

BESTEMMINGSPLAN

**Hoofdstraat 45, 47, 47a, 49 en Monseigneur van
Oorschotstraat 9 Heeswijk-Dinther**

PLANTOELICHTING

NL.IMRO.1721.BPHoofdstr454749HD-vg01



Wintraecken Advies
planologisch adviesbureau

Titel: **Bestemmingsplan
Hoofdstraat 45, 47, 47a, 49 en Monseigneur van
Oorschotstraat 9 Heeswijk-Dinther**

Datum: 25 april 2024

Projectnummer: 2021.138

Status: Vastgesteld

Adviesbureau: Wintraecken Advies B.V.

Auteurs: T. (Teun) van de Camp Msc. (planoloog)
mr. D. (David) Wintraecken (planjurist)

Telefoonnummer: (06) 146 488 29

Faxnummer: (084) 745 81 60

E-mail: info@wintraeckenadvies.nl

Website: www.wintraeckenadvies.nl

Alle rechten voorbehouden. Niets uit deze uitgave mag worden vermenigvuldigd en/of openbaar gemaakt, in enige vorm of op enige wijze, hetzij elektronisch, mechanisch, door fotokopieën, opnamen of enig andere manier, zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van de opdrachtgever en/of Wintraecken Advies.



Wintraecken Advies
planologisch adviesbureau

Inhoudsopgave

1. Inleiding en voorwaarden voor ontwikkeling	5
1.1 Aanleiding	5
1.2 Huidige situatie, ligging en begrenzing plangebied	5
1.3 Vigerend bestemmingsplan	6
1.4 Plantoetsing ten aanzien van vigerende bestemmingen en wijzigingsbevoegdheid	7
1.5 Doel bestemmingsplan	8
1.6 Leeswijzer	9
2. Ruimtelijk beleidskader	10
2.1 Inleiding	10
2.2 Rijksbeleid	10
2.3 Provinciaal beleid	14
2.4 Gemeentelijk beleid	19
3. Milieu-hygiënische aspecten	25
3.1 Inleiding en aanleiding	25
3.2 Geluid	25
3.3 Milieuzonering / hinderlijke bedrijvigheid	27
3.4 Externe veiligheid, kabels en leidingen	32
3.5 (Ondergrondse) infrastructuur, kabels en (buis)leidingen	35
3.6 Milieueffectrapportage	36
3.7 Lucht	38
3.8 Bodem	41
3.9 Water	42
3.10 Flora en fauna en stikstofdepositie	44
3.11 Verkeer en parkeren	47
3.12 Historische kwaliteit	47
3.13 Volksgezondheid in relatie tot veehouderijen	50
4. Stedenbouw en beeldkwaliteit	51
5. Juridische aspecten	54
5.1 Het bestemmingsplan als juridisch instrument	54
5.2 Systematiek van de regels	54
5.3 Bebouwing algemeen	55
5.4 Toelichting bestemmingen	55
6. Uitvoeringsaspecten	56
6.1 Economische uitvoerbaarheid	56
6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid	56

Bijlagen

1. De Roever Omgevingsadvies, Quickscan milieuaspecten Hoofdstraat 45-49 en Mgr Van Oorscotstraat 9 Heeswijk-Dinther, referentie: 20220932.v02, 26-10-2023
 - 1.1 Advies Veiligheidsregio Brabant-Noord
2. De Roever Omgevingsadvies, Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï Hoofdstraat 45-49 en Mgr. van Oorscotstraat 9 Heeswijk-Dinther, referentie: 20220933.v02, 04-04-2023
3. Bodeminzicht, Verkennend bodemonderzoek Hoofdstraat 45-47 te Heeswijk-Dinther, projectnummer: B2665, 29-04-2021
4. MILON, Verkennend bodem- en asbestonderzoek Hoofdstraat 47a en 49 en Monseigneur van Oorscotstraat 9 te Heeswijk-Dinther, projectnummer: 20211902, 19-07-2021
5. MILON, Watertoets ter plaatse van de Hoofdstraat 47a-49 te Heeswijk-Dinther, projectnummer: 20211767, 12-05-2023
6. Blom Ecologie, Quickscan Wet natuurbescherming Hoofdstraat 47a, 49 en Monseigneur van Oorscotstraat 9 te Heeswijk-Dinther, kenmerk: BE/2021/541/r, 02-11-2021
 - 6.1 Blom Ecologie, Notitie uitvoerbaarheid bestemmingsplan natuur, kenmerk: BE/2021/541/n, 02-11-2021
 - 6.2 Blom Ecologie, Aanvullend onderzoek ecologie Hoofdstraat 47a, 49 en Monseigneur van Oorscotstraat 9 te Heeswijk-Dinther, Aanvullend onderzoek naar huismus en vleermuizen in het kader van de Wet natuurbescherming, project: 2021-723, 01-07-2022
7. Blom Ecologie, stikstofonderzoek Hoofdstraat e.o. te Heeswijk-Dinther, project: 2023-0438, 11-05-2023, revisie: 22-09-2023
 - 7.1 AERIUS
8. Bureau voor Archeologie, Rapport 1083 Hoofdstraat 45, 47, 47a en 49 en Mgr van Oorscotstraat 9, Heeswijk-Dinther, gemeente Bernheze: een bureau- en inventariserend veldonderzoek in de vorm van boringen in de verkennende fase, 19-10-2021
9. Wintraecken Advies, Aanmeldnotitie vormvrije m.e.r.-beoordeling, 06-09-23
10. Verslag omgevingsdialoog

1. Inleiding en voorwaarden voor ontwikkeling

1.1 Aanleiding

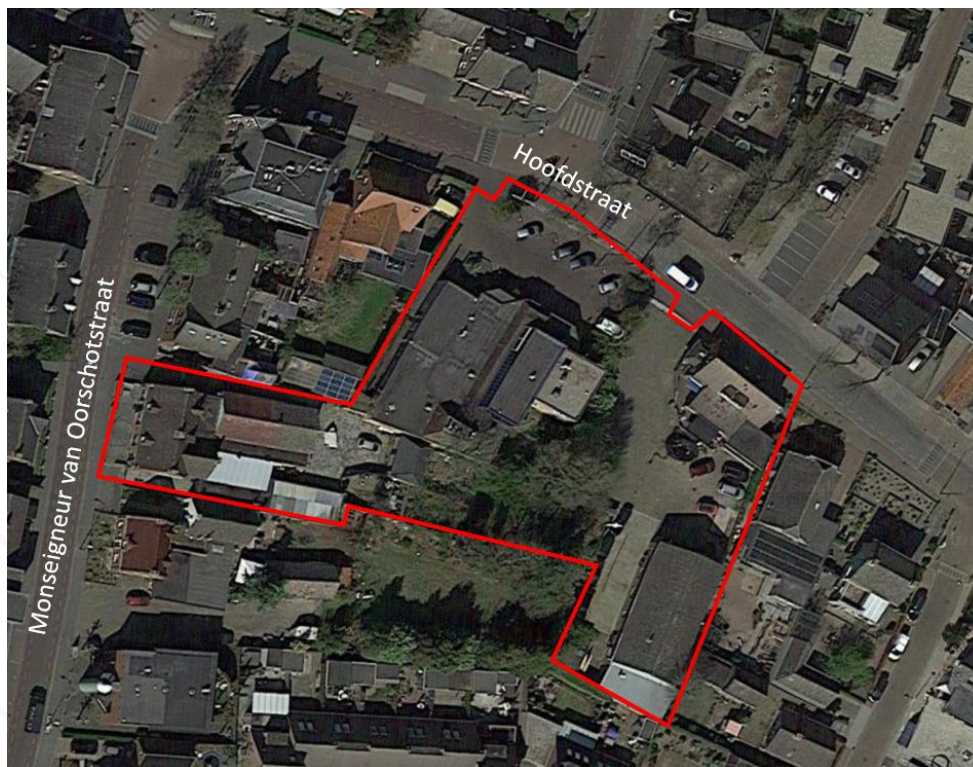
Initiatiefnemer is voornemens om de bebouwing gelegen aan de Hoofdstraat 47a, Hoofdstraat 49 en Monseigneur van Oorschootstraat 9 te Heeswijk-Dinther, gemeente Bernheze, te slopen, en hiervoor in de plaats twee nieuwbouwcomplexen van gezamenlijk van 36 appartementen, terug te bouwen: 28 aan de Hoofdstraat en 8 aan de Monseigneur van Oorschootstraat. De gemeente Bernheze is bereid aan de ontwikkeling medewerking te verlenen, omdat het plan aansluit bij de voorwaarden uit de wijzigingsbevoegdheden uit het bestemmingsplan. Op een (klein) gedeelte van het plangebied zijn de wijzigingsbevoegdheden echter niet van toepassing, waardoor een bestemmingsplan noodzakelijk is.

1.2 Huidige situatie, ligging en begrenzing plangebied

Het plangebied betreft een combinatie van percelen waarop diverse centrumfunctie zijn gevestigd. Hiertoe behoren horeca, dienstverlening en een (transport)bedrijf.

De directe omgeving van het plangebied kenmerkt zich door een combinatie van diverse centrumfuncties. De Monseigneur van Oorschootstraat is voornamelijk een woonstraat, met hier en daar een functie op het gebied van dienstverlening, kantoor of horeca. Deze straat vormt, gezien vanaf de Hoofdstraat, de verbinding met Kanaaldijk Noord (N279) welke een verbinding vormt met de kernen Veghel en Schijndel. De Hoofdstraat vormt een belangrijke doorgaande en -ontsluitingsweg voor Heeswijk-Dinther.

Zie navolgende afbeeldingen (bron: maps.google.nl) voor de ligging en globale begrenzing van het plangebied.



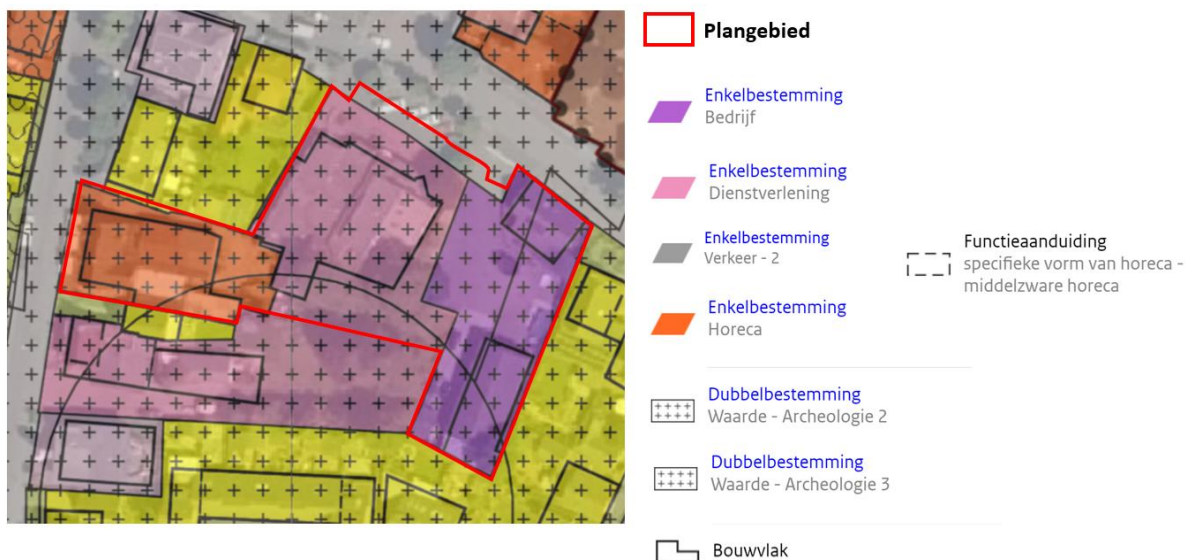
 Plangebied



★ Globale ligging plangebied

1.3 Vigerend bestemmingsplan

Binnen het plangebied vigeert het bestemmingsplan "De kommen van Bernheze". Op de navolgende uitsnede van de verbeelding van het vigerende bestemmingsplan (bron: www.ruimtelijkeplannen.nl) zijn de ligging en globale begrenzing van het plangebied van onderhavig bestemmingsplan aangegeven. De hoofdbestemmingen betreffen 'Bedrijf', 'Dienstverlening' en 'Horeca'. Daarnaast zijn de dubbelbestemmingen 'Waarde - Archeologie 2' en 'Waarde - Archeologie 3' van kracht. Op de verbeelding zijn de bouwvlakken weergegeven en per bebouwingsvlak is de maatvoering aangeduid (welke niet in de navolgende afbeelding is meegenomen). Specifiek voor de bestemming 'Horeca' geldt ter plaatse de functieaanduiding 'specifieke vorm van horeca - middelzware horeca'.



Burgemeester en wethouders zijn bevoegd de bestemming 'Horeca' te wijzigen in een bestemming 'Dienstverlening', 'Kantoor', 'Tuin' en/of '**Wonen**', met dien verstande dat:

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

De voor 'Waarde - Archeologie 2' en 'Waarde - Archeologie 3' aangewezen gronden zijn conform artikel 22 en artikel 23 mede bestemd voor de bescherming en veiligstelling van gronden van archeologische waarde en gronden met een respectievelijk hoge (22) en middelhoge (23) archeologische verwachtingswaarde.

In navolgende paragraaf wordt ingegaan op de wijze waarop voor onderhavig planvoornemen aansluiting vindt bij de door gemeente c.q. het vigerende bestemmingsplan aangeboden wijzigingsbevoegdheden.

1.4 Plantoetsing ten aanzien van vigerende bestemmingen en wijzigingsbevoegdheid

Binnen de plangrenzen vigeren drie verschillende enkelbestemmingen, te weten: 'Bedrijf', 'Dienstverlening' en 'Horeca'. Voor alle drie deze bestemmingen geldt dat deze een wijzigingsbevoegdheid bevatten die – onder voorwaarden – tot de transformatie van de vigerende bestemming naar de bestemming 'Wonen' kan leiden. De voorwaarden die per bestemming aan de wijzigingsbevoegdheid zijn gekoppeld komen overeen. Onderstaand zijn deze nogmaals opgesomd en voorzien van een korte verantwoording.

- a. de uitvoerbaarheid van de bestemming wordt aangetoond;
in deze plantoelichting wordt aangetoond dat onderhavig planvoornemen passend is in de bestaande omgeving. Zowel beleidstechnisch (hoofdstuk 2) en milieu-hygiënisch (hoofdstuk 3) zal blijken dat het plan uitvoerbaar is. Daar waar blijkt dat voor of tijdens werkzaamheden nog aanvullende maatregelen of onderzoeken nodig zijn, zal hieraan worden tegemoet gekomen.
- b. de belangen van derden niet onevenredig worden geschaad;
Ook hiervoor geldt dat beleidstechnisch (hoofdstuk 2) en milieu-hygiënisch (hoofdstuk 3) zal blijken dat het plan uitvoerbaar is.
- c. er geen onevenredig nadelige gevolgen ontstaan voor het woonmilieu;
In hoofdstuk 3 wordt aangetoond dat onderhavig planvoornemen geen nadelige gevolgen heeft voor het bestaande woonmilieu.
- d. het aantal te realiseren woningen in overeenstemming is met het gemeentelijk volkshuisvestingsbeleid;
Het plan is voor 2023 opgenomen in de woningbouwplanning van 2020. Dat betekent impliciet dat het plan kwalitatief en kwantitatief aansluit op de woningbouwbehoefte van de gemeente.

In Q3 2020 is de raad geïnformeerd over de resultaten van de woningbouw in relatie tot de prijscategorieën. Er ligt relatief veel ruimte in de categorieën 'koop

– gestapeld’. Het plan overschrijdt deze waarden iets. Gezien de nieuwe woonvisie en de kenmerken van de huidige woningmarkt is dat geen bezwaar. Hierbij geldt als uitgangspunt dat met onderhavig bestemmingsplan binnen de grenzen van de wijzigingsbevoegdheid wordt gebleven.

In het kader van de nieuwe Woonvisie 2022-2026 kan geconcludeerd dat het volledige programma betaalbaar is. Omdat het gaat om de bouw van appartementen in/nabij het centrum zullen de woningen in dit plan (ook) aantrekkelijk zijn voor senioren. Ander pluspunt is de combinatie tussen appartementen en centrumgebied. Derhalve wordt met het type woningen, de locatie en prijzen van de woningen – zowel kwantitatief als kwalitatief – aangesloten bij de vraag en behoefte welke momenteel binnen de gemeente Bernheze aanwezig is. Het is dan wel zaak de woningen betaalbaar te houden. De nieuwe woonvisie gaat ervan uit dat we bewust omgaan met het instrumentarium dat hiervoor beschikbaar is. Hierbij moet gedacht worden aan de zelfbewoningsplicht, anti-speculatie, anterieure overeenkomst e.d. Aan de minimale vereisten uit de woonvisie van 2022-2026 wordt voldaan in termen van betaalbaarheid.

- e. het parkeren in overeenstemming is met het gemeentelijk parkeerbeleid en de daarbij horende parkeernormen;
Binnen het plangebied wordt voldoende ruimte gereserveerd voor het plaats bieden aan de verwachte parkeerdruk voor appartementen op centrumlocaties. In paragraaf 3.11 wordt hier aandacht aan besteed.
- f. er een planschadeverhaalsovereenkomst is gesloten;
Is inderdaad het geval.
- g. er geen afbreuk wordt gedaan aan het stedenbouwkundig beeld en de ruimtelijke kwaliteit ter plaatse;
Initiatiefnemer en architect is het er alles aan gelegen om de nieuwbouw op te richten binnen de randvoorwaarden van de gemeente. Op deze manier is het stedenbouwkundig beeld en de ruimtelijke kwaliteit ter plaatse gewaarborgd. In hoofdstuk 4 wordt hier aandacht aan besteed.
- h. geen sprake is van aantasting van cultuurhistorische waarden;
Het plangebied heeft geen monumentale status en bezit ook geen anderszins vastgelegde beeldbepalende kwaliteit. Het plangebied kent verder een tweetal archeologische dubbelbestemmingen. Ten behoeve van onderliggend planvoornemen is archeologisch onderzoek uitgevoerd. De resultaten van dit onderzoek zijn te vinden in bijlage 8 van deze plantoelichting en de korte conclusie is terug te lezen in paragraaf 3.12.
- i. aansluiting wordt gezocht bij de regels van de bestemmingen zoals opgenomen in dit bestemmingsplan.
Met de nieuwe bestemming 'Wonen' is aansluiting gezocht bij de vigerende planregels van het bestemmingsplan "De kommen van Bernheze".

Er wordt een bestemmingsplanherziening doorlopen, maar aangesloten bij de voorwaarden uit de wijzigingsbevoegdheid.

1.5 Doel bestemmingsplan

Zoals reeds vermeld, vigeert het bestemmingsplan "De kommen van Bernheze" binnen het voorliggende plangebied. In dit bestemmingsplan is het plangebied nog niet voor woningbouw bestemd. Onder voorwaarden is voor nagenoeg het gehele plangebied een wijziging in de bestemming 'Wonen' mogelijk. Hiertoe zijn in het vigerende bestemmingsplan namelijk wijzigingsbevoegdheden opgenomen. Met gebruikmaking van deze wijzigingsbevoegdheden wordt de ontwikkeling van nieuwe woningen planologisch-juridisch geregeld. Zoals hiervoor reeds aangegeven, zijn op een (klein) gedeelte van het

plangebied de wijzigingsbevoegdheden echter niet van toepassing, waardoor voor onderhavige planontwikkeling een bestemmingsplan noodzakelijk is.

Onderhavig woningbouwplan kan gerealiseerd worden, indien aan een aantal deels juridische voorwaarden wordt voldaan. Het betreft daarbij de volgende drie voorwaarden:

1. het motiveren van de afwijking(en) van de geldende bestemming(en) middels het opstellen van een bestemmingsplan als basis voor het doorvoeren van de bestemmingsplanherziening;
2. het met een bestemmingsplan aantonen van de ruimtelijk-fysieke, logistieke en milieuhygiënische aanvaardbaarheid;
3. het in procedure brengen van het bestemmingsplan.

Met dit bestemmingsplan wordt derhalve een planologische en juridische basis gelegd om de gewenste ruimtelijke ontwikkeling te kunnen realiseren.

1.6 Leeswijzer

In de volgende hoofdstukken wordt aandacht besteed aan de verschillende aspecten van het bestemmingsplan. In hoofdstuk 2 komt het ruimtelijk beleidskader aan bod. Voor een beschrijving van de milieu-hygiënische en ruimtelijke aspecten wordt verwezen naar hoofdstuk 3. De aspecten beeldkwaliteit en ruimtelijke inpassing worden behandeld in hoofdstuk 4, de juridische aspecten in hoofdstuk 5 en het onderdeel economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid in hoofdstuk 6.

2. Ruimtelijk beleidskader

2.1 Inleiding

Wat betreft de verantwoordelijkheidstoedeling en bevoegdheidsverdeling zijn het Rijk, de provincies en de gemeenten verantwoordelijk voor hun eigen belangen. Er kan slechts sprake zijn van bemoeienis van Rijk of provincie met de gemeente, indien dat noodzakelijk is vanwege een nationaal respectievelijk provinciaal belang. Rijk en provincies beschikken in de Wet ruimtelijke ordening over dezelfde bevoegdheden als gemeenten om hun eigen ruimtelijke belangen te kunnen uitvoeren.

Daarnaast kunnen het Rijk en de provincies algemeen verbindende regels uitvaardigen en aanwijzingen geven om hun belangen veilig te stellen.

Het beleid van de gemeente Bernheze vormt dus het kader waarbinnen de functionele en ruimtelijke ontwikkeling wordt vastgesteld. De ruimtelijke ontwikkelingsplannen van Rijk, provincie en regio vormen randvoorwaarden voor het gemeentelijke beleid. Voor zover relevant voor de plannen worden in de volgende paragrafen het Rijks-, provinciaal en gemeentelijk beleid toegelicht.

2.2 Rijksbeleid

Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR), 2012

Toetsingskader

Op 13 maart 2012 is de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) van kracht geworden. Deze structuurvisie vormt de uitwerking van de ambities van het Rijk, op basis van haar verantwoordelijkheden, in Rijksdoelen en daarmee samenhangende nationale belangen op het gebied van een samenhangend ruimtelijk en mobiliteitsbeleid. Het Rijk heeft tot doel Nederland concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig te maken in een periode van economische conjunctuurschommelingen, klimaatverandering en toenemende regionale verschillen. Aanleiding voor het vaststellen van de visie is de constatering dat het voorheen geldende ruimtelijke Rijksbeleid onvoldoende bijdroeg aan het behalen van deze doelen, onder meer door het veroorzaken van bestuurlijke drukte, ingewikkelde regelgeving en een te sectorale blik op vraagstukken. Om dit te keren brengt het Rijk de ruimtelijke ordening zo dicht mogelijk bij diegene die het aangaat en laat het meer over aan gemeenten en provincies.

Het Rijk onderscheidt thans nog dertien nationale belangen. Uitsluitend op basis van deze belangen intervenueert het Rijk in de ruimtelijke ordening. Een groot deel van deze belangen leidt tot het reserveren van ruimte voor functies. Dit betreft dan bijvoorbeeld het reserveren van ruimte voor waterberging, militaire activiteiten en de uitbreiding van het hoofdwegennet. Deze belangen zijn vastgelegd in het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) en de Regeling algemene regels ruimtelijke ordening (Rarro).

Eén van de belangen die niet leidt tot een ruimtereservering is het belang van een 'zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke en infrastructurele besluiten'. In het kader van dit belang heeft het Rijk besloten om, ten behoeve van het verminderen van de bestuurlijke drukte en het neerleggen van verantwoordelijkheden bij decentrale overheden, de verstedelijkingsstrategie te wijzigen. Dit houdt in dat het bundelingsbeleid, verdichtingsbeleid, locatiebeleid voor bedrijven en voorzieningen, beleid voor basiskwaliteit, stedelijke netwerken, nationale landschappen en rijksbufferzones is afgeschaft en dat daar slechts één beleidslijn voor terug komt: de 'ladder voor duurzame verstedelijking'. Deze 'ladder' heeft tot doel het principe van vraaggericht programmeren en het principe van zorgvuldig ruimtegebruik bindend voor

te schrijven bij de afwegingen van gemeenten en provincies. Dit belang is als procesvereiste vastgelegd in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro).

Grondgedachte van de ladder is dat een activiteit op meerdere locaties zou kunnen plaatsvinden en dat vervolgens de planologisch meest juiste locatie gekozen moet worden. Dat gaat uit van de activiteit. Hiermee wordt beoogd om de voorheen bestaande praktijk, waarbij in veel gevallen een bestemming wordt gezocht voor een bepaalde locatie om te vormen.

Doorwerking plan(gebied)

Het voorliggende plangebied is niet gelegen in een gebied waarvoor van rijkswege een (relevante) ruimtereservering geldt. Uitsluitend het nationale belang van een 'zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke en infrastructurele besluiten', als vervat in de ladder voor duurzame verstedelijking, is van toepassing op het onderhavige bestemmingsplan. Aan dit belang wordt navolgend getoetst.

Conclusie

Aspecten als water, veiligheid, cultuurhistorie en ruimtelijke kwaliteit vormen onderdeel van de planologische toets. Daarmee is het plan niet in strijd met het rijksbeleid.

Geconcludeerd kan verder worden dat het onderhavige plangebied niet gelegen is in een gebied waarvoor van Rijkswege een relevante ruimtereservering geldt. Aan de ladder voor duurzame verstedelijking wordt navolgend getoetst.

Nationale Omgevingsvisie

Toetsingskader

In Nederland staan we voor een aantal urgente opgaven, die zowel lokaal, nationaal als wereldwijd spelen. Denk aan de opgaven op het gebied van klimaatverandering, energietransitie, circulaire economie, bereikbaarheid en woningbouw. Deze opgaven zullen Nederland flink veranderen. Door goed in te spelen op deze veranderingen kan Nederland vooroplopen en kansen verzilveren. Met de Nationale Omgevingsvisie (NOVI) geeft het Rijk een langetermijnvisie op de toekomst en de ontwikkeling van de leefomgeving in Nederland.

In de NOVI zijn deze maatschappelijke opgaven samengevat in vier prioriteiten:

- ruimte voor klimaatadaptatie en energietransitie
- duurzaam economisch groeipotentieel
- sterke en gezonde steden en regio's
- toekomstbestendige ontwikkeling van het landelijk gebied.

Conclusie

In dit planvoornemen zijn geen strijdigheden met de uitgangspunten uit de ontwerp NOVI opgenomen.

Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro), 2012

Toetsingskader

Het Rijk heeft in de eerder genoemde SVIR vastgesteld dat voor een beperkt aantal onderwerpen de bevoegdheid om algemene regels te stellen zou moeten worden ingezet. De SVIR bepaalt welke kaderstellende uitspraken zodanig zijn geformuleerd dat deze bedoeld zijn om beperkingen te stellen aan de ruimtelijke besluitvormingsmogelijkheden op provinciaal en gemeentelijk niveau. Ten aanzien daarvan is een borging door middel van normstelling, gebaseerd op de Wet ruimtelijke ordening, gewenst. Die uitspraken onderscheiden zich in die zin dat van de provincies en de gemeenten wordt gevraagd om de inhoud daarvan te laten doorwerken in de ruimtelijke besluitvorming. Zij zijn dus

concreet normstellend bedoeld en worden geacht direct of indirect door te werken tot op het niveau van de lokale besluitvorming, zoals de vaststelling van bestemmings- en wijzigingsplannen.

Het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) bevestigt in juridische zin die kaderstellende uitspraken. Op 30 december 2011 is het Barro in werking getreden met daarin een regeling voor een beperkt aantal onderwerpen. Op 1 oktober 2012 is het besluit aangevuld met regels voor de andere beleidskaders uit de SVIR en tevens uit het Nationaal Waterplan en het Derde Structuurschema Elektriciteitsvoorziening. Door de nationale belangen vooraf in bestemmingsplannen te borgen, wordt met het Barro bijgedragen aan versnelling van de besluitvorming bij ruimtelijke ontwikkelingen en vermindering van de bestuurlijke drukte. Een aantal onderwerpen is geregeld in de bij het Barro behorende Regeling algemene regels ruimtelijke ordening (Rarro).

Doorwerking plan(gebied)

Het plangebied is niet gelegen in een gebied waarvoor op basis van het Barro en Rarro een relevante ruimtereservering geldt. Daarnaast wordt niet in een ontwikkeling voorzien die raakt aan een van de nationale belangen.

Conclusie

Geconcludeerd kan worden dat het Barro en Rarro niet van toepassing zijn op onderhavig plan.

Ladder voor duurzame verstedelijking (artikel 3.1.6 lid 2 Bro)

Toetsingskader

Met de inwerkingtreding op 1 oktober 2012 van artikel 3.1.6 lid 2 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) – de 'ladder voor duurzame verstedelijking' – geldt voor alle juridisch verbindende ruimtelijke plannen van decentrale overheden die (planologisch) nieuwe stedelijke ontwikkelingen mogelijk maken een bijzonder procesvereiste.

Het procesvereiste van het doorlopen van de Ladder is gebaseerd op één van de nationale belangen als opgenomen in de SVIR, opgesteld door het Rijk. Dit nationale belang houdt in dat, ten behoeve van een goed systeem van ruimtelijke ordening, een zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij ruimtelijke besluiten plaats dient te vinden. Deze zorgvuldige afweging heeft tot doel om, vanuit een oogpunt van zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik, planologisch ongewenste versnippering en een onaanvaardbare leegstand te voorkomen.

Op 1 juli 2017 is het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) gewijzigd, waarbij een nieuwe Laddersystematiek geldt. Artikel 3.1.6, tweede lid, luidt nu als volgt:

De toelichting bij een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, bevat een beschrijving van de behoefte aan die ontwikkeling, en, indien het bestemmingsplan die ontwikkeling mogelijk maakt buiten het bestaand stedelijk gebied, een motivering waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien.

De Laddertoets moet worden uitgevoerd wanneer er sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling. In artikel 1.1.1 onder i van het Bro is een nadere omschrijving van het begrip stedelijke ontwikkeling vastgelegd. Als stedelijke ontwikkeling wordt genoemd: *een ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen.*

In het Bro is geen ondergrens voor de minimale omvang vastgelegd. Of er sprake is van een stedelijke ontwikkeling wordt bepaald door de aard en omvang van de ontwikkeling in relatie tot de omgeving. Voor woningbouwlocaties geldt volgens de overzichtsuitspraak dat 'in beginsel' sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling als

er meer dan 11 woningen gerealiseerd worden. Voor wonen is daarmee de lijn dat er vanaf 12 woningen sprake is van een stedelijke ontwikkeling.

De Laddertoets geldt alleen voor 'nieuwe' stedelijke ontwikkelingen. Beoordeeld moet dan worden of sprake is van een nieuw beslag op de ruimte. Daarvan is in het beginsel sprake als het nieuwe ruimtelijke besluit meer bebouwing mogelijk maakt dan er op grond van het voorheen geldende planologische regime aanwezig was of kon worden gerealiseerd. Daarnaast volgt uit jurisprudentie dat wanneer het een functiewijziging betreft, moet worden beoordeeld of er sprake is van een naar aard en omvang zodanige functiewijziging dat desalniettemin gesproken kan worden van een nieuwe stedelijke ontwikkeling. Daarbij moet ook et ruimtebeslag betrokken worden.

In de nieuwe Ladder is het woord 'regionale' niet meer aanwezig. De Ladder bepaalt niet nader voor welk gebied de behoefte in beeld moet worden gebracht. Het is primair aan het bevoegd gezag om op basis van het ruimtelijk verzorgingsgebied van de stedelijke ontwikkeling te bepalen tot welk gebied de beschrijving van de behoefte zich moet uitstrekken. De aard en omvang van de stedelijke ontwikkeling bepaalt op welk niveau de afweging moet worden gemaakt.

De toelichting van het bestemmingsplan moet een beschrijving bevatten van de behoefte aan de nieuwe stedelijke ontwikkeling die mogelijk wordt gemaakt. Daarbij is het niet relevant of het plangebied binnen of buiten bestaand stedelijk gebied ligt. In beide gevallen dient de plantoelichting een beschrijving van de behoefte te bevatten. In artikel 1.1.1 onder h van het Bro is een nadere omschrijving van het begrip 'bestaand stedelijk gebied' vastgelegd. Als bestaand stedelijk gebied wordt aangemerkt: *bestaand stedenbouwkundig samenstel van bebouwing ten behoeve van wonen, dienstverlening, bedrijvigheid, detailhandel of horeca, alsmede de daarbij behorende openbare of sociaal culturele voorzieningen, stedelijk groen en infrastructuur.*

Uit de definitie volgt dat er sprake moet zijn van een stedenbouwkundig samenstel van bebouwing. In de Nota van Toelichting wordt opgemerkt dat de kwalificatie bestaand stedelijk gebied afhangt van de omstandigheden van het geval, de specifieke ligging, de feitelijke situatie, het bestemmingsplan en de aard van de omgeving.

Doorwerking plan(gebied)

Marktsituatie

De gemeente Bernheze streeft naar een evenwichtige woningmarkt met voldoende, goede, betaalbare, gevarieerde en passende woningen. Dit streven komt onder meer terug in haar beleid ten aanzien van wonen en woningbouw.

Zowel het provinciale als gemeentelijke beleid is gericht op het behouden van de leefbaarheid. Dat is ook waar dit plan aan bijdraagt. Door te zorgen voor nieuwbouw wordt enerzijds de mogelijkheid gecreëerd om te blijven wonen binnen de dorpsgrenzen. Aan de andere kant biedt onderhavig bestemmingsplan een woonmilieu aan dat een aantrekkelijke optie kan zijn voor woningzoekenden binnen het stedelijk gebied als geheel.

Er kan worden gesteld dat in dit plan de woonconsument centraal staat. Het aanbod is afgestemd op de vraag die er is vanuit de lokale bevolking. En daarbij is er ruimte voor opvang van de regionale behoefte om doorstromers binnen de regio te houden.

Ligt de ontwikkeling in bestaand stedelijk gebied?

De locatie ligt binnen bestaand stedelijk gebied conform de definitie in artikel 1.1.1 onder h van het Bro.

Is de behoefte op te vangen binnen het bestaand stedelijk gebied?

Zoals hiervoor reeds opgemerkt, is het woningbouwplan in eerste instantie bedoeld voor de opvang van woningzoekenden binnen de eigen dorpsgrenzen, als onderdeel van de totale regionale behoefte aan woningen.

Aangezien de nieuwe woningen gesitueerd worden in bestaand stedelijk gebied is hier sprake van een (her)ontwikkeling op een inbreidingslocatie. Het bestaand stedelijk gebied wordt niet in oppervlakte uitgebreid. Het betekent ook dat voldoende gemotiveerd is dat dit plan en de ontwikkeling zien op zorgvuldig ruimtegebruik en niet leiden tot over-programmering.

Het plan doet geen afbreuk aan de doelstellingen en uitgangspunten, zoals verwoord in de beleidsstukken van de gemeente Bernheze. Het voorliggende woningbouwplan is derhalve in overeenstemming met de gemeentelijke prioriteiten, beleidsdoelstellingen en uitgangspunten. Verwezen wordt naar paragraaf 2.4 (gemeentelijk beleid).

Conclusie

Onderhavige planontwikkeling voldoet aan de uitgangspunten en doelstellingen van de ladder voor duurzame ontwikkeling: zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik middels transformatie van bestaand vastgoed.

2.3 Provinciaal beleid

Toetsingskader

Omgevingsvisie Noord-Brabant en TAM-Omgevingsverordening Noord-Brabant

Het provinciale ruimtelijke beleid staat de realisering van de plannen niet in de weg. Hoofddoelstellingen van de Omgevingsvisie Noord-Brabant en de Interim omgevingsverordening Noord-Brabant zijn 'zuinig ruimtegebruik' met daaraan gekoppeld de 'concentratie van verstedelijking'. De accenten moeten hierbij liggen op 'inbreiding' en 'herstructurering'.

Concentratie van verstedelijking

De provincie stuurt op concentratie van verstedelijking: het is belangrijk dat er verschil bestaat en blijft bestaan tussen de steden en dorpen. De stedelijke structuur bestaat uit de steden en dorpen in Noord-Brabant en is onderverdeeld in 'concentratiegebieden' en 'overig stedelijk gebied'. In concentratiegebieden wordt de bovenlokale groei van verstedelijking opgevangen. Daarnaast moet hier een hoog voorzieningenniveau geboden worden, waardoor de (suburbane) kernen en dorpen buiten het concentratiegebied het huidige (landelijke) karakter behouden. In overig stedelijk gebied is grootschalige verstedelijking ongewenst. Wel kan hier voor de eigen behoefte gebouwd worden.

Naast concentratie van verstedelijking wil de provincie binnen de stedelijke structuur het volgende bereiken:

- zorgvuldig ruimtegebruik;
- meer aandacht voor ruimtelijke kwaliteit;
- betere verknoping van stedelijke ontwikkelingen aan de infrastructuur;
- versterking van de economische kennisclusters.

Voor onderhavig initiatief spelen de elementen 'zorgvuldig ruimtegebruik' en 'meer aandacht voor ruimtelijke kwaliteit' een rol.

Zorgvuldig ruimtegebruik

De provincie wil dat de kansen voor functiemenging, inbreiding, herstructurering en zo nodig transformatie in het stedelijk gebied goed worden benut, inclusief de mogelijkheden voor intensivering en meervoudig ruimtegebruik. Hierdoor is minder ruimte nodig voor stedelijke uitbreidingen. Het 'aansnijden van nieuwe ruimte' voor

verstedelijking wordt in samenhang gezien met deze mogelijkheden. Door meer aandacht te schenken aan beheer en onderhoud van het bestaand stedelijke gebied worden in de toekomst ingrijpende herstructureringen voorkomen.

Meer aandacht voor ruimtelijke kwaliteit

Karakteristieke verschillen tussen dorpen en steden vervagen. Uitbreidingswijken en werklocaties in steden en dorpen gaan steeds meer op elkaar lijken. De provincie wil dat nieuwe ontwikkelingen meer inspelen op het karakter en de kwaliteit van de plek. Door bij stedelijke ontwikkelingen uit te gaan van het verschil in omvang en karakter van de verschillende kernen, wordt het contrast tussen stad en dorp behouden. Dit versterkt de identiteit en aantrekkelijkheid van kernen en hun relatie met het omliggende landschap.

TAM-omgevingsverordening Noord-Brabant

Het beleid uit de Omgevingsvisie Noord-Brabant is verwerkt in de regels die zijn opgenomen in de TAM-omgevingsverordening Noord-Brabant van de provincie. De onderwerpen die in de verordening staan komen dus uit de provinciale omgevingsvisie. Daarin staat welke belangen de provincie wil behartigen en hoe ze dat wil doen. De verordening is daarbij één van de manieren om die provinciale belangen veilig te stellen. In de verordening is een aantal aspecten opgenomen die van toepassing zijn op onderhavig plan. Deze zullen hierna worden besproken.

De provincie wil de ruimtelijke kwaliteit van Noord-Brabant bevorderen. Dit betekent dat nieuwe ontwikkelingen een bijdrage moeten leveren aan de kernkwaliteiten van Noord-Brabant. De provincie biedt ontwikkelingsruimte in het buitengebied, mits een ontwikkeling bijdraagt aan een versterking van de ruimtelijke kwaliteit. Nieuwe ontwikkelingen bieden een kans voor behoud en ontwikkeling van het landschap. Het ontwikkelen van landschap reikt verder dan het behouden wat er is, ontwikkelen van het landschap gaat ook om het toevoegen van nieuwe ruimtelijke kwaliteiten.

De provincie onderscheidt een achttal thema's waarin beleidsuitgangspunten zijn opgenomen. Deze thema's zijn tevens in kaart gebracht. Onderstaande tabel illustreert welke thematische kaarten in principe van toepassing zijn op het plangebied en welke niet.

Thema / kaartnaam	Van toepassing
Milieubeschermingsgebied, natuur, water en wegen	Ja
Aardkundige, cultuurhistorische en groenblauwe waarden	Nee
Natuur en stiltegebieden	Nee
Grondwaterbescherming, waterveiligheid en -berging	Nee
Basiskaart Stedelijk gebied, Landelijk gebied, Natuur Netwerk Brabant.	Ja
Specifieke ontwikkelingen en maatwerk in Landelijk gebied	Ja
Watersystemen, -veiligheid en -berging	Ja
Instructieregels gemeenten, waterschappen en Gedeputeerde Staten: infrastructuur	Nee

Rechtstreeks werkende regels: milieubeschermingsgebieden, natuur, water en wegen
Binnen het kaartbeeld 'Rechtstreeks werkende regels: milieubeschermingsgebieden, natuur, water en wegen' is het plangebied aangeduid als 'Diep grondwaterlichaam' en 'Geen attentiezone waterhuishouding'. Dit is geïllustreerd in navolgend kaartbeeld.



- Plangebied
- Geen attentiezone waterhuishouding
- Diep grondwaterlichaam

Provinciale Staten van Noord-Brabant hebben op grond van Artikel 4.21 in het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl) de verplichting om vanuit de Kaderrichtlijn Water en de Grondwaterrichtlijn om het grondwater dat nu en voor de toekomst geschikt is voor de winning van drinkwater bestemd voor menselijke consumptie te beschermen. De onconventionele winning van koolwaterstoffen brengt risico's met zich mee, die de kwaliteit van het grondwater voor drinkwaterwinning dat bestemd is voor menselijke consumptie bedreigen. Omdat de risico's van deze onconventionele boringen naar koolwaterstoffen onbekend en wellicht onbeheersbaar zijn, is het nodig de grondwaterlichamen die geschikt zijn voor het onttrekken van water bestemd drinkwaterwinning voormenselijke consumptie te beschermen met een verbod.

Een omgevingsplan ter plaatse van Attentiezone waterhuishouding strekt tot bescherming van de waterhuishouding en sluit functies en activiteiten uit die een negatief effect hebben op de hydrologische instandhoudingsdoelen van het hierbinnen gelegen Natuur Netwerk Brabant. Aangezien in onderhavig geval geldt dat er geen sprake is van een attentiezone waterhuishouding, is er ook geen sprake van feitelijke bescherming.

Doorwerking plan(gebied)

De aanduidingen 'Diep grondwaterlichaam' en 'Geen attentiezone waterhuishouding' hebben geen invloed op onderhavig planvoornemen. Andersom zullen de voorgenomen activiteiten in de vorm van de oprichting van woningen geen invloed hebben op de beide aanduidingen.

Basiskaart Stedelijk gebied, Landelijk gebied, Natuur Netwerk Brabant

Binnen het kaartbeeld 'Basiskaart Stedelijk gebied, Landelijk gebied, Natuur Netwerk Brabant' is het plangebied aangeduid als 'Stedelijke gebied' en 'Beperking grootschalige logistiek'. Dit is geïllustreerd in navolgend kaartbeeld.



De provincie verwacht van gemeenten dat zij bij de ontwikkeling van woningbouwlocaties en het opstellen van gemeentelijke ruimtelijke plannen daarvoor rekening houden met de afspraken in het regionaal ruimtelijk overleg. Dit artikel bevat regels over de verantwoording bij bestemmingsplannen en andere planologische besluiten.

Hierbij is het nodig ook een relatie te leggen naar de bestaande harde plancapaciteit. Tevens moet uitdrukkelijk een relatie gelegd worden met regionale afspraken over de nieuwbouw van woningen

De provincie vraagt gemeenten om het principe van zorgvuldig ruimtegebruik toe te passen bij ruimtelijke ontwikkelingen. Het doel hierbij is om bestaand bebouwd gebied zo goed mogelijk te benutten. Pas als dat niet kan, wordt gezocht naar de beste plek in het buitengebied om nieuwe ruimte te gebruiken. Daarnaast wil de provincie verouderde locaties in stedelijk gebied opnieuw invullen en ongewenste functies in het buitengebied saneren. Voorbeelden van dergelijke ongewenste functies zijn glastuinbouwbedrijven in kwetsbare gebieden of veehouderijen rondom de natuur en stedelijke gebieden.

In de TAM-omgevingsverordening Noord-Brabant is verder bepaald dat ruimtelijke plannen die voorzien in een stedelijke ontwikkeling, in principe alleen in bestaand stedelijk gebied mogen vallen. Onder voorwaarden zijn ontwikkelingen in hiermee samenhangende zoekgebieden mogelijk. Uit onderhavige toelichting blijkt dat aan deze voorwaarden wordt voldaan.

Een omgevingsplan ter plaatse van de aanduiding 'Beperking grootschalige logistiek' betekent dat nieuwvestiging, vestiging en uitbreiding van grootschalige logistiek is verboden.

Doorwerking plan(gebied)

Onderhavig planvoornemen betreft een transformatie van een bestaande locatie, waarbij een stedelijke functie in de vorm van woningen wordt ingepast in een bestaande woonomgeving. Hiermee wordt dus aangesloten bij het uitgangspunt van de provincie om zorgvuldig om te gaan met de beschikbare ruimte binnen een landelijke kern, stedelijk gebied. De aanduiding 'Beperking grootschalige logistiek' is niet van toepassing.

Instructieregels gemeenten: specifieke ontwikkelingen en maatwerk in Landelijk gebied
Binnen het kaartbeeld 'Instructieregels gemeenten: specifieke ontwikkelingen en maatwerk in Landelijk gebied' is het plangebied aangeduid als 'stalderingsgebied'. Dit is geïllustreerd in navolgend kaartbeeld.



De aanduiding 'stalderingsgebied' heeft enkel invloed op bestaande agrarische bedrijven. Onderhavig plan betreft de oprichting van woningen in bestaande stedelijk gebied van Heeswijk-Dinther. De uitgangspunten en regeling ten aanzien van staldering hebben hier geen invloed op, en andersom doet onderhavig planvoornemen geen afbreuk aan deze beleidsregels.

Doorwerking plan(gebied)

De aanduidingen binnen het kaartbeeld 'Instructieregels gemeenten: specifieke ontwikkelingen en maatwerk in Landelijk gebied' zijn niet van toepassing op onderhavige ontwikkeling.

Instructieregels voor waterschappen: watersystemen, -veiligheid en -berging

Binnen het kaartbeeld 'Instructieregels voor waterschappen: watersystemen, -veiligheid en -berging' is het plangebied aangeduid als 'norm wateroverlast Stedelijk gebied'. Dit is geïllustreerd in navolgend kaartbeeld.



Elke plek heeft een aanduiding welke iets regelt ten aanzien van omgang met water. Onderhavig plangebied is gelegen in het stedelijke gebied van Heeswijk-Dinther. De norm ten aanzien van wateroverlast binnen het stedelijk gebied is hier dan ook op van toepassing. Met het oog op de bergings- en afvoercapaciteit waarop regionale wateren moeten zijn ingericht, geldt binnen Stedelijk gebied, als norm een overstromingskans van:

- a. 1/100 per jaar voor gebieden die in een ruimtelijk plan bestemd zijn voor de doeleinden bebouwing, hoofdinfrastructuur en spoorwegen;
- b. 1/10 per jaar voor overige gebieden.

De gestelde norm betreft een inspanningsverplichting.

Doorwerking plan(gebied)

De genoemde inspanningsverplichting is van toepassing op onderhavig planvoornemen. Er is sprake van transformatie binnen het plangebied waarbij nieuwbouw plaatsvindt. In hoofdstuk 3 wordt aandacht besteed aan de omgang met hemelwater binnen het plangebied. De watertoets als geheel is als bijlage 5 aan deze onderbouwing toegevoegd.

Conclusie

De gemeente Bernheze streeft naar een evenwichtige woningmarkt met voldoende, goede, betaalbare, gevarieerde en passende woningen. Het plan komt tegemoet aan een actuele behoefte en wordt in bestaand stedelijk gebied gerealiseerd. Dus herstructurering, herontwikkeling en transformatie vóór uitleg.

Onderhavige ontwikkeling vindt plaats in stedelijk gebied, betreft intensiever ruimtegebruik met een stedelijke functie en is passend binnen de diverse beleidsuitgangspunten waaronder de doelstellingen wat betreft de kwantitatieve en kwalitatieve doeleinden met betrekking tot de woningbouw.

De planontwikkeling heeft geen nadelige gevolgen voor de ambities die de provincie nastreeft en heeft geformuleerd in de Omgevingsvisie Noord-Brabant en de Omgevingsverordening Noord-Brabant. Er wordt met onderhavige ontwikkeling derhalve geen afbreuk gedaan aan de beleidsdoelstellingen en ambities, zoals opgenomen in de structuurvisie en de verordening.

Onderhavig plan sluit aan bij c.q. doet geen afbreuk aan de ambities en de (beleids)doelstellingen en -uitgangspunten, zoals verwoord in de Omgevingsverordening Noord-Brabant.

De ruimtelijk-fysieke, logistieke en milieu-hygiënische aanvaardbaarheid van onderhavige ontwikkeling wordt gemotiveerd in de hoofdstuk 3.

2.4 Gemeentelijk beleid

De provinciale ruimtelijke beleidskaders zijn of moeten worden vertaald in het gemeentelijke ruimtelijke beleid. In deze paragraaf wordt nader ingegaan op de Omgevingsvisie Bernheze 2040, Structuurvisie Bernheze, Woonvisie 2022-2026, Welstandsnota Bernheze en de gemeentelijke Parkeernormennota. Daarnaast is er al uitgebreid aandacht besteed aan de vigerende bestemming met daartoe behorende regels in paragraaf 1.3 van deze plantoelichting.

Omgevingsvisie Bernheze 2040

Toetsingskader

De omgevingsvisie Bernheze 2040 is een richtinggevende visie voor de fysieke leefomgeving. Nieuwe initiatieven toetsen we op basis van deze omgevingsvisie. De

Omgevingswet verplicht gemeenten een omgevingsvisie op te stellen. Het schets de ambities voor de komende 20 jaar. Ambities en doelen die samen met de partners zijn bepaald. We staan immers samen aan de lat voor het realiseren van deze ambities en doelen van deze visie. Met de omgevingsvisie wil de gemeente de kwaliteit van de leefomgeving behouden en versterken. Daarvoor hanteert de gemeente de volgende aanknopingspunten om slim met de ruimte om te gaan:

- Kenmerken en identiteit van het gebied centraal stellen;
- Meervoudig ruimtegebruik, waar het kan;
- Voorkomen van afwenteling.

Deze omgevingsvisie vervangt de gemeentelijke structuurvisie en andere lange termijn visies op de fysieke leefomgeving van de gemeente, tenzij de omgevingsvisie niet of nauwelijks aandacht besteed aan een beleidsdomein. De omgevingsvisie is een dynamisch document en zal ook meebewegen met nieuwe en veranderende maatschappelijke opgaven. Dat kan ook aanleiding geven om met de partners tot een aangepaste omgevingsvisie te komen.

De kern van de omgevingsvisie bestaat uit de uitwerking in vijf strategische thema's. In deze uitwerking worden de opgaven naar ambities en doelen vertaald. De vijf thema's zijn:

1. Gezonde leefomgeving
2. Leefbare kernen
3. Klimaatadaptatie en herstel biodiversiteit
4. Vitale en duurzame landbouw en economie
5. Kwaliteit landschap en erfgoed

Doorwerking plan(gebied)

Om in het grote woningtekort te voorzien, heeft Bernheze in de woondeal een enorme bouwopgave afgesproken. Betaalbare en duurzame woningen zijn de uitdaging, zeker met het oog op dat meer huishoudens uit minder personen bestaan. Tegelijkertijd wil de gemeente anticiperen op demografische veranderingen. Denk daarbij aan de sterke vergrijzing in met name de plattelandsgebieden. Kernen en gebouwen maken we groen, klimaatadaptief en natuurinclusief. We houden het water zoveel mogelijk vast en koppelen de regenwatersystemen af van het riool. We gaan werken met een groennorm. Vitale kernen hebben een vitaal en compact centrum, met voldoende basisvoorzieningen en sterke ondernemers.

Komende jaren hebben we een forse woningbouwopgave. Het is noodzakelijk deze opgave te combineren met het behouden en versterken van aantrekkelijke kernen waar het fijn wonen is. We staan voor de opdracht om vele woningen te bouwen en dit op een fatsoenlijke manier te realiseren zodat we direct een kwalitatieve slag maken. Dit doen we bijvoorbeeld door het woningaanbod diverser te maken. Met een diverser woningaanbod behouden we verschillende doelgroepen in onze kernen of trekken we deze aan.

We bouwen met name voor de lokale woonbehoefte in de toekomst, zowel kwantitatief als kwalitatief. Een tekort hebben aan starterswoningen voor jongeren en jonge gezinnen. Met duurzaam bedoelen we met name circulair, natuurinclusief, energieneutraal en met een lage ecologische voetafdruk.

De gemeente Bernheze streeft naar een evenwichtige woningmarkt met voldoende, goede, betaalbare, gevarieerde en passende woningen. Het plan komt tegemoet aan een actuele behoefte en wordt in bestaand stedelijk gebied gerealiseerd. Dus herstructurering, herontwikkeling en transformatie vóór uitleg.

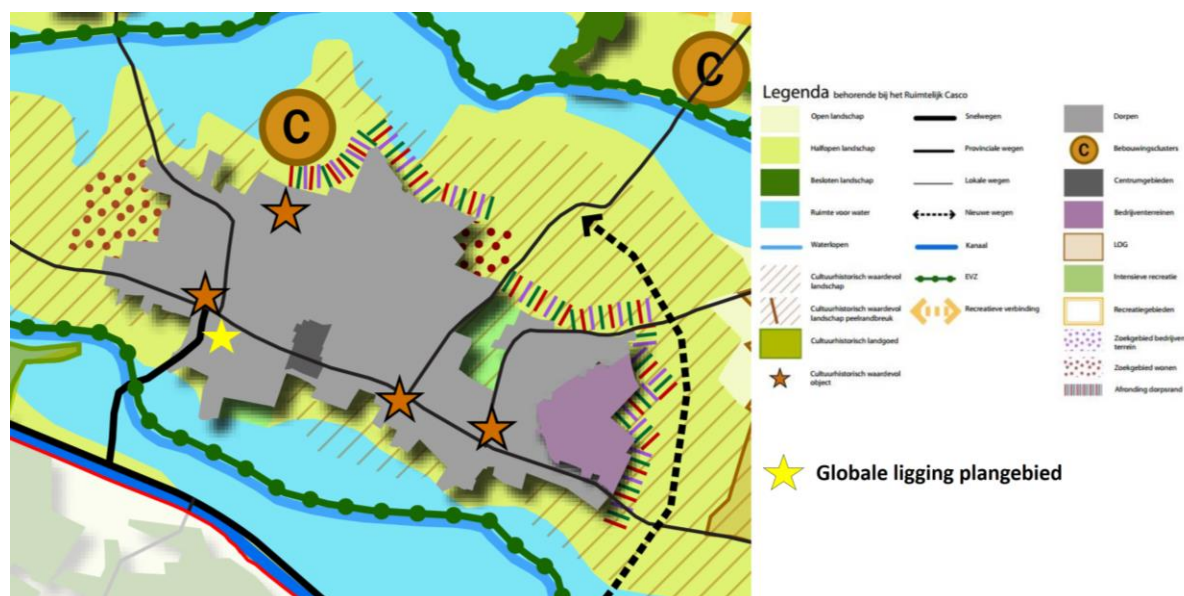
Conclusie

Onderhavig plan sluit aan bij c.q. doet geen afbreuk aan de ambities en de (beleids)doelstellingen en -uitgangspunten zoals verwoord in de Omgevingsvisie Bernheze 2040.

Structuurvisie Bernheze

Toetsingskader

De Structuurvisie Bernheze is vastgesteld door de gemeenteraad van Bernheze op 11 februari 2010. De Structuurvisie moet helderheid verschaffen in het ruimtelijke beleid van de gemeente Bernheze en de wijze waarop zij deze tot uitvoering wil brengen. De structuurvisie is een visie op hoofdlijnen en vormt een belangrijk (toetsing)kader voor het initiëren, beoordelen, afwegen en vaststellen van nieuwe ruimtelijke plannen. Een belangrijk onderdeel van de structuurvisie is het Ruimtelijk Casco. Het Ruimtelijk Casco betreft het ontwikkelingskader voor de gemeente Bernheze en vormt een casco voor concrete projecten en plannen. Uit de kaart van het Ruimtelijk Casco komt naar voren dat het plangebied gelegen is in bestaand stedelijk gebied (dorp), zie onderstaande afbeelding.



Binnen het bestaand stedelijk gebied ligt de nadruk conform de structuurvisie op 'beheer en intensivering'. Daarnaast zijn voor de kernen Nistelrode en Heeswijk-Dinther de aanduidingen 'centrumontwikkeling' en 'herstructurering' aanvullend opgenomen. Voor de kernen geldt dat herstructurerings- en intensiveringsprocessen in beginsel overal binnen bestaand woongebied mogelijk zijn.

Doorwerking plan(gebied)

De ontwikkeling waarop dit bestemmingsplan betrekking heeft betreft het herstructureren van een bestaande stedelijke zone. Vanuit de structuurvisie wordt hiermee een eerste handvat geboden die de beoogde ontwikkeling toe kan staan. Daarnaast moet hierbij worden aangesloten op de kwaliteiten en mogelijkheden van dat gebied. De duidelijke structuur en de variatie van de verschillende dorpen wordt behouden en waar mogelijk versterkt. Waar sprake is van inbreiding moet deze aansluiten op het karakter van de kern en waar mogelijk niet te intensief en 'dicht' (ook in de kernen moeten de groene kwaliteiten benut worden en moet daarin variëteit worden geboden). De nieuwe woningen worden in de bestaande stedelijke structuur ter plaatse opgenomen door met de rooilijn van de bestaande bebouwing rekening te houden, doorzichten naar het achterland en landschap worden behouden en er is een passend stedenbouwkundig ontwerp opgesteld.

Conclusie

Onderhavig plan sluit aan bij c.q. doet geen afbreuk aan de ambities en de (beleids)doelstellingen en -uitgangspunten zoals verwoord in Structuurvisie Bernheze.

Woonvisie 2022-2026

Toetsingskader

Op 24 mei 2016 heeft de Gemeenteraad van Bernheze de Woonvisie 2016-2021 met als ondertitel 'Creatief naar een nieuw evenwicht' vastgesteld. Deze visie geeft een duidelijke richting: het streven naar een nieuw evenwicht van de woningmarkt in Bernheze, waarbij woningen toegevoegd en aangepast worden aan de hand van de wensen die er zijn.

Doorwerking plan(gebied)

Het plan is voor 2023 opgenomen in de woningbouwplanning van 2020. Dat betekent impliciet dat het plan kwalitatief en kwantitatief aansluit op de woningbouwbehoefte van de gemeente.

Prijzen Woonvisie 2022-2026:

- Sociale huur < € 763,47
- Goedkope koop < € 260.000
- Betaalbare koop € 260.000 - € 355.000 (NHG)
- Middenhuur € 763,47 - € 1.000
- Duur Koop > € 355.000

De Woonvisie gaat uit van de volgende uitgangspunten:

- Minimaal 25% huur
- 5% middenhuur
- minimaal 15% goedkope koop
- 20% betaalbare koop
- maximaal 25% dure koop.

Hierbij is differentiatie op projectbasis voorstelbaar. Wel dient betaalbaarheid uitgangspunt te blijven.

Insteek planvoornemen:

Goedkope koop	31%	11	11 appartementen < 260.000
Betaalbare koop	42%	15	15 appartementen < 355.000
Middeldure koop	3%	1	1 appartementen < 385.000
Dure koop	25%	9	9 appartementen > 385.000

In Q3 2020 is de raad geïnformeerd over de resultaten van de woningbouw in relatie tot de prijscategorieën. Er ligt relatief veel ruimte in de categorieën 'koop – gestapeld'. Het plan overschrijdt deze waarden iets. Gezien de nieuwe woonvisie en de kernmerken van de huidige woningmarkt is dat geen bezwaar. Hierbij geldt als uitgangspunt dat met onderhavig bestemmingsplan binnen de grenzen van de onderliggende wijzigingsbevoegdheid wordt gebleven.

In het kader van de nieuwe Woonvisie 2022-2026 kan geconcludeerd dat het volledige programma betaalbaar is. Omdat het gaat om de bouw van appartementen in/nabij het centrum zullen de woningen in dit plan (ook) aantrekkelijk zijn voor senioren. Ander pluspunt is de combinatie tussen appartementen en centrumgebied. Derhalve wordt met het type woningen, de locatie en prijzen van de woningen – zowel kwantitatief als kwalitatief – aangesloten bij de vraag en behoefte welke momenteel binnen de gemeente Bernheze aanwezig is. Het is dan wel zaak de woningen betaalbaar te houden. De nieuwe woonvisie gaat ervan uit dat bewust wordt omgegaan met het

instrumentarium dat hiervoor beschikbaar is. Hierbij moet gedacht worden aan de zelfbewoningsplicht, anti-speculatie, anterieure overeenkomst e.d. Aan de minimale vereisten uit de Woonvisie 2022-2026 wordt voldaan in termen van betaalbaarheid.

Conclusie

Onderhavig plan sluit aan bij c.q. doet geen afbreuk aan de ambities en de (beleids)doelstellingen en -uitgangspunten zoals verwoord in de Woonvisie 2022-2026.

Parkeernormennota

Toetsingskader

Op 12 juni 2018 heeft de gemeenteraad van Bernheze de Parkeernormennota vastgesteld. De norm heeft tot doel toepassing van de parkeernormen duidelijk te maken. De parkeernorm is van toepassing op nieuw- en verbouw, niet op bestaande situaties en geeft bewoners, bedrijven en initiatiefnemers duidelijkheid over welke normen gebruikt worden bij een bouw aanvraag. In ieder nieuw bestemmingsplan dient de systematiek van de gebruikte parkeernorm te worden vermeld. Het is ook toegestaan in het bestemmingsplan te verwijzen naar de parkeernormennota van de gemeente.

Doorwerking plan(gebied)

In paragraaf 3.11 van dit bestemmingsplan wordt nader ingegaan op het parkeeraspect.

Conclusie

Onderhavig plan sluit aan bij c.q. doet geen afbreuk aan de ambities en de (beleids)doelstellingen en -uitgangspunten zoals verwoord in de Parkeernormennota.

Welstandsnota Bernheze

Toetsingskader

De gemeenteraad van Bernheze heeft op 5 oktober 2015 de Welstandsnota Bernheze vastgesteld.

Doorwerking plan(gebied)

Conform de Welstandsnota is onderhavige locatie (deels) aangemerkt als 'Het historische dorpscentrum – Heeswijk centrum' en als gebied 'Algemeen – Welstandsnota'. In de nota zijn welstandscriteria opgenomen waaraan een omgevingsvergunning voor de te bouwen woningen getoetst zal gaan worden. De Welstandsnota Bernheze is geen onderdeel van de planologische onderbouwing en juridische verankering van de ontwikkeling. Het gebouw aan de Monseigneur van Oorschotstraat 9 vormt een lint tezamen met de rest van de woningen. Verder wijkt het bestaande gebouw qua footprint niet af van het huidige pand.

Het gebouw aan de Hoofdstraat ligt voor een klein deel in het historisch dorpscentrum. Vanwege de verspringingen in de voorgevel en rooilijnen vormt het tezamen met de rest van de woningen een lintbebouwing. Omdat woongebouwen in het historisch dorpscentrum vaak dicht aan de straat zijn gesitueerd komt het nieuwe woongebouw ook iets naar voren t.o.v. de bestaande bebouwing. Verder variëren ook de afstanden tot de zijdelingse perceelsgrenzen wat gebruikelijk is in de kommen. Het materiaalgebruik en indeling is traditioneel met baksteen en pannendak wat aansluit met de rest van de lintbebouwing. In het vervolgstadium worden de Welstandscriteria bij de aanvraag omgevingsvergunning en de bouw van het pand daarnaast zoveel mogelijk in acht genomen.



 Plangebied

 Welstandscriteria Het historische dorpscentrum

Conclusie

Onderhavig plan sluit aan bij c.q. doet geen afbreuk aan de ambities en de (beleids)doelstellingen en -uitgangspunten zoals verwoord in Welstandsnota Bernheze.

3. Milieu-hygiënische aspecten

3.1 Inleiding en aanleiding

Er bestaat een duidelijke relatie tussen milieubeleid en ruimtelijke ordening. De beleidsvelden groeien naar elkaar toe. De milieukwaliteit vormt een belangrijke afweging bij de ontwikkelingsmogelijkheden van ruimtelijke functies. Bij de afweging van het al dan niet toelaten van bepaalde ruimtelijke ontwikkelingen, dient onderzocht te worden welke milieuaspecten daarbij een rol kunnen spelen. Tevens is het van belang milieubelastende functies, zoals bedrijfsactiviteiten, ruimtelijk te scheiden ten opzichte van milieugevoelige functies, zoals woningen.

In dit hoofdstuk wordt ingegaan op de milieu- en ruimtelijke aspecten die van belang zijn bij de oprichting van de woningen aan de Hoofdstraat – Monseigneur van Oorschotstraat te Heeswijk-Dinther. De resultaten van de onderzoeken naar de milieukundige haalbaarheid worden beschreven en er wordt aan de andere – ruimtelijk relevante – waarden en omgevingsaspecten, zoals verkeer en mobiliteit, getoetst.

Zo is, naast diverse nadere deelonderzoeken, door De Roever Omgevingsadvies een 'quickscan milieuaspecten' uitgevoerd welke als [bijlage 1](#) bij deze plantoelichting is gevoegd. Tevens zijn de conclusies uit de quickscan in navolgende paragrafen verwerkt.

In dit hoofdstuk wordt daarom achtereenvolgens aandacht besteed aan de aspecten geluid, milieuzonering, bodem, water, flora en fauna, verkeer en parkeren. Tot slot worden de overige aspecten behandeld, waarbij conclusies vooral zijn overgenomen uit het vigerende bestemmingsplan.

3.2 Geluid

Doelstelling en (wettelijk) beleidskader

Bij de realisatie van geluidgevoelige bestemmingen, zoals woningen, in de nabijheid van wegen dient in het bestemmingsplan aandacht besteed te worden aan de akoestische omstandigheden. De gevels van de woningen ondervinden namelijk een geluidbelasting ten gevolge van het wegverkeer in de omgeving.

De verplichting tot uitvoering van een akoestisch onderzoek is vastgelegd in de Wet geluidhinder. De Wet geluidhinder bevat geluidnormen en richtlijnen over de toelaatbaarheid van geluidniveaus als gevolg van rail- en wegverkeerslawaai, industrielawaai en luchtvaartlawaai. De Wet geluidhinder geeft aan dat een akoestisch onderzoek moet worden uitgevoerd bij het voorbereiden van de vaststelling van een bestemmingsplan, indien het plan een geluidgevoelig object mogelijk maakt binnen een geluidzone van een bestaande geluidbron of indien het plan een nieuwe geluidbron mogelijk maakt.

De Wet geluidhinder bepaalt in hoeverre het bouwen op een locatie is toegestaan, het Bouwbesluit bevat onder meer eisen die aan de geluidwering van de uitwendige scheidingsconstructie van het gebouw worden gesteld. Deze worden onder meer bepaald door de hoogte van de geluidbelasting, het type buitengeluid en de gebruiksfunctie.

Motivering geluid voor bestemmings-/bouwplan

Wegverkeerslawaai

De volgende objecten worden in Wet geluidhinder beschermd:

- woningen;
- andere geluidgevoelige gebouwen;
- geluidgevoelige terreinen.

Ten behoeve van het planvoornemen is door De Roever Omgevingsadvies een onderzoek wegverkeerslawaaï uitgevoerd. Hierna zijn de conclusies uit het onderzoek letterlijk overgenomen. De integrale onderzoeksrapportage is als bijlage 2 bij de plantoelichting opgenomen.

Hogere waarden

Het plangebied ligt niet binnen een geluidzone van een weg. Het verlenen van een hogere waarde is niet van toepassing.

Benodigde gevelwering (wegverkeerslawaaï)

De gecumuleerde geluidbelasting bedraagt ten hoogste 62 dB ter plaatse van de voorgevel van het appartementencomplex aan de Hoofdstraat (alle etages). De vereiste karakteristieke geluidwering $G_{a;k}$ bedraagt dan $62 - 33 = 29$ dB. Het bevoegd gezag zal bepalen of er nader onderzoek naar de geluidwering van de gevels dient te worden gedaan.

Woon- en leefklimaat

De milieukwaliteit wordt geclassificeerd als 'Zeer goed' tot 'Slecht'. Het woon- en verblijfsklimaat ter plaatse van de appartementen kan evenwel als acceptabel worden aangemerkt. Op basis van de toelichting in paragraaf 3.2.1 en 3.2.2 kan gesteld worden dat de cumulatieve geluidbelasting (wegverkeer) een aanvaardbaar woon- en verblijfsklimaat niet in de weg staat

Ter plekke van de balkons kan de geluidbelasting beperkt worden door het plaatsen van een hoge, gesloten borstwering en het plaatsen van een absorberend plafond boven de balkons op de 1^e verdieping. Bij de tuinen kan er een hoge schutting worden geplaatst om het geluid tegen te houden.

Om de geluidbelasting nog verder te beperken kunnen de balkons ook geheel worden afgesloten met uitzondering van een ventilatievoorziening. In de serres moeten buitencondities heersen door een permanente ventilatievoorziening. Volgens het artikel 'Balkons en serre-achtige constructies in de Wet geluidhinder' d.d. 15 februari 2016 kan dat middels een niet afsluitbare ventilatieopening met een capaciteit van op zijn minst 3,0 l/s.

Spoorweglawaaï

In de directe omgeving van het plangebied is geen actieve spoorlijn gelegen. Nader onderzoek naar de gevolgen van spoorweglawaaï is derhalve niet noodzakelijk.

Vliegtuiglawaaï

Het plangebied is niet gelegen nabij een (militair) vliegveld. Nader onderzoek naar de gevolgen van vliegtuiglawaaï is derhalve niet noodzakelijk.

Stiltegebieden

Blijkens de kaarten, behorend bij de Milieuverordening Noord-Brabant, is het plangebied niet gelegen in of nabij een stiltecentrum.

Conclusie

Beoordeeld is welke voorzieningen benodigd zijn ten gevolge van de gevelbelasting van het wegverkeer voor de woningen. Vanuit akoestisch oogpunt levert het bestemmingsplan c.q. het bouwplan geen belemmeringen op. Het woon- en leefklimaat ter plaatse van het plangebied is gewaarborgd.

3.3 Milieuzonering / hinderlijke bedrijvigheid

Doelstelling en (wettelijk) beleidskader

Het doel van milieuzonering is om te komen tot een optimale kwaliteit van de leefomgeving. Instrumenten van ruimtelijke ordening en milieu kunnen elkaar daarbij ondersteunen. Om tot een optimale invulling van de ruimte te komen, onderscheidt de Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG) in haar brochure Bedrijven en Milieuzonering (2009) twee omgevingstypen:

1. omgevingstype rustige woonwijk of rustig buitengebied;
2. omgevingstype gemengd gebied.

Ad. 1

Een rustige woonwijk is een woonwijk die is ingericht volgens het principe van functiescheiding. Afgezien van wijkgebonden voorzieningen komen vrijwel geen andere functies (zoals bedrijven of kantoren) voor. Langs de randen (in de overgang naar mogelijke bedrijfsfuncties) is weinig verstoring door verkeer. Een vergelijkbaar omgevingstype qua aanvaardbare milieubelasting is een rustig buitengebied (eventueel inclusief verblijfsrecreatie), een stiltegebied of een natuurgebied.

Ad. 2

Een gemengd gebied is een gebied met een matige tot sterke functiemenging. Direct naast woningen komen andere functies voor, zoals winkels, horeca en kleine bedrijven. Geluid is voor de te hanteren afstand van milieubelastende activiteiten veelal bepalend.

Vervolgens worden in de brochure, op basis van een aantal factoren (geur, stof, geluid en gevaar), richtafstanden genoemd tussen verschillende bedrijfstypen en omgevingstype 'rustige woonwijk' of 'rustig buitengebied', waarmee gemeenten bij ruimtelijke ontwikkelingen rekening kunnen houden. Indien sprake is van het omgevingstype 'gemengd gebied', dan kunnen de richtafstanden – zonder dat dit ten koste gaat van het woon- en leefklimaat en het functioneren van bedrijven – met één afstandsstep worden verlaagd.

In de Wet geurhinder en veehouderij (Wgv) staan standaard, landelijk geldende, afstanden en normen waaraan de ligging en geurbelasting van dierenverblijven getoetst moeten worden, in het geval van een aanvraag om milieuvergunning. De Wgv is nader uitgewerkt in de Regeling geurhinder en veehouderij (Rgv). De normen gelden ter plaatse van geurgevoelige objecten (bijvoorbeeld woningen) en de afstanden gelden tot deze geurgevoelige objecten.

Motivering milieuzonering en hinderlijke bedrijvigheid voor bestemmings-/bouwplan

Geurhinder (Wgv)

De standaardnormen uit de Wgv zijn in de navolgende tabel opgenomen.

Norm	Binnen bebouwde kom	Buiten bebouwde kom
Geurnorm*	3 ouE/m ³	14 ouE/m ³
Afstand	100 meter	50 meter

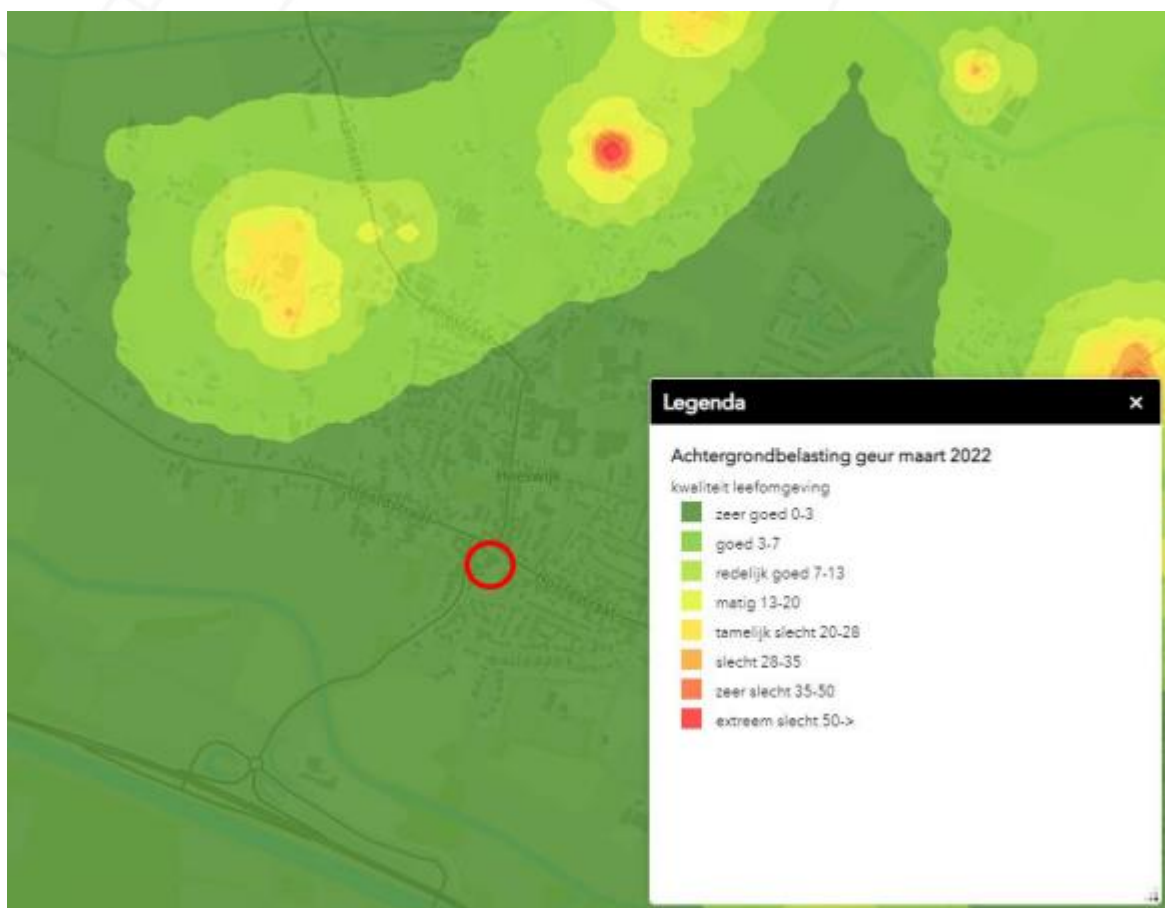
** deze waarden gelden alleen voor concentratiegebieden, voor niet-concentratiegebieden bestaan andere waarden. De gemeente Bernheze ligt in een concentratiegebied.*

De Wgv biedt gemeenten de mogelijkheid de standaardnormen en afstanden aan te passen middels een gemeentelijke verordening. Het plangebied ligt in een gebied waarvoor in de Verordening Fysieke Leefomgeving Bernheze 2021 een geurnorm van 3 ouE/m³ is vastgesteld en een afstandseis van 50 meter is vastgesteld.

De veehouderijen in de omgeving en de totale geuremissies per veehouderij zijn weergegeven op navolgende afbeelding.



De dichtstbijzijnde veehouderij met een relevante geuremissie ligt aan Lariestraat 32 op een afstand van ongeveer 600 meter van het plangebied. Aan de afstandseis wordt voldaan. Gezien de geuremissie in relatie tot de afstand tot het plangebied kan op voorhand worden gesteld dat de voorgrondbelasting niet relevant zal zijn. Dit is ook af te lezen uit de kaart met de geurcontouren ten aanzien van achtergrondbelasting (cumulatieve geurbelasting), zie navolgende afbeelding. Aangezien bestaande geurgevoelige objecten zijn gelegen tussen de veehouderijen en het plangebied worden de veehouderijen niet in hun belangen geschaad.



Het woon- en leefklimaat is 'zeer goed'. Het aspect geur vormt geen belemmering voor het plan.

In de directe omgeving van het plangebied zijn geen (intensieve) veehouderijen en andersoortige agrarische bedrijven gelegen.

Milieuzonering (categorie-indeling bedrijven)

Omgevingstype

Het plangebied heeft in het vigerende bestemmingsplan 'De Kommen van Bernheze' de bestemming 'Horeca', 'Bedrijf' en 'Dienstverlening'. Voor het beoogde plan moet de bestemming moet worden omgezet naar 'Wonen'. In de huidige en in de beoogde situatie is sprake van bedrijvigheid direct naast woningen, aangezien het plan in het centrum van Heeswijk-Dinther ligt. In de omgeving zijn enkele horeca-, kantoor-, detailhandel- en maatschappelijke bestemmingen (kerk). Daarnaast ligt het plangebied direct aan de hoofdinfrastructuur in de vorm van de Hoofdstraat. Daarom moet worden uitgegaan van het omgevingstype gemengd gebied.

Inwaartse milieuzonering

Op basis van de vigerende bestemmingsplannen zijn de milieubelastende functies in de omgeving bepaald, zie navolgende tabel. De richtafstanden zijn gebaseerd op een gemengd gebied.

Inrichting, bestemming	SBI, omschrijving	Richtafstand (m) Gemengd gebied			
		Geur	Stof	Geluid	Gevaar*
Hoofdstraat 78-82: kerk BP: maatschappelijk	9491; Kerkgebouwen e.d.	0	0	10	0
Hoofdstraat 74: detailhandel BP: detailhandel	47; Detailhandel voor zover n.e.g.	0	0	0	0
Abdijstraat 1: autobedrijf BP: bedrijf max categorie 2	451, 452, 454; Handel in auto's en motorfietsen, reparatie- en servicebedrijven	0	0	10	0
Abdijstraat 2: detailhandel BP: detailhandel	47; Detailhandel voor zover n.e.g.	0	0	0	0
Hoofdstraat 70-72: cafetaria BP: horeca (middelzwaar, geen muziekcafés etc)	561; Restaurants, cafetaria's, snackbars, ijssalons met eigen ijsbereiding, viskramen e.d.	0	0	0	0
Hoofdstraat 60: kantoor BP: kantoor	63 e.a.; Overige zakelijke dienstverlening: kantoren	0	0	0	0
Hoofdstraat 39: detailhandel BP: detailhandel	47; Detailhandel voor zover n.e.g.	0	0	0	0
Mgr van Oorschootstraat 11-11b: dienstverlening BP: dienstverlening	9609; Persoonlijke dienstverlening n.e.g.	0	0	0	0
Mgr van Oorschootstraat 13: kantoor BP: kantoor	63 e.a.; Overige zakelijke dienstverlening: kantoren	0	0	0	0
Mgr van Oorschootstraat 1: dienstverlening BP: dienstverlening	63 e.a.; Overige zakelijke dienstverlening: kantoren	0	0	0	0
Mgr van Oorschootstraat 2: café BP: horeca (middelzwaar, geen muziekcafés etc)	563; Café's, bars	0	0	0	0

* De reductie met één afstandstap leidt niet tot een lager beschermingsniveau voor gevaar, omdat voor activiteiten, waarbij gevaar maatgevend is voor de richtafstanden, vrijwel altijd specifieke regelgeving (zoals het Bevi en het Vuurwerkbesluit) geldt. Bij een klein aantal activiteiten is gevaar bij de bepaling van richtafstanden hét maatgevende milieuaspect zonder dat dit samenhangt met het (mogelijk) van toepassing zijn van het Bevi. Het gaat dan om activiteiten zoals kerncentrales en schietinrichtingen die niet op doorsnee bedrijventerreinen en bedrijvenlocaties zoals in de gemeente voorkomen.

De milieubelastende functies en de bijbehorende richtafstanden zijn weergegeven op de navolgende afbeelding.



Voor Abdijsstraat 1 (autobedrijf) is gevaar niet de maatgevende afstand, de werkelijke afstand is 38 meter en de richtafstand voor gevaar 10 meter. Voor Hoofdstraat 70-72 (cafetaria) en Mgr. Van Oorschootstraat 2 (café) is gevaar wel de maatgevende afstand. Hierbij is de afstand 22 meter en respectievelijk 16 meter, de richtafstand voor gevaar is 10 meter. Hieruit volgt dat aan de richtafstanden wordt voldaan.

Het plangebied ligt niet binnen de richtafstanden van milieubelastende functies in de omgeving. Bedrijven en milieuzonering vormt geen belemmering voor het plan.

In de directe omgeving zijn verder geen locaties gelegen waar gewasbeschermingsmiddelen worden gebruikt. Daarmee vormt dit onderdeel ook geen belemmering voor het plan.

Conclusie

Dit betekent dat er vanuit de aspecten geurhinder, milieuzonering en hinderlijke bedrijvigheid geen belemmeringen zijn voor het plan.

3.4 Externe veiligheid, kabels en leidingen

Doelstelling en (wettelijk) beleidskader

Het externe veiligheidsbeleid is bedoeld om de risico's voor de omgeving ten aanzien van handelingen met gevaarlijke stoffen te beperken en te beheersen. De wetgeving is gericht op het gebruiken, opslaan en productie van gevaarlijke stoffen binnen inrichtingen, als wel het transport van gevaarlijke stoffen. In het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) zijn de richtlijnen ten aanzien van inrichtingen opgenomen. Daarnaast zijn er richtlijnen voor het vervoer van gevaarlijke stoffen. In deze regelgeving is de verplichting opgenomen om in ruimtelijke plannen de ontwikkelingen te toetsen op het plaatsgebonden risico en het groepsrisico.

Externe veiligheid heeft dus betrekking op situaties waar iets mis zou kunnen gaan met gevaarlijke stoffen, waardoor mensen gevaar lopen. Voorbeelden van risicobronnen en risicovolle activiteiten zijn: productie, gebruik of opslag en transport van gevaarlijke stoffen (LPG-tankstations en fabrieken, routes voor gevaarlijke stoffen, leidingen).

Plaatsgebonden risico

Het plaatsgebonden risico is de kans per jaar dat een onbeschermd individu overlijdt als gevolg van een ongeval met gevaarlijke stoffen. Dit plaatsgebonden risico wordt vertaald naar een risicocontour rondom een risicobron (bijvoorbeeld een inrichting of een weg). De maatgevende grens is de 10⁻⁶ contour, dit is de kans van 1 op 1 miljoen dat een onbeschermd persoon omkomt per jaar.

Groepsrisico

Het groepsrisico is de kans dat een groep van 10 of meer personen gelijktijdig overlijdt door een ongeval met gevaarlijke stoffen. Het groepsrisico is bedoeld om een inschatting te maken ten aanzien van de maatschappelijke ontwrichting in het geval van een calamiteit. Voor het groepsrisico geldt een oriëntatiewaarde in de verantwoording (dit betekent dat er gemotiveerd van mag worden afgeweken).

Elke verandering van het groepsrisico in het invloedsgebied van een risicobron moet verantwoord worden. Hierbij moet ingegaan worden op de wijze waarop deze verandering in het groepsrisico is betrokken bij de besluitvorming. Tevens moeten kwalitatieve aspecten beoordeeld worden, zoals zelfredzaamheid en bestrijdbaarheid.

Motivering externe veiligheid voor wijzigings-/bouwplan

Externe veiligheid inrichtingen

Op basis van de Risicokaart van de provincie Noord-Brabant (zie navolgende afbeelding) kan worden geconcludeerd dat in de directe omgeving van het plangebied geen inrichtingen liggen die relevant zijn ten aanzien van het vervoer van gevaarlijke stoffen. De op de navolgende afbeelding aangegeven inrichting betreft een LPG-tankstation. Voor LPG-tankstations bedraagt het invloedsgebied 150 meter. Het plangebied ligt op ongeveer 570 meter van dat LPG-tankstation.



Wegen

Het plangebied is gelegen nabij de provinciale weg N279 (wegvakaanduiding B74), en is daarnaast direct gelegen aan de lokale transportwegen Mgr. Van Oorschotstraat en de Hoofdstraat.

- Het plangebied ligt op circa 777 meter van de provinciale weg N279 (wegnummer B74). Over deze transportweg worden onder andere gevaarlijke stoffen uit de categorie LT2 vervoerd ((2010) Rapport EV Provinciale wegen, p. 19, tabel B2.1). Quickscan milieuaspecten Hoofdstraat 45-49 en Mgr Van Oorschotstraat 9 Heeswijk-Dinther 19 Datum: 4 april 2023 ; Referentie: 20220932.v01 LT2 heeft een invloedsgebied van 880 meter. Omdat het plangebied niet binnen 200 meter van de transportweg ligt kan volgens art. 7 van het Besluit externe veiligheid transport (Bevt) worden volstaan met een beperkte verantwoording van het groepsrisico voor het scenario van een toxische wolk. De ODBN heeft in samenwerking met de Veiligheidsregio Brabant Noord een standaard verantwoording (beperkt) van het groepsrisico voor een toxisch scenario opgesteld. Deze is toegevoegd als bijlage II bij de milieuscan (=bijlage 1).
- Het plangebied ligt direct aan de Hoofdstraat en de Monseigneur van Oorschotstraat waarover gevaarlijke stoffen uit de categorieën GF3, LF1 en LF2 worden vervoerd¹. GF3 heeft een invloedsgebied van 355 meter en voor LF1 en LF2 geldt 45 meter². Omdat het plangebied binnen 200 meter van de transportweg ligt dient, volgens art. 8 van het Bevt, een volledige verantwoording van het groepsrisico afgelegd te worden. De volledige verantwoording kan achterwege gelaten worden indien er aangetoond kan worden dat de oriëntatiewaarde niet overschreden wordt en het groepsrisico niet met 10% toeneemt, of het groepsrisico is lager dan 0,1 keer de oriëntatiewaarde. De vuistregels van de Handleiding risicoanalyse transport (Hart) kunnen worden toegepast om te bepalen of een risicoberekening noodzakelijk is, zie bijlage III bij de milieuscan (=bijlage 1). Geconcludeerd kan worden dat het groepsrisico minder dan $0,1 \times$ de oriëntatiewaarde zal bedragen. Conform het Bevt, artikel 8, lid 2 is een nadere berekening niet nodig en kan volstaan worden met een beperkte verantwoording van het

groepsrisico. Bij een beperkte verantwoording van het groepsrisico dient alleen aandacht besteed te worden aan de zelfredzaamheid van personen binnen het plangebied en de bestrijdbaarheid van een ramp op de Hoofdstraat en Mgr. Van Oorschotstraat (artikel 7, Bevt). Spoorwegen In de omgeving van het plangebied liggen geen spoorwegen die relevant zijn ten aanzien van het vervoer van gevaarlijke stoffen. Waterwegen In de omgeving van het plangebied liggen geen waterwegen die relevant zijn ten aanzien van het vervoer van gevaarlijke stoffen. Buisleidingen In de omgeving van het plangebied liggen geen buisleidingen die relevant zijn ten aanzien van het vervoer van gevaarlijke stoffen.

De Veiligheidsregio Brabant Noord is conform artikel 9 van het Bevt om advies gevraagd. Dit advies is bijgevoegd als bijlage 1.1.

Verantwoording groepsrisico (beperkt) toxisch

Vanwege de ligging van de planlocatie in het invloedsgebied van een risicobron waarvan een toxische wolk het maatgevende scenario is, dient een beperkte verantwoording van het groepsrisico plaats te vinden. Hierbij is de Veiligheidsregio om advies gevraagd. Het advies is verwerkt in de verantwoording.

Scenario('s)

Het relevante scenario voor het plangebied i.r.t. het transport van gevaarlijke stoffen is het overdrijven van een toxische wolk. Door bijvoorbeeld een incident tijdens de verlading of door een mechanische impact op de tank ontstaat een gat waardoor in korte tijd een groot deel van de toxische stof vrijkomt en met de wind mee wordt verspreidt. De kans op een dergelijk ongeval is bijzonder klein. De gevolgen voor personen zijn afhankelijk van de concentratie en blootstellingstijd aan de stof.

Mogelijkheden tot bestrijdbaarheid van een calamiteit

Bij het scenario toxische wolk zal de brandweer proberen de toxische wolk neer te slaan. Bij een snelle verspreiding van de toxische wolk zal dit echter beperkt effect hebben. De bestrijdbaarheid wordt om deze reden als matig beoordeeld. De mogelijkheden tot zelfredzaamheid. Zelfredzaamheid is het zichzelf kunnen onttrekken aan een dreigend gevaar. Het zelfredzame vermogen van personen is een belangrijke voorwaarde om grote aantallen slachtoffers bij een incident te voorkomen. De mogelijkheden voor zelfredzaamheid bestaan globaal uit schuilen binnen bebouwing en ontluchten van het plangebied.

Mogelijkheden zelfredzaamheid

De mogelijkheden ten aanzien van de zelfredzaamheid zijn goed. Er worden geen niet- of verminderd zelfredzame mensen in het plangebied gehuisvest. De aanwezigen zijn normaal gesproken in staat om zelfstandig conform instructies bijvoorbeeld via NL-Alert te reageren. Het aantal mensen in het plangebied is beperkt.

Is het gebied voldoende ingericht om de zelfredzaamheid te kunnen faciliteren?

Behalve de vraag of zelfredding mogelijk is, zijn de fysieke eigenschappen van gebouwen en omgeving van invloed op de vraag of die zelfredding optimaal kan plaatsvinden. Vanuit de hierboven geschetste mogelijkheden is het dus van belang, dat het plangebied:

- goed te alarmeren is;*
- goed te schuilen is;*
- goed te ontluchten is.*

Alarmering

In geval van een calamiteit zal NL-Alert worden ingezet. NL-Alert is een aanvullend alarmmiddel van de overheid voor de mobiele telefoon. Met NL-Alert kan de overheid mensen in de directe omgeving van een noodsituatie met een tekstbericht informeren. In

het bericht staat specifiek wat er aan de hand is en wat je op dat moment het beste kunt doen.

Schuilmogelijkheden

Schuilen in de afgesloten bebouwing zal in beginsel de beste manier zijn om de calamiteit met het scenario toxische wolk te overleven. Schuilen voor een toxische wolk is mogelijk binnen de bebouwing op de planlocatie. Om veilig schuilen binnen de bebouwing mogelijk te maken dient de bebouwing aan bepaalde veiligheidseisen te voldoen. Als gevolg van energieprestatie-eisen zijn nieuwe woningen goed geïsoleerd en bieden daarom een goede bescherming. Eventuele aanwezige ventilatieopeningen moeten afgesloten kunnen worden.

Vluchtmogelijkheden

Mocht vluchten noodzakelijk zijn, dan is het plangebied naar meerdere zijden te ontvluchten. Ontvluchten kan in alle gevallen van de risicobron af.

Conclusie

Met de beschreven maatregelen worden de risico's met betrekking tot de blootstelling aan een toxische wolk acceptabel gevonden. Er is geen reden voor nader advies. De veiligheidsregio ziet geen reden tot het geven van een nader advies ten aanzien van de zelfredzaamheid van personen binnen het plangebied en de bestrijdbaarheid van een ramp op de wegen.

Conclusie

Gesteld kan worden dat het voorgenomen plan zelf geen extern veiligheidsrisico vormt. Voor wat betreft externe veiligheid zijn er naar de omgeving toe geen belemmeringen te verwachten. Uitgebreid onderzoek naar externe veiligheid is na deze quickscan dan ook niet nodig.

3.5 (Ondergrondse) infrastructuur, kabels en (buis)leidingen

Toetsingskader

Teneinde een goede belangenafweging mogelijk te maken voor de vele functies binnen het plangebied is het noodzakelijk om inzicht te hebben in de ligging en eigenschappen van binnen het plangebied voorkomende kabels en leidingen. Sommige van deze kabels en leidingen vereisen een bepaalde afstand tot gevoelige functies. Voor het plan is met name de ligging van de hoofdtransportleidingen van belang, aangezien deze gekoppeld zijn aan een bepaalde afstand die aangehouden dient te worden waarbinnen geen bebouwing mag plaatsvinden.

Transport van gevaarlijke stoffen vindt plaats over de weg, het spoor, het water en door buisleidingen. Tijdens het transport kunnen dingen misgaan waardoor de gevaarlijke lading kan ontbranden of exploderen of waardoor er bijvoorbeeld giftige gassen ontsnappen via een lek of breuk. Bij risicovolle buisleidingen kan gedacht worden aan (hogedruk) transport van aardgas, maar ook van olie, benzine, kerosine, chemische producten en industriële gassen. Deze stoffen kunnen giftig, lichtontvlambaar, of brandbaar zijn. Buisleidingen lopen meestal ondergronds, maar kunnen soms ook bovengronds voorkomen.

De grootste kans op een beschadiging aan een buisleiding ontstaat door graafwerkzaamheden. Denk hierbij aan werkzaamheden aan gas-, olie- en waterleidingen in de grond, of kabels voor stroom, TV, telefoon en internet. De risicokaart toont alle aardgasleidingen vanaf een diameter van 50 mm en een druk van 16 bar, alle buisleidingen voor brandbare vloeistoffen vanaf een diameter van 100 mm en alle overige buisleidingen waarvan geldt dat er een overschrijding van de wettelijke

norm is op 5 meter afstand van de buis. Deze wettelijke norm is het plaatsgebonden risico 10^{-6} .

Het Besluit Externe Veiligheid Buisleidingen (Bevb) is op 1 januari 2011 in werking getreden. In het Besluit externe veiligheid buisleidingen zoals dit per 1 januari 2011 geldt, staan veiligheidseisen voor de exploitant en de gemeente. Exploitanten hebben een zorgplicht en moeten ervoor zorgen dat hun buisleidingen veilig zijn. Gemeenten moeten buisleidingen in hun bestemmingsplan opnemen en bij nieuwbouw zorgen voor genoeg afstand tot de buisleidingen.

Motivering ondergrondse infrastructuur voor wijzigings-/bouwplan

Teneinde een goede belangenafweging mogelijk te maken voor de voorgenomen functiewijziging is het noodzakelijk om inzicht te hebben in de ligging en eigenschappen van binnen het plangebied voorkomende kabels en leidingen. Sommige van deze kabels en leidingen vereisen een bepaalde afstand tot gevoelige functies. Voor onderhavig plan zijn er geen belemmeringen aan de orde, zodat er in dit opzicht geen gevolgen zijn voor dit plan.

Besluit externe veiligheid buisleidingen

Er bevindt zich geen (hoge druk) gasleiding binnen of op korte afstand van het plangebied.

Overige kabels en (buis)leidingen

Nutsbedrijven eisen dat kabels en leidingen in het openbaar gebied (komen te) liggen. De initiatienemer van onderliggend bouwplan is verplicht zorg te dragen voor een door gemeente en nutsbedrijven geaccordeerde wijze van aansluiting.

Overige zonering

Er zijn in/op en nabij het plangebied verder geen ondergrondse leidingen, waterkeringen, straalpaden, molenbiotopen of invliegfunnels aanwezig waarvan de aanwezigheid van invloed kunnen zijn op de voorgenomen ontwikkeling.

Conclusie

Gesteld kan worden dat het voorgenomen plan, beschouwd vanuit de aspecten ondergrondse infrastructuur, kabels en leidingen, geen problemen oplevert. Nader onderzoek is na deze quickscan niet nodig.

3.6 Milieueffectrapportage

Doelstelling en (wettelijk) beleidskader

Per 1 april 2011 is het Besluit m.e.r. gewijzigd. De belangrijkste aanleidingen hiervoor zijn de modernisering van de m.e.r. wetgeving in 2010 en de uitspraak van het Europese Hof van 15 oktober 2009. Uit deze uitspraak volgt dat de omvang van een project niet het enige criterium mag zijn om wel of geen m.e.r.(-beoordeling) uit te voeren. Ook als een project onder de drempelwaarde uit lijst D zit, kan een project belangrijke nadelige gevolgen hebben, als het bijvoorbeeld in of nabij een gevoelig natuurgebied ligt. Gemeenten en provincies moeten daarom vanaf 1 april 2011 ook bij kleine bouwprojecten beoordelen of een m.e.r.-beoordeling nodig is. Achterliggende gedachte hierbij is dat ook kleine projecten het milieu relatief zwaar kunnen belasten en ook bij kleine projecten van geval tot geval moet worden beoordeeld of een m.e.r. nodig is.

Een m.e.r.-beoordeling is een toets van het bevoegd gezag om te beoordelen of bij een project belangrijke nadelige milieugevolgen kunnen optreden. Wanneer uit de toets blijkt dat er belangrijke nadelige milieugevolgen kunnen optreden moet er een m.e.r.-procedure worden doorlopen. Met andere woorden dan is het opstellen van een m.e.r. nodig.

De vormvrije m.e.r.-beoordeling is dus altijd nodig als een besluit of plan wordt voorbereid over activiteiten die voorkomen op de D-lijst en die onder de drempelwaarden liggen.

Voor de vormvrije m.e.r.-beoordeling gelden twee voorwaarden:

1. het gaat over één of meer activiteiten die voorkomen op de D-lijst van het Besluit m.e.r.;
2. de omvang van al die activiteit(en) ligt onder de drempelwaarde (kolom 2 van de D-lijst).

Bij besluiten en plannen over activiteiten die niet op de D-lijst staan, is de vormvrije m.e.r.-beoordeling dus niet nodig.

Motivering m.e.r. voor wijzigings-/bouwplan

In de bijlage bij het Besluit m.e.r. is opgenomen welke activiteiten m.e.r.-plichtig zijn (de C-lijst) en welke activiteiten m.e.r.-beoordelingsplichtig zijn (de D-lijst).

Bij de vormvrije m.e.r.-beoordeling kan aandacht worden besteed aan het volgende:

- een globale beschrijving van de ingreep-effectrelaties en dosis-effectrelaties van de voorgenomen activiteit;
- wat zijn maatgevende effecten van de voorgenomen activiteit? Is er sprake van emissies (bijvoorbeeld van geluid, lucht), verkeersaantrekkende werking e.d.? Wat is het ruimtebeslag?
- wat is de afstand van de activiteit(en) tot gebieden die gevoelig zijn?
- zijn er met betrekking tot de activiteit indicatieve invloedsafstanden bekend? (bijvoorbeeld uit het 'groene boekje')
- waarvoor zijn de gebieden gevoelig? Heeft de voorgenomen activiteit daar invloed op?

Om te bepalen of een m.e.r.-beoordeling noodzakelijk is, dient bepaald te worden (1) of de ontwikkeling de drempelwaarden uit de D-lijst van het Besluit m.e.r. overschrijdt, (2) of de ontwikkeling in een gevoelig gebied ligt en (3) of er belangrijke milieugevolgen zijn.

1. In het plangebied wordt de realisatie van 36 woningen mogelijk gemaakt. Er is daarmee geen sprake van een overschrijding van de drempelwaarden uit de D-lijst van het Besluit m.e.r.

2. In onderdeel A van de bijlage bij het Besluit m.e.r. is bepaald wat verstaan wordt onder een 'gevoelig gebied'. Als gevoelig gebied zijn gebieden aangewezen die beschermd worden op basis van de natuurwaarden, landschappelijke waarden, cultuurhistorische waarden en waterwingebieden. Het plangebied behoort niet tot een waterwinlocatie, waterwingebied of grondwaterbeschermingsgebied. Ook behoort het plangebied niet tot een gebied waarbinnen een Rijksmonument ligt of een Belvédèregebied.

3. In dit hoofdstuk worden de milieueffecten beschouwd, zoals geluid en luchtkwaliteit. Hieruit blijkt dat er door onderhavig bestemmingsplan geen sprake zal zijn van nadelige milieugevolgen.

Conclusie

Uit jurisprudentie blijkt dat het oordeel of een ruimtelijke ontwikkeling wel of niet aangemerkt kan worden als een stedelijk ontwikkelingsproject onder andere afhangt van de aard en omvang van het plan/voornemen en de vraag of er per saldo aanzienlijke negatieve gevolgen voor het milieu kunnen ontstaan. Uit rechtbankuitspraken zijn hiertoe algemeen geformuleerde vragen af te leiden, zoals:

- o Is het project gelegen in een stedelijke omgeving? *Ja*
- o Wordt de omgeving waarin het project is gelegen, ontsloten door grote ontsluitingswegen? *Ja*

- o Zijn de milieugevolgen van het project als beperkt aan te merken? *Ja*
- o Is het aantal vierkante meters dat wordt beoogd voor het project, minder dan het aantal vierkante meters dat op grond van het bestemmingsplan wel is toegestaan?
- o Wijkt de branche waarbinnen het project valt, qua ruimtelijke impact af van de branches die wel zijn toegestaan? *Ja*
- o Is het perceel waarop het project is gesitueerd, gelegen binnen een gebied met een gemengd karakter? *Ja*

Gelet op het kleinschalige karakter van het plan in vergelijking met de plandrempels uit het Besluit m.e.r., de ligging van het plangebied (niet in de buurt van een Natura 2000-gebied) en de kenmerken van de potentiële effecten zullen geen belangrijke negatieve milieugevolgen optreden. Dit blijkt ook uit de milieutoets van de verschillende milieuaspecten, zoals deze in de overige paragrafen zijn opgenomen.

Bij onderhavige ontwikkeling wordt uitgegaan van een 'stedelijk ontwikkelingsproject', zoals bedoeld in het Besluit m.e.r. Het realiseren van woningen valt in beginsel onder onderdeel D (stedelijk ontwikkelingsproject, categorie D.11.2) van de bijlage bij het Besluit m.e.r. Aangezien het gaat om de oprichting van 36 woningen wordt dit niet gezien als een stedelijk ontwikkelingsproject in de zin van het Besluit m.e.r. Volledigheidshalve is een vormvrije m.e.r.-aankomstnotitie opgesteld. Deze is bijgevoegd als bijlage 9.

3.7 Lucht

Doelstelling en (wettelijk) beleidskader

Hoewel de luchtkwaliteit de afgelopen decennia in Nederland is verbeterd, voldoet ze nog steeds niet overal aan de normen. Met name fijn stof en stikstofdioxiden leveren problemen op.

Het doel van het luchtkwaliteitsonderzoek is het geven van inzicht in de gevolgen van een plan voor de luchtkwaliteit om een goede luchtkwaliteit te kunnen garanderen. Daarom moet luchtkwaliteit al in een vroeg stadium van de planvorming worden meegewogen. Gegevens over de luchtkwaliteit worden verzameld om vervolgens te kunnen bepalen of er voor het doorgaan van het project al dan niet aanvullende maatregelen nodig zijn. In de praktijk zullen met name fijn stof en stikstofdioxiden moeten worden onderzocht. Daarnaast kan een goede ruimtelijke ordening met zich brengen dat een afweging wordt gemaakt rondom de aanvaardbaarheid van een project op een bepaalde locatie.

De luchtkwaliteit hoeft (artikel 5.16 Wet milieubeheer) geen belemmering te vormen voor ruimtelijke ontwikkelingen als:

- er geen sprake is van een feitelijke of dreigende overschrijding van een grenswaarde;
- een plan of project niet in betekenende mate (NIBM) bijdraagt;
- een project per saldo niet tot een verslechtering van de luchtkwaliteit leidt;
- een project is opgenomen in een regionaal programma van maatregelen of in het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL) dat tevens voorziet in maatregelen om de luchtkwaliteit te verbeteren.

De luchtkwaliteit komt voort uit Europese wet- en regelgeving en de hoofdlijnen van de regelgeving zijn opgenomen in de Wet milieubeheer. In de Nederlandse wetgeving is opgenomen dat in het geval van ruimtelijke ontwikkelingen beoordeeld moet worden welk effect de gewenste ontwikkeling heeft op de luchtkwaliteit. Er zijn echter situaties waarin een ontwikkeling 'niet in betekenende mate' bijdraagt aan (de verslechtering) van de luchtkwaliteit. In het besluit 'niet in betekenende mate bijdragen' (Besluit NIBM) en in de regeling 'niet in betekenende mate bijdragen' (Regeling NIBM) is aangegeven in welke gevallen hiervan sprake is.

Concreet is in het Besluit NIBM vastgelegd in welke gevallen een ontwikkeling niet in betekenende mate bijdraagt aan de concentratie van een bepaalde stof. Een ontwikkeling is NIBM als aannemelijk is gemaakt dat de ontwikkeling een toename van de concentratie veroorzaakt van maximaal 3%. De 3% grens wordt gedefinieerd als 3% van de grenswaarde voor de jaargemiddelde concentratie van fijn stof (PM₁₀) of stikstofdioxide (NO₂). Dit komt overeen met 1,2 microgram/m³ voor zowel fijn stof en NO₂.

In de Regeling NIBM is een lijst met categorieën van gevallen (inrichtingen, kantoor- en woningbouwlocaties) opgenomen die sowieso niet in betekenende mate bijdragen aan de luchtverontreiniging. Deze gevallen kunnen zonder toetsing aan de grenswaarden voor het aspect luchtkwaliteit uitgevoerd worden. Ook als het bevoegd gezag op een andere wijze, bijvoorbeeld door berekeningen, aannemelijk kan maken dat het geplande project NIBM bijdraagt, kan toetsing aan de grenswaarden voor luchtkwaliteit achterwege blijven.

De regeling geeft concrete getallen voor plannen die gaan over bijvoorbeeld de bouw van woningen en/of kantoren. De grens voor woningbouwplannen ligt bij 1% op 500 woningen. Als er twee ontsluitingswegen zijn, mag een grens van 1.000 woningen worden gehanteerd.

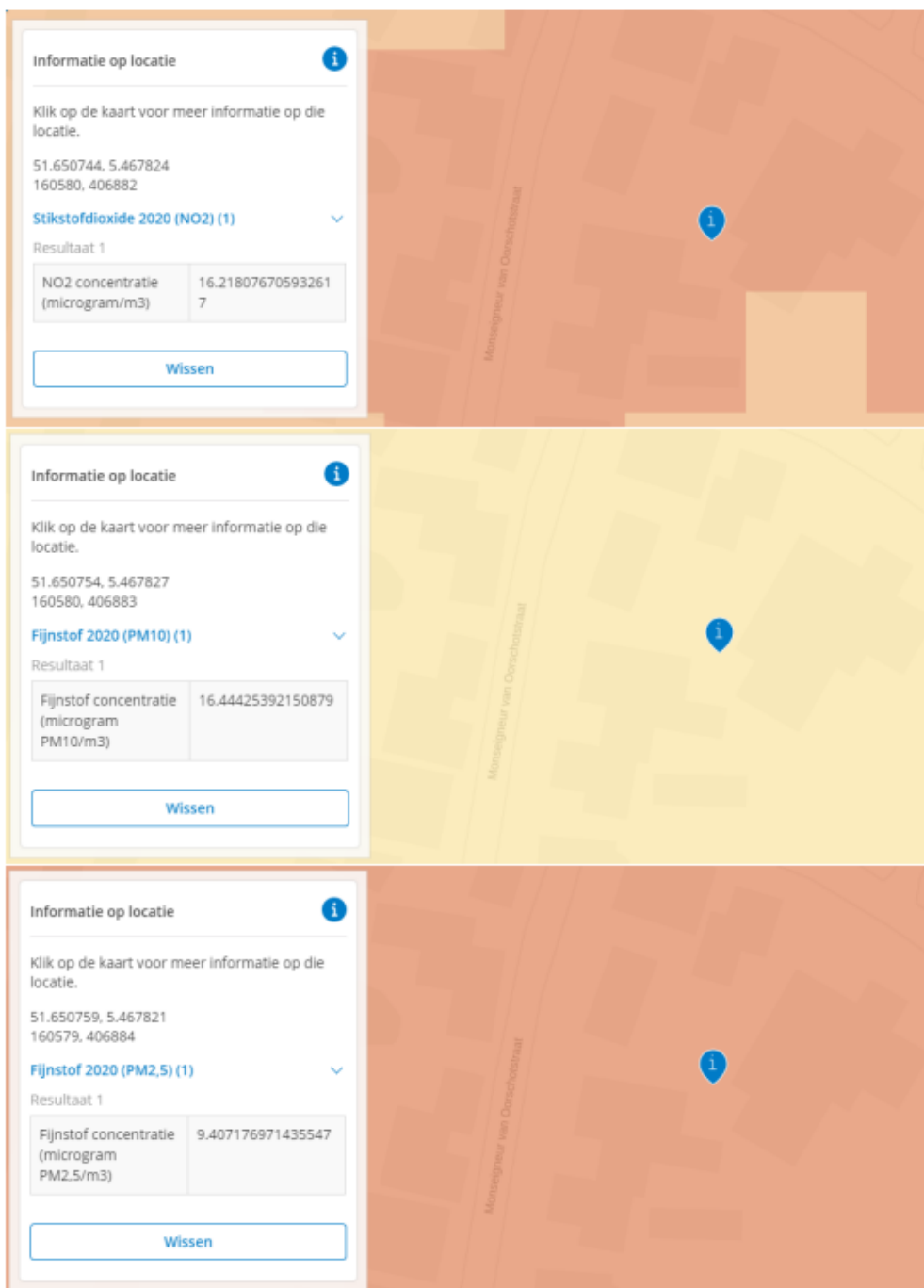
Op 15 januari 2009 is het Besluit gevoelige bestemmingen (luchtkwaliteitseisen) in werking getreden die toeziet op het beschermen van bepaalde gevoelige groepen mensen (bijvoorbeeld kinderen, ouderen en zieken). De intentie van het Besluit gevoelige bestemmingen is dat bepaalde gebouwen (bijvoorbeeld scholen, kinderdagverblijven, bejaarden- en verzorgingstehuizen) niet meer worden gebouwd in gebieden waar de normen worden overschreden. Daartoe voorziet het besluit in zones waarbinnen luchtkwaliteitsonderzoek nodig is: 300 meter aan weerszijden van rijkswegen en 50 meter langs provinciale wegen, gemeten vanaf de rand van de weg. In de context van het besluit worden ziekenhuizen, woningen en sportaccommodaties niet als 'gevoelige bestemming' gezien.

Motivering lucht voor bestemmings-/bouwplan

Plannen hebben pas een negatief effect op de luchtkwaliteit, zodra de verkeersgeneratie in ruime mate toeneemt. Ter vergelijking; een effect op de luchtkwaliteit hoeft pas aangetoond te worden als de bouw van 1.500 woningen of 66.667 m² kantoor en de daarmee gepaard gaande verkeersgeneratie plaatsvindt.

Onderhavig plan heeft uiteraard een veel lagere verkeersaantrekkende functie dan 1.500 nieuwe woningen of 66.667 m² nieuw kantooroppervlakte. Hierdoor valt de voorziene woningoprichting ruim onder de 3 % grens voor PM₁₀ of NO₂. Deze wijziging draagt dan ook 'niet in betekenende mate' (NIBM) bij aan de luchtverontreiniging.

Uit de uitsnede van de Atlas Leefomgeving op navolgende afbeelding blijkt dat de luchtkwaliteit ter plaatse van het plan aanvaardbaar is, er wordt ruimschoots voldaan aan de grenswaarden.



Gesteld kan worden dat de luchtkwaliteit zal voldoen aan de grenswaarden en dat de luchtkwaliteit verder geen belemmeringen vormt voor de te volgen procedure. Het plan voldoet aan de uitvoeringsregels uit het Besluit Nibm en de Regeling Nibm. Aanvullende berekeningen zijn in het kader van het aspect luchtkwaliteit niet aan de orde. Het aspect luchtkwaliteit levert derhalve geen beperking en/of belemmeringen op aan de planontwikkeling.

Conclusie

Het plan heeft derhalve geen negatieve invloed op de heersende achtergrondconcentraties luchtverontreinigende stoffen in de directe omgeving van het plangebied. Andersom hebben de heersende achtergrondconcentraties luchtverontreinigende stoffen in Heeswijk-Dinther specifiek en gemeente Bernheze als geheel, ook geen negatieve invloed op het plangebied.

Het bestemmingsplan zelf biedt daarmee geen mogelijkheden om overschrijdingen teniet te doen, noch staat het plan het bereiken van de algemene doelstelling voor luchtkwaliteit in de weg.

3.8 Bodem

Doelstelling en (wettelijk) beleidskader

Het doel van de bodemtoets bij ruimtelijke plannen is na te gaan of de bodemkwaliteit geschikt is voor het beoogde gebruik en of de bodemkwaliteit een eventuele (financiële) belemmering vormt voor de uitvoerbaarheid van de plannen. Een bodemonderzoek moeten worden uitgevoerd om te kunnen beoordelen of de bodem geschikt is voor de geplande functie en of er sprake is van een eventuele saneringsnoodzaak. Artikel 3.1.6 lid 1 van het Besluit ruimtelijke ordening bepaalt dat bij een ruimtelijk plan rekening gehouden moet worden met de bodemkwaliteit ter plaatse. De reden hiervoor is dat eventueel aanwezige bodemverontreiniging van groot belang kan zijn voor de keuze van bepaalde bestemmingen en/of voor de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan.

Op grond van artikel 3.1.6 dient een bestemmingsplan alsmede een ontwerp hiervoor vergezeld te gaan van een toelichting, waarin de uitkomsten zijn neergelegd van het met toepassing van artikel 3:2 van de Algemene wet bestuursrecht (Awb) verrichte onderzoek (waaronder onderzoek naar de kwaliteit van de bodem).

Motivering bodem voor wijzigings-/bouwplan

Ten behoeve van het planvoornemen is op een deel van het plangebied, namelijk ter plaatse van Hoofdstraat 45-47, door Bodeminzicht een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd. Hierna zijn de conclusie en het advies uit het onderzoek letterlijk overgenomen. De integrale onderzoeksrapportage is als bijlage 3 bij de plantoelichting opgenomen.

Conclusie

Ter plaatse van de onderzoekslocatie zijn geen verontreinigingen aangetoond die aanleiding vormen voor het uitvoeren van nader of aanvullend bodemonderzoek. De bodemkwaliteit ter plaatse van de onderzoekslocatie vormt, behoudens de met asbest verontreinigde druppelzone naast het bedrijfspand, geen belemmering voor de beoogde verkoop en aanvraag van een bestemmingswijziging.

Advies

Geadviseerd wordt de bodem (0,0 tot 0,1 m-mv) aan de oostzijde van de loods te saneren tot een meter uit de muur. De omvang wordt ingeschat op 2 tot 4 m³ grond.

Voor het deel 'Hoofdstraat 45-47' geldt dat de ernstige asbestverontreiniging in de bodem bij de druppelzone langs de oostzijde van de bedrijfsloods voorafgaand aan sloop van de opstallen dient te worden gesaneerd. Er dient hiervoor een BUS-melding te worden gedaan bij de Omgevingsdienst Zuidoost Brabant (ODZOB).

Op het resterende deel van het plangebied aan Hoofdstraat 47a, 49 – Monseigneur van Oorschotstraat 9 is (aanvullend) door MILON een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd. Hierna zijn de conclusie en aanbevelingen uit het onderzoek letterlijk overgenomen. De integrale onderzoeksrapportage is als bijlage 4 bij de plantoelichting opgenomen.

Het onderzoek heeft geleid tot een goed beeld van de bodemkwaliteit ter plaatse van de onderzoekslocatie. Ter plaatse zijn licht tot matig verhoogde gehalten in de grond en licht verhoogde concentraties in het grondwater aangetoond. Er wordt niet verwacht dat er sprake is van sterk verhoogde waarden op het terrein. Aanvullend onderzoek wordt hierom niet noodzakelijk geacht. Ter plaatse is geen indicatief asbestgehalte boven de norm van nader onderzoek aangetroffen. De locatie is daarmee onverdacht op het voorkomen van een verontreiniging met asbest. Nader asbestonderzoek is niet noodzakelijk.

Voor het deel 'Hoofdstraat 47a-49 en Monseigneur van Oorschootstraat 9' geldt dat met het uitgevoerde bodemonderzoek onvoldoende inzicht is verkregen in de mate en omvang van een potentiële zinkverontreiniging in de grond bij boring 2 op de locatie Monseigneur van Oorschootstraat 9. De overige boringen staan te ver weg voor een gedegen afperking. Echter, omdat een zinkverontreiniging niet snel leidt tot onaanvaardbare risico's en de kosten van een eventuele bodemsanering de voorziene planvorming niet zullen belemmeren, wordt het niet noodzakelijk geacht om in het kader van de bestemmingsplanwijziging nader bodemonderzoek te verrichten.

Verder is op het deel 'Hoofdstraat 47a-49 en Monseigneur van Oorschootstraat 9' de japanse duizendknoop in de bodem is aangetroffen. Het is wenselijk deze exoot te bestrijden, onder andere omdat de plant tot schade van gebouwen kan leiden. Daarnaast dient grond die vrijkomt van de locatie onderzocht te worden op de aanwezigheid van de japanse duizendknoop. Eén en ander volgt uit de EU-verordening 1143/2014 en het daarop gebaseerde handelsverbod uit het Besluit natuurbescherming. Doel van deze wetgeving is de introductie en verspreiding van soorten op de Unielijst van invasieve soorten ODBN, 8 Kenmerk Z/192810 te voorkomen. Het is niet de verwachting dat dit tot een belemmering leidt voor de planvorming, ook al zijn er wel extra kosten verbonden aan de bestrijding, de afvoer en verwerking van vrijkomende grond.

Conclusie

De volgende verontreinigingen zijn aangetroffen: asbestverontreiniging in druppelzone, potentiële sterke verontreiniging met zink aan de achterzijde van het voormalig restaurant en de aanwezigheid van japanse duizendknoop. Deze verontreinigingen vormen geen belemmering voor het beoogde gebruik en planvorming. Wel zullen deze kostenverhogend werken.

Conclusie is dat het aspect bodem – na het treffen van de geadviseerde vervolgmaatregelen en -acties ten aanzien van de Hoofdstraat 45-47 – de beoogde planontwikkeling niet in de weg staat.

3.9 Water

Doelstelling en (wettelijk) beleidskader

Bij de watertoets gaat het om het verantwoorden van de waterhuishoudelijke aspecten bij ruimtelijke plannen en besluiten. Met behulp van de watertoets wordt er naar gestreefd om het waterhuishoudkundig aspect in combinatie met het ruimtelijke beleid toe te passen op het beoogde plangebied, waarbij op basis van de voorgenomen ontwikkelingen gezocht is naar een hydrologisch neutrale oplossingsrichting.

De watertoets is wettelijk verankerd in artikel 5.1.3 van het Besluit ruimtelijke ordening. Dit besluit verplicht tot het opnemen van 'een beschrijving van de wijze waarop in het bestemmingsplan rekening is gehouden met de gevolgen voor de waterhuishouding' in de toelichting van ruimtelijke plannen van provincies, regionale openbare lichamen en gemeenten in het kader van de Wro.

Vanuit verschillende overheidsniveaus zijn beleid en uitgangspunten geformuleerd voor wat betreft de omgang met afstromend hemelwater. De belangrijkste uitgangspunten hierbij zijn het hydrologisch neutraal ontwikkelen en het doorlopen van de volgorde 'hergebruik-vasthouden-berging-afvoer'.

Het plangebied valt binnen het beheersgebied van Waterschap Aa en Maas. Ook voor het Waterschap Aa en Maas is hydrologisch neutraal ontwikkelen speerpunt bij ruimtelijke ingrepen in haar beheersgebied.

Het waterschap heeft een beleidsnota met uitgangspunten ten behoeve van de watertoets. Hierbij staan de volgende principes centraal:

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

De voornoemde principes liggen in lijn met het landelijke beleid ten aanzien van de watertoets. Gestreefd dient te worden naar een waterhuishoudkundig minimaal gelijkwaardige situatie. Het belangrijkste gegeven is het geohydrologisch compenseren van een eventuele toename van verharde oppervlakte, waardoor hemelwater versneld kan worden afgevoerd.

Motivering water voor wijzigings-/bouwplan

Ten behoeve van het planvoornemen is door MILON een watertoets uitgevoerd. Hierna zijn de samenvatting en conclusies van het onderzoek letterlijk overgenomen. De integrale onderzoeksrapportage is als bijlage 5 bij de plantoelichting opgenomen.

Watertoets

De nieuwe parkeerplaatsen worden aangelegd middels halfverharding. Deze zijn voor 50% meegerekend als verharding. De ontwikkeling op de onderzoekslocatie heeft, zoals blijkt uit de tabel, tot gevolg dat het verhard oppervlak afneemt met circa 180 m². De infiltratiecapaciteit in het plangebied zal in de toekomstige situatie derhalve toenemen. Omdat er reeds een regenwaterstelsel aanwezig is dient de nieuwe ontwikkeling volledig gescheiden te worden aangesloten.

Tabel 3. verhardingssituatie huidige en toekomstige situatie

	Huidige m ² (circa)	Toekomstig m ² (circa)	Verschil m ² (circa)
Bebouwing	1.056	1.250	+194
Verharding	2.214	1.470	-744
Grastegel parkeerplaatsen	0	740 / 2 = 370	+370
Groen	700	510	+ 190
Totaal onverhard	949	1.129	-180
Totaal verhard	3.270	3.090	+180
Totaal perceel	4.219	4.219	-/-

De ontwikkeling op de onderzoekslocatie heeft, zoals blijkt uit de tabel, tot gevolg dat het verhard oppervlak afneemt met circa 180 m². De infiltratiecapaciteit in het plangebied zal in de toekomstige situatie derhalve toenemen. De gemeente Bernheze heeft aangegeven dat voor het bepalen van de bergingsopgave uitgegaan moet worden van het verhard oppervlak in de beoogde situatie. De benodigde compensatie bedraagt derhalve 163 m³.

Geadviseerd wordt invulling te geven aan de bergingseis door met grindkoffers of infiltratiekratten te werken of een Rockflow-systeem te realiseren. De lage GHG maakt de aanleg van dergelijke voorzieningen mogelijk. Door het aanleggen van bijvoorbeeld een van de bovengenoemde voorzieningen wordt invulling gegeven aan de bergingseis van het waterschap en hydrologisch neutraal ontwikkelt. De uitwerking van een dergelijk infiltratiesysteem wordt uitgewerkt door een geohydrologisch adviesbureau.

De gemeente Bernheze heeft de initiatiefnemer erop gewezen dat het terreindeel ten zuiden van het huidige kantoor circa 0,3 meter lager is gelegen ten opzichte van de omgeving. Dit brengt het risico met zich mee dat het hemelwater uit de omgeving zich daar verzameld met mogelijke waterschade aan panden tot gevolg. Hierdoor is bij nadere uitwerking het ophogen van de nieuwbouw appartementen mogelijk noodzakelijk.

Geadviseerd wordt om de openbare wegen op één oor aan te leggen zodat het hemelwater makkelijk kan infiltreren in het groen om de wegen en de parkeerplaatsen. Omdat er reeds een regenwaterstelsel aanwezig is dient de nieuwe ontwikkeling volledig gescheiden te worden aangesloten.

Conclusie

Conclusie is dat het aspect water – na het treffen van de geadviseerde vervolgmaatregelen en -acties – de beoogde planontwikkeling niet in de weg staat.

3.10 Flora en fauna en stikstofdepositie

Doelstelling en (wettelijk) beleidskader

Wet natuurbescherming (Wnb)

Op 1 januari 2017 is de Wet natuurbescherming in werking getreden. In deze wet worden drie eerdere wetten vervangen. Het gaat om de Natuurbeschermingswet 1998 (Nb-wet) inclusief het Programma Aanpak Stikstof, de Boswet en de Flora- en faunawet. De bescherming van de Natura 2000-gebieden is ondervangen in onderdeel gebiedsbescherming (vervangt Nb-wet). Voor bestemmingsplannen is het toetsingskader voor deze gebieden in de basis ongewijzigd gebleven ten opzichte van de Nb-wet.

Als (een wijziging van) een bestemmingsplan negatieve gevolgen heeft voor de Natura 2000- gebieden kan het plan in beginsel niet worden vastgesteld. In dat geval moet het bevoegd gezag volgens artikel 2.8, van de Wet natuurbescherming (Wnb) eerst een passende beoordeling opstellen. Uit de passende beoordeling moet blijken dat de instandhoudingsdoelstellingen van de betreffende gebieden niet aangetast worden door het plan. Eventueel worden maatregelen opgenomen die getroffen worden om dit te bereiken. Als niet aangetoond wordt dat aan de instandhoudingsdoelstellingen voldaan wordt, kan het plan geen doorgang vinden.

Met behulp van een voortoets kan het bevoegd gezag bepalen of op voorhand negatieve gevolgen uit te sluiten zijn. Hierbij moet voor de gewenste situatie worden uitgegaan van de maximale planologische mogelijkheden. Voor plannen die ten opzichte van de uitgangssituatie op het referentiemoment geen significante toename in stikstofdepositie veroorzaken, zijn negatieve effecten ten aanzien van dit aspect uit te sluiten. In dat geval hoeft geen passende beoordeling te worden opgesteld.

AERIUS Calculator

Voor het berekenen van de stikstofdepositie op Natura 2000-gebieden is het rekenprogramma AERIUS Calculator voorgeschreven.

Motivering flora en fauna en stikstofdepositie voor wijzigings-/bouwplan

Ten behoeve van het planvoornemen is door Blom Ecologie onderzoek flora en fauna en stikstof(depositie)-onderzoek uitgevoerd. Hierna zijn de vervolgstappen en te treffen maatregelen, zoals beschreven in de onderzoeksrapportage, letterlijk overgenomen. De integrale onderzoeksrapportage is als bijlage 6 bij de plantoelichting opgenomen.

Conclusie

De sanering van de bebouwing en de ontwikkeling van 2 nieuwbouwcomplexen, bestaande uit 35 koopappartementen aan de Hoofdstraat 47a, 49 en Monseigneur van Oorschootstraat 9 te Heeswijk-Dinther is uitvoerbaar zoals bepaald in de Wro (art. 3.1.6 Bro).

Vervolgstappen

- *Voor de beoogde ontwikkeling dient aanvullend onderzoek naar huismus uitgevoerd te worden. Een aanvullend onderzoek naar huismus wordt uitgevoerd middels twee gerichte veldbezoeken in de periode 1 april t/m 15 mei of middels vier gerichte veldbezoeken in de periode 10 maart t/m 20 juni (met een tussenperiode van 10 dagen tussen de veldbezoeken), conform het Kennisdocument Huismus (BIJ12, 2017). Een technische inspectie kan worden uitgevoerd middels het inspecteren van de dakruimte. Buiten het broedseizoen kan dit tussen 15 september en 1 maart. Bij een technische inspectie bestaat er de kans dat er geen onderscheid gemaakt kan worden tussen oud nestmateriaal en recentelijk gebruikte nesten.*
- *Voor de beoogde ontwikkeling dient aanvullend onderzoek naar vleermuizen uitgevoerd te worden. Een aanvullend onderzoek naar vleermuizen wordt uitgevoerd middels minimaal vijf gerichte veldbezoeken in de periode 15 april t/m 30 september, conform het meest actuele Vleermuisprotocol (NGB). Hiervan dienen 3 rondes in het voorjaar en 2 in het najaar plaats te vinden. De potentie van de planlocatie voor verschillende typen verblijfplaatsen en vleermuissoorten wordt in tabel 4 uiteengezet. Er is geen sprake van aantasting van een mogelijk essentieel foerageergebied of essentiële vliegroute.*

Te treffen maatregelen

- *Tijdens de werkzaamheden moet voorzichtig worden gehandeld met alle voorkomende flora en fauna (Algemene zorgplicht).*
 - *Wanneer ondanks zorgvuldig handelen, onderzoek en advies schade lijkt te ontstaan voor beschermde flora en fauna, dient direct contact opgenomen te worden met een ter zake deskundige.*
 - *Alle aanwezige vegetatie of bodemmateriaal (takken, stronken) gefaseerd verwijderen. Dit om bodembewonende dieren de kans te bieden in de nabijgelegen omgeving een ander leefgebied te benutten.*
 - *Er wordt gelegenheid gegeven aan dieren, die tijdens de werkzaamheden worden gevonden, te vluchten of zich te verplaatsen naar een schuilplaats buiten het bereik van de werkzaamheden.*
 - *De planlocatie tijdens de werkzaamheden en in de nieuwe situatie bij voorkeur niet verlichten en in de periode april-oktober de werkzaamheden tussen zonsopgang en zonsondergang uitvoeren (buiten schemerperiodes). Mocht verlichting noodzakelijk zijn hierbij een vleermuisvriendelijke verlichtingswijze toepassen (amberkleurig licht, lichtbundel nederwaarts richten, toepassen geconvergeerde lichtbundel).*
 - *De kap- en sloopwerkzaamheden opstarten of uitvoeren buiten het broedseizoen van vogels (indicatief medio maart t/m medio juli). Als dit niet mogelijk is dienen de potentiële nestlocaties van algemene broedvogels ruim voorafgaand aan het broedseizoen ongeschikt of ontoegankelijk gemaakt te worden. E.e.a. op aanwijzing van deskundige. Als werkzaamheden in het broedseizoen worden uitgevoerd die mogelijk resulteren in het wegnemen of verstoren van broedgevallen dient voor aanvang door een ter zake deskundig gecontroleerd te worden of er broedvogels aanwezig zijn.*
-

Blom Ecologie heeft tevens een notitie opgesteld welke ingaat op de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan in relatie tot de Wet natuurbescherming. Uit de notitie blijkt dat, mits noodzakelijk, een ontheffing Wet natuurbescherming redelijkerwijs te verkrijgen is voor de beoogde ontwikkeling. Hiermee bestaan er aanknopingspunten voor het oordeel dat het soortenbeschermingsregime de planrealisatie niet in de weg staat.

De integrale notitie is als bijlage 6.1 bij de plantoelichting opgenomen.

Naar aanleiding van de uitgevoerde ecoscan heeft Blom Ecologie aanvullend huis- en vleermuizenonderzoek uitgevoerd. Hierna zijn de conclusies letterlijk overgenomen. De integrale onderzoeksrapportage is als bijlage 6.2 bij de plantoelichting opgenomen.

4.1 Huismus In 2022 is onderzoek uitgevoerd naar de aanwezigheid van de huismus in het plangebied aan de Hoofdstraat 47a, 49 en Monseigneur van Oorschootstraat 9 te Heeswijk-Dinther. Het onderzoek is uitgevoerd conform de bepalingen in het Kennisdocument huismus (BIJ12, 2017). Tijdens het onderzoek is vastgesteld dat in het onderzoeksgebied geen nesten van huismus aanwezig zijn. Alle vastgesteld nesten (16 stuks) vallen buiten het plangebied. Het plangebied maakt tevens geen deel uit van het essentiële leefgebied van de soort. De beoogde ingreep leidt niet tot overtreding van een verbodsbepaling van de Wet natuurbescherming art. 3.1, lid 2 (wegnemen nesten). Een ontheffing voor de huismus de beoogde werkzaamheden is derhalve niet noodzakelijk.

4.2 Vleermuizen In 2022 is onderzoek uitgevoerd naar de aanwezigheid van vleermuizen in het plangebied aan de Hoofdstraat 47a, 49 en Monseigneur van Oorschootstraat 9 te Heeswijk-Dinther. Het onderzoek is uitgevoerd conform de bepalingen in het meest actuele Vleermuisprotocol (NGB, 2021). Tijdens het onderzoek zijn 7 verblijfplaatsen van vleermuizen vastgesteld. Hiervan bevinden geen verblijfplaatsen in de bebouwing binnen het plangebied. Tevens maakt het plangebied geen deel uit van een essentiële vliegroute of essentieel foerageergebied. De beoogde ingreep leidt niet tot overtreding van een verbodsbepaling van de Wet natuurbescherming art. 3.5, lid 2 (verstoren vleermuizen) en lid 4 (wegnemen verblijfplaatsen). Een ontheffing voor vleermuizen de beoogde werkzaamheden is derhalve niet noodzakelijk.

4.3 Overige soorten Het onderzoek beperkte zich in beginsel tot huismus en vleermuizen. Tijdens het onderzoek zijn tevens 4 kauwennesten waargenomen. De nesten van deze soort genieten geen jaarronde bescherming, alleen in het broedseizoen. Indicatief betreft het broedseizoen de periode 15 maart t/m 15 juli. Om overtreding van de Wet natuurbescherming te voorkomen dienen werkzaamheden die mogelijk leiden tot verstoring of aantasting van nesten buiten het broedseizoen uitgevoerd te worden.

4.4 Vervolgstappen Voor de uitvoering van de ingreep is geen ontheffing Wnb nodig. Er gelden in het kader van de Wnb geen verdere vervolgstappen.

Stikstofdepositie

Ten behoeve van het planvoornemen is door Blom Ecologie een stikstofdepositie-onderzoek uitgevoerd. De beoogde ontwikkeling is wat betreft stikstofdepositie en gebiedsbescherming gedurende de gebruiksfase en de aanlegfase uitvoerbaar in het kader van de Wet natuurbescherming. Derhalve is er geen vergunning nodig en zijn er voor stikstof geen verdere vervolgstappen noodzakelijk. Er is geen sprake van stikstofdepositie op Natura 2000-gebieden.

De integrale onderzoeksrapportage is als bijlage 7 bij de plantoelichting opgenomen.

Conclusie

Conclusie is dat de aspecten flora en fauna en stikstofdepositie de beoogde planontwikkeling niet in de weg staan.

3.11 Verkeer en parkeren

Het Parkeerbeleidsplan Gemeente Bernheze (vastgesteld 9 juli 2015) schrijft voor dat bij nieuwe woningen wordt geparkeerd op eigen terrein.

Parkeerbalans				
Ontwikkeling	Eenheden	Parkeernorm	Benodigd	Aanwezig
Appartementen Hoofdstraat	28			
App <60m2	11	1,3 / app	14,30	
App >60m2	17	2 / app	34,00	
Appartementen Mgr. Van Oorschootstraat	8			
App <60m2	0	1,3 / app		
App >60m2	8	2 / app	16,00	
Totaal			64,30	65

Parkeerbalans

Wat betreft parkeren geldt dat het eigen terrein voorziet in 65 parkeerplekken.

Wat betreft mobiliteit en infrastructuur zal de ontsluiting plaatsvinden op de Hoofdstraat en de Monseigneur van Oorschootstraat. Na realisatie van het bouwplan zal het aantal verkeersbewegingen toenemen ten opzichte het huidige niveau. Echter is deze toename minimaal.

3.12 Historische kwaliteit

Doelstelling en (wettelijk) beleidskader

Doel van het archeologische onderzoek is het waar nodig beschermen van archeologische waarden en het streven naar behoud van de waarden in de bodem (in situ). De essentie van het archeologische onderzoek is het verkrijgen van gegevens over de archeologische resten in de bodem teneinde in een vroeg stadium een goede afweging te kunnen maken van alle bij een ruimtelijk besluit betrokken belangen.

Het archeologische onderzoek is verankerd in de Wet op de Archeologische Monumentenzorg uit 2007. De uitgangspunten van de wet zijn:

- archeologische waarden zoveel mogelijk in de bodem bewaren en alleen opgraven als behoud in de bodem (in situ) niet mogelijk is;
- de initiatiefnemer van een ruimtelijke ontwikkeling moet in een vroegtijdig stadium aangeven hoe met eventuele archeologische waarden bij bodemversturende ingrepen zal worden omgegaan. Dit houdt in een verplichting tot vooronderzoek bij werkzaamheden die de grond gaan verstoren;
- bodemverstoorders betalen archeologisch onderzoek en mogelijke opgravingen. De kosten voor noodzakelijke archeologische werkzaamheden komen ten laste van de initiatiefnemer.

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

Motivering historische kwaliteit voor wijzigings-/bouwplan

Archeologie

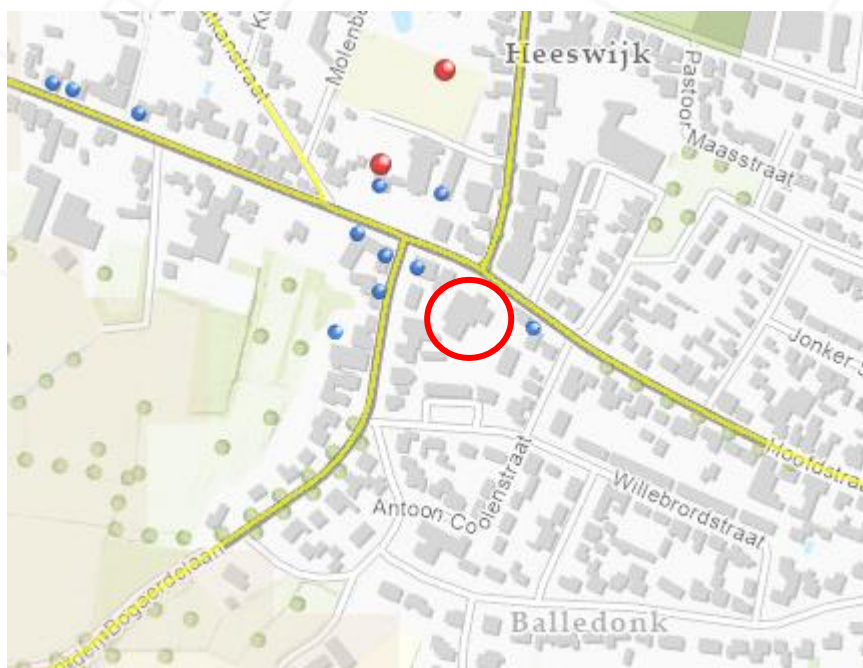
Ten behoeve van het planvoornemen is door Bureau voor Archeologie een bureau- en een inventariserend booronderzoek uitgevoerd. Hierna zijn de conclusies en het advies, zoals beschreven in de onderzoeksrapportage, letterlijk overgenomen. De integrale onderzoeksrapportage is als bijlage 8 bij de plantoelichting opgenomen.

Bureau voor Archeologie adviseert voorafgaand aan de nieuwbouw langs de Hoofdstraat, ter hoogte van het adresnummer 47a en 49, een archeologisch proefsleuvenonderzoek uit te voeren. Bij bouw van de berging en fietsenstallingen wordt geadviseerd bodemingrepen dieper dan 40 cm -mv te vermijden of een archeologisch proefsleuvenonderzoek uit te voeren. Voor de bouwwerkzaamheden langs de Mgr. van Oorschootstraat, ter hoogte van het adresnummer 9, wordt geen vervolgonderzoek geadviseerd. Dit onderzoek is met grote zorgvuldigheid uitgevoerd. Het is echter nooit uit te sluiten dat bij de graafwerkzaamheden toch archeologische resten worden aangetroffen op plaatsen en dieptes waar die niet worden verwacht. Eventuele archeologische resten is men verplicht te melden bij de Minister van OCW in overeenstemming met de Erfgoedwet. In dit geval wordt aangeraden om contact op te nemen met de gemeente Bernheze.

In algemene zin geldt altijd wel een meldingsplicht, indien er tijdens de bouwgraafwerkzaamheden alsnog archeologische indicatoren aangetroffen worden.

Cultuurhistorie

Van de hierna opgenomen uitsneden van respectievelijk de Cultuurhistorische Waardenkaart provincie Noord-Brabant en de Cultuurhistoriekaart Bernheze is af te lezen dat het plangebied zelf geen monumentale status of een anderszins vastgelegde beeldbepalende / cultuurhistorische kwaliteit bezit. Wel staan in de Hoofdstraat veel monumentale panden die deel uitmaken van een historisch ensemble (onder andere het voormalige gemeentehuis, de pastorie en de kerk). Onderhavig bouwplan is van invloed op de monumentale waarde van het ensemble van de rest van de Hoofdstraat. Hiermee samenhangend is geconcludeerd dat de voorgenomen bebouwing, na het doorvoeren van een kleine 'draaiing', aanvaardbaar is, aangezien hiermee aan de Hoofdstraat de historische, stedenbouwkundige structuur wordt versterkt.



Overige bouwkunst

Uitsnede Cultuurhistorische Waardenkaart provincie Noord-Brabant

Globale ligging plangebied



gemeentelijk monument

oud wegtracé - redelijk hoge waarde

Uitsnede Cultuurhistoriekaart Bernheze

Het plangebied zelf bezit geen monumentale status of een anderszins vastgelegde beeldbepalende kwaliteit. Wel staan in de Hoofdstraat veel monumentale panden die deel uitmaken van een historisch ensemble (onder andere het voormalige gemeentehuis, de pastorie en de kerk). Onderhavig bouwplan is van invloed op de monumentale waarde van het ensemble van de rest van de Hoofdstraat. Hiermee samenhangend is geconcludeerd dat de voorgenomen bebouwing, na het doorvoeren van een kleine 'draaiing', aanvaardbaar is, aangezien hiermee aan de Hoofdstraat de historische, stedenbouwkundige structuur wordt versterkt.

Conclusie

Met inachtneming van het bovenstaande kan op voorhand worden geconcludeerd dat de aspecten archeologie en cultuurhistorie de realisatie van het bouwplan niet in de weg staan. Hierbij geldt wel dat de geadviseerde bevindingen naar aanleiding van het uitgevoerde archeologische onderzoek in acht worden genomen.

3.13 Volksgezondheid in relatie tot veehouderijen

Verwezen kan worden naar hoofdstuk van de milieuscan van De Roever Omgevingsadvies (zie [bijlage 1](#)). Uit het onderzoek 'Veehouderij en Gezondheid Omwonenden deel 2' blijkt dat binnen een straal van 2 kilometer rondom geitenhouderijen zich een verhoogd aantal gevallen van longontsteking voordoet. Op een afstand van ongeveer 1 kilometer van het plangebied ligt de geitenhouderij aan Meerstraat 29 met 1.659 geiten. Het bevoegd gezag (de gemeente Bernheze) maakt een afweging of sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.

De gemeente heeft een zorgvuldige afweging gemaakt waarbij de gezondheidsrisico's voor de nieuwe bewoners aanvaardbaar zijn bevonden. De toekomstige bewoners worden op de hoogte gesteld van de aanwezige gezondheidsrisico's vanwege de aanwezigheid van geitenhouderijen binnen 2 km.

4. Stedenbouw en beeldkwaliteit

Voorliggend initiatief gaat uit van inbreiding en herstructurering van een bestaande bedrijfs- en horecalocatie. Het bouwplan streeft zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik na. Geen uitbreiding, wel inbreiding, transformatie, herontwikkeling, herstructurering en verdichting. Hiermee wordt expliciet aangesloten bij de provinciale en gemeentelijke ruimtelijke beleidsuitgangspunten en -doelstellingen.

Onderhavig plan sluit daarmee aan bij c.q. doet geen afbreuk aan de ambities en de (beleids)doelstellingen en -uitgangspunten, zoals verwoord in de diverse ruimtelijke beleidsstukken van de provincie en gemeente.

Het plan voorziet in een verandering van de ruimtelijke structuur ter plaatse van het plangebied. Het plan betreft de transformatie van bedrijf en horeca naar twee appartementenblokken met in totaal 36 wooneenheden welke worden omgeven door groen, parkeervoorzieningen en separate bergingen. De woningen worden dus gerealiseerd met de daarbij behorende parkeervoorzieningen, (groen)inrichting en infrastructuur.

De hoofdmassa's / hoofdvormen van de nieuwe bebouwing worden / zijn afgestemd op de aanwezige en omliggende c.q. naastgelegen bebouwing, maar vormen wel een eigen architectonische eenheid. Er wordt voor wat betreft de beeldkwaliteit van de nieuwbouw en de maatvoering aangesloten bij de gewenste stedenbouwkundige uitgangspunten. Een en ander geschiedt in nauw overleg met de gemeente Bernheze en conform het welstandsbeleid.

Het initiatief is van toegevoegde waarde voor het ruimtelijke omgevingskader en levert daarmee tevens een positieve invulling aan de waarborging van de stedenbouwkundige karakteristiek en identiteit ter plaatse.

Met onderliggend initiatief ontstaat een representatieve locatie die de ruimtelijke beeldkwaliteit van de locatie en directe omgeving ervan onvoorwaardelijk in stand houdt en door de voorgenomen inpassing en vormgeving van het bouwplan zelfs verbetert.

Geconcludeerd kan worden dat (woningbouw)plan bijdraagt aan een ruimtelijke en visuele koppeling met de bestaande omliggende bebouwing en daarmee een positieve invulling vormt. De voorgestane ontwikkeling steunt de waarborging van de stedenbouwkundige uitgangspunten en daarmee de ruimtelijke karakteristiek en identiteit ter plaatse.

Hoofdstraat

1200

Hoofdstraat

LADEN T. LOONEN

51

47a - 49

46

567

41

43

Ruimte 1.3 v. erfafscheiding

Ruimte 1.2 v. erfafscheiding

Ruimte 1.1 v. erfafscheiding

Ruimte 1.4 v. erfafscheiding

Anton Coolenstraat

11a

11a

15

17

2

4

3

5

7

1

6

1008

1009

1010

1011

1012

1013

1014

1015

1016

1017

1018

1019

1020

1021

1022

1023

1024

1025

1026

1027

1028

1029

1030

1031

1032

1033

1034

1035

1036

1037

1038

1039

1040

1041

1042

1043

1044

1045

1046

1047

1048

1049

1050

1051

1052

1053

1054

1055

1056

1057

1058

1059

1060

1061

1062

1063

1064

1065

1066

1067

1068

1069

1070

1071

1072

1073

1074

1075

1076

1077

1078

1079

1080

1081

1082

1083

1084

1085

1086

1087

1088

1089

1090

1091

1092

1093

1094

1095

1096

1097

1098

1099

1100

1101

1102

1103

1104

1105

1106

1107

1108

1109

1110

1111

1112

1113

1114

1115

1116

1117

1118

1119

1120

1121

1122

1123

1124

1125

1126

1127

1128

1129

1130

1131

1132

1133

1134

1135

1136

1137

1138

1139

1140

1141

1142

1143

1144

1145

1146

1147

1148

1149

1150

1151

1152

1153

1154

1155

1156

1157

1158

1159

1160

1161

1162

1163

1164

1165

1166

1167

1168

1169

1170

1171

1172

1173

1174

1175

1176

1177

1178

1179

1180

1181

1182

1183

1184

1185

1186

1187

1188

1189

1190

1191

1192

1193

1194

1195

1196

1197

1198

1199

1200

1201

1202

1203

1204

1205

1206

1207

1208

1209

1210

1211

1212

1213

1214

1215

1216

1217

1218

1219

1220

1221

1222

1223

1224

1225

1226

1227

1228

1229

1230

1231

1232

1233

1234

1235

1236

1237

1238

1239

1240

1241

1242

1243

1244

1245

1246

1247

1248

1249

1250

1251

1252

1253

1254

1255

1256

1257

1258

1259

1260

1261

1262

1263

1264

1265

1266

1267

1268

1269

1270

1271

1272

1273

1274

1275

1276

1277

1278

1279

1280

1281

1282

1283

1284

1285

1286

1287

1288

1289

1290

1291

1292

1293

1294

1295

1296

1297

1298

1299

1300

1301

1302

1303

1304

1305

1306

1307

1308

1309

1310

1311

1312

1313

1314

1315

1316

1317

1318

1319

1320

1321

1322

1323

1324

1325

1326

1327

1328

1329

1330

1331

1332

1333

1334

1335

1336

1337

1338

1339

1340

1341

1342

1343

1344

1345

1346

1347

1348

1349

1350

1351

1352

1353

1354

1355

1356

1357

1358

1359

1360

1361

1362

1363

1364

1365

1366

136





5. Juridische aspecten

5.1 Het bestemmingsplan als juridisch instrument

Het bestemmingsplan bestaat uit een verbeelding, regels en een toelichting. Op de verbeelding is aangegeven welke bestemmingen in het plan voorkomen en waarop deze betrekking hebben. De regels geven aan wat de doeleinden zijn van elke bestemming. In aansluiting hierop bevatten de regels bepalingen met betrekking tot de toegelaten bebouwing. Dit alles gerelateerd aan de desbetreffende bestemming. De regels en de verbeelding vormen samen het deel van het bestemmingsplan dat voor een ieder bindend is. De toelichting is niet bindend, maar heeft wel een belangrijke functie voor de onderbouwing van het bestemmingsplan en voor de uitleg van bestemmingen en regels.

Op grond van de Wet ruimtelijke ordening moeten bestemmingsplannen ook digitaal beschikbaar zijn en volledig voldoen aan een aantal standardeisen die zijn opgenomen in de 'Regeling standaarden ruimtelijke ordening 2012'. Het bestemmingsplan dient verder te voldoen aan de Wro en het Bro en de RO-Standaarden 2012:

- IMRO2012 (Informatie Model Ruimtelijke Ordening 2012),
- SVBP2012 (Standaard Vergelijkbare BestemmingsPlannen 2012),
- STRI2012 (Standaard Toegankelijkheid Ruimtelijke Instrumenten 2012).

Het onderhavige bestemmingsplan is uitgevoerd conform de Wabo en deze standaarden.

5.2 Systematiek van de regels

De Wet ruimtelijke ordening bepaalt een drietal zaken met betrekking tot de opzet en inrichting van de bestemmingsplanregels, te weten:

- de digitale raadpleegbaarheid;
- de Standaard Vergelijkbare BestemmingsPlannen2012;
- de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht.

De regels zijn volgens de SVPB2012 in vier hoofdstukken als volgt opgesteld:

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

De structuur van het plan is zodanig dat de verbeelding de primaire informatie geeft over waar en hoe gebouwd mag worden. Bij het raadplegen van het bestemmingsplan dient dan ook eerst naar de verbeelding gekeken te worden. Vervolgens kan men in de regels teruglezen welk gebruik en welke bouwmogelijkheden zijn toegestaan.

Op de verbeelding zijn de volgende zaken aangegeven:

- de (dubbel)bestemming(en) van de in het plangebied gelegen gronden;
- de grens van het plangebied;
- het bouwvlak;
- de aanduidingen.

5.3 Bebouwing algemeen

Er wordt in het bestemmingsplan onderscheid gemaakt tussen hoofdgebouwen, bijgebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde. Hoofdgebouwen dienen binnen het bouwvlak gerealiseerd te worden. Voor de situering en maatvoering van bouwwerken wordt tevens verwezen naar de verbeelding.

5.4 Toelichting bestemmingen

Voor een goed begrip van de regeling dienen in elk geval de regels tezamen met de verbeelding te worden geraadpleegd.

6. Uitvoeringsaspecten

6.1 Economische uitvoerbaarheid

Exploitatie

Behoudens kosten voor ambtelijke voorbereiding en begeleiding zijn er voor de uitvoerbaarheid van de voorgestane ontwikkeling geen andere kosten voor de gemeente in de exploitatiesfeer. De ontwikkeling bevindt zich op eigen terrein van de initiatiefnemer en komt buiten de directe invloedssfeer van de gemeente tot stand. Alle kosten verbonden aan de realisatie van de planwijziging komen voor rekening van de initiatiefnemer.

Planschade

Eventuele tegemoetkomingen in de planschade die uit het bestemmingsplan voortvloeien, zijn voor rekening van de initiatiefnemer. Hiertoe is met de gemeente Bernheze een overeenkomst gesloten.

Om bovenstaande te waarborgen, is voor zowel de exploitatie als de eventuele planschade een anterieure en planschadeovereenkomst gesloten tussen de gemeente en de initiatiefnemer.

6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

De procedures tot en met de vaststelling van een bestemmingsplan zijn door de wet geregeld. Aangegeven is dat in eerste instantie tussen gemeente en verschillende instanties, waar nodig, overleg over het plan moet worden gevoerd, alvorens het ontwerpplan ter visie gelegd kan worden.

Het Besluit ruimtelijke ordening (artikel 3.1.1) geeft aan dat burgemeester en wethouders bij de voorbereiding van een bestemmingsplan overleg voeren met de besturen van betrokken gemeenten, waterschappen en met de diensten van provincie en Rijk die betrokken zijn bij de zorg voor de ruimtelijke ordening of belast zijn met de behartiging van belangen welke in het plan in het geding zijn. Dit overleg is ook in het kader van onderhavig wijzigingsplan gevoerd. Waterschap en provincie hebben aangegeven akkoord te zijn met de voorgenomen planwijziging.

Verder is er een landelijke voorziening waar in elektronische vorm de ruimtelijke visies, plannen, besluiten, verordeningen of algemene maatregelen van bestuur van gemeenten, provincies en Rijk, voor een ieder volledig toegankelijk en raadpleegbaar zijn.

Omgevingsdialoog

Voor een verslag van de gevoerde omgevingsdialoog wordt verwezen naar [bijlage 10](#).