



**Wijzigingsplan Goorstraat ong. te Heesch  
Toelichting**

**d.d. 21-07-2017**

**NL.IMRO.1721.WPGoorstraatong-vg01**

<b>1. INLEIDING .....</b>	<b>4</b>
1.1. Aanleiding .....	4
1.2. Ligging & begrenzing planlocatie .....	5
1.3. Geldend bestemmingsplan .....	5
<b>2. BESCHRIJVING VAN HET PROJECT .....</b>	<b>6</b>
2.1. Inleiding .....	6
2.2. Kadastrale situatie .....	6
2.3. Stedenbouwkundig plan & randvoorwaarden .....	7
2.4. Bouwplan .....	7
2.5. Beeldkwaliteit .....	8
2.6. Erfontsluiting en parkeren .....	10
<b>3. VIGEREND BELEID .....</b>	<b>11</b>
3.1. Provinciaal beleid .....	11
3.2. Gemeentelijk beleid .....	12
3.3. Conclusie beleid .....	15
<b>4. RUIMTELIJKE ONDERBOUWING PROJECT .....</b>	<b>16</b>
4.1. Wijdere omgeving .....	16
4.2. Directe omgeving .....	16
4.3. Ruimtelijke effecten project .....	19
<b>5. MILIEUASPECTEN .....</b>	<b>20</b>
5.1. Bodemkwaliteit .....	20
5.2. Wet geluidhinder .....	21
5.3. Waterparagraaf .....	22
5.4. Luchtkwaliteit .....	29
5.5. Externe Veiligheid .....	29
5.6. Brochure Bedrijven en Milieuzonering .....	30
5.7. Wet geurhinder en veehouderij .....	32
<b>6. WAARDEN .....</b>	<b>34</b>
6.1. Archeologie en cultuurhistorie .....	34
6.2. Flora en fauna .....	37
<b>7. BELEMMERINGEN .....</b>	<b>39</b>

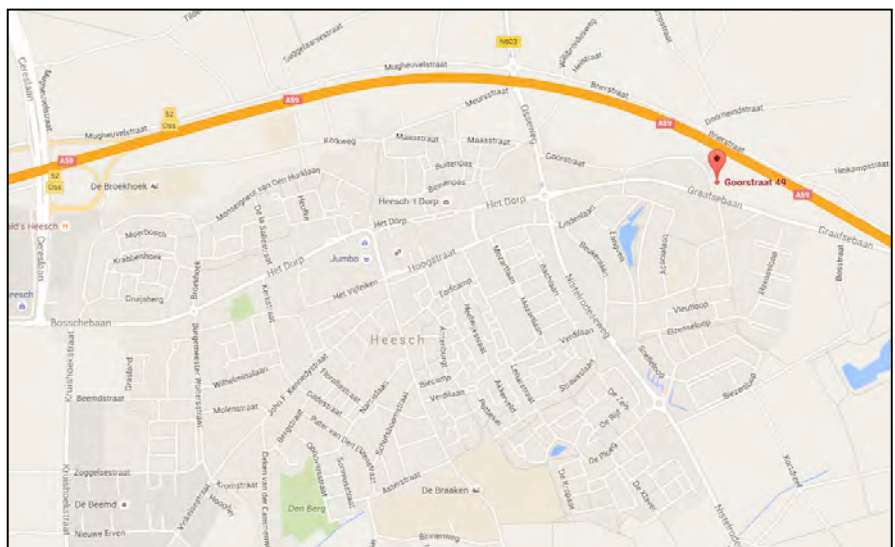
<b>8. MOTIVATIE BESTEMMINGSPLAN .....</b>	<b>40</b>
<b>9. TOELICHTING OP DE BESTEMMINGSREGELING .....</b>	<b>42</b>
9.1. Inleiding .....	42
9.2. Verbeelding.....	42
9.3. Bestemmingsplanregels.....	42
<b>10. ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID .....</b>	<b>44</b>
<b>11. BIJLAGEN.....</b>	<b>45</b>

## 1. INLEIDING

### 1.1. Aanleiding

Familie Ruijs is voornemens om op hun perceel aan de noordrand van Heesch twee woonbestemmingen te verkrijgen. De locatie is gelegen achter Goorstraat 49 te Heesch. Het perceel is nu in gebruik als weiland en/of ten behoeve van akkerbouw.

De ligging van het plangebied is hieronder aangegeven.



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

Binnen het vigerende bestemmingsplan is onderhavige ontwikkeling niet mogelijk. De gemeente is wel bereid medewerking te verlenen aan het initiatief door middel van een wijzigingsbevoegdheid, op grond van artikel 3.6 lid 1 sub a Wet Ruimtelijke Ordening.

### **1.2. Ligging & begrenzing planlocatie**

De planlocatie bevindt zich aan de noordoostzijde van Heesch achter Goorstraat 49 te Heesch. De openbare weg, Goorstraat, ligt aan de noordelijke grens van de planlocatie. Aan zowel de westelijke als de zuidelijke grens wordt de planlocatie begrensd door een woning respectievelijk gelegen aan Goorstraat 49 en Goorstraat 51. Aan de oostelijke grens wordt de planlocatie begrensd door een bedrijf gelegen aan Graafsebaan 24.

### **1.3. Geldend bestemmingsplan**

De planlocatie valt geheel binnen het bestemmingsplan 'De kommen van Bernheze' zoals dit is vastgesteld op 06 januari 2011 door de gemeenteraad van de gemeente Bernheze.

De betreffende planlocatie heeft de enkelbestemming 'Wonen' en de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 3'. Woningen zijn uitsluitend binnen een bouwvlak toegestaan. Op het betreffende perceel is geen bouwblok aanwezig. Het bestemmingsplan 'De kommen van Bernheze' biedt, door middel van een wijzigingsbevoegdheid, de mogelijkheid om medewerking te verlenen aan het toevoegen van twee woningen.

Deze wijzigingsbevoegdheid wordt mogelijk gemaakt doordat onderhavig plan is gelegen in 'wro-zone – wijzigingsgebied 1 – Noordrand Heesch'. Bij wijzigingsgebied 1 hoort een wijzigingsplan, die bestaat uit planregels, toelichting, planverbeelding en verschillende haalbaarheidsonderzoeken.

Deze toelichting dient als motivering bij de te volgen procedure.

## 2. BESCHRIJVING VAN HET PROJECT

### 2.1. Inleiding

De planlocatie is gelegen achter Goorstraat 49 aan de rand van Heesch in gemeente Bernheze. Het perceel wordt nu gebruikt als weiland.

De initiatiefnemers zijn voornemens om op hun perceel twee woonbestemmingen te verkrijgen voor het realiseren van twee woningen.

### 2.2. Kadastrale situatie

De kadastrale situatie is toegevoegd, zie bijgaande kaart. De locatie is kadastraal bekend onder gemeente Heesch, sectie B, nummer 7398 en nummer 7267. Het perceel is eigendom van de Familie Ruijs.



### **2.3. Stedenbouwkundig plan & randvoorwaarden**

Door de gemeente Bernheze is op 18 november 2014 een stedenbouwkundig advies geschreven voor de planlocatie achter Goorstraat 49. De ontwikkelingsvisie Noordrand Heesch geldt als toetsingskader. In deze visie staat het versterken van de landschapswaarden centraal. Niettemin wordt op verschillende plaatsen het toevoegen van een extensieve, landelijke woonvorm aanvaardbaar geacht.

De ontwikkelingsvisie Noordrand Heesch ligt aan de basis van het stedenbouwkundig advies. De visie geeft voor deze locatie 'wonen in het landschap' aan. Op deze plaatsen mogen bestaande en mogelijk nieuwe woningen op een extensieve manier in het landschap aanwezig zijn. Nieuwe woningen moeten aansluiten bij de plaatselijke ruimtelijke en architectonische karakteristieken. Toevoegen van woningen kan als dit de stedenbouwkundige/landschappelijke structuur versterkt en ter plekke geen doorzicht is.

Ter plekke is geen doorzicht aanwezig. Het betreft een agrarisch perceel omringd door bebouwing, beplanting en erfafscheidingen. De ruimtelijke karakteristiek bestaat uit bebouwing op ruime percelen omringd door groen. De vrijstaande woningen op ruime percelen bestaat uit 1 laag met een kap.

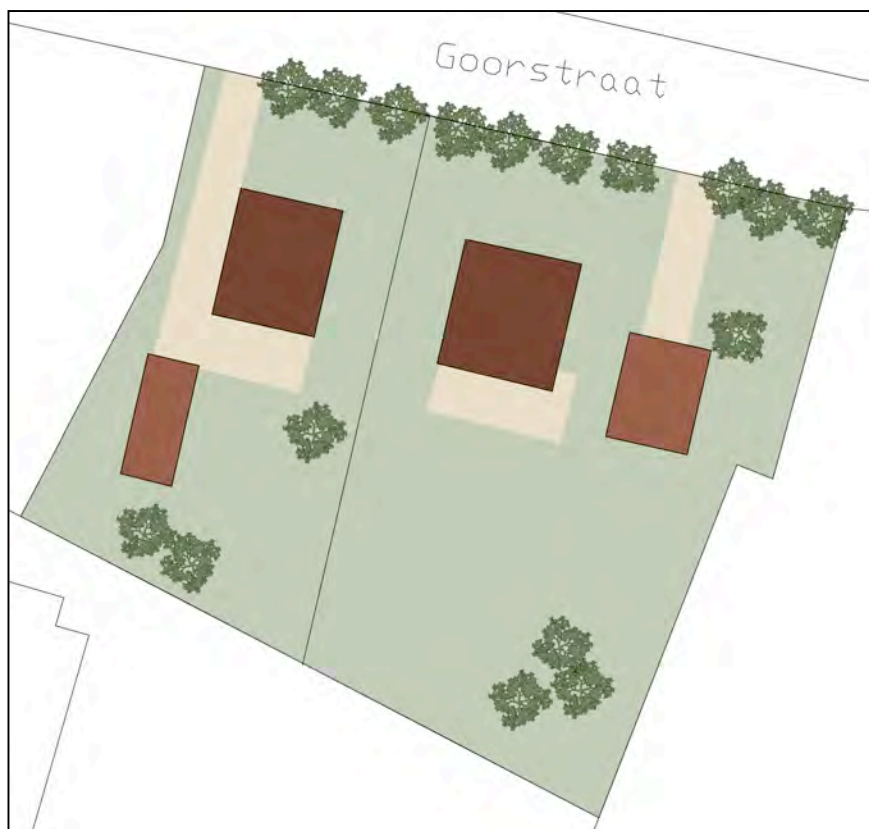
De stedenbouwkundige randvoorwaarden die daarbij horen zijn:

- woningen staan op ruime kavels;
- afstand tot de zijdelingse perceelgrens is minimaal 4,5 meter;
- afstand tot de voorste perceelgrens is minimaal 8 meter;
- de woning heeft een maximale goothoogte van 4 meter en nokhoogte van 10 meter;
- het beeldkwaliteitsplan Ruimte voor Ruimte woningen vormt de leidraad voor architectonische inpassing;
- omringend groen blijft zoveel mogelijk behouden.

### **2.4. Bouwplan**

Op de betreffende planlocatie is nog geen bouwplan ontwikkeld. Wel is een eerste indicatieve schets gemaakt en deze schets is op de volgende pagina weergegeven. Op deze schets is globaal aangegeven waar de grondgebonden woningen en eventuele bijgebouwen op het perceel kunnen komen te liggen, rekening houdende met de

stedenbouwkundige voorwaarden en afstanden m.b.t. naastgelegen bedrijven (verder uitleg hiervoor zie in paragraaf 5.6). Verdere invulling van het bouwplan zal uitgewerkt worden voorafgaand aan het aanvragen van een omgevingsvergunning.



*Eerste indicatieve schets bouwplan*

## **2.5. Beeldkwaliteit**

Als stedenbouwkundige randvoorwaarde is aangegeven dat voor onderhavig plan rekening dient te worden gehouden met het beeldkwaliteitsplan RvR-woningen. Het beeldkwaliteit heeft uiteenlopende doeleinden en gebruikers. Zo vervangt dit beeldkwaliteitsplan de welstandsnota voor de locaties Ruimte voor Ruimte woningen worden gebouwd. Hierdoor wordt dit het nieuwe toetsingskader voor de welstandscommissie. Dit beeldkwaliteitsplan werkt ook inspirerend naar architecten en toekomstige bewoners. Zij zien wat de ontwerpgedachte is achter de Ruimte voor Ruimte woningen. Ook kunnen omwonenden zien wat er in de buurt gebouwd wordt en wat de richtlijnen voor de nieuwe woningen zijn.



In het beeldkwaliteitsplan zijn er twee woningtypes mogelijk; dit zijn boerderijen en landhuizen.

#### *Boerderijtype*

Ruime opzet. Enkelvoudige massa. Gericht op functioneel en agrarisch gebruik. Landelijke uitstraling. Hoofdvorm bestaat uit één laag met grote kap. Gelegen aan de straat. Rechthoekig grondvlak met mogelijke ondergeschikte uit en aanbouwen. Rustig vormgegeven. Sobere detaillering. Terrein indeling is rationeel. Erfinrichting met stoepen, weide, groentetuin en hagen. Clustering met bijgebouwen om een erf. Bijgebouwen staan dichtbij de hoofdbebouwing.



#### *Landhuistype*

Samengestelde massa, complex kappenplan en gootverspringing, sierelementen. Landschappelijke uitstraling. Eén laag met een grote kap. Gootverhoging, uitsparingen en verdraaiingen in de kap. Accenten aan de gevel. Gelegen verder van de straat. Grote landschappelijke siertuin. Opvallende elementen als schoorsteen en dakkapellen. Gericht op woongenot en comfort. Bijgebouwen achter in de tuin en aan de rand.



## 2.6. Erfontsluiting en parkeren

### *Erfontsluiting*

De planlocatie is gesitueerd direct aan de Goorstraat en wordt ook direct aan deze openbare weg ontsloten.

### *Parkeren*

Op 09 juli 2015 is het 'Parkeernormennota gemeente Bernheze' vastgesteld door de raad van Gemeente Bernheze. De parkeernorm die hierin gesteld is staat hieronder weergegeven.

Type functie	Centrum	Binnen Bebouwde Kom	Buiten bebouwde kom	Eenhed
<b>Parkeernormen wonen</b>				
Eenpersoonswoning <60 m <sup>2</sup>	1,3	1,3	1,3	woning
Meerpersoonswoning > 60 m <sup>2</sup>	1,8	2	2	woning
Serviceflat/aanleunwoning	0,6	0,6	0,6	woning
Zorgunit	0,6	0,6	0,6	woning
Kamerverhuur	0,6	0,6	0,6	woning

*Parkeernormen wonen – bron: Parkeernormennota gemeente Bernheze*

Onderhavig plan ligt binnen de bebouwde kom (Bibeko) en is groter dan 60 m<sup>2</sup>. De parkeernorm die hiervoor geldt is 2,0 parkeerplaatsen per woning. De parkeerplaatsen zullen op eigen terrein worden gerealiseerd.

### **3. VIGEREND BELEID**

In deze paragraaf worden kort de relevante beleidskaders beschreven waarbinnen de ruimtelijke ontwikkeling zijn plek krijgt.

Achtereenvolgens komt aan de orde:

- provinciaal beleid
- gemeentelijk beleid

#### **3.1. Provinciaal beleid**

##### *Structuurvisie*

Op 7 februari 2014 is de partiële herziening 2014 van de Structuurvisie ruimtelijke ordening Noord-Brabant 2010 vastgesteld. In de structuurvisie staan de hoofdlijnen van het ruimtelijk beleid tot 2025, met een doorkijk naar 2040.

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

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

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

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

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

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

#### *Verordening ruimte*

Op 18 maart 2014 is Verordening ruimte 2014 Provincie Noord-Brabant vastgesteld door de Provinciale Staten. De Verordening bevat algemene regels die gemeenten in acht moeten nemen bij het opstellen van bestemmingsplannen en het verlenen van omgevingsvergunning waarbij afgeweken wordt van bestemmingsplannen. De onderwerpen die in de Verordening staan komen uit de provinciale structuurvisie. De Verordening is daarbij één van de manieren om die provinciale belangen veilig te stellen.

Belangrijke onderwerpen in de Verordening ruimte zijn:

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

Een nieuw bestemmingsplan voorziet in de bevordering van de ruimtelijke kwaliteit van het daarbij betrokken gebied en de naaste omgeving, waaronder in ieder geval een goede landschappelijke inpasbaarheid. Toepassing moet worden gegeven aan het principe zorgvuldig ruimtegebruik. Dit houdt in ieder geval in dat een ruimtelijke ontwikkeling buiten bestaand stedelijk gebied gebruik maakt van een bestaand bouwperceel en dat gebouwen, bijbehorende bouwwerken en andere permanente voorzieningen binnen het bouwperceel worden opgericht en daarbinnen worden geconcentreerd.

### **3.2. Gemeentelijk beleid**

#### *Structuurvisie Bernheze*

De gemeenteraad van Bernheze heeft op 11 februari 2010 de structuurvisie Bernheze vastgesteld. Deze visie geeft een doorkijk tot het

jaar 2015. Heesch is hierin getypeerd als de grootste kern, die ook op Oss georiënteerd is. Als sterke elementen zijn de ligging, het groen en de diversiteit daarbinnen, en het woon- en leefklimaat aangegeven. Als zwakten zijn het financieel draagvlak, het imago en de belevingswaarde van de kernen aangegeven.

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

Uitbreidingen hebben vooral plaatsgevonden rondom de bestaande dorpen. Deze zijn aan de kernranden opgerekt. De komende jaren wenst de gemeente de verstedelijking te concentreren in de gebieden rondom de dorpen en op de vrijkomende percelen in de dorpen zelf (inbreiding). Hierbij is het streven gericht op kwaliteit en in mindere mate op kwantiteit.

Wat betreft dorpsontwikkeling wordt ingezet op het behoud van de diversiteit van de kernen en linten. Het afwisselende karakter van kleinschalige bedrijvigheid, agrarisch gebruik en woningbouw zorgt dat het gebied dynamisch blijft. Om te voorkomen dat zowel senioren als jongeren de gemeente verlaten, wordt ingezet op kleinschalige woningbouw met passende woningtypen. Deze kwalitatieve woningbehoefte is leidend bij de locatiekeuze. Waardevolle doorzichten naar het buitengebied dienen behouden te blijven. In eventuele nieuwe uitbreidingen komt het onderliggende landschap terug in het stedenbouwkundig ontwerp. Dit alles vraagt grote aandacht voor stedenbouwkundig ontwerp en beeldkwaliteit.

Plaatselijk kan ingezet worden op de realisatie van exclusieve woonbuurten. Ook hierbij wordt het onderliggende landschap als inspiratiebron gebruikt. Het landelijk wonen nabij een verstedelijkte omgeving is een kwaliteit van de gemeente.

### *Masterplan Wonen*

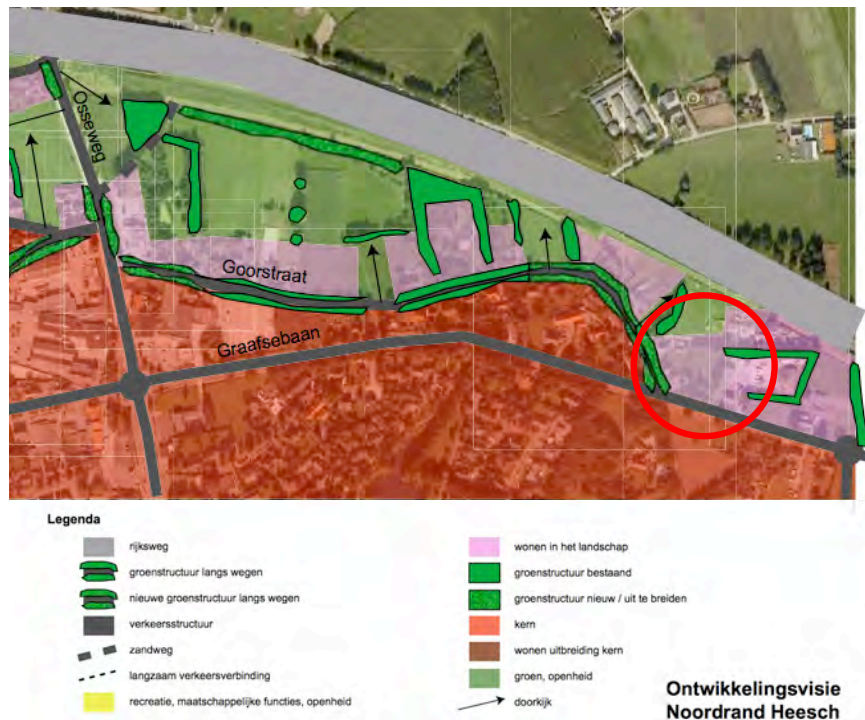
In het bestuursprogramma van Bernheze is het Masterplan Wonen aangekondigd. Dit plan is op 7 juli 2011 door de gemeenteraad vastgesteld. De nieuwe realiteit op de woningmarkt (economische recessie) maakt een prioritering in de kwantitatieve en kwalitatieve woningbouw noodzakelijk. Deze prioritering is vastgelegd in het Masterplan Wonen.

Het masterplan bevat een gedetailleerde uitwerking van de woningbouwplannen voor de komende jaren. Het Masterplan Wonen bevat een aantal keuzes die gevolgen hebben voor de woningbouw in de gemeente. Deze keuzes hebben vooral betrekking op de grotere woningbouwontwikkelingen, maar bieden ook aanleiding om op kleinere, particulier schaalniveau in heroverweging te nemen. De behoefte aan een diverser en toegankelijker woningaanbod groeit.

### *Ontwikkelingsvisie Noordrand Heesch*

De gemeente Bernheze heeft voor de noordrand van Heesch een ontwikkelingsvisie laten opstellen. Het gebied heeft het karakter van een restzone, zonder helder ontwikkelingsperspectief. Met de zich steeds weer aandienende initiatieven dreigen de aanwezige landschappelijke en cultuurhistorische kwaliteiten te verwateren en zelfs verdwijnen. Er was een heldere ontwikkelingsstrategie nodig om de aanwezige kwaliteiten veilig te stellen. Dit gedeelte van de dorpsrand kenmerkt zich door een zekere kleinschaligheid in bebouwing en open ruimten. Bovendien is hier hoofdzakelijk de woonfunctie aanwezig. De korte afstand tot het centrum van Heesch is een extra kwaliteit. Centraal in de visie staat het versterken van de landschapswaarden. Het is dus primair een groene visie. Niettemin kan op verschillende plaatsen het toevoegen van een extensieve, landelijke woonvorm aanvaardbaar worden geacht.

Onderhavige planlocatie ligt in een deelgebied dat is aangewezen voor wonen in het landschap. Daarbij zullen wel de hinderzones van de A59 en de Graafsebaan in acht moeten worden genomen. Met betrekking tot de functie als bufferzone en de keuze van de waardevolle open plekken dient een strategie te worden gekozen, waar rekening wordt gehouden met zorgvuldige positionering van zichtrelaties waarbij bebouwing, openheid en begroeiing in één oogopslag zijn waar te nemen.



De ontwikkelingsvisie voor de Noordrand van Heesch heeft als wijzigingsbevoegdheid een juridisch-planologische vertaling gekregen in de laatste actualisering van het bestemmingsplan voor dit gebied.

### 3.3. Conclusie beleid

De ontwikkeling past binnen zowel het provinciaal en regionaal ruimtelijk beleid. Doordat er op het perceel twee woningen worden gerealiseerd is er sprake van een vorm van inbreiding, waarmee voldaan wordt aan de hoofddoelstelling zuinig ruimtegebruik. Daarnaast past het realiseren van de twee woningen ook binnen de ontwikkelingsvisie Noordrand Heesch. De ontwikkeling past dan ook binnen de op alle niveaus gestelde beleidskaders.

## 4. RUIMTELIJKE ONDERBOUWING PROJECT

Dit hoofdstuk geeft een beschrijving van de ruimtelijke en functionele situatie in de bredere en de directe omgeving van de planlocatie als ruimtelijke onderbouw van voorliggend initiatief.

### 4.1. Wijdere omgeving

Het dorp Heesch is ontstaan vanuit een belangrijk lint dat de verbinding vormde tussen 's Hertogenbosch en Grave: de vroegere Rijksweg of 't Dorp. De planlocatie is via enkele woonstraten vanaf 't Dorp bereikbaar.

### 4.2. Directe omgeving

Het meest oostelijke deel van Heesch is vrij open nabij de Osseweg en wordt kleinschaliger naar het oosten met vooral woningen aan de Goorstraat. De Goorstraat vormt de noordelijke begrenzing van het stedelijk gebied van Heesch, het moet beschreven worden als overgangsgebied tussen stad en landschap.

In de directe omgeving van de planlocatie is voornamelijk de functie wonen aanwezig met verschillende doorkijken. Opgaand groen is voornamelijk aanwezig aan weerszijde langs de straat. Op het perceel zelf is geen opgaand groen aanwezig.



*Contour planlocatie (rode lijn) (bron: <http://www.ruimtelijkeplannen.nl>)*





*Begin Goorstraat gezien vanaf Graafsebaan*



*Goorstraat met aan rechterzijde de doodlopende weg richting planlocatie*



*De doodlopende weg met iets verderop de planlocatie aan de rechterzijde*



*Planlocatie gezien aan rechterzijde vanaf Goorstraat*



*Planlocatie gezien in het midden vanaf Goorstraat*



*Planlocatie gezien aan linkerzijde vanaf Goorstraat*

### **4.3. Ruimtelijke effecten project**

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

1. De woning staat op een ruime kavel en het omringend groen blijft zoveel mogelijk behouden, hierdoor blijft het 'Wonen in het landschap' voortbestaan;
2. Door het toevoegen van twee woningen wordt voldaan aan de doelstelling zuinig ruimtegebruik;
3. Het toevoegen van twee woningen is in overeenstemming met het gemeentelijk volkshuisvestigingsbeleid;
4. De massaopbouw sluit aan bij de plaatselijke ruimtelijk en architectonische karakteristieken, als in studie aangegeven in paragraaf 2.3 en 2.4.

#### *Conclusie*

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

## 5. MILIEUASPECTEN

### 5.1. Bodemkwaliteit

Door Bodeminzicht uit Veghel is een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd: rapport “Verkennend bodemonderzoek Goorstraat ong. te Heesch” (11-05-2016, B1687). De relevante delen van de samenvatting uit het rapport zijn hieronder weergegeven.

#### “Resultaten

*In de zintuiglijk schone bovengrond van de vast bodem (BG1 en BG2) zijn geen gehalten aan onderzochte stoffen gemeten boven de achtergrondwaarden. In de zintuiglijk schone ondergrond van de vaste bodem (OG1) zijn eveneens geen gehalten aan onderzochte stoffen gemeten boven de achtergrondwaarden.*

*In het grondwater ter plaatse van 01 zijn gehalten aan koper, zink en cadmium gedetecteerd boven de streefwaarden. De verhogingen aan metalen zijn toe te schrijven aan natuurlijk verhoogde achtergrondwaardes. De gehalten aan zware metalen overschrijden de tussenwaarde niet en behoeft geen nader onderzoek.*

#### Conclusie en advies

*De resultaten van het onderzoek stemmen niet geheel overeen met de hypothese. De resultaten vormen echter geen aanleiding tot aanpassing van de onderzoeksstrategie. Ter plaatse van de onderzoekslocatie zijn geen verontreinigingen aangetoond die aanleiding vormen voor het uitvoeren van nader of aanvullend bodemonderzoek. De bodemkwaliteit ter plaatse van de onderzoekslocatie vormt, ons inziens, geen belemmering voor de beoogde nieuwbouw van een woning.*

*De eventueel bij werkzaamheden vrijkomende grond is op of buiten het onderzoeksterrein herbruikbaar. Indien vrijkomende grond op de locatie afgevoerd dient te worden, dient men rekening te houden met de regels van het vigerende Besluit Bodemkwaliteit.”*

#### Conclusie

De bodemkundige situatie vormt geen planologische belemmering voor het plan.

## 5.2. Wet geluidhinder

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

Volgens de Wet geluidhinder (Wgh) hebben alle wegen in het buitengebied een geluidszone van 250 meter aan weerszijden van de weg, berekend vanaf de wegkant. Wegen van vier rijstroken hebben een geluidszone van 400 meter. Verder komen volgens de Wgh alleen wegen in aanmerking waar harder dan 30km/uur gereden mag worden.

Het onderhavig plan zijn verschillende wegen aanwezig met een geluidszone. De Goorstraat zelf is gelegen in een 30km/uur zone, waardoor geen toets is vereist. Daarentegen is voor de Graafsebaan en A59 wel een toets vereist aan wegverkeergeluid op de gevel in het kader van een verzoek hogere grenswaarde Wet geluidhinder.

Door Ingenieursburo Ulehake uit Oss is een akoestisch onderzoek uitgevoerd: rapport "Goorstraat ongenummerd, Heesch – Akoestisch rapport – geluidbelasting van de gevel" (15 april 2016, 14178-01 RAP-01B). De relevante delen van de samenvatting en advies uit het onderzoeksrapport zijn hieronder weergegeven.

*"De te realiseren woningen op een kavel aan de Goorstraat te Heesch ligt in de geluidzone van de A59 en de Graafsebaan. De geluidbelasting gevel mag volgens de Wet geluidhinder ten hoogste 48 dB zijn, of 53 dB als deze hogere waarde wordt toegestaan door Burgemeester en Wethouders.*

*De geluidbelasting ten gevolge van het verkeerslawaai is berekend met behulp van SRM II. Bij de berekening is uitgegaan van de situatie volgens bijlage I en de verkeersintensiteiten volgens het Geluidregister (A59) en volgens opgave gemeente Bernheze (Graafsebaan).*

*De geluidbelasting ten gevolgen van het verkeer op de A59 bedraagt 56 op de voorgevel op 4,5 meter hoogte van de woning rechts. Dit is hoger dan de voorkeursgrenswaarde en tevens hoger dan de maximaal toelaatbare waarde van 53 dB. Een hogere waarde aanvraag is noodzakelijk.*

*De voorgevel op de bovenverdieping van de woning rechts dient als dove gevel uitgevoerd te worden. Hierdoor vervalt de toetsing van de gevelbelasting op deze gevel (waarneempunt 04B).*

*Met vervallen van waarneempunt 04B is de geluidbelasting ten gevolge van het verkeer op de A59 bedraagt 53 dB. Dit betekent dat de voorkeursgrenswaarde wordt overschreden maar de hoogst toelaatbare geluidbelasting niet wordt overschreden. Er moet een verzoek hogere grenswaarde ingediend worden. Daarbij mag het binnenniveau maximaal 33 dB bedragen. Dit kan later via eisen aan de geluidwering van de gevel worden gerealiseerd. Een berekening van de geluidwering van de gevel moet nog worden uitgevoerd.*

*De hoogst berekende geluidbelasting ten gevolge van de Graafsebaan is 47 dB na aftrek volgens artikel 110 g van de Wet geluidhinder. Dit betekent dat de voorkeursgrenswaarde ten gevolge van het verkeer op de Graafsebaan niet wordt overschreden.*

*Tevens is geconstateerd dat de milieukwaliteit grotendeels matig tot redelijk kan worden beoordeeld.”*

#### *Conclusie*

Een verzoek hogere grenswaarde moet ingediend worden. Wanneer het binnenniveau niet hoger is dan 33 dB wordt een goed woon- en leefklimaat gewaarborgd. Het aspect geluidhinder vormt geen planologische belemmering voor onderhavig plan.

### **5.3. Waterparagraaf**

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

### *Beleid en regelgeving*

#### Waterschap Aa en Maas

Het plangebied valt onder het beheer van Waterschap Aa en Maas. Het waterschap heeft een waterbeheerplan 'Werken met water. Voor nu en later.', waarin de doelen van het waterschap voor de periode van 2016 tot 2021 staan beschreven. Deze worden ingedeeld in de volgende thema's:

- Veilig en bewoonbaar;
- Voldoende water en robuust watersysteem;
- Gezond en natuurlijk water;
- Schoon water;
- Leveren van een maatschappelijke meerwaarde.
  - water in bebouwd gebied;
  - kennisontwikkeling en innovatie;
  - energiegebruik en grondstofvoorziening;
  - internationale samenwerking;
  - water en ruimte.

Het waterschap geeft in het waterbeheerplan zich continu te laten leiden door zijn missie: *"Het ontwikkelen, beheren en in stand houden van gezonde, robuuste en veerkrachtige watersystemen, die ruimte bieden aan een duurzaam gebruik voor mens, dier en plant in het gebied, waarbij de veiligheid is gewaarborgd en met oog voor economische aspecten"*.

Bij ruimtelijke ontwikkelingen hanteert het waterschap enkele uitgangspunten ten aanzien van het duurzaam omgaan met water, die van belang zijn als vertrekpunt van het overleg tussen initiatiefnemer en waterbeheerder. De uitgangspunten zijn:

- Wateroverlastvrij bestemmen;
- Scheiding van vuil en schoon (hemel)water;
- Doorlopen van de afwegingsstappen;
- Hydrologisch neutraal ontwikkelen;
- Water als kans;
- Meervoudig ruimtegebruik;
- Voorkomen van vervuiling;
- Waterschapsbelangen.

Het waterschap is verantwoordelijk voor het waterkeringengebied, het waterbeheer en het transporteren en zuiveren van afvalwater. In

aansluiting op het landelijke gebied hanteert het Waterschap het beleid dat bij nieuwe plannen onderzocht dient te worden hoe omgegaan wordt met het schone hemelwater. Hierbij worden de afwegingsstappen ‘hergebruik – infiltratie – buffering – afvoer’ doorlopen, waarbij het Waterschap bij alle in- en uitbreidingsplannen adviseert en toetst op hydrologische effecten. Het uitgangspunt is om ontwikkelingen hydrologisch neutraal uit te voeren. Dit betekent dat de ontwikkeling geen verandering mag aanbrengen in de waterhuishoudkundige situatie op de locatie en in de directe omgeving. Verder is het streven om het schone en verontreinigde water zoveel mogelijk te scheiden.

#### Gemeente Bernheze

Het beleid van de gemeente Bernheze sluit aan op het landelijke en provinciale beleid. De gemeente zelf heeft een Gemeentelijk Rioleringsplan en het Gemeentelijk Waterplan opgesteld. In het Gemeentelijk Rioleringsplan zijn doelstellingen en maatregelen in de waterketen opgenomen, waartoe de gemeente wettelijk verplicht is. In het waterplan worden extra, niet wettelijk verplichte maatregelen opgenomen, die nodig zijn om de gewenste inrichting en functioneren van water te kunnen bereiken. De hoofddoelstelling van het waterplan is “Het ontwikkelen van een integrale visie in de omgang met water in de breedste zin van het woord’. Het integrale aspect betekent dat het gehele systeem van grond- en oppervlaktewater centraal staat, inclusief aan- en afvoer van water. De keten van drinkwater, riolering en afvalwaterzuivering wordt in de visie betrokken daar waar deze het watersysteem beïnvloedt.

#### *Locatiestudie*

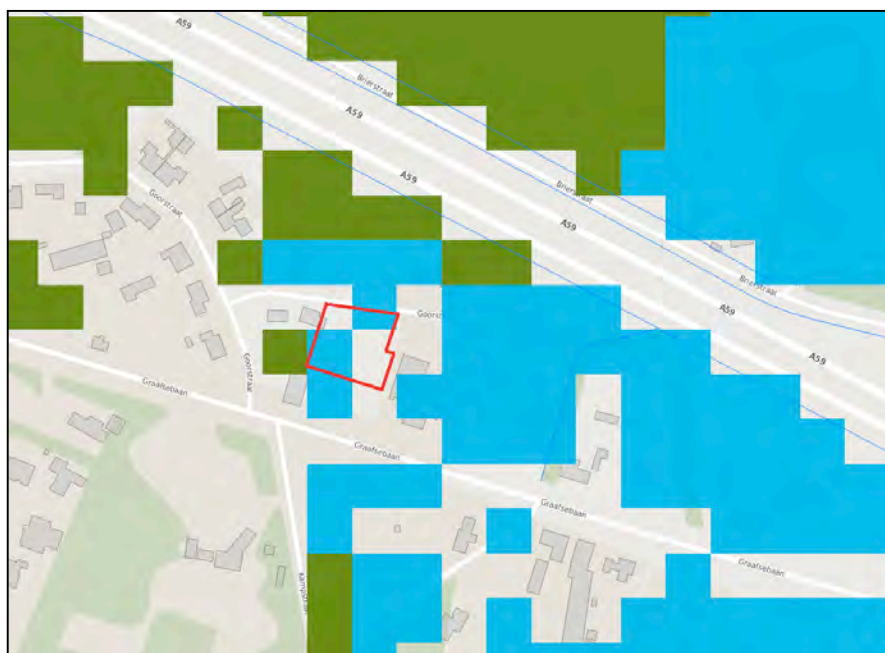
Onderhavig plan omvat het realiseren van twee woningen met bijgebouw. In onderstaande tabel is de verhouding tussen het verhard oppervlak in de huidige en in de toekomstige situatie weergegeven. De gemeente Bernheze heeft als regel dat het gesloopte oppervlak niet in mindering mag worden gebracht op het toekomstige oppervlak.

Oppervlakte	Huidige situatie (m2)	Toekomstige situatie (m2)
Daken	0	300
Terreinverharding	0	300
Onverhard terrein	1749	1149
Totaal	1749	1749



Onderhavig plan zal naar verwachting een toename van het verhard oppervlak van circa 600 m<sup>2</sup> tot gevolg hebben.

Onderhavig plangebied ligt op een maaiveldniveau van circa 10,2 m +NAP ([www.ahn.nl](http://www.ahn.nl)), waarbij de GHG 60-80cm –mv en de GLG van 140-160 –mv bedraagt. Voor de berekening is een GHG aangehouden van 70cm –mv.



*Gemiddelde hoogste grondwaterstand (GHG) = 60-80cm -mv  
rode lijn = contour plangebied - bron: Brabant wateratlas*

De k-waarde van de infiltratiesnelheid wordt afgeleid van het bodemtype. De bodemsamenstelling van het terrein bestaat globaal uit matig grof zand, derhalve is uitgegaan van een theoretische k-waarde van 1,0 m/dag. Deze gronden zijn geclassificeerd als zwaklemig fijn zand ([www.bodemdata.nl](http://www.bodemdata.nl)). Indien een bovengrondse voorziening (zakslot of vijver) wordt gerealiseerd mag maximaal een k-waarde van 0,3 m/dag worden gehanteerd.

Op het perceel zijn geen sloten en/of greppels aanwezig. Op dit moment is er geen aansluiting op de gemeentelijke vrijval rioleringsstelsel. Vanuit de nieuwe woning komt alleen huishoudelijk afvalwater vrij, wat gescheiden wordt afgevoerd. Het afvalwater wordt afgevoerd naar de drukriolering en het regenwater wordt apart afgevoerd.

### *Wateropgave*

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

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

#### *1. Wateroverlastvrij bestemmen*

Bij de locatiekeuze voor nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen moeten worden gezocht naar een plek 'die hoog en droog genoeg' is. Bij onderhavig plan ligt de Gemiddeld Hoogste Grondwaterstand op 60 tot 80cm onder maaiveld. Hierdoor is het project 'hoog en droog genoeg' om aan het Nationaal Bestuursakkoord Water te voldoen.

#### *2. Gescheiden houden van vuil water en schoon hemelwater*

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

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

##### Hergebruik

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

### Infiltratie

Bij de tweede stap zal het schone water worden afgekoppeld en is de keuze te maken in infiltratie of berging in het plangebied. Het verhard oppervlak is toegenomen met 600 m<sup>2</sup>. Conform de gevoeligheidskaart van Waterschap Aa en Maas moet gerekend worden met 60mm berging per m<sup>2</sup> verharding, wat neerkomt op een voorziening met een minimale inhoud van 36 m<sup>3</sup>. Binnen onderhavige planlocatie (1149m<sup>2</sup>) is voldoende ruimte om deze waterbergingsopgave te kunnen bergen. De voorziening dient per woning aangelegd te worden, zodat ieder zijn eigen water kan bergen.

In onderhavig plan kan worden gekozen voor verschillende manieren van opvang en/of infiltratie van het hemelwaterafvoer:

- infiltreren door middel van een vijver of wadi;
- vasthouden/infiltreren door middel van grindbed/grindkoffer;
- infiltreren door middel van een zaksloot;
- opvangen en gebruiken voor bewateren van de tuin.

De infiltratievoorziening moet zodanig berekend worden dat deze ruim voldoende is om de regenbuien op te kunnen vangen en te infiltreren. Een infiltratievoorziening als een vijver of zaksloot bevindt zich boven de Gemiddeld Hoogste Grondwaterstand, de voorziening kan derhalve een maximale diepte krijgen van 60 tot 80cm.

### Buffering naar watergang waterschap

Indien een watergang aanwezig is in onderhavig plangebied komt deze als derde stap in aanmerking, echter is deze niet aanwezig.

### Afvoer via gescheiden rioolstelsel

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

### *4. Hydrologisch neutraal ontwikkelen*

In het beleid van het waterschap is opgenomen dat moet worden nagestreefd naar een hydrologisch neutrale situatie. Hiermee wordt bedoeld dat het regenwater het gebied niet sneller mag verlaten dan dat

het geval is vóór aanvang van de in dit plan opgenomen ontwikkelingen. Gelet op de hierboven omschreven infiltratie van het regenwater is in onderhavig plan in ruime mate sprake van hydrologisch neutraal bouwen.

#### *5. Water als kans*

Het aspect 'water' kan een meerwaarde geven aan een plangebied, bijvoorbeeld in de vorm van oppervlaktewater. In onderhavig plan is ruimte om een dergelijke voorziening aan te leggen.

#### *6. Meervoudig ruimtegebruik*

Bij de inrichting van een plangebied moet er ruimte gecreëerd worden voor water. In onderhavig plangebied is voldoende ruimte aanwezig en zal dit meegenomen worden bij de perceelinrichting. Hierdoor is sprake van meervoudig ruimtegebruik.

#### *7. Voorkomen van vervuiling*

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

#### *8. Waterschapsbelangen*

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

Deze waterparagraaf is ter goedkeuring opgestuurd naar Waterschap Aa en Maas.

Deze waterparagraaf is ter goedkeuring opgestuurd naar Waterschap Aa en Maas. Waterschap Aa en Maas heeft op 29 april 2016 in een mail aangegeven in te stemmen met onderhavige waterparagraaf.

#### *Conclusie*

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

#### **5.4. Luchtkwaliteit**

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

Onderhavig plan voorziet in het toevoegen van twee woningen. Gezien de beperkte omvang hiervan draagt deze “niet in betekende mate” bij aan de verslechtering van de luchtkwaliteit. Een luchtkwaliteitonderzoek is derhalve niet nodig.

#### *Conclusie*

Het plan is niet in strijd met de Wet luchtkwaliteitseisen.

#### **5.5. Externe Veiligheid**

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

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

#### Plaatsgebonden risico (PR)

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



2017, 2267.002 C3). De relevante delen van de samenvatting en advies uit het onderzoeksrapport zijn hieronder weergegeven.

*“Econsultancy heeft van ‘traject opdracht gekregen voor een akoetisch onderzoek industrielawaai ten gevolge van de activiteiten van Geurts Grondwerken aan de Graafsebaan 24 te Heesch. De initiatiefnemer is voornemens twee woningen op zijn eigen terrein aan de Goorstraat, te realiseren. Het terrein is gelegen naast het bedrijf. De locatie is gelegen ten noordoosten van de kern Heesch. Het plangebied ligt nabij de autosnelweg A59 (Den Bosch – Oss). Daar het plangebied direct grenst aan het bedrijf en de richtafstand van een grondwerkbedrijf in een gemengd gebied (30 meter), is een akoetisch onderzoek noodzakelijk.*

*Het toetsingskader wordt gevormd door de VNG-publicatie Bedrijven en Milieuzonering (2009) om beoordelen of er sprake is van een acceptabel woon- en leefklimaat. Daarnaast wordt aansluiting gezocht bij het Activiteitenbesluit om te beoordelen of de inrichting wordt beperkt in de activiteiten vanwege de bestemmingswijziging.*

*De representatieve bedrijfssituatie is door ‘traject in samenspraak met de eigenaar bepaald. Er worden geen bedrijfsuitbreidingen verwacht. Door de ligging is de gehanteerde indeling van het terrein met de te realiseren woningen in overleg met ‘traject bepaald. De geluidsbronnen zijn ontleend aan het bronnenarchief van Econsultancy. De berekeningen zijn verricht aan de hand van de Handleiding meten en rekenen industrielawaai met behulp van het programma Geomilieu versie 3.11. Daarnaast zijn ook de werkzaamheden in de avond- en nachtperiode mogelijk.*

*Uit de berekeningen van zowel het langtijdgemiddelde beoordelingsniveaus en maximale geluidsniveaus blijkt dat voldaan wordt aan de grenswaarden. Dit komt door de positionering van de garage (bijgebouw) met kap. Hierdoor worden de werkzaamheden goed afgeschermd. Door het opnemen in de regels van het bestemmingsplan, dat de oostgevel en de voorgevel van de oostelijke kavel een karakteristieke geluidwering van 26 dB(A) te bedragen. Voor de westelijke kavel geldt dat voor de voorgevel een karakteristieke geluidwering van 24 dB(A) dient te bedragen.*

*Geconcludeerd wordt dat de waarden als acceptabel kunnen worden beschouwd en er dus sprake is van een goed woon- en leefklimaat. De te realiseren woningen zullen het bedrijf niet in de werkzaamheden beperken.*

*Tevens is geconstateerd dat de milieukwaliteit grotendeels matig tot redelijk kan worden beoordeeld.”*

#### *Conclusie*

Enkele voorwaarden dienen opgenomen te worden in de regels horende bij het bestemmingsplan. Als dit wordt voorzien vormt het aspect bedrijven en milieuzonering geen planologische belemmering voor onderhavig plan.

#### **5.7. Wet geurhinder en veehouderij**

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

Op 12 december 2013 heeft de gemeente Bernheze de geurgebiedsvisie gemeente Bernheze 2013 vastgesteld. Bij het beoordelen van ruimtelijke initiatieven en plannen worden, als vertaling van het criterium ‘een aanvaardbaar woon- en leefklimaat’ voor het aspect cumulatieve geurhinder uit stallen van veehouderijen, onderstaande waarden gehanteerd als toetswaarden. In de nabijheid van onderhavig

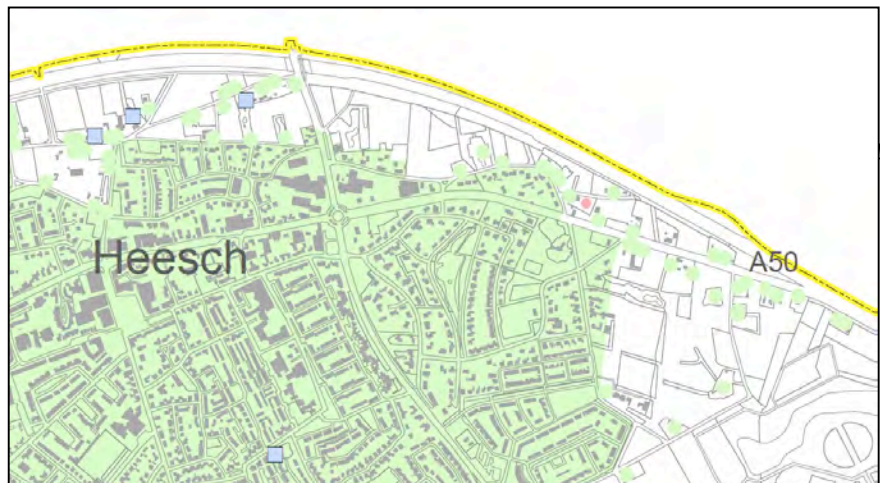
	<b>Bebouwde kom Woonkernen, Nieuwe woongebieden</b>	<b>Bedrijventerreinen Buitengebied</b>
Voldoende	0 - 13	0 - 20
Onvoldoende	13 of meer	20 of meer

plangebied zijn geen agrarische bedrijven aanwezig.

*Toetswaarden geurhinder uit geurgebiedsvisie gemeente Bernheze 2013*



Zoals op onderstaande afbeelding is te zien kan de achtergrondbelasting geclassificeerd worden als 'voldoende', gezien er geen belasting aanwezig is hoger dan de gegeven waarden uit bovenstaande tabel.



*geurbiedsvisie Gemeente Bernheze 2008  
(roze stip = contour plangebied)*

### *Conclusie*

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

## 6. WAARDEN

### 6.1. Archeologie en cultuurhistorie

#### *Archeologie*

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

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

In tabel 1 van deze Nota Archeologiebeleid staan de bestemmingsplancategorieën en ondergrenzen onderzoekplicht aangegeven. Deze tabel is op de volgende bladzijde weergegeven. Hieronder is een uitsnede van de archeologische beleidskaart te zien.



*Uitsnede van archeologische beleidskaart Gemeente Bernheze 04-04-2011  
(oranje kader = contour plangebied)*

Onderhavig plangebied bestaat uit het toevoegen van twee woningen met bijgebouwen. Deze 'verstoring' zal ongeveer 300m<sup>2</sup> beslaan.

Onderhavig plangebied heeft, waar verstoring zal plaatsvinden, een middelhoge archeologische verwachtingswaarde en valt dus in bestemmingsplancategorie 5. De verstoringdiepte bij onderhavige ontwikkeling is hoger dan 40 cm, maar niet groter dan 2500 m<sup>2</sup>. Zoals in onderstaande tabel is af te lezen houdt dit dat er geen onderzoekplicht geldt voor onderhavige ontwikkeling.

Een klein gedeelte van het plangebied, zie in de verbeelding, heeft een (zeer hoge) archeologische verwachtingswaarde en valt dus in bestemmingsplancategorie 2. Binnen dit gedeelte kan/zal geen verstoring optreden groter dan 100m<sup>2</sup>. In onderstaande tabel is af te lezen dat er geen onderzoekplicht geldt voor onderhavige ontwikkeling.

#### Cultuurhistorie

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

*Uitsnede van  
cultuurhistorische  
waardenkaart Gemeente  
Bernheze 20-01-2014  
(oranje kader = contour  
plangebied)*



Op de Cultuurhistorische Waardenkaart 20-01-2014 van de gemeente Bernheze zijn de volgende waarden aangegeven; oude akkers (esdek), oude wegtracé (Goorstraat), oude hoofdverbinding (Graafsebaan) en enkele monumentale bomen aan de Graafsebaan. Deze waarden hebben geen directe verbinding met onderhavig plangebied, waardoor het toevoegen van een tweetal woningen niet tot een aantasting leidt van deze cultuurhistorische waarden.

## Conclusie

Voor onderhavig plan is geen onderzoeksplicht aanwezig voor de archeologische waarden. De aanwezige cultuurhistorische waarden worden niet aangetast en blijven behouden. Binnen onderhavige ontwikkeling wordt voldoende rekening gehouden met de aanwezige archeologische en cultuurhistorische waarden en zodoende zijn er geen belemmeringen aanwezig.

Bestemmingsplan categorieën Waarde Archeologie (WR-A)		GEMEENTE BERNHEZE beslistabel onderzoeksplicht bij bestemmingsplanwijziging, aanleg-, sloop- en bouwvergunning		
Cat.	omschrijving categorieën archeologische gebieden	verstoringdiepte?	verstoringsooppervlak?	wel of geen onderzoeksplicht?
1	- Wetelijk beschermde monumenten (WR-AW) - Gemeentelijke archeologische monumenten	nvt	nvt	wel of geen onderzoeksplicht? vergunningaanvraag bij Rijk conform monumentenwet. Bij gemeentelijke monumenten vergunningaanvraag bij gemeente.
2	gebieden van (zeer) hoge archeologische waarde (WR-AW): - AMK-terreinen van zeer hoge archeologische waarde - hooven, kasbaai-, kalk-, kloosterterrainen, schansen, - (water-)molencabales en dergelijke	> 40 cm nee ja ja	> 100 m <sup>2</sup> - nee ja	Algemeen: bij voorkomende plaatsen op gemeentelijke Monumentenlijst (zie cat. 1) geen onderzoeksplicht geen onderzoeksplicht onderzoeksplicht (inwinnen advies senior-archeoloog over aard uit te voeren onderzoek)
3	gebieden van archeologische waarde (WR-AW) - Historische kernen overig (dorpen en gehuchten) - AMK-terreinen van (hoge) archeologische waarde	> 40 cm nee ja ja	> 250 m <sup>2</sup> - nee ja	geen onderzoeksplicht geen onderzoeksplicht onderzoeksplicht (inwinnen advies senior-archeoloog over aard uit te voeren onderzoek)
4	gebieden met verwachtingswaarde hoog (WR-AH)	> 40 cm nee ja ja	> 250 m <sup>2</sup> - nee ja	geen onderzoeksplicht geen onderzoeksplicht onderzoeksplicht (inwinnen advies senior-archeoloog over aard uit te voeren onderzoek)
5	gebieden met verwachtingswaarde middelhoog (WR-AMh)	> 40 cm nee ja ja	> 2500 m <sup>2</sup> - nee ja	geen onderzoeksplicht geen onderzoeksplicht onderzoeksplicht (inwinnen advies senior-archeoloog over aard uit te voeren onderzoek)
6	gebieden met verwachtingswaarde laag	geen	geen	geen onderzoeksplicht; tenzij MER-plichtig of project vallend onder Wet Milieubeheer of Tracéwet.
7	gebieden zonder archeologische verwachting of archeologisch vrijgegeven gebieden	geen	geen	geen onderzoeksplicht; tenzij MER-plichtig of project vallend onder Wet Milieubeheer of Tracéwet.

## 6.2. Flora en fauna

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

Op de planlocatie is momenteel alleen een weiland gelegen. Onderhavig plan omvat het realiseren van twee woningen met bijgebouw.



*Enkele foto's van de planlocatie*

Het plangebied maakt geen deel uit van een beschermd gebied en ligt ook niet in de directe omgeving hiervan. Daarnaast is in de omgeving van het plangebied geen Vogel- en/of Habitatrictlijn-gebied gelegen. Het plangebied ligt in de groenblauwe mantel van Noord-Brabant. Met de groenblauwe mantel wordt beoogd de ecologische en landschappelijke kwaliteiten te behouden en te versterken. Negatieve effecten op beschermde gebieden zijn derhalve uitgesloten.

De twee nieuwe woningen worden opgericht op een perceel, wat momenteel in gebruik is als weiland. Op dit gebied staan geen gebouwen/overkappingen. Rondom dit gebied ontbreekt opgaande vegetatie, alleen groene afrastering/erfafscheiding van naastgelegen woningen/bedrijf zijn aanwezig. Op dit moment lopen er dieren op het weiland die het gras kort houden, evt. wordt in de zomer het gras gemaaid om hooi te verkrijgen voor de dieren. Derhalve zullen er op dit gebied geen beschermde planten en dieren worden aangetroffen. Verder zijn op het perceel geen grote bomen, opgaande gewassen of open water aanwezig. Verder zijn meerdere gebouwen gelegen rondom onderhavige planlocatie waardoor het open gebied beperkt blijft.

Op de planlocatie kan het voorkomen dat een aantal zoogdieren, waarvan het voorkomen in het plangebied waarschijnlijk wordt geacht, aanwezig te zijn. Deze soorten vallen echter onder categorie 1 van de Flora en faunawet waarvoor een algehele vrijstelling geldt voor ruimtelijke ontwikkelingen.

De rest van het gebied zal onverstoord blijven en door het aanbrengen van groene beplanting voor de aankleding van het woonhuis zal de ingreep naar verwachting niet leiden tot een verlies van het leefgebied.

#### *Conclusie*

De bouwactiviteiten hebben geen overtredingen van de gebodsbepalingen van de Flora- en faunawet tot gevolg. Er behoeft geen ontheffing Flora en Faunawet te worden aangevraagd.

## **7. BELEMMERINGEN**

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

Andere belemmeringen zijn niet aanwezig.

## 8. MOTIVATIE WIJZIGINGSPLAN

Het verlenen van medewerking aan het onderhavige initiatief is gebaseerd op de volgende wijzigingsvoorwaarden opgenomen in het bestemmingsplan 'de komen van Bernheze' onder artikel 28.4:

*a. de ontwikkelingsvisie Noordrand Heesch in acht wordt genomen:*

Zoals beschreven in paragraaf 3.2 is in de ontwikkelingsvisie op de projectlocatie de aanduiding "Wonen in het landschap" opgenomen. Waar deze aanduiding is opgenomen kunnen nieuwe woningen op een extensieve manier in het landschap worden ingepast. Het wijzigingsplan is in overeenstemming met de ontwikkelingsvisie.

*b. voor zover het een wijziging naar de bestemming 'Wonen' betreft, het aantal te realiseren woningen in overeenstemming is met het gemeentelijk volkshuisvestingsbeleid:*

Zoals beschreven in paragraaf 3.2 is in de visies en beleidsplannen van de gemeente Bernheze opgenomen dat moet worden voorzien in de eigen woningbehoefte. Hierbij staat de kwaliteit van wonen en het versterken van de landschapswaarden centraal. Het wijzigingsplan is in overeenstemming met het gemeentelijk huisvestingsbeleid.

*c. voor zover het een wijziging naar de bestemming "Wonen" betreft, uitsluitend grondgebonden woningen worden gerealiseerd:*

Zoals beschreven in paragraaf 2.4 bestaat het bouwplan op onderhavige planlocatie uit twee grondgebonden woningen. Het wijzigingsplan is in overeenstemming met deze voorwaarde.

*d. de uitvoerbaarheid van de bestemming wordt aangetoond:*

Zoals beschreven in onderhavige toelichting en aangegeven in het document 'verbeelding' van onderhavig wijzigingsplan zijn de bestemmingen uitvoerbaar conform onderhavig wijzigingsplan. In hoofdstuk 10 is de economische uitvoerbaarheid aangegeven van het gevolg van de bestemmingswijziging in het openbaar gebied. Het wijzigingsplan is in overeenstemming met deze voorwaarde.

*e. de belangen van derden niet onevenredig mogen worden geschaad:*

Zoals beschreven in dit document van onderhavig wijzigingsplan zullen geen belangen van derden worden geschaad. Daarnaast worden de randvoorwaarden aangehouden die in onderhavig document gesteld zijn. Het wijzigingsplan is in overeenstemming met deze voorwaarde.



*f. er geen onevenredig nadelige gevolgen mogen ontstaan voor het woonmilieu:*

Zoals beschreven in hoofdstuk 5 ontstaan er door onderhavig wijzigingsplan geen nadelige gevolgen voor het milieu. Het wijzigingsplan is in overeenstemming met deze voorwaarde.

*g. het parkeren in overeenstemming is met het gemeentelijk parkeerbeleid en de daarbij horende parkeernormen:*

Zoals beschreven in paragraaf 2.6 is in het parkeerbeleidsplan een parkeernorm voor onderhavige planlocatie opgenomen van 2 parkeerplaatsen per woning. Deze parkeerplaatsen worden op eigen terrein gerealiseerd. Het wijzigingsplan is in overeenstemming met het parkeerbeleidsplan.

*h. er een planschadeovereenkomst is gesloten:*

Zoals beschreven in hoofdstuk 10 is hebben de initiatiefnemers een planschaderisicoanalyse laten opstellen en zullen een planschadeovereenkomst afsluiten met de gemeente Bernheze. Het wijzigingsplan is in overeenstemming met deze voorwaarde.

*i. er geen afbreuk mag worden gedaan aan het stedenbouwkundig beeld en de ruimtelijke kwaliteit ter plaatse:*

Zoals beschreven in paragraaf 2.3 heeft de gemeente Bernheze een positief stedenbouwkundig advies geschreven voor onderhavige planlocatie. De gemeente heeft in dit advies enkele stedenbouwkundige randvoorwaarden opgesteld. In paragraaf 4.3 is aangegeven dat onderhavige planlocatie aansluit bij deze randvoorwaarden. Het wijzigingsplan is in overeenstemming met deze voorwaarde.

*j. geen sprake is van aantasting van cultuurhistorische waarden:*

Zoals beschreven in paragraaf 6.1 is er geen sprake van aantasting van cultuurhistorische waarden. Het wijzigingsplan is in overeenstemming met deze voorwaarde.

*k. aansluiting wordt gezocht bij de regels van de bestemmingen zoals opgenomen in dit bestemmingsplan:*

Zoals beschreven in hoofdstuk 9 en aangegeven in het document 'regels' van onderhavig wijzigingsplan is aansluiting gezocht met de regels uit het bestemmingsplan 'de kommen van Bernheze'. Het wijzigingsplan is in overeenstemming met deze voorwaarde.

## **9. TOELICHTING OP DE BESTEMMINGSREGELING**

### **9.1. Inleiding**

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

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

### **9.2. Verbeelding**

Uit de Wet ruimtelijke ordening en het Besluit ruimtelijke ordening blijkt dat een bestemmingsplan uit één verbeelding bestaat. Met ingang van 1 juli 2008 bestaat een verbeelding uit een digitale en een analoge versie. Het bestemmingsplan "Donzel 21A" omvat naast een digitale verbeelding ook een analoge verbeelding, die op haar beurt uit één kaartblad bestaat. Als ondergrond voor de verbeelding is een kadastrale kaart gebruikt. De bestemmingen op de verbeelding zijn door kleuren en coderingen aangegeven.

### **9.3. Bestemmingsplanregels**

De bestemmingsplanregels en de verbeelding bevatten het juridisch instrumentarium voor het regelen van het gebruik van de gronden, de toegelaten bebouwing en het gebruik van de bebouwing. De bestemmingsplanregels zijn onderverdeeld in hoofdstukken, die hierna kort worden toegelicht.

#### *Hoofdstuk 1: Inleidende regels*

Dit hoofdstuk omvat twee artikelen:

1. begrippen;
2. wijze van meten;

### *Hoofdstuk 2: Bestemmingsregels*

Dit hoofdstuk heeft betrekking op de bestemmingen, die in het plangebied voorkomen. Het stramien voor de bestemmingsregels is als volgt:

- bestemmingsomschrijving: een beschrijving van de functie(s) van de bestemming en de bestemming zelf;
- bouwregels: regels voor het oprichten van gebouwen en bouwwerken;
- specifieke bouwregels: indien noodzakelijk worden hier aanvullende regels gegeven voor het gebruik van de gronden binnen de betreffende bestemming;
- ontheffing van de gebruiksregels: de gevallen waarin ontheffing van de gebruiksregels kan worden verleend;
- omgevingsvergunning: voor zover een bescherming van de bestemming door een omgevingsvergunning nodig is, zijn de vergunningplichtige werken en werkzaamheden hier aangegeven.

### *Hoofdstuk 3: Algemene regels*

Dit hoofdstuk omvat de artikelen inzake:

- anti-dubbeltelregel;
- algemene aanduidingsregels;
- algemene afwijkingsregels;
- algemene wijzigingsregels;
- overige regels.

### *Hoofdstuk 4: Overgangs- en slotregels*

Dit laatste hoofdstuk omvat de artikelen inzake:

- overgangsrecht;
- slotregel.

## **10. ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID**

De realisering en de kosten voor de ruimtelijke onderbouwing, inclusief haalbaarheidsonderzoeken, zijn voor rekening van de initiatiefnemers.

Voor onderhavige ontwikkeling moet enkele aanpassingen gedaan worden in het openbaar gebied (met name de aanleg van twee huisaansluitingen voor het riool). Deze kosten en de plankosten worden verhaald met de leges. Zodoende is er geen reden om een anterieure overeenkomst te sluiten.

Bij realisatie van het initiatief bestaat de kans dat door wijziging van het bestemmingsplan planschade ontstaat. Door de initiatiefnemers is een planschadeverhaalovereenkomst gesloten met de gemeente Bernheze waarin is bepaald dat een mogelijke schadevergoeding voor rekening van de initiatiefnemers komt.

Derhalve zijn er geen financiële consequenties voor de gemeente.

## **11. BIJLAGEN**

Bij de toelichting van het wijzigingsplan is de volgende bijlage bijgevoegd:

- Verkennend bodemonderzoek Goorstraat ong. te Heesch, d.d. 11-05-2016, kenmerk B1687;
- Akoestisch rapport – geluidbelasting van de gevel, Goorstraat ongenummerd, Heesch, d.d. 15-04-2016, kenmerk 14178-01/Rap-01B;
- Akoestisch onderzoek industrielawaai Bestemmingsplan Goorstraat 49 te Heesch, d.d. 23-02-2017, kenmerk 2267.002 C3.



van schets tot oplevering geregeld tot achter de komma  traject

<sup>t</sup>raject heesch b.v.

A 't Dorp 13, 5384 MA Heesch T 0412 45 56 67 E [info@trajectheesch.nl](mailto:info@trajectheesch.nl) W [www.trajectheesch.nl](http://www.trajectheesch.nl)

Bank: Rabobank Oss Bernheze IBAN: NL 02 RABO 0120 0704 99

Ingeschreven bij KvK te 's-Hertogenbosch nummer 55072321 BTW-nummer: 851555068 B 01