



Natuurhuis

De Bulders fase II, Heeze

Ruimtelijke onderbouwing
Gemeente Heeze-Leende



sab adviseurs in ruimtelijke ontwikkeling

info@sab.nl – www.sab.nl

Disclaimer tekst

Bij het samenstellen is de grootst mogelijke zorgvuldigheid nagestreefd. Toch kan de informatie in deze uitgave niet juist of onvolledig zijn.

De Opdrachtgever is hiervoor niet aansprakelijk. Als u van mening bent dat er beeldmateriaal is gebruikt waarover u het beeldrecht heeft, neem dan contact op met de opdrachtgever via onze website of bovengenoemde adres.

Copyright

Niets uit deze uitgave mag worden verveelvoudigd, opgeslagen, in een geautomatiseerd gegevensbestand, of openbaar gemaakt worden in enige vorm of op enige wijze, hetzij elektronisch, mechanisch door fotokopieën of enig andere manier, zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van de opdrachtgever.

Inhoudsopgave

1	Inleiding	3
1.1	Aanleiding	3
1.2	Ligging en begrenzing projectgebied	3
1.3	Vigerend bestemmingsplan	5
1.4	Leeswijzer	6
2	Het project	7
2.1	Huidige situatie	7
2.2	Toekomstige situatie	8
3	Beleidskader	13
3.1	Inleiding	13
3.2	Brabantse Omgevingsvisie: De kwaliteit van Brabant, visie op de Brabantse leefomgeving	Fout! Bladwijzer niet gedefinieerd.
3.3	Structuurvisie Heeze-Leende 2013 -2030	15
4	Milieu- en omgevingsaspecten	17
5	Uitvoerbaarheid	18
5.1	Economische uitvoerbaarheid	18
5.2	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	18

Bijlagen

Bijlage 1: Memo stedenbouwkundig advies natuurhuiswoningen

1 Inleiding

1.1 Aanleiding

Ballast Nedam Development is voornemens om aan de Hendric Everslaan 19 te Heeze acht biobased woningen te bouwen onder de projectnaam 'Natuurhuis'. De woningen zijn een pilotproject voor een vernieuwende, duurzame benadering van bouwen. Biobased bouwen is bouwen met plantaardige materialen, zoals hout, vlas, leem, sedum en stro.

De woningen maken deel uit van de nieuw te bouwen woonbuurt 'De Bulders', waarvoor op 5 maart 2018 een bestemmingsplan is vastgesteld. Op basis van dit bestemmingsplan zijn ter plaatse van het projectgebied reeds woningen toegestaan. Tevens is een bijbehorend beeldkwaliteitsplan opgesteld, waar in de bouwregels van het bestemmingsplan naar wordt verwezen.

De acht beoogde woningen zijn voorzien van biobased gevelbekleding en dakbedekking. Deze materialen zijn niet passend binnen het beeldkwaliteitsplan. Daarom zijn de woningen niet mogelijk binnen de ter plaatse geldende juridisch-planologische kaders.

Omdat de aanvraag omgevingsvergunning is gedaan voor 1 januari 2024, mag de procedure voor afwijking gedaan worden volgens de richtlijnen behorend bij de Wet ruimtelijke ordening. Met toepassing van artikel 2.1 eerste lid onder c, in samenhang met artikel 2.12 eerste lid onder a sub 3, van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) wil de initiatiefnemer een omgevingsvergunning 'handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening' verkrijgen voor de beoogde ontwikkeling. Bij het verlenen van een omgevingsvergunning geldt als voorwaarde dat sprake moet zijn van een 'goede ruimtelijke ordening' en dat de motivering van het besluit een goede ruimtelijke onderbouwing bevat. Voorliggend document voorziet hierin.

1.2 Ligging en begrenzing projectgebied

Het projectgebied ligt aan de Hendric Everslaan te Heeze. De Hendric Everslaan is een straat in de nieuw aan te leggen woonbuurt De Bulders, een zuidelijke uitbreiding van de kern Heeze. De Hendric Everslaan ligt midden in deze buurt en loopt van het oosten naar het westen. De woningen uit voorliggend project zijn voorzien ten zuiden van het westelijke einde van deze straat. Op de navolgende afbeeldingen zijn de globale ligging en begrenzing van het projectgebied weergegeven.



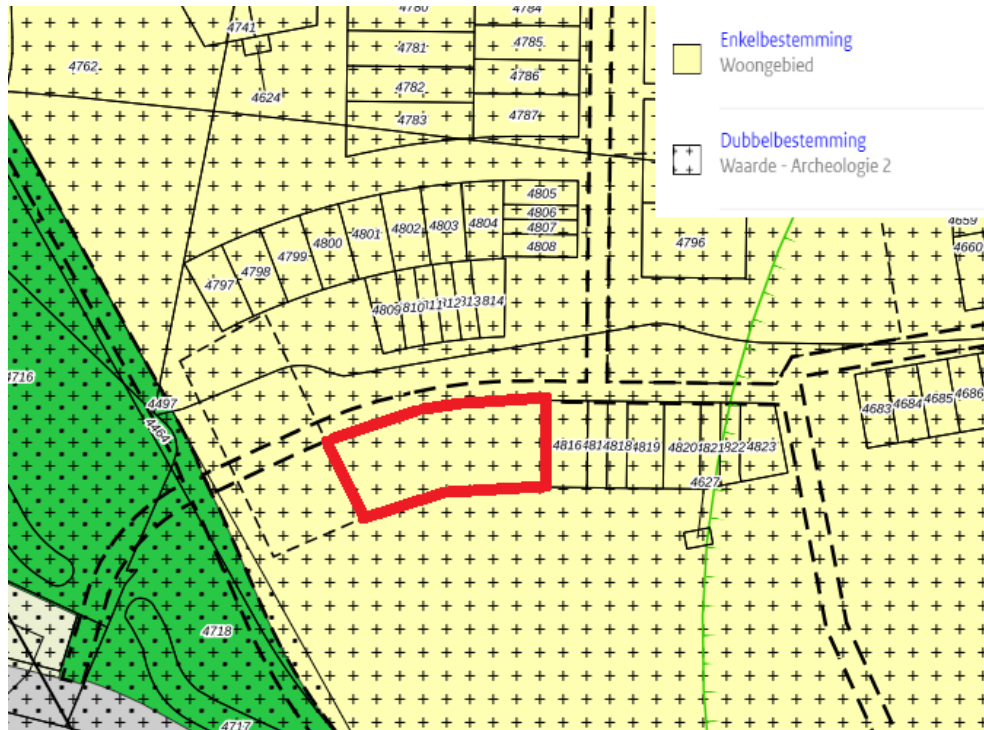
Ligging van de nieuwbouwontwikkeling de Bulders in Heeze, aangeduid met een rode cirkel (bron: PDOK viewer).



Ligging en begrenzing van het projectgebied ten opzichte van de nieuwbouwontwikkeling de Bulders (bron: PDOK Viewer).

1.3 Vigerend bestemmingsplan

Op dit moment geldt ter plaatse van het projectgebied het bestemmingsplan 'De Bulders'. Dit plan is vastgesteld op 5 maart 2018. Op grond van dit bestemmingsplan is het projectgebied aangeduid met de enkelbestemming 'Woongebied'. Tevens heeft het projectgebied de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 2'.



Uitsnede verbeelding van het vigerende bestemmingsplan, met het projectgebied aangeduid door middel van een rood kader.

Enkelbestemming - Woongebied

Het gehele perceel heeft de bestemming 'Woongebied'. Gronden met deze bestemming zijn bedoeld voor woningen, mogelijk met een aan huis verbonden beroep, wegen ten behoeve van de ontsluiting van de woningen, tuinen, erven terreinen, verkeer- en parkeervoorzieningen, fietspaden, voetpaden, groenvoorzieningen, waterhuishoudkundige voorzieningen, nutsvoorzieningen en duurzaamheidsvoorzieningen toegestaan.

Bouwwerken dienen te voldoen aan de regels zoals gesteld in het beeldkwaliteitsplan (bkp). Het bkp stelt voor de woningen in het projectgebied onder andere eisen aan het materiaalgebruik, de kapvorm, de bouwhoogte en de erfafscheiding. Voor de gevel eist het bkp het gebruik van baksteen in de kleuren rood, roodbruin, bruin, wittinten en/of grijsinten. De voorgestelde kleur en materialen van de daken is dekking met antraciet, grijze of oranje pannen, of een rieten kap. Als kapvorm is voor het projectgebied een langskap als basis, afgewisseld met dwarskap, verplicht gesteld. De bebouwing wordt maximaal twee bouwlagen met kap. Als erfafscheiding is een lage heg, hoge heg, voorstoepje of gebouw op de erfgrans verplicht.

Dubbelbestemming – Waarde – Archeologie 2

Het gehele projectgebied heeft deze dubbelbestemming. Gronden met deze aanduiding hebben een verhoogde archeologische verwachting en zijn daarom mede bestemd voor instandhouding en bescherming van de in de grond verwachte archeologische waarden. Indien een bouwplan een oppervlakte van meer dan 500 m² en een verstoringsdiepte van minstens 0,30 meter en 0,50 meter bij esdekken ten opzichte van het maaiveld heeft, dient archeologisch onderzoek uitgevoerd te worden.

Strijdigheid met het geldende bestemmingsplan

De beoogde ontwikkeling van acht biobased woningen is op grond van de bouwregels uit het bestemmingsplan 'De Bulders' niet toegestaan, omdat het materiaalgebruik voor de gevels en de kap, en de kapvorm niet aansluiten bij het beeldkwaliteitsplan. Om voorliggende ontwikkeling alsnog mogelijk te kunnen maken, bestaat het voornemen om door toepassing van artikel 2.1 eerste lid onder c, in samenhang met artikel 2.12 eerste lid onder a sub 2, van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) een omgevingsvergunning te verkrijgen voor het juridisch-planologisch toestaan van het initiatief. Ten behoeve van deze procedure is deze ruimtelijke onderbouwing opgesteld, waarin aangetoond wordt dat er sprake is van een goede ruimtelijke ordening.

1.4 Leeswijzer

De ruimtelijke onderbouwing is opgebouwd uit 5 hoofdstukken. Na dit inleidende hoofdstuk wordt in hoofdstuk 2 ingegaan op de bestaande en toekomstige situatie in het projectgebied. In hoofdstuk 3 wordt het initiatief getoetst aan het beleidskader, waarna in hoofdstuk 4 de haalbaarheid van het project aangetoond wordt voor wat betreft milieu- en omgevingsaspecten. In hoofdstuk 5 wordt ten slotte aandacht besteed aan de economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid.

2 Het project

2.1 Huidige situatie

Momenteel is de zuidelijke uitbreiding van de kern Heeze in ontwikkeling. De Bulders wordt een nieuwe woonbuurt die ruimte biedt aan maximaal 350 woningen. Het projectgebied ligt aan de Hendric Everslaan, een laan die de Bulders van oost naar west doorsnijdt. Op basis van het bestemmingsplan is wonen in het projectgebied momenteel toegestaan. Onderzoeken die gedaan zijn in het kader van het bestemmingsplan funderen de geschiktheid van het projectgebied in relatie tot de activiteit wonen. Ten behoeve van de ontwikkeling is daarnaast een beeldkwaliteitsplan (bkp) opgesteld voor de buurt. Dit bkp is opgenomen in het bestemmingsplan. Hierin worden voor de gehele buurt - en dus ook in het projectgebied - eisen gesteld aan de vorm en afwerkingen die woningen mogen hebben. Woningen mogen de vorm van rijwoningen, twee-onder-een-kap-woningen of vrijstaande woningen hebben. Het bkp streeft een dorps karakter na en beoogt een zekere afwisseling in de bebouwing van de buurt. Om te bewerkstelligen dat de juiste sfeer wordt bereikt, wordt een raamwerk voorgeschreven. Het bkp stelt bijvoorbeeld dat de Hendric Everslaan een 'laanachtig' karakter dient te hebben, dat de huizen bij de entree van de buurt een bijzonder accent vormen en dat de Hendric Everslaan een brede grasberm krijgt. Ten aanzien van de woningen stelt het bkp dat een variatie in gevelindelingen, nokhoogten goothoogten en rooilijnen goed is om een dorps karakter te creëren. Voor het projectgebied wordt een rode, roodbruine, bruine, grijze of witte baksteen als gevelbekleding of als dakbedekking voorgeschreven en een antraciet, grijs of oranje pannendak of een rieten kap. De kapvorm die het bkp voorschrijft is een langskap met een dwarskap. De strikte regels zijn er om het uiteindelijke doel te bereiken: Het creëren van een dorps karakter.

2.2 Toekomstige situatie

Zoals gezegd, is de initiatiefnemer voornemens om acht biobased woningen te realiseren in het projectgebied. In deze paragraaf wordt het beoogde project toegelicht. Navolgende afbeelding laat de ligging van de woningen in het straatbeeld van De Bulders zien.

Biobased bouwen

Biobased bouwen is bouwen met plantaardige materialen, zoals hout, vlas, leem, sedum en stro. Door dit soort materialen te gebruiken kunnen gebouwen CO₂ opslaan. Biobased bouwen draagt daarnaast bij aan de natuurinclusiviteit, klimaatadaptatie, energiepositiviteit en een lage milieubelasting. Deze manier van bouwen is een belangrijke innovatie voor de bouwsector. Om deze innovatie mogelijk te maken wil de initiatiefnemer de woningen hier bouwen.



Links de beoogde biobased woningen met groen dak (bron: Ballast Nedam Development).

De bebouwing

De acht woningen worden duurzaam en modern uitgevoerd. Doordat de woningen bijna volledig gebouwd worden van organische materialen en er gebruikt wordt gemaakt van duurzame technologieën, zoals zonnepanelen, warmtepompen en goede isolatie, zullen de huizen niet alleen CO₂-neutraal worden, maar ook energiepositief. De huizen worden geconstrueerd uit bio-based materialen. Prefab stropanelen van hout en stro worden gebruikt voor de wanden. Deze panelen worden voorzien van een houten gevelbekleding. Het dak zal aan de zuidzijde voorzien worden van PV-panelen. Het groendak komt aan de noordzijde van de woningen en

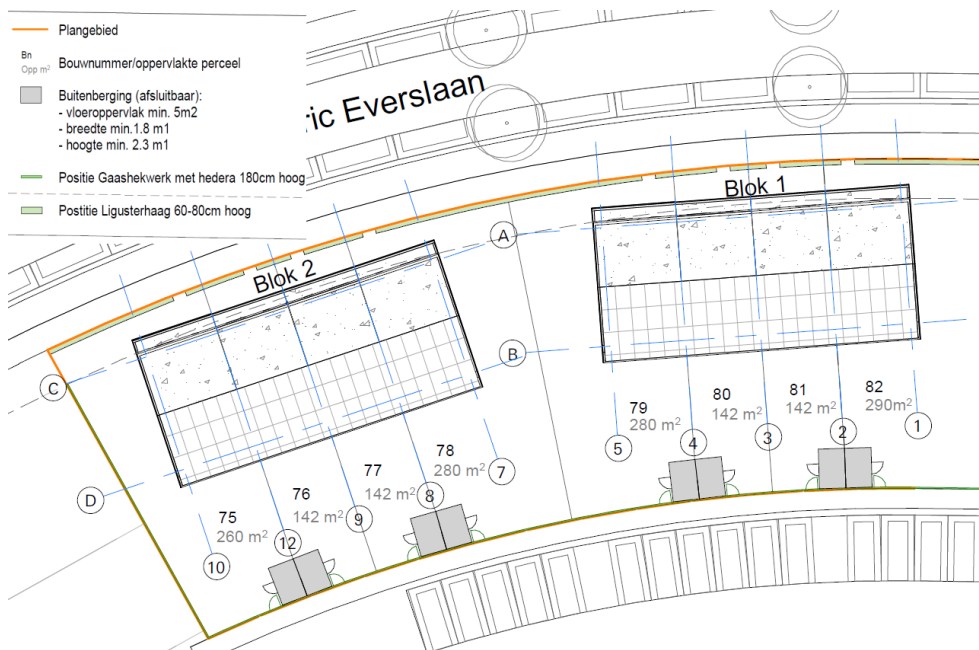
loopt door in een groene gevel op de eerste verdieping. Er zal daarnaast ruimte zijn voor grondgebonden groen aan de zijgevels en aan de voorzijde voor de veranda. Het vele groen zal bijdragen aan de biodiversiteit in de wijk.



Impressie van de toekomstige woningen (bron: Ballast Nedam Development).

Terreininrichting

De woningen worden gebouwd in twee rijen van vier. De woningen zijn gelegen op relatief grote kavels. Daarom is er ook alle ruimte voor het klimaatadaptief en duurzaam inrichten van de tuinen. Toekomstige bewoners krijgen begeleiding om hun tuin op een klimaatadaptieve en natuurinclusieve manier in te richten. Er worden groene erfafscheidingen geplaatst op de erfgrenzen van de kavels. Tussen de huizen worden geen erfafscheidingen geplaatst. Navolgende afbeelding geeft een impressie van de terreininrichting rondom de woningen.



De achterzijde van het plan gebied wordt begrensd door een hekwerk met klimop en de voorzijde door een ligusterhaag. Tussen de percelen wordt niet voorzien in een erfafscheiding (bron: Ballast Nedam Development).



Op deze afbeelding is het groene dak, de groene gevel en het groene dak van de veranda goed te herkennen (bron: Ballast Nedam Development).

Duurzaamheid en klimaatadaptatie

De woningen zijn bij uitstek duurzaam en klimaatadaptief. In het kader van de duurzaamheid zijn ze gebouwd van hoofdzakelijk organische materialen en wordt het binnenklimaat geregeld met behulp van zonnepanelen en een warmtepomp. In het kader van de klimaatadaptatie wordt er zo min mogelijk verharding aangelegd in de tuinen en worden bewoners gestimuleerd om hun tuinen klimaatadaptief in te richten. Het groendak en -gevel dragen ook bij aan een robuust watersysteem.

De verandazonneschermen en het groendak helpen om de huizen in hete zomers koel te houden.



Energie

De woningen worden zeer energiezuinig. De huizen zullen zelf energie opwekken door middel van zonnepanelen en verwarmd worden door middel van een (lucht)warmtepomp. Doordat de woningen zeer goed geïsoleerd zullen worden zullen ze zeer energiezuinig zijn. Op dagen met gunstige weersomstandigheden zullen de woningen meer energie opwekken dan dat ze verbruiken. De huizen worden opgeleverd met Nul-op-de-Meter (NOM) +10%. De 10% extra energie kan bijvoorbeeld gebruikt worden voor het opladen van de elektrische auto.

Duurzame mobiliteit

De woningen zullen goed bereikbaar zijn met duurzame modaliteiten zoals de fiets en het openbaar vervoer. Daarnaast worden de woningen voorzien van een buitenstopcontact waaraan elektrische fietsen kunnen worden opgeladen. Op de straat voor de woningen of in de parkeerkoffer achter de woningen kunnen oplaadvoorzieningen voor elektrische auto's worden gerealiseerd.

De aansluiting op de buurt

Gelet op het voorgaande, kan gesteld worden dat de ontwikkeling goed in de buurt past. De stedenbouwkundige die het stedenbouwkundig plan voor Heeze De Bolders heeft opgesteld, heeft voorliggend initiatief bekeken en hierover advies uitgebracht (zie bijlage 1). Hij oordeelt dat het stedenbouwkundig plan en het

beeldkwaliteitsplan beogen een groene, dorpse, afwisselende wijk te realiseren waarin natuurwaarden een belangrijke rol spelen. Het biobased concept sluit hier naadloos op aan. De stedenbouwkundige geeft aan dat als hij destijds de kennis van nu had gehad, de woningen zonder meer waren toegestaan in het bkp. Hoewel de woningen qua materialisering niet passen in het beeldkwaliteitsplan, is de vormgeving wel degelijk passend binnen het stedenbouwkundig plan. De woningen zijn bescheiden gelegen in de binnenbocht van de entreelaan van de buurt. De beoogde haagbeplanting past bij het bkp. De materialisering van de gevels en daken is afwijkend, maar goed ingepast. De kleuren van het hout zullen aansluiten op de kleuren van de bakstenen gevels van de rijwoningen aan de overkant van de straat. Het groendak wijkt sterker af dan de gevelbekleding, maar vormt een goede bijdrage aan het beoogde afwisselende, groene en dorpse karakter van de buurt. De afwijking qua kapvorm is beperkt. Het groene dak dat doorloopt in de gevel van de eerste verdieping geeft de indruk van een mansardekap. Deze dakvorm sluit goed aan bij de voor de streek kenmerkende kapvorm behorende bij langgevelboerderijen.

3 Beleidskader

3.1 Inleiding

Voorliggend document dient het beoogde project te toetsen aan het beleidskader. In het kader van de ontwikkeling van De Bulders is in het bestemmingsplan de realisatie van woningen op deze locatie reeds getoetst aan het beleidskader en is geconcludeerd dat de ontwikkeling in lijn is met het rijks-, provinciaal en gemeentelijk beleid.

Zoals eerder al gezegd, wijkt de beoogde ontwikkeling uitsluitend af van het bestemmingsplan op basis van het materiaalgebruik voor de gevels en de kap, en de kapvorm. Deze afwijking wordt in dit hoofdstuk getoetst aan het beleidskader. De aard en schaal van de afwijking is echter zeer beperkt. Gekeken is of dit project in lijn is met de provinciale en gemeentelijke omgevingsvisie.

3.2 Brabantse Omgevingsvisie: De kwaliteit van Brabant, visie op de Brabantse leefomgeving

Op 14 december 2018 hebben Provinciale Staten de Omgevingsvisie 'De kwaliteit van Brabant' vastgesteld. De Omgevingsvisie bevat de hoofdlijnen van het provinciale beleid voor de fysieke leefomgeving.

De visie beschrijft de strategische hoofdpogaven voor de lange termijn over klimaatverandering, energietransitie, verstedelijking en bereikbaarheid en concurrerende duurzame economie. Voor deze opgaven wordt aangegeven wat de ambities op lange termijn zijn. Om deze ambities waar te maken zijn concrete maatregelen uitgewerkt om Brabant in 2050 tot een gezonde, veilige en prettige leefomgeving te laten zijn. Ook is een concreet tussendoel geformuleerd voor het jaar 2030, om zo te kijken wat in dat jaar minimaal bereikt moet zijn om het lange termijndoel te kunnen halen. De Omgevingsvisie geeft ook aan op welke nieuwe manieren de provincie met betrokkenen wil samenwerken aan omgevingsvraagstukken en welke waarden daarbij centraal staan.

De basisopgave van de Brabantse Omgevingsvisie is werken aan veiligheid, gezondheid en omgevingskwaliteit. Deze basisopgave is veelomvattend en gaat over milieuaspecten, als een schone bodem, schoon water (ondergrond) en schone lucht. Maar ook om landschappelijke en cultuurhistorische aantrekkelijkheid, een goede woon- en werkomgeving met een aantrekkelijk aanbod aan voorzieningen, stilte en een natuurrijke omgeving, waarin biodiversiteit en recreatie hand in hand gaan.

Om deze basisopgave te verwezenlijken zijn er vier hoofdpogaven gesteld:

Werken aan de Brabantse energietransitie

Door de grote invloed van klimaatverandering nu, en in de toekomst werkt de provincie aan een energietransitie met als einddoel om in 2050 100% duurzame energie op te wekken. Door aan te sluiten bij de Nationale Energieagenda wordt het landelijk beleid gevolgd. Vervolgens wordt een heldere koers opgesteld met regio en gemeentes. Participatie zal een essentieel onderdeel vormen voor verdere planvorming.

Werken aan een 'klimaatproof' Brabant

Door de alsmaar groter wordende impact van klimaatverandering op ons dagelijks leven dient Brabant hier maatregelen voor te nemen. Er zal een klimaatbestendige en water-robuuste inrichting moeten worden ontwikkeld. Dit houdt onder andere in dat het beeklandschap wordt aangepast om wateroverlast te voorkomen. Om schade aan de landbouwsector te voorkomen wordt innovatie van deze sector, om in te spelen op klimaatverandering, gestimuleerd. Het einddoel is dat Brabant in 2050 klimaatbestendig en water-robuust is ingericht.

Werken aan de slimme netwerkstad

Duurzame verstedelijking draagt bij aan de ontwikkeling van steden die voorbereid zijn op de toekomst. Steden worden beter met elkaar verbonden. Mensen moeten zich makkelijker kunnen verplaatsen. Ook wordt de bereikbaarheid van nabije voorzieningen gestimuleerd. Hierdoor wordt het aantal verkeersbewegingen met de auto teruggedrongen en wordt deze van de fiets bijvoorbeeld gestimuleerd. Onder tussen wordt de mobiliteit gestimuleerd door het openbaar vervoer toekomstbestendig te maken, wordt innovatie van zelfrijdende auto's gestimuleerd en wordt de mobiliteit van bedrijven vergroot. Met als doel: dat in 2050 het stedelijk netwerk van Brabant als één samenhangend duurzaam en concurrerend netwerk van steden en dorpen functioneert, als onderdeel van de Noordwest- Europese metropool.

Werken aan een concurrerende, duurzame economie

Een concurrerende, duurzame economie bestaat uit verschillende onderdelen. Het stimuleren van een circulaire economie zorgt voor een toekomstbestendige economie. Innovatie wordt hierdoor gestimuleerd en de productencyclus wordt efficiënter. Hiernaast is een verdergaande digitalisering een ontwikkeling die moet worden gestimuleerd en waaruit vele voordelen kunnen worden gehaald. Het kan bijdragen aan de aantrekkelijkheid van bedrijven in de provincie waarmee het vestigingsklimaat wordt gestimuleerd. Met al deze ontwikkelingen dient echter de sociale impact altijd in ogenschouw te worden genomen. Door het benadrukken van de sociale impact van al deze veranderingen worden de inwoners van Brabant betrokken en zullen zij uiteindelijk het meest profijt van de ontwikkelingen hebben. Met als einddoel: in 2050 is Brabant de top kennis- en innovatieregio in Europa.

Toetsing

Onderhavig project betreft de realisatie van 8 biobased woningen op een nieuwbouwlocatie in Heeze. Bij de woningen staan de thema's klimaatadaptatie en energietransitie centraal.

Binnen het project wordt nadrukkelijk ruimte gegeven aan groen en water door een vermindering van verhard oppervlak en de realisatie van een groen dak. Tevens worden op het dak zonnepanelen gerealiseerd. Het onderhavig project sluit daarmee naadloos aan bij de ambities van de provincie Noord-Brabant, zoals gesteld in de Omgevingsvisie.

3.3 Structuurvisie Heeze-Leende 2013 -2030

In deze structuurvisie zijn de ontwikkelingen waar Heeze - Leende de komende jaren voor staat vertaald in ruimtelijke opgaven. Er zijn opgaven op het gebied van investeren in innovatie, economische ontwikkeling, wonen en recreëren maar ook op het gebied van zorg en maatschappelijk belang. De gemeente zet een strategie voor groei uit. Dit bestaat niet alleen uit een woningbouwopgave maar ook om het creëren van werkgelegenheid en het behouden van het groene karakter van de gemeente. De visie is uitgewerkt in een kaart van Heeze Leende anno 2030. De visie is een vooruitblik naar waar we tot het jaar 2030 als Heeze Leende naar toe willen groeien. Een belangrijk uitgangspunt bij de ontwikkeling van de gemeente is duurzaamheid. De gemeente wenst op een duurzame manier haar kwaliteiten te behouden. Een uitwerking hiervan is de gemeentelijk inzet op duurzame stedenbouw. De basis hiervan is het denkkader, waarin bij alles fases van de stedenbouw een eerlijke afweging wordt gemaakt tussen de aspecten 'planet', 'people' en 'profit'. Deze benadering zorgt ervoor dat zaken als bodem, water, landschap, identiteit en milieu al in een vroeg stadium (de locatiekeuze) worden meegewogen. Bij nieuwbouwprojecten wordt in de structuurvisie expliciet benoemd dat duurzaamheid belangrijk is. De gemeente wenst dit uit te werken door het gebruik van hernieuwbare energiebronnen, zonnepanelen, groene daken en warmte/koude opslag. Het uiteindelijke doel is energieneutraal bouwen. In de structuurvisie wordt daarnaast aandacht besteed aan mobiliteit. Ook mobiliteit wenst de gemeente te verduurzamen. Daartoe wil ze graag dat het aanbod van openbaar vervoer op peil blijft en maakt ze fietsen actief aantrekkelijker.

3.3.1 Toetsing

In onderhavig project worden 8 biobased woningen gerealiseerd. De biobased woningen passen goed binnen de structuurvisie omdat ze duurzaam en klimaatadaptief zijn. De duurzaamheidsmaatregelen die bij de woningen worden toegepast worden in de structuurvisie expliciet benoemd als gewenste ontwikkeling bij nieuwbouw. Het project Natuurhuis past goed bij het planet-people-profit concept. Er wordt rekening gehouden met de landschappelijke inpassing, het creëren van een fijn leefklimaat en een goede omgang met klimaatverandering. Er is duidelijk rekening gehouden met de belangen van mensen en van de planeet. De woningen passen niet alleen qua programma, maar ook qua uitvoering goed bij de doelen zoals verwoord in de structuurvisie. De groene inrichting van de gevels het dak en de tuinen past bij de ambitie om de gemeente te vergroenen. Omdat de woningen zo goed aansluiten bij de doelen van de gemeente met betrekking tot duurzaamheid in nieuwbouwprojecten zijn het bij het uitstek de juiste woningen op de juiste plek.

3.3.2 Conclusie

Het provinciaal en gemeentelijk beleid vormen geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van het project.

4 Milieu- en omgevingsaspecten

Omdat wonen in het projectgebied zonder meer is toegestaan op basis van het bestemmingsplan is toetsing van het voornemen aan milieuaspecten niet meer nodig. De woningen wijken qua gebruik, ligging of aantal niet af van het reeds in het bestemmingsplan toegestane. Een toetsing aan de verschillende haalbaarheidsaspecten is daarom niet noodzakelijk.

1 Uitvoerbaarheid

1.1 Economische uitvoerbaarheid

Op basis van artikel 3.1.6, lid 1, sub f van het Besluit ruimtelijke ordening dient bij de voorbereiding van een ruimtelijke procedure onderzoek plaats te vinden naar de (economische) uitvoerbaarheid van het plan. De ontwikkelingen die concreet mogelijk worden gemaakt door de ruimtelijke procedure moeten (economisch) uitvoerbaar zijn, omdat er anders sprake is van een oneigenlijke bestemming.

Het project is een initiatief van een particulier. De kosten van het initiatief zijn voor rekening van de initiatiefnemer. Het project is hiermee economisch uitvoerbaar. Voor de gemeente zijn aan onderhavig project geen financiële consequenties verbonden. Het project betreft wel een bouwplan als bedoeld in artikel 6.12, lid 1 van de Wro. Bij overeenkomst worden afspraken gemaakt over kostenverhaal. In dat geval hoeft geen exploitatieplan te worden vastgesteld.

1.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

1.2.1 Overleg en inspraak

Op grond van artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening voert het college van burgemeester en wethouders, dat belast is met de voorbereiding van ruimtelijke procedures, overleg met andere bestuursorganen van bijvoorbeeld buurgemeenten, het waterschap en de provincie.

Het overleg tussen de bestuurlijke instanties dient in een redelijke verhouding te staan tot de aard en omvang van het project. Het overleg dient dan ook beperkt te blijven tot die overheidsinstanties waarmee overleg werkelijk noodzakelijk is om te voorkomen dat de taak of verantwoordelijkheid van het andere overheidsorgaan ontoelaatbaar wordt beperkt, of dat het door dat orgaan te behartigen belang aantoonbaar wordt benadeeld.

In deze paragraaf of in een bijlage bij deze ruimtelijke onderbouwing zullen de resultaten van het overleg worden samengevat en van een antwoord worden voorzien.

1.2.2 Zienswijzen

De ruimtelijke onderbouwing zal voor een periode van zes weken voor een ieder ter inzage liggen. Een ieder kan in deze periode zienswijzen indienen. In deze paragraaf of in een bijlage bij deze onderbouwing zullen de binnengekomen zienswijzen worden samengevat en van een antwoord worden voorzien

in deze periode zienswijzen indienen. In deze paragraaf of in een bijlage bij deze onderbouwing zullen de binnengekomen zienswijzen worden samengevat en van een antwoord worden voorzien.



sab adviseurs in ruimtelijke ontwikkeling

info@sab.nl - www.sab.nl

sab Arnhem

Frombergdwarsstraat 54

6814 DZ Arnhem

sab Amsterdam

Jacob Bontiusplaats 9

1018 LL Amsterdam

Bijlage 1 - Stedenbouwkundig advies Natuurhuiswoningen



Memo

Aan: Gemeente Heeze-Leende
Van: SAB, Frank Maas, stedenbouwkundige Heeze De Bulders

Amsterdam, 22 december 2023
ons kenmerk: MAAS/210421.02
betreft: Advies Natuurhuiswoningen fase 2

Geachte heer, mevrouw,

Hierbij ontvangt u mijn advies over hoe om te gaan met de ingediende natuurhuiswoningen namens Ballast-Nedam en architect EN|EN in de tweede fase van de ontwikkeling De Bulders te Heeze. De ingediende natuurhuiswoningen wijken af van het beeldkwaliteitsplan. Op 7 februari 2023 hebben we dit initiatief besproken met Welstand.

Het initiatief wijkt qua beeldkwaliteit enigszins af. Waar het beeldkwaliteitsplan pleit voor een traditioneel dorps en afwisselend beeld, is het dan ook de vraag of de natuurhuiswoningen passen in dit beoogde beeld.

Allereerst de beoogde plek en de volumes van de natuurhuiswoningen. Afwijkende bebouwing wordt in het oorspronkelijke en in het recente stedenbouwkundige plan vooral gezien op belangrijke punten in de ruimtelijke structuur. De natuurhuiswoningen zijn beoogd als onderdeel van de rijwoningen aan de entreelaan. Dat betekent dat de woningen, ondanks de afwijkende architectuur, zich zullen moeten voegen in het beeld van deze laan. Daar is door de architect uitgebreid onderzoek naar gedaan. Ik kom tot de conclusie dat de bouwvolumes van de natuurhuiswoningen prima passen binnen het beoogde beeld. De laan wordt zoals beoogd begeleid door beide volumes, opgebouwd in korte blokken van rijwoningen. De natuurhuiswoningen nemen ook niet de gehele sfeer van de laan over, deze staan immers netjes binnen het gelid en staan ook nog eens aan de zijde van de binnenbocht. Ook de erfafscheidingen (hagen) worden gewoon zoals beoogd ingeplant, wat het continue karakter aan de laan bevestigt. Kortom, op dit vlak voldoen de natuurhuiswoningen.

sab

adviseurs in
ruimtelijke
ontwikkeling

026 357 69 11
info@sab.nl
www.sab.nl

sab Arnhem
Frombergdwarsstraat 54
6814 DZ Arnhem

sab Amsterdam
Jacob Bontiusplaats 9
1018 LL Amsterdam

KvK Arnhem: 09122123
BTW Nr.: NL8099.21.613.B01
IBAN: NL56 RABO 0393 2638 19



De natuurhuiswoningen wijken vooral af op het gebied van de beoogde traditionele materialisering. Voor de gevels is in het beeldkwaliteitsplan een baksteen voorzien (rood, roodbruin, bruin, wittinten en grijstinten) en de langskap wordt gedekt met pannen (antraciet, grijs en oranje) of het betreft een rieten kap. Tegelijkertijd ambieert het stedenbouwkundig plan een groene, inclusieve omgeving. Dat is in de structuur terug te vinden door de groene lanen, bermen en plekken in het plan, en -niet in de laatste plaats- de opgenomen enorme groene long in het midden van De Bulders (de grote strabrecht).

... Dat de natuurhuiswoningen een houten gevel krijgen vind ik vanuit stedenbouwkundige overwegingen geen onoverkomend probleem. Het initiatief past binnen de beoogde afwisselende en groene straatbeeld. Wel vind ik belangrijk dat de woningen qua kleur en toon de verbinding zoeken met de overige woningen aan de entreelaan. Om die reden heeft de architect beide blokken van de natuurhuiswoningen een verschillende tint gegeven, die tevens passen bij tinten van de overige woningen in de laan.

Het grasdak is uiteraard ook afwijkend, maar wel logisch bij het initiatief. Deze afwijkende dakbedekking draagt echter bij aan de beoogde groene dorpse omgeving, maar is natuurlijk wel minder traditioneel dan in 2015 beoogd. Maar dragen wel weer bij aan het voorziene afwisselende straatbeeld. Anno 2023 zouden wij grasdaken als mogelijkheid zeker hebben opgenomen, daarom vind ik deze afwijking nu ook geen onoverkomenlijk probleem.

... En last but not least, wil ik graag aangeven dat ik dit initiatief met een idealistisch en experimenteel karakter met het oog op ontwikkelingen in de toekomst erg waardeer. Het initiatief past goed in de tijdsgeest van nu en de toekomst, een tijdsgeest die we bij het schrijven van het beeldkwaliteitsplan in 2015 niet hadden voorzien. Ik wil daarom een **positief advies** meegeven aan dit initiatief.

Ik adviseer Welstand en de vergunningverlener medewerking te verlenen aan de omgevingsaanvraag.

Ik wens u een goed 2024 en kijk uit naar de verdere ontwikkelingen in De Bulders!

Met een vriendelijke groet,

Frank Maas

Stedenbouwkundige SAB

sab

adviseurs in
ruimtelijke
ontwikkeling

026 357 69 11
info@sab.nl
www.sab.nl

sab Arnhem
Frombergdwarsstraat 54
6814 DZ Arnhem

sab Amsterdam
Jacob Bontiusplaats 9
1018 LL Amsterdam

KvK Arnhem: 09122123
BTW Nr.: NL8099.21.613.B01
IBAN: NL56 RABO 0393 2638 19