

Bestemmingsplan

Cuneraschool fase 2, Heeswijk-Dinther

Gemeente Bernheze



Bestemmingsplan

Cuneraschool fase 2, Heeswijk-Dinther

Gemeente Bernheze

Toelichting

Bijlagen

Regels

Verbeelding

Schaal 1:500

Datum:

oktober 2015

Vastgesteld:

1 oktober 2015

Projectgegevens:

TOE03-0253178-01A

REG03-0253178-01A

TEK03-0253178-01A

Identificatienummer:

NL.IMR0.1721.BPCuneraschool2-vg01

Datum

oktober 2015

Opsteller(s)

HvG, CvH, MV

Projectleider

Jean Stevens

Vrijgave

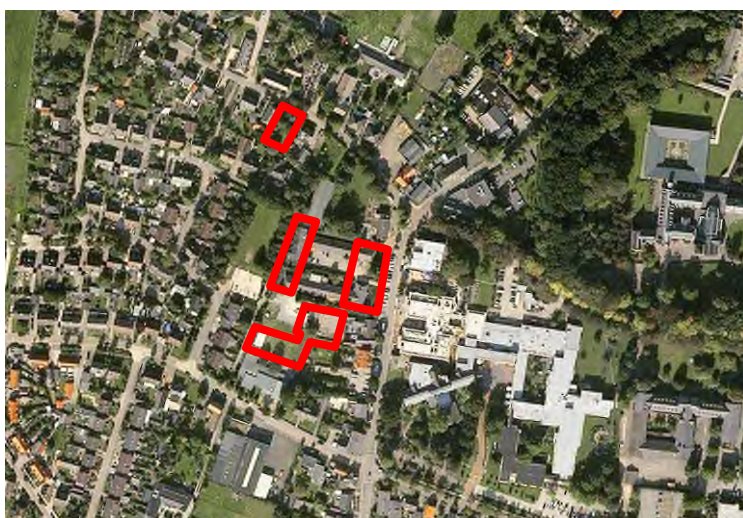


Inhoud

1	Inleiding	1
1.1	Aanleiding	1
1.2	Doel	1
1.3	Plangebied	1
1.4	Vigerend bestemmingsplan	2
1.5	Bij het plan behorende stukken	3
1.6	Leeswijzer	3
2	Beleidskader	5
2.1	Ladder voor duurzame verstedelijking	5
3	Planbeschrijving	7
3.1	Algemeen	7
3.2	Vertaling naar bestemmingsplan	13
3.3	Juridische toelichting	13
4	Uitvoerbaarheid	15
4.1	Inleiding	15
4.2	Archeologie	15
4.3	Akoestiek	17
4.4	Bodem	18
4.5	Luchtkwaliteit	19
4.6	Water	20
4.7	Flora en fauna	25
4.8	Hinderlijke bedrijvigheid	27
4.9	Externe veiligheid	29
4.10	Verkeer en parkeren	30
4.11	Economische uitvoerbaarheid	31
5	Procedure	33
5.1	Maatschappelijk	33

Bijlagen:

1. Toetsinginstrumentarium Hydrologisch Neutraal Ontwikkelen, Heijmans Integrale Projecten, 10 november 2014
2. Akoestisch onderzoek Cunerashoof fase 2 Heeswijk-Dinther, CroonenBuro5, 29 januari 2015
3. Verkennend bodemonderzoek Abdijstraat 41-43 te Nistelrode, RMB, 14 december 2012
4. Quickscan flora en fauna, Croonen Adviseurs, 27 augustus 2012
5. Nader onderzoek vleermuizen, gierzwaluw en huismus Woningbouwprojecten CPO: Locatie Cunerashoof Heeswijk-Dinther, Croonen Adviseurs, 30 september 2013
6. Raadsbesluit, oktober 2015



Ligging plangebied (Bron: GoogleMaps, 2011)

1 Inleiding

1.1 Aanleiding

In de gemeente Bernheze zijn de afgelopen jaren diverse woningbouwprojecten opgestart in de vorm van Collectief Particulier Opdrachtgeverschap (CPO). De locatie in het gebied van de (voormalige) Cuneraschool in Heeswijk-Dinther is één van deze projecten. In het bestemmingsplan 'CPO Cuneraschool, Heeswijk-Dinther' is de bouw van de CPO woningen mogelijk gemaakt. Alle woningen/ kavels van zijn verkocht en opgeleverd. Het is dus tijd om ook de overige gronden van de voormalige Cuneraschool samen met 2 vrijstaande woningen middels een bestemmingplan juridisch planologisch mogelijk te maken

De toevoeging van woningbouw past niet direct in het vigerend bestemmingsplan 'De kommen van Bernheze' voor de locatie. Wel is in dit bestemmingsplan aan het grootste deel van de locatie een wijzigingsbevoegdheid toegewezen. De voorgenomen toevoeging van woningbouw op de gronden van de voormalige Cuneraschool en de vrijstaande woning achter Veldstraat nr. 4 past binnen de voorwaarden van de wijzigingsbevoegdheid, zodat voorliggend bestemmingsplan is opgesteld. De locatie Lariestraat ong. (tussen nrs. 3 en 5) is om praktische redenen ook opgenomen in dit bestemmingsplan.

1.2 Doel

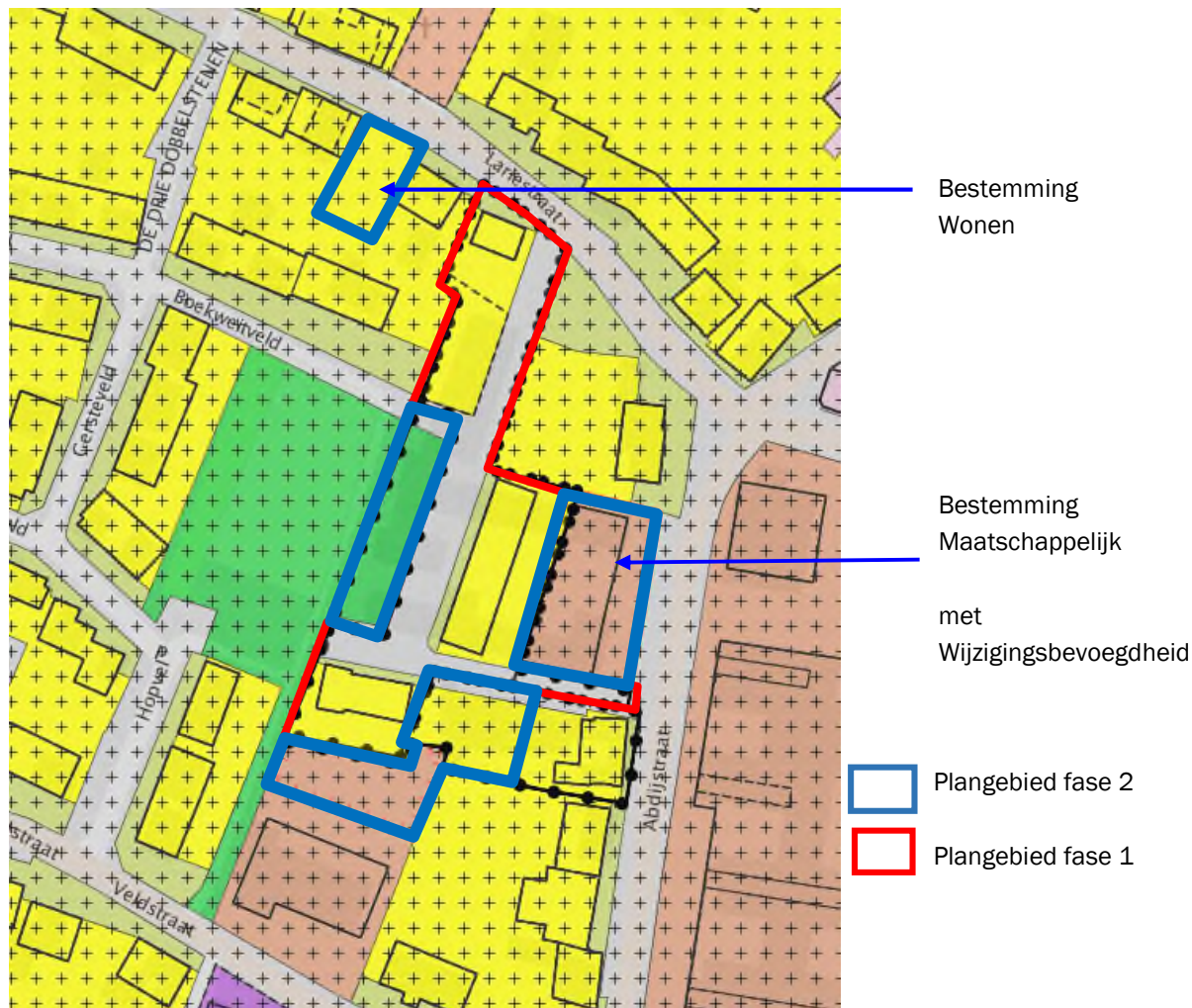
Het doel van voorliggend bestemmingsplan is het bieden van een juridisch planologisch kader voor het toegestane gebruik en de toegestane bebouwing binnen het plangebied.

1.3 Plangebied

Het plangebied van dit bestemmingsplan ligt aan de noordwestzijde van de kern Heeswijk-Dinther. Het betreft de voormalige schoollocatie van de Cuneraschool. De oude schoolgebouwen zijn gesloopt zodat er hier een nieuwe ontwikkeling kan plaatsvinden. Het gebied wordt aan de zuidzijde begrensd door de buitenruimte / gebouwen van Jong Nederland en de buitenschoolse opvang aan de Veldstraat. De grens aan de oostkant wordt gevormd door de (achterzijde van de woningen aan de) Abdijstraat. Aan de noordzijde vormen de percelen aan de Lariestraat de begrenzing van het plangebied. De speeltuin en het trapveldje aan het Boekweitveld en de woningen aan het Hopveld vormen aan de westzijde de begrenzing. Ook de locatie Lariestraat ong. (tussen nrs. 3 en 5) is in dit bestemmingsplan opgenomen.

1.4 Vigerend bestemmingsplan

Voor het grootste deel van het plangebied vigeert bestemmingsplan 'De kommen van Bernheze'. Dit plan is op 1 juni 2011 vastgesteld door de gemeenteraad van Bernheze. Voor het plangebied gelden de bestemmingen 'Maatschappelijk', 'Wonen' en Verkeer. Voor een deel van het plangebied is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen. Deze is in de regels van het bestemmingsplan beschreven in artikel 28.



Uitsnede ruimtelijke plannen, bestemmingsplan 'Kommen van Bernheze en 'Abdijstraat 37-39'

Hierin is bepaald dat Burgemeester en wethouders bevoegd zijn om ter plaatse van de aanduiding 'wro-zone - wijzigingsgebied - 8', onder voorwaarden de bestemming te wijzigen in de bestemmingen "Groen", "Tuin", "Verkeer" en "Wonen".

De voorgenomen realisatie van de woningen past vanwege het toevoegen van de extra woningen niet direct in het vigerend bestemmingsplan omdat voor het plangebied in het bestemmingsplan andere bestemmingen gelden en er geen of niet toereikende bouwvlakken zijn opgenomen. De ontwikkeling past wel binnen de voorwaarden van de wijzigingsbevoegdheid.

Voor een klein deel aan de zuidkant van het plangebied vigeert het bestemmingsplan 'Abdijstraat 37 en 39'. Daarin is wel een woonbestemming voor het perceel opgenomen maar geen bouwvlak waardoor er geen hoofdgebouwen gebouwd mogen worden.

De locatie aan de Lariestraat heeft al wel een woonbestemming maar er is geen bouwvlak opgenomen waardoor het bouwen van een woning niet is toegestaan.

Omdat niet alle ontwikkelingen passen binnen het wijzigingsgebied dient een regulier bestemmingsplan opgesteld te worden. In dit bestemmingsplan is de realisatie van woningen toegelicht en op de noodzakelijke punten onderbouwd.

1.5 Bij het plan behorende stukken

Dit bestemmingsplan bestaat uit drie (onder)delen: een verbeelding waarop onder meer de bestemmingen in het plangebied zijn aangegeven, regels, waarin voornamelijk wordt aangesloten bij het vigerende bestemmingsplan 'De kommen van Bernheze' voor de bouw- en gebruiksmogelijkheden van de op de verbeelding vermelde bestemmingen, en voorliggende toelichting waarin de keuzes die in het bestemmingsplan worden gemaakt nader gemotiveerd en verantwoord worden. De verbeelding vormt samen met de regels het juridisch bindende deel van het bestemmingsplan.

1.6 Leeswijzer

Na deze inleiding volgt hoofdstuk 2 waarin het vigerende beleid voor het plangebied opgenomen. In hoofdstuk 3 is een beschrijving gegeven van de voorgenomen ontwikkeling en hoe deze is vertaald naar voorliggend bestemmingsplan.

In hoofdstuk 4 wordt ingegaan op de relevante milieuhygiënische en planologische aspecten met betrekking tot de ontwikkeling. De financiële uitvoerbaarheid is ook beschreven in hoofdstuk 4. Tot slot bevat hoofdstuk 5 een toelichting op de gevolgde procedures.

2 Beleidskader

De realisatie van de woningen in het gebied van de Cuneraschool valt binnen de voorwaarden van de wijzigingsbevoegdheid zoals opgenomen in het vigerende bestemmingsplan 'De kommen van Bernheze'. In het kader van dit plan is reeds een beleidsmatige afweging gemaakt voor de toevoeging van woningbouw op deze locatie. Aangezien in de tussentijd geen nieuw beleid is geformuleerd dat van invloed is op deze afweging, wordt met betrekking tot beleid verwezen naar het bestemmingsplan 'De kommen van Bernheze'. In voorliggend bestemmingsplan wordt voor de onderbouwing van woningen derhalve niet concreet ingegaan op beleid. In navolgende paragraaf wordt wel de ladder voor duurzame verstedelijking doorlopen om te onderbouwen dat het aantal toe te voegen woningen past.

2.1 Ladder voor duurzame verstedelijking

De 'ladder voor duurzame verstedelijking' (verder: de Ladder) is juridisch verankerd in artikel 3.1.6, lid 2 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). Ingevolge de Ladder moet een nieuwe 'stedelijke ontwikkeling' in de toelichting gemotiveerd worden met behulp van drie opeenvolgende stappen. De stappen betreffen:

1. er wordt beschreven dat de voorgenomen stedelijke ontwikkeling voorziet in een actuele regionale behoefte;
2. indien uit de beschrijving, bedoeld in onderdeel 1, blijkt dat sprake is van een actuele regionale behoefte, wordt beschreven in hoeverre in die behoefte binnen het bestaand stedelijk gebied van de betreffende regio kan worden voorzien door benutting van beschikbare gronden door herstructurering, transformatie of anderszins, en;
3. indien uit de beschrijving, bedoeld in onderdeel 2, blijkt dat de stedelijke ontwikkeling niet binnen het bestaand stedelijk gebied van de betreffende regio kan plaatsvinden, wordt beschreven in hoeverre wordt voorzien in die behoefte op locaties die, gebruikmakend van verschillende middelen van vervoer, passend ontsloten zijn of als zodanig worden ontwikkeld.

Ingevolge stap 1 dient allereerst sprake te zijn van een 'stedelijke ontwikkeling'. Daarnaast moet aangetoond worden dat de ontwikkeling voorziet in de actuele regionale behoefte. De bouw van woningen betreft een 'stedelijke ontwikkeling'.

De behoefte aan woningen is enkele jaren geleden onderzocht en wordt sindsdien voortdurend geactualiseerd. Uit diverse woonvisies en onderzoeken blijkt dat er nog steeds behoefte is aan woningen in de gemeente Bernheze. Op grond van de woningbouwprognose van de provincie Noord-Brabant groeit de gemeente Bernheze nog steeds en ligt er voor de gemeente een woningbouwopgaaf van 2015 tot en met 2023 van 163 woningen per jaar en voor de jaren 2024 tot en met 2030, 100 woningen per jaar. Voorliggende ontwikkeling past binnen deze taakstelling.

Om te kunnen voldoen aan de woningbouwopgave is in het vigerend bestemmingplan dan ook een wijzigingsbevoegdheid opgenomen voor de bouw van woningen na de beëindiging van de schoolactiviteiten.

Ingevolge stap 2 is de vraag of het planvoornemen gelegen is in het bestaand stedelijk gebied. De ontwikkeling geeft voor het grootste deel invulling aan de herstructurering van een voormalig schoolperceel binnen een woongebied en op de locatie van de woning aan de Lariestraat is reeds een woonbestemming aanwezig. Aan de Lariestraat wordt in onderhavig bestemmingsplan een vrijstaande woning mogelijk gemaakt. Het perceel aan de Lariestraat betreft ook een inbreidingslocatie binnen het bestaand stedelijk gebied. De woning aan de Lariestraat past ook in de stedenbouwkundige structuur van de Lariestraat. Door het toevoegen van de woning wordt een gat in het lint opgevuld.

Omdat de gehele ontwikkelingslocatie in het bestaand stedelijk gebied is gelegen is stap 3 niet aan de orde.

Conclusie

Voorliggende ontwikkeling betreft een woningbouwontwikkeling waaraan vanuit de regionale afspraken behoefte aan is en is gelegen binnen het bestaand stedelijk gebied. Hiermee past deze ontwikkeling binnen het gestelde beleid.

3 Planbeschrijving

3.1 Algemeen

In 2008 is de Woonvisie van Bernheze herijkt (Wonen in Bernheze 2008-2015). Het bouwprogramma zelf blijft ongewijzigd ten opzichte van het programma zoals dat is vastgelegd in de Woonvisie 2005-2015. Uit deze herijking blijkt een behoefte voor met name starters en senioren. Bij de ontwikkeling van projecten wordt gestreefd woningen te (laten) realiseren die levensloopbestendig zijn. Hierbij is de verbetering van de integratie van wonen-zorg-welzijn een belangrijk aspect.

In voorliggend plan hebben zijn bovengenoemde aspecten meegenomen. De geplande patiowoningen zijn geschikt voor senioren en zijn levensloopbestendig. Het appartementencomplex aan de Abdijstraat combineert regulier en zorgwonen waarmee de integratie van wonen-zorg-welzijn wordt bevorderd.



Stedenbouwkundig plan van gehele locatie Cuneraschool, met daarin de fasen en extra woningen zichtbaar gemaakt.



Abdijsstraat



Bebouwing op het binnengebied



Lariestraat met aan rechterzijde plangebied



Bestaande bebouwing voormalige school vanaf de Abdijsstraat



Bestaande bebouwing voormalige school vanaf de Abdijsstraat



Bestaande bebouwing horecagelegenheid vanaf de Abdijsstraat



Speeltuin en trapveldje vanaf Hopveld



Speelveld vanaf Boekweitveld

De nieuwe woningen van het gehele stedenbouwkundig plan worden mogelijk gemaakt op het voormalige terrein van de Cuneraschool.

Het is een inbreidingslocatie met in totaal 21 woningen en 22 (zorg)appartementen. Er worden verschillende woningtypen gebouwd. Aan de Abdijstraat komt een appartementengebouw met 2 lagen en kap. Er wordt een nieuwe verbindingsweg tussen Abdijstraat en Lariestraat aangelegd, de Teerlingstraat. Deze straat ontsluit 11 rijwoningen en 6 patiowoningen. Aan de Lariestraat komt een vrijstaande woning en aan het pad achter Veldstraat nr. 4 komt nog 1 vrijstaande woning. De woningen richten zich op deze Teerlingstraat, Abdijstraat of Lariestraat. De aansluiting op het Boekweitveld is alleen een fiets/voetverbinding.

Het CPO-project (11 CPO-woningen (starterswoningen) en 2 reguliere vrijstaande of twee-onder-één-kap-woningen) is al in bestemmingsplan 'CPO Cuneraschool, Heeswijk-Dinther' opgenomen (zie onderstaande afbeelding).



Verbeelding bestemmingsplan 'CPO Cuneraschool, Heeswijk-Dinther'

De 11 rijwoningen zijn al gebouwd in 2 woonvlekken van 7 en 4 woningen. Dit zijn starterswoningen die door de kopers gezamenlijk zijn ontwikkeld. De individuele woonwensen zijn vertaald in het woningontwerp. De woningen laten een variatie zien in frontbreedten, woningplattegronden en aan- en bijgebouwen. De woningen bestaan uit 2 lagen met kap en zijn uitgevoerd in baksteen met een pannendak. De twee woonblokken hebben ondanks de variatie door de woonwensen een uniforme uitstraling. De woningen hebben een traditionele (gevel)opbouw. Met name de naar de straat gerichte topgevels vallen op.



De 2^e fase met 2 extra vrijstaande woningen worden in dit bestemmingsplan mogelijk gemaakt.

Patiowoningen

Aan het woonstraatje van Abdijstraat naar de Lariestraat komen naast de 11 rijwoningen ook 6 patiowoningen. De patiowoningen zijn verdeeld over een blok met 4 en een blok met 2 woningen. De patiowoningen komen naast en tegenover de CPO rijwoningen. Beide woningtypen gaan samen de uitstraling van het nieuwe woonbuurtje bepalen.

De 6 kavels met patiowoningen in fase 2 zijn 180 tot 240 m² groot, circa 11 tot 15 m breed en hebben een diepte van circa 12 tot 17 m. Het aantal kavels ligt vast in verband met de te realiseren parkeerplaatsen in de openbare ruimte. Met de buurt is overeengekomen dat de nieuwe woningen aan het groene speelveld slechts een beperkte 2^e bouwlaag (tot maximaal 7 meter) krijgen. Gezien deze factoren is meest voor de hand liggende invulling van de kavels (ruime) patiowoningen. De patiowoningen kunnen projectmatig (ontwikkelaar), in CPO-verband of door middel van afzonderlijke kaveluitgifte worden afgezet. De woningen worden ontsloten op de nieuwe buurtontsluitingsweg.

Appartementen

Aan de Abdijstraat is een locatie (voorlopig) gereserveerd voor de bouw van (zorg)appartementen (14 zorgappartementen en 8 reguliere appartementen). Dit gebouw begeleidt de straat en zorgt daarmee voor een nette afronding van de nieuwe buurt. De bebouwing wordt maximaal 10 meter hoog met een goothoogte van maximaal 6 meter.

Vrijstaande woningen

In voorliggend bestemmingsplan voor fase 2 is op 2 plekken een bouwtitel opgenomen voor de bouw van een vrijstaande woning. Het gaat om perceel aan de Lariestraat ong. (tussen nrs. 3 en 5) en op het veldje achter Veldstraat nr. 4, achter de huizen aan het Hopveld, tussen de bebouwing van Jong Nederland en de rijwoningen van het CPO-project. De woning aan de Lariestraat past in het stedenbouwkundige structuur van de Lariestraat. Door het toevoegen van de woning wordt een gat in het lint opgevuld. De woning achter Veldstraat nr. 4 zorgt voor een afronding van het gebied. De toevoeging van de woning zorgt ook hier voor invulling van een lege plek.

3.1.1 Beeldkwaliteit

Onderstaande beeldkwaliteitparagraaf geeft richtlijnen voor de gewenste uitstraling van de patiowoningen, het appartementengebouw en de vrijstaande woningen.

Uitgangspunten woonbuurt Cunera

- De verschillende woningtypen nodigen uit tot verschillende architectuurstijlen.
- De onderlinge samenhang in de nieuwe woonbuurt wordt versterkt door de kleur en het materiaalgebruik.
- Aan de zorgappartementen en de vrijstaande woningen worden geen specifieke beeldkwaliteitseisen gesteld.

Patiowoningen

De patiowoningen bestaan uit 1 bouwlaag met een beperkte opbouw. De opbouw mag maximaal 50% van de perceelbreedte bedragen. Door deze beperkte opbouw krijgt het straatbeeld een open karakter.

Er wordt ontwerp vrijheid gegeven in grootte, indeling maar ook architectuur van de woning. De patiowoningen en rijwoningen gaan samen het straatbeeld bepalen. Door de afstemming in kleur en materiaalgebruik van beide woningtypen, ontstaat een rustig straatbeeld en vertoont de woonbuurt de gewenste samenhang. De toetsing aan de beeldkwaliteitseisen vindt plaats bij de reguliere welstandstoets.

Beeldkwaliteitseisen patiowoningen:

- De eerste woonlaag van de patiowoningen worden in baksteen uitgevoerd.
- De opbouw van de patiowoningen kan in afwijkend materiaal worden uitgevoerd.
- Kleur van de gevelvlakken is rood en bruintinten of wit gekeimd.

Appartementengebouw en vrijstaande woningen

Aan de Abdijstraat komt een gebouw met appartementen. Dit gebouw bestaat uit twee lagen met kap. Aan het appartementengebouw worden geen specifieke beeldkwaliteitseisen gesteld. De welstandsnota is toetsingskader voor de welstandscommissie. Het appartementengebouw valt onder het bebouwingstype H2 – historisch bebouwingslint met welstandsniveau 1. Er is een door welstand akkoord bevonden ontwerp ingediend.

Lariestraat

In de Lariestraat zijn enkele cultuurhistorische objecten aanwezig, waaronder het cultuurhistorisch cluster met Lariestraat 14-16 en 18, monument Lariestraat 5 en het kerkhofje. Ook heeft de aanwezige beukenhaag tussen Lariestraat 3 en 5 een toegevoegde waarde aan de beleving van het monument Lariestraat 5. Toevoeging van nieuwe bebouwing dient dan ook zorgvuldig te gebeuren.

Aan de Lariestraat wordt één vrijstaande woning gebouwd. De woning staat minimaal 3 meter uit de zijdelingse perceelsgrenzen en in de rooilijn van de ten oosten gelegen woning.

De maximale goot- en bouwhoogte zijn 4 en 8 meter. De nieuwbouwwoning past qua massaopbouw in het straatbeeld. Aan de woning worden geen specifieke beeldkwaliteitseisen gesteld. De woning moet voldoen aan redelijke eisen van welstand. De vrijstaande woning aan de Lariestraat valt onder het bebouwingstype H2 – historisch bebouwingslint met welstandsniveau 1.

Ter bescherming van de bestaande beukenhaag is een regeling opgenomen dat ook bijgebouwen op minimaal 1 meter afstand van de perceelsgrens met Lariestraat 5 gebouwd dienen te worden.

Achter Veldstraat

Achter de Veldstraat nr. 4 komt één vrijstaande woning. De woning staat 3 meter uit de zijdelingse perceelsgrenzen en in lijn met de bestaande bebouwing. De maximale goot- en nokhoogte zijn 4 en 8 meter. Deze woning is solitair gelegen en er worden geen specifieke beeldkwaliteitseisen aan gesteld. De woning valt onder het bebouwingstype T4 – op zichzelf staande bebouwing. Het lagere welstandsniveau 3 geldt hier.

Impressiebeelden

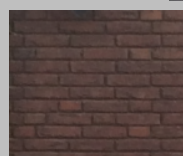
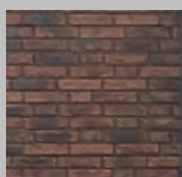
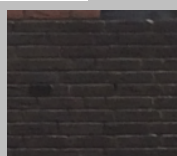


Variatie aan architectuurstijlen is mogelijk

De patiowoningen bestaan uit 1 laag met een beperkte opbouw tot 50% van de kavelbreedte



Materiaalgebruik en kleur van hoofdvlakken is afgestemd op de bestaande CPO rijwoningen



3.2 Vertaling naar bestemmingsplan

Bij de vertaling van de bouwplannen naar het bestemmingsplan is uitgegaan van de regeling zoals opgenomen in het vigerend bestemmingsplan 'De kommen van Bernheze'. Op de verbeelding van voorliggend bestemmingsplan zijn ten opzichte van het vigerend bestemmingsplan een aantal wijzigingen doorgevoerd.

Binnen het plangebied worden de bestemmingen 'Wonen', 'Tuin' en 'Verkeer' van kracht.

De bestemmingen 'Tuin' en 'Wonen' zijn toegekend aan alle woningen in het plangebied met de daarbij behorende tuinen en erven. Er wordt gebruik gemaakt van drie woningtypen: patio, gestapeld en vrijstaand. Aan huis gebonden beroepen/bedrijfjes zijn ook toegestaan.

Om de nieuwe woningen mogelijk te maken, zijn bouwvlakken opgenomen. Aan dit bouwvlak zijn een maximale goothoogte, maximale bouwhoogte en de gewenste bebouwingstypologie toegekend. Voor de patiowoningen is een specifieke regeling opgenomen. Dit wijkt af van de regels in de bestemming 'Wonen' in het bestemmingsplan 'De kommen van Bernheze'.

In de bouwregels wordt een onderscheid gemaakt tussen hoofdgebouw, bijgebouwen en carports. Het hoofdgebouw moet worden gebouwd binnen het bouwvlak. De bijgebouwen mogen ook daarbuiten staan, maar moeten wel voldoen aan diverse situeringseisen. Ook zijn diverse hoogte- en oppervlaktematen voorgeschreven.

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

Ter bescherming van de bestaande beukenhaag is een regeling opgenomen dat ook bijgebouwen op minimaal 1 meter afstand van de perceelsgrens met Lariestraat 5 gebouwd dienen te worden.

3.3 Juridische toelichting

De regels van het bestemmingsplan 'De kommen van Bernheze', zoals vastgesteld door de gemeenteraad van de gemeente Bernheze op 1 juni 2011, blijven, op bovenstaande punten na, onveranderd van toepassing en zijn integraal overgenomen voor zover deze betrekking hebben op de opgenomen bestemmingen.

4 Uitvoerbaarheid

4.1 Inleiding

Bij het opstellen van een bestemmingsplan is het verplicht om inzicht te bieden in de relevante planologische en milieuhygiënische aspecten. Omdat door middel van voorliggend bestemmingsplan een ontwikkeling mogelijk wordt gemaakt, moet worden aangetoond dat deze haalbaar is in relatie tot de planologische en milieuhygiënische aspecten. Voorliggende locatie is in het vigerend bestemmingsplan nog niet getoetst op de planologische en milieuhygiënische aspecten.

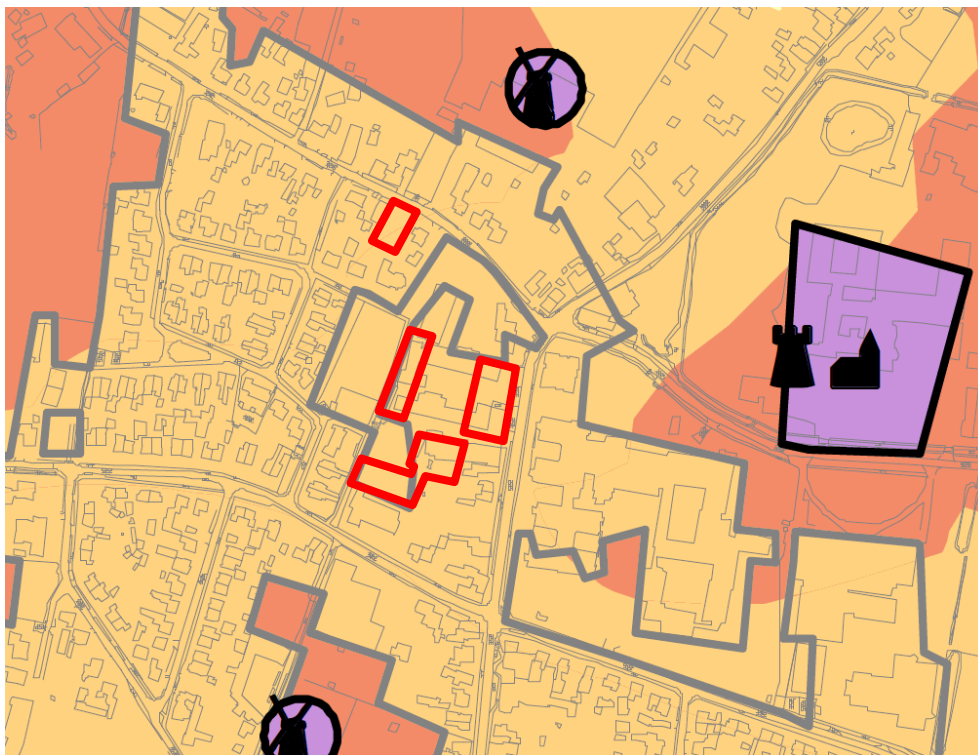
De volgende planologische en milieuhygiënische aspecten zijn voor de ontwikkeling van het plangebied relevant: archeologie, akoestiek, bodem, luchtkwaliteit, water, flora en fauna, hinderlijke bedrijvigheid, externe veiligheid, verkeer en parkeren en economische uitvoerbaarheid. Met deze verantwoording wordt tevens voldaan aan de voorwaarden zoals opgenomen in de wijzigingsbevoegdheid uit bestemmingsplan 'De kommen van Bernheze'.

4.2 Archeologie

De gemeente Bernheze heeft ervoor gekozen om in het kader van de Wet op de Archeologische Monumentenzorg (Wamz, 2007) en de nieuwe Wet ruimtelijke ordening (Wro, 2008) een eigen gemeentelijk archeologiebeleid te formuleren. Dit archeologiebeleid is op 3 februari 2011 door de gemeenteraad vastgesteld en bestaat uit de 'Nota Archeologiebeleid gemeente Bernheze' en de 'Archeologische Verwachtings- en Beleidsadvieskaart Gemeente Bernheze'.

De nota archeologiebeleid geeft het archeologiebeleid van de gemeente weer en is een document dat moet leiden tot een uiteindelijke implementatie van dit archeologiebeleid. In de nota wordt hiervoor een toolkit aangereikt en dient daarmee vooral als een beslisdocument. Met de inwerkingtreding van de Wet op de archeologische monumentenzorg en de Wet ruimtelijke ordening, hebben gemeenten de rol gekregen van bevoegd gezag. Hiermee is de zorg voor archeologische belangen een verantwoordelijkheid van de gemeente geworden. Het opnemen van archeologische waarden en verwachtingswaarden in de bestemmingsplannen is een belangrijk instrument bij het beschermen van archeologische waarden.

In de nota archeologiebeleid is een beleidsadvieskaart opgenomen waarin met 7 categorieën de archeologische (verwachting)waarde is aangegeven.



Beleidscategorie

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

Uitsnede Archeologische Verwachtings- en Beleidsadvieskaart Gemeente Bernheze met in rood plangebied
(Bron: gemeente Bernheze)

Deze categorieën zijn/ worden doorvertaald in de gemeentelijke bestemmingsplannen. Dit geldt niet voor categorie 1 (Archeologisch monument) omdat er geen archeologische monumenten binnen de gemeente Bernheze aanwezig zijn. De overige categorieën zijn doorvertaald in 3 dubbelbestemmingen.

De dubbelbestemming Waarde - Archeologie 1 geldt voor gebieden met een (zeer hoge) archeologische waarde. Voor gebieden van archeologische waarde en gebieden met een hoge verwachtingswaarde geldt de dubbelbestemming Waarde - Archeologie 2. Ten slotte is voor gebieden met een middelhoge verwachtingswaarde de dubbelbestemming Waarde - Archeologie 3 toegepast.

Het plangebied is in het archeologiebeleid aangeduid als gebied met middelhoge archeologische verwachting (categorie 5). Op de locatie is in het vigerend bestemmingsplan "De Kommen van Bernheze" de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 3' opgenomen. Voor deze gebieden geldt vanuit het beleid een onderzoeksplicht voor ingrepen dieper dan 40 cm en met een oppervlakte vanaf 2.500 m². De ondergrens voor deze oppervlakte is gebaseerd op de feitelijke bodemverstoring. De voorgenomen ontwikkeling van 30 woningen/appartementen behelst een bodemverstoring van in totaal ca. 1.600 m². Voor het beoogde woningplan bestaat zodoende geen verplichting tot het uitvoeren van een archeologisch onderzoek.

Desondanks zou men er toch voor kunnen kiezen om een inventariserend veldonderzoek uit te voeren om te onderzoeken of er archeologische indicatoren aanwezig zijn. Echter in dit geval is ervoor gekozen om dat niet te doen. Op het grootste gedeelte van het plangebied staan (of stonden) oude schoolgebouwen die worden (of zijn) gesloopt. De grond hieronder is zodoende al geroerd. Alleen de 2 percelen voor de vrijstaande woningen zijn ongeroerd.

Het plangebied wordt vrijgegeven voor de beoogde ontwikkeling. Bij eventuele vondsten dient hiervan melding te worden gedaan conform art. 53 van de Monumentenwet.

Conclusie

Vanuit het oogpunt van archeologie bestaan geen belemmeringen voor de voorgenomen ontwikkeling van het plangebied. De in het bestemmingsplan 'De Kommen van Bernheze' aanwezige dubbelbestemming 'Archeologie' is na de vrijgave van de gronden niet opnieuw opgenomen in dit bestemmingsplan.

4.3 Akoestiek

4.3.1 Wegverkeerslawaaï

Op de locatie Cuneraschool te Heeswijk-Dinther wordt de bouw van woningen mogelijk gemaakt. Omdat de in de omgeving van de locatie gelegen wegen in een 30 km zone zijn opgenomen, zijn deze wegen gedezoneerd en vallen derhalve buiten het regime van de Wet geluidhinder. In het kader van de Wet ruimtelijke ordening dient echter het woon- en leefklimaat te worden beoordeeld. In het onderzoek (Rapport akoestisch onderzoek Cuneraschool fase 2, Heeswijk-Dinther (29 januari 2015) zijn daarom de Abdijstraat, Lariestraat en de Veldstraat en Zijlstraat opgenomen. De conclusies van het onderzoek zijn hierna opgenomen. De gehele rapportage is als bijlage bij dit bestemmingsplan opgenomen.

Voor de berekening van de geluidbelasting op de gevels van de toekomstige woningen en de beschouwing van de genoemde wegen zijn dezelfde uitgangspunten en berekeningsmethode gehanteerd zoals opgenomen in de Wet geluidhinder.

Uit de resultaten van de berekeningen per weg blijkt dat vanwege de Abdijstraat de waarneempunten 01 t/m 05 en 08 een geluidbelasting hebben van meer dan 48 dB (voorkeursgrenswaarde conform de Wet geluidhinder). Het betreft de gevels van alle appartementen die rechtstreeks aan de Abdijstraat geprojecteerd zijn en een patiowoning in de 2^e lijns bebouwing. Vanwege de Lariestraat heeft de woning met waarneempunt 15 een waarde van meer dan 48 dB (voorkeursgrenswaarde). Vanwege de Veldstraat/Zijlstraat voldoen alle woningen aan de voorkeursgrenswaarde.

Uit de resultaten van de cumulatieberekening blijkt dat de (delen van) gevels van de woningen met de waarneempunten 01 t/m 05, 08 en 15 t/m 17 een geluidbelasting hebben van meer dan 53 dB (excl. aftrek Art 110g). Om deze waarden te kunnen beoordelen is de tabel "beoordeling woon- en leefklimaat" gehanteerd. Daaruit blijkt dat de, merendeels naar de weg gekeerde, gevels met de waarneempunten 01 t/m 05, 08 en 15 t/m 17 een matige tot slechte akoestische kwaliteit hebben.

Alle woningen beschikken over een geluidluwe gevel cq buitenruimte, waardoor geluidgevoelige ruimten aan de geluidluwe gevels kunnen worden gesitueerd.

De binnenwaarde van de woningen kan, zonder onmogelijke isolerende maatregelen, worden gerealiseerd. (Daarvoor dienen aanvullende berekeningen te worden gemaakt). Ondanks een minder goede beoordeling van de meest belaste gevels kan, vanwege het voorgaande, gesproken worden van een goed en redelijk woon- en leefklimaat in het kader van de Wet ruimtelijke ordening.

4.3.2 Industrielawaai

In de paragraaf hinderlijke bedrijvigheid wordt nader in gegaan op het aspect industrielawaai.

4.3.3 Conclusie

Vanuit het oogpunt van akoestiek in het kader van verkeerslawaai bestaat er geen belemmeringen voor de voorgenomen ontwikkeling van het plangebied.

4.4 Bodem

Voor elke functiewijziging, al dan niet naar een gevoelige functie, dient een onderzoek te worden verricht naar de bodem- en grondwaterkwaliteit. De bodem moet geschikt zijn voor het voorgenomen gebruik. Door het RMB is hiertoe voor het gehele ontwikkelingsgebied een verkennend bodemonderzoek verricht. De rapportage, d.d. 14 december 2012, is als bijlage opgenomen, hierna zijn de conclusies vermeld.

Patiowoningen en appartementengebouw

Uit het historisch vooronderzoek blijkt geen vermoeden van bodemverontreiniging. De onderzoekshypothese is 'overdacht'. In de boven- en ondergrond zijn geen van de onderzochte parameters ten opzichte van de AW2000 verhoogd aangetroffen.

In het ondiepe grondwater zijn licht verhoogde gehalten aan barium, koper, nikkel, zink, benzeen en xylenen aangetroffen. Aangezien het grondwater ten opzichte van de streefwaarde licht verhoogde gehalten aan barium, koper, nikkel, zink, benzeen en xylenen bevat, wordt de hypothese 'onverdacht' formeel verworpen. Metalen worden in de gemeente Bernheze vaker in licht verhoogde gehalten aangetroffen ten gevolge van de aanwezigheid van de Peelrandbreuk. Voor de lichte verhoging met benzeen en xylenen is geen aanwijsbare oorzaak.

De bodemkwaliteit op de onderzoekslocatie is geschikt voor de meest gevoelige bestemming (Wonen met tuin) en vormt geen belemmering voor de voorgenomen bestemmingswijziging en herontwikkeling. Eventueel, als gevolg van het bouwrijp maken, vrijkomende overtollige grond op de locatie is vrij toepasbaar.

Vrijstaande woningen Lariestraat

Het perceel aan Lariestraat is niet onderzocht. Dit betreft echter al een perceel met een woonbestemming waardoor er geen sprake is van functiewijziging. Een bodemonderzoek is in het kader van het bestemmingsplan niet noodzakelijk.

Conclusie

Vanuit het oogpunt van bodemkwaliteit bestaan geen belemmeringen voor de voorgenomen ontwikkeling van het plangebied.

4.5 Luchtkwaliteit

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

- a Er is geen sprake van een (dreigende) overschrijding van de grenswaarden.
- b De concentratie van de desbetreffende stoffen in de buitenlucht verbetert of blijft ten minste gelijk.
- c Het plan draagt 'niet in betekende mate' bij aan de concentratie van de desbetreffende stoffen in de buitenlucht.
- d De ontwikkeling is opgenomen in een vastgesteld programma, zoals het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL).

Een nadere uitwerking van de regelgeving met betrekking tot het begrip 'niet in betekende mate' is vastgelegd in het 'Besluit niet in betekende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen)' en de 'Regeling niet in betekende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen)'. Voor ontwikkelingen die 'niet in betekende mate' bijdragen aan de luchtverontreiniging hoeft niet te worden getoetst aan de grenswaarden.

In de Regeling zijn categorieën van gevallen benoemd die in ieder geval als ‘niet in betekende mate’ worden aangemerkt en waarvoor toetsing aan de grenswaarden dus zonder meer achterwege kan blijven.

Er is blijkens deze regeling geen onderzoek nodig voor ‘woningbouwlocaties, indien een dergelijke locatie, in geval van één ontsluitingsweg, netto niet meer dan 1.500 nieuwe woningen omvat, dan wel, in geval van twee ontsluitingswegen met een gelijkmatige verkeersverdeling, netto niet meer dan 3.000 woningen omvat’.

Conclusie

Voorliggend bestemmingsplan maakt maximaal 30 nieuwe woningen mogelijk. Het aantal van 1.500 woningen wordt bij lange na niet gehaald. Geconcludeerd kan worden dat het plan ‘niet in betekende mate’ bijdraagt. Hiermee wordt voldaan aan artikel 5.16 lid c van de Wet milieubeheer. De luchtkwaliteitseisen leveren derhalve geen belemmeringen op voor dit bestemmingsplan.

4.6 Water

Bij elke ruimtelijke ontwikkeling is de opstelling van een waterparagraaf verplicht gesteld, mede in relatie tot de watertoets. In deze paragraaf wordt verwoord hoe er in het plan met de aspecten water en ruimte rekening wordt gehouden, in relatie tot enerzijds het waterbeleid en anderzijds de waterhuishouding. In het kader hiervan is door Heijmans Integrale Projecten navolgende watertoets opgesteld.

4.6.1 Beleid en regelgeving

Waterschap Aa en Maas

Het plangebied valt onder het beheer van Waterschap Aa en Maas. De doelen van het waterschap voor de periode van 2010 tot 2015 staan beschreven in het waterbeheerplan “Werken met water voor nu en later” en zijn gericht op een veilig en bewoonbaar beheergebied, voldoende water, schoon water en natuurlijk en recreatief water. Bij ruimtelijke ontwikkelingen, waaronder ver- en nieuwbouwplannen, hanteert het waterschap een aantal uitgangspunten ten aanzien van het duurzaam omgaan met water, die van belang zijn als vertrekpunt van het overleg tussen initiatiefnemer en waterbeheerder. De desbetreffende uitgangspunten zijn hieronder weergegeven. Een nadere beschrijving van de uitgangspunten is opgenomen in de bijlagen:

- | | |
|---|----------------------------|
| - Wateroverlastvrij bestemmen | - water als kans |
| - Scheiding van vuil en schoon (hemel)water | - meervoudig ruimtegebruik |
| - Doorlopen van de afwegingsstappen | - voorkomen van vervuiling |
| - Hydrologisch neutraal ontwikkelen | - waterschapsbelangen |

Het Waterschap is verantwoordelijk voor het waterkeringenbeheer, het waterbeheer en het transporteren en zuiveren van afvalwater. In aansluiting op het landelijke beleid 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 voren. Kortom, het initiatief mag niet leiden tot een verandering in de waterhuishoudkundige situatie ter plaatse en in de directe omgeving. Daarnaast is het streven om het schone en het verontreinigde water zoveel mogelijk te scheiden.

Gemeente Bernheze

Het beleid van de gemeente Bernheze voor wat betreft de waterhuishouding sluit aan op het landelijke en provinciale beleid. Tot dit doel is mede het Gemeentelijk Rioleringsplan alsmede het Gemeentelijk Waterplan opgesteld. In het gemeentelijk rioleringsplan (GRP) zijn doelstellingen en maatregelen in de waterketen opgenomen, waartoe de gemeente wettelijk verplicht is. In een waterplan worden extra, niet wettelijk verplichte maatregelen opgenomen, die nodig zijn om de gewenste inrichting en functioneren van water in de gemeente Bernheze te kunnen bereiken. De gemeente Bernheze heeft hiertoe een integraal waterplan vastgesteld. Centrale doelstelling van dit 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. Voor de hierna beschreven onderzoekslocaties zijn de informatie en maatregelen vanuit het waterbeheerplan “Werken met water, voor nu en later”, het Gemeentelijk Rioleringsplan alsmede het Gemeentelijk Waterplan gebruikt bij het opstellen van de waterparagraaf.

4.6.2 Beschrijving bestaande situatie

De planlocatie ligt op een maaiveldniveau van circa 7,8m + NAP (www.ahn.nl), waarbij de gemiddelde hoogste grondwaterstand zich bevindt op een diepte van 1,00 m onder maaiveld en de gemiddelde laagste grondwaterstand 1,60 m onder maaiveld (wateratlas Noord-Brabant). In de directe omgeving van het plangebied is echter bekend dat er mogelijk storende leemlagen aanwezig zijn die van invloed kunnen zijn op de infiltratiemogelijkheden.

Ten behoeve van het voorliggend initiatief is derhalve een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd om inzicht te verkrijgen in de bodemopbouw en kwaliteit van de bodem. Hierbij zijn verspreid over het plangebied 13 grondboringen verricht. Geconcludeerd is dat de bodemsamenstelling van het terrein in de bovenste 2 m globaal bestaat uit matig fijn tot grof zand bestaat. In twee boorgaten zijn in de bovenste meter (waarin mogelijk infiltratievoorzieningen komen) infiltratieproeven uitgevoerd. Uit deze proeven blijkt dat de infiltratiecapaciteit verwaarloosbaar is (k -waarde = 0,01 a 0,02 m/dag).

Daarom wordt bij de berekeningen geen infiltratie meegerekend. Het merendeel van de uitgevoerde grondboringen zijn verricht tot een diepte van 2,00 m onder maaiveld.

Bij twee boringen is een leemlaag is geconstateerd op respectievelijk circa 1,50 m en 2,00 m onder maaiveld met een variërende dikte van 0,40 m en 0,75 m. Het bodemonderzoek biedt echter onvoldoende zekerheid over de diepte van de leemlaag met betrekking tot de gehele planlocatie.

Gelet op de ervaringen in Heeswijk-Dinther moet hier echter wel vanuit worden gegaan. Tot dit doel vinden voor aanvang van de bouwwerkzaamheden aanvullende grondboringen plaatst om te bepalen waar de beste infiltratielocatie en -mogelijkheden zijn binnen het plangebied. Tevens zijn twee peilbuizen geplaatst met een filterstelling van 2,50 m - 3,50 m vanaf maaiveld.

Tot slot is op basis van de infiltratiekansenkaart van het Waterplan Bernheze (de omgeving van) het plangebied te kenmerken als een intermediair gebied. In het intermediaire gebied zakt het neerslagoverschot langzaam de bodem in en stroomt het 'on-diep'(via de bodem) af naar een beekstelsel. In de directe omgeving van het plangebied is echter bekend dat, ter plaatse van de Veldstraat/Zijlstraat, er sprake is van wateroverlast. De waterproblematiek betreft zowel wateroverlast op straat alsmede het functioneren van de binnenhuisriolering.

Om deze overlast te verminderen heeft de gemeente Bernheze al diverse maatregelen uitgevoerd, zoals het afkoppelen van het verhard oppervlak en de realisatie van oppervlaktewater. Ondanks deze maatregelen vindt er nog steeds wateroverlast plaats. Om deze reden dient het voorliggend initiatief een bijdrage te leveren aan de verbetering van de waterhuishouding in én rondom het plangebied.

4.6.3 Beschrijving toekomstige situatie

De voorgenomen ontwikkeling betreft de herinrichting van de locatie (voormalige) Cuneraschool ten behoeve van woningbouw. Conform de doelstellingen van de gemeente Bernheze en het Waterschap vindt bij ontwikkelingen waarbij een herinrichting plaatsvindt, een compensatie plaats van het gehele toekomstig verhard oppervlak. Hierbij vindt geen aftrek van de bestaande verhardingen plaats. Om een indicatie te geven van de benodigde berging is het toekomstig verhard oppervlak in de navolgende tabel weergegeven.

Hierbij is uitgegaan van de bebouwingsmogelijkheden die in het stedenbouwkundig inrichtingsplan, d.d. augustus 2013, worden geboden (zie bijlage Toetsinginstrumentarium Hydrologisch Neutraal Ontwikkelen, Heijmans Integrale Projecten, 10 november 2014). Het te projecteren watersysteem dient de neerslag adequaat op te kunnen vangen in een situatie, die statisch gezien éénmaal per 10 jaar voorkomt ($T=10+10\%$). Eveneens dient bij een neerslagsituatie van éénmaal per 100 jaar ($T=100+10\%$) geen wateroverlast te ontstaan op eigen terrein of bij derden.

Oppervlakte		Toekomstige situatie (m ²)*
Dakoppervlakte	bebouwing	1.310
Terreinverharding	openbaar gebied	0
Terreinverharding	privé	1.050**
Onverhard terrein	(openbaar + privé)	470
Totaal		2.830

* indicatieve maatvoering op basis van stedenbouwkundig plan (augustus 2013)

** aanname privé terreinverharding (50% van bebouwd oppervlak) + extra bij zorgappartementen

Voor de twee particuliere woningen wordt uitgegaan van 150 m² dakoppervlak en 75 m² terreinverharding.

4.6.4 Conclusie en aanbevelingen

Waterkwantiteit

De voorgestane ontwikkeling in fase 2 zal naar verwachting een verhard oppervlak van circa 2.360 m² tot gevolg hebben. Dit is exclusief 450 m² verharding voor twee particuliere woningen die aan het plan grenzen. Voor de particuliere woningen wordt uitgegaan van 20 mm berging (4,5 m³ per woning) met een overloop naar het gemeentelijke rioolstelsel. Met behulp van het rekeninstrument Hydrologisch Neutraal Ontwikkelen is de benodigde ruimte voor een bergingsvoorziening bepaald. Zoals aangegeven is er gerekend zonder infiltratie. Voor de landelijke afvoer is gerekend met 1,67 l/s/ha. De parameters die gebruikt zijn om deze ruimte te bepalen en de uitkomsten van deze berekening zijn als bijlage aan deze toelichting toegevoegd. Op basis van deze berekening dient het plangebied voor een neerslagsituatie die eens in de tien jaar voorkomt over een bergingscapaciteit van 94 m³ te beschikken. Voor een neerslagsituatie die eens per honderd jaar voor kan komen is een inhoud van 129 m³ benodigd.

Waterbergingsvoorziening

De gemeente Bernheze heeft de voorkeur uitgesproken dat de benodigde berging, gezien de aard en omvang van het planvoornemen, door middel van een ondergrondse infiltratievoorziening wordt gerealiseerd. Daarom wordt geadviseerd om de benodigde berging door middel van infiltratiekratten te realiseren.

Er in eerste instantie gekozen voor een krattenveld onder het bestaande trapveldje aan de achterzijde van het plan, omdat binnen de openbare ruimte van het plan de totale berging niet te realiseren is. Het krattenveld vormt de berging voor fase 1 en 2 samen. In totaal betreft het 42,9 mm (berging in de kratten en binnen het rioolstelsel) waarbij we uitgaan van gedoseerde afvoer naar het gescheiden stelsel.

Indien noodzakelijk wordt bekeken of infiltratiekratten in de openbare ruimte onder de parkeerplaatsen kunnen worden gebracht.

Ondanks de zeer geringe infiltratiecapaciteit worden de kratten toch voorzien van geotextiel om het grondwater een beetje te kunnen aanvullen. Het rioleringssysteem (25,7 m³ berging) dat voor de vulling van de kratten zorgt, zorgt ook voor het gedoseerd lozen van het water op het regenwaterriool in de Abdijstraat.

Hierdoor wordt zowel het gemeentelijk rioleringsysteem ontlast alsmede de grondwaterstand op peil gehouden. In het geval van een extreme neerslagsituatie is een (nood)overloop aanwezig naar het gemeentelijk rioolstelsel zodat er geen wateroverlast optreedt op eigen terrein of bij derden.

De uiteindelijke situering (bij voorkeur één centrale voorziening) en maatvoering van de waterberging wordt in een later stadium, in overleg met het Waterschap Aa en Maas en de gemeente Bernheze, nader bepaald.

Op basis van het rekeninstrumentarium Hydrologisch Neutraal Ontwikkelen kan echter wel reeds een indicatie gegeven worden van de benodigde omvang van deze voorziening. Wanneer de diepte van de ondergrondse infiltratievoorziening namelijk 0,40 m bedraagt, betekent dit een benodigde oppervlakte (voor fase 1 en 2 samen) van circa 530 m² bij T=10+10%.

Hierbij is naast de hiervoor beschreven fase 2 (2.360 m²) ook dus rekening gehouden met de verharding van fase 1 (2.940 m²; T=10 117 m³; T=100 161 m³ excl. particuliere woningen). Bij T=100 wordt uitgegaan van berging tussen de banden. De hoeveelheid is zodanig dat het ook hierbij beperkt blijft.

Rioleringsysteem

Het stedelijk gebied van de kern Heeswijk-Dinther is in de bestaande situatie nog grotendeels aangesloten op een gemengd rioolstelsel. De doelstelling van de gemeente is op termijn het bestaande rioolstelsel te vervangen door een gescheiden rioolsysteem voor hemel- en vuilwater. Hierbij is het rioleringsysteem onder de Veldstraat, vanwege de waterproblematiek, reeds voorzien van een bergbezinkleiding. In de Abdijstraat is reeds een regenwaterriool aanwezig. In de Lariestraat en het Boekweitveld is een gemengd rioleringsysteem aanwezig.

De aansluiting op het gemeentelijk rioolsysteem wordt gerealiseerd met een gescheiden rioleringsysteem voor hemel- en vuilwater. Het vuilwatersysteem wordt direct aangesloten op het gemeentelijk rioolstelsel. Het hemelwater wordt binnen het plangebied of in de aangrenzende directe omgeving geborgen (met een noodoverlaat op het regenwaterriool in de Abdijstraat). Hierdoor wordt het gemeentelijk rioleringsysteem ontlast en wordt een bijdrage geleverd aan de vermindering van de waterproblematiek in de directe omgeving.

Waterkwaliteit

Ten behoeve van de waterkwaliteit zal de voorgestelde ontwikkeling bij de aanleg gebruik maken van milieuvriendelijke bouwmaterialen en worden uitloogbare materialen, zoals lood, koper, zink en zacht OVC niet gebruikt, waardoor de uitspoeling van vervuilende stoffen via de bodem naar het oppervlaktewater voorkomen wordt. Deze stoffen kunnen zich namelijk ophopen in het water (bodem)systeem en hebben hierdoor een zeer nadelige invloed op de water(bodem)kwaliteit en ecologie.

4.7 Flora en fauna

4.7.1 Quickscan Flora & fauna

In juli 2012 is door Croonen Adviseurs (tegenwoordig Croonenburo5) een quickscan flora en fauna uitgevoerd op het plangebied. Het doel van de quickscan is het opsporen van strijdigheden van de voorgenomen ingreep met de Flora- en faunawet en/of de Natuurbeschermingswet 1998 en het bepalen of de aanvraag van een ontheffing noodzakelijk is. Het volledige rapport is als bijlage opgenomen bij dit bestemmingsplan. In het rapport, behorende bij het onderzoek, wordt als volgt geconcludeerd:

Beschermde natuurgebieden

Voor wat betreft de EHS is er alleen bij directe aantasting sprake van vervolgstappen in de vorm van compensatie. Er bevindt zich geen EHS binnen het plangebied. Wel komt de EHS voor in de omgeving van het plangebied, echter buiten de invloedssfeer van de ontwikkeling. Er is van directe aantasting van de EHS dan ook geen sprake.

Er zijn geen natuurgebieden in het kader van de Natuurbeschermingswet 1998 (Natura 2000-gebieden) in de directe omgeving van het plangebied aanwezig. Er is daarom geen noodzaak voor een compensatieplan (EHS) of een voortoets (Natuurbeschermingswet 1998).

Beschermde soorten

Tabel 2 en 3-soorten en broedvogels

In het plangebied zijn geen strikt beschermde soorten aangetroffen die de voorgenomen ruimtelijke ontwikkeling wezenlijk kunnen beïnvloeden.

In het kader van Flora- en faunawet zijn er vanuit flora en fauna geen belemmeringen voor de voorgenomen ontwikkelingen.

4.7.2 Nader onderzoek vleermuizen, gierzwaluw en huismus

In 2013 heeft de gemeente Bernheze toch een vleermuizenonderzoek laten uitvoeren in en in de omgeving van het plangebied. Indien vleermuizen of vogels worden aangetroffen dan heeft de ruimtelijke ingreep mogelijk consequenties voor deze soorten. In de in de bijlage opgenomen rapportage (Nader onderzoek vleermuizen, gierzwaluw en huismus Woningbouwprojecten CPO: Locatie Cuneraschool Heeswijk-Dinther, Croonen Adviseurs, 30 september 2013) zijn de resultaten van het nader onderzoek beschreven. Hierna zijn de conclusies opgenomen.

Conclusies Onderzoek

Vleermuizen

Tijdens het onderzoek zijn in het plangebied vier soorten vleermuizen waargenomen:

- Gewone dwergvleermuis;
- Gewone grootoorvleermuis;
- Rosse vleermuis;
- Laatvlieger.

Verblijfplaatsen van vleermuizen zijn in het plangebied Cuneraschool te Heeswijk-Dinther niet gevonden. In de nabijheid van het plangebied is een kolonie van de gewone dwergvleermuis aangetroffen. Het betreft circa 80 vleermuizen. Aangezien deze kolonie buiten het plangebied gelegen is, heeft het onderhavige project hier geen invloed op. In het plangebied is in juni kortstondig zwermgedrag waargenomen. Het betreft hier een soort verkennend gedrag naar geschikte verblijfplaatsen; verblijfplaatsen zijn echter tijdens alle veldonderzoeken niet aangetroffen.

In het plangebied is een vliegroute van vleermuizen aanwezig. Het betreft een route langs de Boekweitveld waar relatief gezien veel vleermuizen passeren. Nabij en in het plangebied zijn foeragerende vleermuizen te vinden. Van een drukbezocht en soortenrijk foerageergebied kan echter niet gesproken worden.

In het plangebied zijn in het najaar acht baltsende mannetjes van de gewone dwergvleermuis waargenomen. Bij de inspectie van het gebied bij daglicht zijn geen sporen (keutels, afgebeten insectenvleugels e.d.) gevonden die aan vleermuizen toegekend kunnen worden.

Vogels

In het plangebied zijn tijdens de veldbezoeken geen vaste rust- en/of verblijfplaatsen van de huismus en gierzwaluw aangetroffen.

Toetsing Flora- en faunawet

Vleermuizen

In het plangebied zijn acht baltsende mannetjes van de gewone dwergvleermuis waargenomen. Baltsende gewone dwergvleermuizen hebben geen vaste baltsplek, maar zijn mobiel. Roepende mannetjes hebben dus in de nabijheid een territorium en paarverblijfplaats. Paarverblijfplaatsen behoren tot de vaste rust- en verblijfplaatsen en zijn volgens de Flora- en faunawet beschermd. Dergelijke paarverblijfplaatsen kunnen zich zowel binnen als buiten het plangebied bevinden. Binnen het plangebied zijn dergelijke verblijfplaatsen niet aangetroffen. Het is dan ook niet te verwachten dat de voorgenomen ontwikkeling zal leiden tot een verstoring van een (beschermd) paarverblijfplaats. Foerageergebied is beschermd als het van essentieel belang is voor het in stand houden van een vaste verblijfplaats. Dit is het geval als bij het verdwijnen van het foerageergebied de verblijfplaats ook zou verdwijnen.

Echter, het plangebied wordt niet intensief gebruikt als foerageergebied. Er wordt door het voornemen geen essentieel foerageergebied voor vleermuizen aangetast.

De gewone dwergvleermuis en de laatvlieger maken in het plangebied gebruik van de Boekweitveld en aangrenzende bomen als vliegroute. Deze lijnvormige structuur blijft bij de voorgenomen ontwikkeling in stand.

Voor de extra woning aan de Lariestraat kan dezelfde conclusies worden getrokken omdat deze als directe omgeving van het plangebied in het onderzoek was betrokken.

Op basis van het uitgevoerde vleermuisonderzoek kan in alle redelijkheid worden gesteld dat de voorgenomen plannen weinig of geen invloed zullen hebben op de vleermuisactiviteiten die zijn vastgesteld binnen het plangebied. Voor wat betreft vleermuizen zijn er geen belemmeringen te verwachten ten aanzien van de Flora- en faunawet.

Huismus en gierzwaluw

Nestlocaties van huismus en gierzwaluw zijn tijdens de veldbezoeken niet aangetroffen. Het is dan ook onwaarschijnlijk dat deze zich binnen het plangebied bevinden. Voor wat betreft huismus en gierzwaluw zijn er geen belemmeringen te verwachten ten aanzien van de Flora- en faunawet.

4.7.3 Conclusie

Er zijn geen belemmeringen in het kader van Flora- en fauna te verwachten.

Daarnaast zal de gemeente rekening houden met hetgeen als aanbeveling (op vrijwillige basis) is opgenomen in het F&F-onderzoek: vleermuisvriendelijke verlichting: lage armaturen met wit licht die naar beneden uitstralen.

4.8 Hinderlijke bedrijvigheid

Er dient een noodzakelijke ruimtelijke scheiding te worden aangebracht tussen milieu-belastende en milieugevoelige functies ter bescherming en/of vergroting van de leefkwaliteit. De milieuhinder van bedrijven dient te worden geanalyseerd op hun invloed op mogelijke ontwikkelingen. Indien milieubelastende functies in het plangebied mogelijk worden gemaakt, dient de invloed op de omgeving inzichtelijk te worden gemaakt.

De toelaatbaarheid van bedrijvigheid kan globaal worden beoordeeld met behulp van de methodiek van de VNG-brochure 'Bedrijven en milieuzonering' (uitgave 2009). In deze brochure is een bedrijvenlijst opgenomen die informatie geeft over de milieukennmerken van typen bedrijven. Vervolgens wordt in de lijst op basis van een aantal factoren (waaronder geluid, gevaar en verkeer) een indicatie gegeven van de afstanden tussen bedrijfstypen en een rustige woonwijk of een vergelijkbaar omgevingstype (zoals rustig buitengebied), waarmee gemeenten bij ruimtelijke ontwikkelingen rekening kunnen houden. Deze afstand is gebaseerd op de grootste indicatieve afstand. De lijst is algemeen geaccepteerd als uitgangspunt bij het opstellen van ruimtelijke plannen.

Naast het omgevingstype 'rustige woonwijk' wordt het omgevingstype 'gemengd gebied' onderscheiden. Een gemengd gebied is een gebied met een matig tot sterke functiemenging. Gebieden die direct langs de hoofdontsluiting liggen behoren eveneens tot het omgevingstype 'gemengd gebied'.

Milieucategorie	Richtafstanden tot omgevingstype rustige woonwijk en rustig buiten- gebied	Richtafstand tot omgevingstype gemengd gebied
1	10 m	0 m
2	30 m	10 m
3.1	50 m	30 m
3.2	100 m	50 m
4.1	200 m	100 m
4.2	300 m	200 m
5.1	500 m	300 m
5.2	700 m	500 m
5.3	1.000 m	700 m
6.1	1.500 m	1.000 m

Tabel: richtafstanden milieucategorie tot omgevingstype (Bron: Bedrijven en milieuzonering, 2009)

Het plangebied en omgeving kan aangeduid worden als gemengd gebied.

In de directe omgeving van het plangebied zijn momenteel de volgende bedrijven aanwezig:

Naam	Adres	Soort	Milieu- categorie	Afstand bij ge- mengd gebied
Makombi BV	Veldstraat 3	Groothandel in ijzer- en metaalwaren	3.1	30
Jong Nederland (IVN)	Veldstraat 2a	Buurt- en clubhuizen	2	10
Buitenschoolse opvang	Veldstraat 4a	Kinderopvang	2	10
Huisartsenpraktijk Van Osta	Veldstraat 4	Artsen	1	0
Search	Meerstraat 2-7	Zakelijke Dienstverlening	1	0

Makombi bv, De huisartsenpraktijk Van Osta en Search zijn op grotere afstand dan de aangegeven richtafstanden van het plangebied gevestigd. Deze bedrijven leveren geen hinder op voor het plangebied. De buitenterreinen van Jong Nederland en de buitenschoolse opvang grenzen direct aan de achterzijde van de nieuwe vrijstaande woning waardoor hier niet aan de richtafstand wordt voldaan.

Gezien het beperkte gebruik van de buitenterreinen wordt dit toch aanvaardbaar geacht. Ook omdat de toekomstige tuinafscheiding bij de woning een afschermdende werking zal hebben. Mocht blijken dat er in de toekomst toch sprake is van overlast kan er op het terrein van Jong Nederland alsnog een geluidsvoorziening worden getroffen in de vorm van een wal of muur. De voorgenomen ontwikkeling in het plangebied betreft de realisatie van woningen, zodat geen hinderlijke activiteiten worden toegevoegd.

Conclusie

Er bestaan geen belemmeringen vanuit het aspect bedrijven en milieuzonering.

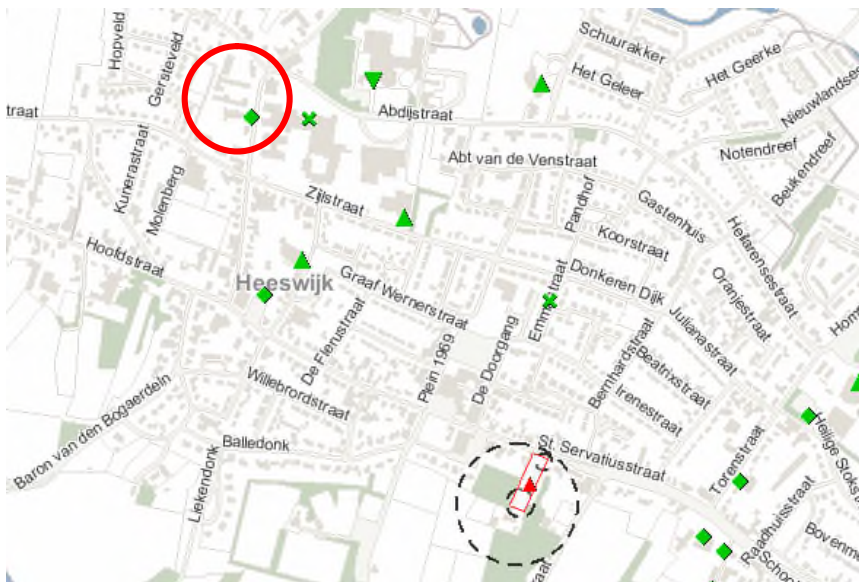
4.9 Externe veiligheid

Externe veiligheid betreft het risico dat aan bepaalde activiteiten verbonden is voor niet bij de activiteit betrokken personen. Het externe veiligheidsbeleid richt zich op het voorkomen en beheersen van risicovolle bedrijfsactiviteiten en van risicovol transport (o.a. van gevaarlijke stoffen).

Het gaat daarbij om de bescherming van individuele burgers en groepen tegen ongevallen met gevaarlijke stoffen of omstandigheden. Risicobronnen kunnen onderscheiden worden in risicovolle inrichtingen (o.a. l.p.g.-tankstations), vervoer van gevaarlijke stoffen (via wegen, spoorwegen, waterwegen) en leidingen (o.a. aardgas, vloeibare brandstof en elektriciteit).

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

Bij externe veiligheid wordt onderscheid gemaakt in het plaatsgebonden risico (PR) en het groepsrisico (GR). Het PR is de kans dat een persoon die (onafgebroken aanwezig en onbeschermd) op een bepaalde plaats overlijdt als gevolg van een calamiteit met een inrichting of een transportmodaliteit. Het GR bestaat uit de cumulatieve kans per jaar dat een groep van een bepaalde omvang overlijdt als gevolg van een calamiteit met een inrichting of een transportmodaliteit.



Uitsnede risicokaart met aanduiding plangebied (Bron: nationale risicokaart, 2011)

Uit een inventarisatie van de nationale risicokaart blijkt dat het plangebied niet in het invloedsgebied van risicovolle inrichtingen, van transportroutes en van leidingen ligt.

In Heeswijk- Dinther is aan St. Servatiusstraat 25 een tankstation met LPG gelegen, welke in het kader van de externe veiligheid niet van belang is, aangezien deze inrichting op grote afstand tot het plangebied is gelegen.

Conclusie

Vanuit het oogpunt van externe veiligheid bestaan geen belemmeringen voor de voorgenomen ontwikkeling van het plangebied.

4.10 Verkeer en parkeren

De hoofdontsluitingen van het plangebied zijn aan de Lariestraat en Abdijstraat. Bij beide aansluitingen is het mogelijk een verkeersveilige aansluiting te realiseren. De inrichting- / verkeersmaatregelen zullen in overleg met de omwonenden worden bepaald.

De woning achter Veldstraat 4 kan worden ontsloten via de bestaande langzaamverkeersverbinding naar de Veldstraat. In aansluiting op het Boekweitveld wordt een fiets/voetverbinding gemaakt. De realisatie van de maximaal 30 woningen brengt geen noemenswaardige toename van het aantal verkeersbewegingen met zich mee.

De parkeernorm voor grondgebonden woningen in de bebouwde kom is 2 parkeerplaatsen per woning. Bij vrijstaande, hoekwoningen en patiowoningen wordt ervan uitgegaan dat 1 parkeerplaats (oprit/garage) op eigen terrein aanwezig is.

De parkeernorm voor appartementen is 2,0 parkeerplaatsen per woning. Voor appartementen kleiner dan 60 m² kan een norm van 1,3 pp/woning aangehouden worden. Voor aanleunwoningen of zorgappartementen is de parkeernorm 0,6 pp per appartement. Omdat de nieuwe patio's samen met de al bestemde CPO-woningen een hof vormen dienen de parkeerplaatsen in het openbaar gebied voor het hele plan te voldoen.

Bestaand bestemmingsplan:

- 11 woningen op binnenhof x 2 parkeerplaatsen = 22 parkeerplaatsen, waarvan 4 parkeerplaatsen op eigen terrein. In totaal dienen dus 18 parkeerplaatsen in het openbaar gebied gerealiseerd te worden.

Voorliggend plan:

- 22 pp appartementengebouw x 2 parkeerplaatsen = 44 parkeerplaatsen, waarvan 16 parkeerplaatsen op eigen terrein
- 6 Patiowoningen x 2 parkeerplaatsen = 12 parkeerplaatsen, waarvan 6 op eigen terrein
- 2 Vrijstaande x 2 parkeerplaatsen = 4, waarvan 1 op eigen terrein aan de Lariestraat. De woning achter Veldstraat nr. 4 dient 2 parkeerplaatsen op eigen terrein te realiseren.

De in de openbare ruimte te realiseren parkeerplaatsen worden als volgt berekend en gerealiseerd:

- 5 parkeerplaatsen aan de Abdijstraat in nieuwe langsparkeervakken
- De 18 (bestaand bp) + 6 parkeerplaatsen (nieuw bp) = 24 parkeerplaatsen worden in de vorm van langsparkeren aan de nieuwe ontsluiting gesitueerd
- 1 parkeerplaats word ingepast aan de Lariestraat.

Voor de patiowoningen en vrijstaande woningen wordt binnen het hof en op het perceel voldaan aan de parkeernorm.

Wat betreft de appartementen is hiervoor gerekend met het maximum aantal benodigd aantal parkeerplaatsen bij 22 reguliere appartementen.

Omdat het plan nog niet definitief is zijn in de regels van dit bestemmingsplan de parkeernormen voor alle typen appartementen opgenomen waaraan voldaan dient te worden.

Bij de berekening van het aantal parkeerplaatsen op eigen terrein mag rekening gehouden worden met 5 parkeerplaatsen in openbare ruimte en rest dient de rest op eigen terrein te worden gerealiseerd. Dit kan ook in gebouwde vorm als parkeerkelder zijn.

Conclusie

Met betrekking tot de aspecten verkeer en parkeren zijn geen problemen te verwachten.

4.11 Economische uitvoerbaarheid

Wanneer met een ruimtelijk plan een bouwplan, zoals gedefinieerd in artikel 6.2.1 Besluit ruimtelijke ordening, mogelijk wordt gemaakt, dient conform artikel 6.12 Wet ruimtelijke ordening een exploitatieplan te worden opgesteld, tenzij het kostenverhaal anderszins is verzekerd en ook het bepalen van een tijdvak of fasering en het stellen van eisen, regels, of een uitwerking van regels niet noodzakelijk is.

De economische uitvoerbaarheid is gewaarborgd omdat de gemeente eigenaar is van de gronden in het plangebied wat betreft de patiowoningen, het appartementencomplex en de vrijstaande woning bij de Veldstraat. Deze gronden worden door de gemeente zelf bouw- en woonrijp gemaakt en verkocht. Voor de locatie is een sluitende grondexploitatie vastgesteld.

Voor wat betreft het perceel aan de Lariestraat geldt dat de verhaalbare kosten uitsluitend de aansluiting van het bouwperceel op de openbare ruimte of de aansluiting op nutsvoorzieningen betreffen, zodat de raad op grond van het bepaalde in artikel 6.2.1a sub c van het Besluit ruimtelijke ordening kan besluiten geen exploitatieplan vast te stellen. Genoemde kosten worden via de leges verhaald. Daarnaast wordt met de betreffende eigenaar een planschadeverhaalsovereenkomst gesloten.

Conclusie

Met betrekking tot het aspect economische uitvoerbaarheid zijn geen belemmeringen te verwachten.

5 Procedure

5.1 Maatschappelijk

5.1.1 Vooroverleg

Het concept-ontwerpbestemmingsplan 'Cuneraschool fase 2, Heeswijk-Dinther' is conform artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening in vooroverleg gezonden naar de betreffende personen en instanties. De Provincie Noord-Brabant gaf aan in te kunnen stemmen met het voorgelegde concept-Ontwerpbestemmingsplan, behalve dat een verantwoording in het kader van de ladder van duurzame verstedelijking ontbrak. In voorliggend Ontwerpbestemmingsplan is een extra paragraf met een verantwoording opgenomen.

In het kader van het vooroverleg is er ook contact geweest met het Waterschap. Zij zijn akkoord mits de benodigde hoeveelheid waterberging wordt aangelegd. Er zal nader overleg zal plaatsvinden over de wijze van infiltratie in het plangebied. Op dit moment liggen er al kratten onder het speelveld voor beide fasen van de ontwikkeling Cuneraschool. Wanneer er extra infiltratie gerealiseerd dient te worden, wordt bekeken of er extra infiltratiekratten in de openbare ruimte onder de parkeerplaatsen kunnen worden gerealiseerd.

5.1.2 Vervolprocedure

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

Het ontwerpbestemmingsplan 'Cuneraschool fase 2, Heeswijk-Dinther' heeft vanaf 22 april 2015 gedurende zes weken voor een ieder ter visie gelegen. Gedurende deze periode kon een ieder een zienswijze naar voren brengen.

Er zijn tijdens deze periode 2 zienswijzen ingediend. Eén zienswijze heeft geleid tot aanpassing van het bestemmingsplan. Ten oosten van de perceelgrens tussen Lariestraat 3 en 5 is een aanduiding opgenomen ter bescherming en behoud van de bestaande beukenhaag en in de toelichting is een korte omschrijving opgenomen met betrekking tot de aanwezige cultuurhistorische objecten van de Lariestraat.

Het bestemmingsplan 'Cuneraschool fase 2, Heeswijk-Dinther' is derhalve op 1 oktober 2015 gewijzigd vastgesteld door Burgemeester en wethouders. Het raadsbesluit is als bijlage opgenomen.