

Bestemmingsplan

“Leliestraat ong. (naast 10) te Heesch”

TOELICHTING

COLOFON:

Opdrachtgever: Mevrouw A. Leeijen
Klokbeker 49
5384 DP Heesch

Opdrachtnemer: **RO Connect**
Mr. O. Truschel

Projectnummer: ROC.P2014.054.1.T

Versie: Concept (2 september 2014)
Ontwerp (17 maart 2015)
Vastgesteld (1 oktober 2015)

Inhoudsopgave

HOOFDSTUK 1. INLEIDING	5
1.1 Achtergrond.....	5
1.2 Plangebied	6
1.3 Doel van het bestemmingsplan.....	7
1.4 Geldend bestemmingsplan.....	7
1.5 Het proces	8
HOOFDSTUK 2 BESTAANDE SITUATIE.....	10
2.1 Ruimtelijke structuur.....	10
2.1.1 Ontstaansgeschiedenis.....	10
2.1.2 Bebouwingsstructuur	10
2.2 Functionele structuur	12
HOOFDSTUK 3 BELEIDSKADER.....	13
3.1 Rijksbeleid.....	13
3.2 Provinciaal beleid	14
3.2.1 Structuurvisie Ruimtelijke Ordening	14
3.2.2. Uitwerking gebiedspaspoorten	15
3.2.3 Verordening ruimte Noord-Brabant 2014.....	17
3.3 Gemeentelijk beleid	21
3.3.1 Structuurvisie Buitengebied	21
3.3.2 Woonvisie 2005-2015.....	22
3.3.3 Gebiedsvisie Bernheze	22
HOOFDSTUK 4 PLANBESCHRIJVING.....	24
4.1 Ligging plangebied.....	24
4.2 Stedenbouwkundige en landschappelijke inpassing.....	25
4.2.1 Inleiding	25
4.2.2 Kavels.....	25
4.2.3 Bebouwing/beeldkwaliteit/landschappelijke inpassing.....	26
HOOFDSTUK 5 RUIMTELIJKE EN MILIEUHYGIENISCHE ASPECTEN	30

5.1 Water.....	30
5.2 Natuur.....	36
5.3 Archeologie.....	37
5.4 Bodem	38
5.5 Geluid	39
5.6 Geur.....	40
5.7 Luchtkwaliteit	41
5.8 Externe veiligheid	42
5.9 Bedrijven en milieuzonering.....	43
HOOFDSTUK 6 JURIDISCHE PLANBESCHRIJVING	45
6.1 Inleiding	45
6.2 Toelichting verbeelding	45
6.3 Toelichting regels	45
6.4 Toelichting bestemmingen.....	46
6.4.1 Agrarisch met waarde	46
6.4.2 functieaanduiding Groen.....	46
HOOFDSTUK 7 UITVOERBAARHEID	47
7.1 Economische uitvoerbaarheid.....	47
7.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid	47

SEPARATE BIJLAGEN:

- Watertoets
- QuickScan Flora en fauna
- Rapportage archeologisch onderzoek
- Verkennend bodemonderzoek
- Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï
- Rapportage Bedrijven en milieuzonering
- Rapportage externe veiligheid

HOOFDSTUK 1. INLEIDING

1.1 Achtergrond

Door mevrouw A. Leeijen, woonachtig aan de Klokbeker 49 te Heesch, is aan **RO Connect** opdracht verleend tot het opstellen van een bestemmingsplanherziening voor het oprichten van 2 ruimte-voor-ruimte woningen (twee aaneen gebouwd) voor het perceel gelegen Leliestraat ongenummerd (naast nummer 10) te Heesch. Het perceel is momenteel onbebouwd.

Het voorliggende bestemmingsplan betreft het juridisch/planologisch mogelijk maken van het oprichten van de woningen op voornoemd perceel, in het kader van de Ruimte-voor-Ruimteregeling.

Deze regeling heeft tot doel dat de ruimtelijke kwaliteit verbeterd wordt door de bouw van woningen op passende locaties toe te staan, in ruil voor de sloop van agrarische bedrijfsgebouwen die in gebruik zijn of waren voor de intensieve veehouderij.

De initiatiefnemer heeft geen eigen intensieve veehouderijbedrijf dat gesaneerd kan worden in samenhang met de ontwikkeling van de Ruimte voor Ruimte-woning.

Voorwaarde voor de ontwikkeling van de Ruimte voor Ruimte-woning is dan ook dat er aankoop van twee bouwtitels Ruimte voor Ruimte plaats vindt.

De herbestemming van de locatie Leliestraat ongenummerd, zal plaats dienen te vinden door middel van een partiële herziening van het bestemmingsplan 'Buitengebied' van de gemeente Bernheze.

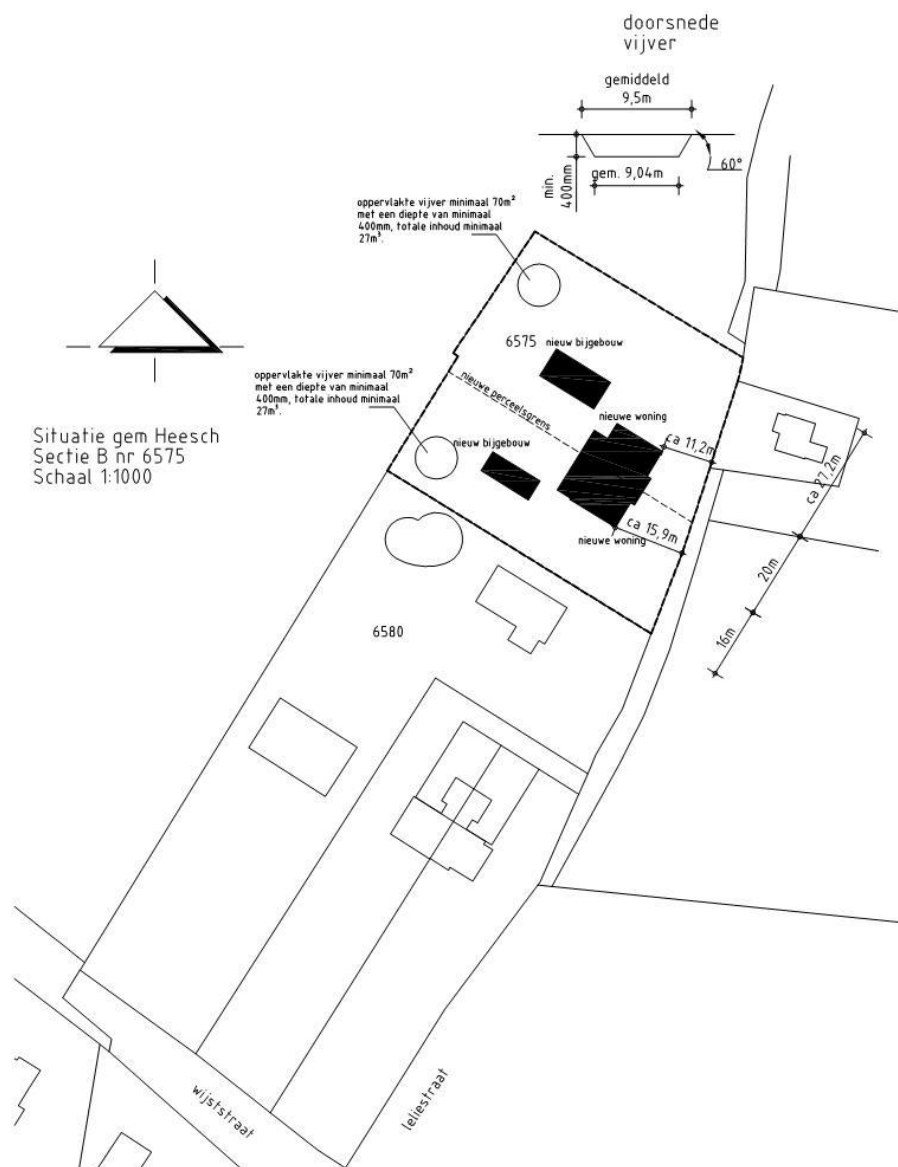
Op 17 december 2013 heeft de gemeente Bernheze besloten in beginsel medewerking te verlenen aan het initiatief om twee Ruimte voor Ruimte-woningen te realiseren binnen het plangebied.

Bij schrijven van 24 februari 2014 heeft de gemeente bovendien aangegeven dat de twee ruimte-voor-ruimte woningen ook als 'een twee kapper' opgericht zouden mogen worden.

1.2 Plangebied

Het plangebied is gelegen aan de zuidzijde van de kern Heesch. Op onderstaande afbeelding is de ligging van de locatie aan de Leliestraat ongenummerd (naast nummer 10) weergegeven.

Het plangebied betreft het perceel kadastraal bekend gemeente Heesch, sectie B, nummer 6575.



De twee ruimte-voor-ruimte woningen zullen dus twee aaneen gebouwd worden gerealiseerd.

1.3 Doel van het bestemmingsplan

Dit bestemmingsplan heeft de herontwikkeling van Leliestraat ong. te Heesch en het opstellen van een eenduidige en uniforme juridische regeling voor het toegestane gebruik en de toegestane bebouwing binnen het plangebied tot doel.

Het bestemmingsplan “Leliestraat ong. (naast 10) te Heesch” bestaat uit planregels, een verbeelding en een toelichting.

De onderhavige toelichting dient als motivering bij de te volgen procedure. De uitgevoerde onderzoeken zijn als separate bijlagen bij deze toelichting gevoegd.

1.4 Geldend bestemmingsplan

Ter plaatse van het plangebied is het bestemmingsplan ‘Buitengebied’ van de gemeente Bernheze het vigerende bestemmingsplan. Dit bestemmingsplan is door de gemeenteraad gewijzigd vastgesteld op 26 juni 2012.

Op basis van dit bestemmingsplan heeft het onderhavige perceel de (enkel)bestemming ‘Agrarisch met waarden – landschappelijke, cultuurhistorische en/of abiotische waarden’, de (dubbel) bestemming ‘Waarde - Archeologie 3’, de gebiedsaanduiding ‘Milieuzone – 1000m kernen’, de Gebiedsaanduiding ‘wro-zone – woonwerkontwikkelingsgebied’ en de gebiedsaanduiding ‘reconstructiewetzone – extensiveringsgebied’.

Onderstaande afbeelding geeft een uitsnede van het vigerende bestemmingsplan weer.



Uitsnede vigerende bestemmingsplan Buitengebied gemeente Bernheze

De bouw van (burger)woningen is op basis van het vigerende bestemmingsplan Buitengebied niet toegestaan. Dit betekent dat een herziening van het bestemmingsplan noodzakelijk is.

In deze herziening zal de vigerende bestemming op de planlocatie blijven bestaan. Ten behoeve van de 2 ruimte-voor-ruimte-woningen worden aan deze bestemming een aantal aanduidingen toegevoegd, te weten 'specifieke vorm van wonen – ruimte voor ruimte', 'twee aaneen gebouwd', 'bouwvlak' en 'groen'.

1.5 Het proces

Om de herontwikkeling mogelijk te maken, wordt een bestemmingsplanprocedure doorlopen. De bestemmingsplanprocedure conform de Wro wordt beschreven in afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht.

In de Wro zijn hierop nog enkele wijzigingen beschreven. Samengevat is de bestemmingsplan procedure als volgt:

- Op basis van artikel 3.1.1 Bro plegen Burgemeester en Wethouders overleg met de besturen van bij het plan betrokken waterschappen en, waar nodig, met besturen van andere

gemeenten, met de provincie en met eventuele andere diensten van Rijk en provincie die belast zijn met de behartiging van belangen die in het plan in het geding zijn.

- Gelijktijdig met het overleg ex artikel 3.1.1 Bro zal het voorontwerpbestemmingsplan, conform de gemeentelijke inspraakverordening, gedurende zes weken voor inspraak ter visie worden gelegd.
- Gedurende deze periode kunnen belanghebbenden schriftelijk of mondeling hun reacties naar voren brengen;
- Het ontwerpbestemmingsplan ligt gedurende 6 weken ter inzage;
- Gedurende deze periode kan een ieder schriftelijke of mondelinge zienswijzen naar voren brengen bij de gemeenteraad;
- Binnen twaalf weken na de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan stelt de gemeenteraad het bestemmingsplan vast;
- De vaststelling van het bestemmingsplan dient in beginsel binnen twee weken na de vaststelling bekend gemaakt te worden.

Een bestemmingsplan moet gebaseerd zijn op een goede ruimtelijke onderbouwing, waarin alle relevante ruimtelijke, milieukundige en economische aspecten worden behandeld. Deze toelichting voorziet hierin.

HOOFDSTUK 2 BESTAANDE SITUATIE

2.1 Ruimtelijke structuur

2.1.1 Ontstaansgeschiedenis

Diverse geologische processen in het verre en het nabije verleden hebben een grote invloed gehad op de verschijningsvorm van het huidige landschap en de bebouwingsstructuur in de gemeente Bernheze. De occupatiegeschiedenis en ontwikkeling van de gemeente hangen vervolgens weer nauw samen met de waarden die van oorsprong aanwezig zijn. Geomorfologische kenmerken en de aanwezigheid van water zijn van grote invloed geweest op de ontwikkeling van de kernen binnen de gemeente.

Door tektonische bewegingen zijn er breuken in de aardkorst ontstaan, waarbij delen ten opzichte van elkaar in verticale richting verschoven. Hierdoor ontstonden er hoger en lager gelegen gebieden: horsten en slenken. De gemeente Bernheze ligt precies op zo'n grensgebied.

De eerste occupatie is ontstaan op de rand van de beekdalen en de hoger gelegen zandgronden. In de periode tussen de 15e en de 18e eeuw werden aangrenzend aan de beekdalen woeste gronden ontgonnen ten behoeve van de landbouw. Vanaf het midden van de 19e eeuw heeft grootschalige heideontginning geleid tot forse uitbreiding van de landbouwgronden.

De oudste woonkern van Heesch, die tevens kerkelijk en bestuurlijk centrum werd, was het latere Kerkeind, het gebied rond Goorstraat, Lindenlaan, Hoogstraat en Osseweg. Hier bevond zich een van nature wat hoger gelegen gebied dat in het westen, noorden, oosten en zuiden begrensd werd door lageregelegen grond. In het noorden vormden het Goor en de waterloop de Run de natuurlijke begrenzing, in het westen was dit het drassige gebied van de Pas, beemdgrond.

2.1.2 Bebouwingsstructuur

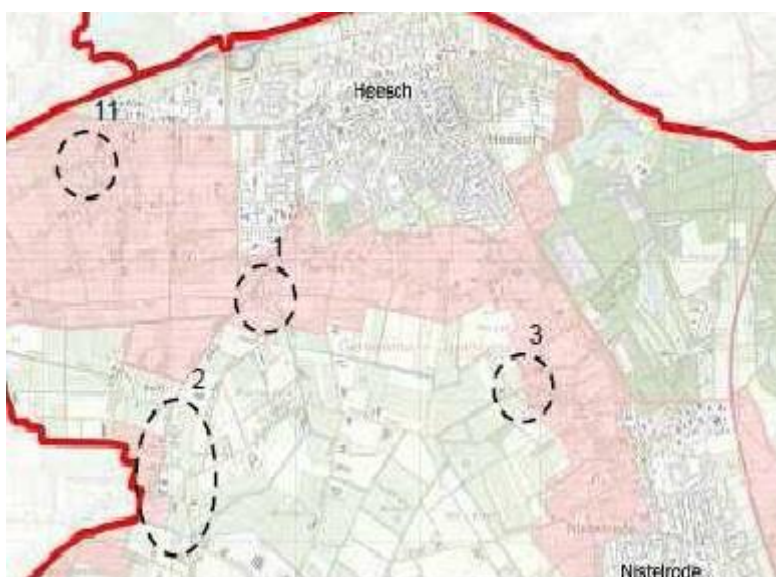
Voor de ontwikkeling van de nederzettingen in de gemeente Bernheze is voornamelijk de ligging aan belangrijke doorgaande routes tussen grotere plaatsen in de omgeving van belang. Zo ligt Heesch op de kruising van de routes 's-Hertogenbosch - Grave en Oss - Uden.

Met betrekking tot bebouwing komt naast de vijf kernen relatief veel bebouwing voor in het agrarische buitengebied. De bebouwing bestaat voor een deel uit verspreide boerderijen en burgerwoningen. Op een aantal locaties is de bebouwing geclusterd en is sprake van een bebouwingsconcentratie.

Zo ook is het perceel Leliestraat ongenummerd gelegen in zo'n bebouwingscluster. Zie onderstaande afbeelding kernrandzones Heesch.



Bovendien is het gebied door de gemeenteraad op 9 juli 2009 aangewezen als een zoekgebied voor Ruimte voor Ruimte woningen. Zie de afbeelding hieronder.



2.2 Functionele structuur

De omgeving van het perceel Leliestraat ongenummerd wordt gekenmerkt door openheid afgewisseld met burgerwoningen. De bebouwing langs de Leliestraat kan aangeduid worden als een landelijk lint in een groene omgeving.



HOOFDSTUK 3 BELEIDSKADER

3.1 Rijksbeleid

Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

Op 13 maart 2012 is het vaststellingsbesluit zoals bedoeld in de Wet ruimtelijke ordening (Wro) van de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) ondertekend. Daarmee is het nieuwe ruimtelijke en mobiliteitsbeleid zoals uiteengezet in de SVIR van kracht geworden.

Deze structuurvisie geeft een totaalbeeld van het ruimtelijk en mobiliteitsbeleid op rijksniveau. De SVIR vervangt de Nota Ruimte, de Structuurvisie Randstad 2040, de Nota Mobiliteit, de Mobiliteits Aanpak en de Structuurvisie voor de Snelwegomgeving. Het hoofdthema van de SVIR is: “Nederland concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig”.

De structuurvisie geeft een visie voor Nederland tot het jaar 2040. Er zijn in de structuurvisie drie hoofddoelen opgenomen om Nederland concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig te houden voor de middellange termijn (2028). Deze doelen zijn:

- 1) Het vergroten van de concurrentiekracht van Nederland door het versterken van de ruimtelijk economische structuur van Nederland;
- 2) Het verbeteren en ruimtelijk zekerstellen van de bereikbaarheid waarbij de gebruiker voorop staat;
- 3) Het waarborgen van een leefbare en veilige omgeving waarin unieke natuurlijke en cultuurhistorische waarden behouden zijn.

Voor een aanpak die Nederland concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig maakt, is een nieuwe aanpak in het ruimtelijk en mobiliteitsbeleid geformuleerd. Het Rijk laat de ruimtelijke ordening meer over aan gemeenten en provincies (‘decentraal, tenzij...’) en werkt aan eenvoudigere regelgeving. Het Rijk kiest voor een selectievere inzet van rijksbeleid op slechts 13 nationale belangen. Buiten deze belangen hebben decentrale overheden beleidsvrijheid. De verantwoordelijkheid voor de afstemming tussen verstedelijking en groene ruimte op regionale schaal laat het Rijk over aan de provincies.

Voor een goed werkende woningmarkt blijft het Rijk de rijks doelstellingen voor heel Nederland benoemen. Deze doelstellingen zijn: de zorg voor voldoende omvang, kwaliteit en differentiatie van de woningvoorraad. De programmering van verstedelijking wordt overgelaten aan provincies en (samenwerkende) gemeenten. Gemeenten zorgen voor de (boven)lokale afstemming van woningbouw- programmering, binnen de provinciale kaders, en uitvoering van de woningbouwprogramma’s.

De beoogde herontwikkeling heeft geen betrekking op de geformuleerde nationale belangen. De realisatie van woningbouw in het kader van de Regeling Ruimte voor Ruimte is verankerd in de provinciale Verordening ruimte. Deze decentralisering past binnen de doelstellingen zoals opgenomen in de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte.

Ladder Duurzame Verstedelijking

In de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte wordt de ladder voor duurzame verstedelijking geïntroduceerd. Deze ladder is per 1 oktober 2012 als motiveringseis in het Besluit ruimtelijke ordening opgenomen.

De ladder is kader stellend voor alle juridisch verbindende ruimtelijke plannen van de decentrale overheden. Hieronder vallen dus ook de bestemmingsplannen. Toepassing van de ladder is verplicht voor opgaven, die nieuwe stedelijke ontwikkelingen, gebaseerd op een regionale behoefte, mogelijk maken.

Onderhavig ruimte-voor-ruimte-initiatief heeft echter geen betrekking op een stedelijke ontwikkeling, noch op een ontwikkeling die voorziet in een regionale behoefte, Toepassing van de ladder is om die reden dan ook niet nodig.

3.2 Provinciaal beleid

3.2.1 Structuurvisie Ruimtelijke Ordening

Provinciale Staten hebben op 7 februari 2014 de partiële herziening 2014 van de Structuurvisie RO 2010 vastgesteld. Sinds de vaststelling in 2010 hebben PS diverse besluiten genomen die een verandering brengen in de provinciale rol en sturing, of van provinciaal beleid. Deze besluiten zijn vertaald in de 'Structuurvisie RO 2010 – partiële herziening 2014'. Provinciale Staten hebben niet een geheel nieuwe visie opgesteld, omdat de bestaande structuurvisie recentelijk is vastgesteld en de visie en sturingsfilosofie voor het overgrote deel nog actueel zijn. Onder anderen de 'Transitie van stad en platteland, een nieuwe koers', het intrekken van de reconstructie- en gebiedsplannen en de 'transitie naar een zorgvuldige veehouderij 2020' zijn verwerkt in de partiële herziening.

De Structuurvisie Ruimtelijke Ordening geeft de hoofdlijnen van het provinciale ruimtelijke beleid tot 2025 weer, met een doorkijk tot het jaar 2040. De kwaliteiten binnen de provincie Noord-Brabant zijn sturend bij de te maken ruimtelijke keuzes. Deze ruimtelijke keuzes zijn van provinciaal belang en zijn geformuleerd als:

- het versterken van regionale contrasten tussen klei, zand en veenontginningen;
- ontwikkeling van een vitaal en divers platteland;
- het creëren en behouden van een robuust water en natuursysteem;
- het realiseren van een betere waterveiligheid door preventie;
- de koppeling van waterberging en droogtebestrijding;
- het geven van ruimte voor duurzame energie;

- de concentratie van verstedelijking;
- het ontwikkelen van een sterk stedelijk netwerk: Brabantstad;
- het creëren van groene geleedingszones tussen steden;
- het ontwikkelen van goed bereikbare recreatieve voorzieningen;
- het ontwikkelen van economische kennisclusters;
- internationale bereikbaarheid;
- de beleefbaarheid van stad en land vanaf de hoofdinfrastructuur.

3.2.2. Uitwerking gebiedspaspoorten

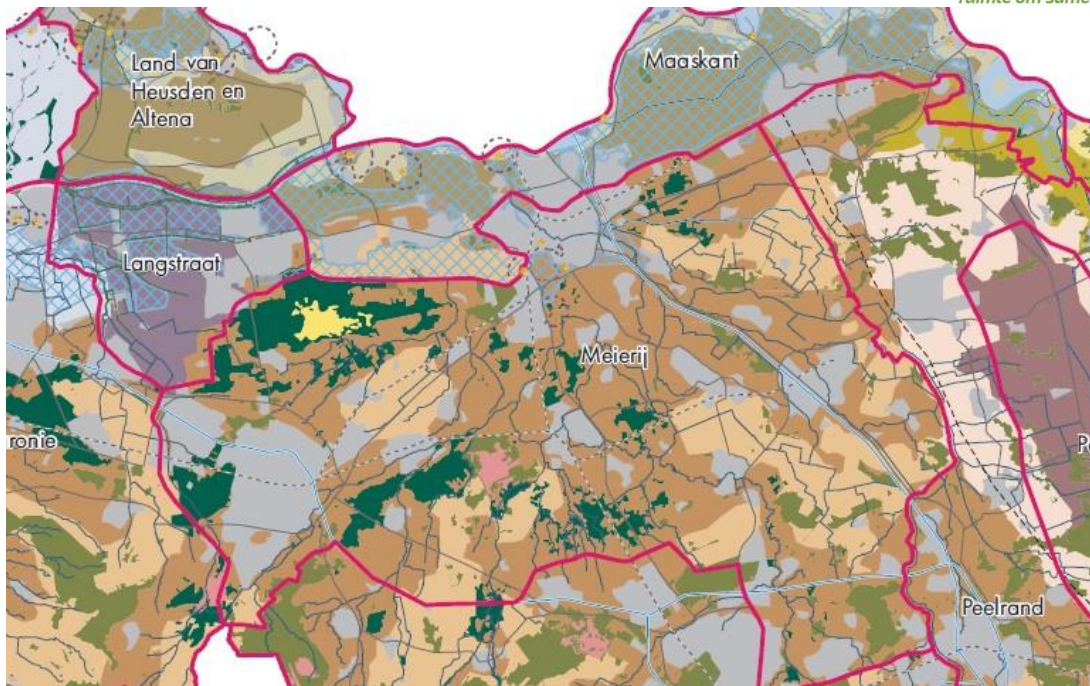
Wat maakt het landschap van Brabant zo bijzonder en divers? Wat is kenmerkend van streek tot streek? Hoe kan een nieuwe ontwikkeling deze landschapskenmerken versterken? Dat beschrijft de provincie in de Uitwerking gebiedspaspoorten.

In de structuurvisie worden de kernkwaliteiten van Brabant beschreven: de natuurlijke basis, het ontginningslandschap en het moderne landschap. Deze kernkwaliteiten komen terug in elk gebiedspaspoort.

Het landschap van Brabant verschilt van streek tot streek. Denk bijvoorbeeld aan de open kleipolders in het westen, het coulisselandschap van de Meierij of de prachtige lanenstructuur van de Peel. Ieder landschapstype heeft zijn eigen kenmerkende kwaliteiten en is op een andere manier ontstaan.

In de Uitwerking Gebiedspaspoorten beschrijft de provincie 12 Brabantse landschapstypen. Voor elk geeft zij de kenmerkende landschapskwaliteiten en haar ambitie om deze kwaliteiten te versterken bij nieuwe ontwikkelingen. Hiermee wil de provincie gemeenten en initiatiefnemers stimuleren om de kwaliteit van het Brabantse landschap te versterken. De Uitwerking gebiedspaspoorten is niet verplichtend maar biedt een handreiking.

Het plangebied aan de Leliestraat is gelegen in het landschapstype 'Meierij'.



In de Meierij is een kleinschalig mozaïek ontstaan van oude en jonge ontginningslandschappen, afgewisseld met woeste gronden. De oude ontginningen bestaan uit dorpen met oude akkercomplexen en broekgebieden in de laagten met waterlopen en de beken.

Op de hogere gronden langs beken zoals de Dommel en de Aa met hun zijlopen is bebouwing ontstaan in de vorm van linten, dorpen en gehuchten. Vanuit deze bebouwing is de ontginning van de omliggende gronden min of meer organisch gegroeid.

Belangrijke identiteitsdragers van het agrarische cultuurlandschap van de Meierij zijn de akkercomplexen met aanliggende buurtschappen en groenstructuren, de langgevelboerderijen, de landgoederen, de plantages met populieren en kloostercomplexen.

De provincie heeft in de uitwerking gebiedspaspoorten een aantal ambities geformuleerd voor het landschapstype van de Meierij:

De provincie wil in ieder geval het karakter van de Meierij als groen hart van Brabant versterken, door mogelijkheden te bieden voor menging van functies in buitengebied en verbreding van de landbouw. De ontwikkeling van dorpen, steden en de intensieve landbouw (o.a. boomteelt en intensieve veehouderij) vindt plaats in samenhang met het versterken van landschapselementen die bijdragen aan de biodiversiteit en het groene, kleinschalige karakter van de Meierij, zoals poelen, houtwallen, open graslanden, bomenlanen en onverharde wegen.

De voorgestelde ontwikkeling op het perceel gelegen aan de Leliestraat te Heesch sluit hier absoluut op aan.

3.2.3 Verordening ruimte Noord-Brabant 2014

Provinciale Staten hebben de Verordening ruimte Noord-Brabant 2014, hierna de Verordening ruimte genoemd, vastgesteld op 7 februari 2014. Deze verordening is op 19 maart 2014 in werking getreden.

De Verordening ruimte is een planologische verordening waarin eisen gesteld worden aan de door de gemeente op stellen bestemmingsplannen en beheersverordeningen.

Onderwerpen van de Verordening ruimte zijn onder andere:

- bevordering van de ruimtelijke kwaliteit;
- stedelijke ontwikkeling;
- cultuurhistorie;
- agrarische ontwikkeling en windturbines;
- water;
- natuur en landschap.

Het plangebied is op basis van de Verordening ruimte aangeduid als 'gemengd landelijk gebied' met de aanduiding 'beperkingen veehouderij'.



In deze gebieden stimuleert de provincie het mengen van functies voor een sterke Plattelandseconomie. Hierbij is de ontwikkeling van landbouw, naast andere vormen van bedrijvigheid, natuur, landschap, recreatie en wonen, van belang.

Binnen gebieden met de aanduiding 'beperkingen veehouderij' is het beleid gericht op het voorkomen van ongewenste intensivering van de veehouderij.

Bevordering van ruimtelijke kwaliteit

In artikel 3 van de Verordening ruimte zijn regels opgenomen ten aanzien van de bevordering van de ruimtelijke kwaliteit. Naast bescherming van de ruimtelijke kwaliteit wil de provincie Noord-Brabant ontwikkelingsruimte bieden in het buitengebied mits een ontwikkeling bijdraagt aan een versterking van de ruimtelijke kwaliteit. Daarnaast dient bij nieuwe ontwikkelingen het principe van zorgvuldig ruimtegebruik te worden toegepast.

In de Verordening ruimte is uitdrukkelijk bepaald dat bij Ruimte voor Ruimte-ontwikkelingen geen toepassing gegeven hoeft te worden aan het gebruik van een bestaande locatie in het kader van het principe van zorgvuldig ruimtegebruik. Ook is aangegeven dat met de toepassing van de Ruimte voor Ruimte regeling reeds wordt bijgedragen aan het vereiste van een investering in het landschap in verband in het kader van de versterking van de ruimtelijke kwaliteit.

Gemengd landelijk gebied

De Verordening ruimte biedt in het gemengd landelijk gebied ruimte om middels de Ruimte voor Ruimte regeling woningen te realiseren, indien een locatie gelegen is in een bebouwingsconcentratie.

Het onderhavige plangebied is gelegen in de bebouwingsconcentratie 'Heesch'. Tevens is het plangebied in de Verordening ruimte aangewezen als gelegen in 'gemengd landelijk gebied'. Het initiatief voor het bouwen van de Ruimte voor Ruimte woning voldoet derhalve aan het gestelde in de verordening Ruimte.

Regeling Ruimte voor Ruimte

De regeling Ruimte voor Ruimte is verankerd in de Verordening ruimte. De regeling heeft tot doel dat de ruimtelijke kwaliteit verbeterd wordt de bouw van woningen op passende locaties toe te staan in ruil voor de sloop van agrarische bedrijfsgebouwen die in gebruik zijn of waren voor de intensieve veehouderij.

De herontwikkeling van het plangebied aan de Leliestraat is gebaseerd op de regeling 'Ruimte voor Ruimte'.

De herontwikkeling zal moeten voldoen aan de voorwaarden zoals gesteld in de regeling 'Ruimte voor Ruimte'. Deze voorwaarden worden hieronder punt voor punt besproken en toegelicht met betrekking tot het plangebied:

De bouw van een woning is toegestaan als sloop plaatsvindt van agrarische bedrijfsgebouwen met een gezamenlijke oppervlakte van tenminste 1.000 m²; er geldt een ondergrens van tenminste 200 m² voor saldering.

Ten behoeve van de oprichting van de Ruimte voor Ruimte-woningen zijn bouwtitels aangekocht. Deze bouwtitels Ruimte voor Ruimte, die akkoord zijn bevonden door de provincie Noord-Brabant, zijn als separate bijlage bij onderhavige toelichting gevoegd. Zeker is gesteld dat voor de bouwtitels Ruimte voor Ruimte voldoende stallensloop heeft plaatsgevonden van stallen die in gebruik waren voor de intensieve veehouderij.

De afwijking van de programmering voor woningbouw mag alleen plaatsvinden in de als de sloop van de agrarische bedrijfsgebouwen plaatsvindt in één van de reconstructiegebieden Midden- en Oost Brabant.

De gemeente Bernheze ligt geheel binnen reconstructiegebied Maas en Meierij.

De afwijking van de programmering voor de woningbouw mag hoogstens 3.000 woningen in Brabant bevatten, of zoveel meer als voortvloeit uit de nadere invulling van het pact van Brakkenstein.

Binnen Noord-Brabant zijn nog geen 3.000 Ruimte voor Ruimte woningen gerealiseerd. De beoogde Ruimte voor Ruimte woningen passen nog in de afwijking van de programmering.

De bouw van de woningen mag uitsluitend binnen de bebouwde kom plaatsvinden dan wel binnen een kernrandzone of een bebouwingscluster en dient bovendien zoveel mogelijk aan te sluiten op de bestaande bebouwing. Tevens kan een locatie worden benut die in het kader van een StructuurvisiePlus door Gedeputeerde Staten als geschikt voor woningbouw is aanvaard.

Het perceel is gelegen in een bebouwingsconcentratie, zoals is vastgelegd in de 'Structuurvisie Buitengebied' van gemeente Bernheze.

De bouw van de woning dient te passen binnen de ruimtelijke structuur van de gemeente.

De omgeving van het plangebied wordt gekenmerkt door (vrijstaande) woningen op grote percelen. Herontwikkeling van het plangebied naar twee aaneen gesloten woningen met bijgebouw(en) in het kader van de regeling Ruimte voor Ruimte is derhalve passend binnen de ruimtelijke structuur.

De bouw van een woning in de groene hoofdstructuur is niet toegestaan.

De Groene Hoofdstructuur is met de inwerkingstelling van de Verordening ruimte 2012 komen te vervallen. De Ruimte voor Ruimte-ontwikkeling binnen het plangebied is op basis van de Verordening ruimte 2014 mogelijk.

Cultuurhistorische, landschappelijke en ecologische waarden moeten behouden dan wel versterkt worden.

In onderhavig bestemmingsplan is aangegeven hoe omgegaan wordt met de landschappelijke, ecologische en cultuurhistorische waarden in en nabij het plangebied en op welke wijze deze waarden behouden of versterkt worden.

Bij de geplande ontwikkeling blijft voldoende ruimte behouden voor een doorkijk naar het achtergelegen landelijke gebied. Uit dit bestemmingsplan blijkt verder dat er geen cultuurhistorische, landschappelijke en ecologische waarden verloren gaan en in de waterparagraaf is opgenomen hoe ter plaatse met water wordt omgegaan. De landschappelijke waarde wordt enigszins versterkt door het toevoegen van een erfbeplanting.

De agrarische ontwikkelingsmogelijkheden van bedrijven in de nabijheid van de woning worden niet beknot.

De geurcontouren van agrarische bedrijven in de omgeving van het plangebied zijn onderzocht. Door het plan worden geen landbouwbedrijven beknot in hun ontwikkelingsmogelijkheden. Ook hebben de agrarische bedrijven in de omgeving geen doorslaggevende negatieve invloed op het woon- en leefklimaat in het plangebied.

Een goede landschappelijke en architectonische inpassing van de woning in de omgeving dient gewaarborgd te zijn door middel van een beeldkwaliteitplan dan wel een vergelijkbaar instrument.

De nieuw op te richten woningen zullen qua beeldkwaliteit ingepast worden in de omgeving. De woning zal worden opgericht in een landelijke stijl, aansluitend bij de directe omgeving en zal ook in overeenstemming met de ontwerprichtlijnen uit de gemeentelijke Structuurvisie Buitengebied' gebracht worden.

Het ontwerp van de Ruimte voor Ruimte-woningen zal met in achtneming van het beeldkwaliteitsplan Ruimte voor Ruimte worden opgesteld.

De te slopen bedrijfsgebouwen mogen geen bijzondere cultuurhistorische waarde hebben.

Ten behoeve van de oprichting van de Ruimte voor Ruimte-woningen zijn twee bouwtitels aangekocht. Deze bouwtitels Ruimte voor Ruimte, die akkoord zijn bevonden door de provincie Noord- Brabant, zijn als separate bijlage bij onderhavige toelichting gevoegd. Zeker is gesteld dat geen bijzondere cultuurhistorische waarden verloren gaan.

Zeker gesteld moet zijn dat de realisering van de woning plaatsvindt in samenhang met de sloop van agrarische bedrijfsgebouwen en met de inlevering van de milieurechten van de agrarische activiteit ter plaatse. Per woning dient te worden aangetoond dat tenminste 1.000 m2 agrarische bedrijfsgebouwen zijn gesloopt en milieuwinst (door middel van inleveren van milieuwinst en 3.500 kg fosfaatrechten) op de desbetreffende locatie is bereikt.

Ten behoeve van de oprichting van de Ruimte voor Ruimte-woningen zijn twee bouwtitels aangekocht. Deze bouwtitels Ruimte voor Ruimte, die akkoord zijn bevonden door de provincie Noord- Brabant, zijn als separate bijlage bij onderhavige toelichting gevoegd. Daarmee is zeker gesteld dat voldoende bedrijfsgebouwen zijn gesloopt en voldoende milieuwinst is bereikt.

Zeker gesteld moet zijn dat de te slopen bedrijfsgebouwen niet worden vervangen door nieuwe bebouwing en dat aan de voormalige bedrijfslocatie een passende andere bestemming wordt toegekend. Van deze vereiste kan worden afgeweken in het kader van de revitalisering van het buitengebied.

Ten behoeve van de oprichting van de Ruimte voor Ruimte-woningen zijn twee bouwtitels aangekocht. Deze bouwtitels Ruimte voor Ruimte, die akkoord zijn bevonden door de provincie Noord-Brabant, zijn als separate bijlage bij onderhavige toelichting gevoegd. Derhalve is zeker gesteld dat dat aan bovenstaande voorwaarde is voldaan.

Planologische medewerking wordt niet verleend als in redelijkheid langs andere wijze tot sanering van de bedrijfsgebouwen kan worden gekomen.

Ten behoeve van de oprichting van de Ruimte voor Ruimte-woningen zijn twee bouwtitels aangekocht. Deze bouwtitels Ruimte voor Ruimte, die akkoord zijn bevonden door de provincie Noord-Brabant, zijn als separate bijlage bij onderhavige toelichting gevoegd. Hierdoor is zeker gesteld dat voldaan is aan de regeling Ruimte voor Ruimte.

3.3 Gemeentelijk beleid

3.3.1 Structuurvisie Buitengebied

De gemeenteraad van de gemeente Bernheze heeft op 1 februari 2010 de Structuurvisie Bernheze vastgesteld. De Structuurvisie Bernheze geeft een samenhangend beeld van de gewenste ruimtelijke ontwikkeling van de hele gemeente. De structuurvisie is een visie op hoofdlijnen en vormt daarmee een belangrijk (toetsing)kader voor het initiëren, beoordelen, afwegen en vaststellen van nieuwe ruimtelijke plannen, zoals bestemmingsplannen en projecten.

In de structuurvisie staan de belangrijkste ruimtelijke ontwikkelingen beschreven voor de komende jaren. Onderdeel van de Structuurvisie Bernheze 2010 is het Ruimtelijk Casco. Het Ruimtelijk Casco betreft het ontwikkelingskader voor de gemeente Bernheze en vormt een casco voor concrete projecten en plannen. Het Ruimtelijk Casco bestaat uit een kaartbeeld en toelichting. Deze zijn nadrukkelijk aan elkaar gekoppeld. De gemeente Bernheze heeft de kwaliteiten binnen de gemeente geformuleerd. De gemeente Bernheze wil een gemeente met een dorpse uitstraling blijven. Kleinschalige verstedelijking wil de gemeente niet uitsluiten, maar deze verstedelijking dient groen ingepast te zijn. Het landelijk wonen nabij een verstedelijkte omgeving is een kwaliteit van de gemeente.

Toepassing van de regeling Ruimte voor Ruimte is op grond van deze regeling mogelijk binnen het zoekgebied dat door de gemeenteraad is aangewezen bij raadsbesluit van 9 juli 2009. Dit betreffen de extensiveringsgebieden overig en specifiek aangewezen bebouwingsconcentraties.

In de Structuurvisie Bernheze is een toelichting op bebouwingsconcentraties opgenomen. Deze toelichting luidt als volgt: “De oorspronkelijke dorpslinten, die aan de oude routes zijn ontstaan, zijn waardevol als historische structuur. Deze zijn uitgegroeid tot een kern of zijn beperkt gebleven tot een bebouwingscluster. Strategie voor de bebouwingsclusters is het hergebruik van voormalige agrarische bedrijfslocaties voor niet-agrarische functies alsmede (beperkte) toevoeging van nieuw bouwvolume.”

“Belangrijke randvoorwaarde voor de verruimde mogelijkheden is een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit in brede zin.

Een voorbeeld hiervan is sloop van bebouwing als compensatie voor verruimde mogelijkheden al dan niet in combinatie met Rood voor groen, het behoud van cultuurhistorisch waardevolle bebouwing of een versterking van natuur- en landschapswaarden in de omgeving. Verdichting van de bebouwingsclusters is dus in bepaalde gevallen toegestaan, indien dit tot een ruimtelijke verbetering leidt. Ook door verdunning kunnen bebouwingsclusters in kwalitatieve zin worden versterkt, doordat de open relaties met het landschap worden hersteld.

De bestaande waardevolle doorzichten naar het buitengebied dienen gehandhaafd te blijven. Nieuwbouw dient qua maat en schaal passend te zijn in de omgeving.”

De ontwikkelingen binnen het plangebied zijn passend bij de omgeving qua aard en schaal.

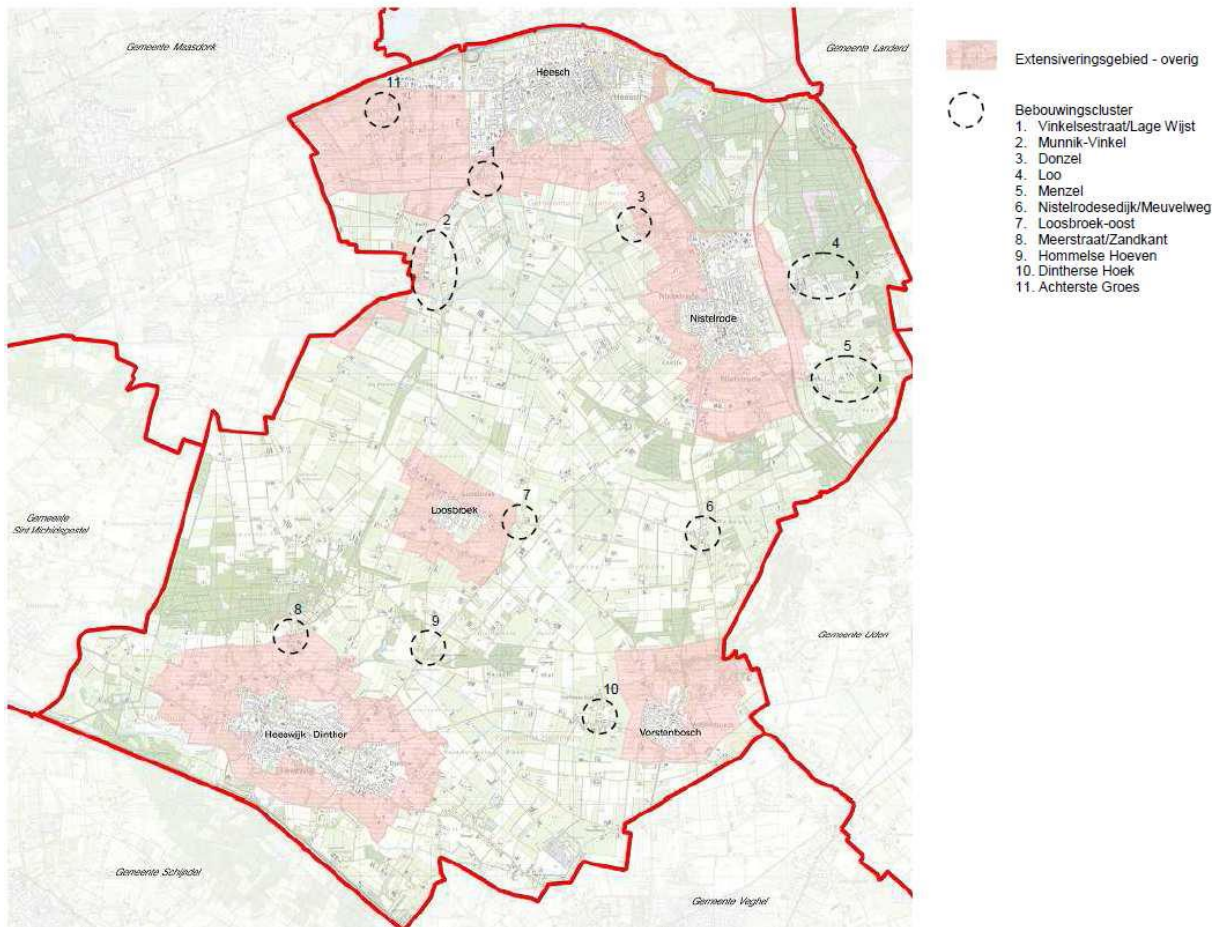
3.3.2 Woonvisie 2005-2015

De gemeente Bernheze heeft haar woonbeleid vastgelegd in de ‘Woonvisie 2005-2015’. Het hoofddoel van het woonbeleid van de gemeente Bernheze is het 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 de consumenten bij het ontwerp- en bouwproces. Onderhavig initiatief sluit aan op het streven van de gemeente Bernheze naar consumentgerichte ontwikkeling. Op de kavels binnen het plangebied kunnen door particulieren naar eigen inzicht, in overeenstemming met de stedenbouwkundige en beeldkwaliteitseisen, woningen worden opgericht.

3.3.3 Gebiedsvisie Bernheze

Door de gemeenteraad is op 9 juli 2009 het zoekgebied voor Ruimte voor Ruimte woningen vastgesteld. Voor de specifiek aangewezen bebouwingsconcentraties geldt dat deze met een stippellijn op de kaart zijn aangegeven, omdat de grens nog niet bepaald is. Met de uitwerking van de gebiedsvisies wordt de begrenzing hiervoor nader bepaald. Onderstaande afbeelding geeft het zoekgebied voor Ruimte voor Ruimte woningen binnen de gemeente Bernheze weer.

Bebouwingsclusterkaart



Meer gedetailleerd hieronder nog de bebouwingsconcentratie aan de zuidzijde van Heesch.



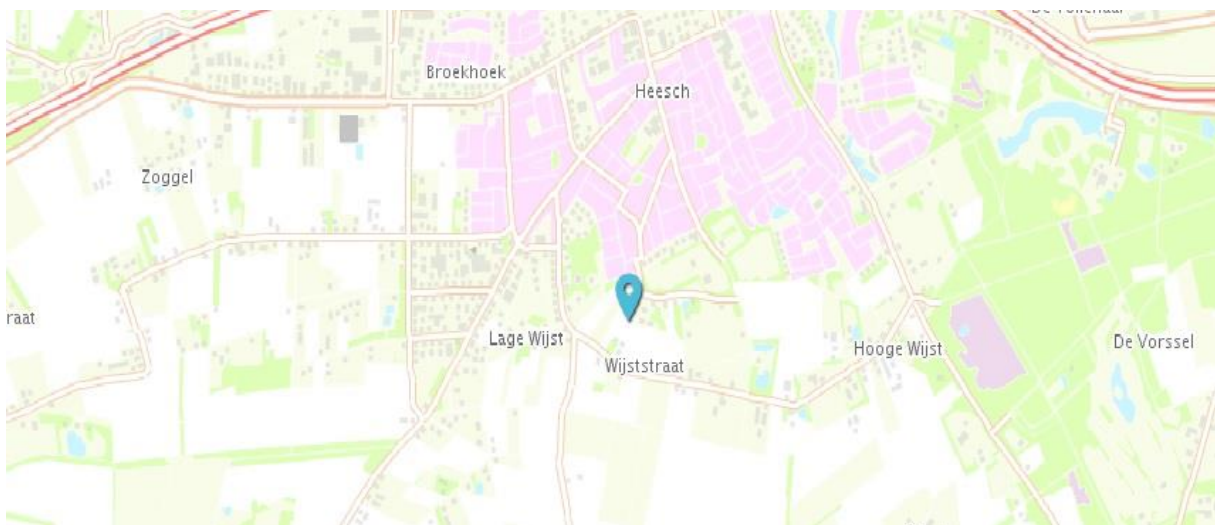
De beoogde ontwikkeling past binnen het gemeentelijk beleid.

HOOFDSTUK 4 PLANBESCHRIJVING

4.1 Ligging plangebied

Het plangebied is gelegen ten zuiden van de kern Heesch, in een van de door de gemeente aangewezen bebouwingsconcentraties, vlakbij de kern Heesch.

Onderstaande afbeelding geeft een overzicht van de ligging van het plangebied ten opzichte van haar omgeving en de kern Heesch.



Binnen het plangebied is nu geen bebouwing aanwezig. Onderstaande afbeelding is een foto van het plangebied.



4.2 Stedenbouwkundige en landschappelijke inpassing

4.2.1 Inleiding

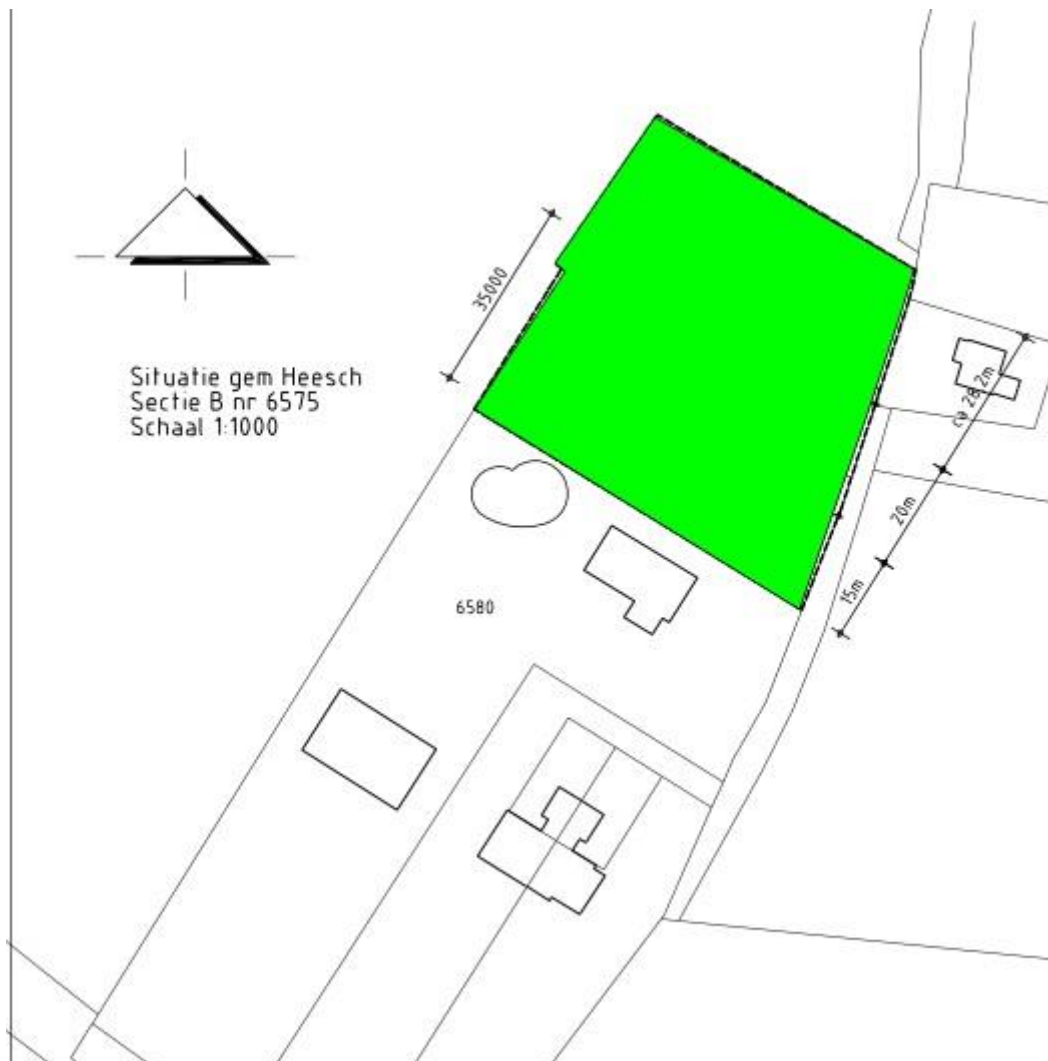
De voorliggende ontwikkeling gaat uit van het realiseren van 2 ruimte-voor-ruimte woningen in de vorm van twee aaneen gebouwde woningen (zogenaamde tweekapper) op het perceel Leliestraat ongenummerd naast nummer 10 te Heesch. Het perceel is gelegen naast de locatie waar eerder een ruimte-voor-ruimte woning is gerealiseerd.

4.2.2 Kavels

Op basis van het Beeldkwaliteitsplan Ruimte voor Ruimte en de door de gemeente geformuleerde stedenbouwkundige randvoorwaarden dienen de kavels aan de volgende randvoorwaarden te voldoen:

- De afstand van de woningen vanaf de weg moet minimaal 10 meter zijn;
- De hoofdmassa moet minimaal 5 meter uit de zijdelingse perceelsgrenzen staan;
- De massa van de woningen moet zich voegen in de landelijke omgeving. Dat wil zeggen:
 - Een lage goot van circa 3,5 meter

- Een forse kap met een nokhoogte van circa 9,5 meter
- Een samengestelde bouwmassa heeft de voorkeur
- Er moet een groene erfinrichting gerealiseerd worden: erfafschieding en/of houtwallen aan de achter- en zijkant van het perceel. Hekwerken of andere gebouwde afscheidingen moeten worden vermeden.
- Er moet aangesloten worden bij het welstandstype 'boerenerf' uit de welstandsnota.



4.2.3 Bebouwing/beeldkwaliteit/landschappelijke inpassing

De inpassing van Ruimte voor Ruimte woningen is binnen de kwaliteiten van het landschap mogelijk. Er dienen hier wel enkele ontwerpuitsgangspunten gehanteerd te worden.

Woningen bestaan uit een lage onderbouw met grote kap. De perceelsgrenzen moeten groen te zijn. Ondanks de verschillende landschapstypen zijn woningen altijd groen ingepakt.

Dit levert de groene bebouwingsclusters en kernranden op. De woningen spelen zo een rol in het groen afbakenen van de groen kamers.

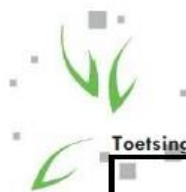
Omdat de Ruimte voor Ruimte woningen op grote percelen staan en een grote inhoudsmaat hebben en in een groene omgeving staan zijn er twee woningtypes mogelijk; dit zijn boerderijen en landhuizen.

Boerderij-criteria algemeen

Op basis van het genomen principebesluit door de gemeente Bernheze, is een woning van het type 'boerderij' toegestaan op de onderhavige locatie.

Dit betekent is algemene zin:

- Ruime opzet.
- Enkelvoudige massa.
- Gericht op functioneel en agrarisch gebruik.
- Landelijke uitstraling.



Toetsingstabel Boerderij

	Beoordelingsaspecten		Toetsing
Hoofdaspecten	Type bebouwing	Grote vrijstaande woning of twee-onder-een kapwoning (niet geschakeld), inhoud max 1.000 m ³ en kavel ca. 1.000 m ²	Streng
	Plaatsing, situering, oriëntatie	Op korte tot middelgrote afstand van de weg. Voorgevel 5 tot 20 meter uit de voorste perceelsgrens.	Streng
	Massaopbouw	1 laag met kap, dakhelling > 45° Lage goot 3 tot 3,5 meter.	Streng
	Gevelopbouw	Eenvoudig en evenwichtig	Regulier
	Materiaalgebruik (hoofdvlakken)	Baksteen en pannendak of riet, incidenteel kunnen hout, golfplaat of moderne materialen worden toegepast mits dit het totaalbeeld een hogere esthetische kwaliteit oplevert	Regulier
	Kleurgebruik (hoofdvlakken)	Gedekte kleuren in naturel of aarde tinten	Regulier
Deelaspecten	Samenstelling massa	Enkelvoudig	Regulier
	Gevelindeling	Traditioneel	Regulier
	Plasticiteit gevel	Beperkt en ondergeschikt	Soepel
Detailaspecten	Materiaalgebruik (onderdelen)	Kozijnen: hout of houtgelijkend materialen	Soepel
	Kleurgebruik (onderdelen)	Ondergeschikte delen: verschillende materiaalgebruik mogelijk Passend bij het pallet van de hoofdvlakken	Soepel
	Detailering	Eenvoudig/sober	Soepel
Specifieke aspecten	Bebouwingscluster / kernrandzone	Het boerderijtype is toegestaan in een kernrandzone en in een bebouwingscluster	Regulier
	Bijgebouwen	Gesitueerd nabij hoofdgebouw. Geen dakkapellen. Voldaan moet worden aan de bijgebouwenregeling.	Soepel
	Erfafscheidingen	Erfafscheiding bestaat uit hagen en erfbeplanting.	Regulier
	Tuin	Functioneel erf met stoepen en een grindstrook tegen opspattend regenwater. Rationele indeling. Elementen als moestuin, siertuin en boomgaard of hakhoutbosje met inheemse soorten worden gescheiden door hagen	Niet

Gedeelte uit Beeldkwaliteitsplan Ruimte voor Ruimte Bernheze

In het Beeldkwaliteitsplan Ruimte voor Ruimte woningen van de gemeente Bernheze is voor wat betreft het type 'boerderij' bepaald, dat het moet gaan om een 'Grote vrijstaande woning **of twee-onder-een kapwoning**'.

Initiatiefnemers hebben gekozen voor de '**twee-onder-een-kapwoning**'. Inherent aan deze keuze is dat de afstand tot de 'middelste' perceelgrens geen 5 meter kan zijn. De afstand tot de zijdelingse perceelsgrenzen is wel minimaal 5 meter.

Voor het welstandstype 'boerderij' gelden op basis van het beeldkwaliteitsplan Ruimte voor Ruimte de navolgende specifieke toetsingsvoorwaarden:

Hoofdaspecten

Type bebouwing	Grote (vrijstaande woning), inhoud max. 1.000m ³ en kavel circa 1.000m ²	Strenge toetsing
Plaatsing/situering	Op korte tot middelgrote afstand van de weg. Voorgevel 5 tot 20m ¹ uit de voorste perceelsgrens	Strenge toetsing
Massaopbouw	1 tot 1 ½ laag met kap, dakhelling >45°, lage goot 3 tot 3,5m ¹	Strenge toetsing
Gevelopbouw	Eenvoudig en evenwichtig	Reguliere toetsing
Materiaalgebruik (hoofdvlakken)	Baksteen en pannendak of riet. Incidenteel kunnen hout, golfplaat of andere moderne materialen worden toegepast, mits dit het totaalbeeld een hogere esthetische kwaliteit oplevert	Reguliere toetsing
Kleurgebruik (hoofdvlakken)	Gedekte kleuren in naturel of aarde tinten	Reguliere toetsing

Deelaspecten

Samenstelling massa	Enkelvoudig	Reguliere toetsing
Gevelindeling	traditioneel	Reguliere toetsing
Plasticiteit gevel	Beperkt en ondergeschikt	Soepele toetsing

Detailaspecten

Materiaal gebruik (onderdelen)	Kozijnen: hout of houtgelijkend materiaal. Ondergeschikte delen: verschillend materiaal gebruik mogelijk	Soepele toetsing
Kleurgebruik (onderdelen)	Passend bij het pallet van de hoofdvlakken	Soepele toetsing
Detailering	Eenvoudig/sober	Soepele toetsing

Specifieke aspecten

Bebouwingscluster / kernrandzone	Het boerderijtype is toegestaan in een kernrandzone en in een bebouwingscluster	Reguliere toetsing
Bijgebouwen	Gesitueerd nabij hoofdgebouw. Geen dakkapellen. Er moet voldaan worden aan de algemeen geldende bijgebouwenregeling	Soepele toetsing
Erfafscheidingen	De erfafscheiding bestaat uit hagen en erfbeplanting	Reguliere toetsing
Tuin	Een functioneel erf met stoepen en een grindstrook tegen opspatten van regenwater. Rationele indeling. Elementen als moestuin, siertuin en boomgaard of hakhoutbosje met inheemse soorten worden gescheiden door hagen	Geen toetsing

Aangezien landelijk wonen (boerderijtype) aan het lint in een groene omgeving uitgangspunt is, wordt door initiatiefnemer voorgesteld om de navolgende (stedenbouwkundige) randvoorwaarden te hanteren:

1. Er is - na goedkeuring door de gemeente Bernheze - gekozen voor de verschijningsvorm 'twee aaneen gebouwd';
2. De hoofdmassa van de twee-onder-een-kapwoning zal minimaal 5 meter uit de buitenste zijdelingse perceelsgrenzen staan;
3. De woningen staan op percelen van respectievelijk 1673 en 2290 m²;
4. De afstand van de woningen tot de weg zal minimaal 11 tot 16 meter zijn;
5. De massa van de woningen zal zich voegen in de landelijke omgeving. Dat wil zeggen een lage goot (maximaal 4 meter) en een forse kap met nok van maximaal 10 meter);
6. De woningen zullen landschappelijk worden ingepast door groene erfafscheidingen en erfinrichting. De bestaande groenelementen zullen hier bij worden betrokken. Ook zal er een waterpartij worden aangelegd
7. Er zal gekozen worden voor het welstandstype 'boerderij' uit de Welstandsnota

HOOFDSTUK 5 RUIMTELIJKE EN MILIEUHYGIENISCHE ASPECTEN

Bij elke ruimtelijke ingreep is het noodzakelijk om in beeld te brengen wat de invloed is op een aantal omgevingsaspecten.

In dit hoofdstuk wordt per aspect weergegeven wat deze invloed is en of deze invloed acceptabel is. Met andere woorden of voldaan wordt aan de van toepassing zijnde wet- en regelgeving.

Achtereenvolgens zal worden ingegaan op:

- Water
- Natuur
- Cultuurhistorie en archeologie
- Bodem
- Geluid
- Geur
- Luchtkwaliteit
- Externe veiligheid
- Bedrijven en milieuzonering

Per aspect zal geconcludeerd worden wat de impact is van de voorgestane ontwikkeling.

5.1 Water

Door Van Gerwen Adviesbureau te Reek is een watertoets uitgevoerd: rapport d.d. mei 2014.

Door Van Gerwen advies is een watertoets bij herontwikkeling van de locatie aan de Leliestraat ongenummerd te Heesch opgesteld. Deze watertoets is in onderhavige paragraaf samengevat opgenomen.

Uit de wateratlas van de provincie Noord-Brabant blijkt dat de bodem op de planlocatie aan de Leliestraat ongenummerd te Heesch bestaat uit eerdgronden bestaat. Deze gronden zijn voedselrijk en vochtig tot droog.

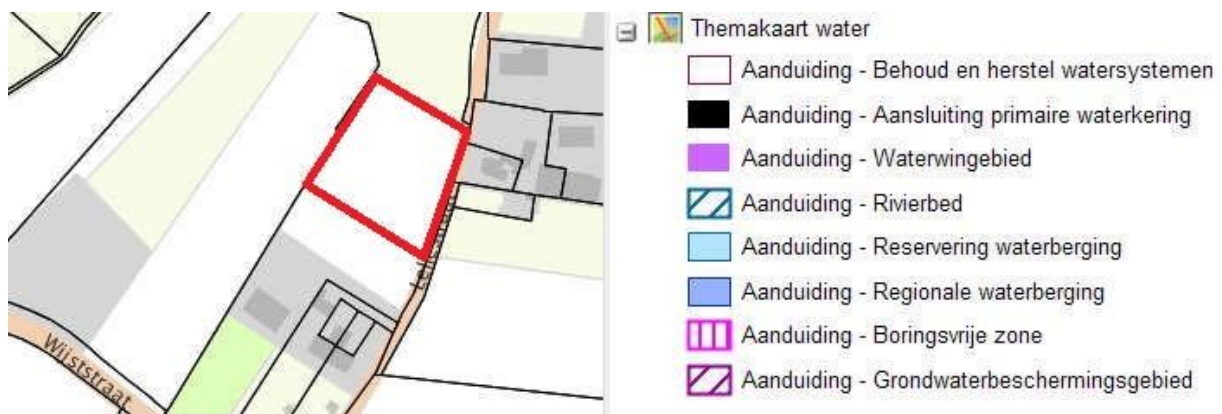
Verder blijkt uit de wateratlas dat de Gemiddelde Hoogste Grondwaterstand (GHG) ter plaatse is gelegen op 40-60 cm onder maaiveld1 en de Gemiddelde Laagste Grondwaterstand (GLG) op 100-140 cm. Figuur 47 geeft de GHG en de GLG ter plaatse van de planlocatie aan de Leliestraat ongenummerd te Heesch weer.



Figuur 1: GHG

Figuur 2: GLG

Het plangebied is niet gelegen in een gebied wat is aangewezen als een gebied voor behoud en herstel van het watersysteem, aansluiting aan primaire waterkering, een waterwingebied, een rivierbed, een reserveringsgebied waterberging, een regionaal waterbergingsgebied, een boringsvrije zone en/of een grondwaterbeschermingsgebied, zie onderstaande figuur.



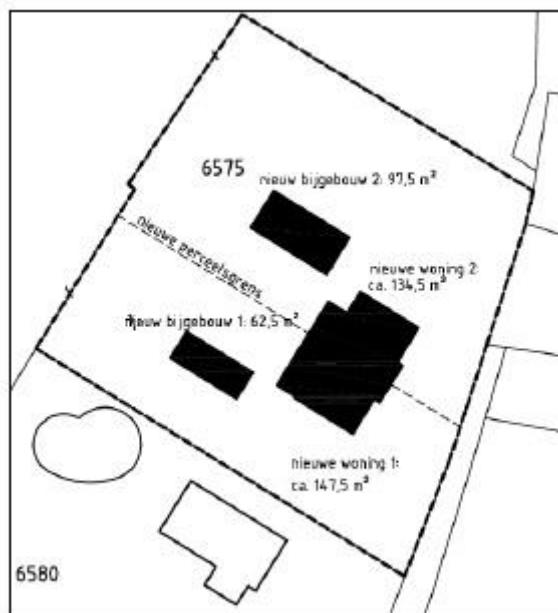
Ligging plangebied, rood omlijnd, t.o.v. water (bron: figuur: Verordening Ruimte 2014 zoals op www.ruimtelijkeplannen.nl)

Verhard oppervlak

Voor de te realiseren ruimte voor ruimte woningen met bijgebouwen en erfverhardingen wordt een verhard oppervlak van circa 780 m² verwacht, bestaande uit:

Woning 1:	147,5 m ²	Te bergen en/of infiltreren volume T10+10%= 19 m³	Extra volume hemelwater T100+10%= 7 m³
Bijgebouw woning 1:	62,5 m ²		
Erfverharding woning 1 :	169 m ²		
Totaal woning 1:	379 m²	Te bergen en/of infiltreren volume T10+10%= 20 m³	Extra volume hemelwater T100+10%= 7 m³
Woning 2:	134,5 m ²		
Bijgebouw woning 2:	97,5 m ²		
Erfverharding woning 2:	169 m ²	Te bergen en/of infiltreren volume T10+10%= 40 m³	Extra volume hemelwater T100+10%= 15 m³
Totaal woning 2:	401 m²		
Totaal woning 1 en 2:	780 m²		

Hieronder is de situering van de bebouwing weergegeven:



Voor de watertoets dient rekening gehouden te worden met een berging van een T=10 bui + 10% en een T=100 bui+10%. Met behulp van de Hydrologisch Neutraal Ontwikkelen (HNO)-tool van het waterschap is een berekening voor de compenserende berging voor zowel het totale nieuw verhard oppervlak uitgevoerd, als per woning afzonderlijk.

Daarbij is uitgegaan van de infiltratiesnelheid van 03 m/dag (k-waarde), welke de gemeente Bernheze al jaren hanteert in verband met het dichtslibben van de toplaag . Verder is op verzoek van de gemeente Bernheze uitgegaan van een afvoercoëfficiënt van het plangebied van 0,33l/s/ha (Afvoercoëfficiëntenkaart Waterschap De Dommel en Aan de Maas geeft 0,67 l/s/ha ter plaatse van het projectgebied).

Uit de HNO-tool blijkt dat de bijbehorende maximale maatgevende berging voor het verhard oppervlakte van 780 m² aan de Leliestraat 55 m³ (T=10 bui + T=100 bui) bedraagt, waarbij ten behoeve van woning 1 een maximale maatgevende berging noodzakelijk is van 26 m³ (T=10 bui + T=100 bui) en voor woning 2 van 27 m³ (T= 10 bui + T=100 bui).

Onderstaand figuur betreft een overzicht van de rekenresultaten van de berekening met de HNO-tool.

Type	Bovengrondse infiltratievoorziening	
Te bergen en/of infiltreren volume T10+10%	40	m ³
Extra volume hemelwater T100+10%	15	m ³
Type	Bovengrondse infiltratievoorziening	
Te bergen en/of infiltreren volume T10+10%	19	m ³
Extra volume hemelwater T100+10%	7	m ³
Type	Bovengrondse infiltratievoorziening	
Te bergen en/of infiltreren volume T10+10%	20	m ³
Extra volume hemelwater T100+10%	7	m ³

Hemelwaterafvoer na ontwikkeling

Om te voldoen aan het principe van hydrologisch neutraal bouwen zal het hemelwater in de nieuwe situatie op eigen terrein worden geïnfiltreerd. Het hemelwater dat op de erfverharding valt, zal afvloeien op de omliggende gronden en ter plekke worden geïnfiltreerd (deze is in de hno-tool tevens wel meegenomen voor de berging). Voor het hemelwater dat valt op de daken wordt een infiltratievoorzieningen aangelegd. Deze infiltratie zal worden bewerkstelligd door het schone hemelwater dat valt op de daken via dakgoten en regenpijpen af te voeren naar een ondergronds transportriool.

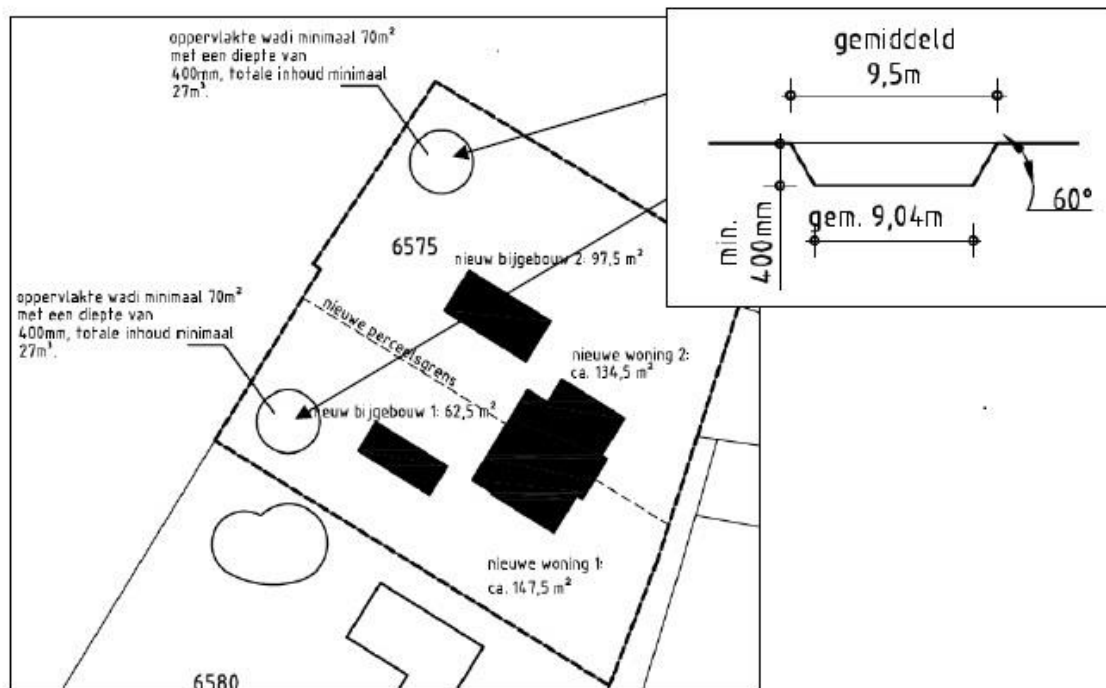
Dit transportriool voert het hemelwater af naar een eigen aan te leggen wadi per woning. Een wadi is een bufferings- en infiltratievoorziening, die tijdelijk gevuld is met water met een functie om op eigen terrein regenwater te bergen en te infiltreren.

De GHG in het plangebied bedraagt -40-60 cm-mv (en volgens het schrijven van de gemeente Bernheze van d.d. 13 januari 2011 met het registratienummer v/2011/2217 -50-75 cm-mv). De wadi zal derhalve een diepte krijgen van 40 cm.

Onderstaande afbeelding geeft een impressie van de wadi.



Op onderstaande afbeelding is de ligging van de wadi per woning en de doorsnede hiervan weergegeven. De wadi heeft aan de bovenzijde een diameter van circa 9,5 meter, een diepte van 40 cm, het talud bedraagt 60 graden en de doorsnede op de bodem bedraagt circa 9,04 meter. De totale inhoud per wadi bedraagt minimaal 27 m³. Dit is ruim voldoende om zowel een t=10 als een t=100 bui op te vangen en te kunnen infiltreren. Hierbij dient te worden vermeld dat het hemelwater van de erfverharding afvloeit om de omliggende gronden en van daaruit infiltreert en niet op de wadi wordt geloosd, dit terwijl deze m² erfverharding wel zijn meegenomen bij de berekening voor minimale inhoud van de wadi. Dit betekent dat de wadi ruim voldoende capaciteit heeft om mogelijke problemen te voorkomen. Een noodvoorziening is in deze situatie dan ook niet nodig. De leeglooptijd per wadi bedraagt circa 90 dagen.



De wadi wordt op het achtererf gerealiseerd en de eigenaren van de nieuwe woningen zullen zorg dragen voor het beheer en onderhoud van deze voorziening.

Kwaliteit van het te lozen en infiltreren hemelwater

Om de kwaliteit van het hemelwater te garanderen dienen onderdelen welke met regenwater in aanraking kunnen komen, te worden vervaardigd of te bestaan uit niet uitloogbare bouwmaterialen zoals kunststoffen of gecoat staal of aluminium (in plaats van zink, lood of asfalt etc.).

Door het gebruik van niet-uitloogende materialen komen geen verhoogde concentraties verontreinigende stoffen (DuBo-maatregelen) voor in het te infiltreren water. In de nieuwe situatie wordt alleen het huishoudelijk afvalwater geloosd op het vacuümriool. Het schoon hemelwater wordt afgekoppeld van het vacuümriool en wordt geïnfiltrerd in de bodem. Het huishoudelijk afvalwater zal op het vacuümriool worden geloosd. Enkel schoon regenwater mag worden geïnfiltrerd.

Infiltratie van afgekoppelde verhardingen zoals opritten, parkeerplaatsen en terrassen mag niet verontreinigd zijn met chemische bestrijdingsmiddelen, olie, agressieve reinigingsmiddelen of andere verontreinigende stoffen.

Door de gemeente Bernheze zal gecontroleerd worden of er nog voldoende capaciteit op het rioleringsstelsel zit. Als dat niet het geval is zijn de kosten voor aanleg van de riolering voor rekening van de initiatiefnemer.

CONCLUSIE

Op basis van bovenstaande randvoorwaarden en uitgangspunten is de ontwikkeling in zowel ruimte als tijd waterneutraal. Er worden dan ook vanuit het oogpunt van de waterhuishouding geen belemmering verwacht voor de bestemmingswijziging.

Het volledige rapport is in de bijlage opgenomen.

5.2 Natuur

Flora en Fauna

De Flora- en faunawet heeft tot doel in het wild levende planten en dieren te beschermen met het oog op de instandhouding van soorten. Deze wet heeft de beschermingsregels, zoals die ook in de Vogel- en Habitatrichtlijn zijn opgenomen, overgenomen en op de Nederlandse situatie toegepast.

Bij de herziening van het bestemmingsplan waarbij functies gewijzigd worden, moet worden voorkomen dat conflicten met de Flora- en faunawet ontstaan en dient dus vooraf een beoordeling in het kader van de Flora- en faunawet plaats te vinden.

Door M&A Milieuadviesbureau is een ecologische QuickScan verricht naar de aanwezige flora en fauna: rapport 214-HLe-nw-v1, d.d. 26 juni 2014.

Het onderzoek bestaat uit een literatuuronderzoek en aanvullend veldonderzoek.

De conclusies uit dit rapport zijn hieronder opgenomen. Het volledige rapport is als bijlage bij deze toelichting opgenomen.

SAMENVATTING EN CONCLUSIES

“Door het literatuuronderzoek van de inventarisatie is aangetoond dat het mogelijk is dat in het gebied beschermde flora of fauna (voornamelijk broedvogels en vleermuizen) voor kunnen komen (zie inventarisatie Natuurloket).

In de nabijheid van het perceel zijn tijdens het veldbezoek op 11 juni 2014 echter geen waarnemingen gedaan van beschermde soorten. Ook rondom het perceel zijn bij de inventarisaties geen waarnemingen gedaan van beschermde soorten (waaronder uilen en vleermuizen). Ook zijn geen mogelijke verblijfplaatsen van vleermuizen geconstateerd in de bomen in de directe omgeving van het plangebied.

Het veldonderzoek is in het broedvogelseizoen uitgevoerd. Desondanks is er toch speciale aandacht besteed aan andere kenmerken van broedende vogelsoorten. Onder andere uitwerpselen van broedvogelsoorten en hun kuikens en de achtergebleven nestmaterialen zijn kenmerken waarop speciaal is gelet. Het veldonderzoek kan daarom als zeer uitvoerig worden beschouwd.

De nieuwbouw op het perceel zal, mede gezien het feit dat geen beschermde soorten zijn geconstateerd op het perceel of in de directe omgeving, geen wijziging in de versterking van de natuurwaarden in het gebied opleveren.

Bij de bouwwerkzaamheden dient evenwel aandacht te worden besteed aan eventuele versterking van natuurwaarden in het algemeen. Door extra zorg hieraan te besteden tijdens de bouwwerkzaamheden, wordt vermeden dat de dieren hiervan teveel hinder zullen ondervinden.

Op grond van deze inventarisatie gelden er geen belemmeringen voor de plannen op grond van de natuurwaarden.

5.3 Archeologie

In 1992 is het Verdrag van Valletta door de landen van de Europese Unie waaronder Nederland ondertekend. Dit verdrag verplicht de Europese overheden tot het beschermen van archeologisch erfgoed. Hierbij wordt als uitgangspunt gehanteerd dat archeologische waarden in situ bewaard moeten blijven. Dat wil zeggen, dat er naar gestreefd moet worden om de waarden op de locatie te behouden. Als dit niet mogelijk blijkt, bijvoorbeeld bij realisatie van bouwplannen, dan moeten de waarden worden opgegraven en ex situ worden bewaard.

Door Econsultancy is een archeologisch bureauonderzoek en inventariserend veldonderzoek in de vorm van boringen gedaan. Dit onderzoek, d.d. 7 mei 2014, rapportnummer BHZ.TEK.ARC, 1401 1085, is integraal als bijlage bij deze toelichting opgenomen.

De conclusies en aanbevelingen uit dit onderzoeksrapport zijn hieronder samengevat opgenomen.

Conclusie

“Het bureauonderzoek toonde aan dat er zich mogelijk archeologische waarden in het plangebied zouden kunnen bevinden. Daarom is aansluitend een inventariserend veldonderzoek in de vorm van een verkennend booronderzoek uitgevoerd.

Op basis van de aangetroffen versterkingen kan de gespecificeerde archeologische verwachting van het plangebied worden bijgesteld naar laag voor alle perioden.”

Selectieadvies/-besluit

“Op grond van de resultaten van het bureau- en veldonderzoek adviseert Econsultancy om het plangebied vrij te geven. Bovenstaand advies vormt een selectieadvies. De resultaten van dit onderzoek zijn door het bevoegd gezag (gemeente Bernheze) beoordeeld en omdat op basis van de waargenomen bodemversterkingen kan worden geconcludeerd dat archeologische waarden niet meer in situ worden verwacht, heeft de gemeente besloten een selectiebesluit te nemen. Om die reden zal in de regels geen dubbelbestemming ‘Waarde-Archeologie 3’ worden opgenomen.

Er is geprobeerd een zo gefundeerd mogelijk advies te geven op grond van de gebruikte onderzoeksmethode. De aanwezigheid van archeologische sporen of resten in het plangebied kan nooit volledig worden uitgesloten.

Econsultancy wil de opdrachtgever er daarom ook op wijzen dat, mochten tijdens de geplande werkzaamheden daar toch archeologische waarden worden aangetroffen, er conform artikel 53 van de Monumentenwet uit 1988 een meldingsplicht geldt bij het Ministerie van Onderwijs, Cultuur en Wetenschap (de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed: Infodesk email: in-fo@cultureelerfgoed.nl of tel: 033-4217456), de gemeente Bernheze of de Provincie Noord-Brabant.

Op grond van dit onderzoek gelden er geen belemmeringen voor de plannen op grond van archeologie.

5.4 Bodem

Door M&A Milieuadviesbureau B.V. is een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd voor de initiatieflocatie, volgens de norm NEN-5740.

Het onderzoeksrapport, d.d. 25 juni 2014, met als nummer 214-HLe-vo-v1, is integraal als bijlage bij deze toelichting opgenomen.

Samenvatting

“In verband met de bestemmingswijziging en de bouw van twee woningen op een perceel aan de Leliestraat ongenummerd te Heesch is een bodemonderzoek conform de NEN 5740 en een vooronderzoek volgens de NEN 5725 / NEN 5707 uitgevoerd. Na uitvoering van het vooronderzoek kon de hypothese "onverdachte locatie" worden gesteld.”

“Met de onderzoeksstrategie voor “onverdachte locaties” werden acht boringen verricht, verdeeld over de onderzoekslocatie. Hiervan zijn monsters van de bovengrond genomen. Twee van deze boringen zijn doorgezet tot 2 m-mv, waarvan monsters van de ondergrond zijn genomen. Zintuiglijk werden geen afwijkingen in samenstelling, geur en / of kleur geconstateerd in de grondmonsters.”

“Vervolgens zijn twee mengmonsters samengesteld, te weten één van de bovengrond en één van de ondergrond. Op de onderzoekslocatie werd eerder een peilbuis geplaatst, waaruit een week later watermonsters werden genomen. De grondwaterspiegel werd op ca. 1,41 meter minus maaiveld aangetroffen.”

“Na analyse van de grondmonsters en het grondwatermonster bleek dat:

- in de bovengrond de achtergrondwaarden (AW) niet worden overschreden met de onderzoeksparameters;
- in de ondergrond de AW niet worden overschreden met de onderzoeksparameters;
- het grondwater licht verontreinigd is met cadmium, kwik, lood, nikkel en zink en matig verontreinigd is met koper.”

Conclusies en aanbevelingen

“Gezien de analyseresultaten en de interpretatie hiervan kan de hypothese "onverdachte locatie" worden aanvaard, ondanks de verhogingen met enkele zware metalen in het grondwater.

Verhogingen met zware metalen in het grondwater zijn regionaal van karakter en leveren in dit verband geen gevaar op voor de volksgezondheid. Formeel gezien dient de verhoging met koper nader te worden onderzocht, maar gezien de schaalgrootte van de regionale problematiek m.b.t. zware metalen in de bodem zal dit geen nieuwe informatie opleveren. Ons inziens is daarom geen nader onderzoek noodzakelijk.”

“De hergebruiksmogelijkheden voor de grond, die eventueel vrijkomt bij toekomstige bouwactiviteiten, kunnen indicatief gesteld als multifunctioneel worden beschouwd. Hergebruik dient echter te geschieden conform het Besluit bodemkwaliteit.

Geconcludeerd wordt dat in verband met de bestemmingswijziging en de aanvraag omgevingsvergunning voor de woningen er geen directe belemmeringen zijn qua chemische bodemgesteldheid.”

Op grond van dit onderzoek gelden er geen belemmeringen voor de plannen op grond van de bodemkwaliteit.

5.5 Geluid

Ingevolge de Wet geluidhinder moet de geluidbelasting vanwege een weg worden bepaald door middel van een akoestisch onderzoek. Niet alleen wordt hiermee uitsluitend verkregen over de te verwachten geluidsbelasting over 10 jaar maar ook of en met welke planologische maatregelen eventueel nog wel kan worden voldaan aan de voorkeursgrenswaarde.

Het resultaat van dit onderzoek, betrekking hebbende op de verkeersintensiteit en het wegdek van alle wegen met een geluidszone die strekt over de planlocatie, wordt getoetst aan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB. Secundair wordt op basis van de uitkomst van het akoestische onderzoek bepaald of kan worden voldaan aan de maximale ontheffingswaarde van 53 dB voor nieuw te bouwen woningen in het buiten stedelijk gebied en welke vereiste bouwkundige voorzieningen moeten worden getroffen.

M&A Milieuadviesbureau B.V. heeft op 26 juni 2014 een akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaai uitgevoerd. De onderzoek rapportage met rapportnummer 214-HLe-w1-v1 van dit onderzoek is integraal als bijlage bij onderhavig bestemmingsplan gevoegd.

De conclusie van het onderzoek is hieronder (samengevat) opgenomen.

“Toetsing van de berekende geluidbelastingen aan de voorkeursgrenswaarde en maximale ontheffingswaarde dient per geluidbron (weg) afzonderlijk te geschieden.

De voorkeursgrenswaarde voor wegverkeerslawaai bedraagt bij nieuwbouw van woningen 48 dB. Verder is conform de Wet geluidhinder, Afdeling 2 “Maatregelen met betrekking tot nieuwe situaties in zones” bij aanwezige wegen en nog niet geprojecteerde woningen (in buiten stedelijk gebied) onder bepaalde voorwaarden een ontheffing tot maximaal 53 dB mogelijk.

Uit de berekeningsresultaten blijkt dat ten gevolge van het wegverkeer op de Leliestraat, Wijststraat en Binnenweg de voorkeursgrenswaarde van 48 dB ter plaatse van de nieuwe woningen niet wordt overschreden. Aan de hand van de geluidsbelasting zonder aftrek volgens artikel 3.4 RMG (maximaal 49 dB) kan worden gesteld dat de maximale binnenwaarde van 33 dB geen problemen oplevert.

De noodzakelijke gevelwering van 16 dB zal reeds met de standaard-eis volgens het Bouwbesluit worden behaald.

Geconcludeerd wordt dat de bouw van de woningen niet wordt belemmerd uit akoestisch oogpunt.”

5.6 Geur

De Wet geurhinder en veehouderij (Wgv) vormt vanaf 1 januari 2007 het toetsingskader bij het verlenen van een omgevingsvergunning voor inrichtingen, als het gaat om geurhinder vanwege dierenverblijven van veehouderijen.

De Wet geurhinder en veehouderij geeft normen voor de geurbelasting die een veehouderij mag veroorzaken op een geurgevoelig object (bijvoorbeeld een woning). Dit betekent omgekeerd dat indien een woning wordt gerealiseerd dit invloed kan hebben op een veehouderij in de directe omgeving.

Door M&A Milieuadviesbureau is de geurhinder bij ontwikkeling van de beoogde Ruimte voor Ruimte woning aan de Leliestraat ongenummerd in kaart gebracht. (Onderdeel rapportage Bedrijven en milieuzonering, d.d. 2 juli 2014, rapportnummer 214-HLe-bmz-v1).

De rapportage Bedrijven en milieuzonering is integraal als bijlage bij deze toelichting gevoegd. Samenvatting en conclusies voor wat betreft het aspect geur zijn hieronder opgenomen.

Samenvatting geur

In principe is de omgeving beoordeeld tot op 2 km van de ontwikkeling. Vooral het aspect geur speelt tot grote afstand een rol die expliciet beschouwd dient te worden. Op basis van het bestand veehouderij bedrijven (<http://bvb.brabant.nl>) is gezien welke veehouderijen aanwezig zijn binnen genoemde afstand.

In bijlage 2 van de rapportage is het bewerkte veehouderijen-bestand opgenomen, waaruit blijkt dat het eerste bedrijf op ruim 800 meter is gesitueerd van de locatie. Voor alle bedrijven in het bestand geldt overigens dat er geurgevoelige bestemmingen dichterbij de bedrijven zijn gesitueerd dan de onderhavige nieuwe locatie van de woningen.

Conclusies geur

Het vorenstaande betekent dat de nieuwe woningen geen belemmeringen vormen in het kader van de voorgrondbelasting van genoemde bedrijven. Andersom kan tevens worden gesteld dat de geurimmissie op de woningen zal voldoen aan de geurnormering uit de geurverordening (8 OUE/m³).

Voor de bedrijven binnen 2 km afstand is tevens een achtergrondgeurbelasting bepaald. De resultaten zijn opgenomen in bijlage 3 van de rapportage. De geurimmissie is bepaald met behulp van het computerprogramma V-stacks Gebied V2010.1.

Met behulp van het raster (2 x 2 km) is met behulp van ArcGis de 8 OUE/m³ contour bepaald. Voor de volledigheid is ook nog de 4-geurcontour aangegeven. Op de tekening van bijlage 3 van de rapportage zijn de contouren, alsmede de geurbronnen en de waarneempunten op nabij gelegen woningen aangegeven.

Uit de resultaten volgt dat voor de locatie aan de Leliestraat de achtergrondgeurbelasting in het gebied tussen 4 en 8 OUE/m³. Een dergelijke achtergrondgeurbelasting kan worden beschouwd als een goed woon- en leefklimaat. Dit betekent dat ook qua achtergrondgeur er geen belemmeringen zijn tegen de nieuwbouwplannen.

5.7 Luchtkwaliteit

Op 15 november 2007 is de Wet luchtkwaliteit in werking getreden ter vervanging van het Besluit luchtkwaliteit 2005. De nieuwe Wet luchtkwaliteit ziet op een actualisatie van de luchtkwaliteitseisen, zoals opgenomen in hoofdstuk 5, titel 5.2, van de Wet milieubeheer.

Het project zelf biedt geen mogelijkheden om overschrijdingen teniet te doen, noch staat het project het bereiken van de algemene doelstelling voor luchtkwaliteit in de weg. Voor projecten van geringe omvang geldt bovendien op grond van jurisprudentie van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State en op grond van het Besluit niet in betekenende mate (NIBM) dat hiervoor geen afzonderlijke luchtkwaliteit toets nodig is.

Dit is het geval als aannemelijk is dat een project een toename van de concentratie van fijn stof (PM₁₀) of stikstofdioxide (NO₂) veroorzaakt die niet meer bedraagt dan 3% van de jaargemiddelde concentratie van die stof.

In de ministeriële Regeling niet in betekenende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen) van 31 oktober 2007 worden enkele concrete projecten of activiteiten genoemd waarbij het voorgaande in ieder geval van toepassing is en waarvoor dus geen specifieke luchtkwaliteit toets hoeft te worden uitgevoerd. Dit geldt bijvoorbeeld voor kantoorlocaties met een bruto vloeroppervlak van minder dan 100.000 m² of woningbouwprojecten van niet meer dan 1500 woningen.

Conclusie

Het onderhavige project betreft het oprichten van twee Ruimte voor ruimte-woningen, zodat duidelijk is dat het niet in betekenende mate bijdraagt aan de luchtverontreiniging zodat nader onderzoek niet noodzakelijk is.

5.8 Externe veiligheid

Externe veiligheid betreft het risico dat aan bepaalde activiteiten verbonden is voor niet bij de activiteit betrokken personen.

Het externe veiligheidsbeleid richt zich op het voorkomen en beheersen van risicovolle bedrijfsactiviteiten en van risicovol transport (onder andere van gevaarlijke stoffen). Het gaat daarbij om de bescherming van individuele burgers en groepen tegen ongevallen met gevaarlijke stoffen of omstandigheden.

Risicobronnen kunnen onderscheiden worden in risicovolle inrichtingen (onder andere lpg-tankstations), vervoer van gevaarlijke stoffen en leidingen (onder andere aardgas, vloeibare brandstof en elektriciteit).

Om voldoende ruimte te scheppen tussen risicobron en de personen of objecten die risico lopen (kwetsbare of beperkt kwetsbare objecten) moeten vaak afstanden in acht worden genomen. Ook ontwikkelingsmogelijkheden die ingrijpen in de personendichtheid kunnen om onderzoek vragen.

Door Van Gerwen Adviesbureau is een onderzoek gedaan naar de externe veiligheid voor de beoogde ruimte-voor-ruimte woningen in het plangebied. Dit onderzoek is onderdeel van het rapport “Watertoets en Onderzoek externe veiligheid Leliestraat ong. te Heesch”, d.d. mei 2014.

De rapportage is integraal als bijlage bij deze toelichting gevoegd.

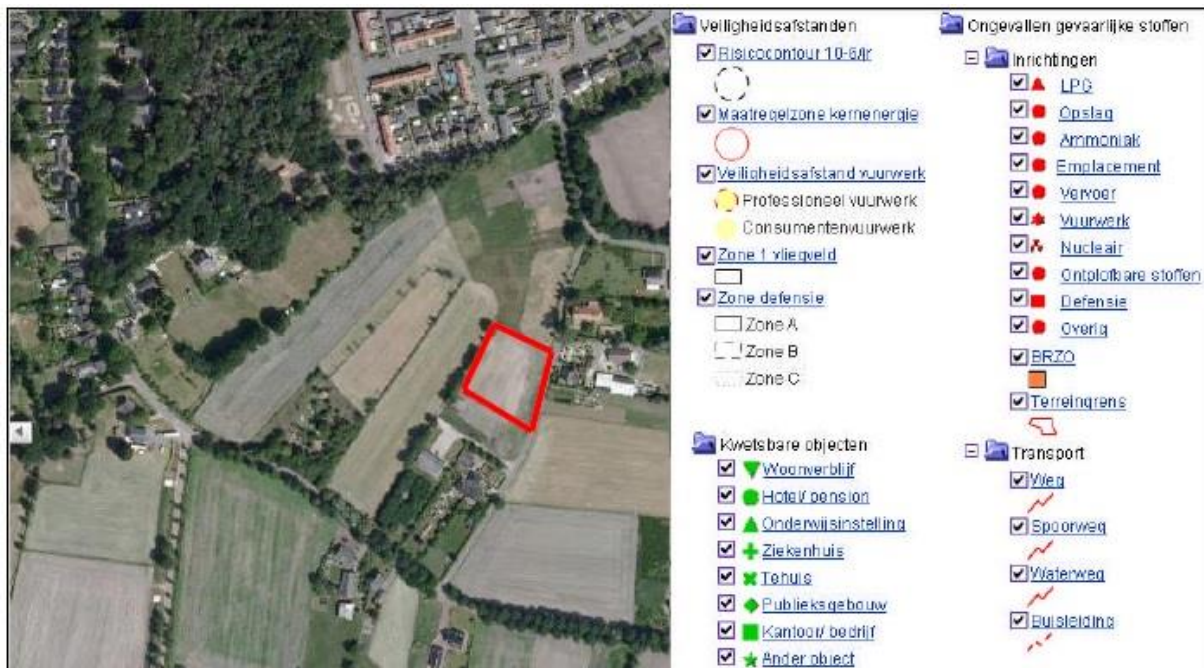
Conclusie onderzoek externe veiligheid

De risicokaart toont niet alleen risicosituaties met gevaarlijke stoffen, maar ook andere risico's. Deze risico's worden op de risicokaart aangeduid als `overig`. Deze overige risico's zijn ingedeeld in de volgende ramptypen:

- luchtvaartongevallen;
- verkeersongevallen op land;
- tunnelongevallen;
- brand in (grote) gebouwen (zie kwetsbare objecten);

- instorting van gebouwen (zie kwetsbare objecten);
- verstoring van de openbare orde;
- paniek in menigte;
- overstroming;
- natuurbranden.

Aangaande het plangebied zijn er volgens de risicokaart geen risico's aanwezig. Onderhavig plan ondervindt dus geen belemmeringen op het gebied van externe veiligheid.



Uitsnede risicokaart provincie Noord-Brabant

5.9 Bedrijven en milieuzonering

Algemeen

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.

Milieuzonering zorgt ervoor dat nieuwe bedrijven een passende locatie in de nabijheid van woningen krijgen en dat nieuwe woningen op een verantwoorde afstand van bedrijven gesitueerd worden. Hiervoor wordt in het algemeen gebruikt gemaakt van de categorie-indeling op basis van de VNG-brochure "Bedrijven en milieuzonering" uit 2012. In deze brochure worden richtafstanden gegeven van functies op o.a. gevoelige bestemmingen.

Deze brochure kan ook omgekeerd worden toegepast. De bestaande bedrijven hebben invloed tot op een bepaalde afstand. Indien binnen die afstand de gevoeligheid verandert, heeft dat invloed op een bestaand bedrijf.

In het kader dit onderzoek wordt gezien welke bedrijven in de omgeving aanwezig zijn wiens invloedgebied reikt tot de nieuwe gevoelige bestemmingen. Voor zover dit van toepassing is dient vervolgens gezien te worden welke invloed er te verwachten is.

Door M&A Milieuadviesbureau is de milieuzonering niet-agrarische bedrijven ten aanzien van de beoogde Ruimte voor Ruimte woning aan de Leliestraat ongenummerd in kaart gebracht. (Onderdeel rapportage Bedrijven en milieuzonering, d.d. 2 juli 2014, rapportnummer 214-HLe-bmz-v1).

De rapportage Bedrijven en milieuzonering is integraal als bijlage bij deze toelichting gevoegd.

Samenvatting en conclusies voor wat betreft de milieuzonering zijn hieronder opgenomen.

Conclusies milieuzonering niet-agrarische bedrijven

De omgeving is beoordeeld tot op 500 m van de initiatieflocatie (Leliestraat). Duidelijk is dat op ruime afstand van de ontwikkeling (meer dan 250 m) de bebouwde kom is gelegen. Die omgeving bestaat uit woningen met kleinschalige bedrijvigheid die past in of nabij woningen (z.g. categorie 1 bedrijven) of daar op korte afstand van (z.g. categorie 2-bedrijven). Voor dergelijke bedrijven op meer dan 250 m van de ontwikkelingen zullen geen milieubelemmeringen ontstaan. De bedrijvigheid in de bebouwde kom op meer dan 250 m is bij deze inventarisatie om die reden verder buiten beschouwing gelaten.

Conclusies

1. binnen de bebouwde omgeving (op ten minste ca. 250 m ten noorden van de ontwikkeling) zijn geen niet-agrarische bedrijven aanwezig die door de nieuwe ontwikkeling worden beperkt of die in hun verdere ontwikkeling beperkingen zullen ondervinden;
2. naast het bovenstaande zijn binnen 500 m van de ontwikkeling zijn geen niet-agrarische bedrijven die door de nieuwe ontwikkeling worden beperkt of die in hun verdere ontwikkeling beperkingen zullen ondervinden.

HOOFDSTUK 6 JURIDISCHE PLANBESCHRIJVING

6.1 Inleiding

Een bestemmingsplan is een zogenaamde bindend plan. Dat wil zeggen dat het bindend is voor zowel de overheid als voor de burgers.

Regels (voorschriften) en verbeelding (de plankaart) zijn onlosmakelijk met elkaar verbonden. De toelichting is niet juridisch bindend, maar moet zoals de naam al zegt worden gezien als een nadere toelichting op de regels en de verbeelding. Bovendien geeft het inzicht in de afweging die tot het bepalen van de bestemmingen heeft geleid.

6.2 Toelichting verbeelding

De verbeelding is getekend op een kadastrale ondergrond, schaal 1:1.000. Op de verbeelding is een aantal bestemmingen (Agrarisch met waarden en Waarde-Archeologie 3) en aanduidingen (Bouwvlak, Specifieke vorm van wonen – ruimte voor ruimte, groen en Twee aaneen gebouwd) opgenomen.

6.3 Toelichting regels

De planregels zijn verdeeld in vier hoofdstukken. Hoofdstuk 1 geeft de inleidende regels met daarin de begrippen en de wijze van meten. In hoofdstuk 2 zijn de bestemmingsplanregels weergegeven. In dit hoofdstuk worden de op de verbeelding opgenomen bestemmingen geregeld. In hoofdstuk 3 zijn algemene regels opgenomen waaronder de anti-dubbeltelbepaling en algemene regels voor afwijken bij omgevingsvergunning. In hoofdstuk 4 zijn de overgangsregels en is de slotregel opgenomen.

Een bestemmingsartikel is als volgt opgebouwd:

- Bestemmingsomschrijving
- Bouwregels
- Nadere eisen
- Afwijking van de bouwregels
- Specifieke gebruiksregels
- Afwijking van de gebruiksregels
- Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden
- Wijzigingsbevoegdheden

6.4 Toelichting bestemmingen

6.4.1 Agrarisch met waarde

De voor “Agrarisch met waarden - Landschappelijke, cultuurhistorische en/ of abiotische waarden” aangewezen gronden zijn bestemd voor agrarisch grondgebruik. Burgerwoningen zijn toegestaan ter plaatse van de aanduiding “Specifieke vorm van wonen – ruimte voor ruimte”

De woningen die ter plaatse van de aanduiding “specifieke vorm van wonen – ruimte voor ruimte” mogen worden opgericht, moeten als ‘twee aaneen gebouwd’ worden opgericht. Deze woningen mogen een inhoud hebben van maximaal 750 m³. Bij de woningen zijn bijgebouwen toegestaan met een oppervlakte van maximaal 100 m². Buiten de aanduiding “specifieke vorm van wonen – ruimte voor ruimte” zijn op de gronden slechts bouwwerken, geen gebouwen zijnde, toegestaan.

6.4.2 functieaanduiding Groen

De gronden aangeduid als ‘Groen’ zijn bedoeld voor realisatie van de landschappelijke inpassing. Binnen deze gronden is realisatie van de woningen en bijgebouwen niet toegestaan.

HOOFDSTUK 7 UITVOERBAARHEID

7.1 Economische uitvoerbaarheid

Onderhavig bestemmingsplan is opgesteld naar aanleiding van een verzoek van initiatiefnemers voor herontwikkeling van hun locatie in het kader van de regeling Ruimte voor Ruimte. De locatie voor dit individuele verzoek wordt in onderhavig bestemmingsplan her bestemd.

De initiatiefnemers zijn zich ervan bewust dat alle kosten die gemaakt worden in of ten behoeve van de procedure en de uitvoering voor rekening van de initiatiefnemers komen. Dit betreft onder meer de kosten voor de benodigde onderzoeken, de kosten voor het opstellen het bestemmingsplan en de legeskosten die voldaan dienen te worden.

De initiatiefnemers zullen voor vaststelling van onderhavig bestemmingsplan een anterieure overeenkomst met de gemeente Bernheze sluiten. Door de initiatiefnemers wordt tevens een planschadeverhaalsovereenkomst gesloten met de gemeente Bernheze waarin is bepaald dat de initiatiefnemer de eventuele kosten voor planschade voor zijn rekening neemt.

CONCLUSIE

Het plan is financieel uitvoerbaar.

7.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Het bestemmingsplan zal de wettelijke procedure doorlopen en conform de wettelijke vereisten kenbaar worden gemaakt. Eventuele reacties en/of zienswijzen zullen worden beoordeeld en afgewogen. Op onderdelen kan in dat geval besloten worden het onderhavige bestemmingsplan te wijzigen.

BIJLAGEN

1. Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï
2. Archeologisch onderzoek
3. Bodemonderzoek
4. Milieuzonering (luchtkwaliteit, Geur, milieuhinder agrarische- en niet agrarische bedrijven)\
5. QuickScan flora en fauna
6. Watertoets en externe veiligheid
7. Planschaderisicoanalyse
8. Ruimte voor Ruimte titels