

Compositie 5 stedenbouw bv

Boschstraat 35 - 37

4811 GB Breda

telefoon 076 - 5225262

fax 076 - 5213812

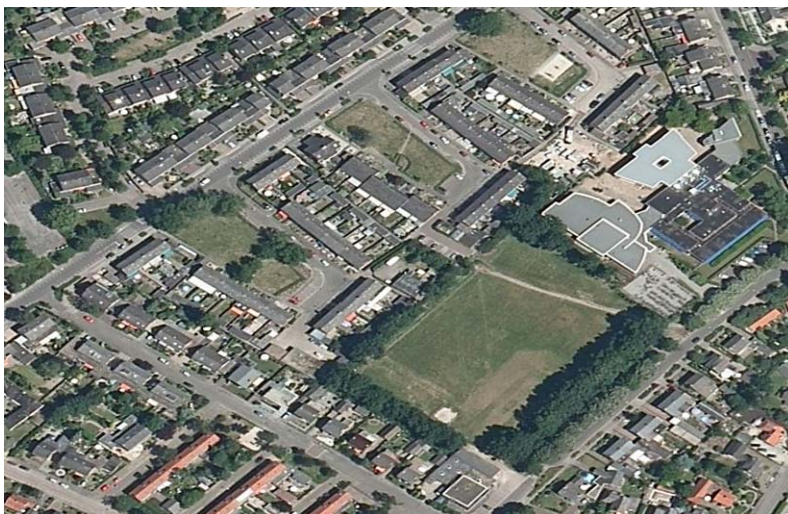
email info@c5s.nl

internet www.c5s.nl

kvk Breda 20083802

Gemeente Bernheze

Ontwerp bestemmingsplan *"Hildebrandstraat e.o."*



Gemeente Bernheze

Ontwerp bestemmingsplan "Hildebrandstraat e.o."

Inhoud

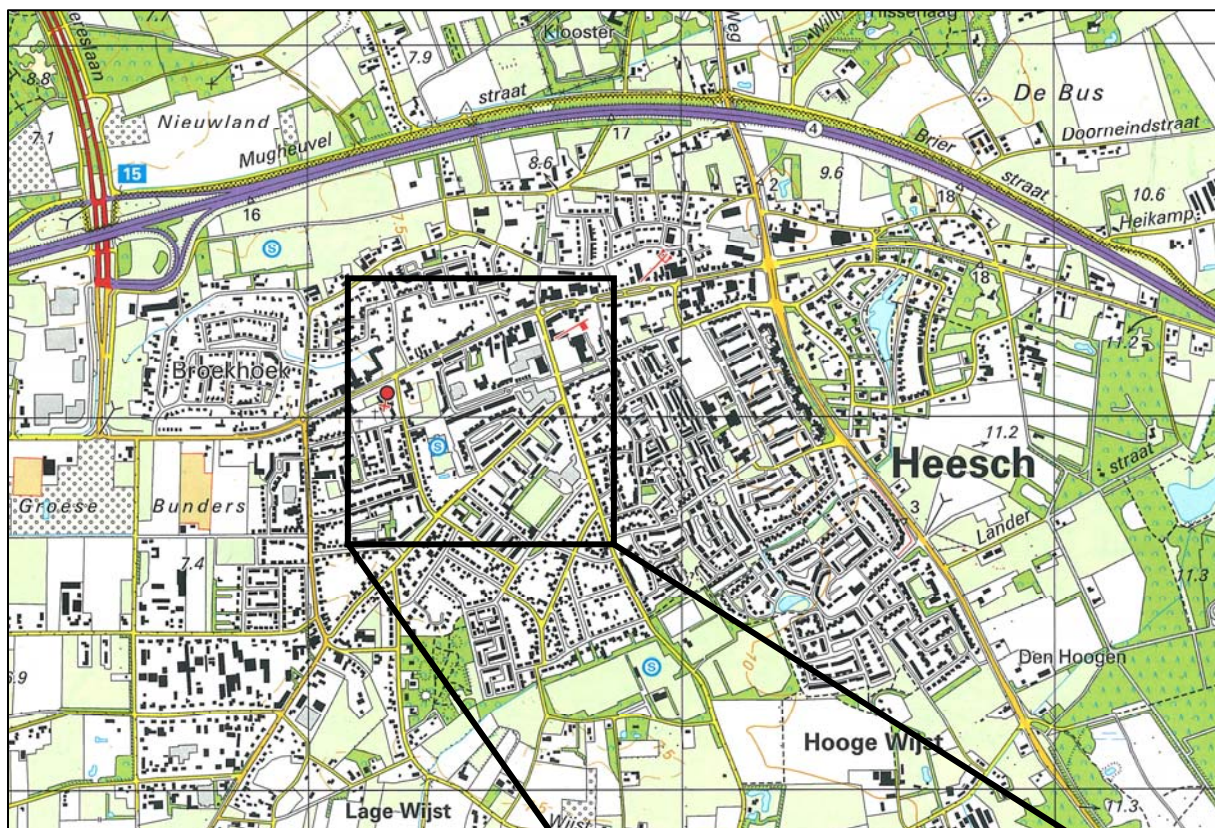
1. Toelichting
2. Bestemmingsplanregels
3. Verbeelding
 - id.nr. : NL.IMRO.1721.BPHildebrandstreo-ow01
 - d.d. : 25-01-2012
 - gew. : 06-09-2012

Projectleider:	dhr. drs. M.C.M. Reijnaars
Projectmedewerker:	dhr. ing. T.A.B.M. de Kousemaeker
Status:	Ontwerp bestemmingsplan

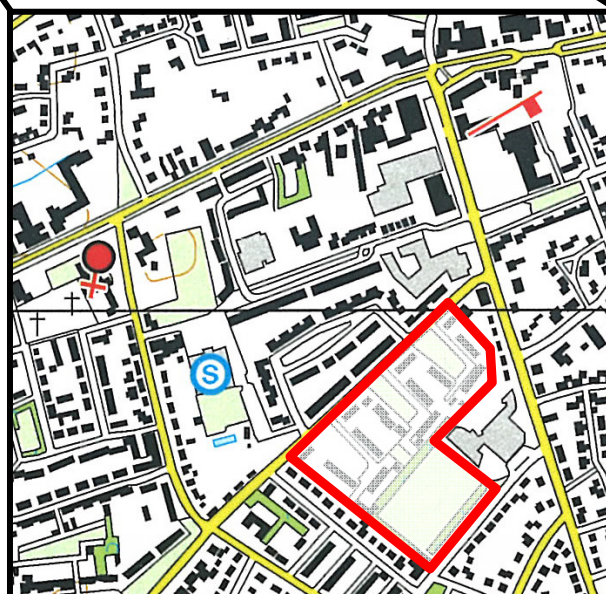
Toelichting

INHOUD

1	INLEIDING	3
1.1	Aanleiding	3
1.2	Doel	3
1.3	Begrenzing plangebied	3
1.4	Vigerend bestemmingsplan.....	4
1.5	Leeswijzer	5
2	BESCHRIJVING BESTAANDE SITUATIE	7
2.1	Gemeente Bernheze.....	7
2.2	De kern Heesch.....	7
2.3	Huidig gebruik plangebied.....	8
3	VIGEREND RUIMTELIJK BELEIDSKADER	9
3.1	Inleiding	9
3.2	Nationaal beleid	9
3.3	Provinciaal beleid	10
3.4	Gemeentelijk beleid	13
4	PLANBESCHRIJVING	19
4.1	Stedenbouwkundige opzet	19
4.2	Bebouwingsstructuur	19
4.3	Parkeren	20
4.4	Groenvoorziening	20
4.5	Beeldkwaliteit	20
5	MILIEUHYGIËNISCHE EN PLANOLOGISCHE ASPECTEN	21
5.1	Inleiding	21
5.2	Bodem.....	21
5.3	Waterhuishouding	22
5.4	Cultuurhistorie en archeologie	24
5.5	Flora en fauna.....	27
5.6	Akoestiek wegverkeerslawai.....	28
5.7	Bedrijven en milieuzonering.....	29
5.8	Externe veiligheid	30
5.9	Kabels en leidingen.....	32
5.10	Luchtkwaliteit	32
6	WIJZE VAN BESTEMMEN	35
6.1	Algemene opzet.....	35
6.2	Opbouw van het bestemmingsplan	35
6.3	Bestemmingsplanregels	35
7	ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID	39
7.1	Inleiding	39
7.2	Toepassing Grondexploitatiewet	39
7.3	Economische uitvoerbaarheid	39
8	MAATSCHAPPELIJKE UITVOERBAARHEID	41
8.1	Inleiding	41
8.2	Procedure	41



Ligging van het plangebied weergegeven op een topografische kaart. Bron: Topografische atlas Noord-Brabant, 2005



1 INLEIDING

1.1 Aanleiding

In de kern van Heesch is een herstructureringsopgave gewenst voor de locatie Hildebrandstraat en haar omgeving. De 79 woningen in dit plangebied, die in het bezit zijn van Woningbouwcorporatie Mooiland Maasland uit Grave, zullen gefaseerd gesloopt worden. Het doel is nieuwe woningen te bouwen die beter aansluiten bij de toekomstige vraag. Onderdeel van het plangebied vormt ook een sport- en speelveld aan de Narcislaan. Ook hier worden woningen gebouwd. In totaal worden er circa 119 woningen gerealiseerd, waarvan circa 79 huurwoningen en circa 40 koopwoningen. De afgelopen jaren is in samenspraak met de gemeente, de corporatie en de bewoners het stedenbouwkundig plan voor de herstructurering ontwikkeld. Het realiseren van de woningen binnen het plangebied is echter niet mogelijk binnen het vigerende bestemmingsplan. Derhalve is een herziening van het bestemmingsplan noodzakelijk.

1.2 Doel

Voorliggend bestemmingsplan vormt het planologisch kader voor de ontwikkeling van maximaal 125 woningen in het plangebied. Daarmee is voldoende bandbreedte voor de uitwerking van de gewenste plannen. Daar dit bestemmingsplan op een stedenbouwkundig plan is gebaseerd, is er sprake van een zogenoemd ontwikkelingsplan.

1.3 Begrenzing plangebied

Het plangebied is gelegen in de gemeente Bernheze en is centraal in de kern van Heesch gesitueerd.

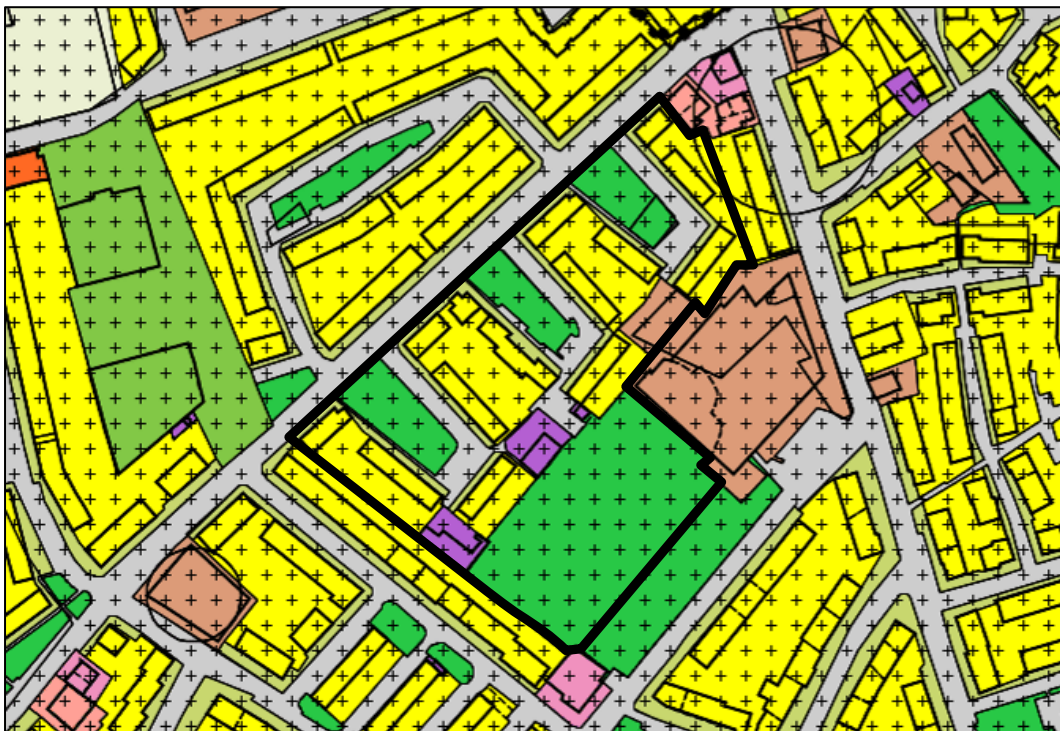


Satellietfoto met weergave ligging plangebied ten opzichte van de omgeving

Het plangebied is gelegen binnen het bestaand stedelijk gebied. In het noorden grenst het plangebied aan de John F. Kennedystraat en in het westen grenst het plangebied aan de achterzijde van belendende percelen met woonbebouwing aan de Floraliastraat. In het zuiden grenst het plangebied aan een 'houtwal' die gelegen is nabij de Narcislaan. De groenstrook tussen deze 'houtwal' en de rijbaan van de Narcislaan maakt geen onderdeel uit van het plangebied. In het zuidoosten wordt het plangebied begrensd door de school Het Hooghuis. Tenslotte wordt de oostgrens gevormd door de achterzijde van belendende percelen met woonbebouwing aan de Schoonstraat. Het centrale punt in het plangebied wordt gevormd door de Hildebrandstraat.

1.4 Vigerend bestemmingsplan

Ter plaatse van het plangebied vigeert het bestemmingsplan "De Kommen van Bernheze", vastgesteld door de gemeenteraad op 1 juni 2011. Het betreft een integraal bestemmingsplan voor de kernen Heesch, Nistelrode, Heeswijk-Dinther, Loosbroek en Vorstenbosch. Het plangebied heeft ter plaatse van de bestaande 79 woningen de bestemming 'Wonen' met daarbij de bouwaanduidingen 'aaneengebouwd' en 'gestapeld'. De voortuinen van de woningen zijn bestemd als 'Tuin'. De groengebieden in de hofstructuur aan de Hildebrandstraat en het sport- en speelveld hebben de bestemming 'Groen'. Het sport- en speelveld kent tevens de aanduiding 'specifieke vorm van groen – evenementen toegestaan'. In het plangebied komt op drie plaatsen de bestemming 'Bedrijf' voor, één van die plaatsen betreft een 'nutsvoorziening'. Aan de zuidoostzijde van het plangebied is een aan de school grenzende groenvoorziening bestemd met de bestemming 'Maatschappelijk'. De wegen in het plangebied hebben de bestemming 'Verkeer'. Tenslotte kent het plangebied drie dubbelbestemmingen, namelijk 'Waarde – Archeologie 1', 'Waarde – Archeologie 2' en 'Waarde – Archeologie 3'. De bebouwing in het gebied is vastgelegd door middel van 'strakke' bouwvlakken. De gewenste herstructurering is niet mogelijk binnen het vigerende bestemmingsplan.



Uitsnede vigerend bestemmingsplan. Het plangebied is weergegeven met een zwarte contour. Bron: RO-online

1.5 Leeswijzer

In hoofdstuk 2 wordt in het kort de bestaande situatie in het plangebied beschreven. In hoofdstuk 3 wordt een omschrijving van de vigerende ruimtelijke beleidskaders gegeven. Hoofdstuk 4 gaat in op de planbeschrijving, waarna in hoofdstuk 5 de milieuhygiënische aspecten aan bod komen. In hoofdstuk 6 worden de bestemmingsplanregels en de verbeelding toegelicht. Tenslotte beschrijft hoofdstuk 7 de economische uitvoerbaarheid en hoofdstuk 8 de resultaten uit de inspraak en het overleg.



Impressie van het plangebied

2 BESCHRIJVING BESTAANDE SITUATIE

2.1 Gemeente Bernheze

De gemeente Bernheze wordt omsloten door de (buur)gemeenten 's-Hertogenbosch, Oss, Sint Michielsgestel, Uden, Veghel, Landerd, Schijndel en Maasdonk. In het noorden wordt de begrenzing duidelijk vormgegeven door de A59. De westgrens wordt gevormd door de Heeswijkse Bossen en de Leijgraaf. Aan de zuidzijde vormen de Zuid-Willemsvaart en de A50 heldere grenzen. In het oosten tenslotte loopt de grens tussen Vorstenbosch en Bedaf, langs de Slabroekseweg, door de Schaykse Heide naar het knooppunt Paalgraven (A50-A59). De gemeente is in 1994 ontstaan door de samenvoeging van de voormalige gemeenten Heesch, Heeswijk-Dinther en Nistelrode. Het grondgebied van de gemeente Bernheze heeft een uitgesproken landelijk karakter, waarin, naast de landbouw, de natuur- en bosgebieden en het water domineren. Bedrijvigheid komt op bedrijventerreinen in de drie grotere kernen voor. De gemeente is in alle richtingen bijzonder goed ontsloten op het landelijke snelwegennet (A50/A59). Recreatie en toerisme is voor de gemeente van betekenis, vooral routegebonden vormen (fietsen, wandelen, paardrijden) zijn van belang.

In de gemeente Bernheze is een landschappelijke zonering te onderscheiden die bestaat uit hogere zandgronden in het noorden, oosten en zuiden van de gemeente en de lagere zandgronden van de Centrale Slenk hier tussenin. De grote zandrug in het noorden is de overgang van het dekzandgebied naar het rivierengebied. Tevens vormt de zandrug de overgang tussen de Peelhorst aan de oostkant en de oeverwallen van de Aa aan de zuidkant.

2.2 De kern Heesch

Heesch is de grootste kern van de gemeente Bernheze en ligt in het noorden van de gemeente. De noordgrens van Heesch wordt gevormd door de A59. Deze weg ligt hoger dan het maaiveld en heeft aan weerszijden een geluidsscherm waardoor deze weg zowel visueel als functioneel een grote barrière vormt. Heesch is ontstaan op de kruising van 't Dorp, de Graafsebaan en de Nistelrodeseweg, op de rand van de hoge zandgronden en het lage kleigebied in het westen (de Groes). Oorspronkelijk bestond het dorp enkel uit de lintbebouwing aan de weg van 's-Hertogenbosch naar Grave en de bebouwing aan de zijwegen De Misse en de Nistelrodeseweg. Ten noorden van 't Dorp lag het gehucht Beemd.

De centrale weg van Heesch wordt nog steeds gevormd door de oost-west georiënteerde verbindingsas 't Dorp/Graafsebaan. In het westen van het dorp is inmiddels een aansluiting met de A59 gerealiseerd. Ook is in de loop der jaren de noord-zuid verbinding tussen Oss en Nistelrode steeds belangrijker geworden. Hierdoor heeft Heesch zich niet alleen in oostelijke en westelijke richting ontwikkeld, maar ook in de noord-zuidrichting. Door de ligging van de A59 ten noorden van het dorp is Heesch vooral aan de zuidkant van de oude verbindingsas 's-Hertogenbosch - Grave gegroeid. Hierdoor is er een groot verschil te ontdekken in de structuur en het straatbeeld tussen het noorden van de kern en het zuidelijk gedeelte. In het noorden heeft de bebouwing een veel individueler karakter aangezien het hier vaak perceelsgewijze invullingen of kleine inbreidingen betreft. Tussen 't Dorp en de A59 zijn de laatste jaren een aantal uitbreidingswijken ontstaan, ook deze zijn kleinschalig en bestaan voor het grootste

gedeelte uit individuele woningen. Het noordelijk gedeelte van de kern is voornamelijk oost-west georiënteerd. Het zuidelijk gedeelte van de kern heeft een veel grootschaliger karakter. Een bijzonder element in deze structuur is de John F. Kennedystraat, welke de noordgrens vormt van het onderhavige plangebied. Ten opzichte van het stratenpatroon vormt deze straat een diagonaal. Aan deze kant van de kern zijn de naoorlogse uitbreidingen ontstaan. Het onderhavige plangebied maakt deel uit van deze uitbreidingen.

2.3 Huidig gebruik plangebied

Het plangebied omvat 79 aaneengebouwde woningen, gerealiseerd rond een open hovenstructuur aan de J.F. Kennedystraat. De hoven bestaan uit openbaar groen in combinatie met een parkeer- en verkeerontsluitingsfunctie. Ten zuiden van de woningen ligt aan de Narcislaan het Narcisveld. Deze gronden worden enkele malen per jaar gebruikt voor evenementen in het dorp. Tenslotte bevinden zich aan de Hadewychstraat en Hildebrandstraat twee bedrijfslocaties en aan de Adriaan Poirterstraat een groenvoorziening behorende bij de school.

3 VIGEREND RUIMTELIJK BELEIDSKADER

3.1 Inleiding

De beleidscontext voor het plangebied wordt gevormd door landelijke, provinciale, en gemeentelijke beleidsrapportages. In dit hoofdstuk is het relevante Rijks-, provinciaal en gemeentelijk beleid samengevat.

3.2 Nationaal beleid

Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR), 2012

Op 13 maart 2012 is de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) in werking getreden. De aanleiding voor het opstellen ligt in nieuwe politieke accenten en veranderende omstandigheden zoals de economische crisis, klimaatverandering en toenemende regionale verschillen. Groei, stagnatie en krimp vinden gelijktijdig plaats. De structuurvisie geeft een integraal kader voor het ruimtelijk- en mobiliteitsbeleid op rijksniveau. In de visie worden ruimtelijke ontwikkelingen en infrastructuur sterker dan voorheen met elkaar verbonden. De structuurvisie vervangt alle voorgaande rijksnota's ten aanzien van ruimte en mobiliteit (waaronder de Nota Ruimte), behalve de Structuurvisie Nationaal Waterplan.

De hoofdlijn van de SVIR is dat het Rijk op het gebied van de ruimtelijke ordening terugtreedt en dat gemeenten en provincies op dit taakveld een meer prominente rol krijgen. In het SVIR staat centraal dat alleen nog een taak voor het Rijk is weggelegd wanneer sprake is van nationale baten en/of lasten, internationale verplichtingen (bijvoorbeeld werelderfgoederen) of provincie cq. lands overschrijdende onderwerpen.

Het Rijk heeft 13 onderwerpen benoemd waar het, aan de hand van de bovenstaande criteria, een taak voor zichzelf ziet weggelegd. Door het nemen van verantwoordelijkheid ten aanzien van deze onderwerpen stelt het Rijk zich voor de middellange (2028) en lange termijn (2040) tot doel Nederland concurrerend, veilig en leefbaar te houden. De onderwerpen die een nationaal belang betreffen zijn het creëren van een internationaal bereikbaar vestigingsklimaat, ruimte bieden voor het hoofdnetwerk van (duurzame) energievoorziening en het vervoer van stoffen via buisleidingen en een efficiënt gebruik van de ondergrond. Daarnaast zijn ook het creëren van een robuust hoofdnetwerk van weg, spoor- en vaarwegen, het beter benutten en in stand houden van het bestaande mobiliteitssysteem met bijbehorende hoofdinfrastructuur, het verbeteren van de milieukwaliteit, ruimte voor waterveiligheid en klimaatbestendige ontwikkeling, ruimte voor behoud en versterking van (inter)nationaal unieke cultuurhistorische en natuurlijke kwaliteiten, ruimte voor een nationaal netwerk van natuur voor het overleven en ontwikkelen van flora- en faunasoorten en ruimte voor militaire terreinen en activiteiten van nationaal belang. Tenslotte vindt het Rijk zorgvuldige afwegingen en transparante besluitvorming bij ruimtelijke plannen belangrijk.

Onderhavige ontwikkeling raakt geen van de onderwerpen die door het Rijk zijn aangemerkt als nationaal belang. Het beleid van het Rijk wordt geëffectueerd door het Barro en het Rarro.

Besluit en ministeriële regeling algemene regels ruimtelijke ordening (Barro, Rarro), 2011

Het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening, eerste tranche (Barro) is vastgesteld op 22 augustus 2011 en is op 30 december 2011 in werking getreden. Het Barro vloeit voort uit de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR). Het kabinet heeft in de genoemde SVIR vastgesteld dat voor een beperkt aantal onderwerpen de bevoegdheid om algemene regels te stellen moet worden ingezet. Het gaat daarbij om het beschermen van de nationale belangen. Deze algemene regels, vastgelegd in het Barro, werken zoveel mogelijk direct door op het niveau van de lokale besluitvorming. Slechts daar waar een directe doorwerking niet mogelijk is, is gekozen voor indirecte doorwerking via provinciaal medebewind.

In het wetsvoorstel tot wijziging van de Wro (Spoedwet Wro; TK 32 821) wordt, naar aanleiding van het Raad van State-advies over het Barro, eerste tranche, de wettelijke grondslag voor het provinciaal medebewind en ontheffingen verbeterd. Naar aanleiding van het advies van de Raad van State voorziet het Barro thans ook in een bij dit besluit behorende ministeriële regeling (Rarro). In deze regeling is de begrenzing opgenomen van de gebieden uit een aantal titels uit het Barro waarvoor een reservering of een vrijwaring geldt. De aanduiding van deze gebieden is opgenomen in het Barro.

Ten aanzien van het onderhavige plangebied zijn er geen regels uit het Barro van toepassing, omdat er bij de onderhavige ontwikkeling geen nationale belangen zijn gemoeid.

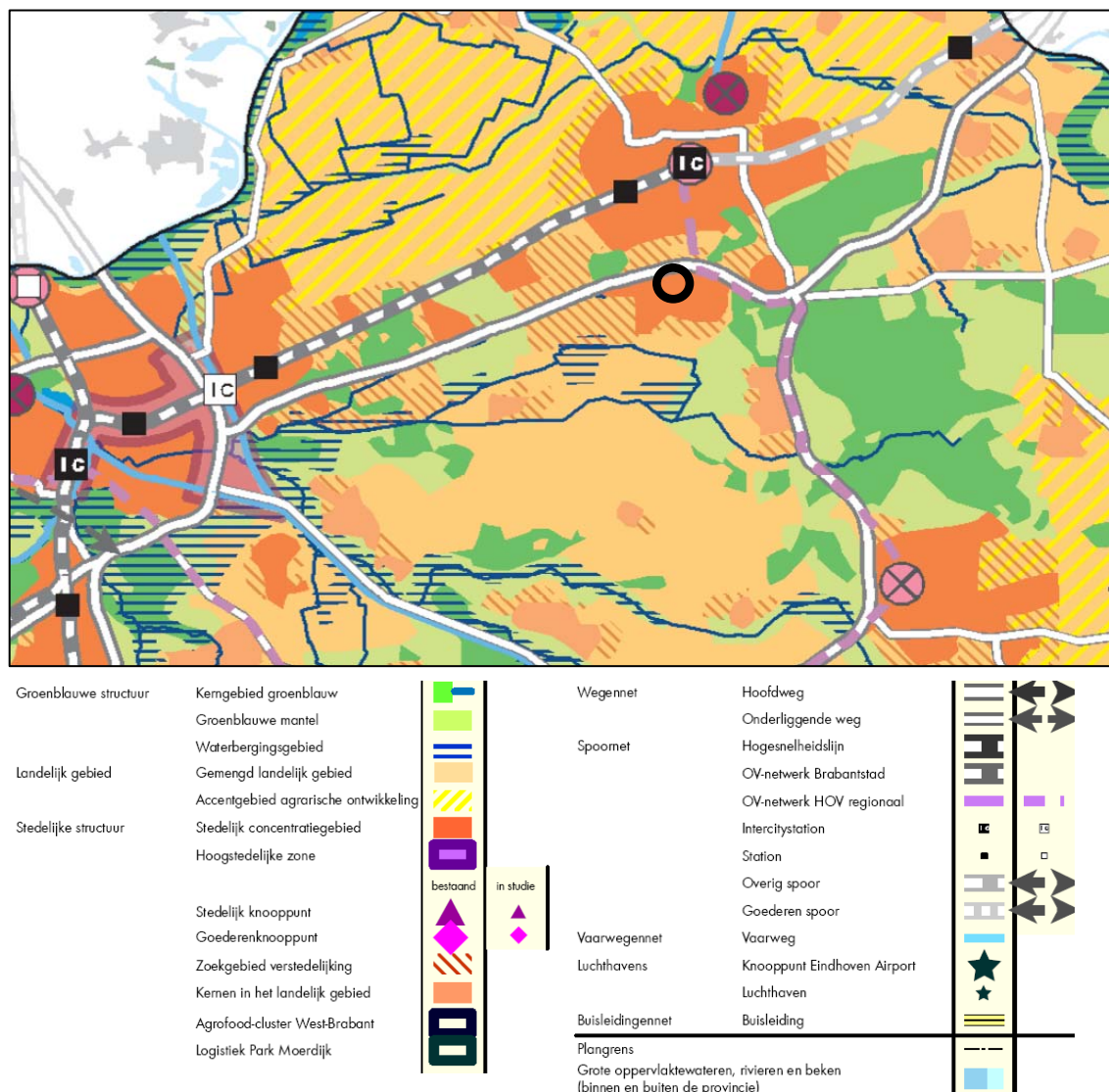
3.3 Provinciaal beleid

Structuurvisie Ruimtelijke ordening (SVRO), 2011

De SVRO is in werking getreden op 1 januari 2011 en geeft de hoofdlijnen van het provinciaal ruimtelijk beleid tot 2025 (met een doorkijk naar 2040). De visie is bindend voor het ruimtelijk handelen van de provincie. Het is de basis voor de wijze waarop de provincie de instrumenten inzet die de Wet ruimtelijke ordening biedt. De visie ondersteunt daarnaast het beleid op andere provinciale beleidsterreinen. Een deel van het provinciale beleid uit de voorgaande beleidsstukken is nog steeds actueel en blijft ongewijzigd. Voorbeelden zijn het principe van concentratie van verstedelijking, zuinig ruimtegebruik, verantwoord omgaan met de natuurlijke basis, het streven naar robuuste en aaneengeschaalde natuurgebieden en de concentratiegebieden voor glastuinbouw en intensieve veehouderijen. In de structuurvisie wordt het principe van zorgvuldig ruimtegebruik geïntroduceerd.

Voor het plangebied is het beleid van het stedelijk concentratiegebied van toepassing. Naar huidige inzichten van de provincie is in het stedelijk concentratiegebied (inclusief de zoekgebieden voor verstedelijking) voldoende ruimte om in de verstedelijkingsbehoefte (wonen, werken en voorzieningen) te voorzien. Hier is ruimte voor een grote verscheidenheid aan woon- en werkmilieus, of een menging daarvan, in uiteenlopende dichtheden. Met name de beleidslijnen van zorgvuldig ruimtegebruik en concentratie van verstedelijking zijn voor het onderhavige plan van belang. Voor het stedelijke concentratiegebied betekent zorgvuldig ruimtegebruik dat bij het zoeken naar ruimte om te voorzien in de behoeften op het vlak van wonen, werken en voorzieningen de mogelijkheden van de bestaande ruimte zo goed mogelijk worden benut. Het accent moet hierbij liggen op inbreiding en herstructurering. Het onderhavige plan levert een bijdrage aan herstructurering door op grote schaal woningen te amoveren en vervolgens op de locatie opnieuw woningen van een betere kwaliteit terug te

bouwen. Tevens wordt een bijdrage geleverd aan de inbreiding van Heesch, door een binnen bestaand stedelijk gebied gelegen sportveld te bebouwen met woningen.



Uitsnede structurenkaart van de Structuurvisie Ruimtelijke Ordening met globaal aangeduid het plangebied.

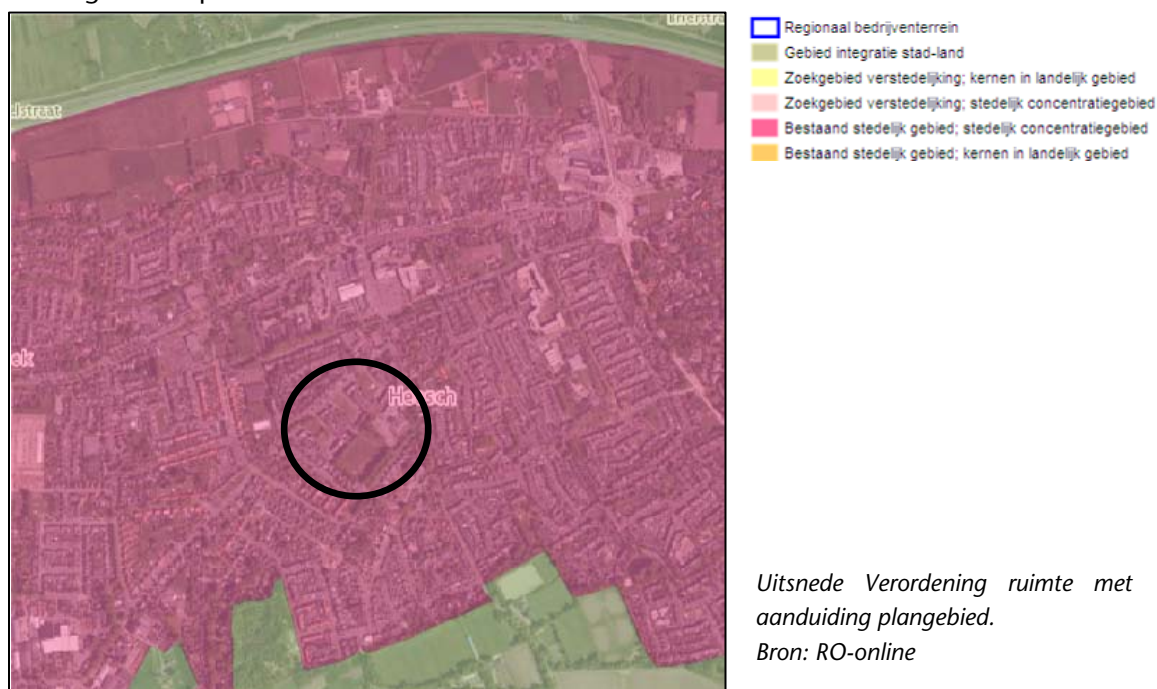
Bron: provincie Noord-Brabant, 2011.

Verordening ruimte 2012, 2012

In de SVRO zijn de hoofdlijnen van het provinciale beleid voor de komende periode opgenomen. Daarin is voor de doelen en ambities die bereikt moeten worden per onderwerp aangegeven welke instrumenten de provincie wil inzetten. In een aantal gevallen is gekozen voor het instrument 'planologische verordening', bekend als Verordening ruimte. De door Provinciale Staten op 11 mei 2012 vastgestelde geïntegreerde Verordening ruimte 2012, verder te noemen Verordening ruimte, stelt regels aan onder meer de bundeling van stedelijke ontwikkeling, natuurontwikkeling, de ontwikkeling van intensieve veehouderijen (reconstructie van het buitengebied), waterberging, cultuurhistorie en het agrarisch gebied. De Verordening ruimte is in werking getreden op 1 juni 2012.

Om duidelijk te kunnen bepalen waar de bundelingsregels voor stedelijke ontwikkeling en de daarvan afgeleide regels van het beleid gelden is in de Verordening ruimte het bestaand stedelijke gebied van alle Brabantse kernen vastgesteld. Het plangebied is, voortvloeiend uit het beleid van de SVRO, gelegen binnen het bestaand stedelijk gebied. 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 het als zodanig aangewezen stedelijk gebied is de gemeente in het algemeen vrij – binnen de grenzen van andere wetgeving – om te voorzien in stedelijke ontwikkeling. Wel bevat de Verordening ruimte specifieke regels voor nieuwbouw van woningen (artikel 3.5).

In artikel 3.5 worden algemene regels gegeven waaraan de toelichting bij een gemeentelijk planologisch besluit dat nieuwbouw van woningen mogelijk maakt, moet voldoen. Er dient gekeken te worden naar de bestaande harde plancapaciteit en tevens moet een relatie gelegd worden met de afspraken die in het regionaal planningsoverleg zijn gemaakt over de nieuwbouw van woningen. De realisatie van 119 woningen in Heesch past binnen de regionale woningbouwafspraken.



De kern Heesch waarin het plangebied gelegen is, is tevens binnen de Verordening ruimte aangeduid als 'stedelijk concentratiegebied'. De stedelijke concentratiegebieden worden door de provincie beschouwd als ruimtelijk samenhangende, verstedelijkte gebieden. Daarbinnen liggen mogelijkheden voor verdere verstedelijking. Stedelijke concentratiegebieden ontwikkelen zich tot complete stedelijke gebieden. Dit betekent dat ze een aantrekkelijk, in verschillende dichtheden vormgegeven woon-, werk- en leefmilieu bieden. Er wordt gestreefd naar verscheidenheid van woonmilieus, met een menging van woningtypen, bevolkingsgroepen en functies. Er liggen tal van mogelijkheden het bestaand stedelijk gebied beter te benutten door inbreiden en herstructureren en intensief en meervoudig ruimtegebruik. Met het onderhavige bouwplan aan de Hilbrandstraat en omgeving vindt zowel inbreiding, herstructurering als intensivering van het ruimtegebruik plaats.

3.4 Gemeentelijk beleid

Structuurvisie Bernheze, 2010

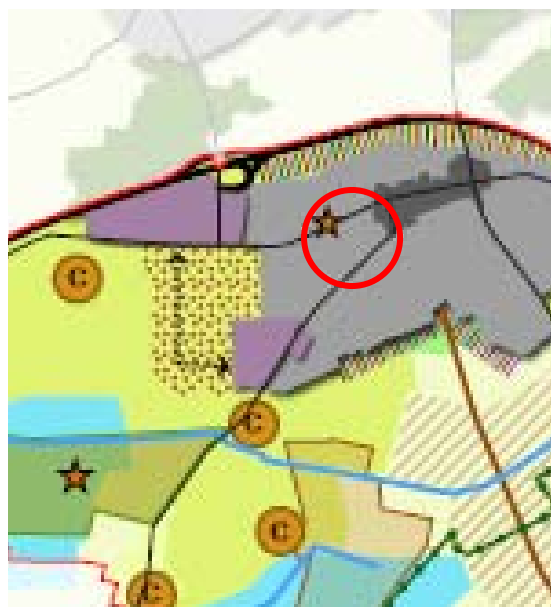
In 2003 heeft de gemeenteraad van Bernheze de Structuurvisie Plus 'Bernheze op koers' vastgesteld. Mede naar aanleiding van de inwerkingtreding van de Wet ruimtelijke ordening op 1 juli 2008, waardoor gemeenten verplicht zijn om te beschikken over een gemeentelijke structuurvisie, is besloten om een nieuwe structuurvisie voor het hele gemeentelijke grondgebied op te stellen. In 2010 is deze structuurvisie vastgesteld.

Enerzijds vormt de nieuwe structuurvisie een herijking van de bestaande StructuurvisiePlus. De grote lijnen die in deze structuurvisie zijn uitgezet, zijn tegen het licht gehouden en al dan niet overgenomen in de nieuwe Structuurvisie Bernheze. Doordat beleidsvoornemens en ontwikkelingen die in de StructuurvisiePlus waren voorzien, in de tussenliggende periode tot uitvoering zijn gekomen of gewijzigd, was een integrale actualisatie van het ruimtelijk beleid noodzakelijk. Anderzijds is de structuurvisie aangepast aan de eisen en mogelijkheden die in de Wro zijn opgenomen.

De gemeente Bernheze beoogt met de actualisatie van de Structuurvisie meerdere doelen te bereiken:

- Integrale visievorming voor de lange termijn;
- Bijeenbrengen en afwegen van belangen (inhoudelijk en procesmatig);
- Toetsings- en inspiratiekader voor ruimtelijke beslissingen;
- 'Bottom up' voor regionale en provinciale planvorming;
- 'Top down' voor ruimtelijke initiatieven;
- Basis voor uitwerking in juridisch-planologische kaders (zoals bestemmingsplannen);
- Basis voor uitvoering: stellen van locatie-eisen, verhalen bovenplanse kosten en vestigen voorkeursrecht.

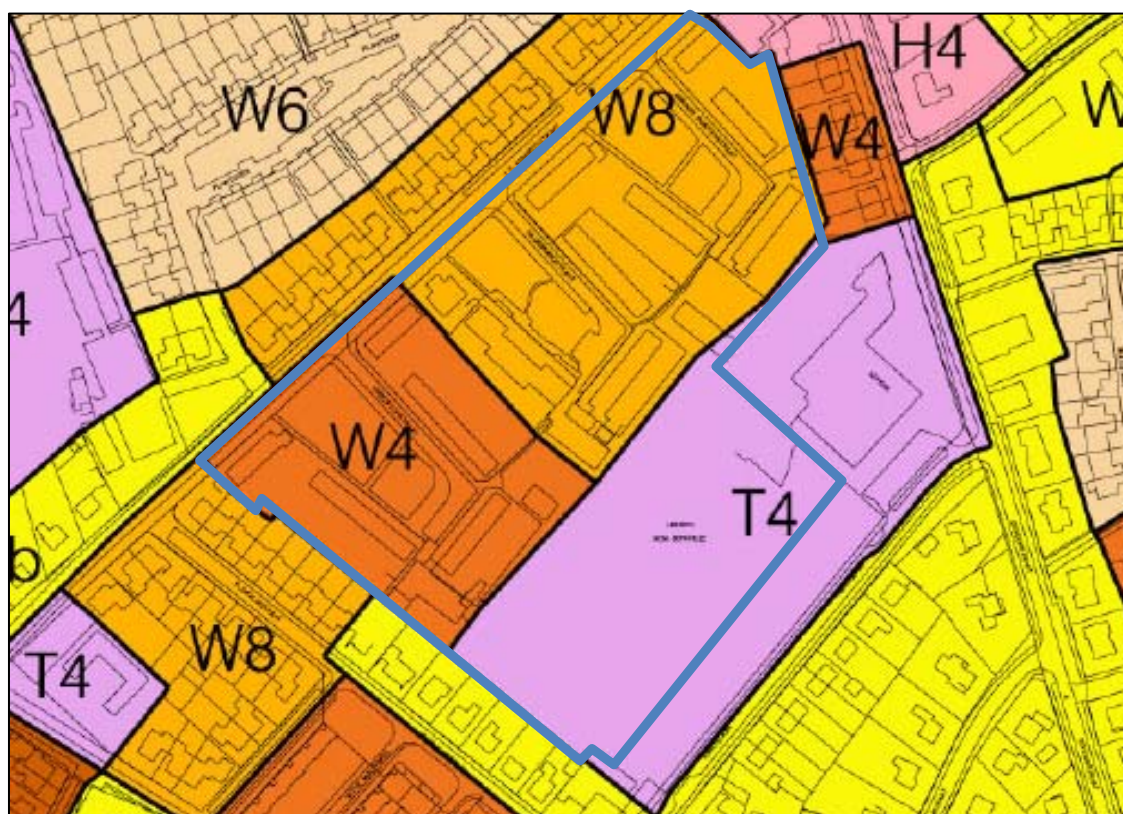
Ten aanzien van het onderhavige plangebied geldt dat de kernen een belangrijke rol vervullen voor het accommoderen van de toekomstige ruimtevraag. Herstructurerings- en intensiverings-processen zijn in beginsel overal binnen het bestaand woongebied mogelijk. Uiteraard moet hierbij worden aangesloten op de kwaliteiten en mogelijkheden van dat woongebied. De duidelijke structuur en de variatie van de verschillende dorpen Heesch, Heeswijk-Dinther, Nistelrode, Vorstenbosch en Loosbroek dient behouden en waar mogelijk versterkt te worden. Waardevolle open plekken (bijvoorbeeld groengebieden in de bebouwde kom) dienen vrij te blijven van bebouwing. Indien sprake is van verweving van de bebouwing met het omliggende landschap (bijvoorbeeld aan de randen van de dorpen)



Uitsnede uit de ruimtelijk casco kaart van de structuurvisie met aanduiding plangebied

dient dit karakter te worden behouden en zo mogelijk te worden versterkt. Belangrijk bij de ruimtelijke ontwikkelingen in de dorpen is dat er andere regels met betrekking tot woningbouw kunnen gelden voor woongebieden als voor bebouwde linten. Per kern zal er in eerste instantie kritisch naar inbreidingsmogelijkheden gekeken worden. Waar er sprake is van inbreiding zal deze aansluiten op het karakter van de kern, en waar mogelijk dus niet al te intensief en 'dicht' (ook in de kernen moeten de groene kwaliteiten benut worden en moet daarin variëteit geboden worden). Aan de randen zal er beperkt van de aanwezige ontwikkelingsmogelijkheden gebruik gemaakt gaan worden.

De ontwikkeling in het onderhavige plangebied sluit aan bij het beleid dat wordt voorgestaan in de structuurvisie. Het betreft namelijk een inbreiding in de bebouwde kom van Heesch, waarbij rekening gehouden wordt met de bestaande kwaliteiten van het stedelijk weefsel. De nieuwe woningen worden grotendeels gebouwd op de locatie waar de huidige bebouwing is gesitueerd. Het sport- en speelveld wordt ingevuld met woningbouw die recht doet aan de bestaande groenstructuren. Zo blijft de 'houtwal', de groenstrook en de begeleidende groenstructuur aan de Narcisstraat behouden.



Historisch gegroeide woongebieden:

- H2 historisch bebouwingslint
- H4 gemengde bebouwing

Planmatig ontworpen woongebieden:

- W3 tuindorpen en tuinwijken
- W4 traditionele strokenbebouwing
- W5 geïndustrialiseerde (woon)bebouwing
- W6 woonerf
- W7 thematische inbreiding
- W8 thematische uitbreiding
- W9b individuele woningbouw, wonen in samenhang
- W9c individuele woningbouw, wonen zonder samenhang

Bedrijfsgebieden:

- B2 bedrijfsbebouwing
- B3 kantoorbebouwing

Groene gebieden:

- G1 park, groengebied en sportcomplex
- G3 boereinerf/landelijke bebouwing

Bijzondere bebouwingstypen

- T1 gestapelde (woon)bebouwing
- T2 winkelcentrum
- T4 op zichzelf staande bebouwing
- T5 woonwagenlocatie

Gebiedsindeling welstandsnota. Het plangebied is blauw omkaderd. Bron: Welstandsnota Bernheze

Welstandsnota Bernheze, 2004

De gemeente Bernheze heeft in 2004 een welstandsnota opgesteld, waarmee welstandsadvisering meer geobjectiveerd en gemotiveerd is. Bouwplannen worden aan de welstandsnota getoetst middels drie soorten criteria: algemene, gebiedsgerichte en sneltoetscriteria. Algemene criteria zijn globale stedenbouwkundige uitgangspunten. Sneltoetscriteria bestaan uit objectieve, meetbare beleidsnormen, die van toepassing zijn op specifieke, veel voorkomende bouwwerken of bouwkundige ingrepen.

Voor de gebiedsgerichte criteria is het gemeentelijke grondgebied ingedeeld in deelgebieden. Voor elk deelgebied is een hoog (niveau 1), regulier (niveau 2) of laag (niveau 3) of welstandsvrij (niveau 4) welstandsniveau vastgesteld. Afhankelijk van het niveau is het pakket van beoordelingsaspecten voor het betreffende gebied meer of minder streng opgesteld. Om de niveaus in praktijk te kunnen toepassen zijn de welstandsniveaus gekoppeld aan de beoordelingsaspecten.

Heesch is opgedeeld in een aantal gebieden, die een samenhang vertonen qua karakteristiek, bebouwing, kleur- en materiaalgebruik en inrichting van de openbare ruimte. Het plangebied valt binnen de welstandsgebieden 'W8 thematische uitbreiding', 'W4 traditionele strokenbebouwing' en 'T4 op zichzelf staande bebouwing'. Het gebied 'W8 thematische uitbreiding' vormt het grootste gedeelte van het plangebied en is ontstaan als een reactie op de woonerven uit de jaren '70. In de jaren tachtig ontstaat door deze reactie een veelvormige postmoderne stedenbouw en architectuur. Klassieke thema's uit de geschiedenis van de stedenbouw zoals crescents (halfronde cirkels), symmetrie en straalvormig gegroepeerde straten vormen de inspiratie voor de nieuwe uitbreidingswijken. Het creëren van een wervend, hoogwaardig woonmilieu is het uitgangspunt bij de thematische uitbreidingen. In toenemende mate is de landschappelijke context de basis voor het stedenbouwkundig plan. Er is veel aandacht besteed aan de architectonische en stedenbouwkundige uitstraling. Het openbaar gebied en de woningen zijn integraal ontworpen en vormen één geheel.

Het noordwesten van het plangebied behoort tot 'W4 traditionele strokenbebouwing' en betreft een uitbreidingswijk uit de jaren '50 en '60. Deze woongebieden hebben een overzichtelijk, relatief groen karakter en zijn in hun oorspronkelijke opzet architectonisch en stedenbouwkundig met zorg ontworpen. Er komen vooral grondgebonden woningen voor in één tot twee bouwlagen met kap. De rust in het bebouwingsbeeld ontstaat door eenvoudige hoofdmassa's en de eenheid in kapvorm. Verstoringen van het bebouwingsbeeld doen zich met name voor bij hoekwoningen, omdat aanbouwen, bijgebouwen en schuttingen in de zijtuinen vaak op gespannen voet staan met de stedenbouwkundige karakteristiek van de woonwijk.

Het zuiden van het plangebied behoort tot het gebied 'T4 op zichzelf bestaande bebouwing'. Het gedeelte van het plangebied dat in dit welstandsgebied valt kent geen bebouwing, maar kent wel een samenhang met de naastgelegen school. De school onttrekt zich aan de stedenbouwkundige context van de omliggende wijk. Door de centrale ligging en individuele karakter zijn de gebouwen goed herkenbaar en belangrijk voor de oriëntatie. Bebouwing en de openbare ruimte in de directe omgeving zijn als één geheel ontworpen. De bebouwing is op de openbare ruimte georiënteerd. De bebouwing en de openbare ruimte in de directe omgeving worden als één geheel gezien en worden ook zodanig ingericht. In het onderhavige plan wordt

het sport- en speelveld bebouwd tot aan de 'houtwal'. Zodoende blijft de school als een stedenbouwkundig oriëntatiepunt herkenbaar in het stedelijk weefsel.

Met onderhavige ontwikkeling wordt aangesloten op de karakteristieken van de directe omgeving, maar is zeker ook ruimte voor een eigen gezicht. Daarom is een afzonderlijk beeldkwaliteitplan opgesteld. In de bijlage van onderhavige toelichting is het beeldkwaliteitplan opgenomen.

Duurzaam bouwen, 2009

De gemeente Bernheze streeft bij nieuwe bouwplannen naar "duurzaam bouwen". Dit houdt in dat het volledige bouwproces zodanig wordt ingericht, dat de directe en indirecte schadelijke gevolgen voor het milieu zo beperkt mogelijk blijven. Voorts betekent het, dat de mogelijkheden voor milieu- en energiebesparende activiteiten zo breed mogelijk blijven. Duurzaamheid betekent dat een bouwplan voldoende ruimte biedt om, ook op de langere termijn, tegemoet te komen aan eventuele toekomstige woonwensen.

In het kader van duurzaam bouwen, heeft de gemeente Bernheze, samen met andere gemeenten, woningcorporaties, architecten, bouwbedrijven en projectontwikkelaars in de regio noordoost Brabant, in 2009 een convenant afgesloten met een looptijd tot december 2012. Dit convenant heeft betrekking op ontwikkelen/ontwerpen (stedenbouw), inrichten (grond-, weg- en waterbouw), bouwen en renoveren (woning- en utiliteitsbouw). De doelstelling van dit convenant is: "Duurzaamheid moet een vanzelfsprekend onderdeel zijn van bouwen en renoveren in de regio Noordoost Brabant". Eventuele toekomstige ontwikkelingen in het plangebied dienen te voldoen aan het convenant. Dit geldt ook voor de initiatieven welke in dit bestemmingsplan meegenomen worden. Deze toets vindt plaats in het kader van de omgevingsvergunning.

Wonen in Bernheze 2008-2015, 2008

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 dat kader wordt met onderhavig bestemmingsplan de ruimte geboden om maximaal 125 woningen te realiseren. Met deze bandbreedte is er voldoende ruimte om in te spelen op de toekomstige vraag. De woningbouwtoename is passend binnen de woningbouwmatrix van de provincie, waar onderhavig plan al reeds enkele jaren onderdeel van uitmaakt. Ook in de regionale afspraken met de subregio Oss-Bernheze-Maasdonk is de locatie afgestemd.

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 expliciet ingegaan op het stimuleren van de bouw in Collectief Particulier Opdrachtgeverschap. De ontwikkelingen die in dit bestemmingsplan mogelijk worden gemaakt sluiten precies aan bij het beleid zoals gesteld in de visie "Wonen in Bernheze 2008-2015". Zo wordt met de onderhavige planontwikkeling een bestaande woonwijk geherstructureerd, waardoor kwaliteit wordt toegevoegd. Tevens wordt er rekening gehouden met de vergrijzing van de bevolking door levensloopbestendige woningen toe te voegen.

Bernheze Masterplan Wonen, fase 2, 2011

Het Masterplan Wonen, fase 2, zoals vastgesteld door de gemeenteraad in juli 2011, heeft als doel om via herprogrammering de woningbouwproductie in Bernheze weer vlot te trekken. In het masterplan zijn prioritaire locaties aangegeven. Door prioriteit te geven aan bepaalde woningbouwlocaties wordt zoveel mogelijk gewaarborgd dat de projecten ook daadwerkelijk worden uitgevoerd. In het masterplan is ook de locatie Hildebrandstraat en omgeving opgenomen als zijnde een harde woningbouwlocatie. In het masterplan wordt herstructurering voorzien en de bouw van seniorenwoningen.

Nota archeologiebeleid in de gemeente Bernheze, 2010

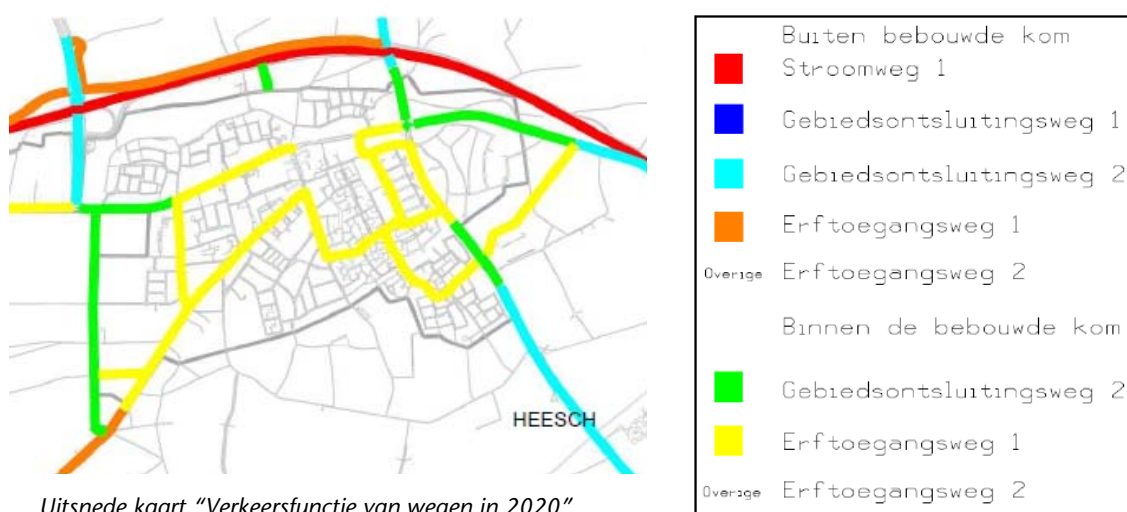
Deze nota geeft het archeologiebeleid van de gemeente weer. De nota is een document dat moet leiden tot een uiteindelijke implementatie van dit archeologiebeleid. In de nota wordt hiervoor een toolkit aangereikt en dient daarmee vooral als een beslisdocument. Met de

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 het bestemmingsplan "De kommen van Bernheze" waar onderhavig plangebied in is gelegen zijn de waarden door middel van een dubbelbestemming vastgelegd. Met het uitvoeren van een verkennend archeologisch onderzoek is geconstateerd dat een groot deel van het plangebied geen archeologische waarden meer bevat. Na evaluatie is besloten dat voor deze gronden de beschermende dubbelbestemming verwijderd kan worden. Voor een deel van het plangebied vormt het verkennend onderzoek aanleiding om nader te onderzoeken of er al dan niet archeologische waarden aanwezig zijn. Hier is de bestaande dubbelbestemming overeenkomstig het vigerende bestemmingsplan in tact gebleven. Het nader onderzoek vindt plaats ten tijde van het ontwerp bestemmingsplan. Voor een nadere toelichting wordt verwezen naar paragraaf 5.4.

Verkeersstructuurplan Bernheze, 2007

Het verkeersstructuurplan is een richtinggevend beleidsplan met een lange termijn visie (2007 – 2020) en vormt het gemeentelijk beleidskader voor verkeer en vervoer op hoofdlijnen. Het verkeersstructuurplan geeft de verkeersstructuren van de verschillende vervoerswijzen weer en is hiermee richtinggevend voor de functie en inrichting van de infrastructuur.

In de huidige verkeerssituatie worden een aantal knelpunten ervaren. Dit betreft onder meer de oost-west relatie binnen Heesch over verschillende routes. Uit verkeerstellingen blijkt een scheve verdeling van het verkeer over de verschillende wegen. Ten aanzien van het centrum van Heesch wordt uitgegaan van een gelijkwaardige functie voor 't Dorp, de Schoonstraat en de Hoogstraat waarbij de hoeveelheid autoverkeer eerlijker wordt verdeeld dan in de huidige situatie. De J.F. Kennedystraat welke de noordgrens vormt van het plangebied, is in de wegcatégorisering voor 2020 voorgesteld als erftoegangsweg 1. Deze weg heeft daarmee een belangrijke functie voor de ontsluiting van het plangebied, maar ook voor het bereiken van het centrum.



4 PLANBESCHRIJVING

4.1 Stedenbouwkundige opzet

Het stedenbouwkundig plan gaat uit van het behoud van de drie groene hoven aan de J.F. Kennedystraat. De woningen zijn gesitueerd aan de drie groene hoven die aan de zuidzijde met elkaar verbonden worden door een nieuwe ontsluitingsweg. De nieuwe weg zorgt tevens voor de ontsluiting van de woningen ter plaatse van het huidige grasveld aan de Narcislaan. Voor autoverkeer is er geen directe aansluiting op de Narcislaan. De bestaande bomenrij / houtwal aan de Narcislaan blijft behouden. De ontwikkeling betreft de realisatie van overwegend grondgebonden woningen voor senioren in één bouwlaag met kap en/of patio's. Tevens worden er enkele rijwoningen gerealiseerd in twee bouwlagen met kap en enkele twee-onder-één-kap woningen. Centraal in het gebied wordt een kleinschalig appartementencomplex gerealiseerd als zijnde levensloopbestendig.

De open hovenstructuur langs de J.F. Kennedystraat blijft gehandhaafd en ook hier rondom worden de nieuwe woningen gesitueerd. Echter, er komt een geheel nieuw ontsluitingsprincipe met nog slechts twee aantakkingen aan de J.F. Kennedystaat. Midden door de wijk is een U-vormige verbindingstraat aangelegd van waaruit alle hoven en ook de woningen rond en op het voormalige Narcisveld zijn ontsloten. Met name het middelste hof, de Hildebrandstraat, heeft hierdoor niet langer een rechtstreekse aansluiting op de J.F. Kennedystaat. Hier zal men via een eenrichtingsweg kunnen rondrijden en de auto op de kop ervan kunnen parkeren.

Alle woningen worden met voorgevels langs de straten gebouwd, opdat geen achterkantsituaties meer ontstaan. Met deze opzet maakt de bestaande school geen onderdeel uit van deze buurt. Zij is er bewust buiten gelegd. Langs de Narcislaan is in de bestaande situatie een dubbele bomenrij aanwezig. Deze zal worden gehandhaafd en om deze ook optimaal te sparen zijn aan deze zijde geen doorbraken gemaakt voor autoverkeer. Onder de bomen komen alleen op plekken waar dit zonder schade toe te brengen mogelijk is langzaamverkeersroutes.

4.2 Bebouwingsstructuur

Het nieuwe woongebied wordt hoofdzakelijk een wijk met grondgebonden woningen die overwegend levensloopbestendig zijn. Het aantal levensloopbestendige woningen (waaronder de mogelijkheid tot patio's) betreft circa 70 stuks. Daarnaast worden er nog eengezins- en twee-onder-één kapwoningen gebouwd. Ook wordt er midden in de wijk een appartementenblok gerealiseerd in maximaal drie bouwlagen. Deze appartementen worden opgenomen in een markant, alzijdig gebouw dat zich in de wijk zal vormen, waarvan voorgesteld wordt dat qua bouwstijl een inpassing met de overige woningen in de wijk zal plaatsvinden. Met deze opbouw is gestreefd naar een gemêleerde woonwijk, waar vanuit verschillende gezinssituaties gewoond wordt. Dit zelfde geldt vanuit het feit dat ca. twee derde zal bestaan uit huurwoningen en één derde uit koopwoningen in verschillende prijscategorieën. Het huidig gewenste woningaantal betreft circa 119 woningen, maar vanwege veranderende vraag gedurende de looptijd van het bestemmingsplan wordt een maximum aantal woningen van 125 mogelijk gemaakt. Zodoende blijft het plan bandbreedte houden om op de veranderende vraag in te kunnen spelen.

4.3 Parkeren

De parkeernorm voor nieuwe woningen is twee auto's per woning. Dit betekent dat er een significant aantal parkeerplaatsen gerealiseerd moeten worden. In hoofdzaak zullen deze parkeerplaatsen langs de straten haaks op de rijrichting gerealiseerd worden, waarmee loopafstanden naar de woningen beperkt blijven. De parkeerplaatsen worden op regelmatige afstanden onderbroken met laanboombeplanting. Aan de J.F. Kennedystraat, waar nog een aantal langspaarkeerplaatsen liggen, zal op de kop van de Hildebrandstraat een bushalte gehandhaafd blijven. De parkeerbehoefte wordt grotendeels opgevangen met parkeerplaatsen in het openbaar gebied. Op eigen terrein worden ook parkeerplaatsen mogelijk gemaakt. Het gaat hier om parkeerplaatsen behorende bij twee-onder-één kapwoningen.

4.4 Groenvoorziening

In het nieuwe stedenbouwkundig plan worden de drie groene hoven gehandhaafd. Die van de Hadewijchstraat en de Adriaan Poirterstraat zijn onderdeel van de U-vormige wijkontsluitingsweg en hebben slechts aan één zijde autoverkeer. De woningen aan de andere zijde worden ontsloten via een voetpad, waarbij het laden en lossen van auto's wel mogelijk wordt gemaakt. De Hildebrandstraat wordt een rustige omsloten hof. Deze wordt van de J.F. Kennedystraat afgescheiden met een bomenrij met onderbegroeiing, bijv. een blokhaag. Op de kopse zijde is een parkeerplaats voorzien. Deze drie hoven zouden ieder een eigen karakter kunnen krijgen met een inrichting waarin voorzieningen zijn opgenomen die direct aansluiten bij de behoefte vanuit de aanwonende doelgroepen. Een vierde groenplek ligt op de kop van het voormalige Narcisveld. Deze zal worden gedomineerd door de dubbele bomenrij die hier vanuit de bestaande situatie wordt gehandhaafd. De inrichting van deze plek zal dit onderschrijven.

Verder worden verspreid door de wijk laanbomen geplant, ter afsluiting van de dwarsparkeerplaatsen langs de woonstraten. Deze kunnen van een onderbegroeiing worden voorzien door middel van blokhagen.

4.5 Beeldkwaliteit

Met het beeldkwaliteitplan zijn zowel voor de bebouwing als de openbare ruimte criteria opgenomen ten aanzien van de gewenste beeldkwaliteit in het plangebied. Gekozen is voor criteria die samenhang in de architectuur en de inrichting van de openbare ruimte binnen de totale buurt tot stand brengt. Het beeldkwaliteitplan is als bijlage toegevoegd aan onderhavige toelichting.

5 MILIEUHYGIËNISCHE EN PLANOLOGISCHE ASPECTEN

5.1 Inleiding

Ten behoeve van de voorgenomen herstructurering en de daarbij behorende herbestemming dient conform art. 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening onderzoek te worden gepleegd naar een aantal uitvoeringsaspecten. Met het stedenbouwkundige plan wordt aangesloten op de al gerealiseerde ruimtelijke en functionele structuur, zoals de ontsluitingsstructuur, groenstructuur en de waterhuishouding. In hoofdstuk 2 zijn deze in hun samenhang toegelicht.

Hieronder wordt verslag gedaan van de uitkomsten van het gepleegde onderzoek. De onderzoeksrapporten zijn als (separate) bijlagen gevoegd bij dit bestemmingsplan. Achtereenvolgens worden behandeld:

- bodem;
- waterhuishouding;
- cultuurhistorie en archeologie;
- flora en fauna;
- akoestiek;
- bedrijven en milieuhinder;
- geur
- externe veiligheid;
- kabels en leidingen;
- luchtkwaliteit.

5.2 Bodem

Toetsingskader

Het landelijk beleid gaat uit van het principe dat de bodem geschikt dient te zijn voor de beoogde functie. Met andere woorden, de bodemkwaliteit mag geen onaanvaardbaar risico opleveren voor de gebruikers van de bodem. De gewenste functie bepaalt als het ware de gewenste bodemkwaliteit. Voor alle bestemmingen waar een functiewijziging of herinrichting wordt voorzien, dient de bodemkwaliteit door middel van een bodemonderzoek in beeld te worden gebracht. 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 worden nagegaan of er vervolgmaatregelen getroffen moeten worden, zoals een nader onderzoek of eventueel een (functiegerichte) sanering.

Beoordeling

Door Aveco de Bondt is ter beoordeling van de bodemkwaliteit in december 2011 een historisch en verkennend bodemonderzoek uitgevoerd binnen het plangebied. De doelstelling van het onderzoek is het vaststellen van de milieuhygiënische kwaliteit van de bodem en te verifiëren of deze vanuit milieuhygiënisch oogpunt van de Wet Bodembescherming van invloed is op de voorgenomen ontwikkeling. De rapportage is als bijlage opgenomen bij onderhavige toelichting. Uit het onderzoek blijkt het volgende:

Zintuiglijke waarnemingen

In de boven- en ondergrond zijn verschillende bijmengingen aangetroffen met puin. Op het maaiveld of in de bodem zijn zintuiglijk geen asbest verdachte materialen aangetroffen.

Grond

Uit het vooronderzoek is naar voren gekomen dat er geen bodembedreigende activiteiten hebben plaatsgevonden. In onderhavig onderzoek blijkt uit de resultaten dat de bovengrond lokaal licht verontreinigd is met kobalt, PCB en PAK. Ter plaatse van het grasveld naast de school zijn in een 2-tal boringen interventiewaarde overschrijdingen aangetoond voor nikkel. Voor deze verontreiniging is geen oorzaak/bron aan te duiden. In een nader onderzoek dient de mate, aard en omvang van deze verontreiniging te worden bepaald. In de ondergrond zijn plaatselijk licht verhoogde gehalten aan PCB en PAK aangetroffen.

Grondwater

Uit het vooronderzoek kon geconcludeerd worden dat het grondwater licht verontreinigd kan zijn met zware metalen. Dit komt overeen met het onderhavig onderzoek. Over het gehele onderzoeksgebied wordt een licht verhoogde concentratie aan Barium gemeten. lokaal worden licht verhoogde concentraties aan nikkel en zink gemeten.

Conclusie

Gegeven de in het rapport beschreven onderzoeksresultaten, vormt de milieuhygiënische bodemkwaliteit ter plaatse van het grasveld naast de school (B46-1 en B47-1) vanuit het oogpunt van de Wet Bodembescherming aanleiding tot vervolgonderzoek. In dit onderzoek dient de mate, aard en omvang van de verontreiniging te worden bepaald. De overige gronden vormen geen belemmering ten aanzien van de planontwikkeling.

Nader onderzoek

Door Aveco de Bondt is eind mei/begin juni 2012 een nader bodemonderzoek uitgevoerd ter plaatse van het grasveld naast de school. Doel van het onderzoek is het bevestigen van de verontreiniging en een indruk krijgen van de verspreiding. De rapportage van het nader onderzoek is als bijlage toegevoegd.

Uit het nader onderzoek komt naar voren dat er geen sprake is van een verontreiniging voor wat betreft de waarden arseen en chroom. Ook de resultaten van het onderzoek naar nikkel tonen geen verhoging aan. Geconcludeerd wordt dat naar aanleiding van het nader onderzoek het aspect bodem geen belemmering vormt voor de gewenste ontwikkeling.

5.3 Waterhuishouding

Wettelijk toetsingskader

De laatste jaren dient in ruimtelijke plannen steeds meer aandacht besteed te worden aan waterhuishoudkundige aspecten. Daarbij staan naast een duurzaam waterbeheer de integrale afweging en het creëren van maatwerk voorop. Water moet altijd bekeken worden in het licht van het watersysteem of stroomgebied waarin een stad of een dorp ligt. Een goede afstemming van waterbeleid en ruimtelijke ordening, ook in het direct aangrenzende gebied, is daarom noodzakelijk. De integratie van water in ruimtelijke plannen wordt landelijk ondersteund. In de Startovereenkomst Waterbeleid 21e eeuw tussen rijk, provincies, Waterschappen en gemeenten

(d.d. 14 februari 2001) is overeengekomen dat vanaf de ondertekening van deze overeenkomst op alle voor de waterhuishouding relevante nieuwe ruimtelijke plannen een zogenaamde watertoets uitgevoerd dient te worden. Concreet betekent de invoering van de watertoets, dat een plan een zogenaamde waterparagraaf dient te bevatten, die keuzes ten aanzien van de waterhuishoudkundige aspecten gemotiveerd beschrijft. Daarin dient een wateradvies van de waterbeheerder te worden meegenomen. De watertoets is wettelijk verankerd in artikel 3.6 lid 1, sub b Bro.

Het plangebied valt in het beheergebied van waterschap Aa en Maas. Het waterschap heeft als beleid dat op een duurzame wijze moet worden omgegaan met water. Hierbij hanteert zij bij nieuwbouwplannen de volgende uitgangspunten:

1. Wateroverlastvrij bestemmen
2. Gescheiden houden van vuil water en schoon hemelwater
3. Doorlopen van de afwegingsstappen: hergebruik – infiltratie – buffering – afvoer
4. Hydrologisch neutraal ontwikkelen
5. Water als kans
6. Meervoudig ruimtegebruik
7. Voorkomen van vervuiling
8. Waterschapsbelangen

Waterschap De Dommel en Waterschap Aa en Maas hebben in de notitie “Ontwikkelen met duurzaam wateroogmerk” (11 juli 2006) een definitie en randvoorwaarden gegeven voor het Hydrologisch Neutraal Ontwikkelen. Daarbij is een vertaalslag gemaakt naar vijf toetsaspecten waaraan een plan of ontwikkeling getoetst kan worden. Hydrologisch neutraal ontwikkelen houdt in dat de ontwikkeling geen hydrologische achteruitgang ten opzichte van de referentiesituatie tot gevolg heeft. Er mogen geen hydrologische knelpunten worden gecreëerd voor de te handhaven en de vastgelegde toekomstige landgebruikfuncties in het plangebied en het beïnvloedingsgebied.

Beoordeling

Door Aveco de Bondt is in oktober 2012 een watertoets uitgevoerd voor onderhavige ontwikkeling. De bijbehorende rapportage is als bijlage bij onderhavig bestemmingsplan opgenomen. Uit de toets blijkt dat er een waterbergingsopgave voor hemelwater van 350 m³ ontstaat door het toenemen van het verhard oppervlak met circa 6.260 m² en bij een bui met een herhalingstijd van 1 keer per 10 jaar. Totaal bedraagt het verhard oppervlak in de nieuwe situatie echter 19.405 m², hetgeen leidt tot een totale bergingsopgave van 1.085 m³. Voor de bergingsopgave heeft een civieltechnische uitwerking plaatsgevonden.

Binnen het plangebied is het bergen van hemelwater door het infiltreren in de bodem niet heel gunstig. Hoewel de bodemopbouw goed scoort, maken de relatief hoge grondwaterstand (GHG ± 1.5 -mv) en de ruimtelijke beperkingen het infiltreren lastiger.

In verband met de zwaarwegende ruimtelijke component is voorgesteld om een gescheiden rioolsysteem aan te leggen met infiltratiekratten. Het hemelwater systeem zal tijdelijk met een noodoverloop aangesloten worden op het omliggende gemengde rioolstelsel. De gemeente is voornemens om in de toekomst in de Schoonstraat een HWA systeem aan te leggen waarop het plangebied dan kan worden aangesloten.

De infiltratiekratten dienen regelmatig op werking te worden gecontroleerd en eventueel te worden schoon gespoten. Om vervuiling van het infiltratiesysteem tegen te gaan dienen binnen het plan bladvangsters te worden aangebracht bij woningen en in kolken. Daarnaast wordt geadviseerd om aan de instroomzijde van de infiltratiekratten een vuilvang te realiseren.

Conclusie

Naar aanleiding van de watertoets kan worden geconcludeerd dat het aspect water geen belemmering oplevert voor de herstructurering. Het waterschap Aa en Maas heeft derhalve een positief advies gegeven inzake de watertoets.

5.5 Cultuurhistorie en archeologie

5.5.1 *Cultuurhistorie*

Toetsingskader

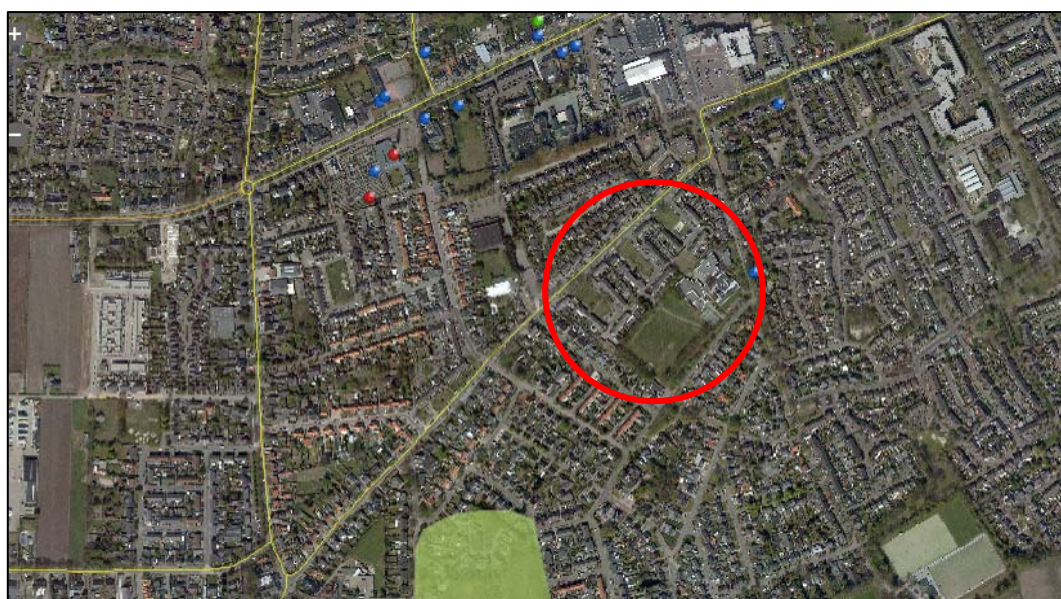
Per 1 januari 2012 is de Modernisering Monumentenzorg (MoMo) in werking getreden. Als gevolg van de MoMo wijzigt de Bro (artikel 3.1.6, lid 2). Wat eerst voor alleen archeologie gold, geldt nu ook voor al het cultureel erfgoed.

In de toelichting van het bestemmingsplan dient een beschrijving te worden opgenomen hoe met de in het gebied aanwezige cultuurhistorische waarden en in de grond aanwezige of te verwachten monumenten rekening is gehouden. De opsteller en vaststeller van het bestemmingsplan is daarmee dus verplicht om breder te kijken dan alleen naar het facet archeologie. Ook de facetten historische (steden)bouwkunde en historische geografie dienen te worden meegenomen in de belangenafweging. Hierbij gaat het om zowel beschermde als niet formeel beschermde objecten en structuren.

In de provincie Noord-Brabant dienen in het kader van het behoud van waardevolle cultuurhistorische elementen en archeologische vindplaatsen, bestemmingsplannen te worden getoetst aan de provinciale Cultuurhistorische Waardenkaart. Hierop staan de bepalende cultuurhistorische elementen aangeven.

Beoordeling

Uit toetsing van het plangebied aan de Cultuurhistorische Waardenkaart blijkt dat in het plangebied zelf geen waardevolle objecten en structuren aanwezig zijn. Het noordelijke plangrens wordt gevormd door de John F. Kennedystraat, deze straat is aangemerkt als een lijnstructuur met een redelijk hoge historisch-geografische waarde. De onderhavige ontwikkeling zorgt niet voor aantasting van deze structuur. De aanwezige stedenbouwkundige waarden in het plangebied, niet geduid als cultuurhistorisch waardevol, worden beschreven in hoofdstuk 3 bij de behandeling van de welstandsnota en bij de beschrijving van de bestaande situatie.



Legenda

Historische Bouwkunst

- MIP
- Rijksmonument

Historische Stedenbouw

- Rijksbeschermd stads/dorps-gezicht
- Zeer hoog
- Hoog
- Redelijk hoog

Historische Geografie (vlak)

- /// Zeer hoog
- /// Hoog
- /// Redelijk hoog

Historische Geografie (lijn)

- Zeer hoog
- Hoog
- Redelijk hoog

Historisch Groen

- ▲ Monumentale Bomen
- Historisch Groen

Historische Zichtrelaties

-
-
- ↔

Archeologische Monumenten

-

Indicatieve Archeologische Waarden

- Hoog of middelhoog
- Laag
- Geen gegevens

Topografie

Uitsnede Cultuurhistorische Waardenkaart. Het plangebied is weergegeven met een rode contour.

Bron: provincie Noord-Brabant, 2010.

Conclusie

Geconcludeerd kan worden dat het aspect cultuurhistorie geen belemmering vormt voor de onderhavige ontwikkeling.

5.5.2 Archeologie

Toetsingskader

In Europees verband is het zogenaamde 'Verdrag van Malta' tot stand gekomen. Uitgangspunt van dit verdrag is het archeologisch erfgoed zo veel mogelijk te behouden. Waar dit niet mogelijk is, dient het bodemarchief met zorg ontsloten te worden. Bij het ontwikkelen van ruimtelijk beleid moet het archeologisch belang vanaf het begin meewegen in de besluitvorming. Hiertoe wordt, naast de in ontwikkeling zijnde regelgeving en beleid, een economische factor toegevoegd. De kosten voor het zorgvuldig omgaan met het bodemarchief, dus de kosten voor inventarisatie, (voor)onderzoeken, bodemonderzoek en documentatie, worden door de initiatiefnemer betaald.

Zoals in hoofdstuk 3 vermeld beschikt de gemeente Bernheze over een gemeentelijke nota archeologie. Onderdeel van deze nota maakt uit een archeologische beleidskaart. Op deze kaart

is aangegeven wanneer archeologisch onderzoek benodigd is. Hiertoe is een onderverdeling gemaakt in verschillende gebieden en onderzoekscategorieën. Het onderhavige plangebied valt in drie verschillende categorieën. Ten eerste maakt het uiterst noordoostelijke gelegen deel van het plangebied deel uit van archeologische categorie 1, dit is een gebied van zeer hoge archeologische waarde (paars gekleurd op kaart). Een deel van de groenstructuur aan de Hildebrandstraat en nabij de school maken deel uit van archeologische categorie 2, dit is een gebied met een hoge verwachtingswaarde (crémekleurig op kaart). Het grootste gedeelte van het gebied valt in archeologische categorie 3, dit is een gebied met middelhoge waarde (lichtbruin op de kaart).



Uitsnede archeologische beleidskaart gemeente Bernheze. Met een blauwe contour is het plangebied globaal aangegeven.

Beoordeling

Door ADC ArcheoProjecten bv is in januari 2012 een bureauonderzoek en een inventariserend veldonderzoek door middel van boringen uitgevoerd. De bijbehorende rapportage is als bijlage opgenomen. Uit het onderzoek komt naar voren dat voor een groot deel van het plangebied de oorspronkelijke bodem niet meer intact is. Een uitzondering hierop vormt het zuidoostelijk deel van het plangebied, waar in drie boringen (17, 19 en 20) onder een humeus dek een deels intact podzolprofiel is aangetroffen. Het humeuze dek is hier tenminste 70 cm dik. ADC ArcheoProjecten adviseert om in deze zone, indien hier dieper dan 50 cm –mv wordt gegraven, een inventariserend veldonderzoek uit te voeren door middel van het aanleggen van proefsleuven (IVO-P), teneinde gaafheid, omvang, datering en conservering van archeologische resten te onderzoeken.

Conclusie

Voor het overgrote deel van het plangebied geldt dat er geen sprake is van een archeologische verwachtingswaarde. Wel geldt hier een zogenaamde zorgplicht. Bij de uitvoering van grondwerkzaamheden bestaat de plicht om archeologische vondsten te melden bij de bevoegde overheid, zoals aangegeven in artikel 53 van de Monumentenwet.

Nader onderzoek

Nader onderzoek naar de verhoogde archeologische waarde vindt plaats gedurende de ter visie legging van het ontwerp bestemmingsplan. Voorafgaand aan de vaststelling van het bestemmingsplan worden de resultaten en de vervolgstappen opgenomen in onderhavige toelichting. Ter bescherming van de archeologische waarden is een dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie' opgenomen.

5.6 Flora en fauna

Toetsingskader

De Nederlandse natuurwetgeving valt uiteen in gebiedsbescherming en soortbescherming. De gebiedsbescherming is geïmplementeerd in de Natuurbeschermingswet 1998 en omvat de beschermde natuurmonumenten alsmede de gebieden met de status Vogel- en/of de Habitatrichtlijngebied. Globaal kan gesteld worden dat de gebiedsbescherming gericht is op de bescherming van de waarden waarvoor een gebied is aangewezen. Deze bescherming is gebiedsspecifiek, maar kent wel de zogenaamde externe werking. Dat wil zeggen dat ook handelingen buiten het beschermde gebied niet mogen leiden tot verlies aan kwaliteit in het beschermde gebied.

Op 1 april 2002 is daarnaast de Flora- en faunawet in werking getreden. De soortbescherming is opgenomen in de Flora- en faunawet. Deze bescherming geldt overal in Nederland, ook in de beschermde gebieden. De soortbescherming kent geen externe werking. Projecten worden getoetst aan de directe invloed op beschermde waarden binnen de grenzen van het projectgebied. De wet regelt de bescherming van wilde dier- en plantsoorten. Ook omvat de wet de bescherming van Habitatrichtlijnsoorten buiten de aangewezen Natura 2000 gebieden welke zijn beschermd in bijlage IV. In de wet zijn de voormalige Jacht- en Vogelwet opgenomen.

Volgende de Flora- en faunawet mogen beschermde dier- en plantsoorten niet worden verwond, gevangen, opzettelijk worden verontrust of gedood. Voortplanting of vast rust- of verblijfplaatsen mogen niet worden beschadigd, vernield of verstoord. Beschermde planten mogen op geen enkele wijze van hun groeiplaats worden verwijderd of vernield. Ook legt de wet de zorgplicht van de burger voor de flora en fauna vast. Er zijn vrijstellingsbepalingen, onder andere in verband met de jacht en de schadebestrijding. Afwijkingen van de verbodsbepalingen zijn mogelijk indien geen afbreuk wordt gedaan aan de gunstige staat van instandhouding van de soort. Sinds 23 februari 2005 is het Vrijstellingsbesluit van kracht. Met dit besluit is geregeld dat voor algemeen voorkomende soorten een vrijstelling geldt bij ruimtelijke ingrepen en geen ontheffing meer aangevraagd hoeft te worden. Wel blijft de algemene zorgplicht van kracht.

Conform de Flora- en faunawet is de initiatiefnemer bij ruimtelijke ingrepen verplicht op de hoogte te zijn van mogelijke voorkomende beschermde natuurwaarden binnen het projectgebied. Vanuit de kennis dienen plannen en projecten getoetst te worden aan eventuele strijdigheid van de verbodsbepalingen uit de Flora- en faunawet.

Beoordeling

Door Aveco de Bondt is in december 2011 een quickscan flora en fauna uitgevoerd. De bijbehorende rapportage is als bijlage toegevoegd. Uit het onderzoek komt naar voren dat het plangebied geen Flora- en faunawet beschermde plantensoorten bevat. Ook zijn geen wettelijk beschermde zoogdieren aangetroffen. Het plangebied is potentieel wel zeer geschikt voor vleermuizen, huismus en gierzwaluw. Voor vleermuizen kan de bebouwing functie hebben als kraamverblijf, zomerverblijf, paarverblijf en winterverblijf. Sporen onder dakpannen duiden op het mogelijke gebruik door gierzwaluw en/ of huismus. Huismus is in het plangebied aangetroffen. De herstructureringsplannen hebben mogelijk effect op deze gebouwde bewonende soorten.

Conclusie

Alle hierboven genoemde vleermuizen en vogels zijn strikt beschermd, waardoor nader onderzoek dient uit te wijzen óf dieren in het plangebied aanwezig zijn en om welke aantallen en functies het gaat.

Nader onderzoek

Nader onderzoek naar mogelijk beschermde soorten zoals vleermuizen, huismussen en gierzwaluwen vindt plaats gedurende de ter visie legging van het ontwerp bestemmingsplan. Voorafgaand aan de vaststelling van het bestemmingsplan worden de resultaten en de vervolgstappen opgenomen in onderhavige toelichting. Ter bescherming van de mogelijke aanwezigheid van beschermde soorten is een dubbelbestemming 'Waarde – Ecologie' opgenomen.

5.7 Akoestiek wegverkeerslawaaï

Toetsingskader

Ingevolge artikel 74 Wgh (Wet geluidhinder) zijn in principe alle wegen gezoneerd. Uitzondering op deze regel zijn wegen waarvoor een maximum snelheid van 30 km per uur geldt en woonerven. Voor gezoneerde wegen geldt een grenswaarde van 48 dB. Om te bepalen of er een ontheffing met betrekking tot wegverkeerslawaaï nodig is moet er gekeken worden naar een tweetal mogelijke bronnen van verkeerslawaaï;

1. de wegen rondom het plangebied;
2. de aan te leggen wegen binnen het plangebied.

Op grond van artikel 74 eerste lid van de Wet geluidhinder bevindt zich aan weerszijden van wegen een zone, waarbinnen een akoestisch onderzoek noodzakelijk is naar de geluidsbelasting op gevels van woningen vanwege de weg.

Beoordeling

Bij besluit van 15 november 2005 is voor de gehele kern Heesch, dat wil zeggen alle wegen binnen de bebouwde komgrens met uitzondering van de Nistelrodeseweg, de Osseweg, de

Graafseweg en de Bosschebaan, één overkoepelend verkeersbesluit genomen. Voor het gehele centrum van Heesch geldt een maximum snelheid van 30 km/u. Nader onderzoek in het kader van de Wet geluidhinder hoeft niet te worden verricht. Wel geldt op grond van het Bouwbesluit dat er geen overschrijding van de binnenwaarde mag plaatsvinden.

Conclusie

Geconcludeerd kan worden dat het aspect wegverkeerslawaaï geen belemmering vormt voor de onderhavige ontwikkeling.

5.8 Bedrijven en milieuzonering

Toetsingskader

Door het aanbrengen van een zone tussen bedrijvigheid en milieugevoelige bestemmingen (zoals woningbouw) kan de overlast ten gevolge van bedrijfsactiviteiten zo laag mogelijk gehouden worden. Zonering is met name van toepassing bij nieuwbouw van woningen en andere gevoelige functies in de directe omgeving van een bedrijf en bij vestiging van een nieuw bedrijf in de directe omgeving van gevoelige bestemmingen. Op basis van de VNG-brochure 'Bedrijven en Milieuzonering 2009' (hierna: VNG-brochure) wordt onder milieugevoelige functies verstaan: woningen, woongebieden, ziekenhuizen, scholen en verblijfsrecreatie. Sommige functies kunnen zowel milieubelastend als milieugevoelig zijn (bijvoorbeeld ziekenhuizen en scholen).

Beoordeling

In de omgeving van het plangebied bevindt zich slechts één inrichting met een milieuzone die van invloed is op de herstructureringsplannen van het woongebied. Het betreft hier het naast het plangebied gelegen schoolterrein van de VMBO Het Hooghuis aan de Schoonstraat.

Door Cauberg-Huygen Raadgevende Ingenieurs BV is in januari 2012 onderzocht welke geluidniveaus ter plaatse van de nieuw te bouwen woningen zullen ontstaan als gevolg van de geluidemissie, afkomstig van het naastgelegen schoolterrein en de toegangswegen. De bijbehorende rapportage is als bijlage aan onderhavige toelichting toegevoegd.

Resultaten onderzoek school

- Het langtijdgemiddelde beoordelingsniveau vanwege de inrichting bedraagt maximaal 46 dB(A) in de dagperiode. In de avond- en nachtperiode vinden er geen geluidproducerende activiteiten plaats. Hieruit blijkt dat de geldende grenswaarde van 50 dB(A) etmaalwaarde gerespecteerd wordt;
- Het maximale geluidniveau dat berekend is, bedraagt ter plaatse van de nieuwbouwwoningen 71 dB(A) (oostgevel blok 11, overschrijding bedraagt 1 dB(A)). Het maximale geluidniveau dat berekend is ter plaatse van de overige gevels bedraagt 61 dB(A). Hier geldt evenals bij het langtijdgemiddelde beoordelingsniveau dat er uitsluitend geluidproductie plaatsvindt in de dagperiode;
- Uit de berekeningsresultaten Indirecte Hinder (zie bijlage III-3 van de rapportage) blijkt dat het equivalente geluidniveau vanwege het verkeer van en naar de inrichting maximaal 42 dB(A) etmaalwaarde bedraagt ter plaatse van de woningen. Conform de beoordelingssystematiek uit de Circulaire is dan geen sprake van indirecte hinder.

Resultaten onderzoek wegverkeerslawaaï

- De gecumuleerde geluidbelastingen van alle wegen in en rond het plangebied bedraagt maximaal 61 dB Lden;
- Bovendien kunnen er, vanwege de hoogte van de berekende geluidbelastingen, aanvullende eisen worden gesteld door de gemeente.
- Ter plaatse van de woningblokken 01, 15, 17 en 18 worden gecumuleerde geluidniveaus berekend van maximaal 62 dB Lden (teruggerekend van Lcum). De uitgebreide rekenresultaten staan vermeldt in bijlage IV-1 van de rapportage.

Conclusie

Voor de bestemmingsplanprocedure gelden er geen belemmeringen naar aanleiding van het onderzoek. Bij de aanvraag omgevingsvergunning voor het bouwen zal er aan de gestelde geluideisen moeten worden voldaan zoals genoemd in artikel 3.1 van het Bouwbesluit 2003. De karakteristieke geluidwering van de uitwendige scheidingsconstructies dient te worden bepaald conform NEN 5077. Uitgaande van een minimaal vereiste geluidwering van 20 dB(A) geldend voor verblijfsgebieden zal er voor een groot aantal woningen een aanvullend gevelisolatie-onderzoek noodzakelijk zijn (zie bijlage IV-2 en IV-3 van de rapportage).

5.9 Externe veiligheid

Toetsingskader

Externe veiligheid heeft betrekking op de veiligheid van degenen die niet bij de risicovolle activiteit zelf zijn betrokken, maar als gevolg van die activiteit wel risico's kunnen lopen, zoals bijvoorbeeld omwonenden. Bij ruimtelijke plannen dient aandacht te worden besteed aan de vraag of er risicovolle activiteiten in en/of nabij het plangebied aanwezig zijn c.q. komen en zo ja, of er sprake is van een toelaatbaar risico.

Het veiligheidsbeleid in Nederland is gebaseerd op een tweetal begrippen, het plaatsgebonden risico (PR) en het groepsrisico (GR). Het plaatsgebonden risico is de kans per jaar dat, één persoon die onafgebroken en onbeschermd op een plaats langs een transportroute of nabij een inrichting verblijft, komt te overlijden als gevolg van een incident met het vervoer, de opslag en/of de handeling van gevaarlijke stoffen. Daarbij is de omvang van het risico een functie van de afstand waarbij geldt: hoe groter de afstand, des te kleiner het risico. De risico's worden weergegeven in PR risicocontouren. Het groepsrisico is de kans per jaar dat een groep van 10 of meer personen in de omgeving van een transportroute of een inrichting voor handelingen met gevaarlijke stoffen in één keer het (dodelijk) slachtoffer wordt van een ongeval. In tegenstelling tot het plaatsgebonden risico geldt voor het groepsrisico geen grenswaarde maar een oriëntatiewaarde. Deze oriëntatiewaarde kan gezien worden als een streefwaarde en heeft geen juridische status. Het overschrijden van de oriëntatiewaarde is mogelijk mits dit in de besluitvorming door het bevoegd gezag gemotiveerd wordt middels een verantwoordingsverplichting.

Het beleid inzake externe veiligheid is gericht op de beheersing van risico's voor de omgeving met betrekking tot:

1. het gebruik, de opslag en de productie van gevaarlijke stoffen (inrichtingen);
2. het transport van gevaarlijke stoffen (buisleidingen, waterwegen, wegen en spoorwegen);
3. het gebruik van luchthavens.

In het Besluit externe veiligheid inrichtingen (BEVI) zijn milieukwaliteitseisen op het gebied van externe veiligheid geformuleerd. Dit besluit heeft tot doel de risico's waaraan burgers in hun leefomgeving worden blootgesteld door activiteiten met gevaarlijke stoffen in inrichtingen tot een aanvaardbaar minimum te beperken.

Ad. 1 Inrichtingen

De externe veiligheid van inrichtingen heeft betrekking op de kans die bestaat om te overlijden buiten een inrichting als rechtstreeks gevolg van een ongevoerd voorval binnen die inrichting waarbij een gevaarlijke stof betrokken is. Bij het bepalen van dit risico speelt de hoeveelheid opgeslagen gevaarlijke stoffen een belangrijke rol.

Ad. 2 Transport

Het vervoer van gevaarlijke stoffen leidt tot risico's voor de omgeving. Er is daarom beleid opgesteld om te komen tot een afweging van veiligheidsbelangen die een rol spelen bij het vervoer van gevaarlijke stoffen in relatie tot de omgeving. Dit beleidskader wordt gevormd door de circulaire Risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen (cRvgs van 22 december 2009) en de Nota vervoer gevaarlijke stoffen (Nvgs van 2006). De circulaire is een operationalisering en verduidelijking van het beleid uit de nota.

Met de Nvgs is beleidsvernieuwing op het thema vervoer van gevaarlijke stoffen gepresenteerd als uitwerking van de Nota Mobiliteit. Het nieuwe beleid is onder andere gericht op het verminderen van de spanning tussen belangen op het gebied van veiligheid, ruimtelijke ontwikkeling en vervoer. Die vermindering moet plaatsvinden door het wettelijk vastleggen van een Basisnet vervoer gevaarlijke stoffen. Op het Basisnet wordt een gebruiksruimte voor het vervoer vastgesteld en langs het Basisnet worden veiligheidszones vastgelegd (ruimtelijke ordening). In het Basisnet worden de rijkswegen opgenomen.

Per 1 januari 2011 vigeert tevens het "Besluit externe veiligheid buisleidingen" (Bevb). Bij het vaststellen van de externe veiligheidscontouren rondom buisleidingen zijn twee waarden van belang, het plaatsgebonden risico en het groepsrisico. Het Besluit externe veiligheid buisleidingen stelt op basis van deze twee risico's een basisveiligheidsniveau vast.

Ad. 3 Luchthavens

Vastgesteld dient te worden of bebouwing in het plangebied gelegen is binnen verstoringszones van vliegvelden.

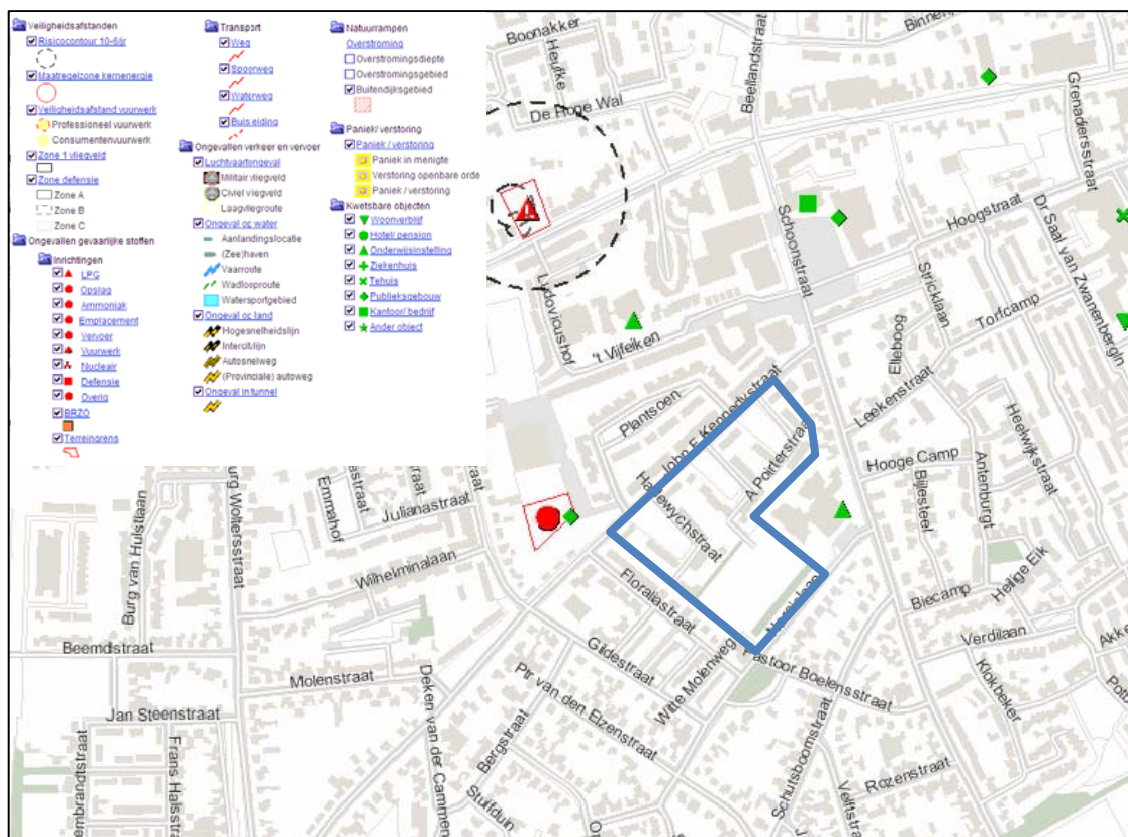
Beoordeling

Ten aanzien van het deelaspect inrichtingen kan geconcludeerd worden dat in de omgeving van het plangebied één inrichting aanwezig is. Aan de John. F. Kennedystraat is een zwembad aanwezig met een opslagtank met chloorbleekloog. Het zwembad heeft geen PR-10 contour en vormt geen belemmering voor de onderhavige ontwikkeling. Ten aanzien van het deelaspect transport kan worden geconcludeerd dat er geen transportroutes in de omgeving zijn die een belemmering vormen. Ten aanzien van het deelaspect luchthavens kan geconcludeerd worden dat het plangebied gelegen is in het radarverstoringgebied van de vliegbasis Volkel. Dit houdt in dat, teneinde het ongestoord functioneren van radar- en communicatieapparatuur op de vliegbasis te waarborgen, er rond de vliegbasis een cirkel met een straal van 15 nautische mijl (=

27,8 km) geldt, gemeten vanaf de positie van de radar. Binnen dit radarverstoring gebied dient voor ieder obstakel, hoger dan 45 meter, te worden berekend of er verstoring van de radar optreedt. Het radarverstoring gebied zorgt niet voor belemmeringen in het plangebied omdat er geen hogere bouwhoogte dan 45 meter is toegestaan in onderhavig plan.

Conclusie

Geconcludeerd kan worden dat het aspect externe veiligheid geen belemmering vormt voor de onderhavige ontwikkeling.



Uitsnede risicokaart externe veiligheid. Het plangebied is blauw omkaderd.

Bron: provincie Noord-Brabant

5.10 Kabels en leidingen

Ter plaatse van het plangebied zijn geen planologisch relevante kabels en leidingen aanwezig. Indien nodig zal in een later stadium van onderhavig project een KLIC-melding worden uitgevoerd.

5.11 Luchtkwaliteit

Toetsingskader

In het kader van een planologische procedure dient te worden aangetoond dat voldaan wordt aan de wettelijke normen voor wat betreft luchtkwaliteit. Hierbij dient het effect op de luchtkwaliteit in de omgeving als gevolg van een nieuwe ontwikkeling, als ook de toetsing aan de Wet luchtkwaliteit in beeld te worden gebracht.

De Wet luchtkwaliteit maakt onderdeel uit van de Wet milieubeheer en bevat grenswaarden voor luchtkwaliteit. Conform de richtlijn van de EU gelden de grenswaarden voor de buitenlucht voor het gehele grondgebied van de lidstaten, met uitzondering van de werkplek. De uitvoeringsregels behorend bij de wet zijn vastgelegd in Algemene Maatregelen van Bestuur (AMvB) en ministeriële regelingen (mr) die gelijktijdig met de Wet luchtkwaliteit in werking treden.

De luchtkwaliteitseisen vormen onder de nieuwe Wet luchtkwaliteit geen belemmering voor een ruimtelijke ontwikkeling als:

- er geen sprake is van een feitelijke of dreigende overschrijding van een grenswaarde;
- een project, al dan niet per saldo, niet tot een verslechtering van de luchtkwaliteit leidt;
- een project 'niet in betekenende mate' bijdraagt aan de luchtverontreiniging;
- een project is opgenomen in een regionaal programma van maatregelen of in het NSL (Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit).

In de Algemene Maatregel van Bestuur 'Niet in betekenende mate' (Besluit NIBM) en de ministeriële regeling NIBM (Regeling NIBM) zijn de uitvoeringsregels vastgelegd, die betrekking hebben op het begrip NIBM. De EU heeft medio 2009 derogatie verleend waarmee het NSL inwerking is getreden. De NIBM norm is daarbij opgeschoven naar 3% van de grenswaarde voor NO₂ en PM₁₀. De normen voor fijnstof (PM₁₀) en de norm voor NO₂ moeten uiterlijk 1 januari 2015 gehaald zijn.

In de Regeling NIBM is een lijst met categorieën van gevallen (inrichtingen, infrastructuur, kantoor- en woningbouwlocaties en activiteiten of handelingen) opgenomen die niet in betekenende mate bijdragen aan de luchtverontreiniging. Deze gevallen kunnen zonder toetsing aan de grenswaarden voor het aspect luchtkwaliteit uitgevoerd worden. Ook indien aannemelijk gemaakt kan worden dat een gepland project NIBM bijdraagt, kan toetsing aan de grenswaarden voor luchtkwaliteit achterwege blijven.

Beoordeling

Door Aveco de Bondt is in januari 2011 een onderzoek naar de luchtkwaliteit uitgevoerd. Dit onderzoek is als bijlage toegevoegd. Uit het onderzoek blijkt dat onder de Regeling NIBM de ontwikkeling van 1.500 woningen aan één enkele ontsluitingsweg valt. Binnen het plangebied worden aanzienlijk minder woningen gerealiseerd.

Conclusie

De ontwikkeling draagt op grond van de Regeling NIBM niet in betekenende mate bij aan de verslechtering van de luchtkwaliteit. Het aspect vormt geen belemmering voor de planvorming.

6 WIJZE VAN BESTEMMEN

6.1 Algemene opzet

Dit hoofdstuk bespreekt de wijze waarop het ruimtelijk en functioneel beleid voor het plangebied in het bestemmingsplan is vertaald. Bij het opstellen van de juridische regeling heeft het uitgangspunt centraal gestaan dat er een regeling geboden wordt die de ontwikkeling van het plangebied mogelijk maakt.

6.2 Opbouw van het bestemmingsplan

Het bestemmingsplan bestaat uit (bestemmings)planregels en een verbeelding, vergezeld van een toelichting. De planregels en de verbeelding vormen het juridisch bindende deel van het bestemmingsplan. Het bestemmingsplan is zodanig opgesteld dat wordt aangesloten bij het bestemmingsplan “De Kommen van Bernheze”.

De *verbeelding* heeft de rol van visualisering van de bestemmingen. De verbeelding omvat de gronden die voor de ontwikkeling van het plan van belang zijn. De keuze van de bestemmingen en de situering van de bestemmingsvlakken is gebaseerd op de huidige ruimtelijke situatie en de gewenste functies. Voorts sluit de opzet van de verbeelding aan op de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen 2008 (SVBP 2008).

De *bestemmingsplanregels* regelen hoe de betreffende gronden mogen worden gebruikt en bebouwd. De bestemmingen zijn zo opgenomen dat voldoende rechtszekerheid bestaat voor omwonenden en andere gebruikers van het gebied en de omliggende gebieden.

De bestemmingsplanregels bestaan uit vier hoofdstukken, te weten:

- inleidende regels;
- bestemmingsregels;
- algemene regels;
- overgangs- en slotregels.

In de *toelichting* wordt gemotiveerd waarom sprake is van een goede ruimtelijke ordening. Ondanks het feit dat de toelichting geen onderdeel uitmaakt van het juridisch plangedeelte, fungeert de toelichting wel als interpretatiekader voor de uitleg van de regels, indien hierover interpretatieverschillen blijken te bestaan.

6.3 Bestemmingsplanregels

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Begrippen

In dit artikel worden begrippen gedefinieerd, die in de regels worden gehanteerd. Bij de toetsing aan het bestemmingsplan moet worden uitgegaan van de in dit artikel aan de betreffende begrippen toegekende betekenis.

Wijze van meten

In dit artikel wordt aangegeven hoe de hoogte en andere maten, die bij het bouwen in acht genomen dienen te worden, gemeten moeten worden.

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Dit hoofdstuk omvat de op de afzonderlijke bestemming gerichte regels en omvat bij onderhavig bestemmingsplan het volgende artikel:

Groen

Binnen de bestemming 'Groen' wordt onder meer ruimte geboden voor plantsoenen, paden, parkeervoorzieningen, speelvoorzieningen. Er mogen bouwwerken geen gebouwen zijnde worden opgericht. De regels zijn met name gericht op de maximaal toegestane hoogtematen.

Tuin en Wonen

De bestemmingen 'Tuin' en 'Wonen' zijn toegekend aan alle woningen in het plangebied met de daarbij behorende tuinen en erven. Er wordt gebruik gemaakt van drie woningtypen: aaneengebouwd, twee-aaneen en gestapeld. Aan huis verbonden beroepen zijn direct toegestaan. In de bouwregels wordt een onderscheid gemaakt tussen hoofdgebouw, bijgebouwen en carports. Deze begrippen worden nader omschreven in artikel 1 Begrippen. Het hoofdgebouw moet worden gebouwd binnen het bouwvlak. De bijgebouwen mogen ook daarbuiten staan, maar moeten wel voldoen aan diverse situeringseisen. Ook zijn diverse hoogte- en oppervlaktematen voorgeschreven. Deze regeling sluit aan bij de eerder ontwikkelde standaard erfbebouwingsregeling van de gemeente.

Verkeer

Deze bestemming regelt het openbare gebied, met name de wegen.

Waarde – Archeologie

In het plangebied bevinden zich gronden die op grond van het verkennend archeologisch onderzoek onvoldoende inzicht geven of er al dan niet archeologische waarden aanwezig zijn. Nader onderzoek zal dit uit moeten wijzen. Ter bescherming en behoud van deze eventuele waarden wordt een dubbelbestemming opgenomen.

Waarde – Ecologie

In het plangebied bevinden zich gebouwen die op grond van de uitgevoerde quickscan flora en fauna mogelijk beschermde soorten kunnen bevatten. Het betreft hier bijvoorbeeld de huismus, de gierzwaluw en vleermuizen. Nader onderzoek moet uitwijzen waar de beschermde soorten daadwerkelijk zitten en of het foerageergebied wordt aangetast. Ook moet inzichtelijk worden gemaakt welke (mitigerende) maatregelen genomen moeten worden om verstoring te voorkomen en de soorten te handhaven. Ter bescherming en behoud van deze eventuele waarden wordt een dubbelbestemming opgenomen.

Het stramien voor de bestemmingsplanregels is vastgelegd in de SVBP 2008. De regels van een bestemming worden als volgt opgebouwd en benoemd:

- bestemmingsomschrijving;
- bouwregels;

- nadere eisen;
- afwijken van de bouwregels;
- specifieke gebruiksregels;
- afwijken van de gebruiksregels;
- omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden;
- omgevingsvergunning voor het slopen van een bouwwerk;
- wijzigingsbevoegdheid;

Duidelijk zal zijn dat een bestemmingsregel niet alle elementen hoeft te bevatten. Dit kan per bestemming verschillen.

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Dit hoofdstuk omvat vier artikelen:

Anti-dubbeltelbepaling

Een anti-dubbeltelbepaling wordt opgenomen om te voorkomen dat, wanneer volgens een bestemmingsplan bepaalde bouwwerken niet meer dan een bepaald deel van een bouwperceel mogen beslaan, het opengebleven terrein niet nog eens meetelt bij het toestaan van een ander gebouw of bouwwerk, waaraan een soortgelijke eis wordt gesteld. De formulering van de anti-dubbeltelbepaling wordt bindend voorgeschreven in het Besluit ruimtelijke ordening (3.2.4. Bro).

Algemene gebruiksregels

In dit artikel zijn algemene regels opgenomen ten aanzien van het strijdig gebruik.

Algemene afwijkingsregels

In dit artikel is een aantal algemene afwijkingsregels opgenomen. Deze afwijkingen betreffen het overschrijden van de maatvoeringseisen.

Algemene procedureregels

Dit artikel geeft aan welke procedure gevolgd dient te worden als gebruik gemaakt wordt van de afwijkings- en wijzigingsmogelijkheden die het bestemmingsplan biedt.

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

Dit hoofdstuk omvat twee artikelen:

Overgangsrecht

Dit artikel betreft het overgangsrecht met betrekking tot gebruik van onbebouwde gronden en bouwwerken dat afwijkt van het bestemmingsplan op het moment dat dit rechtskracht verkrijgt. Dit gebruik mag worden voortgezet. Wijziging van het afwijkend gebruik is slechts toegestaan indien de afwijking hierdoor wordt verkleind. Daarnaast zijn overgangsregels opgenomen ten aanzien van het bouwen. Een bouwwerk dat afwijkt van de bouwregels van het bestemmingsplan op het moment dat dit rechtskracht verkrijgt, mag gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd, of na een calamiteit geheel worden vernieuwd of veranderd. De afwijking mag daarbij naar aard en omvang niet worden vergroot. Daarvan mag eenmalig bij een omgevingsvergunning worden afgeweken tot maximaal 10% van de inhoud van het

bouwwerk. Het overgangsrecht is niet van toepassing op bouwwerken die reeds in strijd waren met het voorgaande geldende bestemmingsplan

Slotregel

De regels kunnen worden aangehaald onder de naam: Regels van het bestemmingsplan "Hildebrandstraat e.o."

7 ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID

7.1 Inleiding

In dit hoofdstuk wordt de economische uitvoerbaarheid beschreven. Indien het bestemmingsplan voorziet in de uitvoering van werken door de gemeente moet de financieel-economische uitvoerbaarheid hiervan worden aangetoond. Er wordt nader ingegaan op de grondexploitatie en de koppeling met het exploitatieplan.

7.2 Toepassing Grondexploitatiewet

De Wet ruimtelijke ordening maakt het vaststellen van een exploitatieplan verplicht voor een aantal bouwactiviteiten wanneer de bouw planologisch mogelijk wordt gemaakt in een bestemmingsplan, een wijziging van een bestemmingsplan, een projectbesluit of een projectafwijkingbesluit. De bouwplannen waarbij een exploitatieplan verplicht is staan in artikel 6.2.1 van het Besluit ruimtelijke ordening. Dit betreft onder meer plannen voor de bouw van een of meer woningen en de bouw van een of meer andere hoofdgebouwen. Bovendien is een exploitatieplan nodig als locatie-eisen (aan openbare ruimte of woningcategorieën) gesteld moeten worden en/of het bepalen van een tijdvak of fasering noodzakelijk is.

Geen exploitatieplan is nodig indien het verhaal van de kosten van grondexploitatie anderszins verzekerd is en er geen fasering of tijdvak behoeft te worden vastgelegd én geen locatie-eisen (aan openbare ruimte of woningbouwcategorieën) hoeven te worden vastgesteld. Recent is de Wet ruimtelijke ordening gewijzigd, waardoor voor onbenutte bouwruimte die al opgenomen was in een bestemmingsplan dat nog op basis van de oude Wet op de Ruimtelijke Ordening was opgesteld en vastgesteld en bij de herziening van dat bestemmingsplan na 1 juli 2008 geen andere bestemmingsregeling is vastgesteld, geen exploitatieplan hoeft te worden vastgesteld.

Door als gemeente alle gronden en opstallen in eigendom te hebben, zelf de grondexploitatie te voeren en de bouwgrond uiteindelijk bouwrijp tegen een marktconforme prijs te leveren wordt ook voldaan aan de eis van verplichte kostenverhaal. De kosten van grondexploitatie worden in dat geval verhaald via de gronduitgifteprijs.

7.3 Economische uitvoerbaarheid

De gronden in het onderhavige plangebied zijn grotendeels eigendom van de woningcorporatie Mooiland Maasland, de initiatiefnemer voor de ontwikkeling. In het kader van het onderhavige plan is door het sluiten van een exploitatieovereenkomst over de grondexploitatie het verhaal van de kosten van de grondexploitatie anderszins verzekerd. Gelet op het vorenstaande is er dan ook geen verplichting om tegelijkertijd met het plan een exploitatieplan op te stellen. De overige gronden zijn in eigendom van de gemeente Bernheze, hierdoor wordt ook voldaan aan de eis van het verplichte kostenverhaal. De gemeente neemt de totale exploitatie van de herontwikkeling op zich en een sluitende grondexploitatie is verzekerd.

8 MAATSCHAPPELIJKE UITVOERBAARHEID

8.1 Inleiding

In het bestemmingsplanproces bestaan diverse mogelijkheden tot communicatie. De voor dit voorliggende bestemmingsplan relevante communicatie wordt in dit hoofdstuk belicht.

8.2 Procedure

Vooroverleg

De provincie Noord-Brabant en het waterschap Aa en Maas hebben middels een overlegreactie laten weten dat de herstructurering van het plangebied passend is binnen de door hen gestelde beleidskaders. De reacties zijn als bijlage bij onderhavige toelichting toegevoegd.

Inspraak

Het concept ontwerp bestemmingsplan heeft niet ter inzage gelegen conform de plaatselijke inspraakverordening. Voorafgaand aan de planologische planvorming heeft reeds een uitvoerig overlegtraject plaatsgevonden tussen de gemeente, bewoners en betrokken partijen. Tevens is op 3 juli 2012 een informatieavond gehouden waarbij het plan is gepresenteerd aan belangstellenden.

Zienswijzen

--PM--

