



Bestemmingsplan Heescheweg/Weverstraat te Nistelrode Toelichting

d.d. 13-01-2020

NL.IMRO.1721.BPHscheweg17-29NTR.VG01

1. INLEIDING	2
1.1. Aanleiding.....	3
1.2. Ligging & begrenzing plangebied.....	3
1.3. Geldend bestemmingsplan	4
2. BESCHRIJVING VAN HET PROJECT	5
2.1. Inleiding.....	5
2.2. Kadastrale situatie	5
2.3. Stedenbouwkundig plan & randvoorwaarden	6
2.4. Bouwplan.....	7
2.5. Erfontsluiting en parkeren	12
3. VIGEREND BELEID	15
3.1. Rijksbeleid	15
3.2. Provinciaal beleid	16
3.3. Gemeentelijk beleid	19
3.4. Conclusie beleid	20
4. RUIMTELIJKE ONDERBOUWING PROJECT	21
4.1. Wijdere omgeving	21
4.2. Directe omgeving	21
4.3. Ruimtelijke effecten project	23
5. MILIEUASPECTEN	24
5.1. Bodemkwaliteit	24
5.2. Wet geluidhinder.....	25
5.3. Waterparagraaf.....	26
5.4. Luchtkwaliteit.....	32
5.5. Externe Veiligheid.....	33
5.6. Brochure Bedrijven en Milieuzonering.....	36
5.7. Wet geurhinder en veehouderij	38
5.8. Verkeer.....	40
5.9. Volksgezondheid i.r.t. veehouderijen.....	41
5.10. Hoogspanningslijnen	43
5.11. Spuitzones gewasbescherming	43
5.12. M.e.r.-beoordeling	43
6. WAARDEN	44

6.1.	Archeologie en cultuurhistorie	44
6.2.	Flora en Faunawet en ecologie.....	46
7.	BELEMMERINGEN.....	49
8.	MOTIVATIE BESTEMMINGSPLAN	50
9.	TOELICHTING OP DE BESTEMMINGSREGELING	53
9.1.	Inleiding.....	53
9.2.	Verbeelding	53
9.3.	Bestemmingsplanregels	53
10.	ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID	54
11.	BIJLAGEN	56

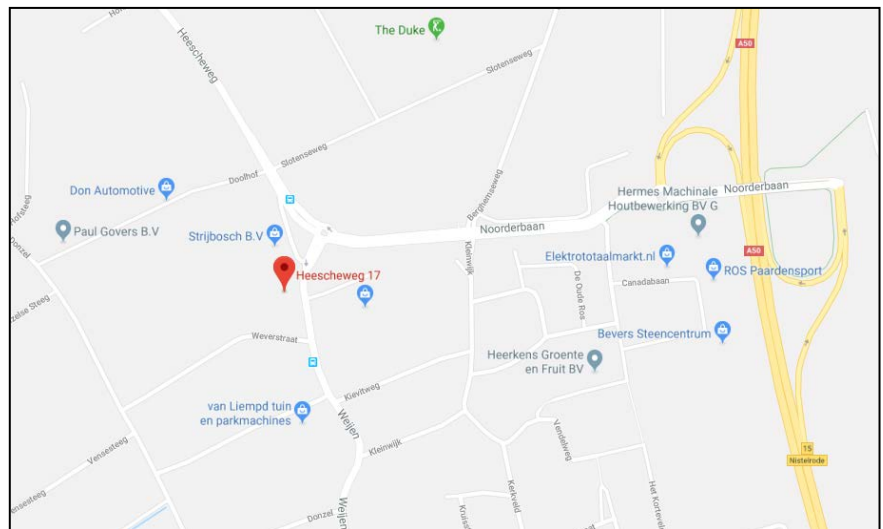
1. INLEIDING

1.1. Aanleiding

De initiatiefnemers zijn voornemens op hun percelen aan de Heescheweg en Weverstraat te Nistelrode de situatie te wijzigen, het plan bestaat uit de volgende onderdelen:

1. De huidige bedrijfsruimte aan de Heescheweg 17-29 uitbreiden;
2. Het toevoegen van bedrijvigheid aan de Heescheweg 17-29;
3. Het toevoegen van een 2[^]1 kapwoning achter Heescheweg 11;
4. Het veranderen van een vrijstaande woning naar een 2[^]1 kapwoning aan de Weverstraat 8.

De ligging van het plangebied is hieronder aangegeven.



Ligging plangebied in groter verband (rode ballon)

Deze kaart is noord gericht - bron: Google Maps

Binnen het vigerende bestemmingsplan zijn onderhavige ontwikkelingen niet mogelijk. De gemeente is wel bereid medewerking te verlenen aan het initiatief.

1.2. Ligging & begrenzing plangebied

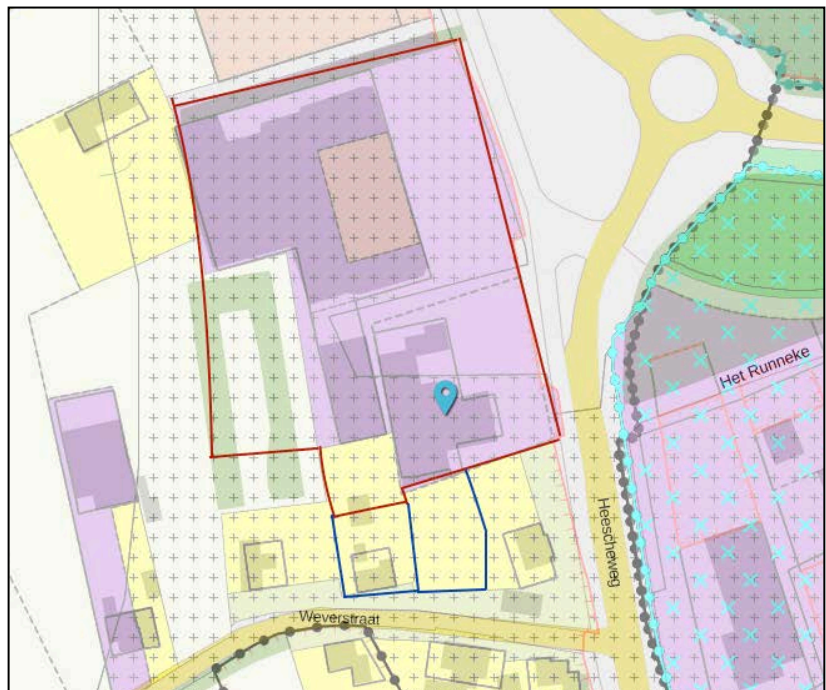
Het plangebied bevindt zich binnen de bebouwde kom van Nistelrode. De openbare weg, Heescheweg, ligt aan de oostgrens van het plangebied en de openbare weg, Weverstraat, ligt aan de zuidgrens van het plangebied. Aan de westzijde liggen enkele woningen en bedrijven en aan de noordgrens wordt het plangebied begrensd door de brandweerkazerne.

1.3. Geldend bestemmingsplan

Het plangebied valt geheel binnen het bestemmingsplan 'De kommen van Bernheze' zoals dit is vastgesteld op 06 januari 2011 door de gemeenteraad van de gemeente Bernheze.

Het betreffende plangebied heeft de enkelbestemmingen 'wonen', 'bedrijf', 'detailhandel' en 'agrarijsch'. De dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 2' en de gebiedsaanduiding 'wro-zone - wijzigingsgebied - 2 (Donzel-Doolhof Nistelrode)'.

De gemeente Bernheze is bereid medewerking te verlenen aan het uitbreiden van de bedrijfsruimte en het toevoegen van bedrijvigheid aan de Heescheweg 17-29, het toevoegen van een 2¹ kapwoning achter Heescheweg 11 en het veranderen van een vrijstaande woning naar een 2¹ kapwoning aan de Weverstraat 8 te Nistelrode. Kortom in totaal 4 2¹ kapwoningen, waaronder twee 2¹ kapwoningen in de categorie €257.000 tot €391.000 en twee 2¹ kapwoningen in de categorie boven de €391.000. Om de ontwikkeling mogelijk te maken dient een compleet bestemmingsplan, incl. haalbaarheidsonderzoeken opgesteld te worden, dit bestemmingsplan bestaat uit regels, toelichting en een verbeelding.



*Verbeelding bestemmingsplan 'De kommen van Bernheze'
Het plangebied is rood (bedrijf) en blauw (wonen) omkaderd
bron: www.ruimtelijkeplannen.nl*

2. BESCHRIJVING VAN HET PROJECT

2.1. Inleiding

Het plangebied is gelegen aan de Heescheweg 11, 17-29 en Weverstraat 8 binnen de bebouwde kom van Nistelrode in gemeente Bernheze. Op het perceel aan de Heescheweg 17-29 is momenteel het bedrijf Strijbosch gevestigd (één van de initiatiefnemers van het plan). het perceel achter Heescheweg 11 is momenteel in gebruik als tuin/grasveld en op het perceel aan de Weverstraat 8 is momenteel een vrijstaande woning gelegen. Hieronder een korte toelichting per initiatiefnemer.

Heescheweg 17-29

Het bedrijf Strijbosch is voornemens het huidige bedrijf uit te breiden en bedrijvigheid toe te voegen. Door de groei van bedrijfsactiviteiten aan de Heescheweg 29 heeft Strijbosch de naburige panden aan de Heescheweg 17 en 19 al in gebruik genomen. Deze panden bieden echter onvoldoende ruimte en zijn door hun vorm en indeling niet geschikt voor een efficiënte bedrijfsvoering. Om deze reden wordt de bestaande bebouwing vervangen voor nieuwbouw. In de nieuwbouw komt op de begane grond ruimte voor opslag en een showroom en op de verdiepingen komen kantoren.

Het tankstation (zonder LPG) blijft behouden in zijn huidige staat.

Heescheweg 11

Op het perceel achter de Heescheweg 11 is het voornemen om een 2^{de} kapwoning toe te voegen. Achter de bestaande woning aan de Heescheweg 11 is voldoende ruimte aanwezig. De nieuwe 2^{de} kapwoning krijgt zijn ontsluiting aan de Weverstraat, waar onlangs al enkele woningen zijn toegevoegd.

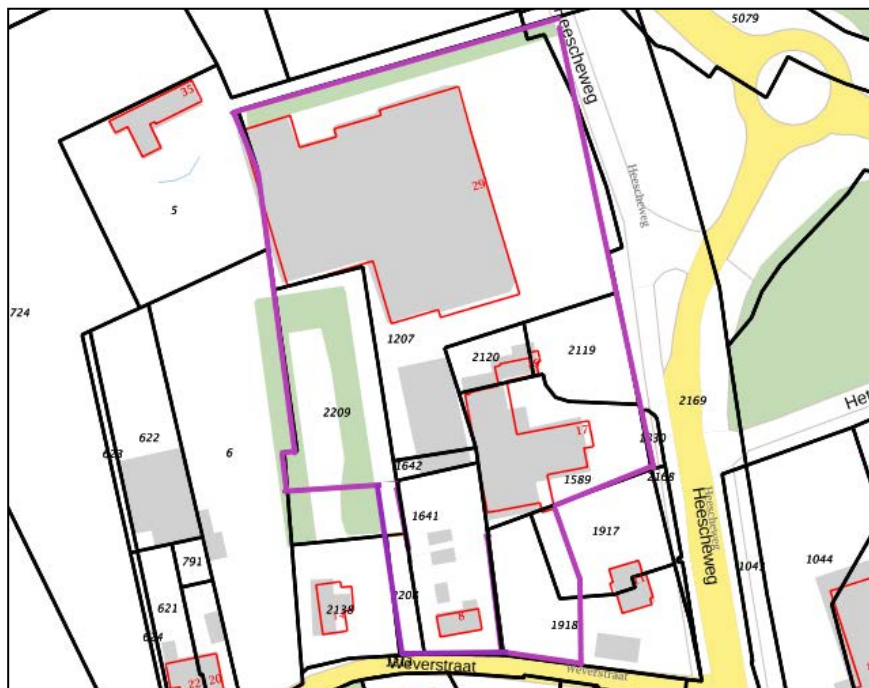
Weverstraat 8

Op het perceel is een vrijstaande woning gelegen die gesloopt zal worden om een nieuwe 2^{de} kapwoning te bouwen. Kortom op deze plek zal een woning toegevoegd worden. Het perceel is voldoende breed om een 2^{de} kapwoning te plaatsen. De nieuwe 2^{de} kapwoning krijgt zijn ontsluiting aan de Weverstraat.

2.2. Kadastrale situatie

De kadastrale situatie is hieronder weergegeven. De locatie is kadastraal bekend onder gemeente Nistelrode sectie F en nummers 1207, 1589,

1641, 1642, 1917, 1918, 2119, 2120, 2208 en 2209. De percelen zijn in eigendom van de initiatiefnemers.



Kadastrale situatie – Nistelrode sectie F (plangebied is paars omkaderd)

bron: www.pdokviewer.nl

2.3. Stedenbouwkundig plan & randvoorwaarden

In deze paragraaf worden voor beide plannen de stedenbouwkundige randvoorwaarden van de gemeente Bernheze opgesomd.

Heescheweg 17-29

Door de gemeente Bernheze zijn op 14 juni 2018 een drietal stedenbouwkundige randvoorwaarden beschreven:

1. Op de erfgrans met de percelen aan de Weverstraat wordt een groene wand geplaatst van 4 tot 5 meter hoogte;
2. Het kantoor is vormgegeven als een hoogteaccent van 15 meter hoog om de dorpsentree te accentueren. Door verloop van het dakvlak van 15 naar 12,5 meter wordt aansluiting gezocht met de omgeving. De lagere verdiepingshoogte zal benut worden door ondergeschikte programmaonderdelen, zoals de technische ruimte. Op het laagste punt is de buitenwand ruim 2 meter hoog vanaf de verdiepingsvloer;

3. De hal omvat een showroom en een opslag. Om aansluiting te vinden bij de bebouwing aan de Weverstraat moet de gootlijn van de showroom op 6 meter hoogte doorlopen in de opslag. De gevel van de opslag moet boven deze gootlijn een kleur krijgen die minder contrasteert met de lucht, zodat deze visueel minder aanwezig is.

Heescheweg 11 en Weverstraat 8

Door de gemeente Bernheze zijn op 14 november 2017 enkele stedenbouwkundige randvoorwaarden beschreven:

- De indeling van de kavels dient gelijk te zijn, conform bijgevoegde tekening in paragraaf 2.4;
- De voorgevelrooilijn van de tweekapper dient minimaal 8 meter uit de bestemming 'verkeer' te liggen;
- De afstand van de hoofdbebouwing tot de zijdelings perceelgrens bedraagt minimaal 5 meter;
- De tweekapper dient uitgevoerd te worden met maximale goothoogte 4 meter en maximale bouwhoogte 9 meter;
- Per wooneenheid dient er te worden voorzien in twee parkeerplekken op eigen terrein;
- Er dient verder voldaan te worden aan de regels van de bestemming 'Wonen' uit het bestemmingsplan 'De kommen van Bernheze'.

2.4. Bouwplan

In deze paragraaf zullen we de plannen van beide initiatiefnemers opsplitsen om een toelichting hierop te geven.

Heescheweg 11 en Weverstraat 8

Voor het perceel achter nummer 11 en de Weverstraat 8 is nog geen bouwplan ontwikkeld. Wel is een eerste indicatieve schets gemaakt, welke op de volgende bladzijde is weergegeven. Verdere invulling van het bouwplan zal uitgewerkt worden voorafgaand aan het aanvragen van een omgevingsvergunning.



Bestaande situatie Heescheweg 11 en Weverstraat 8



Nieuwe situatie Heescheweg 11 en Weverstraat 8

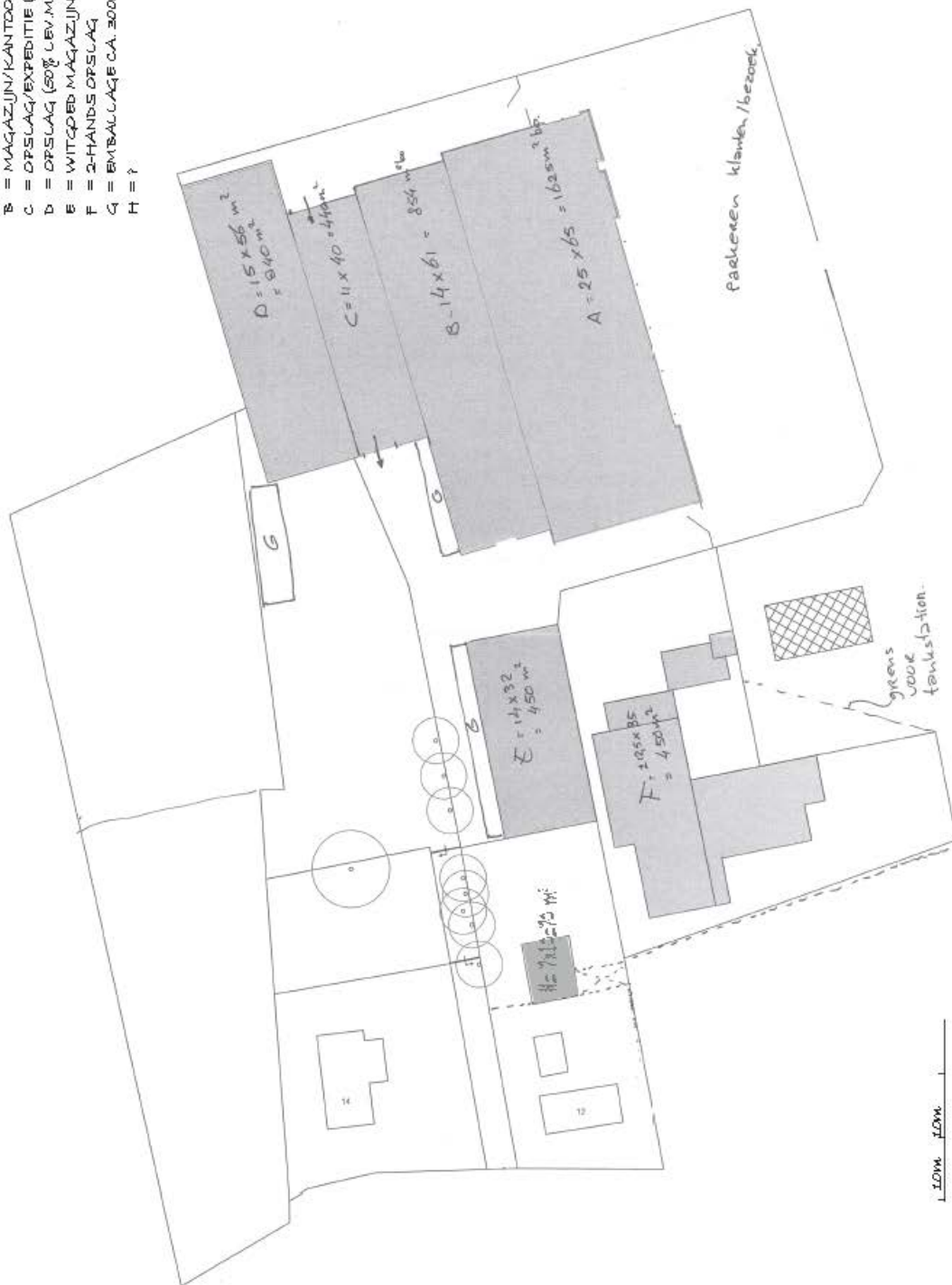
Heescheweg 17-29

Door de groei aan bedrijfsactiviteiten aan de Heescheweg 29 en het opzetten van een eigen merk heeft Strijbosch behoefte aan het verbeteren en het efficiënter indelen van de huidige bedrijfsonderdelen. Op de volgende bladzijden zijn de bestaande en nieuwe situatie weergegeven. De voornaamste wijzigingen op het terrein betreffen:

- Ontsluiting via de Heescheweg in plaats over het fietspad;
- Scheiding parkeerplaatsen voor bezoekers en personeel;
- Scheiding verkeersroute bezoekers, personeel en logistiek;
- Herinrichten terrein naar groenere i.p.v. verharde omgeving.

Het bouwplan aan de Heescheweg 17-29 speelt zich af ter plaatse van Heescheweg nummer 17 en 19. Hier wordt de bestaande bebouwing vervangen voor nieuwbouw. Dit biedt ruimte en uitkomst om de bedrijfsvoering zo duurzaam mogelijk te optimaliseren.

- A = WINKEL/KANTOOR/ASSEMBLAGE
- B = MAGAZIJN/KANTOOR/WERKPLAATS
- C = OPSLAG/EXPEDITIE (UIT)
- D = OPSLAG (50% LEB. MAGAZIJN)/OPSLAG GEBR. GOED
- E = WITGOED MAGAZIJN
- F = 2-HANDS OPSLAG
- G = EMBALLAGE CA. 300M²
- H = ?



bestaande situatie • begane grond
21-02-2018

traject
bouwkunde & architect

Plattegrond

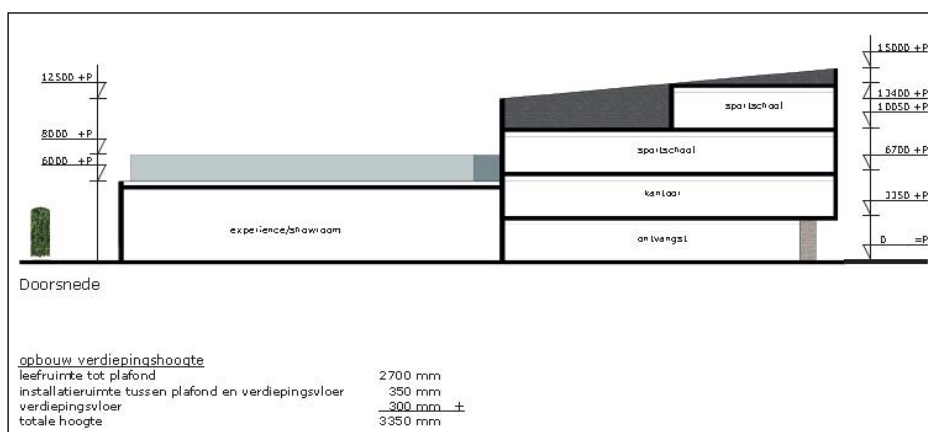




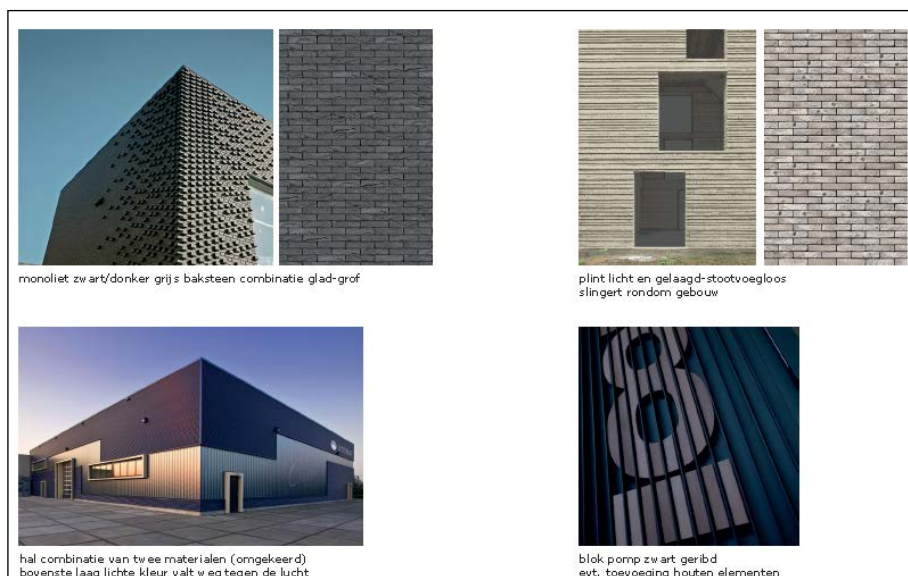
3D-impressie bouwplan Heescheweg 17-29



Aanzichten bouwplan Heescheweg 17-29



Doorsnede bouwplan Heescheweg 17-29



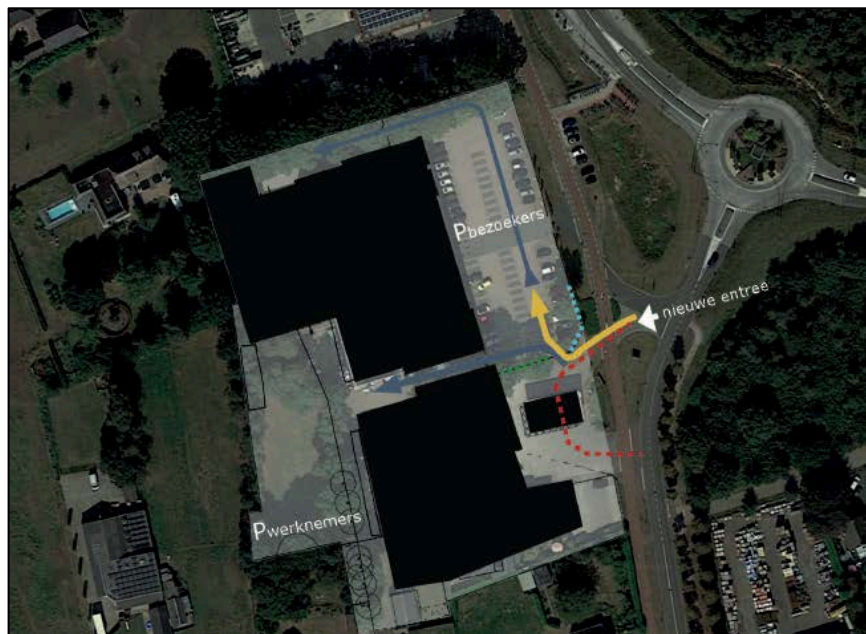
Materiaal- en kleurstelling bouwplan Heescheweg 17-29

2.5. Erfontsluiting en parkeren

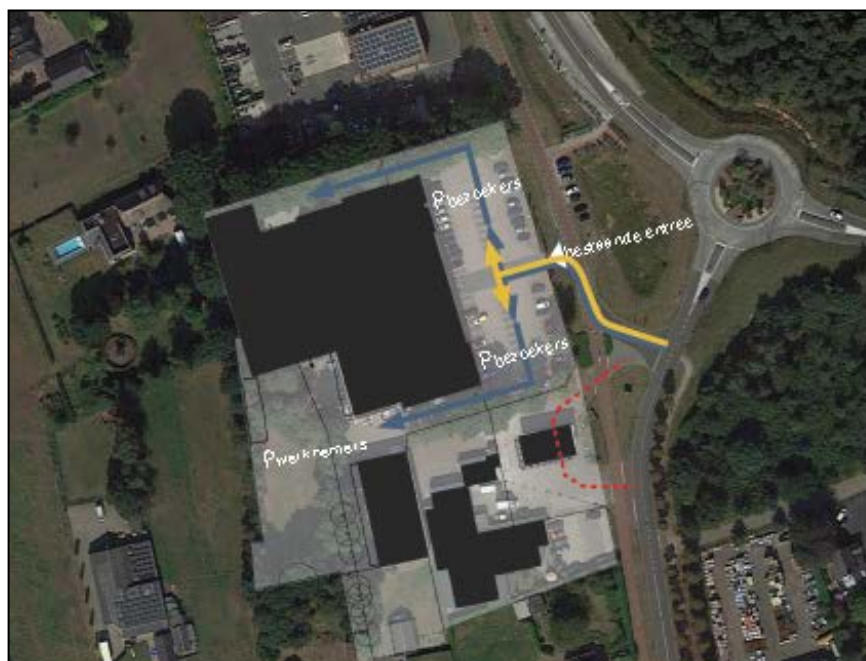
Erfontsluiting

Het plangebied is gesitueerd aan de Heescheweg en de Weverstraat. De huidige ontsluiting van de bedrijvigheid aan de Heescheweg 17-29 vindt plaats via het fietspad naast de Heescheweg. De nieuwe ontsluiting van de bedrijvigheid zal aansluiten op de Heescheweg in plaats van via het fietspad, dit om gevaarlijke situaties met fietsers sterk te verminderen. Het verkeer van de bedrijvigheid (gele en blauwe pijl) zal via het terrein bij het tankstation gaan en vervolgens aansluiten op de huidige structuur/ontsluiting van het tankstation. Hieronder zijn de bestaande en nieuwe situatie weergegeven.

De ontsluiting van de woningen aan de Heescheweg 11 en de Weverstraat 8 vinden plaats via de Weverstraat, een zijstraat van de Heescheweg.



Bestaande situatie



legenda

route bezoekers

route werknemers

route tankstation

paaltjes o.i.d. om verkeer te geleiden naar inrit

bestaande situatie (afscheiding + boom) blijft behouden

bij oprijt vanaf terrein Strijbosch zorgen voor vertraging verkeer middels drempel/slagboom o.i.d.

Nieuwe situatie

Parkeren

Op 09 juli 2015 is de 'Parkeernormennota' vastgesteld door de raad van Gemeente Bernheze.

Heescheweg 11 en Weverstraat 8

In de parkeernormen staat aangegeven dat een meerpersoonswoning > 60m² (binnen de bebouwde kom) minimaal 2 parkeerplaatsen moet hebben op eigen terrein. De parkeerplaatsen zullen op eigen terrein worden gerealiseerd.

Heescheweg 17-29

In de nota zijn de volgende parkeernormen genoemd voor de aanwezige bedrijvigheid in onderhavig plangebied.

Functie	Aantal pp	per eenheid
showroom	1,4	per 100m ² b.v.o.
industrie/werkplaats	2	per 100m ² b.v.o.
loods, opslag, transportbedrijf	0,7	per 100m ² b.v.o.
kantoren	3	per 100m ² b.v.o.

In de huidige situatie zijn 95 parkeerplaatsen aanwezig, namelijk 75 voor de winkel aan Heescheweg 19 en 20 parkeerplaatsen aan de Heescheweg 17 en 19. De berekening van het aantal parkeerplaatsen in de nieuwe situatie is in onderstaande tabel aangegeven.

Functie	b.v.o.	Norm per 100m²	Aantal pp
showroom	2340	1,4	32,8
werkplaats	854	2	17,1
transport	497	0,7	3,5
opslag	2645	0,7	18,5
kantoren	1800	3	54
TOTAAL			126

In de nieuwe situatie zijn voldoende parkeerplaatsen voorzien zoals aangegeven in de afbeelding in paragraaf 2.4. Zoals aangegeven in de brief van de gemeente Bernheze van 14 juni 2018, nr. 992037/1027415 is deze parkeerbalans akkoord bevonden door de gemeente Bernheze.

3. VIGEREND BELEID

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

- rijksbeleid
- provinciaal beleid;
- gemeentelijk beleid.

3.1. Rijksbeleid

Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) en Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)

Gebiedsgericht

De SVIR benoemt een aantal aspecten van nationaal ruimtelijk belang. Het betreft de bescherming van de waterveiligheid aan de kust en rond de grote rivieren, bescherming en behoud van de Waddenzee en enkele werelderfgoederen, de uitoefening van defensietaken, de ecologische hoofdstructuur, de elektriciteitsvoorziening, de toekomstige uitbreiding van het hoofd(spoor)wegennet en de veiligheid rond rijksvaarwegen. Voorts betreft het enkele specifieke gebieden zoals de mainportontwikkeling van Rotterdam en Schiphol.

In het Barro heeft het Rijk voor deze onderwerpen regels opgesteld waarmee de SVIR juridisch verankerd is richting lagere overheden. Via het Besluit ruimtelijke ordening en het Besluit omgevingsrecht zijn deze regels aanvullend vastgelegd.

In de SVIR worden, naast de onderwerpen van nationaal belang, accenten geplaatst op het gebied van bestuurlijke verantwoordelijkheden. Het beleid betekent een decentralisatie van rijkstaken en bevoegdheden. Het Rijk gaat zo min mogelijk op de stoel van provincies en gemeenten zitten en lagere overheden, burgers en bedrijven krijgen, zolang het nationaal belang niet in het geding is, de ruimte om oplossingen te creëren.

Ladder duurzame verstedelijking

Een meer algemeen onderwerp uit de SVIR is "duurzame verstedelijking". Via de 'ladder voor duurzame verstedelijking' wordt een zorgvuldige afweging en besluitvorming geborgd bij ruimtelijke vraagstukken in stedelijk gebied. Het gebruik van deze ladder is opgenomen in het Bro (artikel 3.1.6 onder 2).

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

Het Bro beschrijft wat een stedelijke ontwikkeling is. Daar wordt het volgende onder verstaan: 'een ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen'. Onder 'bestaand stedelijk gebied' wordt het volgende verstaan: 'bestaand stedenbouwkundig samenstel van bebouwing ten behoeve van wonen, dienstverlening, bedrijvigheid, detailhandel of horeca, alsmede de daarbij behorende openbare of sociaal culturele voorzieningen, stedelijk groen en infrastructuur'.

Door het ministerie van Infrastructuur en Milieu is een handreiking gemaakt. Deze 'handreiking ladder voor duurzame verstedelijking' werkt verder uit hoe met de ladder omgegaan moet worden. Voor een verdere uitleg van de ladder duurzame verstedelijking wordt naar die handreiking verwezen.

Planspecifiek

Het plangebied ligt niet in een van de aangewezen gebieden van SIVR of Barro. Onderhavig initiatief voorziet in het toevoegen van twee woningen en het uitbreiden van een bedrijf. Daarmee is deze ontwikkeling een dermate kleinschalige ontwikkeling dat het niet valt onder stedelijke ontwikkelingen. Het doorlopen van de Ladder voor duurzame verstedelijking is niet noodzakelijk.

3.2. Provinciaal beleid

Structuurvisie

Op 19 maart 2014 is de partiële herziening van de Structuurvisie ruimtelijke ordening Noord-Brabant 2010 in werking getreden. In de structuurvisie staan de hoofdlijnen van het ruimtelijk beleid tot 2025, met een doorkijk naar 2040.

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

- regionale contrasten;
- een multifunctioneel landelijk gebied;

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

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

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

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

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

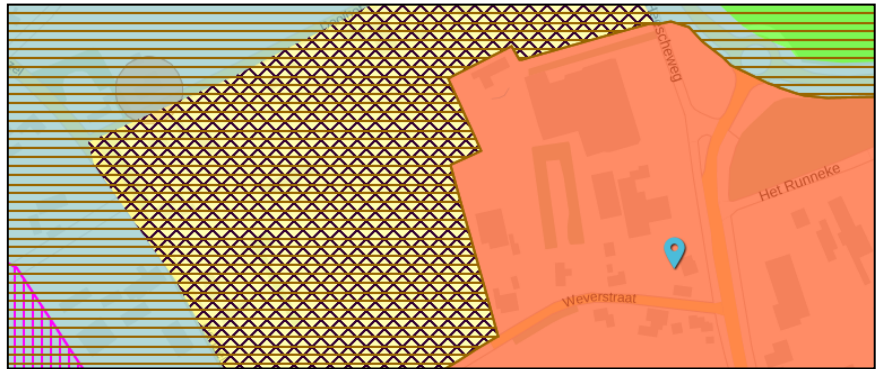
Verordening ruimte

Op 18 maart 2014 is Verordening ruimte 2014 Provincie Noord-Brabant vastgesteld door de Provinciale Staten. De Verordening bevat algemene regels die gemeenten in acht moeten nemen bij het opstellen van bestemmingsplannen en het verlenen van omgevingsvergunning waarbij afgeweken wordt van bestemmingsplannen. De onderwerpen die in de Verordening staan komen uit de provinciale structuurvisie. De Verordening is daarbij één van de manieren om die provinciale belangen veilig te stellen.

Belangrijke onderwerpen in de Verordening ruimte zijn:

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

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



*Verordening Ruimte 2014 –
structuur 'bestaand stedelijk gebied'*

Zoals de voorgaande afbeelding aantoont is het plangebied gelegen binnen de structuur 'Bestaand stedelijk gebied'. Binnen de artikelen horende bij deze structuur zijn nieuwe woningen en uitbreidingen van bedrijven toegestaan. Nieuwe woningen zijn toegestaan indien ze binnen de woningcapaciteit passen van de betreffende gemeente, hier gaan we in de volgende paragraaf dieper op in. Ook het uitbreiden van bestaande bedrijven is toegestaan, mits toepassing wordt gegeven aan het principe zorgvuldig ruimtegebruik.

Planspecifiek

Het toevoegen van woningen binnen het bestaand stedelijk gebied kan aangemerkt worden als een inbreidingslocatie. Daarnaast wordt voor het bedrijf een gedeelte van de bestaande bebouwing gesloopt om een efficiënter gebouw neer te zetten. Hierdoor wordt toepassing gegeven aan het aspect zorgvuldig ruimtegebruik.

3.3. Gemeentelijk beleid

Structuurvisie Bernheze

De gemeenteraad van Bernheze heeft op 11 februari 2010 de structuurvisie Bernheze vastgesteld. Deze visie geeft een doorkijk tot het jaar 2025.

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

Plaatselijk kan ingezet worden op de realisatie van exclusieve woonbuurten. Ook hierbij wordt het onderliggende landschap als inspiratiebron gebruikt. Het landelijk wonen nabij een verstedelijkte omgeving is een kwaliteit van de gemeente.

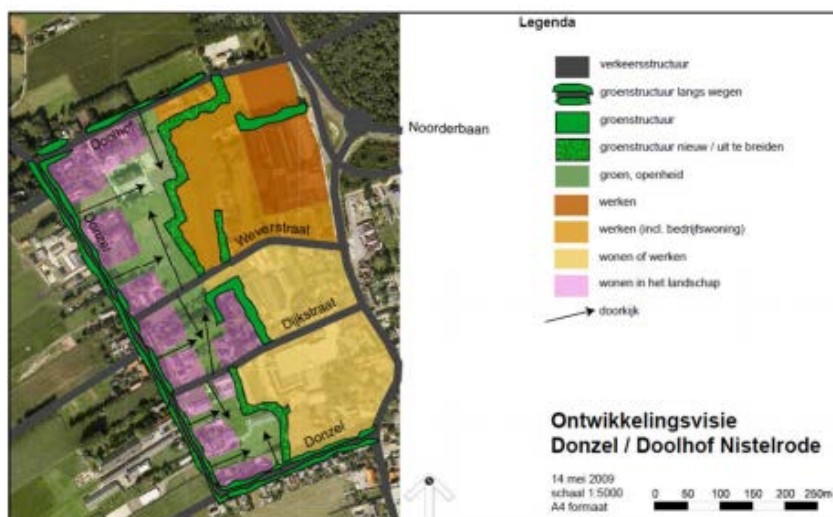
Onderhavige locatie is gelegen bij de afronding van de dorpsrand. Op strategische plekken is er gekozen voor het afronden/verdichten van de dorpsrand. Een zorgvuldige (groene) inpassing tussen de afronding wonen of bedrijven is daarbij vereist en mag in geen geval het zicht op de cultuurhistorische waardevolle objecten verminderen.

Woonvisie 2016-2021

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. Onderdeel van het voorzien in de eigen woningbehoefte is strategische nieuwbouw in de vorm van particulier opdrachtgeverschap en consumentgerichte ontwikkeling. Onderdeel hiervan is het betrekken van consumenten bij het ontwerp- en bouwproces.

Ontwikkelingsvisie Donzel-Doolhof

Ten westen van de Heescheweg-Weijen in Nistelrode ligt het historische lint Donzel. De bedrijvenontwikkeling aan de hoofdwegen grenst hier aan de historische boerderijen in het aanliggende kernrandgebied. De ontmoeting van de twee sferen vraagt om een duidelijke ontwikkelingsvisie. Binnen deze visie is een strategie opgesteld die de ruimtelijke kwaliteiten van het gebied veilig stelt. Binnen het gebied ligt in ruimtelijke zin een confrontatie tussen de grootschaliger, veelal commerciële, functies aan Heescheweg en de kleinschalige en cultuurhistorische interessante woonfunctie aan Donzel. Onderhavig plangebied ligt binnen de zone wonen en werken, waarmee de ontwikkeling prima past binnen deze visie.



Planspecifiek

Onderhavig initiatief voorziet in het toevoegen van een 2^{de} kapwoning en het uitbreiden van een bedrijf. Dit past binnen de Structuurvisie, om de dorpsrand af te ronden, binnen de Woonvisie, in verband met de consumentgerichte aanpak en binnen de Ontwikkelingsvisie, in verband met de ligging in de zone wonen en werken.

3.4. Conclusie beleid

De ontwikkeling past binnen het rijks-, provinciaal en regionaal ruimtelijk beleid. De ontwikkeling past dan ook binnen de op alle niveaus gestelde beleidskaders.

4. RUIMTELIJKE ONDERBOUWING PROJECT

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

4.1. Wijdere omgeving

De gemeente Bernheze is gelegen te midden van de gemeenten 's-Hertogenbosch, Oss, Uden en Veghel. In het noorden wordt de gemeente strak begrensd door de A59. De zuidgrens van de gemeente wordt gevormd door de beekdalen van de Leigraaf en de Aa. De gemeente is ontstaan in 1994 door de samenvoeging van de voormalige gemeenten Heesch, Heeswijk-Dinther en Nistelrode.

4.2. Directe omgeving

Het voorliggend plangebied is gelegen aan de noordwestelijke rand van de kern Nistelrode. Direct ten oosten van het plangebied bevindt zich de straat de Heescheweg/Weijen. De Heescheweg is de belangrijkste verbindingsweg door de kern van Nistelrode. Aan de weg zijn zowel woningen als niet-bedrijven gelegen. Het bebouwingsbeeld is om deze reden gemengd.



Plangebied Heescheweg 17-29 gezien van de Heescheweg



Plangebied Heescheweg 17- 29 gezien vanaf inrit Heescheweg



Plangebied Heescheweg 11 en Weverstraat 8 gezien vanaf de Heescheweg



Plangebied Heescheweg 11 en Weverstraat 8 vanaf de Weverstraat



Plangebied Weverstraat 8 gezien vanaf de Weverstraat

4.3. Ruimtelijke effecten project

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

1. Het toevoegen van de 2^e kapwoning binnen bestaand stedelijk gebied is een inbreidingslocatie. Daarnaast wordt voor het bedrijf een gedeelte van de bestaande bebouwing gesloopt om een efficiënter nieuw gebouw te realiseren. Waardoor het plan bij draagt aan het principe zorgvuldig ruimtegebruik;
2. Het plan past binnen de Verordening Ruimte 2014 van de provincie;
3. Het plan past binnen de Structuurvisie Bernheze, Woonvisie 2016-2021 en de Ontwikkelingsvisie Donzel-Doolhof;
4. Het plan is in overeenstemming met het parkeerbeleidsplan.

5. MILIEUASPECTEN

5.1. Bodemkwaliteit

Door Van Oort Bodemonderzoek uit Heesch is een historisch vooronderzoek bodem uitgevoerd: rapport “Vooronderzoek-historisch onderzoek Heescheweg 17-29 te Nistelrode” (23-10-2018, HSW.291918). De relevante delen van de samenvatting uit het rapport zijn hieronder weergegeven.

“Op de bedrijfslocaties aan de Heescheweg 17-19 en 29 hebben in het verleden potentieel bodembedreigende activiteiten plaatsgevonden. Met bodemonderzoeken zijn de (ernstige) gevallen van bodemverontreiniging vastgelegd en gesaneerd.

Ter plaatse van het voormalig garagebedrijf zijn de potentieel verdachte deellocaties (spuiterij, werkplaats, bovengrondse olieopslag) met bodemonderzoek onderzocht waarbij geen ernstige verontreinigingen zijn aangetoond. Er zijn dan ook geen directe bezwaren tegen het wijzigen van de bestemming.

De activiteiten van het garagebedrijf hebben zich ná uitvoering van bodemonderzoek echter voortgezet. Ná bedrijfsbeëindiging heeft geen eindsituatie bodemonderzoek plaatsgevonden. Om te bevestigen dat tussentijds geen bodemverontreiniging heeft plaatsgehad wordt geadviseerd om op de verdachte deellocaties ná de sloop en voorafgaand aan de nieuwbouw een verkennend bodemonderzoek uit te voeren volgens NEN 5740. Dit laatste geldt ook voor de opslagplaats van reinigingsmiddelen in de te slopen loods daarachter.

De locatie van het garagebedrijf is als niet verdacht beschouwd van asbest. De objecten die gedekt zijn met asbestgolfplaten zijn voorzien van dakgoten. Voor zover bekend bevinden zich in de bodem ter plaatse van het onderzoeksgebied geen puinresten.

Ter plaatse van het woonperceel aan de Weverstraat 8 zijn een deel van het woonhuis en de achterliggende schuur gedekt met asbestgolfplaten die niet voorzien zijn van een dakgoot. Via regenwater is de bodem ter hoogte van de druipluin mogelijk belast met respirabele asbestvezels. De toplaag van de bodem langs deze objecten is dan ook verdacht van een verontreiniging met asbest.

Het overige deel van het onderzoeksgebied dat in gebruik is voor wonen en wei is niet verdacht van bodemverontreiniging.

Op de situatietekening in bijlage 5 staan in rood de verdacht deellocaties aangegeven:

- A. *Bovengrondse tank voor afvalolie*
- B. *Voormalige garage met werkplaats en spuitinrichting*
- C. *Voormalige verfopslag en huidige opslag voor reinigingsmiddelen*
- D. *Druiplijnen asbestdaken"*

Conclusie

De bodemkundige situatie vormt geen planologische belemmering voor het plan.

5.2. Wet geluidhinder

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

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

Heescheweg 11 en Weverstraat 8

De twee bouwplannen met een 2[^]1 kapwoning zijn gelegen aan de Weverstraat. De Weverstraat is gelegen in een 30km/uur zone, waardoor geen toets is vereist. De Heescheweg ligt ten oosten van de locatie. Tussen het plangebied en de Heescheweg (50km/uur) zijn

diverse gebouwen gelegen, welke een afschermende werking hebben. Een akoestisch onderzoek voor de Heescheweg is niet nodig, daar de voorkeurgrenswaarde zeer waarschijnlijk niet overschreden zal worden.

Heescheweg 17-29

Het bouwplan aan de Heescheweg 17-29 betreft een bedrijf. Een bedrijf is binnen de Wet geluidhinder niet geclassificeerd als een geluidgevoelige bestemming, waardoor geen toets is vereist.

Conclusie

Het aspect geluidhinder vormt geen planologische belemmering voor onderhavig plan.

5.3. Waterparagraaf

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

Beleid en regelgeving

Waterschap Aa en Maas

Het plangebied valt onder het beheer van Waterschap Aa en Maas. Het waterschap heeft een waterbeheerplan 'Werken met water. Voor nu en later.', waarin de doelen van het waterschap voor de periode van 2016 tot 2021 staan beschreven. Deze worden ingedeeld in de volgende thema's:

- Veilig en bewoonbaar;
- Voldoende water en robuust watersysteem;
- Gezond en natuurlijk water;
- Schoon water;
- Leveren van een maatschappelijke meerwaarde.
 - water in bebouwd gebied;
 - kennisontwikkeling en innovatie;
 - energiegebruik en grondstofvoorziening;
 - internationale samenwerking;
 - water en ruimte.

Het waterschap geeft in het waterbeheerplan zich continu te laten leiden door zijn missie: *"Het ontwikkelen, beheren en in stand houden van gezonde, robuuste en veerkrachtige watersystemen, die ruimte*

bieden aan een duurzaam gebruik voor mens, dier en plant in het gebied, waarbij de veiligheid is gewaarborgd en met oog voor economische aspecten”.

Bij ruimtelijke ontwikkelingen hanteert het waterschap enkele uitgangspunten ten aanzien van het duurzaam omgaan met water, die van belang zijn als vertrekpunt van het overleg tussen initiatiefnemer en waterbeheerder. De uitgangspunten zijn:

- Wateroverlastvrij bestemmen;
- Scheiding van vuil en schoon (hemel)water;
- Doorlopen van de afwegingsstappen;
- Hydrologisch neutraal ontwikkelen;
- Water als kans;
- Meervoudig ruimtegebruik;
- Voorkomen van vervuiling;
- Waterschapsbelangen.

Het waterschap is verantwoordelijk voor het waterkeringengebied, het waterbeheer en het transporteren en zuiveren van afvalwater. In aansluiting op het landelijke gebied hanteert het Waterschap het beleid dat bij nieuwe plannen onderzocht dient te worden hoe omgegaan wordt met het schone hemelwater. Hierbij worden de afwegingsstappen ‘hergebruik – infiltratie – buffering – afvoer’ doorlopen, waarbij het Waterschap bij alle in- en uitbreidingsplannen adviseert en toetst op hydrologische effecten. Het uitgangspunt is om ontwikkelingen hydrologisch neutraal uit te voeren. Dit betekent dat de ontwikkeling geen verandering mag aanbrengen in de waterhuishoudkundige situatie op de locatie en in de directe omgeving. Verder is het streven om het schone en verontreinigde water zoveel mogelijk te scheiden.

Het waterschap heeft algemene regels en beleidsregels wanneer er specifieke werkzaamheden of activiteiten uitgevoerd worden in een attentiegebied volgens de Keur. Vanuit de keur wordt bij het beoordelen van plannen met een toegenomen verhard oppervlakte onderscheid tussen grote en kleine plannen. De grenswaarden waaraan getoetst wordt zijn; minder dan 2.000 m², tussen de 2.000 en 10.000m² en meer dan 10.000m². Met een verhardingstoename van circa 3.900m² is er vanuit de Keur een algemene regel waarbij het een verplichting is tot aanleg van een retantievoorziening voor de toename in verhard oppervlakte. Voor een dergelijke verhardingstoename is de rekenregel uit de Algemene Regel van toepassing. In formulevorm luidt deze regel:

benodigde retentiecapaciteit (m3) = toename verhard oppervlakte (m2)
* gevoeligheidsfactor * 0,06 (m1).

Gemeente Bernheze

Het beleid van de gemeente Bernheze sluit aan op het landelijke en provinciale beleid. De gemeente zelf heeft een Gemeentelijk Rioleringsplan en het Gemeentelijk Waterplan opgesteld. In het Gemeentelijk Rioleringsplan zijn doelstellingen en maatregelen in de waterketen opgenomen, waartoe de gemeente wettelijk verplicht is. In het waterplan worden extra, niet wettelijk verplichte maatregelen opgenomen, die nodig zijn om de gewenste inrichting en functioneren van water te kunnen bereiken. De hoofddoelstelling van het waterplan is “Het ontwikkelen van een integrale visie in de omgang met water in de breedste zin van het woord”. Het integrale aspect betekent dat het gehele systeem van grond- en oppervlaktewater centraal staat, inclusief aan- en afvoer van water. De keten van drinkwater, riolering en afvalwaterzuivering wordt in de visie betrokken daar waar deze het watersysteem beïnvloedt.

Locatiestudie Heescheweg 11 en Weverstraat 8

In onderhavig plan worden twee 2¹ kapwoning toegevoegd. Per woning gaan we uit van een verhard oppervlak van 150 m2 dakoppervlakte en 150 m2 terreinverharding. Kortom neemt het verhard oppervlak in totaal toe met 1.200 m2.

Bij de nieuwe woningen komt er geen aansluiting van het hemelwater op het gemeentelijke rioleringsstelsel, maar wordt het hemelwater op eigen terrein geborgen. Het huishoudelijke afvalwater van de twee 2¹ kapwoningen wordt wel aangesloten op het gemeentelijke rioleringsstelsel.

Locatiestudie Heescheweg 17-29

In onderhavig plan wordt bedrijvigheid toegevoegd, dit betekent een toename van het bouwvlak met 500m2. In de huidige situatie is zowel het hemelwater als het vuilwater aangesloten op het gemeentelijke rioleringsstelsel. Voor de toekomstige situatie zal worden gekeken om het hemelwater her te gebruiken of te infiltreren.

Uit locatiespecifiek onderzoek (historisch vooronderzoek bodem, zie paragraaf 5,1) blijkt de volgende bodemopbouw aanwezig te zijn; fijne en grove zanden (plaatselijk veen- en leemlagen) in de deklaag (0-5 m-

mv) en fijne en grove grindrijke zanden in het 1e watervoerende pakket (5-50 m-mv). De grondwaterstand is ingeschat op een diepte van 1,7 tot 2,4 m-mv. Het maaiveld bevindt zich volgens het Actueel Hoogtebestand van Nederland (www.ahn.nl) op een hoogte van circa 12 m +NAP.

Wateropgave

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

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

1. Wateroverlastvrij bestemmen

Bij de locatiekeuze voor nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen moeten worden gezocht naar een plek 'die hoog en droog genoeg' is. Het plangebied is 'hoog en droog genoeg' om aan het Nationaal Bestuursakkoord Water te voldoen.

2. 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. Voor de nieuwe 2^{de} kapwoningen zal binnen het plangebied het vuile en schone water gescheiden worden aangeboden. Het vuile water wordt gekoppeld aan de gemeentelijke riolering en het schone water blijft binnen het plangebied.

Voor het bedrijf zal voor de bestaande gebouwen de situatie hetzelfde blijven, maar voor de nieuwe gebouwen zal het vuile en schone water

gescheiden worden aangeboden. Het vuile water wordt gekoppeld aan de gemeentelijke riolering en het schone water blijft (zoveel als mogelijk) binnen het plangebied.

3. Doorlopen van de afwegingsstappen: "hergebruik - infiltratie - buffering -afvoer"

Hergebruik

Hergebruik van het regenwater ter plaatse wordt alleen gestimuleerd bij bedrijfsmatig gebruik. Bij de nieuwbouw van het bedrijf zal het hemelwater hergebruikt gaan worden voor spoeling van de toiletten.

Infiltratie

Bij de tweede stap zal het schone water worden afgekoppeld en is de keuze te maken in infiltratie of berging in het plangebied.

Heescheweg 11 en Weverstraat 8

Het verhard oppervlak is toegenomen met 1.200 m². Conform de gevoeligheidskaart van Waterschap Aa en Maas moet gerekend worden met 60mm berging per m² verharding, wat neerkomt op een totale voorziening met een minimale capaciteit van 72 m³. Binnen onderhavig plangebied (circa 2.000 m²) is voldoende ruimte om deze waterbergingsopgave te kunnen bergen. De voorziening dient per woning aangelegd te worden, zodat ieder zijn eigen water kan bergen.

Heescheweg 17-29

Het bouwvlak is toegenomen met 500 m². Conform de gevoeligheidskaart van Waterschap Aa en Maas moet gerekend worden met 60mm berging per m² verharding, wat neerkomt op een totale voorziening met een minimale capaciteit van 30 m³. Het meeste hemelwater zal worden hergebruikt in de nieuwbouw. Het hemelwater wat daarna nog over blijft zal tevens binnen het plangebied blijven, op een manier zoals hieronder is aangegeven.

Bij beide initiatiefnemers kan worden gekozen voor verschillende manieren van opvang en/of infiltratie van het hemelwaterafvoer:

- infiltreren door middel van een vijver of wadi;
- vasthouden/infiltreren door middel van grindbed/grindkoffer;
- infiltreren door middel van een zaksloot;
- opvangen en gebruiken voor bewateren van de tuin.

De infiltratievoorziening moet zodanig berekend worden dat deze ruim voldoende is om de regenbuien op te kunnen vangen en te infiltreren.

Een infiltratievoorziening bevindt zich boven de Gemiddeld Hoogste Grondwaterstand.

Buffering naar watergang waterschap

Indien een watergang aanwezig is in onderhavig plangebied komt deze als derde stap in aanmerking, echter is deze niet aanwezig.

Afvoer via gescheiden rioolstelsel

Mocht infiltratie niet (geheel) mogelijk of anderszins onwenselijk zijn, dan wordt op de locatie een gescheiden rioolstelsel aangelegd. Tot de gemeente overgaat op gescheiden inzamelen, kan op het bestaande gemengde stelsel worden geloosd. Deze werkwijze voorkomt extra kosten en biedt in ieder geval de mogelijkheid van een toekomstige afkoppeling.

4. Hydrologisch neutraal ontwikkelen

In het beleid van het waterschap is opgenomen dat moet worden nagestreefd naar een hydrologisch neutrale situatie. Hiermee wordt bedoeld dat het regenwater het gebied niet sneller mag verlaten dan dat het geval is vóór aanvang van de in dit plan opgenomen ontwikkelingen. In onderhavig plan blijft in de nieuwe situatie het hemelwater (zoveel als mogelijk) op eigen terrein en/of zal worden hergebruikt, daarmee is er sprake van een verbetering van de hydrologische situatie.

5. Water als kans

Het aspect 'water' kan een meerwaarde geven aan een plangebied, bijvoorbeeld in de vorm van oppervlaktewater. In onderhavig plan is ruimte om een dergelijke voorziening aan te leggen.

6. Meervoudig ruimtegebruik

Bij de inrichting van een plangebied moet er ruimte gecreëerd worden voor water. In onderhavig plangebied is voldoende ruimte aanwezig en zal dit meegenomen worden bij de terreininrichting. Hierdoor is sprake van meervoudig ruimtegebruik.

7. Voorkomen van vervuiling

Voor dit onderdeel zijn geen bijzondere maatregelen getroffen. Overeenkomstig de eis van het waterschap worden in principe geen uitlopende materialen toegepast.

8. Waterschapsbelangen

Er zijn 'waterschapsbelangen' met een ruimtelijke component. In onderhavig plan zijn geen belemmeringen aanwezig voor de 'waterschapsbelangen'

Conclusie

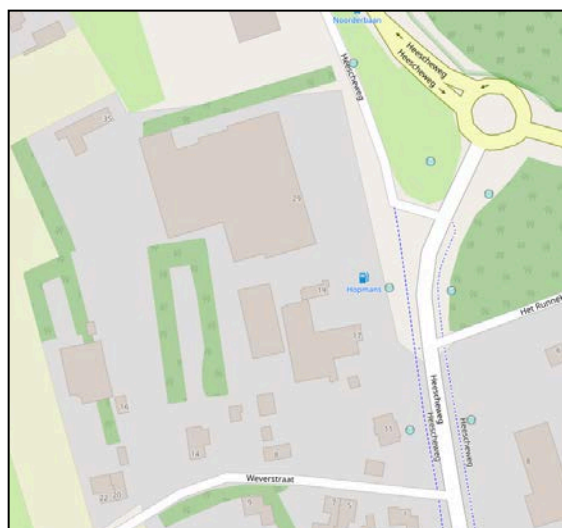
Onderhavig plan voldoet aan alle voorwaarden uit het watercontract tussen de gemeente Bernheze en Waterschap Aa en Maas. Het vuile water wordt op het gemeentelijk rioolstelsel geloosd, het schone water wordt ter plaatse hergebruikt en/of geïnfiltreerd. Kortom het plan wordt hydrologisch neutraal ontwikkeld.

5.4. Luchtkwaliteit

Conform de Wet Milieubeheer, titel 15.2 Luchtkwaliteitseisen wordt aangegeven dat alleen indien een voorgenomen plan substantiële invloed heeft, is het overleggen van een berekening noodzakelijk.

Heescheweg 11 en Weverstraat 8

Onderhavig plan voorziet in het toevoegen van twee 2[^]1 kapwoningen. Gezien de beperkte omvang hiervan is geen onderzoek nodig. Verder valt het plan binnen de kwalitatieve grenzen van het Besluit NIBM. Per ontsluitingsweg zullen minder dan 1.500 woningen en 100.000 m² kantoren worden gerealiseerd. Het project draagt daarom niet in betekenende mate (NIBM) bij aan de verslechtering van de luchtkwaliteit. Op basis van de NSL-monitoringstool (zie afbeelding) blijkt dat de achtergrondconcentraties fijn stof (PM_{2.5}) en stikstofdioxide (NO₂) ter plaatse lager zijn dan de wettelijke norm, namelijk < 40 ug/m³ voor NO₂ en < 2.5 ug/m³ voor PM_{2.5}. Kortom ten aanzien luchtkwaliteit is er een aanvaardbaar woon- en leefklimaat aanwezig.



Fragment NSL-monitoringstool bij blauwe punten is achtergrondbelasting < 35 ug/m³ t.b.v. NO₂ en < 20 ug/m³ t.b.v. PM_{2.5}

Heescheweg 17-29

Onderhavig plan voorziet in het uitbreiden van een bestaand bedrijf. Om te onderbouwen dat dit plan niet in betekende mate bijdraagt aan de verslechtering van de luchtkwaliteit is gebruik gemaakt van de NIBM-rekentool van Infomil. In deze rekentool is uitgegaan van een piekbelasting qua verkeersbewegingen. De conclusie uit de rekentool is dat het plan niet in betekende mate bijdraagt en zodoende er geen nader onderzoek noodzakelijk is.

Worst-case berekening voor de bijdrage van het extra verkeer als gevolg van een plan op de luchtkwaliteit		
Jaar van planrealisatie		2019
Extra verkeer als gevolg van het plan		
Extra voertuigbewegingen (weekdaggemiddelde)		60
Aandeel vrachtverkeer		40,0%
Maximale bijdrage extra verkeer	NO ₂ in µg/m ³	0,25
	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		

Conclusie

Het plan is niet in strijd met de Wet luchtkwaliteitseisen.

5.5. Externe Veiligheid

Voor ruimtelijke ontwikkelingen moet getoetst worden aan het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi), het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb) en het Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt). Voorts dient in het kader van een 'goede ruimtelijke ordening' (art. 3.1 Wro) ook getoetst te worden aan eventueel van toepassing zijnde veiligheidsafstanden uit het Activiteitenbesluit en effectafstanden uit de Circulaire effectafstanden LPG-tankstations.

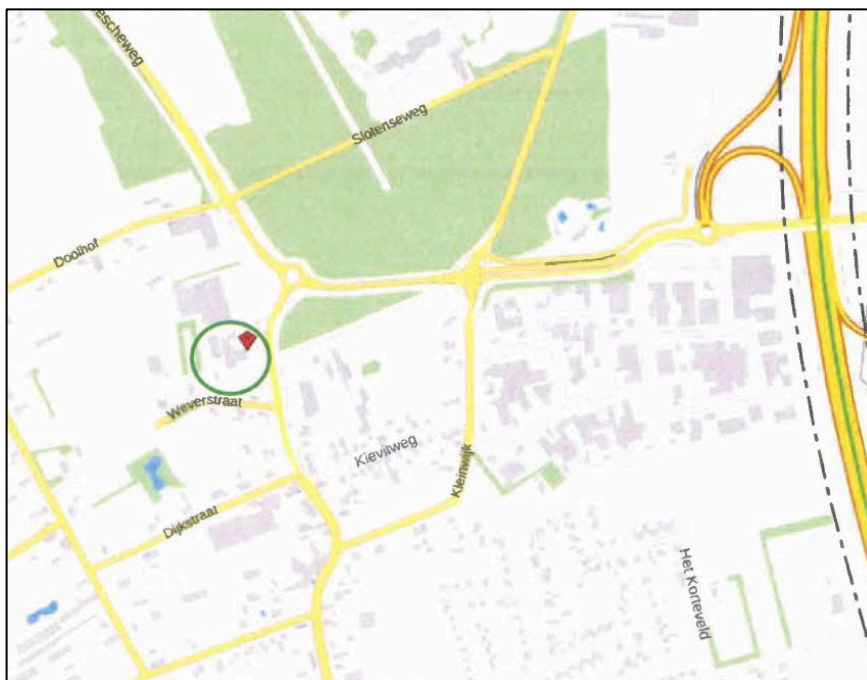
De gemeente Bernheze beschikt over een beleidsvisie externe veiligheid (2008). Hierin wordt invulling gegeven aan de gemeentelijke omgang met externe veiligheid. Onderhavig initiatief past in de kaders die hierin zijn gesteld.

Het BEVI verplicht het bevoegd gezag op basis van de Wet milieubeheer om veiligheidsafstanden aan te houden tussen gevoelige objecten en risicovolle bedrijven. In het besluit zijn gevoelige objecten gedefinieerd

als kwetsbare en beperkt kwetsbare objecten. De te realiseren woningen zijn kwetsbaar objecten.

Inventarisatie

Met behulp van de nationale risicokaart is gekeken, welke risicobronnen in de nabijheid van het plangebied zijn gelegen. Een uitsnede van de risicokaart met het plangebied vindt u hieronder.



*Fragment signaleringskaart Externe Veiligheid
(bron www.risicokaart.nl) groene cirkel = planlocatie*

Autosnelweg A50

Het plangebied is gelegen op +/- 800 meter van de autosnelweg A50. Volgens het rapport “Jaarintensiteit van het vervoer gevaarlijke stoffen op de weg” van het Ministerie van Infrastructuur en Waterstaat worden er over deze weg stoffen van de categorie LT2 vervoerd. Het invloedsgebied van deze stofcategorie bedraagt 880 meter. Het plangebied valt binnen het invloedsgebied van de autosnelweg A50. Voor alle plannen binnen het invloedsgebied van transportwegen die onderdeel uitmaken van het basisnet, dient advies met betrekking tot zelfredzaamheid en bestrijdbaarheid gevraagd te worden aan de Veiligheidsregio (artikel 9, Bevt). Dit advies is verwerkt in de (beperkte) verantwoording van het groepsrisico.

Beperkte verantwoording groepsrisico

Inleiding

Het plangebied is gelegen binnen een invloedsgebied voor toxische stofgroepen. Bij een incident met een tankwagen met toxische vloeistof scheurt de tankwand. Een groot deel van de toxische vloeistof stroomt in korte tijd uit. De toxische vloeistof vormt een plas. De toxische damp wordt meegevoerd door de wind. Derhalve dient ingegaan te worden op de aspecten bestrijdbaarheid en zelfredzaamheid.

Bestrijdbaarheid

Bronbestrijding is bij een toxische vloeistof mogelijk door de vloeistof af te dekken. Hierdoor wordt de verdamping verminderd. Voor toxische gassen kan alleen aan bronbestrijding worden gedaan indien het om een lekkage gaat. De brandweer kan dan proberen om het gat te dichten. Effectbestrijding is tevens mogelijk door de concentratie te verdunnen, bijvoorbeeld met behulp van een waterscherm. Dit is alleen mogelijk als de brandweer tijdig aanwezig is. Bij een toxisch incident is het belangrijk dat de bestrijding plaatsvindt vanaf bovenwinds gebied (de richting waar de wind vandaan komt). Het is daarom belangrijk dat de bron tweezijdig bereikbaar is. Bij het ineens vrijkomen van de gehele inhoud van de tank, zal deze effectbestrijding lastig te realiseren zijn. De mogelijkheden voor slachtofferreductie worden bepaald op basis van de mogelijkheden om de vergiftiging te behandelen. Slachtofferreductie is ook mogelijk door snelle ontruiming/evacuatie. Het niet of korter blootstellen aan een toxische stof zal het aantal slachtoffers verminderen.

Zelfredzaamheid

Bij een toxische wolk kunnen mensen komen te overlijden als gevolg van blootstelling aan de toxische stof. Of mensen daadwerkelijk komen te overlijden is afhankelijk van de dosis, die bestaat uit het blootstellingsduur en de concentratie waaraan de persoon is blootgesteld. Het beste advies bij het vrijkomen van een toxische wolk als gevolg van een incident op de A50 is te schuilen, mits ramen, deuren en ventilatie gesloten kunnen worden (safe-haven-principe). Indien gekozen wordt voor een mechanisch ventilatiesysteem, wordt aanbevolen om dit systeem uit te rusten met de mogelijkheid om deze centraal af te sluiten. Indien dit niet mogelijk is, kan ervoor gekozen worden om te vluchten. Bij een toxische wolk dient gevlucht te worden haaks op de wolk.

Het advies aan de veiligheidsregio is opgevraagd ter aanvulling van de paragraaf. Deze moet in de toelichting worden verwerkt.

Conclusie

In de omgeving van het plangebied komt één risicobron, de rijksweg A50, voor. Het plangebied is gelegen binnen het invloedsgebied van de A50. Geen van de PR 10-6 contouren reikt tot het plangebied, waardoor er geen wettelijke belemmeringen gelden voor het plan. Voor de rijksweg A50 is een verantwoording van het groepsrisico opgesteld, waarbij is ingegaan op de aspecten bestrijdbaarheid en zelfredzaamheid.

5.6. Brochure Bedrijven en Milieuzonering

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

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

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

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

Er dient gekeken te worden naar de afstand van bestaande bedrijven tot de nieuwe woningen van onderhavig initiatief. De richtafstand wordt gemeten vanaf het op de verbeelding aangegeven deel voor de bedrijfsmatige activiteit tot aan de gevel van de nieuwe of bestaande woningen. De directe omgeving van het initiatief kan getypeerd worden als 'gemengd gebied'. Dit doordat de omgeving wordt afgewisseld tussen de functies wonen, bedrijven en agrarisch gebied. Hierdoor mogen de richtafstanden met één afstandstap worden verlaagd. In de omgeving van het plangebied zijn alleen bedrijven toegestaan tot en met categorie 2, om deze reden zijn de richtafstanden aangehouden vanuit deze milieucategorie. Daarnaast is in het bestemmingsplan (moederplan) een wijzigingsbevoegdheid opgenomen om hiervan af te wijken tot en met milieucategorie 3.1, tijdens het opstellen van het moederplan zijn de mogelijke belemmeringen hiervan al beoordeeld.

Gezien vanuit bestaand bedrijf (Heescheweg 17-29)

Binnen dit initiatief komt een gedeelte van de huidige bedrijvigheid te vervallen, namelijk de autogarage aan de Heescheweg 17. Hiervoor komt in de plaats opslag, detailhandel en kantoren. In onderstaande tabel zijn de richtafstanden aangegeven voor gemengd gebied en de werkelijke afstand tussen het bouwvlak van het bestemmingsvlak van het bedrijf tot aan de dichtstbijzijnde omliggende woning (bouwvlak). De huidige bedrijvigheid wordt beperkt in zijn bedrijfsvoering doordat er momenteel al bestaande woningen op dezelfde afstand zijn gelegen.

Type bedrijf	Richtafstanden	Werkelijke afstand
Detailhandel, nummer 29	0	100
Benzineservicestation, zonder LPG, nummer 19	10	25
Detailhandel, nummer 17	0	25
Opslag bedrijf, nummer 17	10	25
Kantoor, nummer 19	10	25

Gezien vanuit nieuwe woningen (Heescheweg 11 en Weverstraat 8)

In onderstaande tabel zijn de richtafstanden aangegeven voor gemengd gebied en de werkelijk afstand tussen het bouwvlak van het bestemmingsvlak van de nabijgelegen (nieuwe) bedrijven/funcities en het bouwvlak van de nieuwe 2¹ kapwoning.

Type bedrijf	Richtafstanden	Werkelijke afstand
Installatiebedrijf, Weverstraat 22	10	100
Benzineservicestation, zonder LPG, Heescheweg 19	10	20
Detailhandel, nummer 17	0	25
Opslag bedrijf, nummer 17	10	25
Kantoor, nummer 19	10	25
Bedrijventerrein (t/m cat. 2)	10	55

Conclusie

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

5.7. Wet geurhinder en veehouderij

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

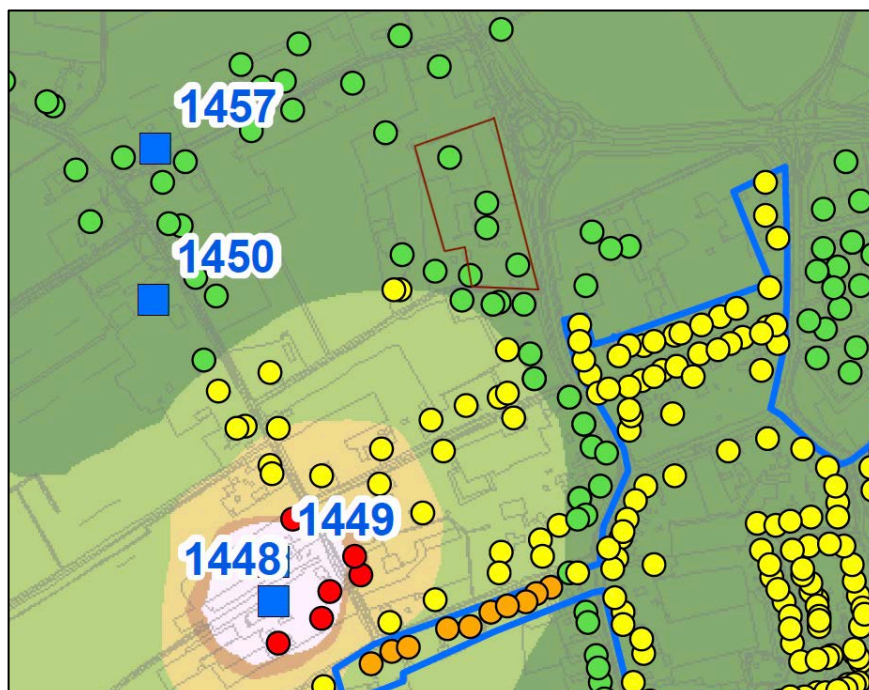
Op 12 december 2013 heeft de gemeente Bernheze de geurgebiedsvisie gemeente Bernheze 2013 vastgesteld. Bij het beoordelen van ruimtelijke initiatieven en plannen worden, als vertaling van het criterium 'een aanvaardbaar woon- en leefklimaat' voor het aspect cumulatieve geurhinder uit stallen van veehouderijen,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

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

In de nabijheid van onderhavig plangebied zijn enkele agrarische bedrijven aanwezig, zie onderstaande tabel.

Nr.	Bestemming	Werkelijke afstand (m)
1	Doolhof 27	350
2	Doolhof 25	270
3	Donzel 59	320
4	Donzel 31	320
5	Donzel 27	400
6	't Hoekske 6	700
7	Vinkenstraat 25	850

Op onderstaande kaart 'Indicatieve achtergrondbelasting geurhinder gemeente Berneheze (inputgegevens V-Stacks berekeningen uit Web BVB – 1-1-2019' valt te lezen dat de beoordeling van het leefklimaat op basis van de indicatieve belasting t.a.v. geurhinder voor onderhavig plan te typeren is als 'goed'.



Kaart beoordeling leefklimaat o.b.v. indicatieve achtergrond belasting
contour plangebied = rode lijn

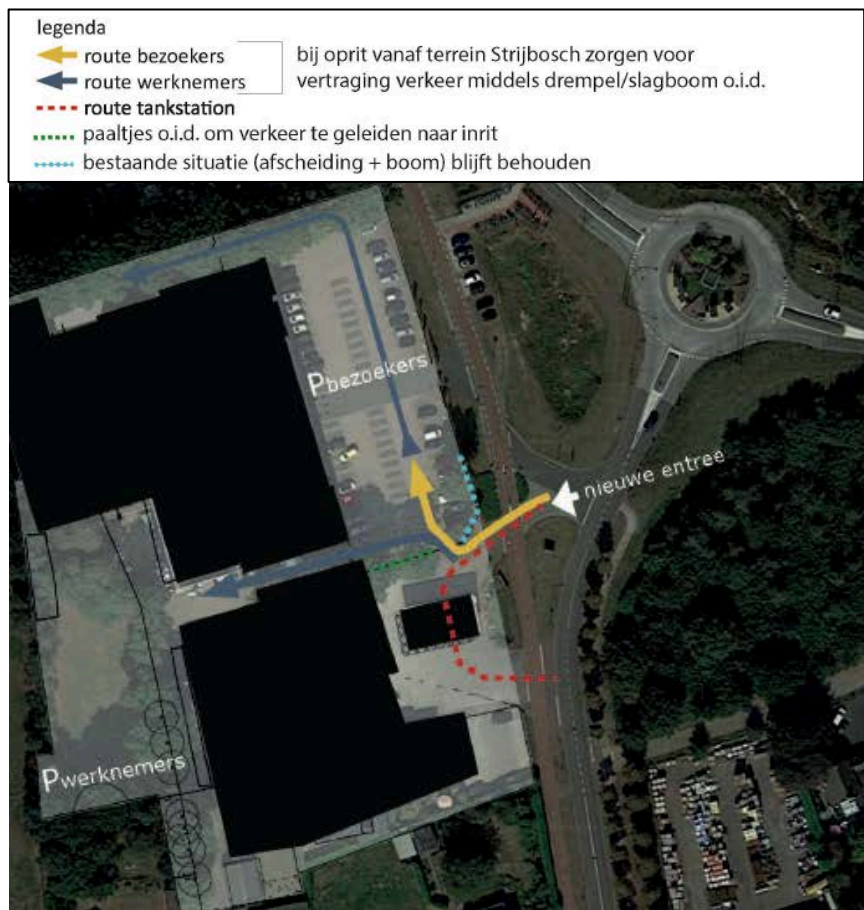
Het voorgenumen project zal geen belemmering opleveren voor omliggende bedrijven, aangezien er bestaande geurgevoelige objecten tussen de te ontwikkelen locatie en de veehouderijen in de omgeving liggen. Andere objecten zijn daarmee bepalend voor de mogelijkheden van de veehouderijen.

Conclusie

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

5.8. Verkeer

Onderdeel van goede ruimtelijke ordening is het effect van een beoogd project op de verkeersstructuur. In onderhavig plangebied zal de ontsluiting veranderen doordat er drie inritten worden toegevoegd aan de Weverstraat en de ontsluiting van de bedrijvigheid aan de Heescheweg 17-29 wordt samengevoegd. De nieuwe ontsluiting van de bedrijvigheid zal aansluiten op de Heescheweg in plaats van via het fietspad, dit om gevaarlijke situaties met fietsers sterk te verminderen. Het verkeer van de bedrijvigheid (gele en blauwe pijl) zal via het terrein bij het tankstation gaan en vervolgens aansluiten op de huidige structuur/ontsluiting van het tankstation, zie onderstaande afbeelding.



Nieuwe situatie ontsluiting bedrijvigheid (geel + blauwe pijl = nieuwe ontsluiting bezoekers, personeel en vrachtverkeer / rode stippellijn = onveranderde verkeersroute benzineservicestation)

Door de bestemmingswijziging zal het aantal verkeersbewegingen licht toenemen, doordat er twee 2¹ kapwoning wordt toegevoegd en het huidige bedrijf wordt uitgebreid. Dit zal niet veel invloed hebben op de huidige belasting van de verkeersstructuur. Het aanpassen van de ontsluiting aan de Heescheweg zal wel veel invloed hebben op de aanwezige verkeersstructuur. Alle verkeersbewegingen naar de bedrijvigheid gaan niet meer over het fietspad heen, wat voor een forse toename van de verkeersveiligheid zorgt.

Conclusie

Onderhavig project zal niet in betekende mate bijdrage aan de belasting voor de verkeersstructuur. Er zijn dus geen belemmeringen voor het project aanwezig.

5.9. Volksgezondheid i.r.t. veehouderijen

Bestemming kan optreden door inademing van besmet stof van stallen, weilanden, ruwe wol en dierenhuiden, door direct contact met besmette dieren en door het nuttigen van besmette rauwe melk of onvoldoende verhit besmetvlees. Met name het verwaaien van ingedroogde en op weilanden uitgereden mest zou zorgen voor verspreiding van de bacteriën naar de mens.

Het ondersteuningsteam Veehouderij en Volksgezondheid heeft, vooruitlopend op een landelijk toetsingskader, de notitie "Handreiking veehouderij en volksgezondheid 2.0" opgesteld. Aan de hand van het stappenplan 2.0 uit de Handreiking veehouderij en volksgezondheid 2.0 is beoordeeld of nadere advisering van de GGD wenselijk is.

1. Endotoxine 'richtafstand' tussen een veehouderij en plangebied

Op basis van het 'Endotoxine toetsingskader 1.0' kan worden beoordeeld of sprake is van een verhoogd volksgezondheidsrisico ten aanzien van varkenshouderijen (200 meter) en pluimveehouderijen (500 meter). Het plangebied ligt buiten de richtafstanden die aangehouden moeten worden rondom de varkens- en pluimveehouderijen in de omgeving. Er is geen sprake van een verhoogd volksgezondheidsrisico.

2. Toename emissie voor geur, fijnstof en ammoniak

Gezien de overbelaste situatie op andere in de omgeving gelegen geurgevoelige objecten en de normen in de gemeentelijke geurverordening 2013 zal de geurbelasting ter plaatse in de toekomst alleen maar kunnen afnemen.

3. Wijze waarop met overbelasting geur wordt omgegaan

De te realiseren woningen aan de Weverstraat te Nistelrode voldoen, met een voorgrond geurbelasting die onder de 8,0 ouE/m³ ligt, aan de gemeentelijke norm. Aan de vaste afstanden vanuit de te realiseren woningen aan de Weverstraat te Nistelrode tot aan de meest dichtbij gelegen veehouderij (emissiepunt) en aan de gevel-gevel afstand wordt voldaan, met een afstand van groter dan 50 meter (in het buitengebied). Het leefklimaat ter plaatse als gevolg van de achtergrondbelasting kan als 'voldoende' worden beschouwd.

4. Aanwezige diersoorten binnen een veehouderij

Er is binnen de nabijgelegen veehouderij geen sprake van het gecombineerd houden van varkens en pluimvee, of rundvee en kleine herkauwers of kleine herkauwers onderling. In de directe omgeving (groter dan 100 meter) van de nabijgelegen veehouderij is geen pluimveebedrijf gelegen.

5. Geitenhouderijen

Uit het VGO-2 onderzoek is gebleken dat zich in een straal van circa 2 km rond geitenbedrijven en een straal van circa 1 km rond pluimveebedrijven een verhoogd aantal gevallen van longontsteking voordoet. Binnen een straal van respectievelijk 2 en 1 km bevinden zich geen geitenhouderijen en pluimveebedrijven.

6. Mestbe- of verwerking

Er is binnen de nabijgelegen veehouderij geen sprake van mestbe- of verwerking als nevenactiviteit of als zelfstandige activiteit.

7. Ongerustheid bij omwonenden

Uit de gevoerde dialoog met omwonende of uit de klachtenregistratie van de gemeente is geen ongerustheid aanwezig/bekend.

Conclusie

Nabij het plangebied zijn geen veehouderijen gelegen waarvan sprake is van een verhoogd volksgezondheidsrisico, zodoende is nadere advisering van de GGD niet noodzakelijk. Het aspect volksgezondheid in relatie tot veehouderijen vormt geen belemmering voor het plan.

5.10. Hoogspanningslijnen

Het aspect hoogspanningslijnen dient in het kader van een goede ruimtelijke ordening meegenomen worden. Er dient rekening gehouden te worden met de magneetvelden van bovengrondse hoogspanningslijnen. Het beleid voor bovengrondse hoogspanningslijnen is gebaseerd op het voorzorgprincipe. Bij het opstellen van een bestemmingsplan kan het daarom noodzakelijk zijn een bepaalde afstand vrij te houden tussen gevoelige bestemmingen en bovengrondse hoogspanningslijnen. De internationale norm is dat voorkomen moet worden dat burgers worden bloot gesteld aan magneetvelden van meer dan 100 μ Tesla. Deze norm wordt in Nederland op maaiveldniveau nergens overschreden. Aanvullend hierop adviseert het rijk, vanuit het voorzorgprincipe, om zoveel als mogelijk te voorkomen dat er nieuwe situaties ontstaan waarbij kinderen (tot 15 jaar) langdurig worden blootgesteld aan magneetvelden van bovengrondse hoogspanningslijnen van meer dan 0,4 μ Tesla.

In de directe nabijheid van het plan zijn geen hoogspanningslijnen aanwezig of gepland. Kortom vormt de hoogspanningslijn geen belemmering voor onderhavig project.

5.11. Spuitzones gewasbescherming

Het aspect spuitzones gewasbescherming dient in het kader van een goede ruimtelijke ordening meegenomen te worden. Om een aanvaardbaar woon- en leefklimaat te garanderen ten aanzien van het gebruik van gewasbeschermingsmiddelen wordt een afstand van 50 meter aangehouden tussen een gevoelige functie en agrarische bedrijvigheid, waarbij gewasbeschermingsmiddelen worden gebruikt. Binnen 50 meter afstand zijn geen fruitboomgaarden of andere gewassen waar gewasbescherming noodzakelijk is aanwezig. Hierdoor kan men spreken over een aanvaardbaar woon- en leefklimaat binnen onderhavig plangebied.

5.12. M.e.r.-beoordeling

Het realiseren van woningen valt onder onderdeel D van de bijlage bij het Besluit m.e.r. en wordt in onderhavig geval niet gezien als stedelijk ontwikkelingsproject. De uitbreiding van het bedrijf valt met 500m² extra bouwvlak (net) binnen de overweging van de Raad van State of een uitbreiding van een bedrijf aangemerkt wordt als stedelijke ontwikkeling, zie uitspraak RvS 1724 van 28 juni 2017. Kortom een aanmeldnotitie is niet noodzakelijk.

6. WAARDEN

6.1. Archeologie en cultuurhistorie

Archeologie

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

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

Het plangebied ligt volgens het vigerend bestemmingsplan in een zone met een hoge verwachting. Volgens tabel 1 van de Nota Archeologiebeleid geldt voor onderhavig plan een onderzoeksplicht, wanneer de verstoringsdiepte meer bedraagt dan 40 cm én het te verstoren oppervlak meer dan 250 m² is. Onderhavig plan behelst het uitbreiden van een bedrijf en het toevoegen van twee 2¹ kapwoningen, waardoor een onderzoek noodzakelijk wordt geacht. Deze activiteiten vinden echter pas plaats na de bestemmingswijziging én nadat een omgevingsvergunning is verleend. In het kader van de aanvraag omgevingsvergunning voor het onderdeel bouwen wordt een archeologisch onderzoek uitgevoerd.

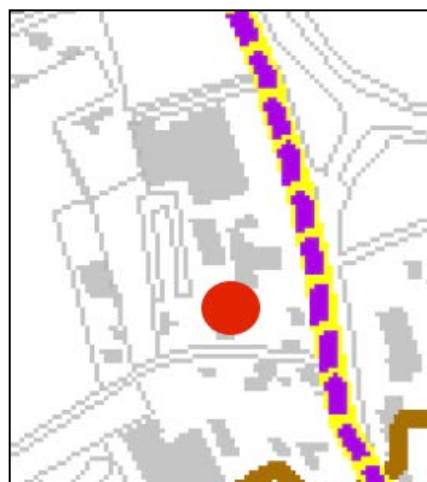
In het wijzigingsplan zal de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 2' behouden blijven om de archeologische waarden te beschermen. Mocht in de toekomst een omgevingsvergunning worden ingediend, is een archeologisch onderzoek noodzakelijk en mogelijk een vervolgonderzoek als behoudenswaardige archeologische resten worden aangetroffen.

Indien dit niet het geval is geldt voor archeologische sporen, die tijdens de uitvoeringsfase van de sloop-, bouw-, sanerings- of graafwerkzaamheden aan het licht komen, een wettelijke meldplicht.

Cultuurhistorie

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

*Uitsnede van cultuurhistorische
waardenkaart Gemeente Bernheze
20-01-2014
(rode stip = plangebied)*



Op de Cultuurhistorische Waardenkaart 20-01-2014 van de gemeente Bernheze zijn de volgende waarden aangegeven; oude wegtracé – redelijk hoge waarde (gele lijn) en oude hoofdverbinding (paarse stippellijn). Deze waarden hebben geen directe verbinding met het plangebied, waardoor onderhavig plan niet tot een aantasting leidt van deze cultuurhistorische waarden.

Conclusie

Voor onderhavig plan is een onderzoeksplicht aanwezig voor de archeologische waarden. Bij de aanvraag omgevingsvergunning voor het onderdeel bouwen zal een archeologisch onderzoek uitgevoerd dienen te worden. De aanwezige cultuurhistorische waarden worden niet aangetast en blijven behouden. Binnen onderhavige ontwikkeling wordt voldoende rekening gehouden met de aanwezige archeologische en cultuurhistorische waarden en zodoende zijn er geen belemmeringen aanwezig.

6.2. Flora en Faunawet en ecologie

Bij ruimtelijke ingrepen dient rekening te worden gehouden met de natuurwaarden ter plaatse. De Flora en faunawet betreft een soortenbescherming. De Wet natuurbescherming beschermt natuurgebieden, inheemse soorten en het bosopstanden in Nederland.

Gebiedsbescherming

In de Wet natuurbescherming worden de zogenoemde Natura 2000-gebieden beschermd. Natura 2000 is de overkoepelende naam voor gebieden die worden beschermd vanuit de Vogel- en Habitatrichtlijn. Volgens deze Europese richtlijnen moeten lidstaten specifieke diersoorten en hun natuurlijke leefomgeving (habitat) beschermen om de biodiversiteit te behouden. Natura 2000-gebieden kennen een zogenaamde 'externe werking'. Dit betekent dat ontwikkelingen die buiten de begrenzing van de Natura 2000-gebieden gelegen zijn, ook getoetst moeten worden of er significant negatieve effecten optreden op het betreffende gebied.

Onderhavig plangebied ligt niet binnen de grenzen, of in de directe nabijheid van een gebied dat is aangewezen als Natura2000. Het optreden van negatieve effecten op beschermde natuurgebieden kan daarom worden uitgesloten.

Soortenbescherming

Een hoofdstuk in de Wet natuurbescherming regelt de bescherming van de in het wild voorkomende inheemse planten en dieren: de soortenbescherming. De wet richt zich vooral op het in stand houden van populaties van soorten die bescherming behoeven. In de wet zijn algemene en specifieke verboden vastgesteld ten aanzien van beschermde dier- en plantensoorten. De wet geeft de mogelijkheid aan provincies om voor een bepaald aantal soorten via een verordening een algemene vrijstelling op bepaalde verbodsbepalingen te geven. Bekeken moet worden in hoeverre ruimtelijke plannen negatieve gevolgen hebben op beschermde dier- en plantensoorten en of er compenserende of mitigerende maatregelen genomen moeten worden. Daarnaast geldt voor iedereen in Nederland altijd, dus ook los van het voorliggende beoogde ruimtelijke project, dat de zorgplicht nageleefd moet worden bij het verrichten van werkzaamheden. Voor menige soort geldt dat indien deze zorgplicht nagekomen wordt een bepaald project uitvoerbaar is.

Deze paragraaf betreft een quickscan naar de binnen het plangebied aanwezige natuurwaarden en de bescherming van de waarden. Ten aanzien van onderhavig plan moeten de volgende vragen worden beantwoord:

1. Zijn er mogelijk beschermde planten of dieren in het studiegebied aanwezig, en zo ja, welke?
2. Kunnen er verboden handelingen, vanwege de Flora- en faunawet, optreden op deze soorten ten gevolge van de uitvoering van het project?
3. Is het mogelijk deze verboden handelingen te voorkomen door het treffen van (beschermende) maatregelen?
4. Is het noodzakelijk een nader onderzoek uit te voeren en een ontheffing aan te vragen?

ad 1. De planlocatie bestaat bij de nieuw te bouwen woningen grotendeels uit een goed onderhouden perceel (grasland). Bij het bedrijf is het gehele terrein verhard, zie hieronder een foto van het achterliggende terrein (toekomstige logistieke ruimte). Gegevens over het voorkomen van beschermde planten of dieren zijn niet aanwezig.



Aan de voorzijde is wel een waardevolle boom aanwezig, namelijk een Lindenboom, bij de inrit naar het tankstation. Zoals in het voorstel voor de ontsluiting van het verkeer (paragraaf 2.5 en 5.8) is aangegeven zal deze boom behouden blijven.

ad 2. Voorliggend plan omvat het uitbreiden van een bedrijf en het toevoegen van twee 2¹ kapwoningen, waarbij het perceel wordt

ingericht als tuin of (bedrijfs)erf. Bijzondere of beschermde flora worden niet verwacht, omdat een geschikte biotoop hiervoor ontbreekt.

Verboden handelingen die mogelijk op kunnen treden is het verstoren van broedende vogels. Voor het realiseren van onderhavig plan dienen verboden handelingen te worden voorkomen.

ad 3. Er is geen ontheffing mogelijk voor het verstoren van eventuele broedplaatsen van vogels. Om te voorkomen dat broedende vogels worden gestoord, zullen de werkzaamheden buiten het broedseizoen (half maart tot half juli) plaats moeten vinden.

ad 4. Uit het voorgaande blijkt dat er geen verboden handelingen worden uitgevoerd, dan wel rekening gehouden wordt met het broedseizoen van vogels. Een nader onderzoek alsmede ontheffing van de Flora- en faunawet zijn derhalve niet nodig.

Conclusie

Een uitgebreid onderzoek of ontheffing van de Flora- en faunawet is niet nodig. Het aspect Flora en Fauna vormt geen planologische belemmering voor het realiseren van het project.

7. BELEMMERINGEN

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

Andere belemmeringen zijn niet aanwezig.

8. MOTIVATIE BESTEMMINGSPLAN

Heescheweg 17-29

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

1. Onderhavig plan zorgt voor toepassing van het principe zorgvuldig ruimtegebruik;
2. Het plan past binnen het rijks-, provinciaal- en regionaal beleid;
3. Het plan past binnen de Woonvisie;
4. Het plan is stedenbouwkundig aanvaardbaar;
5. Het plan schaadt geen belangen van derden;
6. Het plan heeft geen nadelige gevolgen voor het milieu;
7. Er worden geen noemenswaardige waarden aangetast;
8. Door de ontwikkeling blijft er sprake van een goed woon- en leefklimaat.

Heescheweg 11 en Weverstraat 8

Het verlenen van medewerking aan de twee 2¹ kapwoningen zijn gebaseerd op de volgende wijzigingsvoorwaarden opgenomen in het bestemmingsplan 'de kommen van Bernheze' onder artikel 18.5:

a. de ontwikkelingsvisie Donzel-Doolhof Nistelrode in acht wordt genomen:

Zoals beschreven in paragraaf 3.3 is in de ontwikkelingsvisie op de projectlocatie de aanduiding "Wonen en werken" opgenomen. Waar deze aanduiding is opgenomen kunnen nieuwe woningen worden ingepast. Het plan is in overeenstemming met de ontwikkelingsvisie.

b. voor zover het een wijziging naar de bestemming 'Wonen' betreft, het aantal te realiseren woningen in overeenstemming is met het gemeentelijk volkshuisvestingsbeleid:

Zoals beschreven in paragraaf 3.3 is in de visies en beleidsplannen van de gemeente Bernheze opgenomen dat moet worden voorzien in de eigen woningbehoefte. Hierbij staat de kwaliteit van wonen en het versterken van de landschapswaarden centraal. Het plan is in overeenstemming met het gemeentelijk huisvestingsbeleid.

c. voor zover het een wijziging naar de bestemming "Wonen" betreft, uitsluitend grondgebonden woningen worden gerealiseerd:

Zoals beschreven in paragraaf 2.4 bestaat het bouwplan op onderhavige planlocatie uit twee 2¹ kapwoningen. Het plan is in overeenstemming met deze voorwaarde.

d. de uitvoerbaarheid van de bestemming wordt aangetoond:

Zoals beschreven in onderhavige toelichting en aangegeven in het document 'verbeelding' van onderhavig bestemmingsplan zijn de bestemmingen uitvoerbaar conform onderhavig bestemmingsplan. In hoofdstuk 10 is de economische uitvoerbaarheid aangegeven van het gevolg van de bestemmingswijziging in het openbaar gebied. Het plan is in overeenstemming met deze voorwaarde.

e. de belangen van derden niet onevenredig mogen worden geschaad:

Zoals beschreven in dit document van onderhavig wijzigingsplan zullen geen belangen van derden worden geschaad. Daarnaast worden de randvoorwaarden aangehouden die in onderhavig document gesteld zijn. Het plan is in overeenstemming met deze voorwaarde.

f. er geen onevenredig nadelige gevolgen mogen ontstaan voor het woonmilieu:

Zoals beschreven in hoofdstuk 5 ontstaan er door onderhavig wijzigingsplan geen nadelige gevolgen voor het milieu. Het plan is in overeenstemming met deze voorwaarde.

g. het parkeren in overeenstemming is met het gemeentelijk parkeerbeleid en de daarbij horende parkeernormen:

Zoals beschreven in paragraaf 2.5 is in het parkeerbeleidsplan een parkeernorm voor onderhavige plan opgenomen van 2 parkeerplaatsen per woning. Deze parkeerplaatsen worden op eigen terrein gerealiseerd. Het plan is in overeenstemming met het parkeerbeleidsplan.

h. er een planschadeovereenkomst is gesloten:

Zoals beschreven in hoofdstuk 10 hebben de initiatiefnemers een planschaderisicoanalyse laten opstellen en zullen een planschadeovereenkomst afsluiten met de gemeente Bernheze. Het plan is in overeenstemming met deze voorwaarde.

i. er geen afbreuk mag worden gedaan aan het stedenbouwkundig beeld en de ruimtelijke kwaliteit ter plaatse:

Zoals beschreven in paragraaf 2.3 heeft de gemeente Bernheze een positief stedenbouwkundig advies geschreven voor onderhavige plan.

De gemeente heeft in dit advies enkele stedenbouwkundige randvoorwaarden opgesteld. In paragraaf 4.3 is aangegeven dat onderhavige plan aansluit bij deze randvoorwaarden. Het plan is in overeenstemming met deze voorwaarde.

j. geen sprake is van aantasting van cultuurhistorische waarden:

Zoals beschreven in paragraaf 6.1 is er geen sprake van aantasting van cultuurhistorische waarden. Het plan is in overeenstemming met deze voorwaarde.

k. aansluiting wordt gezocht bij de regels van de bestemmingen zoals opgenomen in dit bestemmingsplan:

Zoals beschreven in hoofdstuk 9 en aangegeven in het document 'regels' van onderhavig wijzigingsplan is aansluiting gezocht met de regels uit het bestemmingsplan 'de kommen van Bernheze'. Het plan is in overeenstemming met deze voorwaarde.

9. TOELICHTING OP DE BESTEMMINGSREGELING

9.1. Inleiding

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

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

9.2. Verbeelding

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

9.3. Bestemmingsplanregels

De bestemmingsplanregels en de verbeelding bevatten het juridisch instrumentarium voor het regelen van het gebruik van de gronden, de toegelaten bebouwing en het gebruik van de bebouwing. De bestemmingsplanregels zijn onderverdeeld in hoofdstukken, die hierna kort worden toegelicht.

Hoofdstuk 1: Inleidende regels

Dit hoofdstuk omvat twee artikelen:

1. begrippen;
2. wijze van meten;

Hoofdstuk 2: Bestemmingsregels

Dit hoofdstuk heeft betrekking op de bestemmingen, die in het plangebied voorkomen. Het stramien voor de bestemmingsregels is als volgt:

- bestemmingsomschrijving: een beschrijving van de functie(s) van de bestemming en de bestemming zelf;
- bouwregels: regels voor het oprichten van gebouwen en bouwwerken;
- specifieke bouwregels: indien noodzakelijk worden hier aanvullende regels gegeven voor het gebruik van de gronden binnen de betreffende bestemming;
- ontheffing van de gebruiksregels: de gevallen waarin ontheffing van de gebruiksregels kan worden verleend;
- omgevingsvergunning: voor zover een bescherming van de bestemming door een omgevingsvergunning nodig is, zijn de vergunningplichtige werken en werkzaamheden hier aangegeven.

Hoofdstuk 3: Algemene regels

Dit hoofdstuk omvat de artikelen inzake:

- anti-dubbeltelregel;
- algemene aanduidingsregels;
- algemene afwijkingsregels;
- algemene wijzigingsregels;
- overige regels.

Hoofdstuk 4: Overgangs- en slotregels

Dit laatste hoofdstuk omvat de artikelen inzake:

- overangsrecht;
- slotregel.

10. ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID

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

Daarnaast zal bij onderhavig plan de benodigde aanpassingen aan het openbaar gebied gerealiseerd moeten worden. De woningen dienen aangesloten te worden op het bestaande riool door middel van een huisaansluiting. Daarnaast zullen er inritten aangelegd moeten worden. De aanleg- en planbegeleidingskosten voor de aansluiting op het openbaar gebied zijn voor rekening van de initiatiefnemers. Om deze kosten te kunnen verhalen op de initiatiefnemers kan het zijn dat er in plaats van enkel leges een exploitatiebijdrage worden gevraagd. Dit is afhankelijk van de ingrepen die nodig zijn in de openbare ruimte.

Verder worden de planbegeleidingskosten voor de gemeente via de legesverordening verhaald op de initiatiefnemer.

Bij realisatie van het initiatief bestaat de kans dat door wijziging van het bestemmingsplan planschade ontstaat. Er is een planschaderisico-analyse benodigd en er dient een planschadeverhaalsovereenkomst gesloten te worden waarin is geregeld dat een mogelijke schadevergoeding voor rekening van de aanvragers komt.

Derhalve zijn er geen financiële consequenties voor de gemeente en is het plan economisch uitvoerbaar.

11. BIJLAGEN

Bij de toelichting van het bestemmingsplan is de volgende bijlage toegevoegd:

- Vooronderzoek – historisch onderzoek Heescheweg 17-29 te Nistelrode, d.d. 23-10-2018, kenmerk HSW.291918.



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

'traject heesch b.v.

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

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

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