.1      | Ruimtelijke structuur Vorstenbosch                 | 13        |
| 3.2      | Ruimtelijke structuur plangebied                   | 13        |
| <b>4</b> | <b>Planbeschrijving</b>                            | <b>15</b> |
| 4.1      | Stedenbouwkundige visie                            | 15        |
| 4.2      | Stedenbouwkundig ontwerp                           | 15        |
| 4.3      | Duurzaamheid                                       | 17        |
| 4.4      | Beeldkwaliteit                                     | 19        |
| 4.5      | Vertaling naar bestemmingsplan                     | 20        |
| <b>5</b> | <b>Milieuhygiënische en planologische aspecten</b> | <b>21</b> |
| 5.1      | Milieu                                             | 21        |
| 5.2      | Cultuurhistorie en archeologie                     | 26        |
| 5.3      | Flora en fauna                                     | 28        |
| 5.4      | Waterhuishouding                                   | 29        |
| 5.5      | Kabels en leidingen                                | 30        |
| <b>6</b> | <b>Financiële haalbaarheid</b>                     | <b>31</b> |
| <b>7</b> | <b>De bestemmingen</b>                             | <b>33</b> |
| 7.1      | Plansystematiek                                    | 33        |
| 7.2      | Bestemmingen                                       | 34        |
| 7.3      | Wet algemene bepalingen omgevingsrecht             | 34        |
| <b>8</b> | <b>Procedures</b>                                  | <b>37</b> |
| <b>9</b> | <b>Bronnen</b>                                     | <b>39</b> |
| 9.1      | Boeken en rapporten                                | 39        |
| 9.2      | Websites                                           | 39        |

### Separate bijlagen

- 1 Beeldkwaliteitplan De Helling, Vorstenbosch, Croonen Adviseurs, maart 2010
- 2 Stedenbouwkundig plan De Helling, Vorstenbosch, Croonen Adviseurs, maart 2010
- 3 Akoestisch onderzoek, Croonen Adviseurs, december 2009
- 4 Quicksan flora en fauna, Croonen Adviseurs, november 2009
- 5 Verkennend bodemonderzoek oostelijk deel plangebied, Geofox-Lexmond, januari 2009
- 6 Verkennend bodemonderzoek westelijk deel plangebied, IDDS, oktober 2009
- 7 Archeologisch onderzoek, Becker & Van de Graaf, november 2009
- 8 Inventariserend Veldonderzoek dmv proefsleuven, Archol, april 2011
- 9 Waterhuishoudkundig plan, IDDS, februari 2011



Vorstenbosch met de belangrijkste wegen aangegeven (bron: Topografische Dienst, 1998)



Luchtfoto met aanduiding van het plangebied (bron: bing.com, 2009)

# 1 Inleiding

## 1.1 Aanleiding

De gemeente Bernheze is voornemens aan de zuidoostzijde van de kern Vorstenbosch een woongebied te realiseren onder de naam 'De Helling'. Croonen Adviseurs heeft een stedenbouwkundig plan en beeldkwaliteitplan opgesteld voor het woongebied 'De Helling'. Deze twee plannen vormen de basis voor voorliggend bestemmingsplan. Deze ontwikkeling is niet mogelijk op basis van het vigerend bestemmingsplan 'Buitengebied'.

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

## 1.2 Ligging en begrenzing plangebied

Het plangebied is gelegen in het oosten van de kern Vorstenbosch, op de overgang van het dorp met het agrarisch landschap en het nabij gelegen beekdal van de Leijgraaf. Het betreft een langgerekt gebied gelegen tussen woonbebouwing aan de woonstraat De Helling aan de westzijde en een hoveniersbedrijf/tuincentrum aan de oostzijde. Het gehele gebied is gemeentelijk eigendom en kadastraal bekend als sectie G, nummers 1004 (gedeeltelijk) en 294. De totale oppervlakte is ongeveer 1,7 ha. Het terrein is in gebruik voor agrarische doeleinden.

## 1.3 Vigerend bestemmingsplan

Ter plaatse van het plangebied vigeert het bestemmingsplan 'Buitengebied' van de gemeente Bernheze. Dit bestemmingsplan is op 19 november 1998 vastgesteld door de gemeenteraad van Bernheze en goedgekeurd door Gedeputeerde Staten op 29 juni 1999. Het plangebied heeft hierin de bestemming 'Agrarisch gebied'. Binnen het vigerend bestemmingsplan is de beoogde ontwikkeling van het woongebied niet mogelijk.

## 1.4 Inhoud van de toelichting

In hoofdstuk 2 is het beleidskader geschetst, waarbinnen de planvorming plaatsvindt. Met name het planologisch beleid op provinciaal en gemeentelijk niveau komt aan bod. In hoofdstuk 3 wordt de bestaande situatie van het plangebied beschreven. In hoofdstuk 4 wordt de planbeschrijving gegeven. Vervolgens komen in hoofdstuk 5 de betreffende milieuhygiënische en planologische aspecten aan bod. In de hoofdstukken 6, 7, en 8 tenslotte, worden respectievelijk de financiële haalbaarheid, de bestemmingen en de procedures toegelicht.





## 2 Beleidskader

De voorgenomen ontwikkeling moet passen binnen het vigerend beleid op zowel nationaal, provinciaal als gemeentelijk niveau. Voor de ontwikkeling en het plangebied zijn verschillende beleidsstukken relevant. Hierna zijn de belangrijkste bevindingen uit het beleid beschreven en wordt aangegeven hoe de ontwikkeling van het plangebied hierop inspeelt.

### 2.1 Rijksbeleid

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

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

### 2.2 Provinciaal beleid

#### 2.2.1 Structuurvisie Provincie Noord-Brabant

Op 1 oktober 2010 hebben de Provinciale Staten de Structuurvisie Ruimtelijke Ordening (SVRO) voor de provincie Noord-Brabant vastgesteld. De SVRO bevat de hoofdlijnen van het provinciaal ruimtelijk beleid tot 2025 (met een doorkijk naar 2040). De visie is bindend voor het ruimtelijk handelen van de provincie Noord-Brabant en vormt de basis voor de wijze waarop de provincie de instrumenten inzet die de Wet ruimtelijke ordening biedt. Eén van deze instrumenten is de provinciale verordening. In de Verordening Ruimte zijn de kaderstellende elementen uit de SVRO vertaald in concrete regels die van toepassing zijn op (gemeentelijke) bestemmingsplannen.

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

Binnen de stedelijke structuur worden twee ontwikkelingsperspectieven onderscheiden:

- stedelijk concentratiegebied (stedelijke regio's): in het stedelijk concentratiegebied, inclusief de bijbehorende zoekgebieden voor verstedelijking, wordt de bovenlokale verstedelijkingsbehoefte opgevangen.

Enerzijds om de steden voldoende draagvlak te geven voor hun functie als economische en culturele motor, anderzijds om het dichtslippen van het landelijk gebied tegen te gaan;

- overig stedelijk gebied (landelijke regio's): het overig stedelijk gebied, met de bijbehorende zoekgebieden voor verstedelijking, voorziet in de opvang van de lokale verstedelijkingsbehoefte. Grootschalige verstedelijking is ongewenst en voor woningbouw geldt het principe 'bouwen voor migratiesaldo-nul'.

Bij de opvang van de verstedelijkingsbehoefte wordt het accent sterker verlegd van nieuwe uitleg naar het bestaand stedelijk gebied, door in te zetten op herstructurering en onderhoud. Beheer en (her)ontwikkeling van de bestaande voorraad vragen specifieke aandacht. Er wordt ingezet op zorgvuldig ruimtegebruik door de ruimte binnen het bestaand bebouwd gebied zo goed mogelijk te benutten. Hierbij dient rekening te worden gehouden met de gebiedskenmerken en kwaliteiten van de omgeving.

Voor heel Noord-Brabant zijn gebiedspaspoorten opgesteld. In de gebiedspaspoorten is aangegeven welke landschapskenmerken bepalend zijn voor de kwaliteit van een gebied of een landschapstype. Daarnaast zijn de provinciale ambities weergegeven voor de ontwikkeling van de landschapskwaliteit. Nieuwe ontwikkelingen kunnen een bijdrage leveren aan de ontwikkeling van nieuwe en gebiedseigen kwaliteiten.

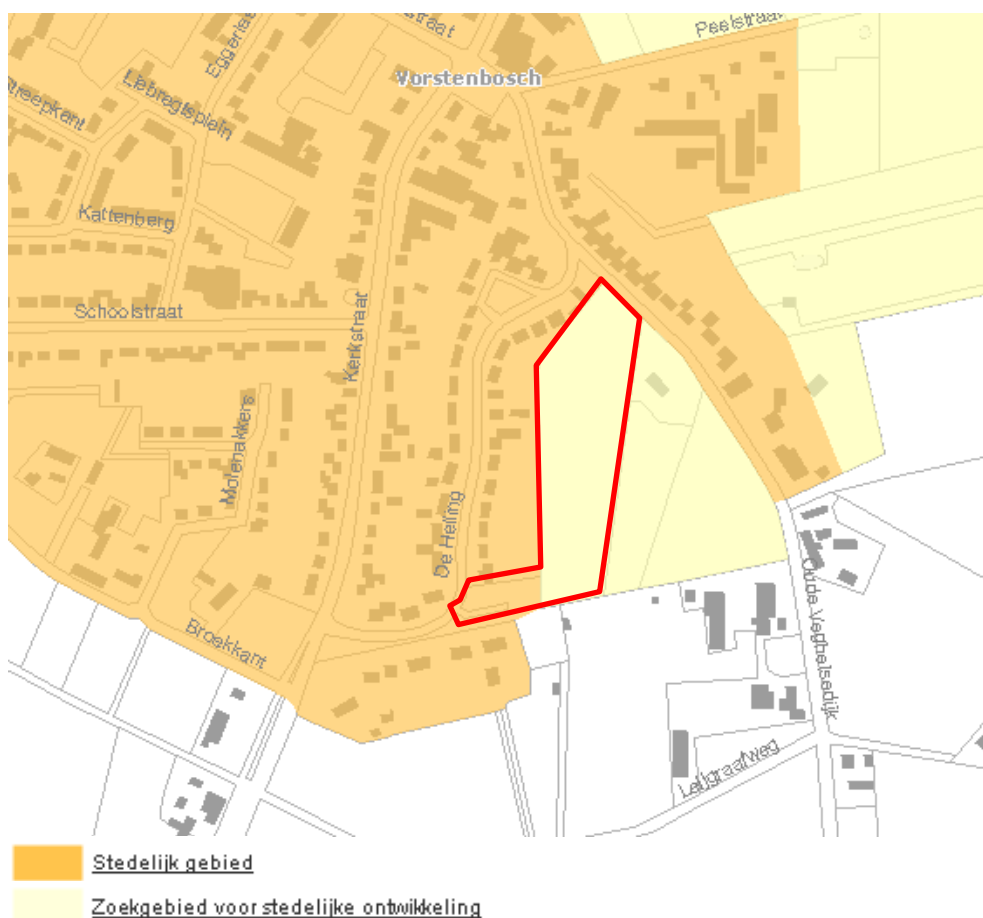
### **2.2.2 Verordening Ruimte**

In de Wet ruimtelijke ordening (Wro) is vastgelegd hoe de bevoegdheden op het gebied van ruimtelijke ordening zijn verdeeld tussen rijk, provincies en gemeenten. De provincie kan door middel van een planologische verordening regels formuleren waarmee gemeenten bij het opstellen van ruimtelijke plannen rekening moeten houden. De provincie Noord-Brabant heeft hiertoe de Verordening Ruimte opgesteld. De Verordening Ruimte bestaat uit twee delen. Fase 1 van de verordening is vastgesteld op 23 april 2010 en is in werking getreden op 1 juni 2010. Fase 2 van de verordening is een herziening van fase 1, waarbij de verordening op onderdelen wordt aangevuld en gewijzigd. Het ontwerp van de Verordening Ruimte fase 2 heeft ter inzage gelegen. Inwerkingtreding van deze fase is voorzien met ingang van 1 maart 2011.

In fase 1 van de Verordening Ruimte zijn regels opgenomen met betrekking tot stedelijke ontwikkeling (onder andere op het gebied van wonen en werken), ecologische hoofdstructuur (EHS), waterberging, intensieve veehouderij, glastuinbouw en Ruimtevoor-Ruimte. Fase 2 bevat regels voor een groot aantal andere aspecten, waaronder windturbines, bovenregionale detailhandel en leisure, grondwaterwinning en hoogwaterbescherming. Daarnaast wordt een aantal regels uit fase 1 aangevuld/herzien.

Zo bevat fase 2 een regeling met betrekking tot compensatie bij wijzigingen van de EHS-begrenzing en worden een zorgplicht voor ruimtelijke kwaliteit en investeringsregels voor landschapontwikkeling geïntroduceerd. De regels zijn een doorvertaling van het provinciaal beleid zoals dat is opgenomen in de Structuurvisie Ruimtelijke Ordening.

De regels van de Verordening Ruimte zijn er, in lijn met het beleid van de SVRO, op gericht om het leeuwendeel van de stedelijke ontwikkelingen plaats te laten vinden in de stedelijke regio's en in het bestaand stedelijk gebied. De begrenzingen van de stedelijke en landelijke regio's zijn vastgelegd in de kaarten behorende bij fase 1 van de Verordening Ruimte. In de verordening zijn ook het bestaand stedelijk gebied, de zoekgebieden voor stedelijke ontwikkeling en de ecologische hoofdstructuur begrensd.



Uitsnede kaart Verordening Ruimte met aanduiding van het plangebied  
(bron: Provincie Noord-Brabant, 2011)

### Plangebied

Het plangebied van voorliggend bestemmingsplan is op de kaarten behorende bij de Verordening Ruimte grotendeels aangeduid als 'zoekgebied voor stedelijke ontwikkeling'. In de Verordening Ruimte zijn regels opgenomen waaraan ruimtelijke plannen dienen te voldoen. Nieuwe stedelijke ontwikkelingen dienen in principe plaats te vinden in bestaand stedelijk gebied of in een zoekgebied voor stedelijke ontwikkeling.

### **Kwaliteitsverbetering van het landschap**

Omdat het plangebied gelegen is in een 'zoekgebied voor stedelijke ontwikkeling' dient een verantwoording opgenomen te worden hoe toepassing wordt gegeven aan kwaliteitsverbetering via investering in het landschap. Bij gebiedsontwikkelingen ligt het voor de hand om de kwaliteitsverbetering in het ruimtelijk plan zelf vast te leggen. In het geval van kleinere projecten kan gekozen worden voor de storting van een financiële bijdrage in een groenfonds. Omdat voorliggend plan een kleinschalig project betreft, is gekozen voor de storting van 3 euro per m<sup>2</sup> in een groenfonds.

## **2.3 Gemeentelijk beleid**

### **2.3.1 Structuurvisie Bernheze**

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

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

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

- integrale visievorming voor de lange termijn;
- bijeenbrengen en afwegen van belangen (inhoudelijk en procesmatig);
- toetsings- en inspiratiekader voor ruimtelijke beslissingen;
- 'bottom up' voor regionale en provinciale planvorming;
- 'top down' voor ruimtelijke initiatieven;
- basis voor uitwerking in juridisch-planologische kaders (zoals bestemmingsplannen);
- basis voor uitvoering: stellen van locatie-eisen, verhalen bovenplanse kosten en vestigen voorkeursrecht.

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

#### **Deel A: Ruimtelijk Casco**

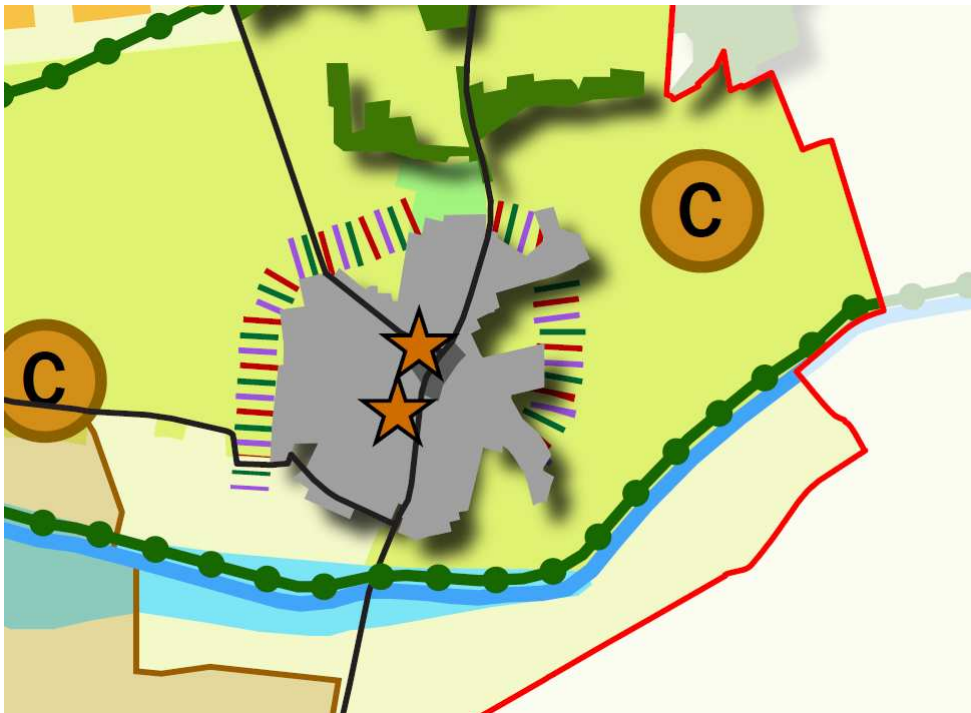
In deel A wordt vanuit een bondige analyse een visie geformuleerd op de gemeente. Deze visie bestaat uit het ontwikkelingskader (bestaand en nieuw beleid) en droombeeld (mission statement) voor de lange termijn en komt tot stand door een locatie-overstijgende discussie. Het Ruimtelijk Casco beoogt de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

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

### **Deel B: Uitvoeringsprogramma**

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

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



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

Het plangebied van voorliggend bestemmingsplan is gelegen in 'dorpen' binnen de ruimtelijke cascokaart. In het Uitvoeringsprogramma Wonen van de Structuurvisie Bernheze aangeduid als zoekgebied voor wonen in de periode 2010-2015 met 25 tot 30 woningen.

### **Conclusie**

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

### **2.3.2 Woonvisie Bernheze 2005-2015**

In februari 2005 is door Companen een Woonvisie opgesteld voor de gemeente Bernheze. De Woonvisie is de beleidsmatige vertaling van het woningmarktonderzoek zoals dat in 2004 door Companen is uitgevoerd. De Woonvisie vormt tevens de brug van het woningmarktonderzoek naar de StructuurvisiePlus. In de Woonvisie wordt ook aandacht besteed aan de vergrijzing en de gevolgen daarvan voor het woonbeleid.

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

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

#### **Conclusie**

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

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

### **2.3.3 Verkeersstructuurplan Bernheze verkeer op hoofdlijnen 2007-2020**

Het Verkeersstructuurplan vormt het kader voor het gemeentelijk beleid op het gebied van verkeer en vervoer. Het Verkeersstructuurplan doet uitspraken over het autoverkeer, het fietsverkeer, het openbaar vervoer en het voetgangersverkeer. In de visie zijn een gewenste verkeersstructuur en wegcategorisering opgenomen voor het jaar 2020. Voor het plangebied zijn geen specifieke eisen van kracht. Het plan moet enkel voldoen aan de algemene visie: alle vervoerswijzen een rol geven in de verkeersstructuur ter ondersteuning van de ruimtelijke ontwikkelingen.

### **2.3.4 Parkeerbeleidsplan**

Het parkeerbeleidsplan voor Bernheze geeft inzicht in de parkeernormen en de parkeerbalans. Als er sprake is van een ruimtelijke ontwikkeling, dient aan de parkeernormen voldaan te worden. Voor het plangebied geldt een parkeernorm van 2,0 parkeerplaatsen per woning. Indien de fysieke ruimte dit niet toestaat, is er een onthefingsmogelijkheid door middel van financiële compensatie.

### 2.3.5 Groenstructuurplan

Het Groenstructuurplan Bernheze is op 29 maart 2001 vastgesteld. De doelstelling van het plan is de bepaling van het gemeentelijk beleid met betrekking tot ontwikkeling, inrichting en beheer van het groen naar een karaktervolle, duurzame en hoogwaardige groenstructuur. Om deze doelstelling te realiseren worden in het plan de huidige en de gewenste groenstructuur voor de verschillende kernen aangegeven met nadruk op het openbaar groen. In de gemeente wordt deze groenstructuur grotendeels gevormd door beplanting langs de historische wegen en groen in de dorpen. Hoofddoel is het zoveel mogelijk zichtbaar maken van deze groenaspecten om de continuïteit te vergroten.

Voor Vorstenbosch worden de volgende uitgangspunten gehanteerd:

- Landschapsstructuur: ligging op een dekzandrug; kenmerkend is de esdorpstructuur van uitwaaiende wegen en laanbeplantingen van voornamelijk eiken.
- Stedenbouwkundige structuur: de basis van het dorp bestaat uit enkele wegen die vanuit het centrum uitwaaiëren naar het buitengebied, hetgeen kenmerkend is voor een esdorp. De Kerkstraat/Nistelrodese dijk vormt hierin het centrum omdat hier de molen, de kerk en een recenter plein aan liggen. De recentere woonwijken zijn tussen de genoemde wegen in gebouwd.
- Wegenstructuur: de ontsluitingswegen van de kern zijn de Rietdijk, Kerkstraat/Heuvel/Nistelrodese dijk, Kapelstraat/Kampweg en Broekkant.
- Aanwezige groenstructuur: de aanwezige groenstructuur vormt de basis voor de gewenste groenstructuur.

### 2.3.6 Duurzaam bouwen

De gemeente Bernheze streeft bij nieuwe bouwplannen naar 'duurzaam bouwen'. 'Duurzaam bouwen' betekent dat het volledige bouwproces zodanig wordt ingericht, dat de directe en indirecte schadelijke gevolgen voor het milieu zo beperkt mogelijk blijven. Voorts betekent het, dat de mogelijkheden voor milieu- en energiebesparende activiteiten zo breed mogelijk blijven. Duurzaamheid betekent dat een bouwplan voldoende ruimte biedt om - ook op de langere termijn - tegemoet te komen aan eventuele toekomstige woonwensen.

In het kader van duurzaam bouwen, heeft de gemeente Bernheze, samen met andere gemeenten, woningcorporaties, architecten, bouwbedrijven en projectontwikkelaars in de regio noordoost Brabant, een convenant afgesloten met een looptijd tot december 2012. Dit convenant heeft betrekking op ontwikkelen en ontwerpen (stedenbouw), inrichten (grond-, weg- en waterbouw), bouwen en renoveren (woning- en utiliteitsbouw). De doelstelling van dit convenant is: 'Duurzaamheid moet een vanzelfsprekend onderdeel zijn van bouwen en renoveren in de regio Noordoost-Brabant'.





Voor een bouwplan betekent dit:

- minimaal 70% zongericht verkavelen;
- het uitvoeren van een energieonderzoek om de haalbaarheid van collectieve voorzieningen voor het opwekken van duurzame energie te onderzoeken (bijvoorbeeld koude-warmte opslag);
- het halen van een gemiddelde GPR-score van tenminste 6,5 voor alle bouwprojecten;
- het realiseren van een EPC van 0,7 of lager voor alle bouwprojecten.

#### **2.3.7 Programma 'De Helling'**

Voor het plangebied is in juni 2009 een Programma vastgesteld. Hierin wordt onder andere ingegaan op het ruimtelijk programma en het uitvoeringsprogramma. Voor het woningbouwprogramma wordt uitgegaan van:

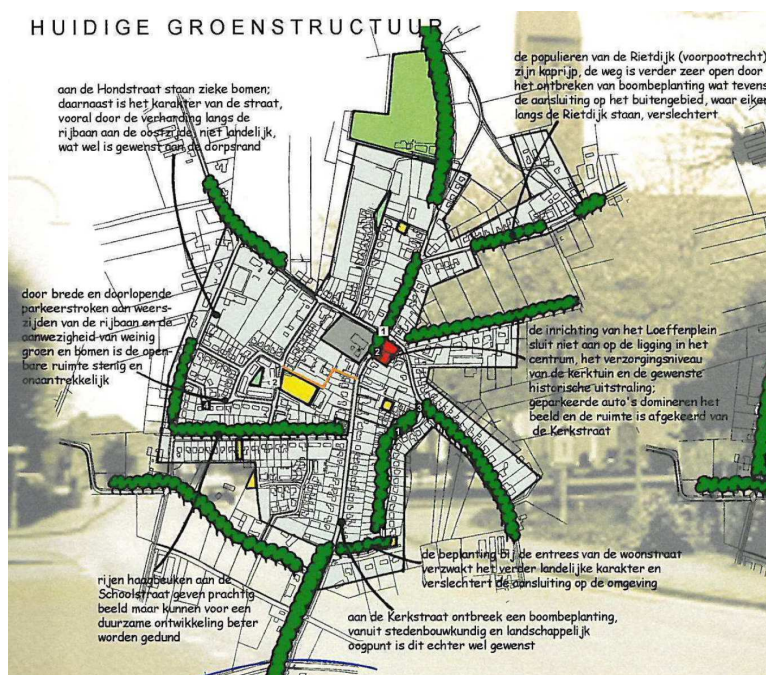
- 60% betaalbaar tot € 200.000,00;
- 30% categorie € 200.000,00 – € 275.000,00;
- 10% vrije-prijscategorie;
- 33% van alle woningen moeten huurwoningen zijn, variërend over de categorieën;
- een deel van de betaalbare woningen kan via (Collectief) Particulier Opdrachtgeverschap.

#### **2.4 Conclusie**

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



Historische kaart Vorstenbosch rond 1900 (bron: Uitgeverij Nieuwland, 2005)



Huidige groenstructuur Vorstenbosch (bron: gemeente Bernheze, 2001)

## 3 Bestaande situatie plangebied

### 3.1 Ruimtelijke structuur Vorstenbosch

Vorstenbosch is een relatief jonge ontginningskern. De oude akkercomplexen rond het dorp zijn daardoor klein en dankzij de structuur van dekzandruggen en dalen komen in de omgeving van Vorstenbosch relatief veel bosjes en struwelen voor. Vorstenbosch is een typisch esdorp met slingerende, met eiken beplante wegen met oude bebouwing die het dorp verbindt met het buitengebied. Op het kruispunt van de uitwaaiende linten bevindt zich het centrale Meester Loeffenplein. Hier bevinden zich de kerk en het café.

In de gebieden tussen de linten hebben op kleine schaal planmatige uitbreidingen plaatsgevonden. De hoofdstructuur is noord-zuid gericht, met de Kerkstraat – Heuvel (de weg tussen Veghel en Nistelrode) als belangrijkste drager. Langs deze weg, maar ook langs de overige hoofdontsluitingswegen (Broekkant, Kampweg/Kapelstraat, Rietdijk) is lintbebouwing gesitueerd. In het hart van de kern bevindt zich de molen ‘Windlust’, een ronde, stenen bergkorenmolen.

De groenstructuur van het dorp is versnipperd en sluit niet aan op de opbouw van het dorp. De doorgaande wegen zijn buiten de kom veelal beplant met bomen, maar binnen de kern ontbreken deze, waardoor de samenhang verloren gaat.

De kern wordt in het noorden begrensd door de bosgebieden, die een uitloper vormen van de Bedafse Bergen. Op korte afstand ten zuiden van de kern bevindt zich het beekdal van de Leijgraaf. Ten oosten en westen van de kern liggen akkercomplexen. De randen van Vorstenbosch zijn over het algemeen zacht. Ten noorden en zuiden van de kern, in het buitengebied, bevinden zich enkele historische groenstructuren.

### 3.2 Ruimtelijke structuur plangebied

Het plangebied betreft een langgerekt gebied in de zuid-oost hoek van Vorstenbosch. Aan de westzijde grenst het plangebied aan de achtertuinen van de vrijstaande woningen aan de woonstraat De Helling. Tegenover deze woningen staan tweekappers. Alle woningen aan De Helling zijn één laag met kap. In het zuiden van De Helling is een speeltuintje gelegen, welke grenst aan het plangebied. Hier ligt ook de achterom voor de vrijstaande woningen aan De Helling.

Aan de oostzijde grenst het plangebied aan een hoveniersbedrijf/tuincentrum. Aan de noordzijde grenst het plangebied aan de Oude Veghelse dijk met zijn lintbebouwing en aan de zuidzijde grenst het plangebied aan agrarisch landschap.

Het plangebied zelf is in gebruik voor agrarische doeleinden en is momenteel beplant met maïs.



Het speeltuintje aan De Helling



Woonstraat De Helling



Toekomstige entree aan de Oude Veghelsedijk. Het hoveniersbedrijf/tuincentrum aan de Oude Veghelsedijk



Oude Veghelsedijk



Hoek Oude Veghelsedijk – De Helling

## 4 Planbeschrijving

Voor het plangebied De Helling is door Croonen Adviseurs een stedenbouwkundig plan en een beeldkwaliteitplan opgesteld.

### 4.1 Stedenbouwkundige visie

De ruimtelijke visie voor De Helling is gebaseerd op een aantal ruimtelijke en landschappelijke karakteristieken die uit de analyse van de locatie (in groter verband) naar voren zijn gekomen:

- het realiseren van een landschappelijk verantwoorde afronding van het dorp waardoor er een karakteristieke dorpsrand ontstaat;
- een overgangszone realiseren tussen dorp en beekdal landschap;
- het ervaarbaar maken van de omgevingskarakteristiek, de ‘bolle akker’;
- de structuurlijnen vanuit het landschap opvangen door middel van karakteristieke bebouwing;
- het rekening houden met de hindercirkel van het hoveniersbedrijf/tuincentrum;
- het gebruik maken van groene afscherming van het hoveniersbedrijf/tuincentrum.

Deze uitgangspunten zijn karakteristiek voor de locatie en haar directe omgeving en dienen behouden te blijven. De stedenbouwkundige visie is uitgewerkt in een stedenbouwkundig ontwerp.

### 4.2 Stedenbouwkundig ontwerp

Het plangebied vormt de overgang tussen het stedelijke gebied van Vorstenbosch en het landelijke gebied. In het stedenbouwkundig ontwerp oriënteert de nieuwe bebouwingsrand zich naar het landschappelijke gebied toe. De overgang van het stedelijk gebied naar het landelijke gebied wordt in het ontwerp voor ‘De Helling’ op verschillende manieren vorm gegeven.

Om de overgang te realiseren is er gekozen voor de combinatie van strakke rechte bebouwingslijnen met de ronde lijnen van het omliggende landschap en de Bolle Akker. In het ontwerp keert dit terug in de vorm van korte geknikte rechte lijnen, met een verspringende rooilijn. Bij zowel de verkaveling als de rijbaan komen deze knikken terug.

Door de knikken wordt het zicht op de bebouwing afgewisseld met doorzichten op het landschap. Bij deze verkavelingstructuur wordt voorkomen dat de nieuwe dorpsrand een harde en rechte bebouwingswand krijgt.

De nieuwe dorpsrand krijgt een dorpse uitstraling door een diversiteit aan woningtypen toe te passen, met variaties in het kappenlandschap (langs- en dwarskappen). Het stedenbouwkundig plan gaat uit van 26 woningen: vrijstaande woningen, twee-onder-één-kap woningen en rijwoningen. De overgang van de dorpse sfeer naar het landschap zal tevens in de openbare ruimte terugkomen.



Door de loskoppeling van de rijbaan aan de verkaveling, wordt de openbare ruimte opgedeeld in twee zones. Het gebied ten westen van de rijbaan heeft een formeler karakter, terwijl de zone ten oosten van de rijbaan een groene landelijke uitstraling heeft.



Stedenbouwkundig ontwerp (bron: Croonen Adviseurs, 2010)

### **Ontsluiting en parkeren**

Het plangebied wordt aan de noordzijde ontsloten op de Oude Veghelse dijk en aan de zuidwestzijde op de Helling.

Voor de parkeerbalans is uitgegaan van een parkeerbehoefte van 2,0 parkeerplaatsen per woning. De totale parkeerbehoefte bedraagt hierbij 52 parkeerplaatsen. In het plan worden 16 parkeerplaatsen op eigen terrein gerealiseerd en 36 parkeerplaatsen in de openbare ruimte, een totaal van 52 parkeerplaatsen. Hiermee wordt voldaan aan de parkeerbehoefte.

### 4.3 Duurzaamheid

Duurzaamheid is een belangrijk item in het stedenbouwkundig ontwerp. Het plangebied is een smalle strook en door de milieucirkel van het naastgelegen hoveniersbedrijf/tuincentrum wordt het te bebouwen gebied nog smaller. Een ideale zongerichte, noord-zuidverkaveling is hierdoor niet mogelijk. Het plangebied zorgt voor een oost-westverkaveling. Bij het stedenbouwkundig ontwerp is op een informele manier gezorgd voor een zo duurzaam mogelijke zongerichte verkaveling. Door de hoekverdraaiing in de verkaveling kunnen meer gevels van woningen gebruik maken van passieve zonne-energie. Passieve zonne-energie wordt verkregen doordat de zon via ramen de woning kan opwarmen. Hiervoor zijn geen extra maatregelen nodig.

In het stedenbouwkundig plan wordt de dorps sfeer mede bepaald door de diversiteit van het kappenlandschap. In het plan zitten zowel langs- als dwarskappen. Het ontwerp van het kappenlandschap zorgt voor een diversiteit in het straatbeeld en maakt actieve zonne-energie mogelijk bij 60% van de woningen.

Ook in de openbare ruimte is de duurzaamheid van de wijk zichtbaar. De wigvormige groene ruimte ten oosten van de rijbaan wordt voor een groot gedeelte gebruikt als opvanggebied voor regenwater. In deze zone worden laagtes aangebracht waarin het regenwater van de weg wordt opgevangen en langzaam kan infiltreren. Het regenwater van de daken zal op eigen terrein opgevangen of geïnfiltreerd moeten worden.



Referentiebeelden bebouwing (bron: Croonen Adviseurs, 2010)



Referentiebeelden openbare ruimte: ensemble 1 (links) en 2 (rechts) (bron: Croonen Adviseurs, 2010)



## 4.4 Beeldkwaliteit

Om de beoogde ruimtelijke kwaliteit van de bebouwing en de openbare ruimte te waarborgen is een beeldkwaliteitplan opgesteld voor het plangebied. Dit beeldkwaliteitplan is opgenomen als separate bijlage bij dit bestemmingsplan. Hieronder wordt kort ingegaan op de beeldkwaliteit. Voor meer informatie wordt verwezen naar het beeldkwaliteitplan.

### Beeldkwaliteit bebouwing

In het beeldkwaliteitplan is er voor gekozen de ontwikkeling van de nieuwe dorpsrand aan te laten sluiten bij de landelijke en dorpse sfeer van Vorstenbosch. In de directe omgeving is een grote diversiteit aan bouwstijlen en materiaal- en kleurgebruik te zien. Deze mix aan bouwstijlen geeft het dorp haar individuele sfeer en individualiteit en wordt doorgezet in het plangebied. Enkele beeldkwaliteitseisen:

- maximaal één tot 1,5 laag met kap;
- eenduidige massaopbouw;
- een gevarieerde, individuele gevelopbouw met een mix van eigentijdse tot traditionele architectuur;
- baksteen als basismateriaal;
- hoekaccenten dienen een dubbele oriëntatie te krijgen;
- bij 60% van de woningen is het toegestaan zonnecollectoren op de daken te plaatsen, onder bepaalde voorwaarden.

### Beeldkwaliteit openbare ruimte

In de beeldkwaliteit voor de openbare ruimte zijn twee ensembles te onderscheiden. De wigvormige openbare ruimte wordt in het wegprofiel geaccentueerd door enerzijds een inrichting met dorpse uitstraling (ensemble 1) en anderzijds een landschappelijke inrichting van een glooiende open groenzone (ensemble 2) die overgaat in het open landelijke gebied rond Vorstenbosch.

In het beeldkwaliteitplan worden voor beide gebieden beeldkwaliteitseisen genoemd.



## **4.5 Vertaling naar bestemmingsplan**

Voor de bestemmingen is zoveel mogelijk aangesloten bij het bestemmingsplan 'De kommen van Bernheze'. De bebouwingstypologie en het maximum aantal wooneenheden is per bouwvlak vastgelegd. Het bouwvlak is iets ruimer opgezet dan het bouwplan zelf om nog enige flexibiliteit te behouden. Om een dorps karakter te behouden is gekozen voor een maximale goot- en bouwhoogte van respectievelijk 5 en 8 m.

## 5 Milieuhygiënische en planologische aspecten

Op grond van het bepaalde in het Besluit ruimtelijke Ordening (Bro) is het bij het opstellen van een bestemmingsplan verplicht om inzicht te bieden in de relevante planologische en milieuhygiënische aspecten. In dit hoofdstuk is een verantwoording voor deze aspecten opgenomen.

### 5.1 Milieu

#### 5.1.1 Wegverkeerslawaaï

Door Croonen Adviseurs is in december 2009 een akoestisch onderzoek uitgevoerd. In voorliggend bestemmingsplan wordt de bouw van woningen in het gebied tussen de Oude Veghelsedijk en De helling mogelijk gemaakt. De woningen worden geprojecteerd in de omgeving van Oude Veghelsedijk en De Helling. Deze wegen zijn opgenomen in een 30 km-zone. 30 km-wegen hebben geen onderzoekszone en vallen daarom buiten het regime van de Wet geluidhinder. In het kader van de Wet op ruimtelijke ordening dient aangetoond te worden dat er sprake is van een goede ruimtelijke ordening. Het akoestisch onderzoek, dat als bijlage is toegevoegd, heeft tot doel de geluidbelasting op de gevels van de te projecteren woningen te bepalen.

Vanwege de Oude Veghelsedijk voldoen de te projecteren woningen ruimschoots aan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB. De maximale geluidbelasting bedraagt 42 dB. Uit de resultaten van de contourberekening vanwege De Helling blijkt dat de 48 dB-contour op een afstand van maximaal 11 m uit de as van De Helling ligt. De te projecteren woningen komen op een afstand te liggen die groter is als 11 m uit de as van de weg, waardoor de te projecteren woningen voldoen aan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB.

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

#### 5.1.2 Bodem

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

##### **Bodemonderzoek oostelijk deel plangebied**

Voor het oostelijk deel van het plangebied (kadastraal bekend als sectie G, nummer 294) is in januari 2009 een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd door Geofox-Lexmond (rapportnummer 20082561/MPAE). Hierna worden de conclusies uit dit onderzoek weergegeven.

Tijdens de veldwerkzaamheden zijn geen bodemvreemde materialen aangetroffen. Bij het chemisch onderzoek is geen van de geanalyseerde parameters van de boven- en ondergrond in een gehalte boven de desbetreffende achtergrondwaarde aangetoond. Bij het chemisch onderzoek is in het grondwatermonster een verhoogde (achtergrond) gehalte van zink aangetoond. Tevens is in het grondwater een licht verhoogde concentratie aan barium aangetroffen.

Nader onderzoek is, gezien de aangetoonde concentraties, op basis van de Wet bodembescherming niet noodzakelijk. Het terrein is daarmee vanuit het oogpunt van bodem geschikt voor het voorgenomen gebruik, woningbouw.

### **Bodemonderzoek westelijk deel plangebied**

Voor het westelijk deel van het plangebied (kadastraal bekend als sectie G, nummer 1004) is in oktober 2009 een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd door IDDS. Hierna worden de conclusies uit dit onderzoek weergegeven.

#### *Bovengrond*

- in de bovengrond zijn geen bijmengingen waargenomen. Op het maaiveld en in het opgeboorde bodemmateriaal zijn zintuiglijk geen asbestverdachte materialen waargenomen;
- MM01 is licht verontreinigd met koper, en is niet verontreinigd met de overige onderzochte zware metalen, PCB's, PAK en minerale olie.

#### *Ondergrond*

- in de ondergrond zijn geen bijmengingen waargenomen. In het opgeboorde bodemmateriaal zijn zintuiglijk geen asbestverdachte materialen waargenomen;
- de ondergrond is niet verontreinigd met de onderzochte zware metalen, PCB's, PAK en minerale olie.

#### *Grondwater*

- het grondwater is licht verontreinigd met barium, cadmium en zink en is niet verontreinigd met de overige onderzochte zware metalen, vluchtige aromaten, VOCI en minerale olie.

Gelet op de onderzoeksresultaten (overschrijdingen betreffende achtergrondwaarde en streefwaarden) dient de hypothese onverdacht voor de onderzoekslocatie formeel te worden verworpen. Echter, de aangetoonde concentraties zijn dermate gering dat aanvullend onderzoek naar het voorkomen van deze stoffen in de bodem op het perceel conform het gestelde in de Wet bodembescherming niet noodzakelijk wordt geacht.

Beperkingen inzake het huidige bodemgebruik van de onderzoekslocatie worden op basis van de onderzoeksresultaten uit milieuhygiënisch oogpunt niet voorzien.

### 5.1.3 Luchtkwaliteit

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

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

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

De onderhavige ontwikkeling betreft de realisering van 26 woningen. Hiermee wordt ruimschoots onder de aantallen gebleven zoals genoemd in de 'Regeling niet in betekende mate bijdragen'. De beoogde ontwikkeling is daarmee niet in strijd met het bepaalde in de Wet milieubeheer. Er worden derhalve vanwege het aspect luchtkwaliteit geen belemmeringen verwacht voor de beoogde ontwikkeling.

### 5.1.4 Hinderlijke bedrijvigheid

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

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

#### **Hoveniersbedrijf/tuincentrum Oude Veghelsedijk 16**

Gelet op de VNG-brochure 'Bedrijven- en Milieuzonering' (2009) bedraagt de richtafstand van het hoveniersbedrijf/tuincentrum 30 m. In onderstaande afbeelding is deze contour van 30 m weergegeven. Deze contour dient onbebouwd te blijven. In het stedenbouwkundig plan is hier rekening mee gehouden en vindt er geen woningbouw plaats binnen de contour.



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

### **Agrarisch bedrijf Oude Veghelsedijk 22**

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

Dit betekent dat het bedrijf aan de Oude Veghelsedijk 22 reeds belemmerd wordt in zijn ontwikkeling door de woningen aan De Helling 10 en Oude Veghelsedijk 43a en dus niet verder kan groeien. Daarmee vormt de beoogde woningbouw binnen het plangebied geen extra belemmering voor het bedrijf.

### **Conclusie**

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

#### **5.1.5 Externe veiligheid**

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

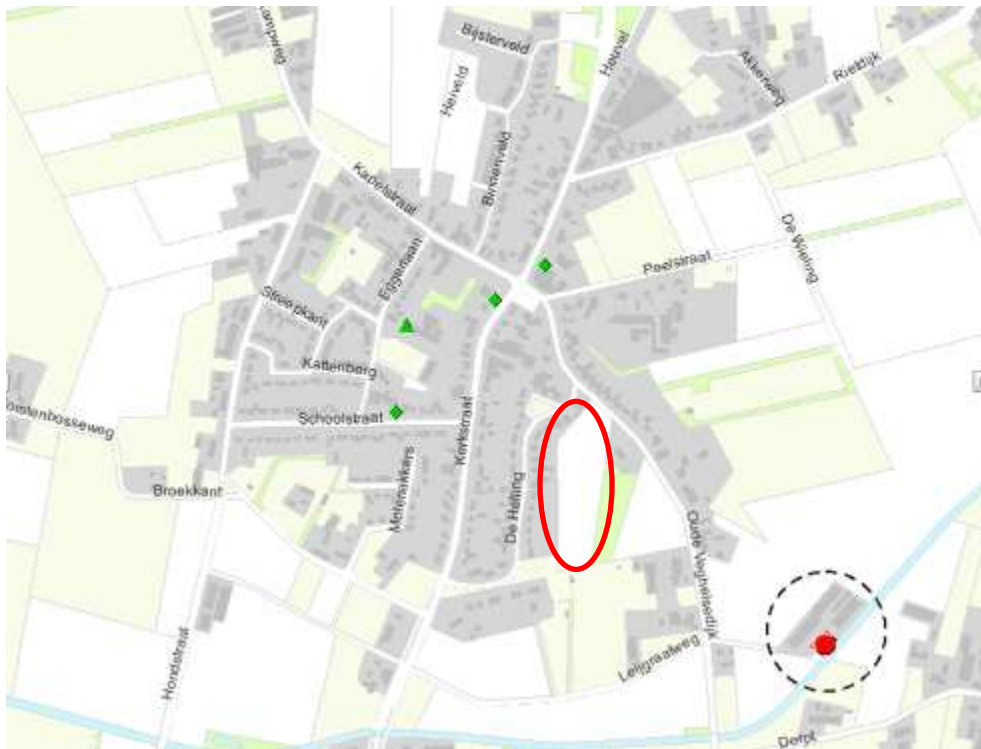
Het externe veiligheidsbeleid richt zich op het voorkomen en beheersen van risicovolle bedrijfsactiviteiten en van risicovol transport (onder andere van gevaarlijke stoffen). Het gaat daarbij om de bescherming van individuele burgers en groepen tegen ongevallen met gevaarlijke stoffen of omstandigheden.

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

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

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

Verder bevinden er zich geen risicobronnen in de directe omgeving van het plangebied. Op basis hiervan kan worden geconcludeerd dat er op het gebied van externe veiligheid geen belemmeringen aanwezig zijn voor het plan.



Uitsnede risicokaart Noord-Brabant (bron: [nederland.risicokaart.nl/risicokaart.html?PRV=Noord-Brabant](http://nederland.risicokaart.nl/risicokaart.html?PRV=Noord-Brabant), 2009)



## **5.2 Cultuurhistorie en archeologie**

### **5.2.1 Archeologisch Bureauonderzoek en Inventariserend Veldonderzoek**

Voor het plangebied is in november 2009 een Archeologisch Bureauonderzoek en Inventariserend Veldonderzoek uitgevoerd door Becker & Van de Graaf. Hierna worden de conclusies uit dit onderzoek weergegeven.

#### **Conclusies**

Uit het onderzoek blijkt dat het plangebied ligt op een dekzandheuvel waarop een enkeerdgrond aanwezig is. Het plaggendek van de enkeerdgrond bestaat uit twee delen die samen een dikte hebben van ongeveer 50 tot 100 cm. Het bovenste deel bestaat uit de recente donkerbruine bouwvoor en daaronder bevindt zich een deels uitgeloopte grijze A-horizont. De grijze A-horizont wordt beschouwd als een oud en lang niet geploegd deel van het plaggendek. Onder de enkeerdgrond bevinden zich in veel gevallen nog de resten van een podzolbodem.

Op grond van de ligging van het plangebied op een dekzandheuvel, de aanwezigheid van een dik en onverstoord plaggendek en de tijdens het veldonderzoek aangetroffen vondsten en sporen heeft het plangebied een hoge verwachting voor het aantreffen van archeologische waarden. Eventuele archeologische waarden kunnen stammen uit de periode Laat Paleolithicum tot en met de Nieuwe tijd, waarbij met name resten uit de perioden van de landbouwers (Neolithicum tot en met de Middeleeuwen) het meest waarschijnlijk zijn.

#### **Aanbevelingen**

Tijdens het onderzoek is geconstateerd dat het plangebied ligt op een dekzandheuvel en dat er onder een plaggendek, waarin veel houtskool voorkomt, archeologische sporen voorkomen. Op basis van de resultaten van het inventariserend veldonderzoek wordt geadviseerd om een archeologisch vervolgonderzoek uit te laten voeren. Doel van het vervolgonderzoek zal zijn de aard, omvang, dateringen waardering van de archeologische resten te bepalen. Gezien de aanwezigheid van archeologische sporen zal een dergelijk vervolgonderzoek waarschijnlijk bestaan uit een proefsleuvenonderzoek. Mogelijk kan er echter voorafgaand aan het proefsleuvenonderzoek met behulp van grondradar bepaald worden hoeveel sporen mogelijk in het plangebied voorkomen en waar de duidelijkste sporen voorkomen. Met behulp van de resultaten van een dergelijk onderzoek zouden de proefsleuven beter ingepland kunnen worden.

Bovenstaand advies is beoordeeld en goedgekeurd door de bevoegde overheid, in dit geval de gemeente Bernheze. Een Programma van Eisen is opgesteld alvorens met het vervolgonderzoek is gestart.

### 5.2.2 Inventariserend Veldonderzoek door middel van Proefsleuven

Het Inventariserend Veldonderzoek door middel van proefsleuven is in week 3 van 2011 uitgevoerd. De rapportage van het onderzoek wordt momenteel opgesteld. In totaal zijn 19 proefsleuven aangelegd, verdeeld over het plangebied volgens een stippel-lijnpatroon. Doel van het graven van de proefsleuven was het aanvullen van de gespecificeerde verwachting van het vooronderzoek en een nadere bepaling van de aanwezigheid van vindplaatsen binnen het plangebied. Hierna volgen de voorlopige resultaten en het advies van het onderzoek.

#### Resultaten

Het terrein ligt op een relatief hooggelegen dekzandrug in een lager gelegen gebied in de Centrale Slenk. Het veldonderzoek heeft één archeologisch spoor opgeleverd en de opmerkelijke vondst van restanten van een op de kop geplaatste Hilversum pot. Het ontbreken van meer archeologische waarden is vreemd gezien de ligging van het onderzoeksgebied, die voor bewoning juist uitstekend geschikt is, en de relatief hoge gaafheid van de bodem waardoor de kans klein is dat grondsporen verstoord zijn geraakt.

Waarnemingen met betrekking tot de vorming van het esdek sluiten aan bij de voorlopige conclusie van het vooronderzoek. Het vondstmateriaal afkomstig uit het plaggendek betreft hoofdzakelijk aardewerk uit de periode tussen 1500 en 1700. Het lijkt dan ook waarschijnlijk dat het plaggendek vanaf de Late Middeleeuwen is gevormd. Verdere onderverdeling van het esdek in meerdere fasen bleek op grond van het vondstmateriaal niet mogelijk. Over het hele terrein zijn tevens overblijfselen aangetroffen van ontginningssporen. Het gebied lijkt op grote schaal omgespit met als doel het verbeteren van de grond en het afvoeren van water.

De enige archeologische resten van voor de laat-middeleeuwse ontginning, vormen een kuil met houtskool en de fragmenten van een op zijn kop geplaatste Hilversum pot (datering midden bronstijd; 1800 – 1100 voor Christus). Over de functie en datering van de houtskoolkuil kan op dit moment niets gezegd worden. Een nog uit te voeren C14-analyse moet licht werpen op het dateringsaspect.

Met betrekking tot de Hilversum-pot is het interessant dat op 200 meter afstand van het plangebied de vindplaats bekend is van een tweede Hilversum-pot. Deze was als urn gebruikt en bevatte een bronzen haarnaald. Beide Hilversum potten bevonden zich op dezelfde dekzandrug. Normaliter worden op de kop geplaatste potten uit de bronstijd geassocieerd met een grafcontext. Het veldonderzoek op De Helling heeft echter geen aanwijzingen voor een dergelijke context opgeleverd. De pot moet daarom vooralsnog gezien worden als een solitaire depositie.

Het onderzoek heeft geen aanwijzingen opgeleverd voor bewoningresten uit de midden-bronstijd die gekoppeld kunnen worden aan de depositie van de Hilversum-pot. In zijn algemeenheid geldt dat er geen aanwijzingen zijn voor bewoning voorafgaand aan de laatmiddeleeuwse ontginning van het plangebied.

De dichtstbijzijnde aanwijzingen voor bewoning liggen 300 meter naar het oosten. Bij begeleiding van ontgrondingswerkzaamheden is hier een kuil met ijzertijdmateriaal gevonden. Mogelijk kende het plangebied in late prehistorie en de vroeg-historische perioden een extensief gebruik. Bewoningssporen uit deze perioden kunnen waarschijnlijk elders op de dekzandrug worden verwacht.

### **Advies**

Op grond van het vooronderzoek en het verkennende proefsleuvenonderzoek wordt de volgende aanbeveling gedaan:

Het verkennend en waarderend archeologisch onderzoek op planlocatie De Helling te Vorstenbosch heeft resten opgeleverd van een akkerpakket (een zogenaamd 'esdek') uit de late middeleeuwen en nieuwe tijd. Sporen en vondsten van voor de ontginningsfase betreffen een kop-geplaatste Hilversum-pot uit de midden bronstijd en een houtskool-kuil met een voorlopig onzekere datering. Er zijn geen sporen aangetroffen die wijzen op een intensief gebruik van het plangebied in de late prehistorie en vroeg-historische perioden. Om die reden wordt er geen vervolgadvisie geadviseerd. De archeologie vormt daarmee geen belemmering voor de verdere ontwikkeling van het plangebied.

## **5.3 Flora en fauna**

Ruimtelijke plannen dienen te worden beoordeeld op de uitvoerbaarheid in relatie tot actuele natuurwetgeving, met name de Natuurbeschermingswet 1998 en de Flora- en faunawet. Er mogen geen ontwikkelingen plaatsvinden die op onoverkomelijke bezwaren stuiten door effecten op beschermde natuurgebieden en/of flora en fauna. Door Croonen Adviseurs is in november 2009 een quickscan flora en fauna uitgevoerd. Hierna worden de conclusies en aanbevelingen van deze quickscan weergegeven.

### **Conclusies**

Op basis van de beschikbare literatuurgegevens en het veldbezoek kan worden vastgesteld dat het terrein een potentiële habitat biedt voor enkele licht beschermde soorten (tabel 1-soorten) en voor strikter beschermde vleermuizen, rugstreeppad en de eekhoorn.

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 deze soorten geldt dan ook een vrijstelling. Een ontheffing Flora- en faunawet is derhalve niet noodzakelijk.

Er hoeft geen nader onderzoek naar categorie 1-4 vogelsoorten en categorie 5-vogelsoorten plaats te vinden. Derhalve bestaat er geen noodzaak voor de aanvraag van een ontheffing in het kader van de Flora- en faunawet.

Op voorliggende planlocatie is één eikenboom aangetroffen met voor vleermuizen geschikte scheuren en gaten. Deze boom blijft echter behouden.

Wat betreft foerageergebied en vliegroutes betreft is er geen noodzaak voor de aanvraag van een ontheffing in het kader van de Flora- en faunawet. Derhalve zijn er geen belemmeringen met betrekking tot de Flora- en faunawet en is een ontheffing niet aan de orde.

Vóór aanvang van de werkzaamheden, dient er door een expert gecontroleerd te worden op de aanwezigheid van de rugstreeppad in het plangebied. Indien er één of enkele rugstreeppadden worden aangetroffen, dan kunnen deze voorzichtig worden overgezet in het nabijgelegen grasland, waar geen ruimtelijke ontwikkeling plaatsvindt. In dergelijk geval zijn er geen belemmeringen met betrekking tot de Flora- en faunawet en is een ontheffing niet noodzakelijk.

### **Aanbevelingen**

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

Met eventueel aanwezige eekhoorns in het gebied kan relatief eenvoudig rekening worden gehouden door eventuele kap- en sloopwerkzaamheden niet uit te voeren in de kraamperiode (circa maart tot en met mei) en de winterperiode indien concrete nesten aanwezig zijn. In dergelijk geval zijn er geen belemmeringen vanuit de Flora- en faunawet aan de orde.

Om het terrein geschikt te houden dan wel te maken voor vleermuizen is het wel belangrijk om het aanbrengen van verlichting zoveel mogelijk te beperken. Nagenoeg alle vleermuissoorten zijn gevoelig voor lichtverstoring. Lage armaturen met wit licht die naar beneden uitstralen vormen geen of weinig belemmering. Vanuit vleermuizenoogpunt heeft het de voorkeur dat deze armaturen gebruikt worden.

## **5.4 Waterhuishouding**

Door IDDS is in februari 2011 een watertoets uitgevoerd voor het plangebied. Hierna wordt de samenvatting hiervan weergegeven.

De totale oppervlakte van het plangebied bedraagt 1,7 hectare. Het plangebied is in de huidige situatie niet verhard. Het plangebied zal worden ingericht voor de nieuwbouw van 26 woningen, paden, tuinen en wegen. De volgende conclusies worden in de watertoets getrokken:

- Voor het deel wegen binnen het plangebied geldt dat de verharding zal toenemen, extra waterberging (314 m<sup>3</sup> boven grondwaterniveau) zal derhalve worden gerealiseerd. Met de gemeente en het Waterschap Aa en Maas is overeen gekomen dat het schone hemelwater via een bergings-/infiltratievoorziening (wadi) in de bodem gebracht wordt. De voorziening behoeft geen overloop te hebben.

- Voor het deel wonen binnen het plangebied geldt dat de verharding zal toenemen, extra waterberging (127 m<sup>3</sup> boven grondwaterniveau) zal derhalve worden gerealiseerd. De berging en infiltratie kan bijvoorbeeld via kratten of grindkoffers plaatsvinden. De voorkeur van de gemeente is dat het hemelwater van het verhard oppervlak van de woningen wordt afgevoerd naar de ruimte die voor de wadi's ten behoeve van de rijbaan is gereserveerd (benodigde berging in dat geval 163 m<sup>3</sup>).
- De locaties waar geïnfiltreerd wordt is afhankelijk van de exacte terreininrichting. Deze is momenteel nog niet bekend. Indien al het hemelwater naar wadi's afgevoerd wordt dient hiervoor tussen de 900 en 1000 m<sup>2</sup> oppervlakte te worden gereserveerd. De strook ten oosten van de toekomstige weg heeft een oppervlakte van circa 3500 m<sup>2</sup>. Duidelijk is dat de waterberging binnen het plangebied opgelost kan worden.
- Er zijn geen waterkeringen in of nabij het plangebied.
- Peilen worden niet verhoogd of verlaagd.
- De verwachting is dat het project geen negatieve gevolgen heeft op de grondwaterkwaliteit.
- Er worden vooralsnog geen nieuwe watergang(en) gerealiseerd. Er zullen geen (substantiële hoeveelheden) mest en bestrijdingsmiddelen gebruikt worden.
- Het huishoudelijk afvalwater afkomstig van een deel van het plangebied waar deze watertoets geen betrekking op heeft afgevoerd naar de RWZI middels riolering.

Met betrekking tot de realisatie van de waterberging zijn er verschillende mogelijkheden. Geadviseerd wordt voordat de inrichtingstekeningen definitief worden, de waterberging te dimensioneren.

## **5.5 Kabels en leidingen**

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

## 6 Financiële haalbaarheid

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

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



# 7 De bestemmingen

## 7.1 Plansystematiek

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

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

### 7.1.1 Hoofdstukopbouw van de regels

De regels zijn verdeeld over 4 hoofdstukken:

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



## 7.2 Bestemmingen

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

### Bestemmingen Groen en Verkeer

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

### Bestemmingen Tuin en Wonen

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

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

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

## 7.3 Wet algemene bepalingen omgevingsrecht

Op 1 oktober 2010 is de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (hierna: Wabo) in werking getreden. Hierdoor is het omgevingsrecht drastisch gewijzigd. Veel toestemmingen en vergunningen die voorheen apart geregeld waren, zijn nu opgenomen in de Wabo. Hierdoor is voor één project nog maar één omgevingsvergunning nodig, die toestemming geeft voor alle benodigde activiteiten. Een aantal vergunningen/toestemmingen die zijn opgegaan in de omgevingsvergunning zijn de bouwvergunning, binnenplanse ontheffing, sloopvergunning en aanlegvergunning. De inhoudelijke toetsingskaders voor deze vergunningen/toestemmingen zijn niet gewijzigd.

In de regels is de terminologie aangepast aan de Wabo. De ontheffing heet nu 'omgevingsvergunning voor het afwijken'. De bouwvergunning heet 'omgevingsvergunning voor het bouwen'. De sloop- en aanlegvergunning zijn gewijzigd in 'omgevingsvergunning voor het slopen' respectievelijk 'omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden'.

In het bestemmingsplan zijn geen procedureregels opgenomen. De procedure voor een wijzigingsplan is geregeld in de Wet ruimtelijke ordening, en de Wabo bevat een procedureregeling voor de omgevingsvergunning.

Met de Wabo is ook het Besluit omgevingsrecht (hierna: Bor) in werking getreden. Dit Besluit vervangt grofweg het Besluit bouwvergunningvrije en licht-bouwvergunningplichtige bouwwerken (hierna: Bblb). Wel zijn er een aantal belangrijke wijzigingen in het vergunningvrij bouwen.

Er zijn nu twee categorieën van omgevingsvergunningvrij bouwen. De eerste categorie is een voortzetting van het Bblb. Deze bouwwerken zijn vergunningvrij, het bestemmingsplan kan hier geen beperkingen aan opleggen. De tweede categorie is nieuw. Deze bouwwerken zijn vergunningvrij voor zover ze conform het bestemmingsplan zijn. Hier is het bestemmingsplan bepalend voor wat zonder omgevingsvergunning gebouwd mag worden. Indien er strijd is met het bestemmingsplan mag niet gebouwd worden, tenzij er een omgevingsvergunning voor het afwijken van het bestemmingsplan verleend kan worden.



## 8 Procedures

Het voorontwerpbestemmingsplan 'De Helling, Vorstenbosch' is conform artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening in vooroverleg gezonden naar de betreffende personen en instanties. Tevens heeft het plan conform de gemeentelijke inspraakverordening voor een ieder ter inzage gelegen.

Naar aanleiding van het vooroverleg is 1 reactie ingediend door de provincie Noord-Brabant. Daarnaast zijn er 5 inspraakreacties binnengekomen bij de gemeente. De reacties hebben geleid tot enkele aanpassingen in het ontwerpbestemmingsplan.

Na vooroverleg en inspraak zal het plan de procedure van artikel 3.8 en verder van de Wet ruimtelijke ordening doorlopen.



## 9 Bronnen

### 9.1 Boeken en rapporten

- Provincie Noord-Brabant (2011). *Verordening Ruimte*
- Provincie Noord-Brabant (2010). *Structuurvisie Ruimtelijke Ordening*
- Gemeente Bernheze (2010). *Structuurvisie Bernheze*
- Gemeente Bernheze (2009). *Voorontwerpbestemmingsplan De Kommen van Bernheze*
- Gemeente Bernheze (2009). *Programma De Helling eo*
- Gemeente Bernheze (2008). *Parkeerbeleidsplan Bernheze*
- Gemeente Bernheze (2007). *Verkeersstructuurplan Bernheze verkeer op hoofdlijnen 2007-2020*
- Gemeente Bernheze (2005). *Woonvisie 2005-2015*
- Gemeente Bernheze (2001). *Groenstructuurplan Bernheze*
- Gemeente Bernheze (1998). *Bestemmingsplan Buitengebied Bernheze*
- Croonen Adviseurs (2010). *Stedenbouwkundig plan De Helling, Vorstenbosch*
- Croonen Adviseurs (2010). *Beeldkwaliteitplan De Helling, Vorstenbosch*
- Topografische Dienst (1998). *Grote Provincie Atlas Noord-Brabant, schaal 1:25.000*
- Uitgeverij Nieuwland (2005). *Grote Historische topografische atlas Noord-Brabant 1:25.000*

### 9.2 Websites

- bing.com, 2009