



Bestemmingsplan Heilige Stokstraat 2 te Heeswijk-Dinther Toelichting

d.d. 21-04-2016

NL.IMRO.1721.BPHStokstraat2-vg01

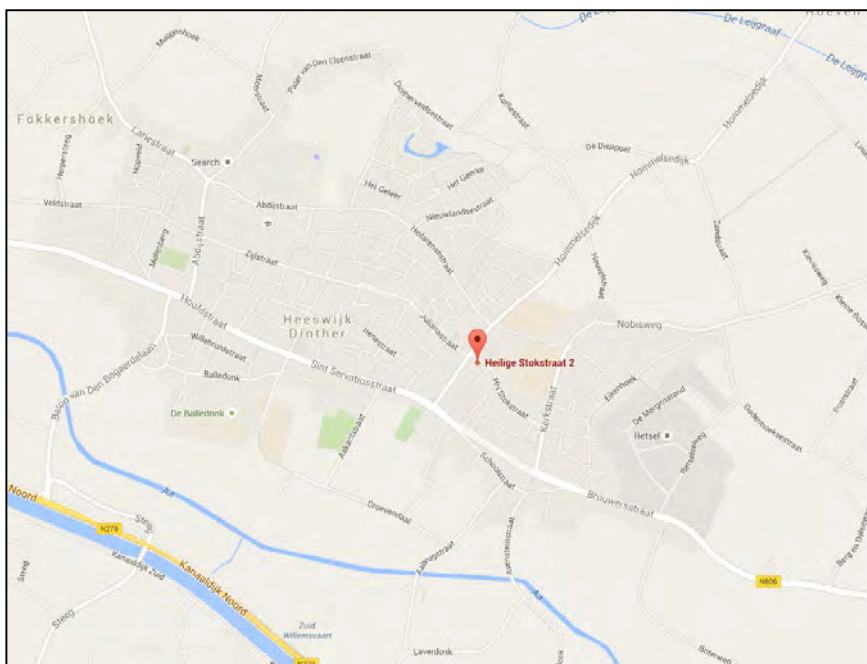
1. INLEIDING	4
1.1. Aanleiding.....	4
1.2. Ligging & begrenzing plangebied	4
1.3. Geldend bestemmingsplan	5
2. BESCHRIJVING VAN HET PROJECT	6
2.1. Inleiding.....	6
2.2. Kadastrale situatie	6
2.3. Bouwplan.....	7
2.4. Erfontsluiting en parkeren	8
3. VIGEREND BELEID	10
3.1. Provinciaal beleid	10
3.2. Gemeentelijk beleid	12
3.3. Conclusie beleid	14
4. RUIMTELIJKE ONDERBOUWING PROJECT	15
4.1. Wijdere omgeving	15
4.2. Directe omgeving	15
4.3. Ruimtelijke effecten project	17
5. MILIEUASPECTEN	18
5.1. Bodemkwaliteit	18
5.2. Wet geluidhinder	18
5.3. Waterparagraaf	19
5.4. Luchtkwaliteit.....	20
5.5. Externe Veiligheid	20
5.6. Brochure Bedrijven en Milieuzonering	22
5.7. Wet geurhinder en veehouderij	24
6. WAARDEN	26
6.1. Archeologie en cultuurhistorie	26
6.2. Flora en fauna	28
7. BELEMMERINGEN.....	29

8. MOTIVATIE BESTEMMINGSPLAN	30
9. TOELICHTING OP DE BESTEMMINGSREGELING	31
9.1. Inleiding.....	31
9.2. Verbeelding	31
9.3. Bestemmingsplanregels	31
10. ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID	34

1. INLEIDING

1.1. Aanleiding

De heer M. Bosch van MTC Bernheze is voornemens om in zijn bestaande detailhandelruimte een fysiotherapie praktijk en een extra woning te realiseren. Een gedeelte van de bestaande detailhandelruimte en de bovenwoning blijven behouden. De locatie is gelegen aan de Heilige Stokstraat 2 te Heeswijk-Dinther. De ligging is hieronder aangegeven.



Ligging plangebied in groter verband (rode ballon)

Deze kaart is noord gericht - bron: Google Maps

Binnen het vigerende bestemmingsplan is onderhavige ontwikkeling niet mogelijk. De gemeente is wel bereid medewerking te verlenen aan het initiatief zoals aangegeven in hun brief van 7 mei 2015, nr. 721520.

1.2. Ligging & begrenzing plangebied

Het plangebied bevindt zich in de bebouwde kom van Heeswijk-Dinther aan de Heilige Stokstraat 2. De openbare weg, Heilige Stokstraat, ligt aan de noordoost grens van het plangebied. De overige zijden van het plangebied worden begrensd door bebouwing.

1.3. Geldend bestemmingsplan

Het plangebied valt geheel binnen het bestemmingsplan 'De Kommen van Bernheze' zoals dit is vastgesteld op 01 juni 2011 door de gemeenteraad van de gemeente Bernheze.

Het betreffende plangebied heeft de enkelbestemming 'wonen' en de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 3'. De gemeente Bernheze heeft middels een brief bevestigd dat de bestemming onjuist is opgenomen bij vaststelling van het bestemmingsplan, omdat het adres al jaren gebruikt wordt als winkel/kantoorpand. Hierdoor is de huidige bestemming 'detailhandel' toegestaan.

Echter om onderhavige ontwikkeling mogelijk te maken dient een compleet bestemmingsplan, incl. haalbaarheidsonderzoeken opgesteld te worden, dit bestemmingsplan bestaat uit regels, toelichting en een verbeelding.

2. BESCHRIJVING VAN HET PROJECT

2.1. Inleiding

Het plangebied is gelegen aan de Heilige Stokstraat 2 in de bebouwde kom van Heeswijk-Dinther in gemeente Bernheze. De huidige bebouwing op het perceel is momenteel in gebruik als detailhandelruimten met een bovenwoning.

De initiatiefnemers zijn voornemens een fysiotherapie praktijk en een extra woning te realiseren in de bestaande detailhandelruimte. Een gedeelte van detailhandelruimte en de bovenwoning blijven behouden.

2.2. Kadastrale situatie

De kadastrale situatie is hieronder weergegeven. De locatie is kadastraal bekend onder gemeente Heeswijk-Dinther sectie C en nummer 3975. Het perceel is eigendom van de heer M. Bosch.



Kadastrale situatie – Heeswijk-Dinther, sectie C, nummer 3975 (rood omlijnd)

2.3. Bouwplan

In deze paragraaf wordt de bestaande en de nieuwe situatie beschreven. De bestaande situatie bestaat twee detailhandelruimten en een bovenwoning, zoals in onderstaande afbeelding is weergegeven.



bebouwing bestaande situatie, inclusief renvooi

In de nieuwe situatie blijft de rechter detailhandelruimte en de bovenwoning behouden. De linker detailhandelruimte wordt opgesplitst in een fysiotherapie praktijk en een extra benedenwoning. Het bebouwd oppervlak blijft in de nieuwe situatie gelijk aan de bestaande situatie. Zoals in onderstaande afbeelding is weergegeven.

Vanuit de fysiotherapie praktijk wordt een inwendige doorgang gemaakt naar het naastgelegen bouwwerk aan de Heilige Stokstraat 4. Dit bouwwerk wordt momenteel gehuurd door onderhavig initiatiefnemer. Deze doorgang zal bestaan uit een kleine doorbraak, ter grootte van een (dubbele) deur. Hierdoor blijft de mogelijkheid bestaan om beide bouwwerken van elkaar te scheiden door middel van een deurconstructie, waardoor beide bouwwerken/huisnummers zelfstandig kunnen/blijven functioneren.



	fysio = 53 m2
	wonen = 110 m2
	toegang bovenwoning
	detailhandel = 62 m2

bebouwing nieuwe situatie

2.4. Erfontsluiting en parkeren

Erfontsluiting

De planlocatie is gesitueerd direct aan de Heilige Stokstraat en wordt ook direct aan deze openbare weg ontsloten. Hieraan vinden geen veranderingen plaats.

Parkeren

Op 09 juli 2015 is de 'Parkeernormennota' vastgesteld door de raad van Gemeente Bernheze. De parkeernormen die voor onderhavig plan gelden zijn hieronder in berekening weergegeven.

In onderstaande berekening is de parkeerbalans berekend voor de bestaande en nieuwe situatie van onderhavig initiatief. Deze berekening is akkoord bevonden, zoals opgenomen in de brief van de gemeente Bernheze van 7 mei 2015, nr. 721520.

Oppervlakten

bestaand	
Oppervlakte bebouwd	243 m2
Bestemmingen	
wooneenheid - verdieping	- m2
detailhandel	225 m2
voorstel	
Oppervlakte bebouwd	243 m2
Bestemmingen	
wooneenheid begane grond	110 m2
	352 m3
wooneenheid verdieping	- m2
detailhandel	62 m2
maatschappelijk - fysio	53 m2

PARKEREN

bestaand		
1 wooneenheid	2,00 pp	
detailhandel 225m2	6,75 pp	
	<u>totaal</u>	<u>9</u>
voorstel		
wooneenheden	2 stuks	
maatschappelijk - fysio	1 behandelkamer	
detailhandel	62 m2	
	<i>eis pp ehd</i>	<i>aantal pp</i>
meerpersoonwoning > 60m2	2 p/w	4,00
zorgvoorziening - fysio/therapie	2 p/behandelkamer*	3,00
winkels en detailhandel - non-food	3 p/100m2	1,86
<i>* altijd minimaal 3 parkeerplaatsen</i>		
	<u>totaal</u>	<u>9</u>
Totaal parkeerbalans		0

Berekening aantal parkeerplaatsen

3. VIGEREND BELEID

In deze paragraaf worden kort de relevante beleidskaders beschreven waarbinnen de ruimtelijke ontwikkeling zijn plek krijgt. Achtereenvolgens komen aan de orde:

- provinciaal beleid;
- gemeentelijk beleid.

3.1. Provinciaal beleid

Structuurvisie

Op 1 januari 2011 is de Structuurvisie ruimtelijke ordening Noord-Brabant in werking getreden. Provinciale Staten stelden deze op 1 oktober 2010 vast. In de structuurvisie staan de hoofdlijnen van het ruimtelijk beleid tot 2025, met een doorkijk naar 2040.

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

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

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

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

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

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

Verordening ruimte

Op 15 juli 2015 is Verordening ruimte 2014 Provincie Noord-Brabant vastgesteld door de Provinciale Staten. De Verordening bevat algemene regels die gemeenten in acht moeten nemen bij het opstellen van bestemmingsplannen en het verlenen van omgevingsvergunning waarbij afgeweken wordt van bestemmingsplannen. De onderwerpen die in de Verordening staan komen uit de provinciale structuurvisie. De Verordening is daarbij één van de manieren om die provinciale belangen veilig te stellen.

Belangrijke onderwerpen in de Verordening ruimte zijn:

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

Een nieuw bestemmingsplan voorziet in de bevordering van de ruimtelijke kwaliteit van het daarbij betrokken gebied en de naaste omgeving, waaronder in ieder geval een goede landschappelijke inpasbaarheid. Toepassing moet worden gegeven aan het principe zorgvuldig ruimtegebruik.

Doordat in onderhavige situatie de huidige bebouwing behouden blijft, vinden er geen veranderingen plaats in de aanwezige ruimte. Waardoor onderhavig initiatief meer dan voldoende toepassing geeft aan het principe zorgvuldig ruimtegebruik.

3.2. Gemeentelijk beleid

Structuurvisie Bernheze

De gemeenteraad van Bernheze heeft op 11 februari 2010 de structuurvisie Bernheze vastgesteld. Deze visie geeft een doorkijk tot het jaar 2015. Heesch is hierin getypeerd als de grootste kern, die ook op Oss georiënteerd is. Als sterke elementen zijn de ligging, het groen en de diversiteit daarbinnen, en het woon- en leefklimaat aangegeven. Als zwakten zijn het financieel draagvlak, het imago en de belevingswaarde van de kernen aangegeven.

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

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

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

Plaatselijk kan ingezet worden op de realisatie van exclusieve woonbuurten. Ook hierbij wordt het onderliggende landschap als

inspiratiebron gebruikt. Het landelijk wonen nabij een verstedelijkte omgeving is een kwaliteit van de gemeente.

Wonen in Bernheze 2008-2015

Om tot een actueel volkshuisvestingsbeleid te komen heeft de gemeente Bernheze de visie “Wonen in Bernheze 2008-2015” opgesteld. Deze visie is een herijking van de “Woonvisie 2005-2015”. Centraal in de actualisatie staat de kwaliteit van het wonen in Bernheze. Het gaat nu en in nog grotere mate in de toekomst om de kwaliteit van de woningvoorraad vanuit diverse invalshoeken, toegesneden op de woonwensen van specifieke doelgroepen enerzijds en levensloopbestendigheid anderzijds, duurzaam, energiezuinig en veilig. Met het voorop stellen van kwaliteit in deze visie wordt de woningbouwproductie niet uit het oog verloren. De opgave ligt op het vlak van het up-to-date houden van de woningvoorraad met de juiste nieuwbouw.

In kwalitatieve zin heeft de gemeente Bernheze te maken met de volgende trends met betrekking tot volkshuisvesting:

- Aan de onderkant van de markt zullen lokale overheid en woningcorporaties gezamenlijk moeten investeren in (nieuwe vormen van) woonprogramma's, opdat er een aanbod van duurzame, toekomstgerichte en betaalbare huisvesting beschikbaar blijft voor sociaal-economisch minder bedeelden en kwetsbare groepen;
- een vergrijzende bevolking, waardoor er een toenemende behoefte zal zijn aan voor ouderen geschikte woningen, waarbinnen vervolgens zorg op maat geleverd kan worden;
- een tijdelijke impuls voor wat betreft de stagnerende markt van starters, waarbij de verwachting is dat deze vraag op termijn weer af zal nemen (omdat de groep van jonge, minder bemiddelde, starters af zal gaan nemen);
- de kwaliteit van de woningvoorraad zal centraal staan in de komende jaren. Er moet ook 'productie' gemaakt worden en daarvoor moet voldoende en de juiste voorraad toegevoegd worden. Deze nieuwe, maar ook de bestaande voorraad zal echter vooral ook duurzaam en toekomstgericht moeten zijn: van voldoende volume, flexibel in gebruik en energiezuinig.

Om hier kwantitatieve doelstellingen aan te koppelen is moeilijk. Beter is het op orde van grootte bandbreedtes aan te geven, die richting geven aan de ambitie, maar die tijds- en marktafhankelijk meer of minder gerealiseerd worden.

In de uitwerking en het operationeel maken van het woonbeleid zal de gemeente een gewijzigde, aangescherpte koers varen:

- gemeentelijke inhoudelijke sturing en daaruit volgende inzet van capaciteit, instrumentarium en financiën zullen met prioriteit gegeven worden aan de sociale doelstellingen van het woonbeleid ('de doelgroepen van beleid', senioren, starters, kwetsbare groepen);
- met betrekking tot dat deel van de woningmarkt dat zich richt op (middel)dure woningbouw, zal de gemeentelijke inhoudelijke sturing beperkt zijn.

In de woonvisie wordt ingegaan op het voorzien in de eigen woningbehoefte, daarbij gelet op de kwaliteit van het wonen. De kwantitatieve opgave is weinig veranderd ten opzichte van de prognoses uit de Woonvisie 2005. De ontwikkelingen die in dit bestemmingsplan mogelijk worden gemaakt sluiten daarmee aan bij het beleid zoals gesteld in de visie "Wonen in Bernheze 2008-2015" en Woonvisie 2005.

3.3. Conclusie beleid

De ontwikkeling past binnen het provinciaal en regionaal ruimtelijk beleid. Het onderhavig plan zal meer dan voldoende toepassing geven aan het principe zorgvuldig ruimtegebruik. Daarnaast past onderhavig plan, door middel van het toevoegen van een enkele woning, ook binnen de woonvisie van de gemeente Bernheze. De ontwikkeling past dan ook binnen de op alle niveaus gestelde beleidskaders.

4. RUIMTELIJKE ONDERBOUWING PROJECT

Dit hoofdstuk geeft een beschrijving van de ruimtelijke en functionele situatie in de ruimere en de directe omgeving van het plangebied als ruimtelijke onderbouwing van voorliggend initiatief.

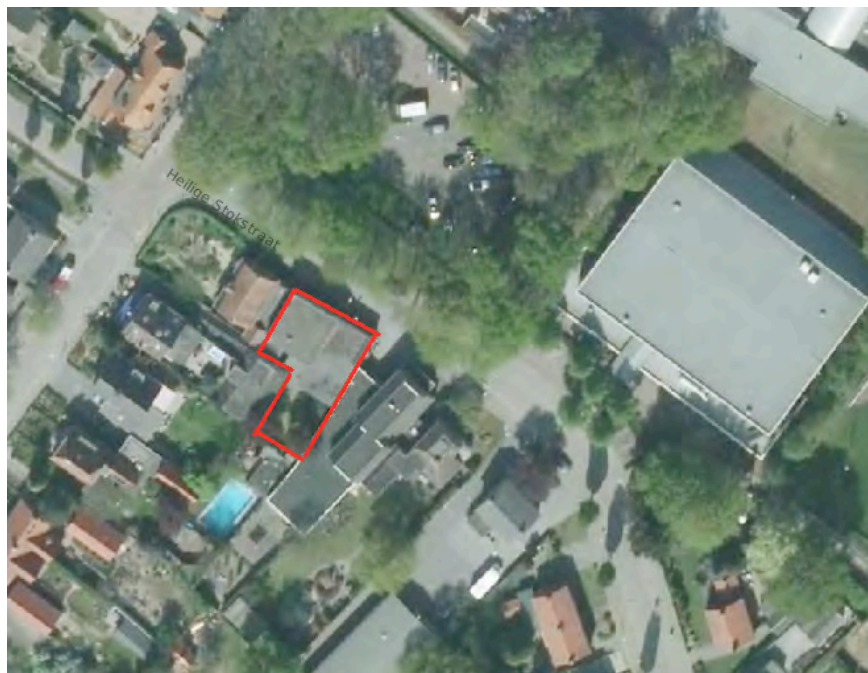
4.1. Wijdere omgeving

Het dorp Heeswijk-Dinther bestaat eigenlijk uit twee dorpen, namelijk Heeswijk en Dinther. Echter als geheel wordt er nog steeds gesproken over Heeswijk-Dinther. Beide dorpen vormen samen een van de grotere kernen in de gemeente Bernheze. De ruimtelijke structuur wordt bepaald door de aaneengesloten lintbebouwing. Enkele oude wegen verbinden, met veelal restanten van laanbeplanting, de historische centra met het buitengebied.

4.2. Directe omgeving

Het plangebied bevindt zich in de bebouwde kom van Heeswijk-Dinther. Deze straat is gelegen in het midden van Dinther. De straat kenmerkt zich aan de rustige structuur en de vele bomen.

In de directe omgeving van het plangebied wordt de functie wonen afgewisseld met detailhandel, horeca en maatschappelijke functies.



Contour plangebied (rode lijn) (bron: <http://maps.google.nl>)



Plangebied gezien vanaf links (tegenover Heilige Stokstraat 6)



Plangebied gezien vanaf voorzijde



Plangebied gezien vanaf rechts (begin Heilige Stokstraat)



Plangebied gezien vanaf kruising met Torenstraat

4.3. Ruimtelijke effecten project

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

1. Doordat het bebouwd oppervlakte gelijk blijft, wordt het huidige landschap behouden en gerespecteerd;
2. Door gebruik te maken van een bestaand perceel en bebouwing draagt het plan bij aan het principe zorgvuldig ruimtegebruik;
3. Het plan past binnen de Verordening Ruimte 2014 van de provincie;
4. Door het realiseren van een enkele woning wordt voldaan aan de Woonvisie 2008-2015;
5. Het plan is in overeenstemming met het parkeerbeleidsplan.

5. MILIEUASPECTEN

5.1. Bodemkwaliteit

Uitgangspunt is dat de bodemkwaliteit geen onaanvaardbaar risico oplevert voor de gebruikers van de bodem. Bij een ruimtelijke ontwikkeling moet worden beoordeeld of de bodemkwaliteit past bij deze nieuwe functie.

In onderhavige ontwikkeling blijft de bestaande bebouwing behouden. Daarnaast worden geen nieuwe (aan- en/of bij)gebouwen opgericht waardoor de bodem niet wordt verstoord. Een bodemonderzoek is derhalve niet noodzakelijk.

Conclusie

De bodemkundige situatie vormt geen planologische belemmering voor het plan.

5.2. Wet geluidhinder

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

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

Het onderhavig plan is gelegen in een 30km/uur zone en is er geen toets vereist aan wegverkeergeluid op de gevel in het kader van een verzoek hogere grenswaarde Wet geluidhinder.

Conclusie

Het aspect geluidhinder vormt geen planologische belemmering voor onderhavig plan.

5.3. Waterparagraaf

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

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

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

Onderhavige ontwikkeling leidt niet tot nieuwe bebouwing, waardoor de waterhuishoudkundige situatie niet zal veranderen. Daarentegen veranderen de functies van de ruimten wel, om deze reden is het gewenst is om de commerciële ruimte(n) en de woning apart op het riool aan te sluiten.

Conclusie

Onderhavig plan voldoet aan alle voorwaarden uit het watercontract tussen de gemeente Bernheze en Waterschap Aa en Maas. Er vindt geen verandering plaats in de waterhuishoudkundige situatie, alleen de riolering van de verschillende functies zal apart aangesloten worden op het riool en vormt dus geen belemmering voor onderhavig plan.

5.4. Luchtkwaliteit

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

Onderhavig plan voorziet in het omzetten van één detailhandelruimte in een fysiotherapie praktijk en één woning, waarbij de andere detailhandelruimte en de bovenwoning behouden blijven.

Ten opzichte van de huidige detailhandelruimte zal onderhavige bestemmingswijziging niet resulteren in een verslechtering van de luchtkwaliteit. Dit doordat de nieuwe functies een minder verkeersaantrekkende werking hebben, waardoor het aantal vervoersbewegingen zal afnemen. Het aantal vervoersbewegingen van de woning zal voornamelijk bestaan uit woon- en werkverkeer en bij de fysiotherapie praktijk zal een lichte toename ontstaan. Desalniettemin was de verkeersaantrekkende werking van de huidige detailhandelruimte veel hoger, door de 'winkelende' bezoekers, het personeel en de transporteurs. Zodoende vindt er geen verslechtering plaats van de luchtkwaliteit en is derhalve geen onderzoek nodig.

Conclusie

Het plan is niet in strijd met de Wet luchtkwaliteitseisen.

5.5. Externe Veiligheid

De risiconormen voor externe veiligheid zijn vastgelegd in het "Besluit Externe Veiligheid Inrichtingen" (BEVI). In dit besluit zijn milieukwaliteitseisen op het gebied van externe veiligheid geformuleerd. De bij het besluit behorende ministeriële regeling "Regeling Externe Veiligheid Inrichtingen" (REVI) werkt de afstanden, de referentiepunten en de wijze van berekenen van het plaatsgebonden risico en het groepsrisico verder uit ter uitvoering van het BEVI. Op 3 april 2007 is de

Regeling tot wijziging van de REVI gepubliceerd. De wijziging is op 1 juli 2007 in werking getreden en heeft onder andere betrekking op de gewijzigde afstanden voor bestaande LPG tankstations. Daarnaast zijn de Handreiking Verantwoording Groepsrisico van VROM en de Handleiding externe veiligheid inrichtingen hulpmiddelen voor de wijze waarop volgens het BEVI met het externe veiligheidsrisico's moet worden omgegaan relevant.

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

Plaatsgebonden risico (PR)

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

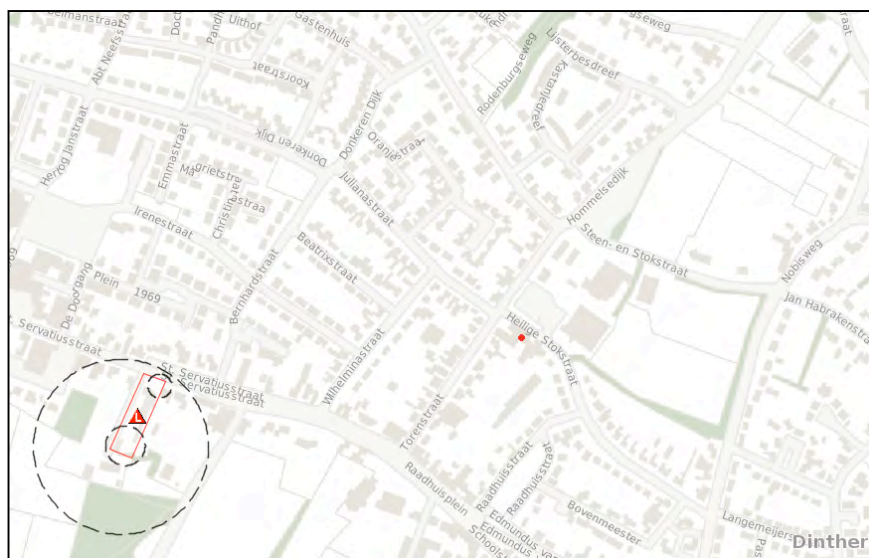
Groepsrisico (GR)

In het Bevi zijn normen opgenomen voor de kans dat meerdere personen buiten het inrichtingsterrein overlijden als gevolg van een calamiteit bij het bedrijf (groepsrisico). Voor het groepsrisico wordt een oriëntatiewaarde gegeven en geldt voor nieuwe situaties een verantwoordingsplicht voor het bevoegd gezag.

Geraadpleegd is de signaleringskaart Externe Veiligheid van de gemeente Bernheze. Een fragment van deze kaart is in onderstaande figuur weergegeven.

Conclusie

In de nabije omgeving van de planlocatie zijn, zoals te zien op de signaleringskaart Externe Veiligheid van de gemeente Bernheze, geen risicobronnen gelegen waarvan de plaatsgebonden risicocontouren een overlap met het plangebied hebben. Er zijn geen belemmeringen voor het project.



*Fragment signaleringskaart Externe Veiligheid
rode stip = planlocatie*

5.6. Brochure Bedrijven en Milieuzonering

Bij een ruimtelijke ontwikkeling dient rekening te worden gehouden met milieuzoneringen van bestaande en toekomstige bedrijven om zodoende de kwaliteit van het leefmilieu te handhaven en te bevorderen. Bij de milieuzonering wordt gebruikt gemaakt van de door de Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG) opgestelde lijst van Bedrijfsactiviteiten uit de handreiking “Bedrijven en milieuzonering”.

In deze handreiking wordt aangegeven hoe door middel van milieuzonering de afstand tussen bedrijfsactiviteiten en milieugevoelige functies voldoende blijft. Milieuzonering zorgt ervoor dat nieuwe bedrijven op een passende afstand ten opzichte van woningen worden gesitueerd en dat nieuwe woningen op een verantwoorde afstand van bestaande bedrijven worden gepland. Niet ieder bedrijf heeft evenveel invloed op de omgeving. In de handreiking worden bedrijfsactiviteiten daarom ingedeeld in zes categorieën. Per milieucategorie zijn richtafstanden opgenomen die aangehouden kunnen worden om hinder te voorkomen. Er wordt hierbij onderscheid gemaakt in afstanden tot een rustige woonwijk en tot een gebied met een menging van functies. In onderstaande tabel zijn de richtafstanden weergegeven. Deze afstanden zijn gebaseerd op de mate van verspreiding van geluid, stof, gevaar en geur. De bedrijvigheid kan volgens de handreiking van de VNG ingedeeld worden in categorieën die lopen van 1 tot en met 6. Hierbij lopen de richtafstanden uiteen van 0 meter tot 1.500 meter. Tevens wordt hierbij rekening gehouden met bebouwing die reeds aanwezig is.

Milieucategorie	Richtafstanden 'rustige woonwijk'	Richtafstanden 'gemengd gebied'
1	10 meter	0 meter
2	30 meter	10 meter
3	50-100 meter	30-50 meter
4	200-300 meter	100-200 meter
5	500-1.000 meter	300-700 meter
6	1.500 meter	1.000 meter

De VNG-publicatie blijft een richtlijn, waarin in algemene zin richtafstanden zijn bepaald op basis van gemiddelde productieprocessen. Het kan daarom zinvol zijn om in specifieke situaties de bewuste bedrijven nader te beschouwen op hun bedrijfsactiviteiten. Het kan immers zo zijn dat een specifiek bedrijf er een andere bedrijfsvoering op nahoudt, waardoor de hinder minder is dan wat op grond van de VNG-publicatie wordt ingeschat. De directe omgeving van het initiatief kan getypeerd worden als 'gemengd gebied'.

Onderhavig initiatief bevat het toevoegen van één bedrijf, namelijk een fysiotherapie praktijk. Dit type bedrijf wordt niet aangemerkt in de publicatie welke omliggende woningen negatief kan beïnvloeden.

Daarnaast moet worden gekeken naar de afstand van bestaande bedrijven tot de nieuwe woning van onderhavig initiatief. De richtafstand wordt gemeten vanaf het op de verbeelding aangegeven deel voor de bedrijfsmatige activiteit tot aan de gevel van de nieuwe of bestaande woningen. In de omgeving van het plangebied bevinden zich de volgende bedrijven:

Type bedrijf	Milieu-categorie	Richtafstanden	Afstand tot nieuwe woning
Horeca (bar/restaurant)	1	0 meter	n.v.t.
Bouwbedrijf	3.1	30 tot 50 meter	40 meter
Sporthal	3.1	30 tot 50 meter	40 meter

De bedrijvigheid is op een verantwoorde afstand aanwezig ten opzichte van de nieuwe woning, waardoor er geen belemmering is. Daarnaast zijn er ten opzichte van bovengenoemde bedrijven dichterbij al bestaande woningen gelegen dan de aangegeven richtafstanden, waardoor het

bedrijf beperkt is in zijn mogelijkheden. Zodoende vormt het plangebied geen belemmering voor de bedrijfsvoering van bedrijven in de omgeving van het plangebied.

Conclusie

Voor onderhavig plangebied is een toets gedaan aan de te hanteren afstanden tot bedrijfsbestemmingen in de omgeving. Er zijn geen belemmeringen voor het project aanwezig.

5.7. Wet geurhinder en veehouderij

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

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

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

Toetswaarden geurhinder uit geurgebiedsvisie gemeente Bernheze 2013

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



*Uitsnede van kaart gebiedsvisie Gemeente Bernheze 2008
(roze stip = contour plangebied)*

Conclusie

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

6. WAARDEN

6.1. Archeologie en cultuurhistorie

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

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

In tabel 1 van deze Nota Archeologiebeleid staan de bestemmingsplancategorieën en ondergrenzen onderzoeksplicht aangegeven. Deze tabel is op de volgende bladzijde weergegeven.

Onderhavig plangebied heeft een middelhoge archeologische verwachtingswaarde en valt dus in bestemmingsplancategorie 5. De verstoringsdiepte bij onderhavige ontwikkeling is lager dan 40 cm. Zoals in onderstaande tabel is af te lezen houdt dit in dat er geen onderzoeksplicht geldt voor onderhavige ontwikkeling.

Conclusie

Voor onderhavig plan is geen onderzoeksplicht aanwezig voor de archeologische en cultuurhistorische waarden.. Zodoende zijn er geen belemmeringen aanwezig.

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

6.2. Flora en fauna

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

De planlocatie is momenteel bebouwing aanwezig, die tevens in de nieuwe situatie behouden zal blijven. Het bebouwd oppervlak in de nieuwe situatie blijft gelijk aan de bestaande situatie, want er worden geen bouwwerkzaamheden verricht. Hierdoor vindt er geen verandering plaats met betrekking tot de flora- en fauna op het perceel.

Het plangebied maakt ook geen deel uit van een beschermd gebied en ligt ook niet in de directe omgeving hiervan. Daarnaast is in de omgeving van het plangebied geen Vogel- en/of Habitatrichtlijn-gebied gelegen. Negatieve effecten op beschermde gebieden zijn derhalve uitgesloten.

Conclusie

Er zijn dus geen belemmeringen op het gebied van flora- en fauna voor het project aanwezig.

7. BELEMMERINGEN

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

Andere belemmeringen zijn niet aanwezig.

8. MOTIVATIE BESTEMMINGSPLAN

Het verlenen van medewerking aan het onderhavige initiatief is gebaseerd op de volgende overwegingen:

1. Onderhavig plan zorgt voor toepassing van het principe zorgvuldig ruimtegebruik;
2. Het plan past binnen het provinciaal- en regionaal beleid;
3. Het plan past binnen de Woonvisie;
4. Het plan is stedenbouwkundig aanvaardbaar;
5. Het plan schaadt geen belangen van derden;
6. Het plan heeft geen nadelige gevolgen voor het milieu;
7. Er worden geen noemenswaardige waarden aangetast.

9. TOELICHTING OP DE BESTEMMINGSREGELING

9.1. Inleiding

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

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

9.2. Verbeelding

Uit de Wet ruimtelijke ordening en het Besluit ruimtelijke ordening blijkt dat een bestemmingsplan uit één verbeelding bestaat. Met ingang van 1 juli 2008 bestaat een verbeelding uit een digitale en een analoge versie. Het bestemmingsplan “Heilige Stokstraat 2, Heeswijk-Dinther” omvat naast een digitale verbeelding ook een analoge verbeelding, die op haar beurt uit één kaartblad bestaat. Als ondergrond voor de verbeelding is een kadastrale kaart gebruikt. De bestemmingen op de verbeelding zijn door kleuren en coderingen aangegeven.

9.3. Bestemmingsplanregels

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

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

In dit artikel zijn de bepalingen (begrippen) opgenomen welke in het algemene spraakgebruik onvoldoende vast gedefinieerd zijn en waarbij derhalve verschillen in interpretatie bij toepassing van de planregels voor kan komen. Voor de begrippen is aangesloten bij de SVBP2008 en het bestemmingsplan Buitengebied van de gemeente Bernheze.

Artikel 2 Wijze van meten

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

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

De regels in een bestemming zijn conform de SVBP2008 (indien van toepassing) als volgt opgebouwd en benoemd:

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

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

In de planregels betreft hoofdstuk 2 de regels inzake de bestemmingen 'Tuin' (artikel 3), 'Wonen' (artikel 4) en 'Waarde - Archeologie 3' (artikel 5).

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Artikel 6 Antidubbelregel

In dit artikel zijn regels opgenomen ter voorkoming van het dubbeltellen van gronden bij beoordelen van bouwplannen.

Artikel 7 Algemene bouwregels

In dit artikel zijn regels gegeven voor het toepassen van algemene bouwregels ten aanzien van ondergrondse bouwwerken.

Artikel 8 Algemene gebruiksregels

In dit artikel zijn regels gegeven voor het toepassen van algemene gebruiksregels.

Artikel 9 Algemene afwijkingsregels

In artikel 9 zijn regels gegeven voor het toepassen van algemene afwijkingsregels voor geringe afwijkingen.

Artikel 10 Overige regels

In dit artikel wordt verwezen naar de wettelijke regeling waarmee in feite een aantal bepalingen van de bouwverordening van toepassing worden verklaard. Tevens is in dit artikel een voorrangsregeling voor de opgenomen dubbelbestemmingen opgenomen.

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

Artikel 11 Overgangsrecht

In artikel 11 wordt omschreven hoe wordt omgegaan met het bestaand gebruik en met de bestaande bebouwing ten tijde van de inwerkingtreding van het bestemmingsplan.

Artikel 12 Slotregel

Dit artikel geeft de titel van de planregels aan.

10. ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID

De realisering en de kosten voor het bestemmingsplan, inclusief haalbaarheidsonderzoeken, zijn voor rekening van de initiatiefnemers.

Voor onderhavige ontwikkeling moet een aparte rioolaansluiting gerealiseerd worden voor de commerciële ruimte(n) en de woning. De aanlegkosten hiervan zijn voor de gemeente en worden door middel van leges verhaald op de initiatiefnemer. Derhalve hoeft hiervoor geen exploitatieplan te worden vastgesteld. Daarnaast worden ook de planbegeleidingskosten voor de gemeente via de legesverordening verhaald op de initiatiefnemer.

Bij realisatie van het initiatief bestaat de kans dat door wijziging van het bestemmingsplan planschade ontstaat. Er is een planschadeverhaalsovereenkomst gesloten waarin is geregeld dat een mogelijke schadevergoeding voor rekening van de aanvragers komt.

Derhalve zijn er geen financiële consequenties voor de gemeente.



van schets tot oplevering **geregeld tot achter de komma**  **traject**

'traject heesch b.v.

A 't Dorp 13, 5384 MA Heesch T 0412 45 56 67 E info@trajectheesch.nl W www.trajectheesch.nl

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

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