

ONTWERP- BESTEMMINGSPLAN

“Ruimte voor ruimte-woning
Wijststraat 15 te Heesch”



Afbeelding: Ligging van de planlocatie aan de Wijststraat in de gemeente Bernheze (Bron: Kadaster).
Kadastrale gegevens: sectie B, nr. 6654

COLOFON:

Opdrachtgever: Fam. Wijnen
Wijststraat 15
5384 RA Heesch

Projectleiding gemeente
Bernheze: mevr. A. van Uden

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

Projectnummer: 2013-BP Wijnen

INHOUD

Toelichting

Hoofdstuk 1. Inleiding

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

Hoofdstuk 2. Gebieds- en projectprofiel

2.1	Gebiedsprofiel	5
2.2	Projectprofiel	6

Hoofdstuk 3. Toetsing aan beleid

3.1.	Rijksbeleid	7
3.2.	Provinciaal beleid	7
3.3.	Gemeentelijk beleid	10

Hoofdstuk 4. Ruimtelijke en milieuhygiënische aspecten

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

Hoofdstuk 5. Beeldkwaliteit en erfinrichtingsvoorwaarden

Hoofdstuk 6. Juridische vormgeving

6.1	Planstukken	27
6.2	Toelichting op analoge verbeelding	27
6.3	Toelichting op de regels	27
6.4	Toelichting op de bestemming	28

Hoofdstuk 7. Uitvoerbaarheid

7.1	Economische uitvoerbaarheid	29
7.2	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	29

Hoofdstuk 8. Overleg, zienswijzen en procedure

Regels

Bijlage Staat van Niet-agrarische bedrijven

Verbeelding

Hoofdstuk 1. Inleiding

1.1. Aanleiding

Het voorliggende bestemmingsplan betreft het oprichten van een ruimte voor ruimtewoning naast de bestaande woning en bijbehorende opstallen aan de Wijststraat 15 te Heesch en het omzetten van het agrarisch bedrijf (paardenhouderij) aan de Wijststraat 15 naar wonen.

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

Ook is voor de onderhavige ontwikkeling een erfbeplantingsplan opgesteld (in het kader van de landschappelijke kwaliteitsverbetering) en is er een anterieure overeenkomst tussen gemeente en initiatiefnemer gesloten.

1.2. Wettelijk en formeel kader

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

1.3. Leeswijzer

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

Hoofdstuk 2. Gebieds- en projectprofiel

2.1. Gebiedsprofiel

Het plangebied ligt in Heesch, gemeente Bernheze, aan de Wijststraat 15 en maakt onderdeel uit van de Hoge Wijst. Dit gebied ligt opgespannen tussen de zuidelijke kernrand van Heesch, rondom de karakteristieke oost-west lopende Wijststraat, de Nistelrodeseweg in het oosten en de Boogstraat in het westen. Het vormt een uitgesproken zachte, diffuse en bovenal groene kernrandzone. Er bevindt zich een breed scala aan functies in het gebied, zoals agrarische bedrijven, maneges, sportvelden, kleinschalige bedrijvigheid; al deze functies hebben een eigen maat, schaal, uitstraling en ruimtebeslag. De Wijststraat vormt de overgang tussen dekzandrug en dekzandvlakte en dit onderscheid is duidelijk waarneembaar in het landschap.



Afbeelding Luchtfoto kernrandzone Hoge Wijst-Heesch, bron: gebiedsvisie Heesch

De hele zone heeft een groene parkachtige uitstraling en er is nog relatief veel onbebouwde ruimte. Het lint aan de zuidzijde is transparant en heeft heel veel doorzichten naar het relatief open natte landschap. Het beeld aan de noordzijde wordt bepaald door erfbeplanting, kleinschalige verkaveling en afwisseling tussen open en besloten ruimten.

Hoofdstuk 3. Toetsing aan beleid

3.1. Rijksbeleid

3.1.1 Nota Ruimte

In de Nota Ruimte worden de bakens in het beleid verzet in de vorm van nieuwe voorstellen met minder regels en meer ruimte voor ontwikkeling. Het Rijk wil hierbij meer overlaten aan provincies en aan gemeenten. In de Nota Ruimte worden de uitgangspunten voor de ruimtelijke ontwikkeling van Nederland tot 2020 vastgelegd. Het hoofddoel van het nationale ruimtelijk beleid is om ruimte te scheppen voor de verschillende ruimtevragende functies. De nota heeft vier algemene doelen: het versterken van de internationale concurrentiepositie van Nederland, de bevordering van krachtige steden en een vitaal platteland, de borging en ontwikkeling van belangrijke (inter)-nationale ruimtelijke waarden en borging van de veiligheid. Het accent verschuift van toelatingsplanologie naar ontwikkelingsplanologie.

Binnen de gemeente Bernheze wordt middels onderhavig bestemmingsplan een Ruimte voor ruimte-woning gerealiseerd. Dit principe is passend binnen de doelstelling om te komen tot een vitaal platteland. De beoogde herontwikkeling draagt bij aan een landelijk gebied met een meer multifunctioneel karakter. De beoogde herontwikkeling is passend binnen het beleidskader van de Nota Ruimte.

3.1.2 Nota Mensen Wensen Wonen

Voor het beleid ten aanzien van wonen is in het jaar 2000 de Nota Mensen, Wensen, Wonen opgesteld als opvolger van de Nota Volkshuisvesting uit de jaren negentig. Het beleid beoogt een omslag van kwantiteit naar kwaliteit, van huisvesten naar wonen en van volkshuisvesting naar woonbeleid. Met deze beleidsverandering vormen kwaliteit en keuzevrijheid de sleutelbegrippen in het woonbeleid. Vijf kernopgaven moeten hier toe leiden:

- het vergroten van de zeggenschap over de woning en de woonomgeving, onder andere door woningbouw in de vorm van particulier opdrachtgeverschap;
- kansen scheppen voor mensen in kwetsbare posities, onder andere door de (ver)bouw van woningen voor geestelijk en lichamelijk gehandicapten;
- het bevorderen van wonen en zorg op maat, onder andere via de realisatie van woonzorg-zones samen met zorgorganisaties en –instellingen;
- het verbeteren van stedelijke woonkwaliteit door tegemoet te komen aan stedelijke woonwensen, onder andere de vraag naar wonen in/nabij het centrum;
- het verbeteren van de landelijke woonkwaliteit door tegemoet komen aan de groene woonwensen onder andere door toepassen van de regeling Ruimte voor Ruimte.

Het realiseren van Ruimte voor Ruimte woningen in een landelijke omgeving in samenhang met de sanering van intensieve veehouderijen in het landelijke gebied past zeer goed in de visie zoals gegeven in de Nota Mensen Wensen Wonen en is ook benoemd als één van de kernopgaven.

3.2 Provinciaal en regionaal

3.2.1 Structuurvisie 2040 en Provinciale Ruimtelijke Verordening Structuurvisie

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

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

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

3.2.2 Verordening Ruimte 2014

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

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

De ontwikkeling waar het hier om gaat betreft het oprichten van een ruimte-voor-ruimte woning met bijgebouw. De locatie is gelegen in het zoekgebied verstedelijking.

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

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

Aan bovenstaande voorwaarden wordt voldaan:

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

2+3. De specifieke regels voor ruimte-voor-ruimte initiatieven houden in dat per nieuwe woning tenminste 1.000 m² agrarische bedrijfsbebouwing is gesloopt en dat op de betreffende locatie een bepaalde milieuwinst wordt behaald. Een initiatiefnemer voor de ontwikkeling van een ruimte-voor-ruimte woning kan zelf zorgdragen voor sloop en inlevering van milieurechten, maar het is ook mogelijk om bouwtitel aan te schaffen bij de Ontwikkelingsmaatschappij Ruimte voor Ruimte CV. De Ontwikkelingsmaatschappij Ruimte-voor-Ruimte heeft de ingeleverde milieurechten van agrarische bedrijven en de daarbij uit te geven bouwtitels in beheer. In

het kader van de aanpak van de mestproblematiek hebben agrariërs in reconstructiegebieden in Noord-Brabant een sloopvergoeding van de provincie ontvangen om hun veehouderijbedrijf te beëindigen en de leegkomende stallen te slopen. Om die uitgekeerde subsidies terug te verdienen, is de Provincie Noord-Brabant met private partijen een publiek-private samenwerking aangegaan op grond waarvan de Ontwikkelingsmaatschappij Ruimte voor Ruimte CV is opgericht. De Ontwikkelingsmaatschappij Ruimte voor Ruimte CV heeft tot doel circa 2.700 woningbouw kavels in Noord-Brabant te ontwikkelen waarop particulieren hun eigen woning realiseren. Op onderhavige locatie is sprake van aankoop van een bouwtitel van Ontwikkelingsmaatschappij Ruimte voor Ruimte CV.

Daarnaast wordt de huidige agrarische functie (manege met bijbehorende bedrijfswoning) omgezet naar wonen. Conform de Verordening Ruimte dient hierbij te worden voldaan aan kwaliteitsverbetering. Hiervoor zullen bestaande bijgebouwen worden gesloopt en zal een beplantingsplan worden opgesteld. De kosten voor de sloop van de bijgebouwen en de aanleg van het landschapsinrichtingsplan dienen gelijk te zijn aan de meerwaarde die in financiële zin ontstaat bij het omzetten van de agrarische functie naar wonen.

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

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

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

3.3 Gemeentelijk beleid

3.3.1 Bestemmingsplan Buitengebied

Het vigerende bestemmingsplan voor de locatie betreft het bestemmingsplan 'Buitengebied' van de gemeente Bernheze. Dit bestemmingsplan is door de gemeenteraad vastgesteld op 26 juni 2012.

Het vigerende bestemmingsplan Buitengebied van de gemeente Bernheze voorziet niet in de ontwikkeling van de beoogde Ruimte voor ruimte-woning binnen het plangebied. Derhalve wordt onderhavig bestemmingsplan opgesteld om de beoogde Ruimte voor ruimte-woning te kunnen realiseren.

3.3.2 Structuurvisie Bernheze

De gemeenteraad van de gemeente Bernheze heeft op 1 februari 2010 de Structuurvisie Bernheze vastgesteld. 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. Onderdeel van de Structuurvisie Bernheze 2010 is het Ruimtelijk Casco. Het Ruimtelijk Casco betreft het ontwikkelingskader voor de gemeente Bernheze en vormt een casco voor concrete projecten en plannen. Het Ruimtelijk Casco bestaat uit een kaartbeeld en toelichting. Deze zijn nadrukkelijk aan elkaar gekoppeld.

De gemeente Bernheze heeft de kwaliteiten binnen de gemeente Bernheze geformuleerd. Bernheze wil een gemeente met een dorpse uitstraling blijven. Kleinschalige verstedelijking wil de gemeente niet uitsluiten, maar deze dient groen ingepast te zijn. Het landelijk wonen nabij een verstedelijkte omgeving is een kwaliteit van de gemeente.

Toepassing van de regeling Ruimte voor Ruimte is op grond van deze regeling mogelijk binnen het zoekgebied dat door de gemeenteraad is aangewezen bij raadsbesluit van 9 juli 2009. Dit betreffen extensiveringsgebieden, overig en specifiek aangewezen bebouwingsconcentraties. Voor de voorliggende locatie heeft de gemeente Bernheze principemedewerking verleend voor herontwikkeling van de locatie in het kader van de regeling Ruimte voor Ruimte. In de Structuurvisie Bernheze is een toelichting op bebouwingsconcentraties opgenomen. Deze toelichting luidt als volgt: “De oorspronkelijke dorpslinten, die aan de oude routes zijn ontstaan, zijn waardevol als historische structuur. Deze zijn uitgegroeid tot een kern of zijn beperkt gebleven tot een bebouwingscluster. Strategie voor de bebouwingsclusters is het hergebruik van voormalige agrarische bedrijfslocaties voor niet-agrarische functies alsmede (beperkte) toevoeging van nieuw bouwvolume. Belangrijke randvoorwaarde voor de verruimde mogelijkheden is een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit in brede zin. Een voorbeeld hiervan is sloop van bebouwing als compensatie voor verruimde mogelijkheden al dan niet in combinatie met Rood voor groen, het behoud van cultuurhistorisch waardevolle bebouwing of een versterking van natuur- en landschapswaarden in de omgeving. Verdichting van de bebouwingsclusters is dus in bepaalde gevallen toegestaan, indien dit tot een ruimtelijke verbetering leidt. Ook door verdunning kunnen bebouwingsclusters in kwalitatieve zin worden versterkt, doordat de open relaties met het landschap worden hersteld. De bestaande waardevolle doorzichten naar het buitengebied dienen gehandhaafd te blijven. Nieuwbouw dient qua maat en schaal passend te zijn in de omgeving.”. Ten behoeve van het oprichten van de Ruimte voor ruimtewoning worden bestaande opstallen gesloopt, waardoor doorzicht naar het achterliggende landschap wordt gewaarborgd. De ontwikkeling is passend bij de omgeving qua aard en schaal.

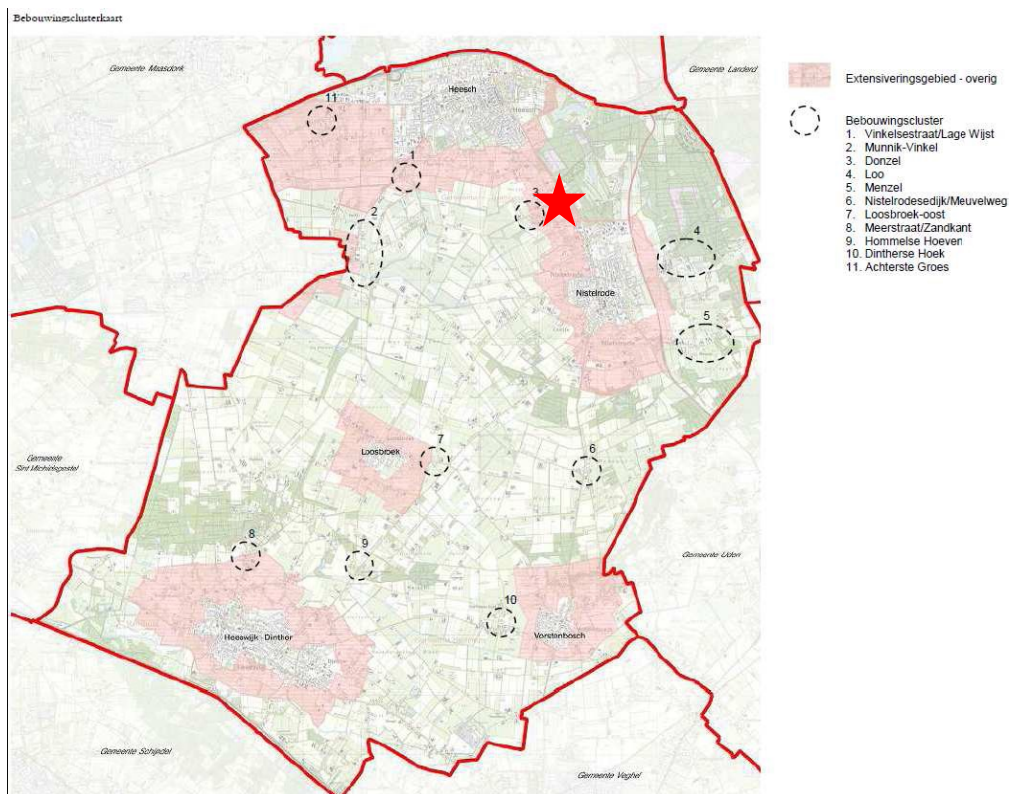
3.3.3 Woonvisie 2005-2015

De gemeente Bernheze heeft haar woonbeleid vastgelegd in de ‘Woonvisie 2005-2015’. Het hoofddoel van het woonbeleid van de gemeente Bernheze is het voorzien in de eigen woningbehoefte. Onderdeel van het voorzien in de eigen woningbehoefte is strategische nieuwbouw in de vorm van particulier opdrachtgeverschap en consumentgerichte ontwikkeling. Onderdeel hiervan is het betrekken van de consumenten bij het ontwerp- en bouwproces. Onderhavig initiatief sluit aan op het streven van de gemeente Bernheze naar consumentgerichte ontwikkeling. Op de kavel kan door particulieren naar eigen inzicht, in overeenstemming met de stedenbouwkundige en beeldkwaliteitseisen, woningen worden opgericht.

3.3.4 Gebiedsvisies Bernheze

Inleiding

Door de gemeenteraad is op 9 juli 2009 het zoekgebied voor Ruimte voor Ruimte woningen vastgesteld. Dit betreft het gehele extensiveringsgebied overig en specifiek aangewezen bebouwingsconcentraties. Het kaartbeeld hieronder geeft het zoekgebied voor Ruimte voor ruimte-woningen binnen de gemeente Bernheze weer.



Afbeelding Kaart met zoekgebieden voor Ruimte voor Ruimte voor de gemeente Bernheze.

In het kader van het bestemmingsplan buitengebied is in 2007 al gestart met het opstellen van gebiedsvisies. Voor een aantal bebouwingsconcentraties zijn dan ook al gebiedsvisies aanwezig.

De gebiedsvisies zijn een streefbeeld. In de meest wenselijke situatie zou het plangebied zijn ingericht zoals aangegeven in de gebiedsvisie. Het bereiken van het streefbeeld is afhankelijk van initiatiefnemers in het gebied. De gebiedsvisies vormen dan ook een toetsingskader bij nieuwe initiatieven. Dit met name voor het stedenbouwkundige aspect. Afhankelijk van allerlei andere factoren kan een initiatief alsnog wel of geen doorgang vinden.

Voor de ontwikkeling die in dit bestemmingsplan wordt meegenomen geldt dat er een gebiedsvisie ligt. Dit is dan ook gebruikt als uitgangspunt voor de stedenbouwkundige invulling van het gebied.

Gebiedsvisie Heesch

Rondom Heesch is er een drietal kernrandzones onderscheiden. Voor elke kernrandzone is er een typering opgesteld door een analyse van de kwaliteiten, de knelpunten en de kansen. Deze zijn vertaald naar een ruimtelijk streefbeeld.

Voorliggende locatie is maakt onderdeel uit van de Hoge wijst. Deze zone is gevoelig voor verrommeling en dichtslibben met ongewenste functies. Ongewenst heeft met name te maken met een niet passende maat, schaal en uitstraling. Daarnaast verdwijnt langzamerhand het kenmerkende verschil in landschappelijke structuur tussen dekzandrug en dekzandvlakte.

De kansen voor deze zone kunnen als volgt benoemd worden:

- het beeld van een groene diffuse overgangszone tussen kern en landschap moet behouden blijven en waar mogelijk zelfs versterkt worden. Dit beeld kan bereikt worden door verweving van natuur, landschap, kleinschalige (agrarische) bedrijvigheid en wonen aan de noordzijde van de Wijststraat.
- ten zuiden van de Wijststraat kunnen lintbebouwing, doorzichten op het landschap en kleinschalige landschapselementen elkaar afwisselen.
- bij de Wijststraat zelf zijn de laanbeplanting en het a-symmetrische profiel belangrijk te behouden en versterken kwaliteiten.
- Door uitplaatsing van grote agrarische bedrijven kan ruimte gemaakt worden voor landelijk wonen in een groene setting (erfbeplanting).



Afbeelding Streefbeeld Hoge Wijst, bron: gebiedsvisie Heesch

Door het opschonen van de bestaande situatie aan de Wijsstraat 15 te Heesch (sloop van circa 600 m² schuren) ontstaat een kwaliteitsverbetering die het mogelijk maakt om aan de oostzijde van de bestaande woning een ruimte voor ruimtewoning op te richten. Het doorzicht wordt gewaarborgd door het open houden van het gebied tussen de bestaande woning en de nieuwe westelijke perceelsgrens van de Ruimte voor ruimtewoning. Deze open ruimte heeft een minimale breedte van 20 m.

De voorgestane ontwikkeling past in de gebiedsvisie Heesch.

Hoofdstuk 4. Ruimtelijke en milieuhygiënische aspecten

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

De volgende omgevingsaspecten worden achtereenvolgens behandeld:

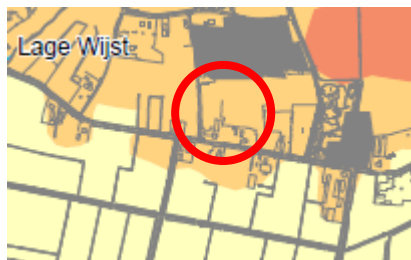
- archeologie en cultuurhistorie
- flora en fauna;
- bodem;
- geluid;
- luchtkwaliteit;
- kabels en leidingen;
- bedrijven en milieuzonering;
- externe veiligheid;
- water.

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

4.1. Cultuurhistorie en archeologie

Archeologie

Voor het voorliggend plangebied geldt een middelhoge verwachtingswaarde. Hierbij wordt uitgegaan van een ondergrens van 2.500 m² en een verstoringsdiepte van > 40 cm onder maaiveld. De beleidskaart van de gemeente Bernheze, zoals deze ook op internet staat, moet als leidend worden beschouwd. De kleuren van de legenda komen hiermee ook overeen.



Beleidscategorie

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

Afbeelding Fragment Archeologische beleidskaart gemeente Bernheze

Er wordt voorzien in een oppervlakte van 1.000 m² voor de onderzoekslocatie, waar nieuwbouw van een Ruimte voor Ruimte woning is gepland. Omdat de ondergrens voor onderzoek in dit geval 2.500 m² is, heeft voor deze locatie geen professioneel archeologisch onderzoek plaats te vinden.

Een en ander is kortgesloten met het Monumentenhuis (Advies monumentenhuis d.d. 14 mei 2012)

Cultuurhistorie

Op de Cultuurhistorische Waardenkaart van de Provincie Noord-Brabant (2006) staat de Wijststraat aangeduid als lijn die in historisch geografisch opzicht een redelijke hoge waarde heeft.

Onderhavige ontwikkeling is gesitueerd aan de Wijststraat. Er zal gebruik gemaakt worden van de bestaande inrit en de aanwezige bomen zullen gehandhaafd blijven. Ook aan de ligging van de Wijststraat zal als gevolg van de voorgestane bebouwing niets veranderd worden.

Conclusie

In archeologisch en cultuurhistorisch opzicht is de voorliggende ontwikkeling uitvoerbaar.

4.2. Flora en fauna

Om de Europese biodiversiteit te behouden en te herstellen wordt gestreefd naar de ontwikkeling van een groot Europees netwerk van beschermde natuurgebieden ('Natura 2000'). Om dit te bereiken zijn onder meer de Vogelrichtlijn (1979) en de Habitatrichtlijn (1992) opgesteld. Op basis van deze Europese richtlijnen zijn alle lidstaten, dus ook Nederland, verplicht om beschermde habitats, soorten en hun leefgebieden in stand te houden of te herstellen. Het plangebied ligt niet in of in de nabijheid van een Ecologische Hoofdstructuur (EHS) of andere aan deze richtlijn onderhevige gebieden en is daarom niet van een nadelige invloed hierop.

Flora- en faunawet

Op basis van de Vogel- en Habitatrichtlijn moet tevens een groot aantal inheemse bedreigde dier- en plantsoorten worden beschermd. Deze soortenbescherming is in Nederland geïmplementeerd in de Flora- en faunawet. Als gevolg van het in werking treden van de Flora- en faunawet heeft de natuurtoets een zwaarder karakter gekregen in de ruimtelijke ordening. De Flora- en faunawet schrijft voor dat bij ruimtelijke ingrepen geen schade toegebracht mag worden aan beschermde dier- en plantensoorten.

Buro Maerlant heeft een ecologische quickscan uitgevoerd voor de 2 voorliggende locaties (Rapport buro Maerlant, quickscan flora en fauna, 27 februari 2012).

Conclusies

Het plangebied is voor de meeste strikt beschermde soorten op voorhand ongeschikt. Als foerageergebied voor vleermuizen heeft het plangebied mogelijk enige betekenis. Door de geringe omvang van het plangebied heeft de bouw van de woning met zekerheid géén negatieve effecten op de foerageermogelijkheden van vleermuizen. Effecten op kerkuil en steenuil kunnen redelijkerwijs worden uitgesloten. In de beplantingen kunnen mogelijk algemene vogels broeden zoals merel, zanglijster en winterkoning, al is de kans hierop vrij klein.

Voor overige door de Flora- en faunawet strikt beschermde soorten ontbreekt binnen het bouwblok geschikt leefgebied.

Aanbevelingen

Er is een kleine kans, dat algemene vogels kunnen broeden in de beplantingen of in de nabijheid van het toekomstige bouwblok. Daarom dient men bij de verwijdering van beplantingen en het grondwerk en bouwen rekening te houden met eventueel broedende vogels. Aanbevoelen wordt deze werkzaamheden buiten het broedseizoen uit te voeren. Dit is voor de meeste soorten de periode half maart tot half juli. Indien men in het hele vroege voorjaar start, zullen vogels automatisch op andere plekken broeden en kunnen de werkzaamheden ook in de broedperiode worden uitgevoerd.

Voor alle soortgroepen geldt de zorgplicht, waarbij wordt verwacht, dat men voorzichtig omgaat met planten en dieren in het algemeen.

Het volledige rapport is als bijlage bij deze onderbouwing gevoegd.

4.3. Bodem

Door MILON bv te Schijndel is een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd aan de voorliggende locatie te Heesch (Milon, Verkennend bodemonderzoek aan de Wijststraat 15 te Heesch, 16 maart 2012, proj.nr. 20111931-1). Het onderzoek is uitgevoerd in verband met de voorgenomen herontwikkeling van de locatie (toevoegen woonbestemming), met als leidraad het onderzoeksprotocol NEN 5740. Hieronder zijn de onderzoeksresultaten samengevat.

Grond

Tijdens de veldwerkzaamheden zijn in de boven- en ondergrond geen bijzonderheden waargenomen die duiden op een mogelijke verontreiniging. Er is geen asbestverdacht materiaal aangetroffen. Analytisch zijn in de boven- en ondergrond geen van de onderzochte parameters in verhoogde concentraties aangetroffen.

Grondwater

Tijdens de veldwerkzaamheden zijn in de bodem geen bijzonderheden waargenomen die duiden op een mogelijke verontreiniging van het grondwater. Analytisch zijn in het grondwater licht verhoogde concentraties barium en nikkel aangetroffen. Het wordt waarschijnlijk geacht dat het hier verhoogde achtergrondconcentraties betreft. De overige onderzochte parameters zijn niet in verhoogde concentraties aangetroffen.

Conclusie

Het onderzoek heeft geleid tot een goed beeld van de bodemkwaliteit van de onderzoekslocatie. Wat betreft de milieuhygiënische bodemkwaliteit bestaat er ons inziens geen belemmering voor het huidige en toekomstige gebruik van de locatie.

Aanbevelingen

Vervolgonderzoek naar de licht verhoogde concentraties wordt niet zinvol geacht.

De kwaliteit van de grond kan bij afvoer beperkingen opleveren ten aanzien van hergebruik, omdat dan veelal andere normen gelden. Voor het elders toepassen van de grond gelden de regels zoals die zijn vastgelegd in het Besluit bodemkwaliteit.

Het volledige bodemrapport is als bijlage bij deze onderbouwing gevoegd.

4.4. Geluid

De onderhavige locatie is gelegen in het buitengebied van Heesch. Voor de naast onderhavige ontwikkeling gelegen locatie aan de Wijststraat 12 ca is in 2011 een akoestisch onderzoek in het kader van wegverkeerslawaaai uitgevoerd (Schoonderbeek en Partners, 26 april 2011, proj.nr 20110254). De toegestane snelheid op de Wijststraat bedraagt 60 km/uur. Als gevolg van de invloed van de Wijststraat bedraagt de gemeten geluidbelasting 53 dB. Dit is hoger dan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB maar lager dan de maximale toegestane geluidsbelasting van 53 dB.

aanbevelingen

De gemeente Bernheze dient ten behoeve van de realisatie van de woning een hogere waarde van 53 dB ten gevolge van het wegverkeerslawaaai vast te stellen en vast te leggen in het kadaster.

Kortheidshalve wordt volstaan met een verwijzing naar het bovengenoemde rapport.

4.5. Luchtkwaliteit

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

Het project zelf biedt geen mogelijkheden om overschrijdingen teniet te doen, noch staat het project

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

In de ministeriële Regeling niet in betekenende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen) van 31 oktober 2007 worden enkele concrete projecten of activiteiten genoemd waarbij het voorgaande in ieder geval van toepassing is en waarvoor dus geen specifieke luchtkwaliteitstoets hoeft te worden uitgevoerd. Dit geldt bijvoorbeeld voor kantoorlocaties met een bruto vloeroppervlak van minder dan 100.000m² of woningbouwprojecten van niet meer dan 1500 woningen.

Conclusie

Het onderhavige project is van veel geringer omvang. Hiermee vallen deze ontwikkelingen binnen de eisen van het Besluit Niet in Betekende Mate. Het plan voldoet daarmee aan de eisen voor Luchtkwaliteit omdat duidelijk is dat het niet in betekenende mate bijdraagt aan de luchtverontreiniging zodat nader onderzoek niet noodzakelijk is.

4.6. Kabels en leidingen

Binnen de projectlocatie zijn geen planologisch kabels of leidingen (gas of brandstof) aanwezig die een belemmering kunnen vormen voor de uitvoering van de bouwplannen.

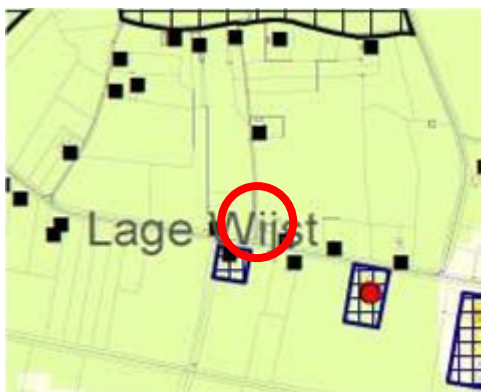
4.7. Bedrijven en milieuzonering

Het doel van milieuzonering is om te komen tot een optimale kwaliteit van de leefomgeving. Instrumenten van ruimtelijke ordening en milieu kunnen elkaar daarbij ondersteunen. Om tot een optimale invulling van de ruimte te komen, onderscheidt de Vereniging van Nederlandse Gemeenten in haar brochure Bedrijven en Milieuzonering (2009) diverse omgevingstypen. In de brochure zijn de in acht te nemen afstanden gekoppeld aan de hinder (stank, stof, geluid en gevaar) die een bepaalde activiteit met zich meebrengt.

Conclusie

-Voor de voorliggende locatie aan de Wijststraat is in de directe nabijheid een paardenfokkerij aanwezig. De met deze activiteit gepaard gaande milieucirkel bedraagt 50 m. Met de positionering van de voorgestane ruimte voor ruimte woning zal met deze afstand rekening dienen te worden gehouden.

-Rond het perceel liggen geen niet-agrarische bedrijven die een hindercontour over het perceel veroorzaken. Op het kaartbeeld indicatieve achtergrondbelasting (zie afbeelding hieronder) is de locatie gelegen in een volledig groen gebied. Dit houdt in dat er een goed woon- en leefklimaat heerst in de omgeving.



Afbeelding indicatieve achtergrondbelasting behorende bij geurverordening gemeente Bernheze

4.8. Externe veiligheid

Externe veiligheid betreft het risico dat aan bepaalde activiteiten verbonden is voor niet bij de activiteit betrokken personen. Het externe veiligheidsbeleid richt zich op het voorkomen en beheersen

van risicovolle bedrijfsactiviteiten en van risicovol transport (onder andere van gevaarlijke stoffen). Het gaat daarbij om de bescherming van individuele burgers en groepen tegen ongevallen met gevaarlijke stoffen of omstandigheden.

Risicobronnen kunnen onderscheiden worden in risicovolle inrichtingen (onder andere lpg-tankstations), vervoer van gevaarlijke stoffen en leidingen (onder andere aardgas, vloeibare brandstof en elektriciteit). Om voldoende ruimte te scheppen tussen risicobron en de personen of objecten die risico lopen (kwetsbare of beperkt kwetsbare objecten) moeten vaak afstanden in acht worden genomen. Ook ontwikkelingsmogelijkheden die ingrijpen in de personendichtheid kunnen om onderzoek vragen.

Conclusie

Onderhavige locatie is niet gesitueerd binnen de invloedssfeer van risicovolle inrichtingen, danwel risicovolle transportaders zoals hierboven omschreven.

4.9 Water

Door Milon is voor de voorliggende locatie een watertoets uitgevoerd (Milon, Watertoets aan de Wijtsstraat 15 te Heesch, 14 maart 2012, nr 20111931-2, 4 juni 2012 aangepast)

De watertoets heeft als doel om water als ordenend principe een rol te laten spelen bij ruimtelijke plannen en besluiten, door alle relevante waterhuishoudkundige aspecten vroegtijdig te betrekken bij de planvorming. De watertoets is vanaf november 2003 wettelijk verankerd.

De leidraad van de watertoets is het doorlopen van de drietrapsstrategie voor de omgang met water: vasthouden, bergen, afvoeren. Ook waterkwaliteit, waterschaarste, verdroging en het tegengaan van verzilting kunnen relevante onderwerpen zijn waarmee rekening gehouden dient te worden.

De onderzoekslocatie valt binnen het beheersgebied van Waterschap Aa en Maas. Het waterschap heeft een beleidsnota met uitgangspunten ten behoeve van de watertoets ter inzage gelegd. Hierbij staan de volgende principes centraal:

- wateroverlastvrij bestemmen;
- hydrologisch neutraal ontwikkelen;
- voorkomen van vervuiling;
- gescheiden houden van schoon en vuil water;
- doorlopen van de afwegingsstappen: "hergebruik-infiltratie-buffering-afvoer";
- meervoudig ruimtegebruik;
- water als kans;
- waterschapsbelangen:
 - a) ruimteclaims voor waterberging (*zie reconstructieplannen*);
 - b) ruimteclaims voor de aanleg van natte EVZ's en beekherstel ;
 - c) aanwezigheid en ligging watersysteem (*bestemmingsplan*);
 - d) aanwezigheid en ligging waterkeringen (*bestemmingsplan*);
 - e) aanwezigheid en ligging van infrastructuur en ruimteclaims t.b.v. de afvalwaterketen in beheer van het waterschap (*bestemmingsplan*).Aa en Maas; Verboden lozen >2.000 m2 verhard oppervlakte.

Waterschap De Dommel en waterschap Aa en Maas hebben in de notitie 'Ontwikkelen met duurzaam wateroogmerk' (11 juli 2006) de uitgangspunten gegeven voor Hydrologisch Neutraal Ontwikkelen. Om dit te implementeren in het watertoetsproces en de verschillende aspecten toetsbaar te maken is het "Toetsinstrumentarium Hydrologisch Neutraal Ontwikkelen" ontwikkeld. Doel van het toetsinstrumentarium is het bepalen van ondermeer de benodigde hemelwaterinfiltratie en -berging ten behoeve van het hydrologisch neutraal ontwikkelen van een (nieuw) projectgebied.

In oktober 2011 is een aanvulling op de handleiding van het toetsinstrumentarium doorgevoerd welke gebaseerd is op het rapport "Toetsinstrumentarium Hydrologisch Neutraal Ontwikkelen".

De afvoercoëfficiëntenkaart is herontwikkeld door waterschap De Dommel en waterschap Aa en Maas. Het doel en de uitgangspunten in de handleiding zijn gelijk gebleven.

Concreet betekent dit dat er binnen de grenzen van het plangebied voor gezorgd moet worden dat:

- de hemelwaterafvoer niet toeneemt (geen toename van de afvoercoëfficiënt);
- de waterstanden in het open water niet toenemen;
- de grondwataeraanvulling gelijk blijft (voor een gemiddeld nat jaar);

de waterstanden in de infiltratievoorziening en de open waterberging voldoen aan de eisen voor de gemiddelde situatie en de T=10+10%-situatie en aan het advies voor de T=100+10%-situatie.

Geohydrologische verantwoording

Het toetsinstrumentarium is voor deze locatie toegepast op basis van de hiervoor beschreven verhardingssituatie, een GHG van 0,4 m-mv, een aangenomen infiltratiesnelheid van 1 m/dag en een afvoercoëfficiënt van 0,67 l/s/ha. Het resultaat hiervan is opgenomen in de bijlage. De toekomstige locatie heeft een verhard oppervlakte van circa 275 m².

De belangrijkste inrichtingvoorwaarden voor onderhavige locatie zijn daarmee de volgende:

- de bergingseis voor een T=10-situatie bedraagt 11,82 m³ water;
- de bergingseis voor een T=10+10%-situatie bedraagt 13 m³ water (HNO-tool bijlage 4);
- de bergingseis voor een T=100-situatie bedraagt 16,36 m³ water;
- de bergingseis voor een T=100+10%-situatie bedraagt 18 m³ water (HNO-tool bijlage 4);
- de afvoercoëfficiënt van 2,65 m³/uur (T=10+10%) (HNO-tool bijlage 4) mag niet overschreden worden.

Het huishoudelijke afvalwater dat vrijkomt bij de toekomstige situatie wordt afgevoerd naar het gemeentelijke vuilwaterstelsel (drukriool). Het afstromend hemelwater wordt hier echter niet op aangesloten.

Oplossingsrichting

Voor de vertraagde afvoer wordt uitgegaan van een oplossingsrichting waarbij hemelwater wordt geïnfiltreerd en/of geborgen in de bodem. De infiltratie- of bergingsvoorziening wordt zo ingericht dat deze aan de bergingseis van een T=10+10%-situatie voldoet: in dit geval het bergen van 13 m³ water.

De maximale aanlegdiepte van de infiltratie- of bergingsvoorziening wordt bepaald door de GHG van 0,4 m-mv. Op basis hiervan is het mogelijk hemelwater te bergen in de bodem. Gezien de bodemsamenstelling bepaald in het veld en uit de bodemkaart wordt ter plaatse van de boven- en ondergrond uitgegaan van een doorlatendheid met k-waarde van 0,3 m/d. Op basis hiervan wordt verwacht dat de bovengrond voldoende infiltratievermogen heeft en dat een mogelijke infiltratievoorziening binnen 24 uur leeg is en beschikbaar voor de volgende bui.

Bij situaties extremer dan T=10+10% zal de infiltratievoorziening mogelijk overlopen en zal hemelwater zich over het aangrenzend maaiveld verspreiden (net als in de huidige situatie).

Ter plaatse van het maaiveld zal het water infiltreren. Op basis van de onderzochte geohydrologische gegevens van het plangebied is er een afweging gemaakt van toe te passen infiltratievoorzieningen. Voor infiltratie kan gebruik gemaakt worden van zowel ondergrondse als bovengrondse infiltratievoorzieningen. Hieronder is een overzicht van de verschillende mogelijkheden weergegeven.

Bovengrondse infiltratie

- waterdoorlatende verharding

Hierbij kan het water door de poreuze stenen van de bestrating infiltreren in de ondergrond.

- waterpasserende verharding

Hierbij kan het water door de voegen van de bestrating infiltreren in de ondergrond.

- wadi (een bufferings- en infiltratievoorziening)

Het water wordt hierbij via een regenwaterafvoersysteem bovengronds naar de wadi gebracht, waar het infiltreert (bijv. zaksloten en zakvijvers).

Ondergrondse infiltratie

Bij ondergrondse infiltratie wordt het water via de regenwaterriolering verzameld en naar de infiltratievoorziening gebracht.

- infiltratie krat

Deze voorziening bestaat uit prefab onderdelen. Via de wanden infiltreert het water in de bodem.

- infiltratie riolering

Vanuit de verzamelleiding kan het water direct infiltreren in de bodem.

- grindpalen

Indien het grondwater heel laag staat kan men het water infiltreren via grindpalen, hierbij wordt het water via de grindpaal over grote diepte geïnfiltreerd. Deze voorziening heeft dan ook een zeer grote capaciteit.

- infiltratie put

Bij deze kleinschalige voorziening wordt het regenwater in tanks van enkele kubieke meters inhoud verzameld en via poreuze wanden geïnfiltreerd in de bodem.

Kijkend naar de stedenbouwkundige invulling van het plangebied is er voldoende ruimte om een bovengrondse voorziening te realiseren. Daarom wordt geadviseerd een zaksloot/ zakvijver aan te leggen. Op de tekening in bijlage 5 is een mogelijke ligging weergegeven.

De voorgestelde voorziening is 28 bij 2,35 meter. De diepte is 0,2 meter met 0,2 meter waling.

Verder worden de volgende aspecten in acht genomen:

- het afstromende hemelwater wordt zoveel mogelijk oppervlakkig (bovengronds) naar de infiltratie- of bergingsvoorziening afgevoerd;
- vervuiling van afstromend hemelwater wordt zoveel mogelijk voorkomen door het gebruik van niet-uitloogbare bouwmaterialen (uitloogbare bouwmaterialen: koper, lood, zink, bitumen);
- aangezien het hemelwater niet in contact komt met wegen of drukbezochte parkeerterreinen is geen noemenswaardige vervuiling te verwachten en kan het water zonder aanvullende maatregelen geïnfiltreerd en geborgen worden;
- ook op basis van de milieukundige bodemkwaliteit worden geen belemmeringen verwacht voor de infiltratie van hemelwater;
- wateroverlast ter plaatse van de toekomstige bebouwing wordt mede voorkomen door een drempelhoogte van enkele decimeters boven maaiveld. Hemelwater zal zo in geen geval de panden instromen;
- aanbevolen wordt toekomstige bewoners en/of gebruikers van de locatie in te lichten over de wijze waarop omgegaan wordt met hemelwater, waardoor onnodige vervuiling kan worden tegengaan.

Door de aanleg van de infiltratie- en bergingsvoorziening op het terrein wordt tegemoet gekomen aan de uitgangspunten van Waterschap Aa en Maas en wordt hydrologisch neutraal ontwikkeld.

De volledige rapportage is als bijlage bij deze onderbouwing opgenomen.

Hoofdstuk 5. Beeldkwaliteit en erfinrichtings-voorwaarden

De gemeente Bernheze heeft een beeldkwaliteitplan voor Ruimte voor ruimte-woningen opgesteld. Dit beeldkwaliteitplan is een leidraad voor de locaties waar de Ruimte voor ruimte-woningen worden gebouwd. Dit beeldkwaliteitsplan wordt bij vaststelling van dit bestemmingsplan het toetsingskader bij het beoordelen van de beoogde Ruimte voor ruimte-woningen. Dit beeldkwaliteitplan wordt in onderhavig hoofdstuk samengevat weergegeven.

De (particuliere) Ruimte voor ruimte-woningen betreffen vaak geen projectmatige maar individuele bouwplannen. Het buitengebied is het landschappelijk raamwerk waarbinnen de nieuwe woningen moeten passen. In de gemeente Bernheze is het landschapsbeeld rijk en gevarieerd. Er zijn ook verschillen in landschapstypen te vinden. Het fijnmazige en besloten landschap rond Heeswijk-Dinther wordt gevolgd door een open een weids landschap rond Loosbroek. 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. De gemeente Bernheze heeft voor de bebouwingsconcentraties een karakterschets opgesteld waaruit het volgende blijkt:

- 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 in clusters en kernranden;
- de groene randen in kernranden 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 zijn gebouwd met natuurlijke materialen als baksteen, hout, pannen en riet.

De inpassing van de beoogde Ruimte voor ruimte-woningen is binnen de kwaliteiten van het landschap mogelijk. Er dienen hier enkele ontwerpuitgangspunten gehanteerd te worden. De woningen bestaan uit een lage onderbouw met grote kap. De perceelsgrenzen moeten groen worden ingepast. 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 groene kamers. Omdat de Ruimte voor ruimte-woningen op grote percelen staan (met een oppervlakte van gemiddeld circa 1.000 m²) en een grote inhoudsmaat hebben (met een inhoud van maximaal 1.000 m³) en in een groene omgeving staan zijn er twee woningtypes mogelijk; dit zijn boerderijen en landhuizen. Deze woningtypen worden hierna individueel nader toegelicht.

Boerderij

Een woning met woningtype boerderij heeft een ruime opzet en bestaat uit een enkelvoudige massa. Het gebouw is gericht op functioneel en agrarisch gebruik. Het gebouw heeft een landelijke uitstraling, waarbij de hoofdvorm bestaat uit één laag met een grote kap. Een boerderij is gelegen aan de straat en heeft een rechthoekig grondvlak met mogelijke ondergeschikte uit- en aanbouwen. Het gebouw is rustig vormgegeven en heeft een sobere detaillering. De terreinindeling is rationeel. De inrichting van het erf bestaat uit stoepen, weide, groentetuin en hagen. Er is sprake van een clustering met bijgebouwen om een erf. De bijgebouwen staan dichtbij de hoofdbebouwing.



Toetsingstabel Boerderij

Beoordelingsaspecten			Toetsing
Hoofdaspecten	Type bebouwing	Grote vrijstaande woning of twee-onder-een kapwoning (niet geschakeld), inhoud maximaal 1.000 m ³ en kaveloppervlakte circa 1.000 m ²	Streng
	Plaatsing, situering, oriëntatie	Op korte tot middelgrote afstand van de weg. Voorgevel 5 tot 20 meter uit de voorste perceelsgrens.	Streng
	Massaopbouw	1 laag met kap, dakhelling > 45° Lage goot 3 tot 3,5 meter.	Streng
	Gevelopbouw	Eenvoudig en evenwichtig	Regulier
	Materiaalgebruik (hoofdvlakken)	Baksteen en pannendak of riet, incidenteel kunnen hout, golfplaat of moderne materialen worden toegepast mits dit het totaalbeeld een hogere esthetische kwaliteit oplevert	Regulier
	Kleurgebruik (hoofdvlakken)	Gedekte kleuren in naturel of aarde tinten	Regulier
Deelaspecten	Samenstelling massa	Enkelvoudig	Regulier
	Gevelindeling	Traditioneel	Regulier
	Plasticiteit gevel	Beperkt en ondergeschikt	Soepel
Detailaspecten	Materiaalgebruik (onderdelen)	Kozijnen: hout of houtgelijkend materialen Ondergeschikte delen: verschillende materiaalgebruik mogelijk	Soepel
	Kleurgebruik (onderdelen)	Passend bij het pallet van de hoofdvlakken	Soepel
	Detailering	Eenvoudig/sober	Soepel
Specifieke aspecten	Bebouwingscluster/ kernrandzone	Het boerderijtype is toegestaan in een kernrandzone en in een bebouwingscluster	Regulier
	Bijgebouwen	Gesitueerd nabij hoofdgebouw. Geen dakkapellen. Voldaan moet worden aan de bijgebouwenregeling.	Soepel
	Erfafscheidingen	Erfafscheiding bestaat uit hagen en erfbeplanting.	Regulier

Tuin	Functioneel erf met stoepen en een grindstrook tegen opspattend regenwater. Rationele indeling. Elementen als moestuin, siertuin en boomgaard of hakhoutbosje met inheemse soorten worden gescheiden door hagen	Niet
------	---	------

Landhuis

Een landhuis bestaat uit een samengestelde massa, met een complex kappenplan en gootverspringingen, sierelementen en een landelijke uitstraling. De bebouwing bestaat uit één laag met een grote kap. Het gebouw is voorzien van gootverhoging, uitsparingen en verdraaiingen in de kap. Er zijn accenten aan de gevel aanwezig. Een landhuis is verder van de straat gelegen en heeft een grote landschappelijke siertuin. Het gebouw is voorzien van opvallende elementen als een schoorsteen en dakkapellen. Een landhuis is gericht op woongenot en comfort. Bijgebouwen zijn gesitueerd achter in de tuin en aan de rand van het perceel.



Beoordelingsaspecten			Toetsing
Hoofdaspecten	Type bebouwing	Vrijstaande woning, maximaal 1.000 m²	Streng
	Plaatsing, situering, oriëntatie	Op grote afstand van de weg. Voorgevel 25 meter uit de voorste perceelsgrens. Oriëntatie op de weg. Afstand tot de zijdelingse perceelsgrens minimaal 10 meter.	Streng
	Massaopbouw	1 laag met kap, hoogteaccenten mogelijk bij massadelen. Goothoogte tot 3,5 meter, steile kap > 45°	Streng
	Gevelopbouw	Evenwichtig opbouw	Regulier
	Materiaalgebruik (hoofdvlakken)	Baksteen en pannendak of riet, incidenteel kunnen hout, golfplaat of moderne materialen worden toegepast mits dit het totaalbeeld een hogere esthetische kwaliteit oplevert	Regulier
	Kleurgebruik (hoofdvlakken)	Gedekte kleuren in naturel of aarde tinten	Regulier
Deelaspecten	Samenstelling massa	Samengesteld	Regulier
	Gevelindeling	Traditioneel	Soepel
	Plasticiteit gevel	Gevarieerd	Soepel

Detailspecten	Materiaalgebruik (onderdelen)	Kozijnen: hout of houtgelijkend materialen Ondergeschikte onderdelen of gevelvlakken: hout, zink en moderne materialen	Soepel
	Kleurgebruik (onderdelen)	Passend bij het pallet van de hoofdvlakken	Soepel
	Detailering	Uitgebreid	Soepel
Specifieke aspecten	Bebouwingscluster / kernrandzone	De landhuizen passen in een landgoedachtige omgeving. De kernrandzone is er in sommige gevallen voldoende ruimte, in bebouwingsclusters is deze ruimte niet vaak aanwezig. Mits de stedenbouwkundige context aanleiding geeft voor het type landhuis met een teruggelegen rooilijn is dit woningtype in bebouwingscluster en kernrandzone mogelijk.	Streng
	Bijgebouwen	Vrije plaatsing op het perceel mogelijk. Geen dakkapellen op bijgebouwen, voldaan moet worden aan de bijgebouwenregeling.	Regulier
	Erfafscheiding	Groen, borders of hagen	Regulier
	Tuin	Landschapstuin of siertuin. Niet symmetrisch maar vloeiende lijnen. Siertuin met gazon en kleurrijke borders en vijvers. Exoten en inheemse soorten mogelijk.	Niet

Voor de voorliggende locatie is reeds een door welstand goedgekeurd ontwerp voor handen.

Het ontwerp zal gebaseerd worden op het type landhuis.

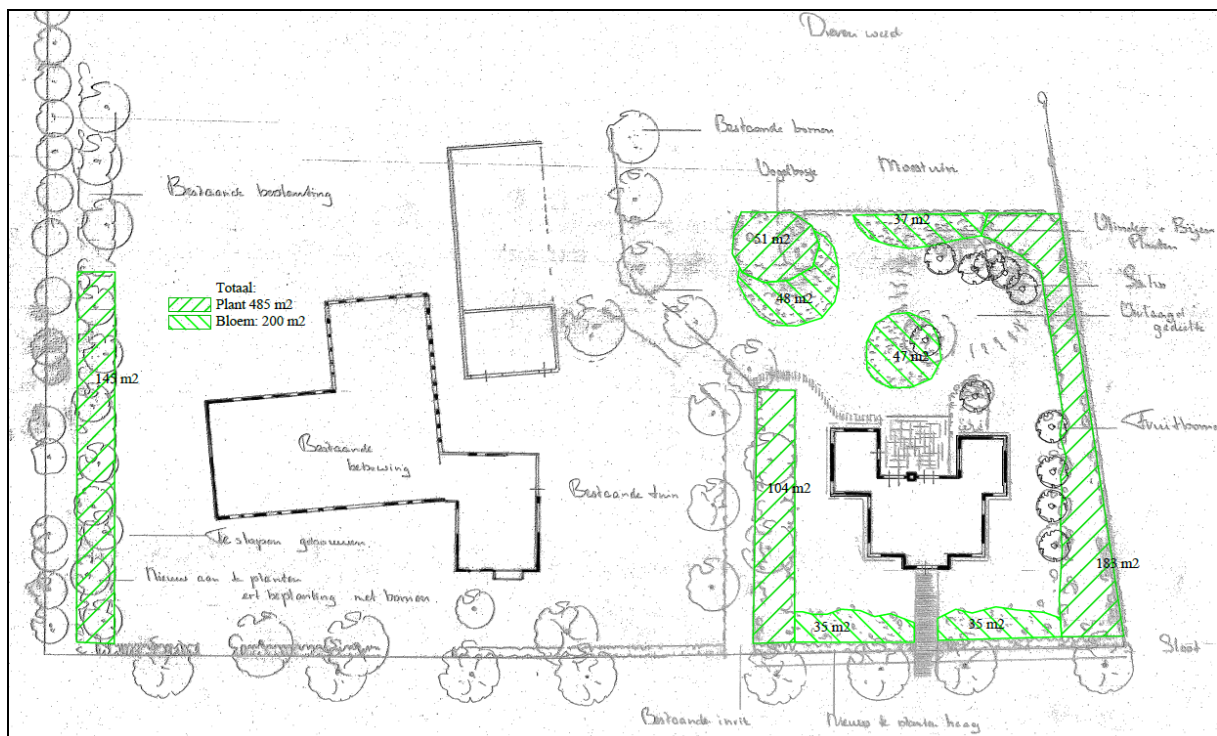


Afbeelding: sfeerimpressies voorgestane nieuwbouw Ruimte voor ruimte-woning

Landschappelijke inpassing

Ten aanzien van de voorliggende locatie is het van belang dat de openheid rondom het plangebied onbebouwd dient te blijven. Op deze manier blijft het landschapsbeeld in tact. De zone van 20 m tussen de bestaande te handhaven woning en de nieuwe westelijke perceelsgrens van de Ruimte voor ruimtewoning dient onbebouwd te blijven.

Om de landschappelijke kwaliteitsverbetering te waarborgen is een landschapsplan opgesteld. In dit plan zal in totaal 685 m² nieuw groen aangelegd worden ter compensatie.



Afbeelding: beplantingsplan zoals opgenomen in anterieure overeenkomst

Hoofdstuk 6. Juridische vormgeving

6.1 Planstukken

Het bestemmingsplan 'Ruimte voor ruimte-woning Wijststraat 15 te Heesch' bestaat uit een verbeelding en regels en gaat vergezeld van onderhavige bestemmingsplantoelichting met bijlagen.

6.2 Toelichting op de verbeelding

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

6.3 Toelichting op de regels

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

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

In dit artikel zijn de bepalingen (begrippen) opgenomen welke in het algemene spraakgebruik onvoldoende vast gedefinieerd zijn en waarbij derhalve verschillen in interpretatie bij toepassing van de planregels voor kan komen. Voor de begrippen is aangesloten bij de SVBP2012 en het bestemmingsplan Ruimte voor ruimte gemeente Bernheze 2012.

Artikel 2 Wijze van meten

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

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

De regels in een bestemming zijn conform de SVBP2012 (indien van toepassing) als volgt opgebouwd en benoemd:

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

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

In de planregels betreft hoofdstuk 2 de regels inzake de bestemming 'Agrarisch met waarden' (artikel 3) en de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 3' (artikel 4).

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Artikel 6 Antidubbeltelbepaling

In dit artikel zijn regels opgenomen ten opzichte van de voorkoming van het dubbeltellen van

gronden bij het toestaan van een bouwplan, bij het beoordelen van latere bouwplannen.

Artikel 7 Uitsluiting aanvullende werking bouwverordening

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

Artikel 8 Algemene bouwregels

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

Artikel 9 Algemene gebruiksregels

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

Artikel 10 Algemene regels voor afwijken bij omgevingsvergunning

In artikel 10 zijn regels gegeven voor het toepassen van algemene afwijkingsregels voor geringe afwijkingen zoals beschreven in de regels.

Artikel 11 Algemene wijzigingsregels

In artikel 11 zijn regels gegeven wijziging van het bestemmingsplan.

Hoofdstuk 4 Overgangs en slotregels

Artikel 12 Overgangsrecht

In artikel 12 wordt omschreven hoe wordt omgegaan met het bestaand gebruik en met de bestaande bebouwing ten tijde van de inwerkingtreding van het bestemmingsplan.

Artikel 13 Slotregel

In artikel 13 worden de regels worden aangehaald als 'Regels van het bestemmingsplan Ruimte voor ruimte-woning Wijststraat 15 te Heesch '.

6.4 Toelichting op de bestemming

Agrarisch met waarden-landschappelijk, cultuurhistorisch en/of abiotisch

De voor 'Agrarisch met waarden-landschappelijk, cultuurhistorisch en/of abiotisch' aangewezen gronden zijn bestemd voor agrarisch grondgebruik, burgerwoningen ter plaatse van de aanduidingen 'specifieke vorm van wonen – ruimte voor ruimte' en 'woning', en een kantoorfunctie ter plaatse van de aanduiding 'kantoor' op de verbeelding, verkeersvoorzieningen, waterhuishoudkundige doeleinden, groenvoorzieningen en behoud van landschapselementen. De woningen die ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen – ruimte voor ruimte' mag worden opgericht mag een inhoud hebben van maximaal 1.000 m³. Bij de woningen zijn bijgebouwen toegestaan met een oppervlakte van maximaal 100 m² en 200 m² bij de aanduiding 'woning'. Buiten de aanduidingen 'specifieke vorm van wonen – ruimte voor ruimte', 'woning' en 'kantoor' zijn op deze gronden slechts gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, toegestaan.

Waarde – Archeologie 3

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

Hoofdstuk 7. Uitvoerbaarheid

7.1 Economische uitvoerbaarheid

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

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

7.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Het bestemmingsplan zal conform de wettelijke vereisten kenbaar worden gemaakt.

Hoofdstuk 8. Overleg, zienswijzen en procedure

pm

REGELS

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

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

A1.1 aan huis gebonden beroep:

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

1.2 aanduiding:

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

1.3 aanduidingsgrens:

de grens van een aanduiding indien het een vlak betreft;

1.4 bebouwing:

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

1.5 bebouwingsconcentratie:

een kernrandzone, bebouwingslint en/of bebouwingscluster;

1.6 bestaand:

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

1.7 bestemmingsgrens:

de grens van een bestemmingsvlak;

1.8 bestemmingsplan:

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

1.9 bestemmingsvlak:

een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming;

1.10 bijgebouw:

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

1.11 bouwen:

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

1.12 bouwgrens:

de grens van een bouwvlak;

1.13 bouwperceel:

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

1.14 bouwperceelgrens:

een grens van een bouwperceel;

1.15 bouwvlak:

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

1.16 bouwwerk:

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

1.17 carport/overkapping:

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

1.18 detailhandel:

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

1.19 gebouw:

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

1.20 gebruik:

het gebruiken, doen en laten gebruiken;

1.21 hoofdgebouw:

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

1.22 mantelzorg:

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

1.23 nevenactiviteit:

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

1.24 peil:

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

1.25 plan:

het bestemmingsplan Ruimte voor ruimte-woning Wijststraat 15 te Heesch ;

1.26 ruimtelijke uitstraling:

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

1.27 schuilgelegenheid:

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

1.28 voorgevelrooilijn:

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

1.29 woning:

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

Artikel 2 Wijze van meten

2.1 Algemeen

Bij toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten:

2.1.1 de afstand tot de zijdelingse perceelsgrens

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

2.1.2 de bouwhoogte van een bouwwerk

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

2.1.3 de dakhelling

langs het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak;

2.1.4 de goothoogte van een bouwwerk

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

2.1.5 de horizontale diepte van een gebouw

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

2.1.6 de inhoud van een gebouw

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

2.1.7 de oppervlakte van een bouwwerk

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

2.1.8 de oppervlakte van een overkapping

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

2.2 Ondergeschikte bouwdelen

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

2.3 Meten

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

2.4 Afstemming peil

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

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Artikel 3 Agrarisch met waarden- landschappelijke, cultuurhistorische en/of abiotische waarden

3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Agrarisch met waarden- landschappelijke, cultuurhistorische en/of abiotische waarden' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. agrarisch grondgebruik;
- b. een burgerwoning, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding, '**specifieke vorm van wonen - ruimte voor ruimte (sw-rvr)**';
- c. een burgerwoning ter plaatse van de aanduiding '**woning (w)**'
- d. een kantoor, ter plaatse van de aanduiding 'kantoor (k)'
- e. ontsluiting bestaande woning Heuvelstraat ter plaatse van de op de plankaart opgenomen aanduiding;
- f. water en waterhuishoudkundige doeleinden;
- g. groenvoorzieningen;
- h. behoud van landschapselementen;
- i. doeleinden van openbaar nut;

een en ander met bijbehorende voorzieningen, zoals perceelontsluitingen, onverharde wegen, kavelpaden en sloten.

3.2 Bouwregels

Op de voor '**Agrarisch met waarden- landschappelijke, cultuurhistorische en/of abiotische waarden**' aangewezen gronden mogen uitsluitend gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd, die ten dienste staan van de bestemming, met dien verstande dat:

- a. gebouwen worden uitsluitend opgericht binnen het bouwvlak;
- b. buiten de op de verbeelding aangegeven bouwvlakken, maar binnen de functieaanduidingen 'woning', 'kantoor' en '**specifieke vorm van wonen - ruimte voor ruimte**' zijn vrijstaande bijgebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, uitgezonderd erfafscheidingen, toegestaan tot een maximale bouwhoogte welke is weergegeven in respectievelijk artikel 3.2.2. lid c, artikel 3.2.3 lid b en artikel 3.2.3 lid c.
- c. de op het tijdstip van de terinzagelegging van het ontwerp bestemmingsplan bestaande bebouwing mag worden gehandhaafd, hersteld, vervangen en uitgebreid met inachtneming van het bepaalde in dit lid, met dien verstande dat wanneer de bestaande bebouwing en bestaande maatvoering afwijken van hetgeen in de hierna volgende regels is aangegeven, de afwijking niet mag worden vergroot. De voorgaande volzin is niet van toepassing op bouwwerken die weliswaar bestaan op het tijdstip van de terinzagelegging van het ontwerp van dit plan, doch zijn gebouwd in strijd met het toen geldende plan, daaronder begrepen de overgangsbepaling van dat plan;
- d. ten behoeve van het bouwen van de burgerwoning ter plaatse van de aanduiding, '**specifieke vorm van wonen - ruimte voor ruimte (sw-rvr)**' wordt aan het verlenen van een omgevingsvergunning voor het bouwen de volgende voorwaardelijke verplichting gesteld dat het bouwen slechts is toegestaan na sloop van de op de verbeelding aangegeven te slopen opstallen;

3.2.1 algemeen

Voor de op te richten bebouwing gelden (mede) de volgende regels:

- a. per bouwvlak is ter plaatse van de aanduiding '**woning**' maximaal één woning toegestaan;
- b. per bouwvlak met de aanduiding '**specifieke vorm van wonen - ruimte voor ruimte**' maximaal één woning toegestaan;
- c. per bouwvlak met de aanduiding '**kantoor**' maximaal één kantoor(pand) toegestaan;
- c. ondergronds bouwen is uitsluitend toegestaan binnen de bestaande fundamenteën van gebouwen;

3.2.2 kantoor

Voor de bouwwerken ten dienste van een bedrijf (functietype 'kantoor') gelden de volgende eisen:

- a. bedrijfsgebouwen:

goothoogte	3,5 m.
bouwhoogte	7,5 m.
bebouwd oppervlakte	275 m ²
afstand tot bestemming Verkeer	min. 15 m.
afstand tot zijdelingse perceelsgrens	min. 5 m.
afstand tot voorgevelrooilijn	min. 2 m.

3.2.3 wonen

Voor de bouwwerken ten dienste van de woonfunctie (functietype 'wonen') gelden de volgende eisen:

- a. woningen, inclusief aangebouwde bijgebouwen:

goothoogte	max. 6 m.
bouwhoogte	max. 10 m.
inhoud	maximaal 750 m ³
afstand tot bestemming Verkeer	min. 15 m.
afstand tot zijdelingse perceelsgrens	min. 5 m.
afstand bijgebouwen tot voorgevelrooilijn	min. 2 m.

b. vrijstaande bijgebouwen bij de woning:

goothoogte	max. 3 m.
bouwhoogte	max. 6 m.
afstand tot zijdelingse perceelsgrens	min. 5 m.
gezamenlijke oppervlakte bijgebouwen	max. 200 m ²
afstand tot woning	min. 3 m. en max. 20 m.
afstand tot voorgevelrooilijn	min. 2 m.

c. bouwwerken, geen gebouwen zijnde:

	bouwhoogte
erfafscheidingen	max. 2 m., vóór de voorgevelrooilijn max. 1 m.
carport/overkapping	max. 3 m.
overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde	max. 3 m.

3.2.4 specifieke vorm van wonen-ruimte voor ruimte

Voor de bouwwerken ten dienste van de woonfunctie (functietype 'specifieke vorm van wonen-ruimte voor ruimte') gelden de volgende eisen:

a. woningen, inclusief aangebouwde bijgebouwen:

goothoogte	max. 3,5 m.
bouwhoogte	max. 10 m.
inhoud	ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - Ruimte voor ruimte' max. 1.000 m ³
afstand tot bestemming Verkeer	min. 15 m.
afstand tot zijdelingse perceelsgrens	min. 5 m.
afstand bijgebouwen tot voorgevelrooilijn	min. 2 m.

b. vrijstaande bijgebouwen bij de woning:

goothoogte	max. 3 m.
bouwhoogte	max. 6 m.
afstand tot zijdelingse perceelsgrens	min. 5 m.
gezamenlijke oppervlakte bijgebouwen	max. 100 m ²

afstand tot woning	min. 3 m. en max. 20 m.
afstand tot voorgevelrooilijn	min. 2 m.

c. bouwwerken, geen gebouwen zijnde:

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

3.3 Nadere eisen

Burgemeester en wethouders kunnen nadere eisen stellen aan de plaats en de afmetingen van de bebouwing ten behoeve van:

- a. het straat- en bebouwingsbeeld;
- b. de verkeersveiligheid;
- c. het woonmilieu van de omgeving; dit betekent in ieder geval dat de gebruiksmogelijkheden van de omliggende gronden niet onevenredig worden beperkt;

3.4 Afwijken van de bouwregels

3.4.1 Algemeen

Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van:

- a. het bepaalde in **3.2** voor een kleinere afstand tot de zijdelingse perceelsgrens, onder de voorwaarden dat:
 - dit uit stedenbouwkundig oogpunt aanvaardbaar is;
 - hierdoor de verkeersveiligheid niet wordt aangetast.
- b. het bepaalde in **3.2** voor het oprichten van erfafscheidingen, waaronder mede worden begrepen terreinomheiningen en open hekwerken, buiten het bouwvlak tot een maximum hoogte van 2 m., onder de voorwaarde dat er geen onevenredige aantasting is van de open structuur van de omgeving;

- c. het bepaalde in **3.2.1 onder c** voor het oprichten van vervangende nieuwbouw buiten de bestaande fundamenteen, onder de voorwaarden dat:
 - de nieuwe locatie vanuit stedenbouwkundig en/of milieuhygiënisch oogpunt gewenst of toelaatbaar is;
 - hierdoor de verkeersveiligheid niet wordt aangetast;
- d. het bepaalde in **3.2.2** voor een maximale goothoogte van 6 meter en een maximale bouwhoogte van 9 meter voor bedrijfsgebouwen, onder de voorwaarde dat:
 - een doelmatige bedrijfsvoering deze grotere hoogte noodzakelijk maakt;
 - er sprake is van een goede ruimtelijke uitstraling;

3.4.2 Aanvullend afwegingskader

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

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

3.5 Specifieke gebruiksregels

3.5.1 Algemeen

- a. het gebruik van een woning voor een aan huis gebonden beroep is toegestaan, mits:
 - er maximaal 100 m² van het totale vloeroppervlak als zodanig in gebruik wordt genomen
 - geen detailhandel plaatsvindt, uitgezonderd van ter plaatse vervaardigde producten;

3.5.2 Strijdig gebruik

Tot een met de bestemming strijdig gebruik, wordt gerekend het gebruik van de gronden en opstallen anders dan het toegestane gebruik op grond van het bepaalde in **3.1** , waaronder in ieder geval wordt verstaan:

- a. het gebruik van de gronden als standplaats voor kampeermiddelen, waaronder tevens caravans of woonunits ten behoeve van de bewoning door seizoensarbeiders of permanente bewoning;
- b. het gebruik van de gronden als stort- of opslagplaats van al dan niet aan het gebruik onttrokken voorwerpen, stoffen en materialen, behoudens opslag die geschiedt in het kader van de normale bedrijfsvoering;
- c. het gebruik van de gebouwen voor de huisvesting van seizoensarbeiders;
- d. het gebruik van bedrijfsgebouwen (stallen) en bijgebouwen ten behoeve van bewoning;
- e. het gebruik van de voormalige agrarische bedrijfswoning als burgerwoning indien niet is voldaan aan de sloop van de op de verbeelding aangegeven te slopen opstallen en de overeengekomen kwaliteitsverbetering;

- f. het gebruik van de gronden voor de beoefening van lawaaisporten;
- g. inrichtingen ex onderdeel D van bijlage 1 van het Bor (betreffende de zogenaamde 'grote lawaaimakers') zijn niet toegestaan;

3.6 Afwijken van de gebruiksregels

3.6.1 Algemeen

Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van:

- het bepaalde in **3.5.2 onder d** en toestaan dat bijgebouwen tot een maximum oppervlak van 100 m² gebruikt worden ten behoeve van mantelzorg onder de voorwaarden dat:
 - een dergelijke bewoning noodzakelijk is vanuit een oogpunt van mantelzorg;
 - de zorgbehoefte is aangetoond door een van gemeenteweg erkende instelling;
 - belangen van derden (natuur, veiligheid en milieu) niet worden geschaad;
 - parkeren op eigen terrein zal plaatsvinden;
 - er geen zelfstandige woonruimte ontstaat
 - er een privaatrechtelijke overeenkomst (met boetebedingen) is afgesloten om controle en beëindiging van het tijdelijke gebruik als woonruimte veilig te stellen;

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

3.6.2 Aanvullend afwegingskader

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

- het straat- en bebouwingsbeeld;
- de milieusituatie; er dient sprake te zijn van een goede milieuhygienische uitvoerbaarheid;
- de verkeersveiligheid;
- het woon- en leefmilieu van de omgeving; dit betekent in ieder geval dat de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende percelen niet onevenredig mogen worden beperkt;
- de waterhuishoudkundige situatie

Artikel 4 Waarde - Archeologie 3

4.1 Bestemmingsomschrijving

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

4.2 Bouwregels

4.2.1 Omgevingsvergunning voor het bouwen

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

4.2.2 Voorwaarden

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

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

4.2.3 Bouwverbod

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

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

4.3.1 Verbod

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

- a. het ophogen, egaliseren en ontginnen van gronden;
- b. het bodemverlagen of afgraven van gronden;
- c. het uitvoeren van grondbewerkingen dieper dan 0,40 m vanaf maaiveld;
- d. het aanbrengen van diepwortelende beplantingen;

- e. het aanleggen of verharden van wegen, rijwielpaden, banen of parkeergelegenheden en het aanbrengen van andere oppervlakteverhardingen;
- f. het aanbrengen van ondergrondse of bovengrondse transport- energie- of telecommunicatieleidingen en de daarmee verband houdende constructies.

4.3.2 Verlening

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

4.3.3 Uitzondering omgevingsvergunning

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

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

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Artikel 5 Algemene bouwregels

Het is verboden te bouwen in strijd met de bestemming

Artikel 6 Uitsluiting aanvullende werking bouwverordening

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

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

Artikel 7 Algemene gebruiksregels

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

Artikel 8 Antidubbelregel

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

Artikel 9 Algemene regels voor afwijken bij omgevingsvergunning

9.1 Bevoegdheid voor afwijken bij omgevingsvergunning

Het bevoegd gezag kan bij omgevingsvergunning afwijken van:

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

9.2 Afwegingskader

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

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

Artikel 10 Algemene wijzigingsregels

10.1 Algemeen

Burgemeester en wethouders kunnen het plan wijzigen en:

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

10.2 Afwegingskader

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

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

Artikel 11 Overige regels

11.1 Werking wettelijke regels

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

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

Artikel 12 Overgangsrecht

12.1 Overgangsrecht bouwwerken

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

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

12.1.1 Afwijken bij vergunning

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

12.1.2 Uitzondering op het overgangsrecht bouwwerken

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

12.2 Overgangsrecht gebruik

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

12.2.1 Strijdig gebruik

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

12.2.2 Verboden gebruik

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

12.2.3 Uitzondering op het overgangsrecht gebruik

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

Artikel 13 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als:

Regels van het bestemmingsplan Ruimte voor ruimte-woning Wijststraat 15 te Heesch

Verbeelding