



Bestemmingsplan

Graafsebaan ong. Heesch (achter Lindenlaan 9)

Toelichting

planstatus:	ontwerp
versie:	1
datum:	18-07-2017
idn:	NL.IMRO.1721.BPGraafsebaanong-ow01
contactpersoon:	D. de Beer

INHOUD

1	Inleiding	5
1.1	Aanleiding en doel	5
1.2	Ligging plangebied	5
1.3	Vigerend bestemmingsplan	5
1.4	Leeswijzer	6
2	Planbeschrijving	7
2.1	Bestaande situatie plangebied en omgeving	7
2.2	Planbeschrijving	9
3	Beleidskader	12
3.1	Algemeen	12
3.2	Provinciaal beleid	13
3.3	Gemeentelijk beleid	15
4	Uitvoerbaarheid	17
4.1	Algemeen	17
4.2	Archeologie	17
4.3	Geluid	19
4.4	Bodem	20
4.5	Luchtkwaliteit	21
4.6	Water	22
4.7	Natuur	24
4.8	Hinderlijke bedrijvigheid	26
4.9	Externe veiligheid	27
5	Financiële uitvoerbaarheid	29
5.1	Economische uitvoerbaarheid	29
5.2	Kostenverhaal	29
6	Wijze van bestemmen	30
6.1	Planregels	30
7	Procedure	31
7.1	Algemeen	31
7.2	Terinzagelegging ontwerpwijzigingsplan	31

Bijlage 1:
Boom Effect Analyse (Allesovergroenbeheer 6 juli 2017)

Bijlage 2:
Archeologisch onderzoek (IDDS maart 2012)

Bijlage 3:
Besluit hogere grenswaarden (24 mei 2011)

Bijlage 4:
Bodemonderzoek (Amitec 21 juli 2010)

Bijlage 5:
Verkennd bodemonderzoek (Van Oort 10 juli 2017)

Bijlage 6:
HNO-tool Waterschap (12 juni 2014)

Bijlage 7:
Akoestisch onderzoek (Ulehake 18 juli 2017)

Bijlage 8:
Uitsnede Risicokaart EV

1 Inleiding

1.1 Aanleiding en doel

Voorliggend rapport betreft het wijzigingsplan 'Graafsebaan ong. Heesch (achter Lindenlaan 9)' van de gemeente Bernheze.

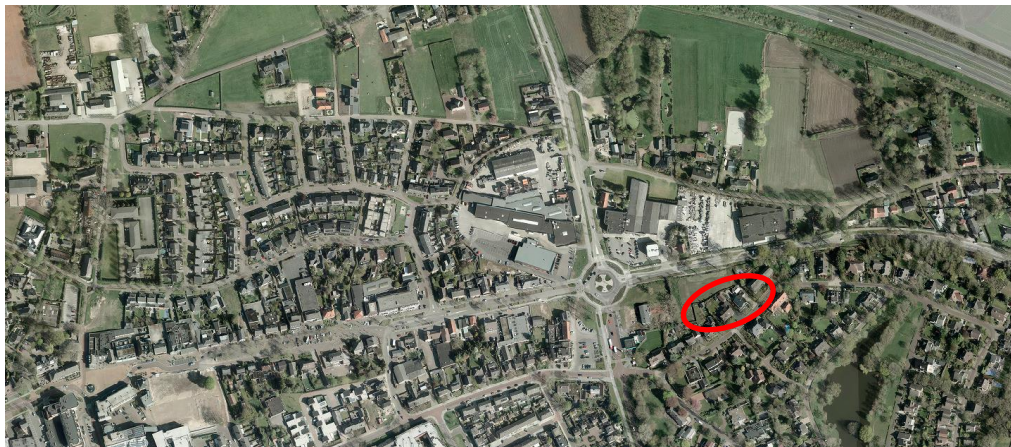
Bij brief van 2 juni 2010 hebben burgemeester en wethouders ingestemd met de bouw van maximaal vier woningen. Het bebouwen van de gronden met de bestemming 'Wonen' zonder bouwvlak is niet rechtstreeks mogelijk op basis van het vigerende bestemmingsplan 'De Kommen van Bernheze', maar het bestemmingsplan bevat wel een wijzigingsbevoegdheid (artikel 28.15) op basis waarvan onder voorwaarden de toevoeging van vier woningen mogelijk is.

De ontwikkeling zou destijds bij de opstelling van het bestemmingsplan 'De Kommen van Bernheze' meegenomen worden. Doordat de hiervoor benodigde stukken niet tijdig zijn aangeleverd is dit niet gebeurd. De gemeente heeft toen besloten voor deze locatie een wijzigingsbevoegdheid op te nemen. Van deze wijzigingsbevoegdheid zou op een later moment gebruik kunnen worden gemaakt. De gemeente neemt de opstelling van het wijzigingsplan en de daarbij behorende haalbaarheidsonderzoeken voor zijn rekening.

Voorliggend wijzigingsplan bevat de ruimtelijke onderbouwing voor het toepassen van de wijzigingsbevoegdheid.

1.2 Ligging plangebied

Het plangebied is gelegen in de kern Heesch. De locatie bevindt in het noordelijk deel van kern en grenst aan de Graafsebaan, een belangrijke ontsluitingsweg van de kern Heesch.



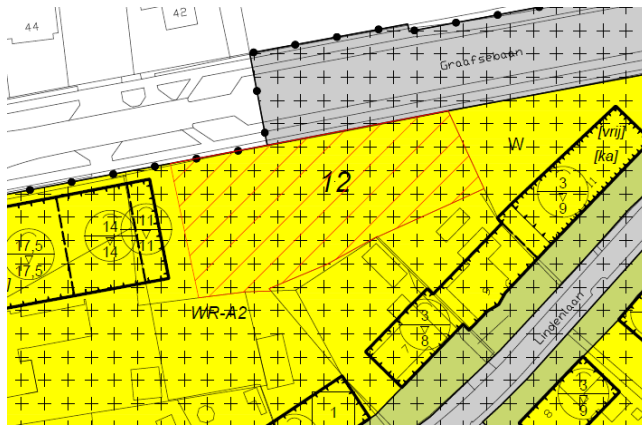
Figuur 1: Het plangebied ligt nabij het dorpscentrum

1.3 Vigerend bestemmingsplan

Het plangebied ligt in het bestemmingsplan 'De kommen van Bernheze', vastgesteld 1 juni 2011 en onherroepelijk geworden 21 november 2012. Hierin heeft het plangebied de bestemming 'Wonen' (zonder bouwvlak). Om nieuwe woningen te kunnen toevoegen moet (ten minste) een bouwvlak worden opgenomen.

In het bestemmingsplan 'De Kommen van Bernheze' is in artikel 28.15 een wijzigingsbevoegdheid opgenomen. Deze bevoegdheid maakt het mogelijk om het plan te wijzigen voor het toestaan van woningen, met dien verstande dat:

- a. het aantal te realiseren woningen in overeenstemming is met het gemeentelijk volkshuisvestingsbeleid;
- b. de uitvoerbaarheid van de bestemmingen wordt aangetoond;
- c. de belangen van derden niet onevenredig mogen worden geschaad;
- d. er geen onevenredig nadelige gevolgen mogen ontstaan voor het woonmilieu;
- e. het parkeren in overeenstemming is met het gemeentelijk parkeerbeleid en de daarbij horende parkeernormen;
- f. er een planschadeverhaalsovereenkomst is gesloten;
- g. er geen afbreuk mag worden gedaan aan het stedenbouwkundig beeld en de ruimtelijke kwaliteit ter plaatse;
- h. geen sprake is van aantasting van cultuurhistorische waarden;
- i. aansluiting wordt gezocht bij de regels van de bestemmingen "Wonen" en "Tuin"



Figuur 2: Uitsnede bestemmingsplan 'De Kommen van Bernheze'

Met het voorliggende bestemmingsplan wordt aangetoond dat aan genoemde voorwaarden wordt voldaan. '

1.4 Leeswijzer

Na dit inleidende hoofdstuk volgt hoofdstuk 2. Hierin is een beschrijving opgenomen van de huidige situatie van het plangebied en beoogde ontwikkeling.

In hoofdstuk 3 wordt het provinciaal en gemeentelijk beleid behandeld. Hoofdstuk 4 gaat in op de uitvoerbaarheid en in hoofdstuk 5 wordt inzicht gegeven in financiële uitvoerbaarheid voor het voorliggende bestemmingsplan.

In hoofdstuk 6 is de wijze van bestemmen aangegeven. Er wordt beschreven hoe de verbeelding en de regels zijn opgebouwd en welke bestemmingen er in het plan voorkomen. Ook wordt in dit hoofdstuk aangegeven hoe de regels moeten worden geïnterpreteerd en uitgelegd.

In het laatste hoofdstuk van dit bestemmingsplan wordt ingegaan op de procedures die voorliggend bestemmingsplan heeft doorlopen.

Voorliggende toelichting vormt samen met de regels en verbeelding het wijzigingsplan 'Graafsebaan ong. Heesch (achter Lindenlaan 9)'.

2.1.2 Plangebied en directe omgeving

De locatie bevindt in het noordelijk deel van kern en grenst aan de Graafsebaan, een belangrijke ontsluitingsweg van de kern Heesch. De bebouwing in de directe omgeving van het plangebied, globaal het deel van de Graafsebaan wat gelegen is tussen de rotonde en de Lindenlaan, varieert in massa en functie. Aan de westzijde grenst het plangebied aan een locatie bestemd voor de ontwikkeling van appartementen. Deze locatie betreft een voormalig Chinees restaurant Aan de overzijde van de Graafsebaan, grenzend aan de rotonde bevinden zich enkele gebouwen met een detailhandelsfunctie en daarnaast een vrijstaande woning. Aan de overzijde van de planlocatie is een parkeerterrein gesitueerd die hoort bij de naastgelegen indoorspeeltuin Marvey's.



Figuur 4: Plangebied en directe omgeving

De achterkant van het plangebied grenst aan een woonbuurt met voornamelijk vrijstaande woningen bestaande uit één a twee bouwlagen met een kap.



Figuur 5: Graafsebaan noordzijde



Figuur 6: Bebouwing aan de Lindenlaan

Het plangebied van dit bestemmingsplan beslaat het perceel, kadastraal bekend gemeente Heesch, sectie B, nummer 7376, plaatselijk bekend Graafsebaan ong. De oppervlakte van het plangebied bedraagt ongeveer 2.161 m².



Figuur 7: Kadastrale ligging plangebied



Figuur 8: Plangebied

2.2 Planbeschrijving

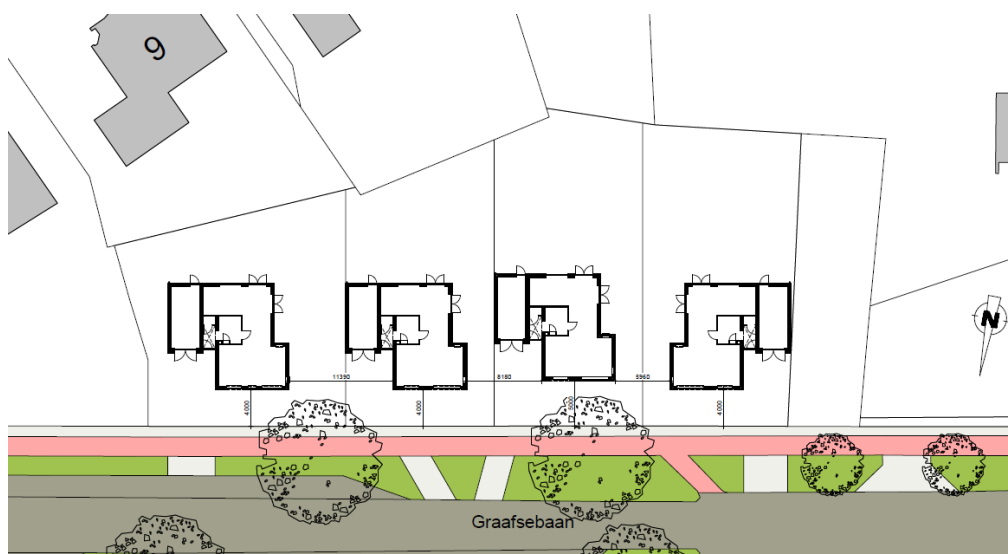
2.2.1 Stedenbouwkundig

Meerdere stedenbouwkundige schetsen zijn beoordeeld.

Het planvoornemen bestaat uit het realiseren van vier vrijstaande woningen. De voorgestelde massaopbouw voor het plangebied is 1 bouwlaag met kap (goot-hoogte van maximaal 4 m. en nokhoogte van maximaal 11 m.) Voor een beperkt deel van het hoofdgebouw, namelijk de aansluiting op het niet-vrijstaande bijgebouw mag de goot 6 meter bedragen.

De woningen staan op verschillende afstanden van elkaar, variërend van 12 en 6 meter. De afstand tot de zijdelingse perceelgrenzen op de koppen is 5 meter. Hier mogen bijgebouwen worden gebouwd.

De afstand van de nieuwe woningen tot de voorste perceelgrens bedraagt minimaal 4 meter. Hierdoor komen de woningen meer in lijn met het (toekomstig) appartementengebouw op de hoek Graafsebaan - Nistelrodeseweg. Hierin is variatie toegestaan maar ook gewenst zodat er een speelser beeld ontstaat wat meer passend is voor de locatie.



Figuur 9: Inrichtingsvoorstel

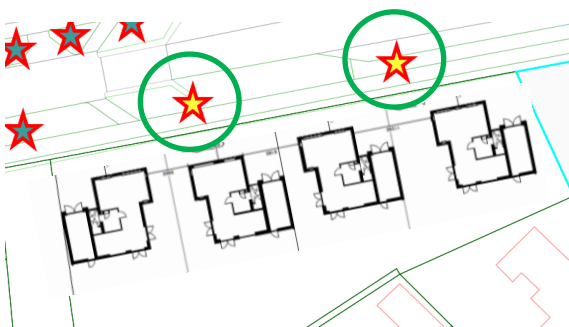
Op deze wijze wordt een open en groen karakter behouden en past deze nieuwe bebouwing in de omgeving, die gekenmerkt wordt door een rustige opbouw met vrijstaande woningen aan de zuid- en oostzijde van het plangebied. Het is niet gewenst om deze karakteristiek te wijzigen.



Figuur 10: Impressie plangebied aanzicht oostzijde en westzijde

2.2.2 Groen

Aan de noordzijde van het plangebied bevinden zich twee monumentale eikenbomen. Deze maken deel uit van de laanstructuur aan de Graafsebaan. In een eerder versie van het bouwplan kwam één oprit binnen de kroonprojectie van de meest oostelijke monumentale eik te liggen. Het is bedoeling dat de eik behouden blijft. Sterker nog: de boom mag geen schade ondervinden van de werkzaamheden en het gebruik van de oprit nadien.



Figuur 11: Monumentale bomen gecombineerd met bouwplan

Door Allesovergroenbeheer is een Boom Effect Analyse uitgevoerd om te bepalen of voorgenomen ontwikkeling nadelige invloed heeft op de bomen. Het rapport d.d. 6 juli 2017 is bijgevoegd als bijlage 1. Doelstelling is vaststellen of en op welke wijze de boom behouden kan blijven.

De conclusie van het onderzoek is als volgt. Van de monumentale eik mag gesteld worden dat deze nog in redelijke goede staat verkeert ondanks zijn hoge leeftijd en matige kwaliteit van de groeiplaats. Bij ongewijzigde omstandigheden is de toekomstverwachting dan ook meer dan 15 jaar. De boom is gevoelig voor negatieve effecten vanuit de omgeving.

Gezien de toestand van de boom is aan te bevelen om de inrit volledig buiten de kroonprojectie van de boom te verplaatsen. Dit wordt bereikt door de inrit onder een hoek te plaatsen. Het bouwplan is daarop aangepast.

Daarnaast zijn er nog enkele randvoorwaarden die in het onderzoek terugkomen waarmee rekening gehouden moet worden tijdens de bouw. De initiatiefnemer is hierover geïnformeerd en zal tijdens de bouw zorg dragen dat aan de randvoorwaarden wordt voldaan.

2.2.3 Verkeer en parkeren

De ontsluiting van de woningen vindt plaats via 4 gescheiden in- /uitritten aan de Graafsebaan. De inritten van de middelste twee woningen worden enigszins schuin gepositioneerd zodat voldoende afstand wordt gecreëerd tot de aanwezige bomen gesitueerd net buiten het plangebied. Zie figuur 9. De verkeer aantrekkende werking van de 4 woningen is nihil en levert dan ook geen problemen op.

Als gevolg van het parkeerbeleid moeten er bij elke nieuwe woning 2 parkeerplaatsen worden gerealiseerd. Omdat er vrijstaande of twee-onder-één-kap-woningen worden gebouwd kunnen deze geheel op eigen terrein worden gerealiseerd. In totaal worden er 8 parkeerplaatsen aangelegd, waarmee wordt voldaan aan het gemeentelijk parkeerbeleid en de daarbij behorende parkeernorm.

3 Beleidskader

3.1 Algemeen

In bestemmingsplan 'De Kommen van Bernheze' is in artikel 28, onder 15, de Wro-zone-wijzigingsbevoegdheid - 12 (Graafsebaan ong.) opgenomen. In deze wijzigingsbevoegdheid is bepaald dat Burgemeester en wethouders ter plaatse de bestemming(en) kunnen wijzigen in de bestemmingen "Tuin" en "Wonen", met dien verstande dat:

- a. het aantal te realiseren woningen in overeenstemming is met het gemeentelijk volkshuisvestingsbeleid;
- b. de uitvoerbaarheid van de bestemmingen wordt aangetoond;
- c. de belangen van derden niet onevenredig mogen worden geschaad;
- d. er geen onevenredig nadelige gevolgen mogen ontstaan voor het woonmilieu;
- e. het parkeren in overeenstemming is met het gemeentelijk parkeerbeleid en de daarbij horende parkeernormen;
- f. er een planschadeverhaalsovereenkomst is gesloten;
- g. er geen afbreuk mag worden gedaan aan het stedenbouwkundig beeld en de ruimtelijke kwaliteit ter plaatse;
- h. geen sprake is van aantasting van cultuurhistorische waarden;
- i. aansluiting wordt gezocht bij de regels van de bestemmingen "Wonen" en "Tuin" zoals opgenomen in dit bestemmingsplan.

De bouw van vier woningen in voorliggend plangebied valt binnen de voorwaarden van deze wijzigingsbevoegdheid.

In de voorbereiding van bestemmingsplan 'De Kommen Van Bernheze' is reeds een beleidsmatige afweging gemaakt. Aangezien in de tussentijd er op hoofdlijnen geen nieuw beleid is geformuleerd dat van invloed is op deze afweging, wordt met betrekking tot beleid verwezen naar bestemmingsplan 'De Kommen van Bernheze'.

In voorliggend wijzigingsplan wordt nog slechts kort ingegaan op de hoofdlijnen van (nieuw)provinciaal en gemeentelijk beleid.

3.2 Rijks beleid

3.2.1 Ladder duurzame verstedelijking

De 'ladder voor duurzame verstedelijking' is in de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) geïntroduceerd en vastgelegd als procesvereiste in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). Het Bro bepaalt dat voor ondermeer bestemmingsplannen de treden van de ladder moet worden doorlopen. Deze handreiking ondersteunt decentrale overheden bij de toepassing van de ladder.

Doel van de ladder voor duurzame verstedelijking is een goede ruimtelijke ordening in de vorm van een optimale benutting van de ruimte in stedelijke gebieden. Met de ladder voor duurzame verstedelijking wordt een zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke en infrastructurele besluiten nagestreefd.

De ladder kent drie treden die achter elkaar worden doorlopen.

1. Behoefte
2. Bestaand stedelijk gebied
3. Bereikbaarheid

Op 1 juli 2017 is de herziening van de Ladder duurzame verstedelijking in werking getreden. Trede 1 en 2 worden samengevoegd en trede 3 vervalt.

Onderhavig initiatief heeft weliswaar betrekking op een stedelijke ontwikkeling, maar vanwege de beperkte omvang van het project (4 woningen) is een toets aan de ladder niet nodig.

3.3 Provinciaal beleid

3.3.1 Structuurvisie Ruimtelijke Ordening

Provinciale Staten (PS) hebben op 7 februari 2014 de partiële herziening 2014 van de Structuurvisie RO 2010 vastgesteld. Sinds de vaststelling in 2010 hebben PS diverse besluiten genomen die een verandering brengen in de provinciale rol en sturing, of van provinciaal beleid. Deze besluiten zijn vertaald in de 'Structuurvisie RO 2010 – partiële herziening 2014'. Provinciale Staten hebben niet een geheel nieuwe visie opgesteld, omdat de bestaande structuurvisie recentelijk is vastgesteld en de visie en sturingsfilosofie voor het overgrote deel nog actueel zijn. Onder andere de 'Transitie van stad en platteland, een nieuwe koers', het intrekken van de reconstructie- en gebiedsplannen en de 'transitie naar een zorgvuldige veehouderij 2020' zijn verwerkt in de partiële herziening.

De Structuurvisie Ruimtelijke Ordening geeft de hoofdlijnen van het provinciale ruimtelijke beleid tot 2025 weer, met een doorkijk tot het jaar 2040. De kwaliteiten binnen de provincie Noord-Brabant zijn sturend bij de te maken ruimtelijke keuzes. Deze ruimtelijke keuzes zijn van provinciaal belang en zijn geformuleerd als:

- Het versterken van regionale contrasten tussen klei, zand en veenontginningen;
- Ontwikkeling van een vitaal en divers platteland;
- Het creëren en behouden van een robuust water en natuursysteem;
- Het realiseren van een betere waterveiligheid door preventie;
- De koppeling van waterberging en droogtebestrijding;
- Het geven van ruimte voor duurzame energie;
- De concentratie van verstedelijking;
- Het ontwikkelen van een sterk stedelijk netwerk: Brabantstad;
- Het creëren van groene geleidingszones tussen steden;
- Het ontwikkelen van goed bereikbare recreatieve voorzieningen;
- Het ontwikkelen van economische kennisclusters;
- Internationale bereikbaarheid;
- De beleefbaarheid van stad en land vanaf de hoofdinfrastructuur.

Als de provincie het van belang vindt dat een aanduiding doorwerkt naar gemeentelijke besluitvorming, dan wordt hiervoor het instrument verordening ingezet.

Kaarten die deel uitmaken van een verordening hebben wel doorwerking naar gemeentelijke besluitvorming. De Structuurvisiekaarten geven een (abstracte) basis voor de aanduidingen op kaarten van de Verordening Ruimte.

In de Structurenkaart bij de SVRO is voorliggend plangebied aangeduid als 'Kernen in het landelijk gebied'.

Beschrijving "Kernen in het landelijk gebied":

Beleid

Noord-Brabant is naast een provincie met grote steden, een provincie met veel (verschillende) kernen waar het aantrekkelijk is om te wonen en te werken. De kernen in Noord-Brabant hebben elk hun eigen karakter en relatie met het Brabantse landschap.

In de kernen in het landelijk gebied met de bijbehorende zoekgebieden voor verstedelijking wordt de lokale behoefte voor verstedelijking opgevangen (wonen, werken en voorzieningen). De provincie vraagt gemeenten om in regionaal verband

afspraken te maken over de verdeling van het programma voor wonen, werken en voorzieningen. Bij het zoeken naar ruimte voor nieuwe verstedelijking is zorgvuldig ruimtegebruik voorwaarde.

Ruimtelijke kwaliteit

De provincie vindt het belangrijk dat gemeenten in hun structuurvisies aandacht geven aan de wijze waarop stedelijke ontwikkelingen het eigen karakter van de kernen en de relatie met het landschap kunnen versterken.

De stedelijke ontwikkelingen passen qua maat en schaal bij de kern. De ontwerpopgave hangt daarnaast samen met de historische gegroeide identiteit van de kern en omliggend landschap en met de fase van verstedelijking van de kern (suburbaan, dorps of plattelandskern):

Wonen

De kernen in het landelijk gebied bouwen voor de eigen woningbehoefte volgens het principe van 'migratiesaldo-nul'. Er is ruimte beschikbaar voor specifieke verbeterprojecten van enige omvang. Het gaat om kwalitatieve verbeteringen in bestaand stedelijk gebied zoals het saneren van milieuhinderlijke bedrijvigheid in de kern en het behouden van vrijkomende cultuurhistorisch waardevolle complexen.

3.3.2 Verordening ruimte 2014

Op 7 februari 2014 is de Verordening ruimte 2014 Provincie Noord-Brabant vastgesteld door de Provinciale Staten. Deze verordening is op 19 maart 2014 in werking getreden. De Verordening bevat algemene regels die gemeenten in acht moeten nemen bij het opstellen van bestemmingsplannen en het verlenen van omgevingsvergunningen waarbij afgeweken wordt van bestemmingsplannen.

De onderwerpen die in de Verordening staan komen uit de provinciale Structuurvisie Ruimtelijke Ordening. De Verordening is daarbij één van de manieren om de provinciale belangen veilig te stellen.

De belangrijke onderwerpen in de Verordening, voor zover van belang voor de in dit bestemmingsplan mogelijk te maken ruimtelijke ontwikkeling, zijn onder andere:

- bevorderen van ruimtelijke kwaliteit;
- stedelijke ontwikkelingen;
- water;
- aardkunde en cultuurhistorie.

Stedelijke ontwikkeling in bestaand stedelijk gebied.

In de Verordening is het bestaand stedelijk gebied van alle kernen vastgelegd. Onder 'bestaand stedelijk gebied' wordt verstaan: een aangewezen gebied dat het bestaande ruimtebeslag van een kern bevat ten behoeve van een samenhangende ruimtelijke structuur van stedelijke functies. Binnen dit gebied is de gemeente in beginsel vrij om stedelijke ontwikkeling mogelijk te maken.

Het plangebied ligt binnen bestaand stedelijk gebied. De bouw van vier woningen is derhalve passend.

De woningen dienen voorts te passen in het woningbouwprogramma en de afspraken van het regionaal planningsoverleg over nieuwbouw van woningen.

In het Masterplan Wonen, fase 2, van de gemeente Bernheze, zijn alle potentiële woningbouwlocaties vermeld. Voor onderhavige locatie geldt dat de te bouwen woningen zijn opgenomen onder "project Kommen van Bernheze (25 woningen)". De bouw van de 4 woningen is passend in deze kwantitatieve woningbouwopgave en

harde plancapaciteit. De betreffende woningbouwmatrix, waarin deze woningbouw-opgave is opgenomen, is in het Regionaal Ruimtelijk Overleg afgestemd.

3.4 Gemeentelijk beleid

3.4.1 Structuurvisie Bernheze 2010

De gemeenteraad van Bernheze heeft op 11 februari 2010 de Structuurvisie Bernheze vastgesteld. Deze visie geeft een doorkijk tot het jaar 2015. De kern Heesch is in deze visie 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. De gemeente 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 landelijke uitstraling van de gemeente een reden om naar een dorp te verhuizen. Bijna elk dorp heeft zijn eigen voorzieningen aanbod waardoor de afzonderlijke dorpen als zelfstandig benoemd kunnen worden.

De kern Heesch heeft 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 de 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 wordt ingezet op het realiseren 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. De grotere uitbreidingen vinden alleen plaats aan de westzijde en aan de oostzijde van de kern Heesch. Deze laatste uitbreiding betreft de afronding van locatie De Hoef II.

3.4.2 Welstandsnota Bernheze, 2004

De gemeente Bernheze heeft op 1 oktober 2015 een nieuwe welstandsnota vastgesteld. De gemeenteraad besloot op 25 september 2014 dat de welstandstoets wordt afgeschaft, maar dat monumenten, beschermde dorpsgezichten en cultuurhistorisch erfgoed, indien gewenst of noodzakelijk beschermd moeten worden.

De aanleiding van de nieuwe welstandsnota is de wens om de regeldruk voor inwoners en bedrijven in Bernheze te verminderen. Dit doen we door de welstandstoets voor grote delen van de gemeente af te schaffen. De nota regelt uitsluitend hetgeen wat noodzakelijk wordt geacht.

In de gemeente Bernheze worden veel gebieden welstandsvrij. Voor enkele locaties blijft welstandstoezicht wel van toepassing. Dit geldt voor cultuurhistorische waardevolle gebieden die het bijzondere karakter van Bernheze bepalen.

Gebieden zonder welstandstoets

Voor de welstandsvrije gebieden is er geen welstandstoets van toepassing. Ruimtelijk worden deze initiatieven alleen getoetst aan het bestemmingsplan

Het plangebied is gelegen in een welstandsvrij gebied. Er is dan ook geen welstandstoets van toepassing.

3.4.3 Woonvisie 2016 - 2020

De gemeente Bernheze heeft haar woonbeleid vastgelegd in de 'Woonvisie 2016-2020'. Het hoofddoel van het woonbeleid van de gemeente Bernheze is het voorzien in de eigen woningbehoefte.

Onderdeel van het voorzien in de eigen woningbehoefte is strategische nieuwbouw in de vorm van particulier opdrachtgeverschap en consumentgerichte ontwikkeling. Onderdeel hiervan is het betrekken van de consumenten bij het ontwerp- en bouwproces. Onderhavig initiatief sluit aan op het streven van de gemeente Bernheze naar consumentgerichte ontwikkeling.

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.

Onderhavig initiatief past binnen het geformuleerde beleid uit de Woonvisie van de gemeente Bernheze.

4 Uitvoerbaarheid

4.1 Algemeen

Bij het opstellen van een bestemmings-/wijzigingsplan is het verplicht om inzicht te bieden in de relevante planologische en milieuhygiënische aspecten. Omdat door middel van voorliggend wijzigingsplan een ontwikkeling mogelijk wordt gemaakt, moet worden aangetoond dat deze haalbaar is in relatie tot de planologische en milieuhygiënische aspecten. Het waarborgen van een goed woon- en leefmilieu is noodzakelijk. Milieuhygiënische aspecten mogen geen invloed hebben op het bouwplan en anderszins mag het bouwplan geen relevante invloed hebben op de omgeving.

Voorliggende ontwikkeling is in het vigerend bestemmingsplan 'De Kommen van Bernheze' niet getoetst op de relevante planologische en milieuhygiënische aspecten. De volgende planologische en milieuhygiënische aspecten zijn voor de ontwikkeling van het plangebied relevant: archeologie, geluid, bodem, luchtkwaliteit, water, flora en fauna, hinderlijke bedrijvigheid, externe veiligheid, verkeer en parkeren. Voor zover nodig vond onderzoek plaats. De betreffende rapportages zijn als bijlagen bij dit wijzigingsplan gevoegd.

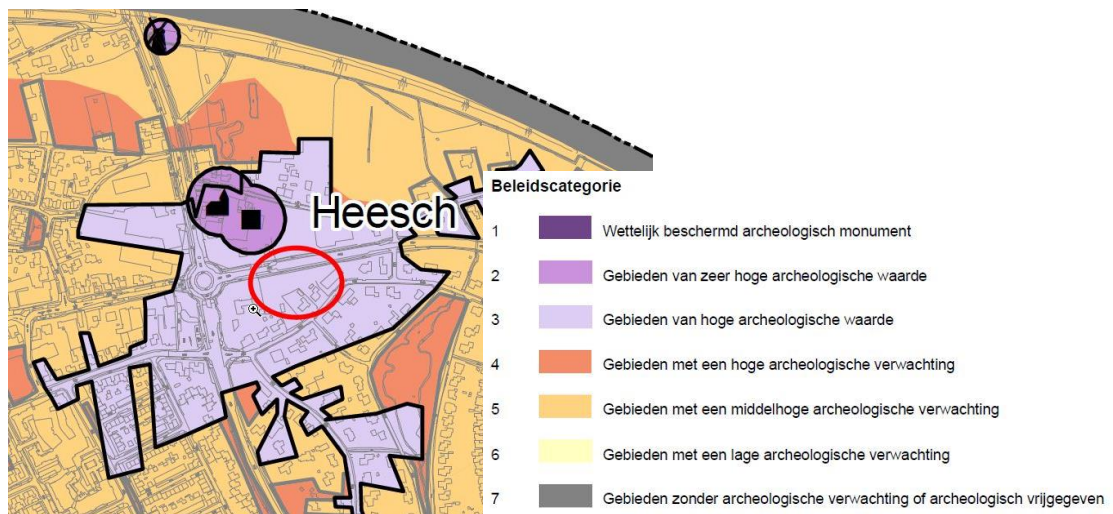
De resultaten van de onderzoeken worden onderstaand samengevat weergegeven.

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.

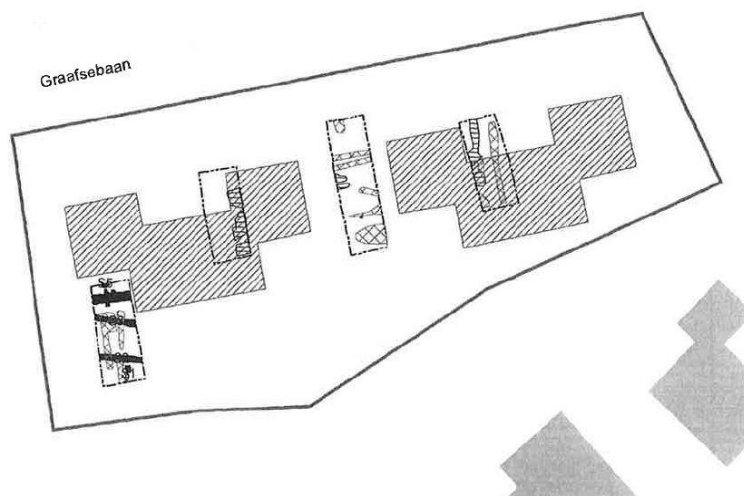
In de nota archeologiebeleid is een beleidsadvieskaart opgenomen waarin met 7 categorieën de archeologische (verwachting)waarde is aangegeven. Deze categorieën zijn/ worden doorvertaald in de gemeentelijke bestemmingsplannen. Dit geldt niet voor categorie 1 (Archeologisch monument) omdat er geen archeologische monumenten binnen de gemeente Bernheze aanwezig zijn. De overige categorieën zijn doorvertaald in 3 dubbelbestemmingen.



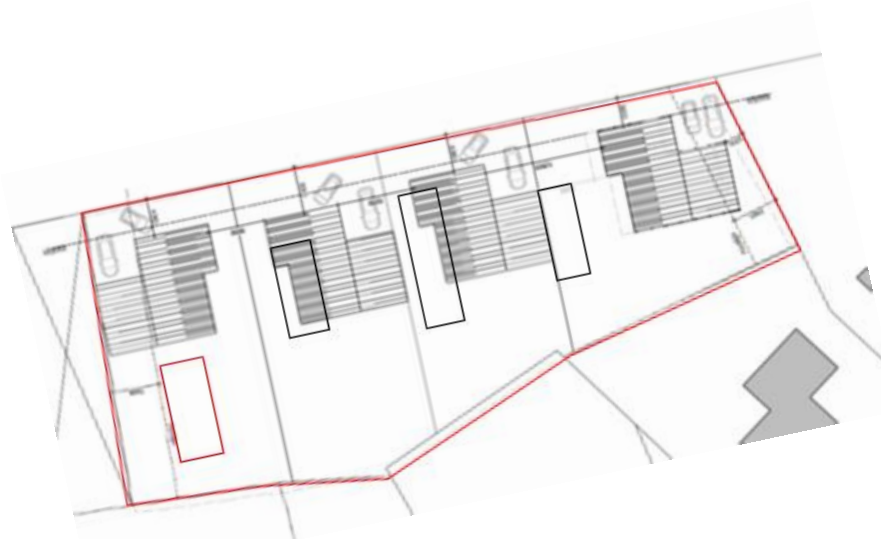
Figuur 12: Uitsnede archeologische waardenkaart

Het plangebied is in het archeologiebeleid aangeduid als gebied met hoge archeologische waarde (categorie 3). Op de locatie is in het vigerend bestemmingsplan De Kommen van Bernheze de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 2' opgenomen. Voor deze gebieden geldt vanuit het beleid een onderzoeksplicht voor ingrepen dieper dan 40 cm en met een oppervlakte vanaf 250 m². De ondergrens voor deze oppervlakte is gebaseerd op de feitelijke bodemverstoring. De voorgenomen ontwikkeling van 4 woningen overschrijdt deze ondergrens. Zodoende is er een verplichting tot het uitvoeren van een archeologisch (voor)onderzoek.

In 2011 is door IDDS Archeologie een inventariserend veldonderzoek d.m.v. proefsleuven uitgevoerd. Het rapport van 27 maart 2012 is als bijlage 2 bij deze toelichting gevoegd. De conclusie van het onderzoek luidt dat er binnen het plangebied een archeologische vindplaats is aangetroffen. De vindplaats betreft een cluster sporen (greppels en een kuil) uit de Late Middeleeuwen (12e-13e eeuw). Eén greppel bevatte ook aardewerk uit de 15e/16e eeuw. Aan de hand van de scoretabel en het beslissingsdiagram uit de KNA is bepaald dat deze vindplaats behoudens waardig is.



Figuur 13: Locaties proefsleuven met archeologische bevindingen (oud bouwplan)



Figuur 14: Locaties proefsleuven met archeologische bevindingen (nieuw bouwplan)

De archeologische sporen werden aangetroffen in de zuidwesthoek van het plangebied; een terreindeel wat slechts in beperkte mate wordt bedreigd door het te realiseren bouwplan (zie afbeelding). Dit is een verouderd bouwplan wat inmiddels is aangepast. Voor de volledigheid is weergegeven waar de archeologische sporen zijn gepositioneerd ten opzichte van het nieuwe bouwplan. Bij de situering van het bouwvlak op de verbeelding is hiermee rekening gehouden. Op deze wijze kunnen de bij dit proefsleuvenonderzoek aangetroffen sporen in situ bewaard blijven en kan het plangebied voor de beoogde ontwikkeling worden vrijgegeven.

Voor het gehele plangebied is nog de dubbelbestemming Waarde – Archeologie 2 opgenomen. Wanneer deze dubbelbestemming gehandhaafd blijft, geldt de archeologische onderzoekplicht nog voor de achtertuinen van de nieuwe woningen. Dat beperkt de bewoners in het inrichten c.q. beplanten van hun achtertuinen, een ongewenste situatie. De aangetroffen sporencluster is alleen aangetroffen in de zuidwesthoek van het plangebied. Voorstel is daarom, de dubbelbestemming Waarde – Archeologie 2 voor het gehele plangebied te laten vervallen, onder voorwaarde dat de archeologische werkgroep van de lokale heemkundekring gelegenheid wordt geboden om bodemvondsten te documenteren indien deze bij grondwerkzaamheden in dit deel van het plangebied worden aangetroffen

Vanuit het oogpunt van archeologie bestaan onder deze voorwaarden geen belemmeringen voor de voorgenomen ontwikkeling van het plangebied.

4.3 Geluid

4.3.1 Wegverkeerslawaaï

Op basis van artikel 76 van de Wet geluidhinder (Wgh) dienen bij de vaststelling van een bestemmingsplan, wijzigingsplan of uitwerkingsplan als bedoeld in artikel 3.6 lid 1 van de Wet ruimtelijke ordening de waarden als bedoeld in de artikelen 82 t/m 85 van de Wgh in acht te worden genomen, indien dat plan gelegen is in een zone rondom een weg als bedoeld in artikel 74 lid 1 Wgh en dat plan mogelijkheden biedt voor de realisatie van woningen, andere geluidsgevoelige gebouwen en van geluidsgevoelige terreinen, etc.

Artikel 74 lid 2 Wgh regelt dat indien de bovengenoemde ontwikkelingen zijn gelegen binnen een als 'woonerf' aangeduid gebied of in een zone nabij wegen waarvoor een maximum snelheidsregime van 30 km/u geldt, de betreffende waarden niet in acht hoeven te worden genomen. Het plangebied ligt niet in een dergelijk gebied. Artikel 74, lid 2 Wgh is niet van toepassing.

Uit een akoestisch onderzoek moet blijken of, indien sprake is van een van de bovengenoemde ontwikkelingen binnen een zone als bedoeld in artikel 74, lid 1 Wgh, deze binnen de waarden valt zoals voor de gewenste ontwikkeling is vastgelegd in de Wgh. De grenswaarde bedraagt 48 dB. In bijzondere gevallen is een hogere waarde mogelijk.

Burgemeester en wethouders zijn binnen door de gemeente aangegeven grenzen en onder voorwaarden bevoegd tot het vaststellen van een hogere waarde voor de ten hoogst toelaatbare geluidsbelasting.

Burgemeester en wethouders hebben in samenhang met bestemmingsplan De Kommen van Bernheze voor meerdere locaties in dit bestemmingsplan ontheffing verleend. Zo ook voor de locatie Graafsebaan ong., en wel tot een hogere grenswaarde van 55 dB. Deze ontheffing is verleend onder het stellen van de eis dat zodanige isolerende voorzieningen/maatregelen worden getroffen dat het wettelijk binnenniveau van 33 dB is gegarandeerd. Het besluit is als bijlage 3 bij dit wijzigingsplan gevoegd.

De Wet geluidhinder is geen belemmering voor de gewenste ontwikkeling.

4.4 Bodem

De bodem moet geschikt zijn voor het voorgenomen gebruik, de bodemkwaliteit mag geen onaanvaardbaar risico opleveren voor de gebruikers van de bodem. Voor elke functiewijziging, al dan niet naar een gevoelige functie, dient een onderzoek te worden verricht naar de bodem- en grondwaterkwaliteit. Indien op grond van historische informatie blijkt dat in het verleden bodembedreigende activiteiten hebben plaatsgevonden, dan dient een volledig verkennend bodemonderzoek te worden uitgevoerd. Op basis van de onderzoeksresultaten kan vervolgens bepaald worden of nader onderzoek dan wel vervolgmaatregelen nodig zijn.

Door Amitec BV te Uden is een historisch bodemonderzoek verricht (NEN 5725). Het rapport, d.d. 21 juli 2010, is als bijlage 4 bij deze toelichting gevoegd. De conclusies van dit onderzoek luiden als volgt. De onderzoekslocatie is braakliggend terrein, waar geen verharding aanwezig is. In de omgeving van de onderzoekslocatie zijn/waren bedrijven aanwezig, waar bodembelastende activiteiten plaatsvinden. Gezien de grondwaterstromingsrichting (noordwestelijk) en de ligging van de onderzoekslocatie (ten oosten van de Graafsebaan 44) hebben deze activiteiten geen invloed op de bodemkwaliteit op de onderzoekslocatie.

"Tijdens het historisch onderzoek zijn geen aanwijzingen gevonden welke duiden op een potentieel verdachte locatie. Naar aanleiding van het vooronderzoek kan geconcludeerd worden dat de onderzoekslocatie als onverdacht beschouwd mag worden."

De initiatiefnemers hebben een aanvraag 'Historische toets t.b.v. vrijstelling bodemonderzoek' 3 september 2013 aangevraagd. Op 3 december 2013 heeft de Omgevingsdienst Brabant Noord positief geadviseerd. De uitvoering van een bodemonderzoek conform NEN 5740 kan uitblijven. Op 13 juni is deze aanvraag geactualiseerd.

Er is toch gekozen om toch een verkennend bodemonderzoek uit te voeren. Het historisch bodemonderzoek dateert van 2010 en is wellicht niet meer actueel.

In het regionaal bodembeleid is een werkwijze opgenomen om met een beperkte inspanning zonder bodemonderzoek op basis van de bodemkwaliteitskaart 'bodemkundige' toestemming te kunnen verlenen. Echter, hier zit wel een geaccepteerde foutmarge in. Als de documenten dan ook nog eens niet recent zijn, dan wordt deze 'foutmarge' steeds groter en minder acceptabel. Vanwege het feit dat het

om vier woonhuizen gaat en dus een behoorlijk intensieve woonfunctie, geeft een verkennend bodemonderzoek in deze fase al veel meer duidelijkheid en een veel kleinere 'foutmarge'

Door Van Oort Bodemonderzoek B.V. te Heesch is een verkennend bodemonderzoek verricht (NEN 5725). Het rapport, d.d. 10 juli 2017, is als bijlage 5 bij deze toelichting gevoegd. De conclusies van dit onderzoek luiden als volgt.

Zintuiglijk zijn tijdens de veldwerkzaamheden geen verontreinigingen, bijmengingen of andere bijzonderheden waargenomen. Met laboratoriumonderzoek is aangetoond dat de boven- en ondergrond niet verontreinigd zijn (<Aw). Het grondwater is licht verontreinigd met barium, cadmium en zink (>Sw). Aangenomen mag worden dat sprake is van lokaal verhoogde achtergrondwaarden (natuurlijke oorsprong).

Alle meetwaarden liggen beneden de tussenwaarde voor aanvullend onderzoek (<Tw). Op basis van het totaal aan onderzoeksgegevens behoeft de bodemkwaliteit naar ons inziens geen belemmering te vormen voor de toekomstige nieuwbouw.

Het aspect bodem geeft geen belemmeringen voor de voorgenomen ontwikkeling.

4.5 Luchtkwaliteit

In het kader van een planologische procedure moet worden aangetoond dat wordt voldaan aan de wettelijke normen voor wat betreft de luchtkwaliteit. Het effect op de luchtkwaliteit in de omgeving en de toetsing aan de Wet luchtkwaliteit wordt in beeld gebracht. Met de Wlk (Wet luchtkwaliteit) wordt de wijziging van de Wet milieubeheer op het gebied van de luchtkwaliteitseisen bedoeld.

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:

- er geen grenswaarden worden overschreden;
- de luchtkwaliteit door de vaststelling, al dan niet met maatregelen, per saldo verbetert of tenminste gelijk blijft;
- de luchtkwaliteit door de vaststelling, al dan niet in combinatie met maatregelen 'niet in betekende mate' verslechtert en
- bij een beperkte verslechtering van de luchtkwaliteit vanwege de vaststelling de luchtkwaliteit in een gebied rondom de inrichting per saldo verbetert.

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.

Voorliggend wijzigingsplan maakt maximaal 4 nieuwe woningen mogelijk. 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

In het kader van de watertoets dient ieder ruimtelijk plan aandacht te besteden aan de gevolgen van deze ruimtelijke ontwikkeling op de waterhuishouding. In deze watertoets gaat het om het gehele proces van informeren, adviseren, afwegen en uiteindelijk beoordelen van de waterhuishoudkundige aspecten. De watertoets resulteert in een waterparagraaf. In deze paragraaf geeft initiatiefnemer aan hoe om te gaan met het advies van de waterbeheerder.

4.6.1 Beleid en regelgeving Waterschap Aa en Maas

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 water-beheerplan “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 voor het overleg tussen initiatiefnemer en waterbeheerder. De desbetreffende uitgangspunten zijn hieronder weergegeven:

- wateroverlastvrij bestemmen;
- water als kans;
- scheiding van vuil en schoon (hemel)water;
- meervoudig ruimtegebruik;
- doorlopen van de afwegingsstappen;
- voorkomen van vervuiling;
- hydrologisch neutraal ontwikkelen en
- 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 voeren. 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.

Gemeentelijk beleid

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 het 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 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 12,8 m +NAP (www.ahn.nl). De gemiddeld hoogste grondwaterstand (GHG), afgeleid uit beschikbare informatie van de directe omgeving, bevindt zich op een diepte van 8,04 m +NAP.

In de huidige situatie is er geen verharding aanwezig. Er zijn geen watergangen op of langs de projectlocatie. Het dichtstbijzijnde punt voor aansluiting op het dwa- en rwa-riool is nabij de rotonde Graafsebaan-Nistelrodeseweg.

Binnen de bodemkaart van Nederland valt de onderzoekslocatie in ongekarteerd gebied. Uit een extrapolatie van de omliggende kaarteenheden mag worden verwacht dat de bovengrond (tot circa 1,2 m -mv) behoort tot de Hoge zwarte Enkeerdgronden. Deze gronden zijn overwegend gevormd in leemarm en zwak lemig fijn zand. De toplaag is zodoende matig goed tot goed doorlatend. Uitgegaan wordt van een theoretische k-waarde van 3 m/dag. De afvoercoëfficiënt is 1,67 l/s/ha.

4.6.3 Beschrijving toekomstige situatie

Conform de doelstellingen van de gemeente Bernheze en het Waterschap vindt bij nieuwe ontwikkelingen een compensatie plaats van het gehele toekomstig verhard oppervlak. Hierbij vindt geen aftrek van de bestaande verhardingen plaats (in dit geval ook niet aanwezig). Om een indicatie te geven van de benodigde berging is het toekomstig verhard oppervlak ingeschat. Uitgegaan wordt van een verhard oppervlakte van 150 m² per woning (dakoppervlak + terreinverharding). Voor 4 woningen komt dit in totaal neer op 600 m².

Het te projecteren watersysteem dient de neerslag adequaat op te kunnen vangen in een situatie, die statistisch gezien één maal 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.

4.6.4 Conclusies en aanbevelingen

Waterkwantiteit

De voorgestane ontwikkeling van het plangebied zal naar verwachting een verhard oppervlak van circa 600 m² tot gevolg hebben. Met behulp van de HNO-tool is de benodigde ruimte voor een bergingsvoorziening bepaald (zie bijlage 6). Op basis van deze berekening dient het plangebied voor een neerslagsituatie die eens in de tien jaar voorkomt over een bergingscapaciteit van 24 m³ te beschikken. Voor een neerslagsituatie die eens per honderd jaar voor kan komen is een inhoud van 33 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 (evt. met een noodoverlaat op het rwa-riool). Hierdoor wordt zowel het gemeentelijk rioleringsstelsel ontlast alsmede de grondwaterstand op peil gehouden. In het geval van een extreme neerslagsituatie is een (nood)overloop aanwezig naar het gemeentelijk rioelstelsel zodat er geen wateroverlast optreedt op eigen terrein of bij derden.

De uiteindelijke situering en maatvoering van de waterberging (wellicht één voorziening voor 4 woningen) wordt in een later stadium, in overleg met het Waterschap Aa en Maas en de gemeente Bernheze, nader bepaald. Met de HNO-tool is wel reeds een indicatie gegeven van de benodigde omvang van deze voorziening. Wanneer de diepte

van de ondergrondse infiltratievoorziening namelijk 0,5 m bedraagt, betekent dit een benodigde oppervlakte van circa 22 m².

Rioleringssysteem

Het stedelijk gebied van de kern Heesch 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. Het vuilwatersysteem wordt direct aangesloten op het gemeentelijk rioolstelsel.

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.

Proces

De bovenstaande conclusies en bevindingen zijn bij het Waterschap Aa en Maas neergelegd voor een wateradvies. Zo nodig wordt deze paragraaf aangepast.

4.7 Natuur

De Nederlandse natuurwetgeving valt uiteen in gebiedsbescherming en soortbescherming. De gebiedsbescherming is geregeld in de Natuurbeschermingswet 1998.

Op 1 april 2002 is de Flora- en Faunawet in werking getreden. In deze wet is de soortbescherming geregeld.

Beschermde natuurgebieden

Natura 2000 is het Europese netwerk van beschermde natuurgebieden. Dit netwerk verbindt bestaande natuurgebieden die vallen onder de Europese Vogelrichtlijn- of de Habitatrichtlijngebieden.

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 (Natura2000-gebieden) in de directe omgeving van het plangebied aanwezig. Er is daarom geen noodzaak voor een compensatieplan (EHS) of een voortoets (Natuurbeschermingswet 1998).

Flora en faunawet

De Flora- en faunawet heeft tot doel in het wild levende planten en dieren te beschermen met het oog op de instandhouding van soorten. Eventuele negatieve effecten moeten voorkomen worden. Welke soorten beschermd zijn staat in deze wet en in diverse besluiten en regelingen ter uitwerking van deze wet.

De Flora- en faunawet gaat uit van het 'Nee, tenzij'-principe. Bepaalde handelingen, waaronder ruimtelijke ingrepen, waarbij beschermde soorten in het geding zijn, zijn slechts bij uitzondering en onder voorwaarden mogelijk.

Beschermde soorten

Er zijn diverse bronnen geraadpleegd om een beeld te krijgen van de verspreiding en mogelijk voorkomen van beschermde soorten in en rond het plangebied. Aan de hand

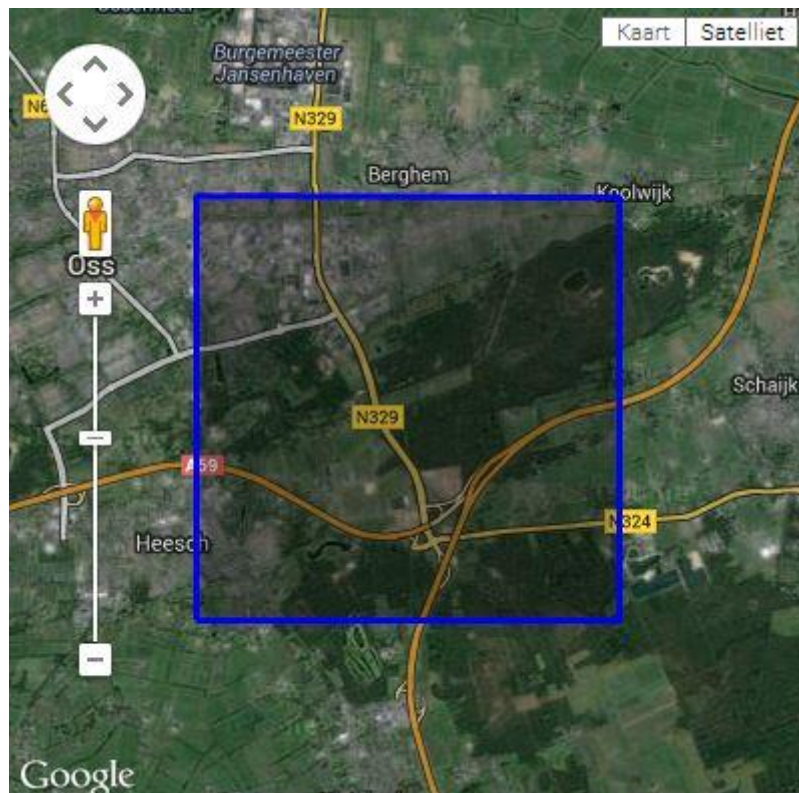
van deze informatie is een inschatting gemaakt of de betreffende soorten in het plangebied voor zouden kunnen komen, gezien de habitatvoorkeur van de betreffende soorten. De bronnen die zijn geraadpleegd zijn waarnemingswebsites en landelijke en regionale verspreidingsatlassen.

Op basis van de verspreidingsgegevens van een soort, in combinatie met kennis van de terreingeschiktheid voor deze soorten, is nagegaan of deze soorten mogelijk in de plangebieden of de omgeving kunnen voorkomen. Het voorkomen van wettelijk beschermde soorten in het uurhok of kilometerhok betekent niet dat deze soorten zich in (de omgeving van) een plangebied bevinden. Het plangebied omvat slechts een klein deel van het kilometerhok of uurhok en daarmee ook een beperkt aantal verschillende biotopen en habitats.

De volgende soorten zijn (meerdere keren) waargenomen in het uurhok of kilometerhok:

- vogels: Kraanvogel
- reptielen en amfibieën: Poelkikker
- insecten: Heidelibel, Sprinkhaan (zuidelijk spitskopje en blauwvleugelsprinkhaan)
- planten: Warkruid en Moeraswolfsklauw

In dit geval dient te worden opgemerkt dat een deel van natuurgebied De Maashorst in hetzelfde kilometerhok is gelegen.



Figuur 15: Natuurgebied Maashorst

Het plangebied is een agrarisch perceel dat in de afgelopen jaren is gebruikt als grasland voor het houden van schapen. Sinds 2013 is het perceel regelmatig omgeploegd; er is geen begroeiing aanwezig, afgezien van een haag op de voorste perceelsgrens. Op het perceel is geen bebouwing aanwezig. Gezien de kenmerken en het (voormalige) gebruik van het plangebied kan met voldoende zekerheid worden gesteld dat het zeer onwaarschijnlijk is dat de in de

omgeving waargenomen soorten in het plangebied aanwezig zijn. De fysieke gesteldheid van het terrein vormt namelijk geen geschikte biotoop/ habitat voor de genoemde soorten. Een veldbezoek kan zodoende ook uitblijven.

In het plangebied zijn naar verwachting geen strikt beschermde soorten aanwezig die de voorgenomen ruimtelijke ontwikkeling wezenlijk kunnen beïnvloeden. In het kader van de Flora- en faunawet zijn er geen belemmeringen voor de voorgenomen ontwikkeling.

4.8 Hinderlijke bedrijvigheid

Er dient een noodzakelijke ruimtelijke scheiding te worden aangebracht tussen milieubelastend 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 milieu-kenmerken 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'.

Het plangebied en omgeving kan aangeduid worden als 'gemengd gebied'. In de directe omgeving van het plangebied zijn momenteel de volgende bedrijven aanwezig:

Bedrijfsnaam	Adres	Soort bedrijf	Milieucat.	Richtafstand (bij gemengd gebied)	Werkelijke afstand
Marvey's Speelwereld	Graafsebaan 38	Sport/recreatie	3.1	30	21
Van Oort V	Graafsebaan 44/48	Bouwmarkt	2	15	21
Bergenbond	Graafsebaan 46	Warenhuis/winkel	2	5	24
Van Kessel tankstation	Nistelrode se weg 3	Tankstation	3.1	25	53

Voor bijna alle bedrijven geldt dat deze op grotere afstand dan de aangegeven richtafstanden van het plangebied zijn gevestigd. Dit is niet het geval voor Marvey's gelegen tegenover de planlocatie.

Om te kunnen afwijken van de afstand van 30 meter is een akoestische onderbouwing noodzakelijk.

Door Ulehake is een akoestisch onderzoek verricht. Het rapport, d.d. 18 juli 2017, voor de vier nieuw te bouwen woningen aan de Graafsebaan te Heesch is toegevoegd, zie bijlage 7.

De woningen zijn gelegen op een afstand van minder dan 30 meter van Marvy's speelwereld en voldoen daarmee niet aan de richtafstanden conform de Handreiking bedrijven en milieuzonering. In het kader van het bestemmingsplan is een akoestische onderbouwing noodzakelijk om te beoordelen of ter plaatse van de nieuw te realiseren woningen sprake is van een aanvaardbaar akoestisch klimaat. Door ingenieursburo Ulehake is een onderzoek uitgevoerd naar de geluidbelasting ter plaatse van de nieuw te realiseren woningen ten gevolge van Marvy's speelwereld.

De berekeningen zijn gebaseerd op akoestisch onderzoek ten behoeve van Marvy's speelwereld: 13112-Rap01A "Akoestisch rapport – industrielawaai, Indoorspeeltuin – Heesch" opgesteld door Ingenieursburo Ulehake d.d. 08-09-2015.

Er zijn berekeningen uitgevoerd met behulp van het modelleringspakket 'DGMR Geomilieu'. De uitgangspunten met betrekking tot de representatieve bedrijfssituatie en de toegepaste materialen zijn overgenomen uit het akoestisch onderzoek ten behoeve van de vergunningsaanvraag van Marvy's speelwereld weergegeven in hoofdstuk 5 en 6 van het rapport.

Het hoogste berekende langtijdgemiddelde beoordelingsniveau ten gevolge van de inrichting bedraagt 48 dB(A) in de dagperiode en de inrichting is in de avond,- nachtperiode niet actief. Dit is lager dan de normstelling van respectievelijk 50, 45 en 40 dB(A) voor de dag,- avond- en nachtperiode, zodat op dit punt wordt voldaan aan de normstelling uit het activiteitenbesluit.

Het hoogste berekende langtijdgemiddelde beoordelingsniveau ten gevolge van maximale geluidniveaus in de inrichting bedraagt 68 dB(A) in de dagperiode en de inrichting is in de avond,- nachtperiode niet actief. Dit is lager dan de normstelling van respectievelijk 70, 65 en 60 dB(A) voor de dag,- avond- en nachtperiode, zodat op dit punt wordt voldaan aan de normstelling uit het activiteitenbesluit.

De geluidbelasting ten gevolge van Marvy's speelwereld (Graafsebaan 38) is ter plaatse van de nieuw te realiseren woningen aan de Graafsebaan ong. (achter Lindenlaan 9) te Heesch is beoordeeld. Op basis van de berekeningsresultaten kan gesteld worden dat er sprake is van een aanvaardbaar akoestisch klimaat ter plaatse van de nieuw te realiseren woningen.

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.

Uit een inventarisatie van de nationale risicokaart (zie bijlage 8) blijkt dat het plangebied niet in het invloedsgebied van risicovolle inrichtingen, transportroutes en leidingen ligt. Aan de Nistelrodeseweg is een tankstation met LPG gelegen, welke in het kader van de externe veiligheid van belang is. Deze inrichting is echter op voldoende afstand tot het plangebied gelegen. Vanuit het oogpunt van externe veiligheid bestaan er geen belemmeringen voor de voorgenomen ontwikkeling van het plangebied.

5 Financiële uitvoerbaarheid

5.1 Economische uitvoerbaarheid

Het plan betreft een particulier initiatief, waarvan alle kosten en risico's voor rekening van de initiatiefnemer komen. Het plan wordt economisch uitvoerbaar geacht.

5.2 Kostenverhaal

Deze kosten voor het opstellen van het wijzigingsplan en de daarbij behorende haalbaarheidsonderzoeken zijn voor de gemeente. Alle andere kosten zijn voor rekening van de initiatiefnemer en reeds in een anterieure overeenkomst vastgelegd. Het kostenverhaal is daarmee anderszins verzekerd waardoor er bij dit wijzigingsplan geen exploitatieplan hoeft te worden vastgesteld. Bij realisatie van het initiatief bestaat de kans dat door wijziging van het bestemmingsplan planschade ontstaat. Het verhaal van planschade is opgenomen in de anterieure overeenkomst.

6 Wijze van bestemmen

6.1 Planregels

Voorliggend wijzigingsplan is het resultaat van het toepassen van de wijzigingsbevoegdheid ex artikel 3.6 Wro, zoals die is opgenomen in het bestemmingsplan "De Kommen van Bernheze" (NL.IMRO.1721.BPKommenBernheze-VG01), vastgesteld door de gemeenteraad op 1 juni 2011. Bij het opstellen van een wijzigingsplan dient het college van burgemeester en wethouders zich te houden aan de door de raad vastgestelde regels.

In dit wijzigingsplan is aansluiting gezocht bij de regeling zoals opgenomen in het vigerend bestemmingsplan De Kommen van Bernheze, althans de bestemmingen 'Wonen' en 'Tuin'.

Om de bouw van de vier woningen mogelijk te maken is op de verbeelding een bouwvlak opgenomen. De mogelijke woningtypen zijn: vrijstaand en/of twee-aan-één ("vrij" en "tae"). Tevens zijn aanduidingen opgenomen voor de maximale goothoogte en bouwhoogte, passend binnen de gewenste stedenbouwkundige uitstraling. Het maximaal aantal te bouwen woningen is tevens aangeduid.

In de planregels, conform bestemmingsplan De Kommen van Bernheze, is onderscheid gemaakt in de situering van hoofdgebouwen en bijgebouwen/carports. Het hoofdgebouw moet worden gebouwd binnen het op de verbeelding aangegeven bouwvlak. Bijgebouwen zijn ook buiten dit bouwvlak toegestaan. Bijgebouwen moeten voldoen aan in de planregels opgenomen situeringseisen.

Voor de leesbaarheid van voorliggend wijzigingsplan is ervoor gekozen de relevante planregels van het bestemmingsplan "De Kommen van Bernheze" over te nemen.

7 Procedure

7.1 Algemeen

Het wijzigingsplan doorloopt de gebruikelijke procedure. De voorziene procedurestappen zijn:

1. Terinzagelegging ontwerpwijzigingsplan
2. Vaststelling door burgemeester en wethouders
3. Terinzagelegging vastgesteld wijzigingsplan

7.2 Terinzagelegging ontwerpwijzigingsplan

Het ontwerpwijzigingsplan 'Graafsebaan ong. Heesch (achter Lindenlaan 9)' wordt ingevolge artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening ter visie gelegd, waarbij gelegenheid is tot het indienen van zienswijzen.

Wanneer zienswijzen binnenkomen op het ontwerpbestemmingsplan, zal dat in deze paragraaf verwerkt worden.

.