

Bestemmingsplan

“Hoofdstraat 81B Heeswijk-Dinther”

Gemeente Bernheze

Toelichting



IMRO-identificatienummer	NL.IMRO.1721.BPHoofdstr81BHD-ow01
Datum	10-5-2022
Opdrachtgever	Kolat Wonen B.V.
Projectteam	P. van Oers, Kolat Wonen B.V. J. de Leeuw, gemeente Bernheze W. Groothuysen, Ur2d
Concept	2021
Ontwerp	17-5-2022
Vaststelling	

Inhoudsopgave

1 Inleiding

1.1 Aanleiding en doel

1.2 Ligging

1.3 Kadastrale begrenzing

1.4 Vigerend bestemmingsplan

2 Gebiedsanalyse

2.1 Geschiedenis

2.2 Wijdere omgeving

2.3 Directe omgeving

2.4 Bestaande toestand

3 Plan

3.1 Stedenbouwkundig plan

3.2 Ontsluiting en parkeren

4 Beleid

4.1 Nationaal niveau

4.1.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

4.1.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening

4.1.3 Ladder duurzame verstedelijking

4.1.4 Overig nationaal beleid

4.2 Provinciaal niveau

4.2.1 Omgevingsvisie Brabant

4.2.2 Interim Omgevingsverordening

4.2.3 Overig provinciaal beleid

4.3 Gemeentelijk niveau

4.3.1 Structuurvisie Bernheze

4.3.2 Woonvisie Bernheze

4.3.3 Duurzaam Mobiliteitsplan Bernheze 2016- 2022

4.3.4 Parkeernormennota

4.3.5 Welstand

4.3.6 Bomenbeleidsplan 2017-2027

5 Uitvoeringsaspecten

5.1 Milieu

5.1.1 Bodem

5.1.2 Milieueffectrapportage

5.1.3 Luchtkwaliteit

5.1.4 Geurhinder en veehouderijen

5.1.5 Externe veiligheid

5.1.6 Geluid

[5.1.7 Bedrijven en milieuzonering](#)

[5.1.8 Spuitzones](#)

[5.1.9 Volksgezondheid en veehouderijen](#)

[5.2 Waarden](#)

[5.2.1 Archeologische waarden](#)

[5.2.2 Cultuurhistorische waarden](#)

[5.2.3 Flora en Fauna](#)

[Vervolgonderzoek](#)

[5.3 Waterparagraaf](#)

[5.3.1 Waterhuishoudkundige situatie](#)

[5.3.2 Uitgangspunten watertoets waterschap Aa en Maas](#)

[5.3.3 Waterhuishoudkundige situatie](#)

[Afvalwater](#)

[6 Financiële aspecten](#)

[6.1 Economische haalbaarheid](#)

[6.2 Kostenverhaal](#)

[7 Juridische aspecten](#)

[7.1 Algemeen](#)

[7.2 Planregels](#)

[Hoofdstuk 1 Inleidende regels](#)

[Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels](#)

[Hoofdstuk 3 Algemene regels](#)

[Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels](#)

Toelichting

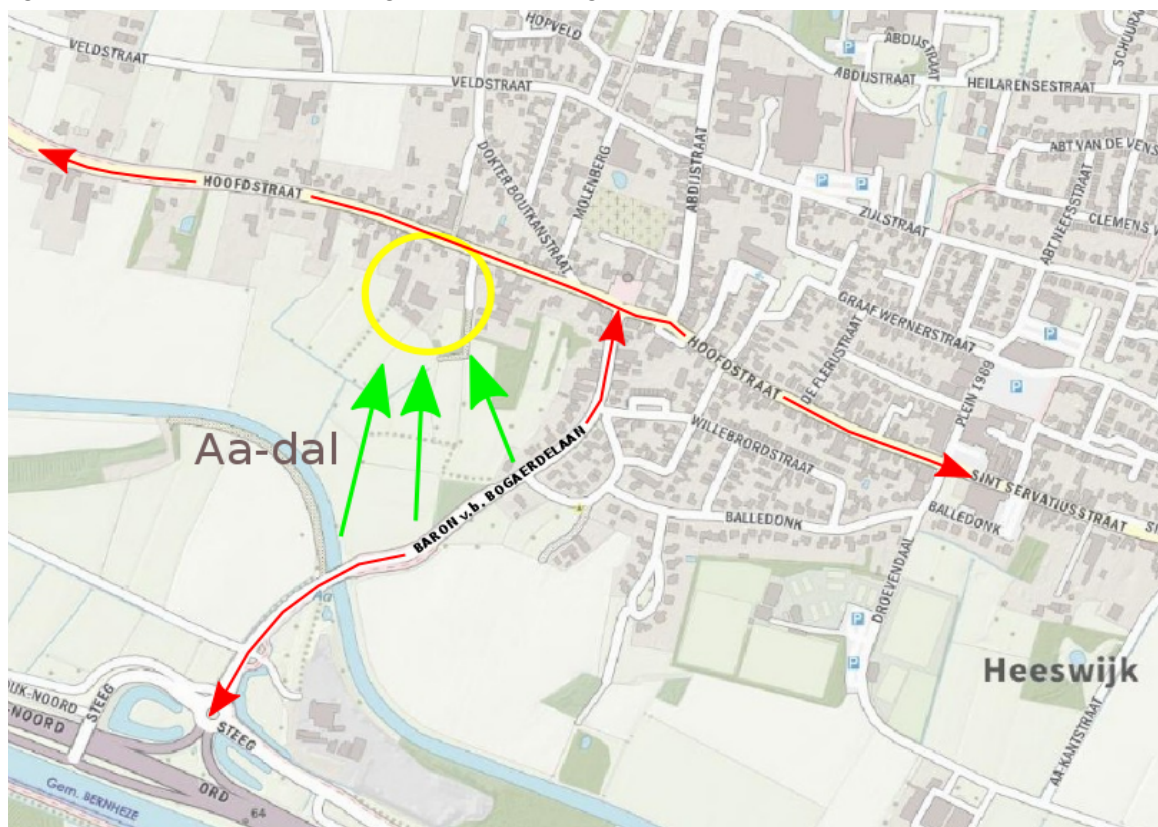
1 Inleiding

1.1 Aanleiding en doel

KoLat Wonen BV, gevestigd te Heeswijk Dinther, is voornemens 19 woningen te realiseren op de locatie gelegen achter Hoofdstraat 81B. De opstallen op de locatie, een klein industrieterrein, staan voor een deel leeg of worden gebruikt voor opslag. Door de transformatie naar een kleinschalig groen woongebied wordt een gedateerd industrieterrein binnen de komgrens gesaneerd. Tevens krijgt het aanzicht van de dorpsrand een kwalitatieve verbetering. Op basis van het vigerend bestemmingsplan is realisatie van het initiatief op de beoogde locatie niet toegestaan. Het plan voorziet in een passende juridische en planologische regeling om het initiatief mogelijk te maken.

1.2 Ligging

De locatie ligt achter de lintbebouwing aan de Hoofdstraat in Heeswijk, ter hoogte van Hoofdstraat 81B. De Hoofdstraat is onderdeel van de historische dorpenroute Den Bosch - Berlicum - Middelrode - Heeswijk-Dinther - Veghel. De locatie wordt ontsloten door een toegangsweg tussen de nummers 81 en 79. Aan de zuidzijde grenst het terrein aan agrarische percelen, die overgaan in het aangrenzende Aa-dal.



locatie

1.3 Kadastrale begrenzing

Het plangebied bestaat uit de volgende kadastrale percelen:

Heeswijk-Dinther sectie B 4400;

Heeswijk-Dinther sectie B 4417;

Heeswijk-Dinther sectie B 4130;

Heeswijk-Dinther sectie B 4638 (gedeeltelijk).

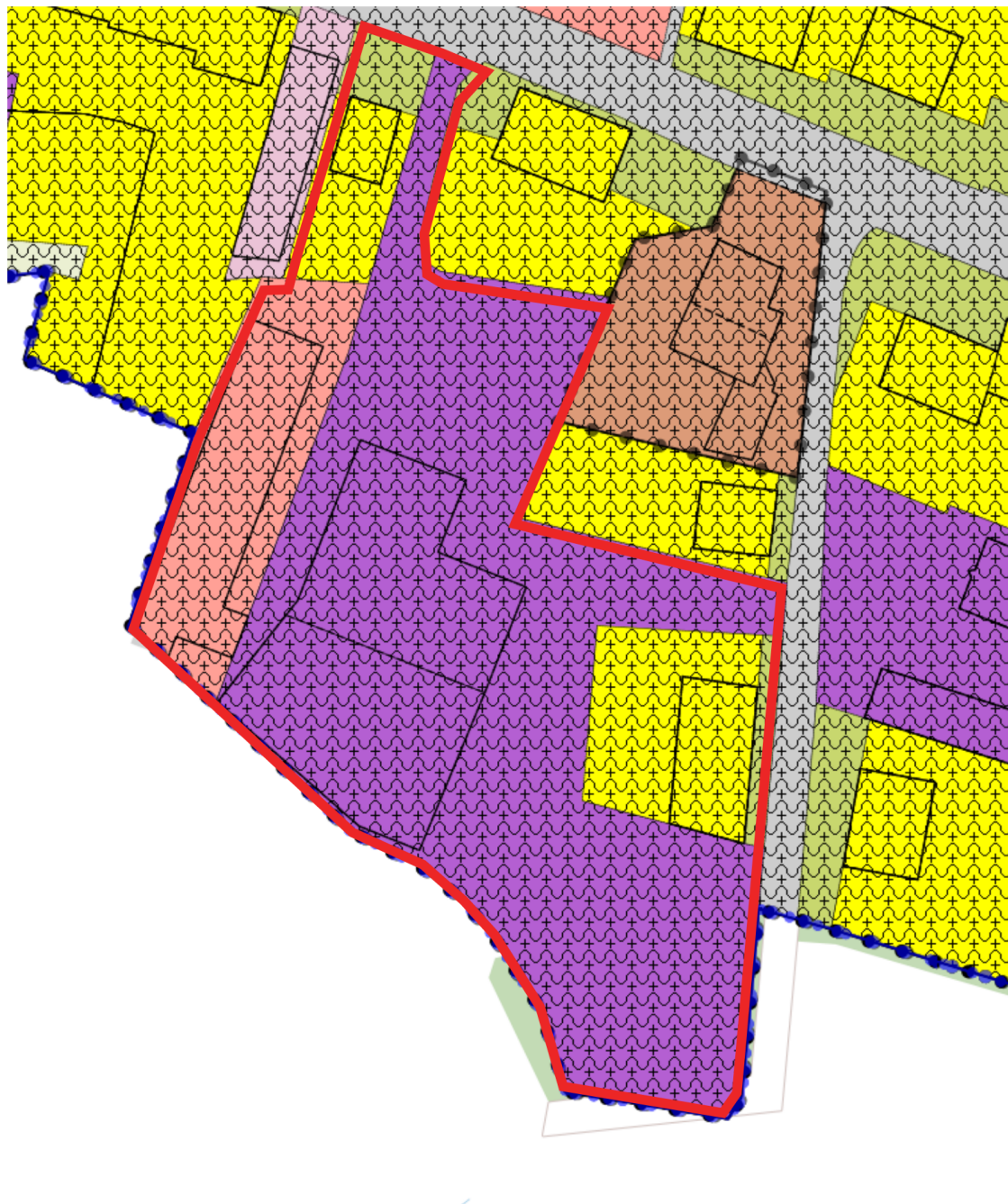
Het oppervlak van het plangebied bedraagt circa 8414 m²



kadastrale situatie

1.4 Vigerend bestemmingsplan

Ter plaatse geldt het bestemmingsplan de Kommen van Bernheze, vastgesteld 2011-06-01.



uitsnede bestemmingsplan de Kommen van Bernheze

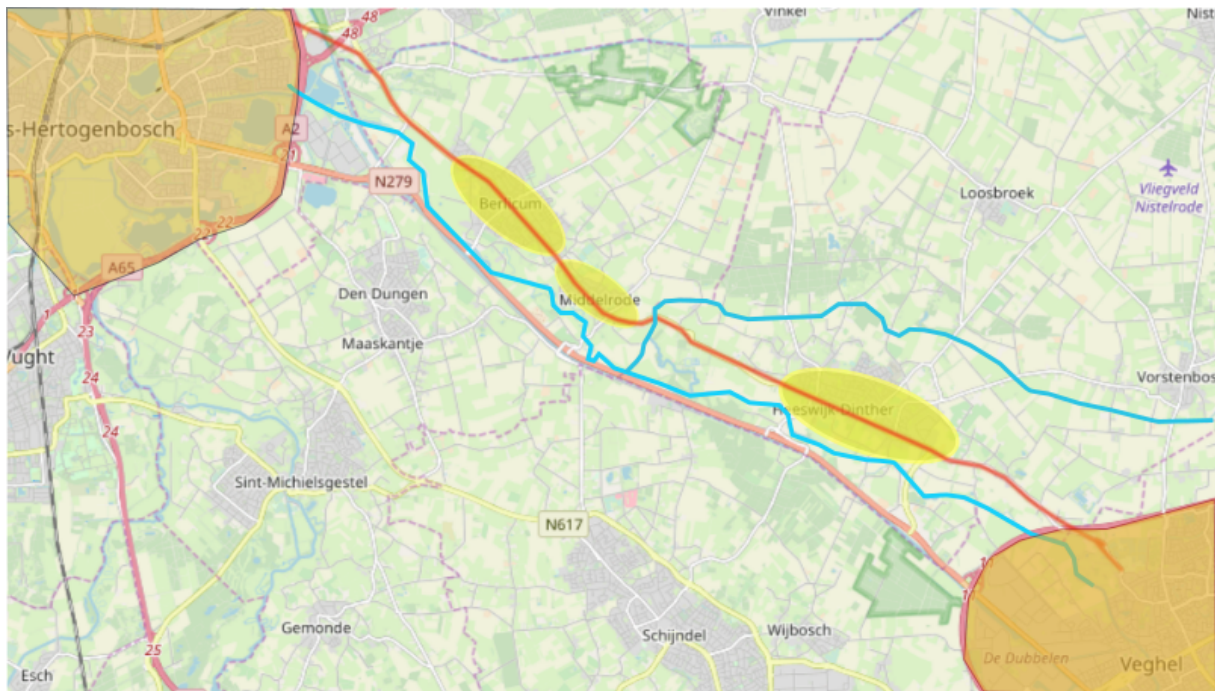
Voor het grootste deel van de locatie geldt de bestemming bedrijf. Verder komen de bestemming Detailhandel en Wonen voor. Binnen deze bestemmingen is onder voorwaarden bebouwing toegestaan. Voor de gehele bestemming gelden tevens de dubbelbestemming Waarde-Archeologie 3 en Waterstaat, Natte Natuurparel, bufferzone.

Op basis van bovengenoemde bestemmingen en bijbehorende regels is realisatie van het voornemen alleen mogelijk na aanpassing van het vigerende bestemmingsplan.

2 Gebiedsanalyse

2.1 Geschiedenis

Dinther en Heeswijk waren tot 1 januari 1969 twee zelfstandige gemeenten in het noordoosten van Noord-Brabant, gelegen tussen de Aa en de Leijgraaf, en omringd door Middelrode, Nistelrode, Loosbroek, Vorstenbosch, Veghel en Schijndel.

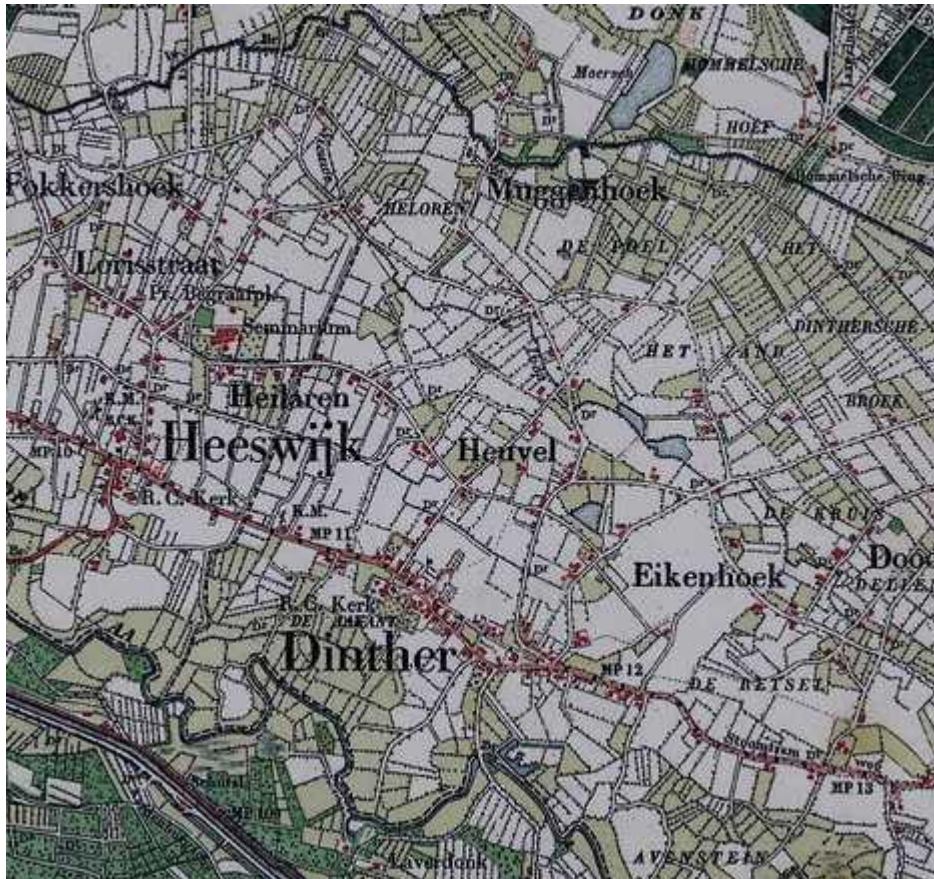


'Van Heeswijk en Dinther naar Heeswijk-Dinther en weer terug'

Op 1 januari 1969 vormden de twee dorpen samen de gemeente Heeswijk-Dinther. Het verstandshuwelijk hield 25 jaar stand. Op 1 januari 1994 gingen de twee dorpen in goed overleg uit elkaar en vormen sindsdien samen met Heesch, Nistelrode, Loosbroek en Vorstenbosch gemeente Bernheze. In de loop van de tijd is gebleken dat een goede buur te prefereren is boven een verre vriend en staat de kern algemeen bekend als Heeswijk-Dinther.

2.2 Wijdere omgeving

De dorpen Heeswijk en Dinther zijn ontstaan op de hoge, droge zandruggen tussen het beekdal van de Leijgraaf en de Aa, twee waterlopen die in dit gebied vrijwel evenwijdig richting 's-Hertogenbosch stromen. De kernen waren oorspronkelijk van elkaar gescheiden door akkers en weilanden, maar een gestage uitbreiding in de loop van de tijd heeft de kernen langzaam doen samengroeien. Zo is een langgerekt dorp ontstaan, met nu nog duidelijk herkenbaar de twee oorspronkelijke kernen, gegroepeerd rond de Sint Servatiuskerk in Dinther en de Sint Willibrorduskerk in Heeswijk.

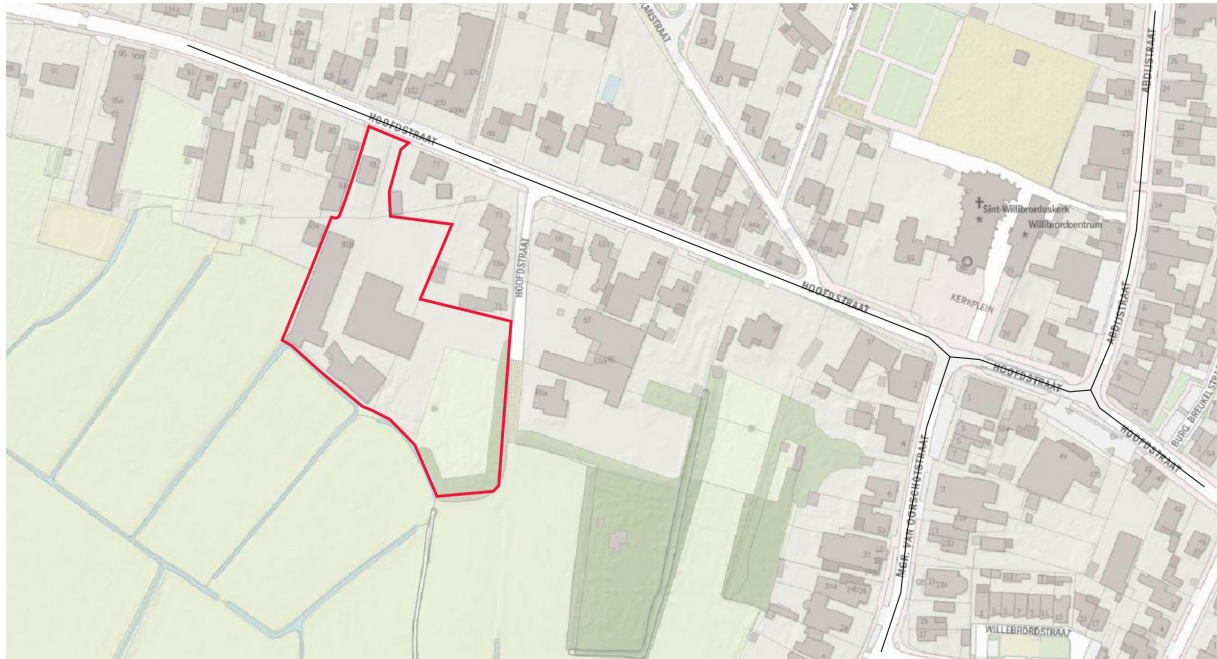


Heeswijk en Dinther, 1899

2.3 Directe omgeving

De locatie ligt achter het bebouwingslint van de Hoofdstraat, deze is onderdeel van de dorpenroute Den Bosch - Berlicum - Middelrode - Heeswijk-Dinther - Veghel. Op korte afstand richting dorpskern ligt de knoop Baron van de Bogaerdelaan/Mgr. van Oorschotstraat - Hoofdstraat - Abdijstraat. Hier kruist de verbinding met de N279 en het achterland de dorpenroute.

Aan dit kruispunt ligt tevens de Willibrorduskerk, een van de markante bouwwerken in het dorp. De directe omgeving bestaat verder voornamelijk uit vrijstaande of geschakelde woningen, plaatselijk bevinden zich enkele kleinschalige bedrijven. Aan de zuidzijde grenst het plangebied aan agrarische percelen die deel uitmaken van het Aa-dal. Door de hogere ligging van het plangebied heeft men een goed uitzicht op het aangrenzende Aa-dal.



directe omgeving

2.4 Bestaande toestand

De betreffende locatie achter Hoofdstraat 81B, is tot voor enkele jaren in gebruik geweest als kleinschalig industrieterrein. Tevens was er een detailhandel in gereedschappen en bouwmaterialen, bekend als de Varpostal, gevestigd. De opstallen worden tegenwoordig voornamelijk gebruikt voor opslag. Het terrein, grotendeels verhard, maakt nu een onderkomen, onoverzichtelijke indruk. Op basis van het vigerende bestemmingsplan zijn er onder voorwaarden detailhandel, bedrijfsactiviteiten en woningen mogelijk. Onderstaande afbeeldingen geven een indruk van de huidige toestand van de locatie.



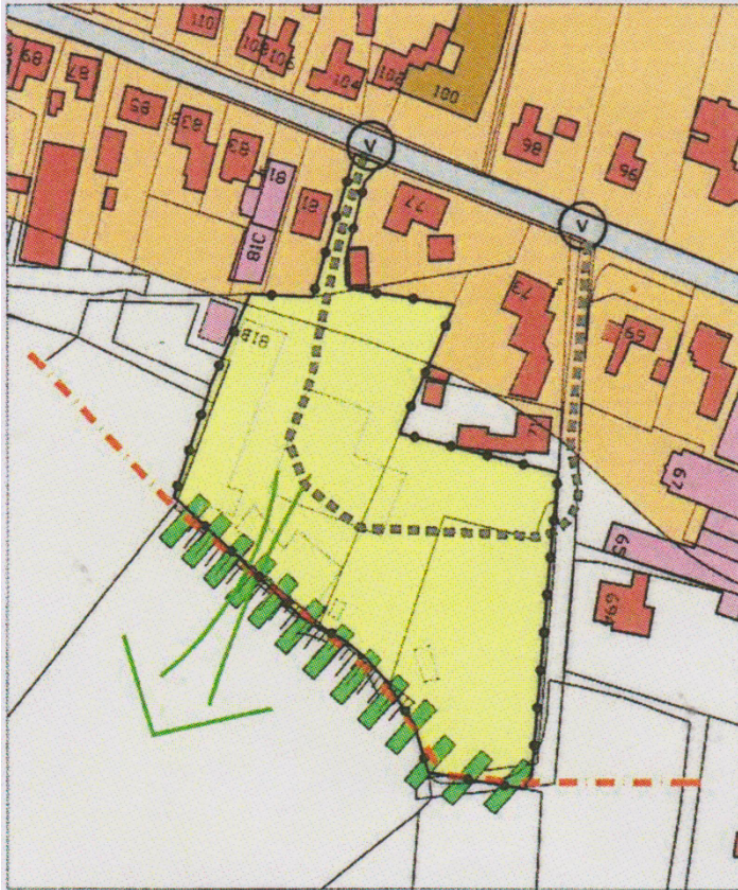


3 Plan

3.1 Stedenbouwkundig plan

Het stedenbouwkundig plan voor de locatie kent een aantal uitgangspunten, te weten:

- Bouwen binnen de komgrens;
- Een doorkijk naar het Aa-dal;
- Een overwegend groene overgang naar het Aa-dal.



uitgangspunten stedenbouwkundig plan

Het plan wordt gerealiseerd binnen de komgrenzen van Heeswijk-Dinther en bevat een viertal woningtypes. 4 tweekappers, 4 vrijstaande woningen, 4 patiowoningen en 7 rijwoningen, in totaal dus 19 wooneenheden. Deze aantallen en types passen binnen de gemeentelijke Woonvisie van Bernheze. De bouwhoogte in het plangebied bedraagt voornamelijk 2 bouwlagen met kap. De situatie met de woningtypes, aantallen en groenstructuren zijn als bijlage 1 aan het rapport toegevoegd. Een deel van de woningen ligt aan het centraal groengebied, dat zicht biedt op het aangrenzende Aa-dal.



Stedenbouwkundig plan

3.2 Ontsluiting en parkeren

Zoals aangegeven in de uitgangspunten voor het plan wordt middels een doorgaande erfontsluitingsweg ontsloten op de Hoofdstraat. Het aantal verkeersbewegingen op basis van de woningtypen, tweekappers, rijwoningen, patio's en vrijstaande woningen, bedraagt circa 9 bewegingen per woning (bron: Crow). Bij 19 woningen resulteert dit in circa **170** verkeersbewegingen per etmaal. Dit aantal verkeersbewegingen kan door het aangrenzende wegennet opgenomen worden.

Op basis van het vigerend bestemmingsplan zijn op de locatie de functies Detailhandel, Bedrijf en Wonen toegestaan. In onderstaande tabel is de verkeersgeneratie per etmaal per functie weergegeven, waarbij voor Bedrijf voor een afgewaardeerde arbeidsintensieve/bezoekersextensieve norm van 7 verkeersbewegingen per 100 m² is gekozen. Voor de bestemming Detailhandel is voor de norm van een bouwmarkt gekozen (7 verkeersbewegingen per 100 m²) en voor Wonen geldt de norm van 9 verkeersbewegingen per woning.

activiteit	norm	rekenwaarde	aantal bewegingen
Bedrijf	7 / 100 m ²	770 m ²	$7 \times 7,7 = 54$
Detailhandel	20 / 100 m ²	300 m ²	$30 \times 3 = 60$
Wonen	9 / vrijstaande woning	3 woningen	$9 \times 3 = 27$
Totaal			141

Op basis van het vigerend bestemmingsplan zijn zeker circa 140 verkeersbewegingen per etmaal mogelijk. Realisatie van het plan heeft een aanvaardbare stijging van het aantal verkeersbewegingen tot gevolg.

In geval van herontwikkeling van een locatie moet er een toetsing plaatsvinden aan de Parkeernormennota gemeente Bernheze van 12 juni 2018. De parkeereis wordt bepaald door de parkeernorm te combineren met het aantal te realiseren woningen in het plan. In onderstaande tabellen worden de parkeereis en de parkeercapaciteit in het plan met elkaar vergeleken. De openbare parkeerplaatsen worden bestraat met open grasstenen.

Parkeereis

type	aantal	norm	eis
tweekappers	4	2	8
rijwoningen	7	2	14
vrijstaand	4	2	8
patio's	4	2	8
Totaal	19		38

Parkeercapaciteit

type	aantal	prive
tweekappers	4	8
rijwoningen	7	4
vrijstaand	4	8
patio's	4	8
openbaar		10
Totaal		38

Conclusie

Het plan voldoet aan de parkeereis.

4 Beleid

4.1 Nationaal niveau

4.1.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

Op 13 maart 2012 heeft de Minister van Infrastructuur en Milieu de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) vastgesteld. De SVIR geeft een integraal kader voor het ruimtelijk beleid en mobiliteitsbeleid op rijksniveau, en is de 'kapstok' voor bestaand en nieuw rijksbeleid met ruimtelijke consequenties. In de SVIR worden de ambities van het rijk tot 2040 geschetst, alsmede doelen, belangen en opgaven tot 2028. In de SVIR kiest het rijk voor minder nationale belangen en eenvoudigere regelgeving. De reeds ingezette trend om aan de provincies en gemeenten ruimte te laten inzake de ruimtelijke ontwikkelingen wordt versterkt in de SVIR. De SVIR bevat 13 nationale belangen die worden beschermd middels het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening.

Het betreffen:

- Het Project Mainportontwikkeling Rotterdam
- Militaire terreinen en -objecten
- De Wadden
- De kust (inclusief primaire kering)
- De grote rivieren
- De Werelderfgoederen
- Reserveringen uitbreidingen weg en spoor
- Veiligheid vaarwegen
- Het netwerk voor elektriciteitsvoorziening
- De buitendijkse uitbreidingsruimte in het IJsselmeer
- Bescherming van de (overige) primaire waterkeringen
- Reservering voor rivierverruiming Maas
- Het Natuurnetwerk Nederland (NNN)

Conclusie

De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte werpt geen drempels op voor het plan, het is van toepassing op heel NL, maar geeft slechts kaders voor de genoemde belangen.

4.1.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening

De in de SVIR opgenomen nationale belangen krijgen een wettelijke grondslag in het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro).

De werking van het Barro is naar plaats beperkt. Onderhavig plangebied ligt niet binnen een gebied waarbinnen het Barro van toepassing is.

Conclusie

Het Barro werpt geen drempels op voor het plan.

4.1.3 Nationale Omgevingsvisie

De Nationale Omgevingsvisie (NOVI) is de langetermijnvisie van het Rijk op de toekomstige duurzame leefomgeving. Met de NOVI geeft het kabinet richting aan de grote opgaven die het aanzien van ons land de komende dertig jaar ingrijpend zullen veranderen. Denk aan het bouwen van rond de 1 miljoen nieuwe woningen, ruimte voor opwekking van duurzame energie, aanpassing aan een veranderend klimaat, ontwikkeling van een circulaire economie en omschakeling naar kringlooplandbouw. Alles met zorg voor een gezonde bodem, schoon water, behoud van biodiversiteit en een aantrekkelijke leefomgeving. De NOVI geeft richting door strategische keuzes te maken. Ook maakt de NOVI ruimte voor maatwerk in de regio en werkt gebiedsgericht, dat wil zeggen bij de aanpak van de opgaven worden de kenmerken van het gebied als uitgangspunt genomen.

Behoud van omgevingskwaliteit staat in de NOVI centraal. Dat wil zeggen dat alle ontwikkelingen met oog voor de natuur, gezondheid, milieu en duurzaamheid plaatsvinden.

De NOVI maakt hierbij gebruik van drie afwegingsprincipes:

1. Combinaties van functies gaan voor enkelvoudige functies;
2. Kenmerken en identiteit van een gebied staan centraal;
3. Afwentelen wordt voorkomen.

De inhoudelijk belangrijkste keuzes in de NOVI:

1. een klimaatbestendige inrichting van Nederland. Daarvoor is nodig dat we functies meer in evenwicht met natuurlijke systemen (bodem en water) inpassen (vb op termijn verhogen van grondwaterstand in veenweidegebieden);
2. de transitie van de energievoorziening, bij de inpassing van duurzame energie hebben we oog voor omgevingskwaliteit (vb zonneladder);
3. de transitie naar een circulaire economie met behoudt van concurrentiekracht en een aantrekkelijk vestigingsklimaat (vb transitie havengebieden);
4. de ontwikkeling van het Stedelijk Netwerk Nederland; hiermee sturen we op de verstedelijking in samenhang bereikbaarheid, benutten we het potentieel van heel Nederland (vb benoemen ontwikkellocaties woningbouw). We versnellen de woningbouw met oog voor omgevingskwaliteit (vb verstedelijkingsstrategie);
5. concentratie van de stedelijke ontwikkeling/logistieke functies en behouden hiermee de openheid van het landschap (vb voorkeursvolgorde logistieke functies);
6. op termijn herindeling van het landelijk gebied in goed evenwicht met de natuur en landschap. We werken aan de omslag naar de kringlooplandbouw.

De ontwerp NOVI heeft van 20 augustus tot en met 30 september 2019 ter inzage gelegen en is op 11 september 2020 vastgesteld.

De NOVI is vastgesteld op grond van de geldende regelgeving omdat de Omgevingswet nog niet in werking is. Zodra de Omgevingswet in werking is getreden, zal deze Omgevingsvisie dan ook gelden als de Nationale Omgevingsvisie. De SVIR (Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte) gaat vanaf dat moment op in de NOVI en komt daarmee te vervallen.

De Nationale Omgevingsvisie (NOVI) wordt dus een instrument binnen de Omgevingswet, De nieuwe Omgevingswet maakt de regels eenvoudiger, biedt ruimte aan ontwikkeling en beschermt de leefomgeving.

4.1.3 Ladder duurzame verstedelijking

Naast de genoemde functies wonen, winkels, kantoren en bedrijventerrein, kan een nieuwe stedelijke ontwikkeling gaan over een groot scala van functies met een zekere omvang. Als een plan met overige functies wordt aangemerkt als nieuwe stedelijke ontwikkeling, dan moet de Ladder voor duurzame verstedelijking worden toegepast.

Bij het bepalen óf en hoe de Ladder moet worden toegepast zijn de volgende aspecten van belang:

Is er sprake van een stedelijke ontwikkeling?

Of er sprake is van een stedelijke ontwikkeling wordt bepaald door de aard en omvang van de ontwikkeling in relatie tot de omgeving. Initiatieven van meer dan elf woningen worden gezien als een stedelijke ontwikkeling. Onderhavig initiatief telt negentien woningen, dus is de Ladder van toepassing.

Is de stedelijke ontwikkeling 'nieuw'?

De Laddertoets moet alleen worden uitgevoerd wanneer de stedelijke ontwikkeling 'nieuw' is. Ontwikkelingen met een ruimtebeslag van meer dan 500 m² worden gezien als nieuw. Het initiatief heeft een oppervlak van circa 8400 m² en is daarmee een nieuwe ontwikkeling.

Wat is het ruimtelijk verzorgingsgebied?

De aard en omvang van de ontwikkeling zijn leidend voor het schaalniveau waarop de ruimtebehoefte moet worden afgewogen. Het betreft de realisatie van 19 woningen en heeft qua aantal, omvang en doelgroepen alleen directe betekenis voor de kern Heeswijk Dinther.

Is er behoefte aan de voorgenomen ontwikkeling?

De ontwikkeling maakt de transformatie van een kleinschalig industrieterrein naar een groen en duurzaam woongebied mogelijk. Deze transformatie betekent een verbetering van de leefomgeving. Het aanbod van de woningen bestaat uit een zevental huur/koopwoningen in het goedkopere segment, vier patio's/seniorenwoningen, vier tweekappers en 4 vrijstaande woningen. Deze types woningen passen in prijsklasse en aantal binnen de Woonvisie van de gemeente Bernheze en voorzien in de huidige vraag.

Ligt de ontwikkeling in bestaand stedelijk gebied?

Als bestaand stedelijk gebied wordt aangemerkt:

'bestaand stedenbouwkundig samenstel van bebouwing voor wonen, dienstverlening, bedrijvigheid, detailhandel of horeca, en de daarbij behorende openbare of sociaal culturele voorzieningen, stedelijk groen en infrastructuur'.

De uitbreidingslocatie ligt in het bestaand stedelijk gebied van de kern Heeswijk Dinther en tevens in het bestaand stedelijk gebied, zoals aangeduid in de Omgevingsvisie 2018 van de provincie Noord-Brabant..

Conclusie

Onderhavige ontwikkeling voldoet aan de Ladder van duurzame stedelijke ontwikkeling.

4.1.4 Overig nationaal beleid

Het overige nationale beleid is niet specifiek van toepassing op onderhavig plan.

4.2 Provinciaal niveau

Het provinciaal ruimtelijk beleid van de provincie Noord-Brabant is vastgelegd in de nota's:

- Omgevingsvisie Brabant, in werking getreden 2018;
- Interim omgevingsverordening, geconsolideerd 8 december 2020

4.2.1 Omgevingsvisie Brabant

De Brabantse Omgevingsvisie is een samenhangende visie op de fysieke leefomgeving. De Omgevingsvisie bevat de belangrijkste ambities voor de fysieke leefomgeving voor de komende jaren. Dat gaat om ambities op gebied van de energietransitie, een klimaatproof Brabant, Brabant als slimme netwerkstad en een concurrerende, duurzame economie. De Omgevingsvisie geeft ook aan op welke nieuwe manieren de provincie met betrokkenen wil samenwerken aan omgevingsvraagstukken en welke waarden daarbij centraal staan. Die visie is zelfbindend, dat wil zeggen dat een overheidslaag zich aan haar eigen visie moet houden. Een overheid kan de keuzes uit de Omgevingsvisie vastleggen in regels, de Omgevingsverordening. Aan die regels moeten overheden, bedrijven en burgers zich houden.

Kernen in het landelijk gebied dienen conform het provinciale beleid te voorzien in de opvang van de lokale verstedelijkingsbehoefte voor wonen, werken en voorzieningen. Hierbij moet zoveel mogelijk gezocht worden naar ruimte binnen het bestaande ruimtebeslag van de kernen. Er vindt een transformatie plaats van kleinschalig industrieterrein naar een ruim opgezette woonbuurt. De transformatie zorgt voor een verbetering van de directe leefomgeving, verder past type en aantal woningen binnen de kaders van de Woonvisie 2016-2021 van de gemeente Bernheze en het woningbouwprogramma van Heeswijk-Dinther.

Conclusie

Onderhavig plan past binnen de Omgevingsvisie Brabant.

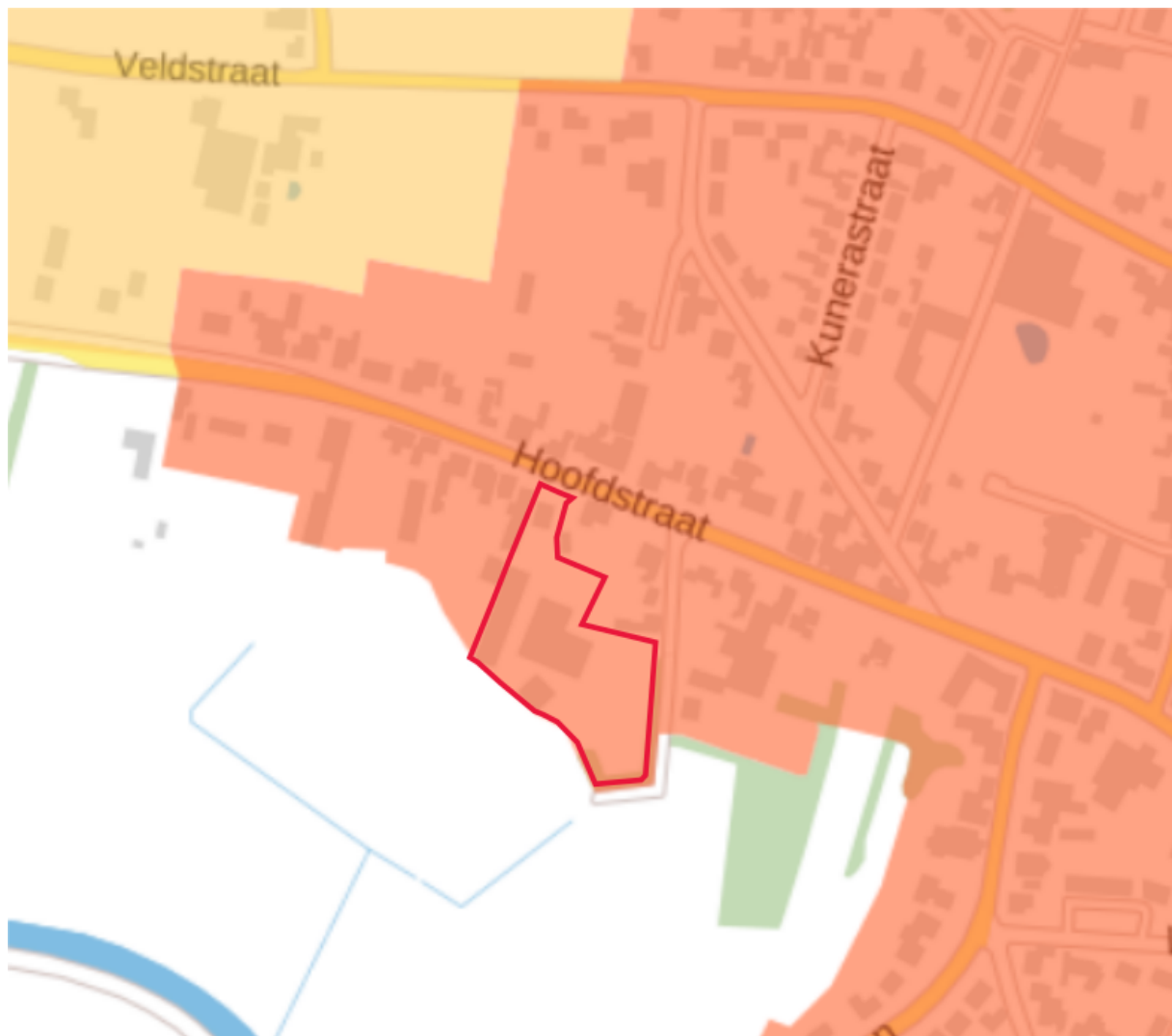
4.2.2 Interim Omgevingsverordening

Op 25 oktober 2019 hebben Provinciale Staten de Interim omgevingsverordening vastgesteld waarin de bestaande regels uit de verschillende verordeningen zijn samengevoegd. De Interim omgevingsverordening vervangt de Provinciale milieuverordening, Verordening natuurbescherming, Verordening Ontgrondingen, Verordening ruimte, Verordening water en de Verordening wegen.

In artikel 3.42 van de omgevingsverordening worden een aantal aspecten specifiek benoemd. Gebaseerd op de Brabantse omgevingsvisie wordt aandacht gevraagd voor de opgaven vanuit een veilige, gezonde leefomgeving, energietransitie, klimaatadaptatie en een concurrerende, duurzame economie.

Zorgvuldig ruimtegebruik is dat als basisprincipe is opgenomen vanuit de zorg voor een goede omgevingskwaliteit, is hierbij uitgangspunt. Dat betekent dat een stedelijke ontwikkeling voor wonen, werken of voorzieningen in beginsel plaatsvindt binnen Stedelijk gebied en dat de ruimte binnen Stedelijk gebied zo goed als mogelijk wordt benut.

Interim verordening ruimte



Onderhavig plan is een wijzigingsplan en valt onder het toepassingsgebied van de Interim omgevingsverordening (artikel 3.1 IOV).

De transformatie van het industrieterrein naar woongebied vindt plaats binnen stedelijk gebied (artikel 3.5 IOV).

Conclusie

Het plan voldoet aan de Interim omgevingsverordening.

4.2.3 Overig provinciaal beleid

Overige provinciaal beleid is voor het initiatief niet specifiek van toepassing.

4.3 Gemeentelijk niveau

4.3.1 Structuurvisie Bernheze

Op 11 februari 2010 heeft de gemeenteraad van Bernheze de Structuurvisie Bernheze vastgesteld.

De Structuurvisie heeft als doel een samenhangend beeld te geven van de gewenste ruimtelijke toekomst van de gemeente Bernheze en de daarvoor gekozen hoofdlijnen van ontwikkeling. De Structuurvisie is dus het kader voor zowel het initiëren als beoordelen van ruimtelijke initiatieven, bestemmingsplannen en projecten.

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

- integrale visievorming voor de lange termijn;
- bijeenbrengen en afwegen van belangen (inhoudelijk en procesmatig);
- toetsings- en inspiratiekader voor ruimtelijke beslissingen;
- 'bottom up' voor regionale en provinciale planvorming;
- 'top down' voor ruimtelijke initiatieven;
- basis voor uitwerking in juridisch-planologische kaders (zoals bestemmingsplannen);
- basis voor uitvoering: stellen van locatie-eisen, verhalen bovenplanse kosten en vestigen voorkeursrecht.

Om zo goed mogelijk bij de doelstellingen aan te sluiten, wordt deze Structuurvisie onderscheiden in twee delen die qua globaliteit, flexibiliteit en planperiode sterk van elkaar verschillen.

Deel A: Ruimtelijk Casco

In deel A wordt vanuit een bondige analyse een visie geformuleerd op de gemeente. Deze visie bestaat uit het ontwikkelingskader (bestaand en nieuw beleid) en droombeeld (mission statement) voor de lange termijn en komt tot stand door een locatie-overstijgende discussie. Het Ruimtelijk Casco beoogt de samenhangende structuren naar boven te halen en hieraan logische strategieën te koppelen, waarmee het een casco vormt voor concrete projecten en plannen. Het is een afwegingskader, maar tegelijkertijd ook een inspiratiekader voor ruimtelijke ontwikkeling. Het Ruimtelijk Casco geeft richting zonder te spreken over een programma. Het geeft de mogelijkheden weer en is flexibel wat betreft de exacte invulling op de korte termijn.

Deel B: Uitvoeringsprogramma

In deel B worden de ruimtelijke opgaven voor de korte en middellange termijn benoemd en de meest geschikte locaties hiervoor aangewezen. Daarnaast formuleert de gemeente welke concrete projecten en plannen op korte termijn richting uitvoering worden gebracht en hoe deze gerealiseerd gaan worden. Het uitvoeringsprogramma zal

periodiek worden geactualiseerd en geeft daarmee steeds voor een bepaalde periode weer, op welke wijze het droombeeld tot uitvoering wordt gebracht. De gemeente Bernheze bevat vijf dorpskernen: Heesch, Heeswijk-Dinther, Nistelrode, Vorstenbosch en Loosbroek. Deze dorpen vervullen een belangrijke rol voor het accommoderen van de toekomstige ruimtevraag. Binnen de ruimtelijke cascokaart is de kern Heeswijk-Dinther benoemd als 'dorpen'. Herstructurerings- en intensiveringsprocessen zijn in beginsel overal binnen het bestaand woongebied mogelijk.



Ruimtelijk casco

Het plan voorziet in de transformatie van een voormalig industrieterrein naar woongebied aan de dorpsrand van Heeswijk-Dinther. De sanering van het industriegebied draagt bij aan de verbetering van de directe leefomgeving, de ontwikkeling past binnen de Woonvisie van de gemeente Bernheze en draagt bij aan een structurele verbetering van de dorpsrand ter plekke.

Conclusie

Het plan past binnen de kaders van de Structuurvisie Bernheze.

4.3.2 Woonvisie Bernheze

In de Woonvisie 2016-2021 van de gemeente Bernheze, welke is vastgesteld door de gemeenteraad op 14 juli 2016, komt als hoofddoel naar voren om te voorzien in de eigen woningbehoefte.

De woningmarkt is de afgelopen jaren grondig veranderd. Hierdoor sluit de vraag niet altijd aan bij het woningaanbod in Bernheze. We streven daarom de komende jaren naar een nieuw evenwicht, waarbij we woningen willen toevoegen en aanpassen, aan de hand van de wensen die er zijn.

De Woonvisie kent 4 speerpunten:

- Inspelen op woonwensen;
- Betaalbaar wonen voor wie nodig heeft;
- Onbezorgd wonen;
- Een duurzame woningvoorraad.

Toch zijn er enkele doelgroepen waarvan de woningbehoefte niet ingevuld kan worden met de huidige woningvoorraad. Zo zien we dat er voor starters die in onze gemeente willen blijven wonen te weinig aanbod in de goedkope (koop- en huur)voorraad aanwezig is. Daarnaast is de gemeente Bernheze aantrekkelijk voor gezinnen, maar met name voor jonge gezinnen is het woningaanbod nog relatief duur in Bernheze. Tot slot zien we dat de groep 55-plussers de komende jaren verder toeneemt. Zij blijven ook steeds vaker en langer zelfstandig wonen.

De initiatiefnemer KoLat Wonen heeft als doelstelling om een gedifferentieerd aanbod te realiseren. Differentiatie is terug te vinden in een variërend programma aan woningtypes i.c.m. variërende vierkante meters aan onderliggende kavels tot aan zelfbouw. 4 tweekappers, 4 vrijstaande woningen, 4 patiowoningen en 7 rijwoningen, in totaal dus 19 wooneenheden.

Naast woningtypedifferentiatie past KoLat ook financiële differentiatie toe. Dat betekent financieel bereikbaar en betaalbaar aanbod voor de doelgroepen starters, jonge gezinnen, doorstromers en 55+. Toevoegend aan de traditionele vorm 'koop' zal KoLat Wonen ook zijn KoopLater woonprogramma beschikbaar stellen. Een sociaal koopmodel, gericht op inwoners van Heeswijk-Dinther, die nu door de maatschappij betiteld worden als "te rijk voor sociale huur, te arm voor koop". Kortom de doelgroep die nu tussen wal en schip belandt, veelal terug te vinden onder de starters en jonge gezinnen.

4.3.3 Duurzaam Mobiliteitsplan Bernheze 2016- 2022

In 2016 is het Duurzaam Mobiliteitsplan Bernheze in werking getreden. Het Duurzaam Mobiliteitsplan richt de focus in de eerste plaats op mensen in plaats van op verkeer. Duurzaam Mobiliteitsbeleid betekent voor de gemeente over de eigen grenzen heen kijken, integraal denken en samenwerken met bewoners, maatschappelijke instellingen en bedrijven. In het netwerk per kern, zijn wegencategoriën aangegeven. Zo wordt bepaald in welke mate de wegen een verkeersfunctie hebben. De netwerken zijn gebaseerd op de netwerken zoals deze in de verkeerscirculatieplannen eind jaren 90 zijn gedefinieerd.



	Inprikkers 50 km + vrijliggende fietsvoorzieningen)
	Hoofd fietsroutes op 30 km wegen met ten minste fietssuggestiestroken
	Snelfietsroute
	Openbaar vervoer routes
	Verkeersroutes buiten bebouwde kom

Het Duurzame Mobiliteitsplan bevat een aantal speerpunten. Voor onderhavige locatie zijn twee van deze speerpunten van extra belang:

- Stimuleren van het fietsgebruik;
- Verkeersveiligheid, vooral in de woonwijken, verbeteren met mensgerichte aanpak in plaats van infrastructuur.

De locatie wordt ontsloten op de Hoofdstraat. De Hoofdstraat wordt gekarakteriseerd als openbaar vervoer route en hoofdfietsroute. Bij de aantakking van de erfontsluitingsweg van het plangebied op de Hoofdstraat is het aspect veiligheid een randvoorwaarde.

Conclusie

Het plan past binnen de kaders van het Duurzaam Mobiliteitsplan Bernheze.

4.3.4 Parkeernormennota

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 bouwaanvraag. 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.

In paragraaf 3.2, Stedenbouwkundig plan - ontsluiting en parkeren is aangetoond dat het plan voldoet aan de Parkeereis, gebaseerd op de Parkeernormennota van de gemeente Bernheze.

4.3.5 Welstand

De gemeente Bernheze kiest ervoor om alleen een welstandstoets uit te voeren in een aantal specifieke gebieden. Er gelden welstandseisen voor de cultuurhistorisch waardevolle gebieden. Deze gebieden liggen verspreid in de vijf dorpskernen en het buitengebied. In deze gebieden is cultuurhistorisch waardevolle bebouwing in een hoge concentratie aanwezig. Daarmee hebben ze een ruimtelijk-culturele en beeldbepalende waarde. Bouwaanvragen van inwoners en bedrijven in Bernheze worden aan het welstandsbeleid getoetst. Als de aanvraag in een welstandsgebied valt dan wordt de bouwaanvraag getoetst aan welstand. De verschillende welstandsgebieden staan op de welstandskaart.

Conclusie

De locatie Hoofdstraat 81B ligt in het welstandsvrije gebied. Voor de welstandsvrije gebieden is er geen welstandstoets van toepassing.

4.3.6 Bomenbeleidsplan 2017-2027

De gemeente Bernheze staat zich erop voor dat zij een groene gemeente is. Dit groene imago dankt zij mede aan een groot groen buitengebied, het Aadal met de meanderende Aa en natuurgebied de Maashorst. Bomen dragen hier in grote mate aan bij, met name bomen met grote omvang en hoge leeftijd. Om dit groene karakter, mede gedragen door bomen in hun verschillende verschijningsvormen, zoals lanen, boomgroepen en solitaire bomen, te beschermen en ook verder uit te bouwen heeft de gemeente Bernheze het Bomenbeleidsplan vastgesteld. Kernpunten uit dit Beleidsplan zijn:

- behouden en versterken wat waardevol is;
- ontwikkelen wat beter kan;
- oplossen van knelpunten;

- toekomstig groen een goede kwaliteit geven.

De gemeente heeft KolatWonen gevraagd binnen het plan een aantal bomen aan te planten, te weten minimaal 3 toekomstbomen van de 1e grootte en 5 bomen bevatten van de 2e grootte. Deze bomen worden op strategische plekken geplant, zoals bij de entree van het gebied, in de centrale groenzone en als aanduiding van de parkeerkoffer.

Conclusie

Binnen het plangebied worden op verzoek van de gemeente de gevraagde bomen aangeplant. Hiermee wordt voldaan aan het Bomenbeleidsplan van de gemeente Bernheze.

5 Uitvoeringsaspecten

5.1 Milieu

5.1.1 Bodem

Bij het opstellen van bestemmingsplannen is de hoofdvraag of de aanwezige bodemkwaliteit past bij het huidige of toekomstige gebruik van die bodem en hoe deze optimaal op elkaar kunnen worden afgestemd.

MILON bv te Veghel heeft een asfaltonderzoek (conform CROW publicatie 210) en een verkennend bodem- en asbestonderzoek (conform de Nederlandse Normen NEN 5725, NEN 5740 en NEN 5897) uitgevoerd ter plaatse van Hoofdstraat 81b te Heeswijk-Dinther. Het rapport is als bijlage 2 aan onderhavig plan toegevoegd.

Volgens historisch topografisch kaartmateriaal is de Hoofdstraat reeds in 1900 ter plaatse gelegen en was in de directe omgeving van de onderzoekslocatie reeds bebouwing aanwezig. Vanaf circa 1900 is op historisch kaartmateriaal een openbare weg (Kerkstraat) zichtbaar. Deze Kerkstraat is gelegen op de onderhavige onderzoekslocatie. Onbekend is of deze destijds verhard was. In 1964 en 1965 is ter plaatse van de onderzoekslocatie bebouwing gerealiseerd en is de locatie in gebruik genomen als benzinestation. Sinds begin jaren '90 is het benzinestation niet meer in gebruik. In 1992 is de locatie in gebruik genomen als werkplaats voor tweewielers en winkel voor bouwmaterialen en is de Kerkstraat verwijderd. In 2001 zijn de bedrijfsactiviteiten binnen de onderzoekslocatie beëindigd. Tot op heden is deze situatie onveranderd gebleven. Het voornemen bestaat om de bestemming van de locatie te wijzigen naar wonen.

Bekend is dat binnen het te onderzoeken gebied een benzinestation aanwezig is geweest. De locatie waar de tanks en de afleverpunten gelegen hebben zijn derhalve verdacht op het voorkomen van bodemverontreiniging. Conform de NEN 5740 dient deze locatie te worden onderzocht middels de onderzoeksstrategie voor een verdachte locatie met een plaatselijke bodembelasting met een duidelijke verontreinigingskern (VEP). Gelet op het gebruik van de locatie en de afwezigheid van bodembedreigende activiteiten op het overige terrein is de locatie onverdacht op de aanwezigheid van een bodemverontreiniging. Hierom wordt, conform de NEN 5740, de locatie onderzocht met de onderzoeksstrategie voor een onverdachte locatie niet lijnvormig (ONV-NL). Binnen de onderzoekslocatie worden geen andere stoffen verwacht dan de parameters uit het standaardpakket grond en het standaardpakket grondwater.

Asfaltonderzoek

Uit het PAK-markeronderzoek blijkt dat in de asfaltkernen geen fluorescerende verkleuring is aangetoond. Voor de asfaltkernen dient het gehalte aan PAK te worden bepaald om definitief vast te stellen of sprake is van 'niet teerhoudend asfalt'. Men spreekt van 'niet teerhoudend' asfalt indien het gehalte PAK lager is dan 75 mg/kg ds. Op basis van de PAKanalyses blijkt dat het asfalt ter plaatse van de onderzoekslocatie teerhoudend is. Derhalve dient al asfalt (ca. 133,75 ton) als teerhoudend te worden afgevoerd.

Verkennd bodemonderzoek

Tijdens de veldwerkzaamheden zijn in de boven- en ondergrond bijmengingen waargenomen aan puin, bakstenen, beton en/of ijzer. Voor het overige zijn geen bijzonderheden waargenomen die duiden op een mogelijke verontreiniging van de bodem. Asbestverdacht materiaal is niet aangetroffen.

Verkennd asbestonderzoek

Tijdens de uitvoering van het verkennd bodemonderzoek is onder de asfaltverharding een fundering aangetroffen met puingranulaat. De proefgaten bestonden uit zandige grond met bijmengingen van puin en asfalt. Al het ontgraven materiaal uit de proefgaten is gezeefd en geïnspecteerd, waarbij geen asbestverdacht plaatmateriaal is aangetroffen. Analytisch is in de fijne fractie van de samengestelde mengmonsters eveneens geen asbest aangetoond. Aanvullend onderzoek is niet noodzakelijk.

Conclusies en aanbevelingen

Het onderzoek heeft geleid tot een goed beeld van de bodemkwaliteit ter plaatse van de onderzoekslocatie. Ter plaatse zijn ten hoogste licht verhoogde gehalten of concentraties aangetoond. Vervolgonderzoek wordt niet zinvol geacht. Op basis van de vastgestelde milieuhygiënische bodemkwaliteit wordt geacht dat geen belemmeringen aanwezig zijn voor het huidige en toekomstige gebruik van de locatie.

Het asfalt ter plaatse van de onderzoekslocatie is teerhoudend. Tijdens het verkennd asbestonderzoek is in de puinfundering onder de asfaltverharding geen asbest aangetoond. Algemeen wordt opgemerkt dat dit verkennd bodemonderzoek geen bewijsmiddel is zoals bedoeld in het Besluit bodemkwaliteit. Afhankelijk van de bestemming en toepassing bij afvoer van de grond kan een partijkeuring (AP04) noodzakelijk zijn.

In navolging van het bovengenoemde verkennd bodemonderzoek is door Omgevingsdienst Brabant Noord aangegeven dat een aanvullend onderzoek naar de bodemkwaliteit binnen de bebouwing en het voormalige benzineservicestation dient te worden uitgevoerd. Het doel van dit onderzoek is het verkrijgen van inzicht in de bodemopbouw en de actuele milieuhygiënische van de grond en het grondwater. Dit verkennd onderzoek, rapport 20191837-2, dd. 20 juli 2020, is uitgevoerd door Milon. Het rapport is als bijlage 3 toegevoegd.

Conclusies en aanbevelingen

Het onderzoek heeft geleid tot een goed beeld van de bodemkwaliteit ter plaatse van de onderzoekslocatie. Ter plaatse van het benzineservicestation en de werkplaats zijn geen verhoogde gehalten aan vluchtige aromaten aangetoond. Voor het overige terrein geldt dat ten hoogste licht verhoogde gehalten of concentraties zijn aangetoond. Vervolgonderzoek wordt niet nodig geacht. Geadviseerd wordt om na sloop een asbestonderzoek uit te voeren ter plaatse van het aangetroffen asbestverdacht materiaal en de zuidelijke afwateringslijn van het meest noordelijke gebouw.

Conclusie

Op basis van de vastgestelde milieuhygiënische bodemkwaliteit wordt geacht dat geen belemmeringen aanwezig zijn voor het huidige en toekomstige gebruik van de locatie.

5.1.2 Milieueffectrapportage

De Nederlandse regelgeving voor de milieueffectrapportage ("m.e.r.") is opgenomen in de Wet milieubeheer en het Besluit milieueffectrapportage. Bij nieuwe ontwikkelingen moet worden beoordeeld of een milieueffectrapport (MER) moet worden opgesteld. Er dient in ieder geval een MER te worden opgesteld indien een passende beoordeling op basis van artikel 2.8 lid 1 Wet natuurbescherming nodig is. Daarnaast zijn in de bijlage bij het Besluit milieueffectrapportage drempelwaarden opgenomen voor ontwikkelingen. Wanneer een ontwikkeling groter is dan de genoemde drempelwaarde dient een MER te worden opgesteld.

Op grond van een uitspraak van het Europese Hof d.d. 15 oktober 2009 en het daarop per 1 april 2011 aangepaste Besluit milieueffectrapportage geldt dat de omvang van het project niet het enige criterium mag zijn om te bepalen of een MER nodig is. Ook als een project onder de drempelwaarde uit lijst C en D zoals opgenomen in de bijlage behorende bij het Besluit milieueffectrapportage zit, kan een project immers nadelige gevolgen voor het milieu hebben. Wanneer een project beneden de drempelwaarde ligt zoals opgenomen in het Besluit m.e.r. dient een vormvrije m.e.r.-beoordeling plaats te vinden (vergewisplicht).

Op 7 juli 2017 is het gewijzigde Besluit m.e.r. in werking getreden. In dit besluit is de nieuwe procedure voor vormvrije-mer beoordelingen opgenomen. In het Besluit m.e.r. staan alle activiteiten opgenomen waarvoor een milieueffectrapportage (MER), aanmeldingsnotitie of vormvrije-mer noodzakelijk is. In deze mer-beoordeling worden de milieugevolgen van het plan in beeld gebracht. Als gevolg van de herziening van de m.e.r. richtlijn is nu wettelijk verankerd dat verzachtende maatregelen mogen worden meegenomen in de (vormvrije) m.e.r.-beoordeling. Er is namelijk vastgelegd dat het bevoegd gezag deze nadrukkelijk dient te beschouwen in de beslissing. Dit biedt dus de kans om reeds in een vroeg stadium maatregelen, die effecten kunnen wegnemen, te betrekken in de effectbeoordeling.

Toets aan drempelwaarden

Op grond van de bijlage van het Besluit milieueffectrapportage dient een MER te worden opgesteld bij de aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject met inbegrip van de bouw van winkelcentra of parkeerterreinen met een oppervlakte van 100 hectare of meer, een aaneengesloten gebied met 2000 of meer woningen dan wel de realisatie van een bedrijfsvloeroppervlakte met een omvang van meer dan 200.000 m². De beoogde ontwikkeling binnen het plangebied overschrijdt deze drempelwaarden niet.

Conclusie

Het realiseren van woningen valt onder onderdeel D (stedelijke ontwikkeling, categorie D.11.2) van de bijlage bij het Besluit mer. Aangezien het gaat om het realiseren van 19 woningen, wordt dit niet gezien als een stedelijk ontwikkelingsproject in de zin van het Besluit mer. Ter controle is een aanmeldnotitie als bijlage 4 toegevoegd.

5.1.3 Luchtkwaliteit

De invloed van het project op de luchtkwaliteit:

In het Besluit niet in betekenende mate bijdragen (NIBM) is vastgelegd wanneer een project/plan niet in betekenende mate bijdraagt aan de concentratie van een bepaalde stof. Een plan of project draagt niet in betekenende mate bij als de toename van de concentraties in de buitenlucht van zowel NO₂ als PM₁₀ niet meer bedraagt dan 3% van de jaargemiddelde grenswaarde voor die stoffen. Dit komt voor beide stoffen overeen met een maximale toename van de concentraties met 1,2 µg/m³. Projecten die niet in betekenende mate bijdragen aan de verslechtering van de luchtkwaliteit hoeven niet getoetst te worden aan de grenswaarden uit de Wet milieubeheer. Wel moet worden aangetoond dat als gevolg van het project de jaargemiddelde concentraties PM₁₀ en NO₂ niet met meer dan 1,2 µg/m³ toenemen. In de onder het Besluit NIBM vallende Regeling niet in betekenende mate bijdragen is tot slot een aantal categorieën van plannen (projecten) opgenomen waarvoor zonder meer geldt dat deze plannen niet in betekenende mate bijdragen. Blijft de ontwikkeling binnen de voor deze categorieën opgenomen grenzen, dan is het project per definitie niet in betekenende mate, hoeft dit niet met berekeningen te worden aangetoond en hoeft ook in dat geval verder geen toetsing aan de grenswaarden plaats te vinden. De NIBM-grens voor woningbouwlocaties, zoals vastgelegd in voorschrift 3A.2 van de Regeling NIBM is 1.500 woningen (netto) bij minimaal 1 ontsluitingsweg of 3.000 woningen (netto) bij minimaal 2 ontsluitingswegen met een gelijkmatige verkeersverdeling. Onderhavig initiatief, de ontwikkeling van 19 woningen, hoeft dus niet getoetst te worden aan de grenswaarden van de Wet milieubeheer.

Om in onderhavige situatie na te gaan of het plan zal leiden tot een toename van meer dan 3% voor NO₂, en PM₁₀ kan de NIBM-tool gebruikt worden.

Indien de beoogde ontwikkeling wordt gerealiseerd zal het verkeersbewegingen op basis van de verkeersgeneratiegetallen van het CROW, toenemen met 170 motorvoertuigbewegingen. In het "Besluit niet in betekenende mate bijdrage (luchtkwaliteitseisen)" is bepaald dat wanneer de toename van de concentraties in de buitenlucht van zowel zwevende deeltjes (PM₁₀) als stikstofdioxide de 3%-grens niet overschrijdt, sprake is van een bijdrage die niet in betekenende mate is.

Worst-case berekening voor de bijdrage van het extra verkeer als gevolg van een plan op de luchtkwaliteit

Jaar van planrealisatie	2021
Extra verkeer als gevolg van het plan	
Extra voertuigbewegingen (weekdaggemiddelde)	180
Aandeel vrachtverkeer	0,0%
Maximale bijdrage extra verkeer	
NO ₂ in µg/m ³	0,13
PM ₁₀ in µg/m ³	0,03
Grens voor "Niet In Betekenende Mate" in µg/m ³	1,2
Conclusie	
De bijdrage van het extra verkeer is niet in betekenende mate; geen nader onderzoek nodig	

Het aantal verkeersbewegingen is ingevoerd in de NIBM-tool. Hieruit blijkt dat door de bijdrage van het aantal verkeersbewegingen de 3% grens niet wordt overschreden en dat het initiatief niet in betekenende mate bijdraagt aan de verslechtering van de luchtkwaliteit.

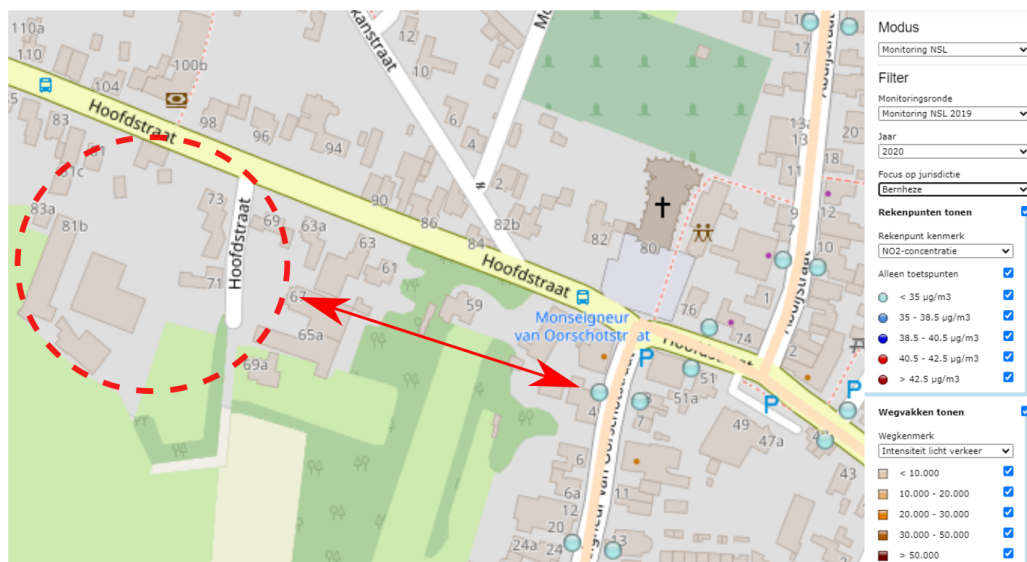
De luchtkwaliteit ter plaatse van het project:

Het bevoegd gezag betreft de luchtkwaliteit in de besluitvorming van ruimtelijke plannen. Voor nieuwe ontwikkelingen betekent dit dat gekeken wordt of het woon- en leefklimaat ter plaatse van de ontwikkeling aanvaardbaar is. Ook wordt gekeken wat de gevolgen van de nieuwe ontwikkeling voor het leefklimaat zijn. Dit gebeurt in het kader van een "goede ruimtelijke ordening". Om te bepalen of het woon- en leefklimaat aanvaardbaar is wordt bepaald of de grenswaarden voor de fijnstofconcentraties (PM10 en PM2.5) en de stikstofdioxideconcentratie (NO₂) worden overschreden.

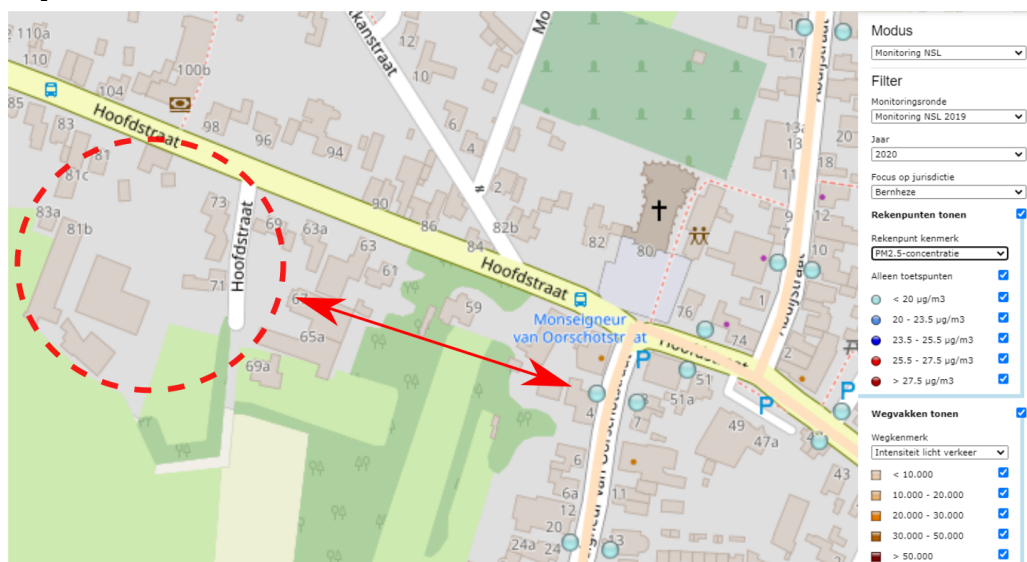
Conclusie

De ontwikkeling draagt niet in betekenende mate bij aan de luchtkwaliteit. Verder worden de grenswaarden voor fijnstof- en stikstofconcentraties niet overschreden en is de luchtkwaliteit aanvaardbaar voor een goed woon- en leefklimaat. Luchtkwaliteit vormt derhalve geen planologische belemmering voor de ontwikkeling.

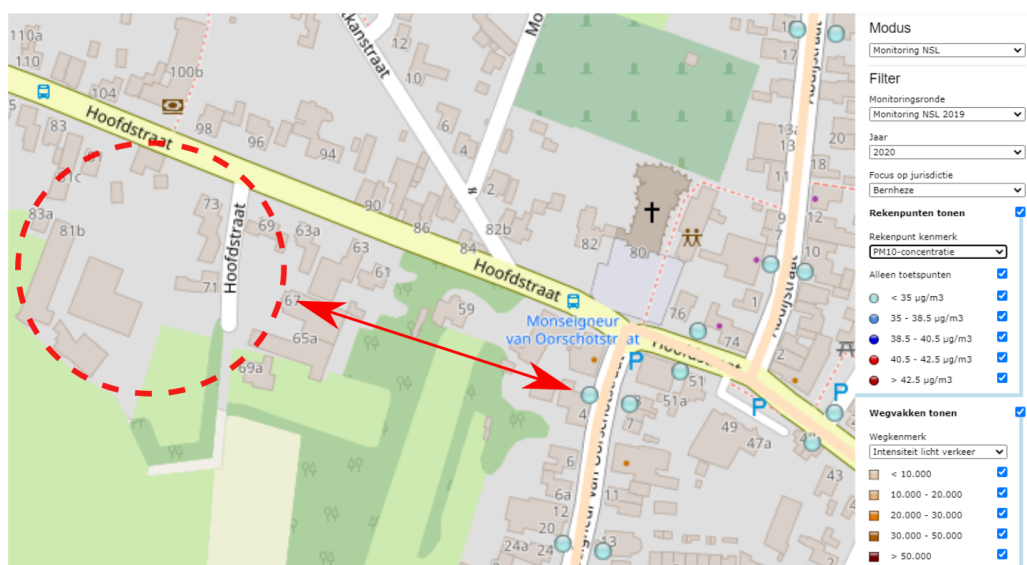
Onderstaande afbeeldingen van de Monitoringtool NSL 2019 laten zien dat de waarden voor deze concentraties, gemeten langs de nabijgelegen ontsluitingsweg, onder de respectievelijke grenswaarden liggen.



NO₂ concentratie 2020



PM2.5 concentratie 2020



PM10 concentratie 2020

5.1.4 Geurhinder en veehouderijen

Voor ruimtelijke ontwikkelingen in de nabijheid van agrarische bedrijven kan het aspect geurhinder van invloed zijn. en moet aantonen er sprake is van een goed woon- en leefklimaat en dat agrarische bedrijven niet belemmerd worden.

De onderhavige locatie is gelegen tussen bestaande woongebieden van de bebouwde kom van Bernheze en bedraagt op basis van de Verordening Geurhinder en Veehouderij gemeente Bernheze 2013 de maximale waarde voor de geurbelasting van een veehouderij 3 ou/m³ 98 percentiel. Er is daarmee sprake van een goed woon- en leefklimaat. De dichtstbijzijnde intensieve veehouderij ligt op circa 500 m afstand. Vanwege deze grote afstand vormt het initiatief geen belemmering van deze bedrijven. Tussen de onderhavige locatie en de dichtstbijzijnde intensieve veehouderij liggen een aantal bestaande woningen. Om deze reden wordt het betreffende veehouderijbedrijf door de ontwikkeling niet belemmerd in de huidige bedrijfsvoering.

Conclusie

Het aspect geurhinder veehouderijen is geen planologische belemmering voor het plan.

5.1.5 Externe veiligheid

Bij externe veiligheid wordt een onderscheid gemaakt in:

- externe veiligheid voor inrichtingen;
- externe veiligheid voor transport van gevaarlijke stoffen;
- externe veiligheid voor buisleidingen;
- externe veiligheid voor luchthavens (hier niet van toepassing).

Het externe veiligheidsbeleid stelt twee zaken centraal:

- de bescherming van personen bij een risicobron tegen de kans op overlijden door een ongeval met
 - gevaarlijke stoffen
 - een vliegtuig op of bij een luchthaven
 - een windturbine
- de bescherming van de samenleving tegen het ontwrichtende effect van een dergelijke ramp met een groot aantal slachtoffers.

Plaatsgebonden risico

Voor het bereiken van de eerste doelstelling wordt gebruik gemaakt van het begrip plaatsgebonden risico (PR). Het PR geeft de kans per jaar aan dat een persoon op die plaats overlijdt als rechtstreeks gevolg van een ongeval bij genoemde risicobronnen.

Het plaatsgebonden risico (PR) wordt uitgedrukt in de kans op overlijden van een denkbeeldig aanwezige persoon op een bepaalde plaats als gevolg van een ongeval met gevaarlijke stoffen. Het plaatsgebonden risico is vastgelegd in een grenswaarde of een

richtwaarde. Deze normen zijn vastgesteld op een kans van 10^{-6} (kans van 1 op de 1 miljoen) per jaar dat een denkbeeldig persoon overlijdt.

Groepsrisico

Voor het bereiken van de tweede doelstelling wordt gebruik gemaakt van het groepsrisico (GR). Het GR geeft aan wat de kans is op een ongeval waarbij tien of meer dodelijke slachtoffers vallen in de omgeving van de risicobron. Het aantal personen dat in de omgeving van de risicobron verblijft, bepaalt daardoor de hoogte van het GR.

Het groepsrisico (GR) wordt uitgedrukt in de kans op overlijden ineens van een groep personen als gevolg van een ongeval met gevaarlijke stoffen.

Gevoelige functies

In het beleid voor de externe veiligheid geldt een onderscheid in de mate van bescherming. Kwetsbare objecten (bijvoorbeeld woningen, ziekenhuizen, grote winkelcentra en bedrijven) krijgen de hoogste mate van bescherming.

Beleidsvisie externe veiligheid

De gemeenten Lith, Maasdonk, Bernheze en Landerd hebben de Beleidsvisie externe veiligheid opgesteld met als doel het verduidelijken en nader invullen van het beleidsthema externe veiligheid. De centrale ambitie is dat de gemeenten streven naar het optimaliseren van externe veiligheid in de gemeenten. Deze ambitie is uitgewerkt in 6 deelambities:

1. In ruimtelijke plannen de bestaande veiligheidssituatie zoveel mogelijk te optimaliseren en te beheren en het ontstaan van nieuwe externe veiligheidsknelpunten te vermijden;
2. Dit wordt bereikt door allereerst de signalering van EV-relevante situaties te verbeteren door het maken van een signaleringskaart;
3. De externe veiligheidsrisico's van het transport van gevaarlijke stoffen te onderzoeken en bij ruimtelijke- of verkeersbesluiten rekening te houden met deze risico's. Daar waar de provincie of de Rijksoverheid beheerder is van de transportassen, volgen de gemeenten de ontwikkelingen op het gebied van risico-inventarisatie en wet- en regelgeving actief;
4. Zorg te dragen voor actuele en adequate milieu-, bouw- en gebruiksvergunningen bij risicovolle bedrijven;
5. Zorg te dragen voor adequaat toezicht en handhaving van risicovolle bedrijven;
6. Optimaal voorbereid te zijn op calamiteiten en rampen bij situaties waar de externe (on) veiligheid aanwezig is.

De Beleidsvisie externe veiligheid van de gemeente Bernheze vormt geen belemmering voor het initiatief.

Risicovolle activiteiten

Bij de ontwikkeling van een initiatief, zoals in dit geval de realisatie van een twintigtal woningen, moet onderzocht worden of er in of in de nabijheid van de ontwikkeling sprake is van risicovolle activiteiten (zoals Bevi-bedrijven, BRZO-bedrijven en transportroutes) of dat risicovolle activiteiten worden toegestaan.



riscokaart Noord-Brabant, uitsnede

Uit bovenstaande afbeelding, een uitsnede van de Riscokaart Noord-Brabant, blijkt dat er in de directe omgeving van de voorgenomen ontwikkeling geen risicovolle bedrijvigheid en transportroutes voor gevaarlijke stoffen aanwezig zijn. Het plangebied bevindt zich dus niet binnen de risicocontour van enige risicovolle inrichting.

In en in de directe omgeving van het plangebied zijn volgens de provinciale riscokaart geen planologisch relevante kabels en leidingen aanwezig die een belemmering kunnen vormen voor de voorgenomen ontwikkeling. (Voor aanvang van de graafwerkzaamheden worden de exacte ligging van kabels en leidingen door middel van een KLIC-melding opgevraagd bij de leidingbeheerders.)

Conclusie

Het aspect externe veiligheid vormt geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling.

5.1.6 Geluid

Wegverkeerslawaaï

De verplichting tot uitvoering van een akoestisch onderzoek is vastgelegd in de Wet geluidhinder. De Wet geluidhinder bevat geluidsnormen en richtlijnen over de toelaatbaarheid van geluidniveaus als gevolg van rail- en wegverkeerslawaaï, industrielawaaï en luchtvaartlawaaï. 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 geluidsbron of indien het plan een nieuwe geluidsbron 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.

Alhoewel het plangebied in tweede lijn achter de bebouwing van de Hoofdstraat ligt is een onderzoek Wegverkeerslawaaï vereist. Dit vanwege het feit dat het plangebied binnen de geluidscontour van de Hoofdstraat, ter plaatse een 50 km weg, ligt.

In het kader van een goede ruimtelijke ordening moet verder gekeken worden of voor de bestaande woningen een aanvaardbaar woon- en leefklimaat blijft bestaan. De ontsluitingsweg van het gebied kent geen doorgang naar de weg langs onder meer Hoofdstraat 69. De geluidbelasting voor deze woningen neemt dus niet toe. De woning 81B wordt gesloopt, de ontsluitingsweg krijgt hier een verbreed profiel, met aan de westzijde parkeerplaatsen en aan de oostzijde een verbrede groenstrook langs het perceel van Hoofdstraat 79. Samenvattend kan gesteld worden dat het woon- en leefklimaat ter plaatse van Hoofdstraat 79 niet negatief wordt beïnvloed door onderhavige ontwikkeling.

Spoorweglawaaï

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

Vliegtuiglawaaï

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

Door Tritium Advies te Nuenen is een akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï uitgevoerd ten behoeve van de beoogde nieuwbouw aan Hoofdstraat 81 te Heeswijk-Dinther, gemeente Bernheze. (documentkenmerk 1909/093/JOW-01, rapportdatum 8 november 2019)

Beoogd wordt om het bestaande bedrijf te beëindigen, de bedrijfsbebouwing te slopen en circa 19 nieuwe woningen te ontwikkelen. Het onderzoek dient te worden uitgevoerd ten behoeve van de bijhorende juridisch-planologische procedure (nieuw bestemmingsplan). In onderhavige rapportage is deze zogenaamde "Nieuwe situatie" getoetst aan de normstelling van de Wet geluidhinder (verder: Wgh) en er is aangegeven wat de consequenties zijn. Op basis van de resultaten van deze toetsing wordt vervolgens

beoordeeld of voor het nieuwbouwproject extra geluidwerende maatregelen noodzakelijk zijn. Het onderzoeksrapport is als bijlage 5 opgenomen. De conclusies en aanbevelingen van het onderzoeksrapport zijn hieronder weergegeven.

Voor wegverkeerslawaaï is het plan uitsluitend gelegen binnen de geluidzone van de Hoofdstraat. Voor deze weg geldt dat de geluidbelasting ten gevolge van het wegverkeer op deze weg de voorkeursgrenswaarde van 48 dB op geen enkele gevel van de nieuwe woningen overschrijdt. Derhalve is een procedure hogere waarde niet aan de orde. Aangezien in onderhavige situatie geen sprake is van een procedure hogere waarde wordt voor de woningen een aanvullend onderzoek ter bepaling van de geluidwering van de gevels niet noodzakelijk geacht. Bij toepassing van standaard geluidwerende materialen en maatregelen is een goed akoestisch woon- en leefklimaat gewaarborgd.

Conclusie

Het aspect wegverkeerslawaaï vormt geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling.

PS. Door het gewijzigde plan zijn de woningen die het dichtst bij de Hoofdstraat liggen minimaal naar het noorden verschoven. Het is niet aannemelijk dat door deze geringe verschuiving de grenswaarde van 48dB overschreden wordt.

5.1.7 Bedrijven en milieuzonering

Indien door middel van een plan nieuwe, milieuhindergevoelige functies mogelijk worden gemaakt, dient te worden aangetoond dat deze niet worden gerealiseerd binnen de hinderzone van omliggende bedrijven. Enerzijds mogen milieuhindergevoelige functies in de directe omgeving van het plangebied niet negatief worden beïnvloed door milieubelastende bedrijven in de directe omgeving. Anderzijds moet mogelijke uitbreiding van bedrijven niet worden beperkt door de realisatie van milieugevoelige functies.

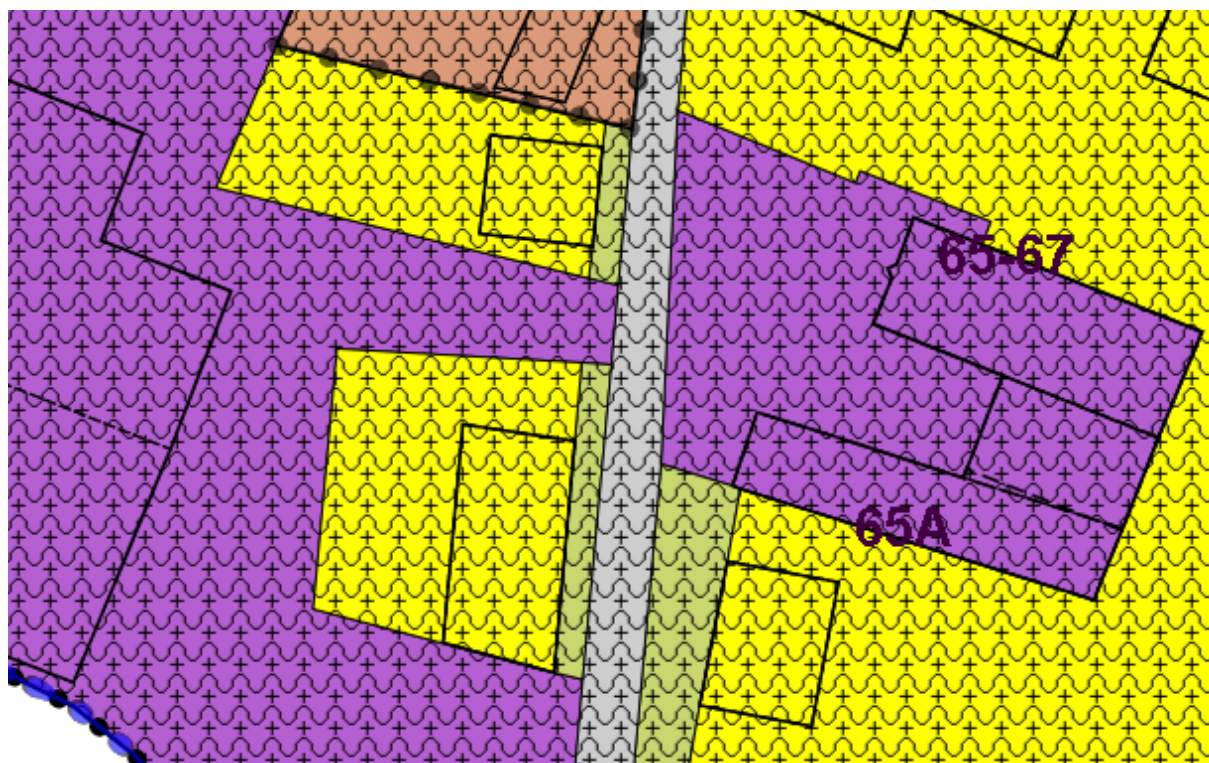
Woningen worden aangemerkt als een gevoelige functie. Om te komen tot een ruimtelijk relevante toetsing van bedrijven op milieuhygiënische aspecten wordt het begrip milieuzonering gehanteerd. Onder milieuzonering wordt verstaan een voldoende ruimtelijke scheiding tussen enerzijds milieubelastende bedrijven of inrichtingen en anderzijds milieugevoelige gebieden, zoals woonwijken. Om het begrip hanteerbaar te maken, is gebruik gemaakt van de publicatie 'Bedrijven en milieuzonering' van de VNG (Vereniging van Nederlandse Gemeenten) uit 2009. Bedrijven zijn opgenomen in een tabel die is ingedeeld in milieucategorieën, waarbij per bedrijf is aangegeven wat de afstand tot een rustige woonwijk dient te zijn (de zogenoemde afstandentabel). De richtafstanden gelden ten opzichte van een rustige woonwijk, maar kunnen, zonder dat dit ten koste gaat van het woon- en leefklimaat, met één afstandsstap worden verlaagd indien sprake is van het omgevingstype 'gemengd gebied'. De richtafstanden van de VNG-publicatie gelden tot het gebiedstype 'rustige woonwijk'. In bepaalde gevallen kan gemotiveerd worden dat er geen sprake is van een 'rustige woonwijk', maar een 'gemengd gebied'. Bij een 'gemengd gebied' kunnen de richtafstanden met 1 afstandsstap verkleind worden. Uitzondering hierop is de richtafstand voor externe veiligheid. Onderhavige ontwikkeling van woningen vindt plaats achter het lint van de Hoofdstraat, met in de directe omgeving een aantal milieubelastende functies. Om deze reden wordt de ontwikkeling gezien als gelegen binnen een gemengd gebied.

Onderstaande tabel geeft de functies in de directe omgeving weer met de bijbehorende richtafstanden. In de laatste kolom zijn de richtafstanden voor gemengd gebied weergegeven.

	geur	stof	geluid	gevaar	grootste afstand	categorie	gemengd gebied
Kantoor	0	0	10	0	10	1	0
Detailhandel	0	0	10	0	10	1	0
Deegwaren	50	30	10	10	50	3.1	30
Metaalbedrijf	30	30	50	10	50	3.1	30

Adres	Gebruik
Hoofdstraat 65A	Metaalbedrijf
Hoofdstraat 65-67	Deegwaren
Hoofdstraat 81a	Kantoor
Hoofdstraat 100-100b	Detailhandel

Het vigerend bestemmingsplan staat de realisatie van woningen toe binnen de richtafstanden van de functies Deegwaren en Metaalbedrijf. De op basis van dit plan te realiseren woningen liggen op een vergelijkbare of grotere afstand en kunnen diensgevolge gerealiseerd worden.



De woning op Hoofdstraat 69A ligt korter bij de functies Deegwaren en Metaalbedrijf dan de te realiseren woningen en is daarmee de beperkende factor tegen de uitbreiding van eerder genoemde functies.

Conclusie

Het aspect bedrijven- en milieuzonering vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van het plan.

5.1.8 Spuitzones

Hoewel in geen enkele wettelijke regeling in acht te nemen afstanden zijn opgenomen voor spuitzones tussen gevoelige bestemmingen enerzijds en percelen met open teelt waarop gewasbeschermingsmiddelen worden gebruikt, dient op basis van het criterium goede ruimtelijke ordening (artikel 3.1 Wet ruimtelijke ordening) wel te worden beoordeeld of het gebruik van die middelen onaanvaardbare gevolgen heeft voor het woon- en leefklimaat. Uit jurisprudentie van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State volgt als vuistregel dat een afstand van 50 meter tussen het perceel waarop de teelt plaatsvindt en te realiseren nieuwe gevoelige functies zoals woningen kan worden gehanteerd.

De gronden aan de zuidzijde van onderhavig plan hebben de bestemming Agrarisch met waarden, echter zonder de functieaanduiding 'bomenteelt'. De gronden zijn voornamelijk in gebruik als grasland.

Gezien het voorgaande kan daarom redelijkerwijs worden gesteld dat binnen het plangebied geen onevenredig nadelige gevolgen voor het woon- en leefklimaat zullen ontstaan en waardoor strijdigheid met een goede ruimtelijke ordening ontstaat.

5.1.9 Volksgezondheid en veehouderijen

De mogelijk nadelige gevolgen van de veehouderij op de volksgezondheid staan de laatste jaren volop in de belangstelling. Met name in veedichte gebieden zoals we die in de provincie Noord-Brabant kennen, bestaat onder de bevolking steeds meer onrust. Hierbij komen zaken naar voren als angst voor ziekten die overdraagbaar zijn van dier op mens (zoönosen), luchtwegaandoeningen, maar ook stress in verband met verminderde leefkwaliteit door regelmatige geurhinder. De ongerustheid komt vooral naar voren bij de ontwikkeling van grote veehouderijen in de directe omgeving van burgers.

De intensieve veehouderijen binnen de agrarische sector dragen bij aan de emissies van fijn stof PM10 in Nederland. Dit geëmitteerde fijn stof bestaat uit een aantal stoffen, waarvan endotoxinen onderdeel uit (kunnen) maken. Op 7 juli 2016 zijn onderzoeksrapporten gepubliceerd waarin wordt aangetoond dat omwonenden rond veehouderijen gezondheidsrisico's lopen door de blootstelling aan emissies uit veehouderijen. Endotoxine is voor luchtwegklachten een relevante component in de (fijn)stofemissie uit veehouderijen. Metingen en berekeningen laten zien dat overschrijding van de door de Gezondheidsraad gegeven advieswaarde van 30 EU/m³ mogelijk is. Bij een individueel varkensbedrijf is dat tot op een afstand van ca. 200 meter mogelijk en bij pluimvee tot ca. 500 meter.

Het dichtstbijzijnde veehouderijbedrijf ligt op circa 500 meter van de uitbreidingslocatie. Overschrijding van de advieswaarde van 30 EU/m³ is dientengevolge onwaarschijnlijk.

Ook rondom geitenhouderijen hebben mensen een grotere kans op longontsteking. Dit blijkt vooral uit vervolganalyses van de VGO-aanvullende studies in 2017 en de VGO-III deelresultaten in 2018. In het VGO-hoofdonderzoek waren hiervoor al aanwijzingen gevonden, die daarna nader onderbouwd zijn over een langere periode.

Er is geen onderzoek voor geitenhouderijen beschikbaar dat aangeeft of en op welke afstanden de grenswaarde van 30 EU/m³ wordt overschreden. De Wageningen University & Research heeft uitstoot van fijnstof en endotoxinen uit geitenstallen gemeten. Hieruit blijkt dat vergeleken met gemiddelde pluimvee- en varkensstallen geitenstallen beduidend minder fijnstof en endotoxinen uitstoten. Uit een eerste oriënterend onderzoek met verspreidingsmodellen is gebleken dat het risico op overschrijding van de 30 EU/m³ in de bewoonde omgeving rondom grote pluimveebedrijven het grootst is. Voor andere diercategorieën, zoals geiten, schept de bestaande geurzonering voldoende afstand. In onderstaand stappenplan wordt vastgesteld of het voor de volksgezondheid wenselijk is dat de GGD om nadere advisering wordt gevraagd.

1. voor varkens en pluimveebedrijven: endotoxine richtafstand (= afstand waarbinnen naar alle waarschijnlijkheid de gezondheidskundige advieswaarde voor endotoxine wordt overschreden);
Er is geen pluimveebedrijf of varkensbedrijf binnen de respectievelijke grensafstand van 200 of 500 meter aanwezig.
2. Toename in emissies van geur en/of fijnstof en/of ammoniak;
Niet van toepassing, het betreft de splitsing van een woning
3. De wijze waarop met geurbelasting wordt omgegaan voor een aanvaardbaar woon-/leefklimaat;
Het perceel aan de Hoofdstraat 81B is gelegen binnen de bestaande woongebieden van de bebouwde kom van Bernheze en bedraagt op basis van de Verordening Geurhinder en Veehouderij gemeente Bernheze 2013 de maximale waarde voor de geurbelasting van een veehouderij 3 ou/m³ 98 percentiel. Er is daarmee sprake van een goed woon- en leefklimaat.
4. Bij meerdere bedrijfsmatig gehouden diersoorten, de aanwezige diersoort(en) binnen een veehouderij;
Niet van toepassing
5. Geitenhouderij binnen een straal van 2 kilometer van een gevoelige bestemming; of pluimveebedrijven binnen een straal van 1 kilometer van een gevoelige bestemming; of overige veehouderijen binnen een straal van 250 meter liggen woon- of verblijfsruimten van derden;
Op circa 1200 meter ten noorden van het plan is een geitenhouderij gelegen. Het adres van de geitenhouderij is Meerstraat 29 (Bron: Web BVB-Brabant).
6. De aanwezigheid van mestbe- en verwerking;
Niet van toepassing
7. Ongerustheid bij omwonenden
Niet aanwezig

Conclusie

De gemeente Bernheze zal een afweging moeten maken of sprake is van een verhoogd volksgezondheidsrisico en of om deze reden aanvullend advies van de GGD moet worden gevraagd.

5.1.10 Hoogspanningslijnen

Het Ministerie van Infrastructuur en Waterstaat adviseert sinds oktober 2005 om zoveel als redelijkerwijs mogelijk is te voorkomen dat er nieuwe "gevoelige bestemmingen" (woningen, scholen, crèches en kinderopvangplaatsen) binnen de magneetveldzone terecht komen. De magneetveldzone is gedefinieerd als de zone aan weerszijde van een bovengrondse hoogspanningslijn waar het jaargemiddelde magneetveld sterker kan zijn dan 0,4 microtesla. Het RIVM heeft per hoogspanningslijn "indicatieve zones" bepaald, gebaseerd op in de meeste gevallen conservatieve schattingen van de breedte van de magneetveldzone. De dichtstbijzijnde hoogspanningslijn van 150kV ligt ten zuiden van de Zuid-Willemsvaart, op circa 2 km afstand. De indicatieve zone voor 150 kV lijnen bedraagt 100 meter aan beide zijden. De uitbreidingslocatie ligt op aanzienlijk grotere afstand van deze indicatieve zone.

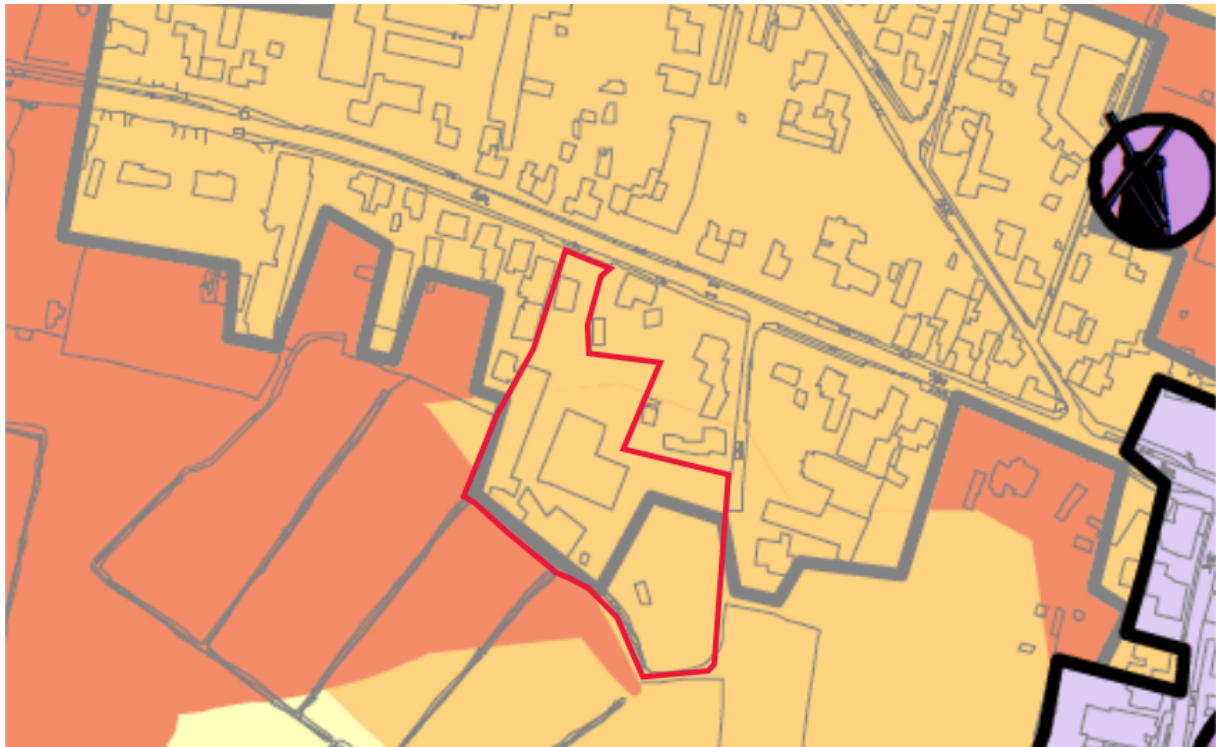
Conclusie

Het aspect hoogspanningslijnen is niet relevant voor de ontwikkeling.

5.2 Waarden

5.2.1 Archeologische waarden

Volgens de Monumentenwet (Art. 38a) is het verplicht om bij vaststelling van een bestemmingsplan en bij de bestemming van de in het plan begrepen grond, rekening te houden met de in de grond aanwezige dan wel te verwachten waarden. Basis hiervoor is het archeologisch onderzoek, waarvan de resultaten verwerkt dienen te worden in de toelichting van het bestemmingsplan en waarbij de gewenste omgang met deze waarden wordt geregeld in de planregels en de verbeelding.



Archeologische waardenkaart Bernheze

Op basis van de archeologische beleidskaart Bernheze vigeert voor de locatie de dubbelbestemming Waarde - Archeologie 3. Hieruit blijkt dat archeologische waarden in het geding kunnen zijn. Voorafgaand aan grondwerkzaamheden, zoals in voorliggend geval ten behoeve van de transformatie van het plangebied in een woongebied, kan ten behoeve van het verkrijgen van een omgevingsvergunning hiertoe, een archeologisch onderzoek vereist zijn. Op deze manier worden eventuele archeologische waarden veilig gesteld en is in het kader van voorliggend bestemmingsplan op dit moment geen nader archeologisch onderzoek nodig.

Transect b.v. heeft in november 2019 een archeologisch vooronderzoek uitgevoerd in een plangebied aan de Hoofdstraat 81 in Heeswijk-Dinther (gemeente Bernheze). Het archeologisch vooronderzoek bestond hier uit een Archeologisch Bureauonderzoek (BO) en een Inventariserend veldonderzoek (IVO). De vraagstelling van deze onderzoeken is het specificeren van de archeologische verwachting van het plangebied en het toetsen en aanvullen van deze verwachting door middel van waarnemingen in het veld.

Het onderzoeksrapport is als bijlage 6 opgenomen. De conclusies en aanbevelingen van het onderzoeksrapport zijn hieronder weergegeven.

De hoge verwachtingswaarde leidt ertoe dat in het plangebied vanaf een diepte van 40 cm –Mv met de aanwezigheid van archeologische resten rekening gehouden moet worden. In het kader van het nieuw op te stellen bestemmingsplan kan de huidige archeologische waarde van het terrein als dubbelbestemming worden overgenomen met inbegrip van de planregels (bodemingrepen vanaf 2500 m2 en dieper dan 40 cm -Mv). In het kader van de planvorming (nieuwbouw van woningen betekent dit dat er (hoogstwaarschijnlijk) een aanvullende onderzoeksinspanning benodigd is om vaststellen of en in hoeverre in de te verstoren delen van het plangebied sprake is van een behoudenswaardige vindplaats (IVO, karterende/waarderende fase). Dit onderzoek kan het beste plaatsvinden met behulp van proefsleuven (IVO-P). Na afloop van dit onderzoek kan worden vastgesteld of er in het plangebied sprake is van een waardevolle vindplaats of niet. Ook kan worden bepaald of er aanvullend onderzoek nodig is en zo ja in welke vorm. Voor een proefsleuvenonderzoek dient de werkwijze te worden vastgelegd in een Programma van Eisen (PvE), dat door de gemeente Bernheze dient te worden beoordeeld en goedgekeurd. De noodzaak van een gravend (vervolg)onderzoek wordt mede bepaald door de aard en diepte van de geplande ingrepen in relatie tot de diepteligging van de archeologische niveaus. Dit laat ruimte om eventueel aanwezige archeologische resten in te passen op een archeologie vriendelijke manier. Het (beperkt) ophogen van de te bebouwen locaties behoort hier tot de mogelijkheden.

Bovenstaande vormt een advies. Op grond van de resultaten van het rapport en het advies zal het bevoegd gezag (de gemeente Bernheze) een selectiebesluit nemen over de daadwerkelijke omgang met eventueel aanwezige archeologische waarden binnen het plangebied.

Conclusie

Vanwege de hoge verwachtingswaarde dient met de aanwezigheid van archeologische resten rekening gehouden te worden. Het bevoegd gezag (de gemeente Bernheze) zal een selectiebesluit moeten nemen hoe om te gaan met eventueel aanwezige archeologische waarden binnen het plangebied.

Op basis van bovenstaande overweging is door Transect BV een Programma van Eisen voor een proefsleuvenonderzoek opgesteld. Dit programma is als Bijlage 7 toegevoegd.

5.2.2 Cultuurhistorische waarden

De onderhavige locatie ligt achter het lint van de Hoofdstraat, ter hoogte van huisnummer 81B. De locatie is op onderstaande afbeelding, een uitsnede van de Cultuurhistorische Waardenkaart van de gemeente Bernheze, aangegeven.



Cultuurhistorische waardenkaart Bernheze 2014

Binnen de begrenzing van het plangebied komen op de gemeentelijke Cultuurhistorische Waardenkaart geen objecten van cultuurhistorisch belang voor.

Conclusie

Er worden geen cultuurhistorische waarden aangetast.

5.2.3 Flora en Fauna

In Nederland is de bescherming van natuurwaarden sinds 1 januari 2017 geregeld in de Wet natuurbescherming. Deze wet regelt de bescherming van soorten, gebieden en houtopstanden en vervangt daarmee de Flora- en faunawet, Natuurbeschermingswet 1998 en Boswet. Daarnaast geldt per provincie beleid voor de bescherming van het Natuurnetwerk Nederland (NNN) (voorheen de Ecologische Hoofdstructuur (EHS) genoemd). Deze toets Flora en Fauna is gericht op soortbescherming. Vanwege de lokale aard van de voorgenomen werkzaamheden binnen de bebouwde kom van Heeswijk-Dinther, is gebiedsbescherming niet van toepassing. De delen over bescherming van gebieden en houtopstanden uit de Wet natuurbescherming en het beleid voor het NNN worden daarom buiten beschouwing gelaten. In verband met de voorliggende ontwikkeling is door Staro BV een toets flora en fauna uitgevoerd (projectnummer 17-0176 rapportdatum 16 juni 2017). Door middel van de toets wordt in beeld gebracht of de ontwikkeling in strijd is met de natuurwetgeving en hoe eventuele strijdigheid met de wet voorkomen kan worden. Conclusies en aanbevelingen uit het rapport zijn hieronder weergegeven. Het rapport is als bijlage 8 toegevoegd.

Uit het onderzoek blijkt dat in het plangebied de aanwezigheid van beschermde soorten planten, reptielen, vlinders, libellen, vissen, kevers en slakken kan worden uitgesloten. Het plangebied is geschikt als broed- en foerageergebied voor algemene vogelsoorten. Negatieve effecten hierop zijn redelijkerwijs uit te sluiten; in de directe omgeving van het plangebied is en blijft voldoende geschikt alternatief foerageer- en broedgebied aanwezig. Door bomen, struiken en gebouwen met nesten buiten het broedseizoen van vogels te verwijderen/snoeien/slopen wordt voorkomen dat negatieve effecten zullen optreden ten aanzien van algemeen voorkomende vogelsoorten. Het broedseizoen loopt globaal van half maart tot en met juli. In het kader van de Wet natuurbescherming wordt voor het broedseizoen echter geen standaardperiode gehanteerd. Van belang is of een broedgeval aanwezig is, ongeacht de periode.

Het plangebied vormt mogelijk onderdeel van het grotere foerageergebied van kerkuil, steenuil en/of bosuil. Aangezien het plangebied geen essentieel onderdeel betreft, er zijn ruim voldoende alternatieve foerageergebieden aanwezig in de omgeving, zijn effecten op foerageergebied van kerkuil, bosuil en/of steenuil uit te sluiten.

Het plangebied is geschikt als foerageergebied van vleermuizen. Doordat in de omgeving voldoende geschikt foerageergebied beschikbaar blijft, hebben de ontwikkelingen geen negatief effect tot gevolg ten aanzien van het foerageergebied van vleermuizen. De gebouwen bieden mogelijkheden voor verblijfplaatsen van vleermuizen. Verblijfplaatsen van vleermuizen zijn het gehele jaar strikt beschermd. Indien verblijfplaatsen aanwezig zijn, zal sloop van het pand leiden tot een overtreding van de Wet natuurbescherming. Nader onderzoek moet uitwijzen of daadwerkelijk verblijfplaatsen van vleermuizen aanwezig zijn. Dit onderzoek dient te worden uitgevoerd volgens de richtlijnen van het geldende Vleermuisprotocol en zal een doorlooptijd hebben van half mei tot en met eind september.

Mogelijk functioneert het plangebied als (onderdeel van het) leefgebied van algemeen voorkomende grondgebonden zoogdieren van §3.3 wn, zoals egel en algemene muizensoorten. Voor deze soorten van §3.3 wn geldt in provincie Noord-Brabant in het kader van ruimtelijke ontwikkelingen een algehele vrijstelling van de verbodsbepalingen van de Wet natuurbescherming. Het is zodoende niet noodzakelijk mitigerende maatregelen te nemen. Er kan niet worden uitgesloten dat de bosschage binnen het plangebied onderdeel uitmaakt van het grotere foerageergebied van das en bunzing. Het is redelijkerwijs uit te sluiten dat het plangebied essentieel onderdeel van het foerageergebied voor deze soorten vormt; effecten op foerageergebied van das en/of bunzing zijn uit te sluiten.

Mogelijk komt in het plangebied een enkel individu voor van de algemene amfibiesoort bruine kikker, gewone pad, bastaardkikker en/of kleine watersalamander. (§3.3 wn). Voor deze soorten geldt in Noord-Brabant in het kader van ruimtelijke ontwikkelingen een algehele vrijstelling van de verbodsbepalingen van de Wet natuurbescherming. Het is zodoende niet noodzakelijk mitigerende maatregelen te nemen.

Het struweel en de bosschage in het plangebied is geschikt als landhabitat voor de Alpenwatersalamander (§3.3 wn). Het kan niet worden uitgesloten dat de alpenwatersalamander hier voorkomt. Werkzaamheden aan die delen van het plangebied die niet verhard zijn kunnen negatieve effecten hebben op het voorkomen van de alpenwatersalamander. De Alpenwatersalamander is een soort van tabel 2 van de voormalige Flora- en faunawet. Onder de Wet natuurbescherming mag voor deze soorten

gebruik worden gemaakt van een goedgekeurde gedragscode. In dit geval dient gewerkt te worden volgens de gedragscode flora en fauna voor Ruimtelijke ontwikkeling en inrichting van de Vereniging Stadswerk Nederland. Voor het zorgvuldig handelen dient de volgende periode en werkwijze te worden gehanteerd:

- Het uitvoeren van graafwerkzaamheden, en het verwijderen van het houtafval, vindt plaats in de periode buiten de overwinteringsperiode van deze soort. Dit betekent dat deze werkzaamheden mogen worden uitgevoerd in de periode half april tot half oktober.*
- Voortplantingswateren mogen tijdens het voortplantingsseizoen (medio februari – mei) niet worden gedempt.*

Conclusie

De gebouwen bieden mogelijkheden voor verblijfplaatsen van vleermuizen. Nader onderzoek moet uitwijzen of daadwerkelijk verblijfplaatsen van vleermuizen aanwezig zijn. Dit onderzoek dient te worden uitgevoerd volgens de richtlijnen van het geldende Vleermuisprotocol. Voor het overige zijn er in het kader van de Wet natuurbescherming bij naleving van goedgekeurde gedragscodes geen belemmeringen voor de voorgenomen ontwikkeling.

Vervolgonderzoek

In verband met de te slopen bebouwing aan de Hoofdstraat 81 in Heeswijk-Dinther heeft Econatura uit Diepenveen een onderzoek naar het voorkomen van vleermuizen op het betreffende perceel (projectnummer 2019-038, rapportdatum 23 september 2019). Het onderzoek volgt op een ecologisch quickscan onderzoek uitgevoerd door STARO in 2017 (Huisen, 2017) waarin de mogelijkheid tot voorkomen van vleermuizen met nader onderzoek is gemotiveerd. Het onderzoek behelst specifiek het volgende:

Het aantonen of goed gemotiveerd uitsluiten van vleermuizen en andere beschermde natuurwaarden binnen het aangegeven plan- of ingreep gebied en de invloedssfeer daarvan, middels gericht en standaard onderzoek naar deze soorten. Dit in het licht van de Wet natuurbescherming en de Omgevingsvergunning (Wabo).

Winterverblijfplaatsen voor vleermuizen zijn hier onwaarschijnlijk gezien de verlatenheid aan gebouwen (zonder verwarming), gebrek aan klimaatstabiele ruimte nodig voor winterslaap en het gebrek aan vleermuizen in de zomerperiode.

Tijdens het onderzoek is tevens gelet op andere beschermde soorten ter actualisatie. Naast het zeer mogelijk voorkomen van algemene broedende tuin- en struweelvogels zijn geen aandachtsoorten waargenomen of op basis van sporen geregistreerd; waaronder mogelijk huismus, spreeuw, steenuil en steenmarter.

Conclusies en aanbevelingen uit het rapport zijn hieronder weergegeven.

Het rapport is als bijlage 9 aan onderhavig plan toegevoegd.

Op basis van voorgaand ecologisch onderzoek (Huisen 2017) en het onderhavige vleermuisonderzoek kan betrouwbaar worden geconcludeerd dat de transformatie van het perceel aan de Hoofdstraat 81 in Heeswijk-Dinther op basis van de huidige gegevens (zomer 2019) geen negatieve effecten zal uitoefenen op de vaste rust- en verblijfplaatsen van beschermde vleermuizen of andere beschermde soorten, mits ook aan de voorwaarden beschreven in het onderzoek van Staro BV (2017) met zorg voor broedvogels wordt voldaan;

namelijk buiten de broedtijd te werken. In dat geval zijn geen ecologische bezwaren in het licht van de Wet natuurbescherming aan te dragen.

Conclusie

In het kader van de Wet natuurbescherming zijn er bij naleving van goedgekeurde gedragscodes geen belemmeringen voor de voorgenomen ontwikkeling.

Gebiedsbescherming

Bij het opstellen van een bestemmingsplan moet de gemeente beoordelen of het plan significante gevolgen kan hebben voor Natura-2000 gebieden.

De voorgenomen ontwikkeling van 19 woningen aan de Hoofdstraat 81B te Heeswijk-Dinther kan leiden tot een toename van de stikstofuitstoot en daarmee tot een depositietoename ter plaatse van stikstofgevoelige habitattypen in Natura 2000-gebieden. Op de locatie zal ca. 1500 m² oude bebouwing gesloopt worden en ca 1700 m² asfaltverharding worden verwijderd. Nadat de locatie bouwrijp gemaakt is worden op deze locatie 19 woningen gerealiseerd. De toename van stikstof kan het gevolg zijn van de bouwwerkzaamheden tijdens de sloop van de oude gebouwen, de aanleg van de infrastructuur en de realisatie van de woningen. Na het gereedkomen van de woningen kan ook het gebruik leiden tot een toename van de stikstofdepositie. Toename van de stikstofuitstoot (NO_x) kan ontstaan door het gebruik van mobiele werktuigen/machines met verbrandingsmotoren en de verkeersbewegingen van en naar de locatie tijdens de realisatie (bouw) en het gebruik. Door Aehlmans is een stikstofonderzoek uitgevoerd, gericht op de realisatie en gebruiksfase van de nieuwe woningen. De conclusies uit het rapport zijn hieronder weergegeven, het rapport (M202684.001 dd. 28 mei 2020) is als bijlage 10 toegevoegd.

Conclusie

Op basis van de resultaten van de berekeningen (0.00 mol/ha/j.) kan met zekerheid worden geconcludeerd dat zowel voor de realisatiefase als de gebruiksfase negatieve effecten op instandhoudingsdoelen van de Natura2000-gebieden kunnen worden uitgesloten. Ook andere negatieve effecten (bv verstoring, verdroging etc.) zijn vanwege het voorgenomen gebruik, de ligging en afstand (> 1 km.) tot het Natura2000-gebied met zekerheid uit te sluiten. Deze uitkomsten geven derhalve geen aanleiding een Wnb-vergunning aan te vragen of een verklaring van geen bedenkingen te vragen vanwege mogelijke effecten op N2000-gebieden. Daarmee is het verlenen van de omgevingsvergunning voor het bouwen van de 19 woningen te Heeswijk-Dinther zonder meer mogelijk.

5.3 Waterparagraaf

De onderhavige locatie ligt in het beheergebied van Waterschap Aa en Maas. Bij een ruimtelijke ontwikkeling die gevolgen heeft voor het bestaande watersysteem is een watertoets vereist. Deze watertoets draagt bij aan een juiste afweging van de waterbelangen van een plan. De waterparagraaf beschrijft de bestaande en de toekomstige waterhuishoudkundige situatie van oppervlaktewater, grondwater, hemelwater en afvalwater.

5.3.1 Waterhuishoudkundige situatie

De Keur

Waterschappen hebben op basis van artikel 59 lid 1 en artikel 78 lid 1 Waterschapswet een verordenende bevoegdheid. De beheerverordening van waterschappen wordt Keur genoemd. Deze bevoegdheid is beperkt tot de specifiek opgedragen taak.

In de Keur staan de regels (met name geboden en verboden) die een waterschap hanteert bij de bescherming van onder andere waterkeringen, watergangen en bijbehorende kunstwerken. Deze regels voorkomen dat dijken en oevers beschadigen. Ook zijn er regels voor het onderhoud van sloten, beken, rivieren en andere waterlopen om de waterafvoer in dit oppervlaktewater te waarborgen.

De legger(s) van waterschappen geeft aan waar de Keur van toepassing is. In de legger zijn de waterstaatswerken (ligging, vorm, afmeting en constructie) binnen het gebied van het waterschap opgenomen.

Waterbeheerplan 2016-2021

In het Waterbeheerplan (WBP) worden de doelstellingen beschreven die het Waterschap Aa en Maas nastreeft in de periode 2016 - 2021 en hoe deze doelstellingen gehaald gaan worden. Hierdoor weten zowel de inwoners van het beheergebied als de partners van het Aa en Maas wat ze van het waterschap mogen verwachten. Met dit plan wordt invulling gegeven aan de verplichting vanuit de Waterwet en de Verordening

De doelen op hoofdlijnen

- Via optimaal beheer en onderhoud de huidige dienstverlening in stand houden;
- Een veilig en bewoonbaar beheergebied;
- Voldoende water en een robuust watersysteem;
- Schoon water;
- Gezond en natuurlijk water;

5.3.2 Uitgangspunten watertoets waterschap Aa en Maas

Bij ruimtelijke ontwikkelingen, waaronder ver- en nieuwbouwplannen, hanteert het waterschap een aantal uitgangspunten ten aanzien van het duurzaam omgaan met water, die van belang zijn als vertrekpunt van het overleg tussen initiatiefnemer en waterbeheerder. Bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen dient de initiatiefnemer hier invulling aan te geven:

- Wateroverlastvrij bestemmen.
Bij de locatiekeuze voor nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen dient rekening te worden gehouden met de norm uit het Nationaal Bestuursakkoord Water (NBW). In eerste instantie zal bij de locatiekeuze van een ontwikkeling gezocht moeten worden naar een plek 'die hoog en droog genoeg' is. Mocht dit echter niet mogelijk of wenselijk zijn, dan zal in de compenserende of mitigerende sfeer gezocht moeten worden naar maatregelen die het gewenste beschermingsniveau tegen wateroverlast helpen realiseren.
- Gescheiden houden van vuil water en schoon hemelwater.
Het streefbeeld is het afvoeren van het vuile water via de riolering en het binnen het plangebied verwerken van het schone hemelwater.
- Doorlopen van de afwegingsstappen: "hergebruik - infiltratie - buffering -afvoer".
In aansluiting op het landelijke beleid (NW4, WB21) hanteert het waterschap het beleid dat bij nieuwe plannen altijd onderzocht dient te worden hoe omgegaan kan worden met het schone hemelwater. Hierbij worden de afwegingsstappen "hergebruik - infiltratie - buffering - afvoer" (afgeleid van de trits "vasthouden - bergen - afvoeren") doorlopen.
- Hydrologisch neutraal ontwikkelen.
Nieuwe ontwikkelingen dienen te voldoen aan het principe van hydrologisch neutraal ontwikkelen, waarbij de hydrologische situatie minimaal gelijk moet blijven aan de uitgangssituatie. Hierbij mag de natuurlijke GHG (Gemiddeld Hoogste Grondwaterstand) niet verlaagd worden.
- Water als kans
"Water" wordt door stedenbouwkundigen bij inrichtingsvraagstukken vaak benaderd als een probleem ("er moet ook ruimte voor water gecreëerd worden, en m2 zijn duur"). Dat is erg jammer, want "water" kan ook een meerwaarde geven aan het plan, bijvoorbeeld door gebruik te maken van de belevingswaarde van water.
- Meervoudig ruimtegebruik.
"Er moet ruimte voor water gecreëerd worden, en m2 zijn duur". Maar door bij de inrichting van een plangebied ruimte voor twee of meer doeleinden te gebruiken, is het "verlies" van m2 als gevolg van de toegenomen ruimtevraag vanuit water te beperken.
- Voorkomen van vervuiling
Bij de inrichting, het bouwen en het beheer van gebieden wordt het milieu belast. Vanuit zijn wettelijke taak ten aanzien van het waterkwaliteitsbeheer streeft het waterschap ernaar om nieuwe bronnen van verontreiniging zoveel mogelijk te voorkomen.
- Waterschapsbelangen
Er zijn 'waterschapsbelangen' met een ruimtelijke component. Dit betreft het volgende:
 - ruimteclaims voor waterberging;
 - ruimteclaims voor de aanleg van natte EVZ's en beekherstel;
 - aanwezigheid en ligging watersysteem;
 - aanwezigheid en ligging waterkeringen;
 - aanwezigheid en ligging van infrastructuur en ruimteclaims tbv de afvalwaterketen in beheer van het waterschap.

Indien deze belangen een rol spelen in het ruimtelijke plan dan zou hieraan in de toelichting, de voorschriften en de plankaart aandacht besteed moeten worden.

5.3.3 Waterhuishoudkundige situatie

Bodemopbouw en grondwater

Vanaf maaiveld tot circa 23,7 m-mv bestaat de bodem uit de formatie van Boxtel (zandige eenheid, hoofdzakelijk bestaande uit midden en fijn zand, weinig zandige klei en grof zand). Hieronder is de formatie van Beegden (zandige eenheid, hoofdzakelijk bestaande uit grof zand, grind en midden zand, weinig zandige klei en fijn zand) aanwezig. Volgens opgave van de provincie Noord-Brabant ligt het onderzoeksgebied niet in een waterwingebied, grondwaterbeschermingsgebied of boringvrije zone.

De grondwatersituatie kan worden aangeduid met grondwatertrap VI. Dat houdt in dat de gemiddeld hoogste grondwaterstand (GHG) kan voorkomen op een diepte vanaf circa 80 cm beneden maaiveld en de gemiddeld laagste grondwaterstand (GLG) vanaf ca. 180 cm beneden maaiveld (*bron: bodematlas provincie Noord-Brabant*).

De bodem en hydrologische situatie biedt mogelijkheden voor infiltratie.

Oppervlaktewater

Binnen de uitbreidingslocatie is geen oppervlaktewater aanwezig.

Waterschapsbelang

In de nabijheid of in de uitbreidingslocatie zijn geen waterkeringen of waterbergingen aanwezig. De locatie ligt niet in een waterwingebied.

Watertoets

Uit de digitale watertoets blijkt dat het ruimtelijk plan onder de korte procedure valt. De toename van de verharding en/of -afkoppeling is minder dan 2.000 m². Feitelijk is er een afname van het verhard oppervlak. Het plangebied valt buiten de ruimtelijk begrensde waterbelangen.

Bergingscapaciteit

Voor de berekening van de vereiste waterbuffering zijn de volgende uitgangspunten van toepassing:

- Het totaal verhard oppervlak binnen het plangebied bedraagt 3.000m², bestaande uit 1.360m² infrastructuur, 1.350m² nieuw dakvlak en 290m² verhardingen en inritten bij de woningen.
- De totaal benodigde waterbuffer bedraagt 180m³, (3.000m² verhard oppervlak x 60mm/m²). De gegevens van de grondwaterstand ten opzichte van het maaiveld zijn overgenomen uit de veldmetingen van onderzoeksbureau Milon ten behoeve van het Verkennend bodem- en asbest en asfaltonderzoek.
- Gezien het (veel) lager gelegen Aa-dal aan de zuidzijde van het project zal het (grond)water door natuurlijk verhang zijn weg vinden.
- Voor de berekening van het waterbuffer wordt, op basis van de gegevens van de peilbuizen van bovengenoemd onderzoek, aangenomen dat de gemiddeld hoogste grondwaterstand (GHG) 6,50m +NAP is;

- Het Actueel Hoogtebestand Nederland (AHN) laat zien dat het terrein vanaf de Hoofdstraat naar het Aadal van +/- 8,10m +NAP naar +/- 7,30m +NAP afloopt. Er is dus een verloop van 0,80m. Om te zorgen voor een goede waterhuishouding zal aandachtig gekeken moeten worden naar de peilhoogtes van de te bouwen woningen. Ook moet rekening worden gehouden met de aangrenzende percelen. Voor de berekening van het waterbuffer wordt voor de peilhoogte van de woningen +/- 8,00m +NAP aangehouden.
- Het HWA hoofdriool van dit plan krijgt een gereduceerde afvoer richting het nieuwe HWA hoofdriool van Gemeente Bernheze aan de Hoofdstraat (Traverse). Daarnaast komt ook hier een overstort voor extreme situaties.

De waterbuffer wordt in drie onderdelen verdeeld:

- Buffer 1: het HWA hoofdriool, met een capaciteit van 40m³, uitgaande van een betonbuis Ø500mm en totale lengte van 160m¹ plus inspectieputten.;
- Buffer 2: infiltratievoorzieningen op eigen terrein, bij de vrijstaande woningen 3 x 18m³ en bij de tweekappers (totaal 4 woningen) 2 x 8m³, totaal 70m³. Vanwege de te beperkte ruimte worden bij de rijwoningen geen infiltratievoorzieningen gerealiseerd.
- Buffer 3: verlaagd aanleggen zuidelijke openbare groenzone met een capaciteit van 70m³ (350m² x gemiddeld 0,2m).

De gezamenlijke capaciteit van deze drie buffers bedraagt (40+70+70)=180m³ en voldoet daarmee aan de vereiste waterbuffering voor het project.

Afvalwater

Het afvalwater wordt afgevoerd naar het gemengd rioolstelsel aan de ten noorden van het plangebied gelegen Hoofdstraat.

Conclusie

Vanwege de toename van het verhard oppervlak zijn compenserende maatregelen vereist. De locatie biedt voldoende ruimte om deze voorzieningen te realiseren.

6 Financiële aspecten

6.1 Economische haalbaarheid

Het plan betreft een particulier initiatief, waarvan alle kosten en risico's voor rekening van de initiatiefnemer komen. Dat geldt ook voor mogelijke planschadevergoedingen waaromtrent een verhaalovereenkomst met de gemeente is gesloten.

Het plan wordt economisch uitvoerbaar geacht.

6.2 Kostenverhaal

De gemeente en de grondeigenaar hebben een anterieure overeenkomst gesloten, waarin afspraken zijn gemaakt over het kostenverhaal conform artikel 6.12 Wro. Het kostenverhaal is derhalve 'anderszins' verzekerd. Het opstellen van een exploitatieplan is dus niet vereist.

7 Juridische aspecten

7.1 Algemeen

In dit hoofdstuk wordt toegelicht op welke wijze het plan juridisch is vertaald. Deze juridische vertaling is bindend.

Het bestemmingsplan bestaat uit:

- de toelichting
- de planregels
- de verbeelding

De toelichting heeft geen juridisch bindende werking. De toelichting dient als onderbouwing van het plan en verklaring van de bestemmingen en planregels, in het bijzonder ten aanzien van de regels inzake nadere eisen en afwijkingen.

Het bestemmingsplan bestaat uit de verbeelding en de planregels. De planregels bevatten de juridische regels voor gebruik van de gronden, de toegelaten bebouwing en het gebruik van aanwezige dan wel op te richten bouwwerken.

De verbeelding geeft de geografische ligging van de bestemmingen en aanduidingen weer.

7.2 Planregels

De indeling van de planregels is als volgt.

Hoofdstuk 1	Inleidende regels
Hoofdstuk 2	Bestemmingsregels
Hoofdstuk 3	Algemene regels
Hoofdstuk 4	Overgangs- en slotregels

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Begrippen (artikel 1)

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

Wijze van meten (artikel 2)

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

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

De standaard opbouw van de bestemmingsregels conform de SVBP2012 betreft:

- Bestemmingsomschrijving
- Bouwregels
- Nadere eisen
- Afwijken van de bouwregels
- Specifieke gebruiksregels

- Afwijken van de gebruiksregels
- Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden
- Omgevingsvergunning voor het slopen van een bouwwerk
- Wijzigingsbevoegdheid

Per bestemming kunnen onderdelen, voor zover niet relevant, ontbreken. In dit bestemmingsplan zijn de volgende bestemmingen opgenomen:

Artikel 3 Groen

Deze bestemmingen regelt het openbare gebied en de plantsoenen. Gebouwen zijn niet toegestaan.

Artikel 4 Verkeer

Deze bestemmingen regelt de verkeers- en parkeervoorzieningen. Gebouwen zijn niet toegestaan.

Artikel 5 Wonen

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

Artikel 6 Dubbelbestemming Waarde-Archeologie-3

Deze bestemming beschermt eventueel aanwezige archeologische waarden.

Artikel 7 Waterstaat, Natte Natuurparel bufferzone

Deze dubbelbestemming is toegekend ter bescherming van de ten zuidwesten van Heeswijk-Dinther gelegen natte natuurparel.

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Anti-dubbeltelregel (artikel 8)

Gronden, die al eens als berekeningsgrondslag voor bouwen hebben gediend, kunnen niet nogmaals als zodanig ingezet worden.

Algemene bouwregels (artikel 9)

Regels ten aanzien van afwijkende bestaande bebouwing en ondergeschikte bouwdelen.

Algemene gebruiksregels (artikel 10)

Dit artikel bevat regels over strijdig gebruik en regels over het aantal parkeerplaatsen.

Algemene afwijkingsregels (artikel 11)

Dit artikel bevat een aantal algemene afwijkingsmogelijkheden en bijbehorende criteria.

Overige regels (artikel 12)

In dit artikel wordt de aanvullende werking van de bouwverordening, zoals bedoeld in artikel 9 lid 2 van de Woningwet, uitgesloten.

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

Overgangsrecht (artikel 13)

Voor volgens de regels afwijkende bestaande bebouwing is voor de *omvang, het onderhoud en de herbouw* een overgangsregel opgenomen. Het *gebruik* van de bebouwing daarentegen wordt indien mogelijk positief bestemd of indien noodzakelijk door handhaving aan de gebruiksregels van de betreffende bestemming aangepast.

Slotregel (artikel 14)

In dit artikel staat de naam waaronder de regels van dit bestemmingsplan kunnen worden aangehaald.