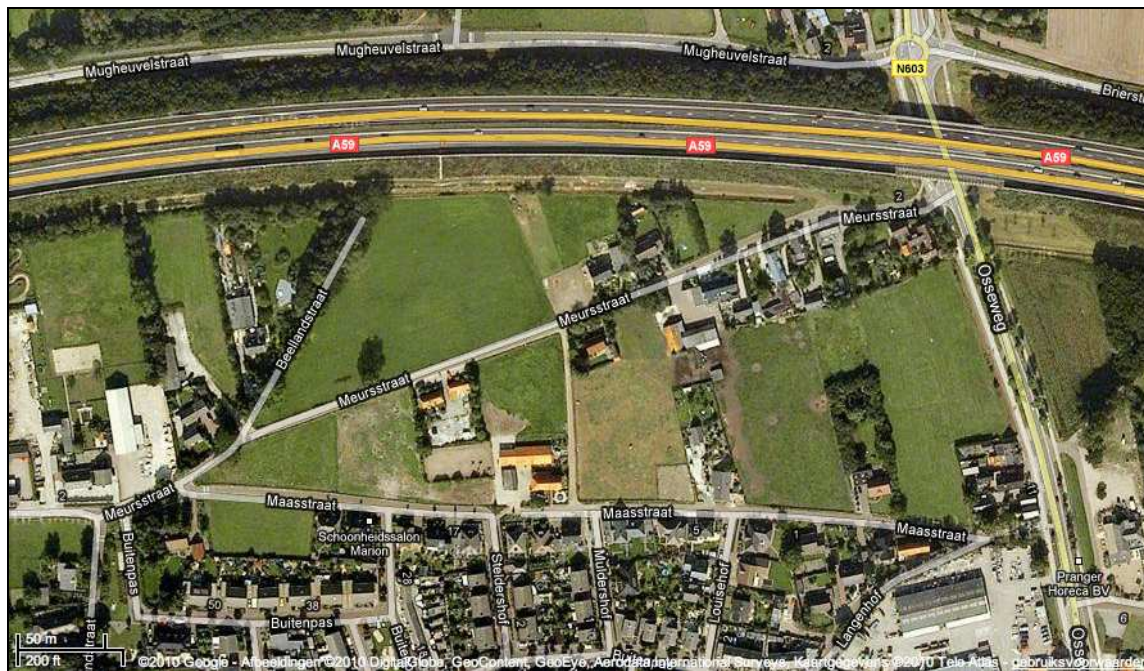


Gemeente Bernheze

Wijzigingsplan conform artikel 28.4 van het bestemmingsplan
"Kommen van Bernheze".

Voor de locatie Heesch, Maasstraat ong. (naast nrs.4 en 14)

Versie: ontwerp-wijzigingsplan, november 2012



Heesch-Noord, omgeving Maasstraat – Meursstraat, gemeente Bernheze. (Bron: Google-maps)

Onderdelen van dit wijzigingsplan zijn:

- Toelichting
- Regels
- Verbeelding

Overzicht procedure:

Concept wijzigingsplan
Ontwerp wijzigingsplan
Vastgesteld wijzigingsplan

september
november
.....

datum
2012
2012
PM

Colofon:

Initiatiefnemer:

De heer H.P.A.A. van Orsouw,
Meursstraat 09, 5384 ND Heesch.

Projectleiding gemeente Bernheze:

Dhr. T. Donkers
Afdeling: Volkshuisvesting Ruimtelijke Ordening en Grondzaken (VROG)

Adviseur bestemmingsplan:

Adviesbureau voor Stedebouw en Planologie
Mens en Ruimte Ravenstein.
W.Walk, senior adviseur
Postadres: Walstraat 19, 5371 AL Ravenstein
0486-413692 / 06-12301673

Digitalisering:

CROONEN Adviseurs BV Rosmalen
Contactpersoon: Ing. P.M. Geerts, senior adviseur
073-5233900

Bronnen:

Diverse relevante beleidsstukken van betrokken overheden en onderzoeksbureaus.

Bijlagen: onderzoeksresultaten:

- Archeologie:

Synthegra, rapport bekend onder: Bureauonderzoek en karterend veldonderzoek d.m.v. boringen, Maasstraat 7 te Heesch, Projectnummer : S100138.

- Bodemonderzoek:

Verkennd bodemonderzoek door: MILON experts in bodem, ruimte en milieu,
Huygensweg 24 5482 TG Schijndel. Rapport bekend onder projectnummer: 20101483.

- Watertoets:

Watertoets Maasstraat Heesch door: MILON, experts in bodem, ruimte en milieu,
Huygensweg 24, 5482 TG Schijndel. Rapport bekend onder projectnummer: 20101484.

- Flora- Fauna onderzoek:

Ecologische quickscan in het kader van de Flora- en faunawet, Heesch Maasstraat, door:
Bureau Maerlant, Dorpsstraat 17, 4271 AA Dussen. Rapportnummer: BM-Rapport 2010.

- Akoestisch onderzoek:

Akoestisch onderzoek t.b.v. Maasstraat –Meursstraat te Heesch door Verhoeven Milieu- en geluidadvies, Reinout van Valkenburgstraat, 5371 ED Ravenstein. Projectnummer: 2008103.

- Externe veiligheid:

Quickscan externe veiligheid, Maasstraat 7 te Heesch door: Schoonderbeek en Partners,
Advies BV. SPA Ede, Postbus 374, 6710 BJ Ede. Rapportnummer: 10273.N01.

TOELICHTING

INHOUDSOPGAVE

Blz.

HOOFDSTUK 1. INLEIDING	06
1.1 Inleiding	06
1.2 Voorwaarden en motiveringen wijzigingsplan	06
1.3 Aanvullende voorwaarden	07
1.4 Doel van dit wijzigingsplan	08
1.5 Procedure	08
1.6 Leeswijzer	08
HOOFDSTUK 2. BESTAANDE SITUATIE	09
2.1 Ruimtelijke structuur Heesch	09
2.2 Structuur ruimere omgeving	09
2.3 Structuur directe omgeving	10
2.4 Foto-impressie directe omgeving	10
2.5 Kadastrale situatie	12
HOOFDSTUK 3. BELEID	13
3.1 Algemeen	13
3.2 Rijksbeleid, Nota Ruimte: ruimte voor ontwikkeling	13
3.2.1 Waterbeleid van de 21e eeuw	13
3.2.3 Flora- en faunawet	13
3.2.4 Wet luchtkwaliteit	14
3.2.5 Wet geluidhinder	14
3.3 Provinciaal- en regionaal beleid	15
3.3.1 Verordening ruimte Noord-Brabant	15
3.3.2 Structuurvisie Ruimtelijke Ordening (SVRO)	16
3.4 Regionaal beleid	17
3.4.1 Uitwerkingsplan Waalboss	17
3.4.2 Waterschapsbeleid van Aa en Maas	18
3.4.3 Toetsinstrumentarium hydrologisch neutraal ontwikkelen	19
3.5 Gemeentelijk beleid	19
3.5.1 Structuurvisie Bernheze (2010)	19
3.5.2 Vigerend bestemmingsplan 'Kommen van Bernheze'	21
3.5.3 Welstandsnota Bernheze	21
3.5.4 Verkeersstructuurplan Bernheze (2007)	22
3.5.5 Duurzaam bouwen (2009)	22
3.5.6 Ontwikkelingsvisie Noordrand Heesch (2009)	22
HOOFDSTUK 4. PLANBESCHRIJVING	24
4.1 Algemeen	24
4.2 Inleiding	24
4.3 Schetsverkaveling	24
4.4 Beeldkwaliteit	26
HOOFDSTUK 5. UITVOERBAARHEID	31
5.1 Inleiding	31
5.2 Archeologie	31
5.3 Verkennend bodemonderzoek	33
5.4 Watertoets	33
5.5 Ecologische quickscan	36
5.6 Externe veiligheid	37
5.7 Luchtkwaliteit	37
5.8 Wegverkeerslawaaï	38
5.9 Planschade en economische haalbaarheid	39
HOOFDSTUK 6. TOELICHTING REGELS	40
6.1 Algemeen	40
6.2 Regels	40
6.3 Algemene regels	40
6.4 Overgangsregels en slotregels	41
HOOFDSTUK 7. INSpraak EN OVERLEG (PM)	42
7.1 Planontwikkelingsfase	42
7.2 Vooroverleg en Inspraak (PM)	42
7.3 Zienswijzen	42
7.4 Vaststelling	42

**- REGELS, VERBEELDING
en BIJLAGEN onderzoeksrapportages**

na blz. 42

1.1 Inleiding

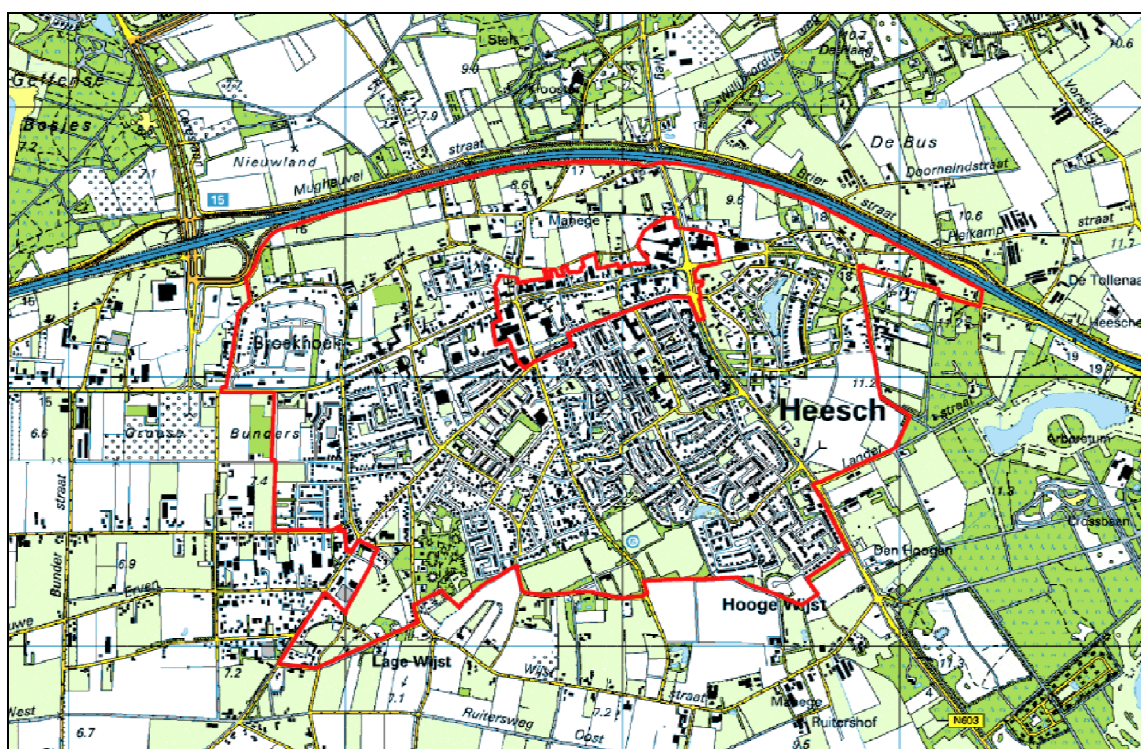
Op de locatie Meursstraat no. 09 te Heesch, ten noordoosten van de bebouwde kom van Heesch en ten zuiden van de Rijksweg A59, is een veehouderij gelegen welke binnenkort beëindigd zal gaan worden. De bijbehorende agrarische bebouwingen en opstallen zullen worden gesloopt. De aanliggende bedrijfskavels, aan de Maasstraat en aan de Meursstraat kunnen eveneens aan hun huidige agrarische bestemming worden onttrokken.

Op een verzoek van de initiatiefnemer, voor de bouw van een tweetal woningen aan de Maasstraat, heeft het gemeentebestuur met haar brief van 30 maart 2010 (Registratienummer: v/2009/71596) in beginsel en onder voorwaarden, positief gereageerd.

Vorig jaar is, binnen de lopende procedure van het voorontwerpbestemmingsplan 'Kommen van Bernheze', een uitgewerkt verzoek voor de bouw van een tweetal woningen ingediend.

Op 01 juni 2011 is het bestemmingsplan 'Kommen van Bernheze' door de Raad vastgesteld.

Opdat door de initiatiefnemer binnen de loop van de Wro-procedure geen garantie voor mogelijke planschade kon worden overlegd is het bouwvoorstel uit de procedure van het bestemmingsplan 'Kommen van Bernheze' genomen. Inmiddels is een garantiestelling afgegeven waarmee het bouwinitiatief door middel van een wijzigingsplan op het vigerende bestemmingsplan, " Kommen van Bernheze", procedureel in gang kan worden gezet.



Begrenzing plangebied kom Heesch in bestemmingsplan 'Kommen van Bernheze'

De gewenste ontwikkeling past niet binnen de bestemmingsregelingen zoals opgenomen in het vigerende bestemmingsplan "Kommen van Bernheze". Het gemeentebestuur is van mening dat deze planwijziging bijdraagt aan het gemeentelijk beleid en het beleid van hogere overheden. Daarom is de gemeente bereidt aan de wijziging van het vigerende bestemmingsplan mee te werken. Het onderhavige initiatief is getoetst aan de bestaande wet- en regelgeving en op basis daarvan acht de gemeente een planwijziging binnen de voorwaarden van artikel 28.4 van het vigerend bestemmingsplan 'Kommen van Bernheze' mogelijk.

Dit wijzigingsplan kan op grond van Artikel 28.4 van het bestemmingsplan "Kommen van Bernheze" worden ingesteld en in procedure worden gebracht.

Burgemeester en wethouders zijn conform voornoemd artikel bevoegd, om ter plaatse van de aanduiding 'wro-zone - wijzigingsgebied - 1', de bestemmingen te wijzigen in de bestemmingen 'Groen', 'Maatschappelijk', 'Sport', 'Recreatie', 'Tuin', 'Verkeer', 'Water' en 'Wonen', met dien verstande dat aan gestelde voorwaarden, a tot en met k, wordt voldaan. De voorwaarden zijn onderstaand aangegeven. Voor elke afzonderlijke voorwaarde is daaronder, in cursief schrift, de motivering (-en) aangegeven.

- a. de ontwikkelingsvisie Noordrand Heesch in acht wordt genomen;
Motivering: de ontwikkelingsvisie 'Noordrand van Heesch', (hoofdstuk 3.5.6.) is in acht genomen. In deze visie is op de projectlocatie de aanduiding 'Wonen in het landschap' opgenomen. Dit wijzigingsplan past, m.b.t. de inpassing van beide woningen op een 'extensieve wijze' in het landschap, binnen de noordrand van Heesch.
- b. voor zover het een wijziging naar de bestemming 'Wonen' betreft, het aantal te realiseren woningen in overeenstemming is met het gemeentelijk volkshuisvestingsbeleid;
Motivering: Met de ontwikkeling van de 2 woningen heeft het gemeentebestuur in beginsel ingestemd en is dienovereenkomstig in overeenstemming met het gemeentelijk volkshuisvestingsbeleid.
- c. voor zover het een wijziging naar de bestemming 'Wonen' betreft, uitsluitend grondgebonden woningen worden gerealiseerd;
Motivering: Op de aangeduide locaties worden grondgebonden, in het landschap passende, woningen gerealiseerd.
- d. de uitvoerbaarheid van de bestemming wordt aangetoond;
Motivering: Ter voorbereiding zijn een zes-tal, door de gemeente gestelde, onderzoeken verricht. De onderzoeksresultaten hiervan zijn als bijlagen aan dit wijzigingsplan toegevoegd. De positieve resultaten geven aan dat de uitvoerbaarheid gewaarborgd is.
- e. de belangen van derden niet onevenredig mogen worden geschaad;
Motivering: Uit de plananalyse, de stedenbouwkundige planopzet, de vertaling hiervan op de verbeelding en regels blijkt dat er geen belangen van derden worden geschaad.
- f. er geen onevenredig nadelige gevolgen mogen ontstaan voor het woonmilieu;
De onderzoeken tonen aan dat er geen nadelige gevolgen voor het woonmilieu te verwachten zijn. Daarnaast wordt de activiteit van een milieuhinderlijk agrarisch bedrijf in de directe woonomgeving, aan de Meursstraat, gesaneerd.
- g. het parkeren in overeenstemming is met het gemeentelijk parkeerbeleid en de daarbij horende parkeernormen;
Motivering: Parkeren zal op eigen terrein plaatsvinden. Daarmee wordt voldaan aan het gemeentelijk parkeerbeleid.
- h. er een planschadeverhaals-overeenkomst is gesloten;
Motivering: Er is een overeenkomst afgesloten.
- i. er geen afbreuk mag worden gedaan aan het stedenbouwkundig beeld en de ruimtelijke kwaliteit ter plaatse;
Motivering: De situering van de woningen, de massa, de verschijningsvorm, de kavelinrichting en de landschappelijke inpassing versterkt de ruimtelijke kwaliteit ter plaatse. Voorts voldoet het wijzigingsplan aan de aanvullende gestelde voorwaarden zoals die in paragraaf 1.3 zijn opgenomen.
- j. geen sprake is van aantasting van cultuurhistorische waarden;
Motivering: Er is archeologisch onderzoek verricht waaruit blijkt dat geen cultuurhistorische waarden worden aangetast.
- k. aansluiting wordt gezocht bij de regels van de bestemmingen zoals opgenomen in dit bestemmingsplan. ("Kommen van Bernheze")
Motivering: Dit wijzigingsplan voldoet aan de gestelde aansluiting van de regels en verbeelding van het vigerende bestemmingsplan.

1.3 Aanvullende voorwaarden

Op grond van de uitgangspunten uit de gemeentelijke Structuurvisie zijn door het gemeentebestuur in haar brief van 30 maart 2010 (Registratienummer: v/2009/71596) voorwaarden voor de projectlocatie gesteld. In de voorwaarden is o.a. opgenomen dat de woningen zodanig gesitueerd dienen te worden dat landschappelijke zichtlijnen/doorkijken in het stedenbouwkundig beeld behouden blijven. Naast de intrekking van de heersende (AMvB-) hinderwetvergunning dient ook te worden aangetoond dat de nieuwe woningen niet milieubelemmerend mogen zijn voor de nog in de omgeving aanwezige agrarische bedrijven. Voorts dienen per kavel minimaal een tweetal parkeerplaatsen te worden gesitueerd en dat er geen inritten vanaf het zandpad tussen de Maasstraat / Meursstraat mogen worden aangelegd. Ook dienen bestaande waardevolle bomen te worden behouden en dienen de woonpercelen hydrologisch te worden ingericht. Daarnaast moet worden aangetoond dat geen technische- en cultuurhistorische waarden worden aangetast en dat een planschadeanalyse wordt uitgevoerd.

1.4 Doel van dit wijzigingsplan

Ter compensatie van de sanering van een agrarisch bedrijf aan de Meursstraat biedt dit wijzigingsplan het planologisch kader voor de bouw van een tweetal woningen aan de Maasstraat. De basis voor de inhoud en procedure van dit wijzigingsplan is opgenomen onder Artikel 28.4 van het ter plaatse geldende bestemmingsplan "Kommen van Bernheze" van 01 juni 2011. Dit wijzigingsplan heeft tot doel 2 bestemmingsvlakken, overeenkomstig artikel 28.2 van het voornoemde plan, voor vrijstaande woningen juridisch/planologisch mogelijk te maken.

1.5 Procedure

Ingevolge artikel 3.1.1. Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is vooroverleg noodzakelijk. De resultaten van het overleg zullen mettertijd verwerkt worden in het vast te stellen wijzigingsplan.

Het ontwerp-wijzigingsplan zal 6 weken voor het indienen van een zienswijze ter inzage worden gelegd, waarna, na de verwerking van de eventuele zienswijzen, het vast te stellen wijzigingsplan wordt opgesteld. Na vaststelling door B&W volgt wederom een ter inzage termijn van 6 weken waarbij beroep bij de Raad van State kan worden ingesteld. Na het afronden van de beroepsperiode en afhandeling van eventueel binnengekomen beroep, treedt het wijzigingsplan in werking. Hierna kan een omgevingsvergunning (WABO) worden afgegeven.



Ligging van de 2 bouwlocaties aan de Maasstraat te Heesch

(bron: Google Maps)

De bestaande agrarische woning met het bijbehorende bijgebouw aan de Meursstraat is met de vaststelling van het bestemmingsplan 'Kommen van Bernheze' op 01 juni 2011 reeds met de functie 'wonen' ingepast.

1.6 Leeswijzer

In de toelichting komen de volgende planologische relevante aspecten aan bod:

1. De inleiding, aanleiding, en het doel van het plan;
2. Een beschrijving bestaande situatie;
3. Het relevante beleid;
4. Een planbeschrijving;
5. De uitvoerbaarheidsaspecten: verschillende milieuaspecten, waaronder geluid, luchtkwaliteit, externe veiligheid, geur, bodem en milieuzonering bedrijven, waterhuishouding en waterparagraaf; archeologie en cultuurhistorie, flora en fauna en de financieel economische haalbaarheid;
6. De juridische toelichting op de regels;
7. inspraak en overleg.

HOOFDSTUK 2. BESTAANDE SITUATIE

2.1 Ruimtelijke structuur Heesch

Heesch is de grootste kern en de hoofdkern binnen de gemeente Bernheze. In de stedenbouwkundige structuur en de groenstructuur zijn de geschiedenis en ontwikkeling van het dorp afleesbaar. Heesch ligt op de overgang van de Peelhorst in het oosten, de jonge ontginningen in het zuiden en het dekzandlandschap in het noorden. De oudste bebouwing staat aan de noordrand van het dorp, met de slingerende Mgr. van den Hurkiaan als centrale ontsluiting. Na de aanleg van de doorgaande wegen Bosschebaan, 't Dorp - Graafsebaan en de Nistelrodeseweg - Osseweg is Heesch sterk uitgebreid met woonwijken uit verschillende perioden. Ten westen van het dorp zijn bedrijventerreinen gerealiseerd. Het huidige dorpscentrum bevindt zich aan De Misse, het centrale plein in Heesch. De kern Heesch heeft uitgebreide winkel- en sportvoorzieningen. Het groen in de kern bestaat voornamelijk uit laanbeplanting langs de linten.

De noordrand van Heesch, tussen de kern en de A59, is een overgangszone, waar naast wonen met name agrarische gronden liggen. De randen van Heesch zijn vanaf het buitengebied moeilijk waar te nemen. Andersom geldt ook dat het buitengebied vanuit de kern nauwelijks te ervaren is. Ten zuidoosten van de kern ligt het bosgebied van de Maashorst. Ten zuiden en westen van de kern liggen agrarische gronden. Cultuurhistorisch waardevolle elementen in de kern zijn met name de oude dorpslinten.

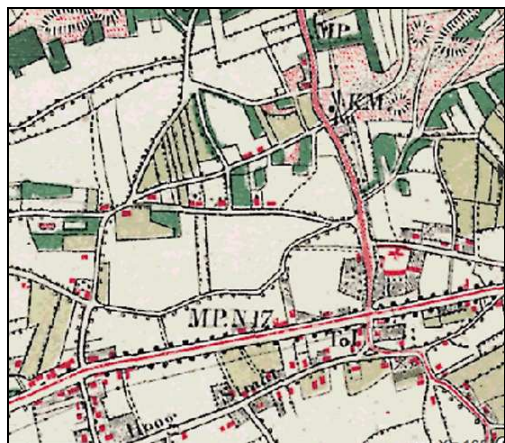
2.2 Structuur wijdere omgeving

De planlocatie is gelegen tussen de bestaande bebouwde kom van Heesch en de rijksweg A59 en maakt deel uit van een omvangrijke oost-west gerichte gemengde bufferzone die gelegen is tussen de Rijksweg in het noorden, de Graafsebaan/Osseweg in het oosten, de bebouwde kom van Heesch in het zuiden en Amelseind in het westen.

In ruimtelijk opzicht is het gebied van grote waarde omdat het als overgangsgebied een natuurlijke buffer vormt tussen kom van Heesch en de rijksweg. De 'dikte' van de bufferstrook is in het oosten het breedst; in het westen het smalst.

De bebouwde kom kan hierdoor gezien worden als een zelfstandig ruimtelijk element, omsloten door groen. Binnen het buffergebied wisselen bebouwde en onbebouwde gebiedsdelen elkaar af waardoor een ruimtelijke opbouw in 3 gebiedsdelen zichtbaar is.

Het meest oostelijke deel, gesitueerd tussen de rotonde aan de Graafsebaan en de Osseweg, is vrij open nabij de Osseweg en wordt kleinschaliger naar het oosten met vooral woningen aan de Goorstraat. Het middelste deel, tussen Amelseind en Osseweg, heeft gelijkenis met het oostelijke deel, maar kenmerkt zich sterker door meer kleinschaligheid van bebouwing en meer kleinschalige afwisseling met open ruimten. Binnen dit gebiedsdeel komen voornamelijk woonfuncties voor. Aan de westzijde, nabij Amelseind, hebben de aanwezige functies een grootschaliger karakter. Dit deel van het gebied is ook in ruimtelijke zin grootschaliger ingericht.



Omgeving Maasstraat/Meursstraat in 1860



en in 1940

Land- en verbindingsstructuren geven o.a. de identiteit aan een gebied. Met de aanleg van de Rijksweg in de 70-er jaren van de vorige eeuw zijn een aantal (historisch-) kenmerkende verbindings- en landschapsstructuren verdwenen. Binnen de bufferzone is er één lijn als structuurdrager nog herkenbaar voor de ontwikkeling van het gebied. Deze lijn is Kerkweg - Maasstraat - Goorstraat. Deze vormt de noordelijke begrenzing tussen het stedelijk gebied en

de bebouwde kom van Heesch. De Meursstraat kan binnen het middendeel van het buffergebied als een secundaire structuurdrager worden aangemerkt.

2.3 Structuur directe omgeving

Landschappelijk kenmerkt het gebied zich als een relatief open gebied met een haaks op de wegen liggende verkavelingstructuur. Structurele landschapselementen komen in het gebied niet voor. De voormalige agrarische gronden zijn voornamelijk in gebruik als paardenweide en als woonpercelen. Diverse percelen aan de Maasstraat zijn in de afgelopen decennia ontgrond tot een diepte van ca. 60 cm.

De bebouwingen binnen het gebied, tussen de Rijksweg A59 en de Maasstraat, bestaan in hoofdzaak uit vrijstaande (voormalige-) agrarische bebouwingen welke tot burgerwoningen zijn omgebouwd. De woonpercelen zijn met bomen en groen aangeplant. De wegen Maasstraat en Meursstraat ontsluiten het gebied. Aan de oostzijde sluit de Maasstraat aan op de Langenhof en in het westen op de Beellandstraat. De Maasstraat is tevens op 3 zuidelijk gelegen wegen, Steldershof, Muldershof en Louisehof, aangehaakt. Ter hoogte van het zandpad is de Maasstraat voor doorgaand verkeer geknipt waardoor er geen doorgaand verkeer voor motorvoertuigen mogelijk is. De Meursstraat is in het oosten rechtstreeks aangehaakt op de (N603) Osseweg.

2.4 Foto-impressie directe omgeving

De bebouwingen aan de zuidzijde van de Maasstraat bestaan in hoofdzaak uit vrijstaande woningen op relatief smalle kavels. De woonbebouwingen vormen tegelijkertijd de scheidslijn tussen de kom van Heesch en de noordelijk gelegen bufferzone.

- Omgeving locatie 01 aan de Maasstraat



Bebouwingen aan de Maasstraat gezien vanaf de Meursstraat



Omgeving locatie 01 ligging op de hoek nabij Maasstraat 14 en Maasstraat no. 8



Omgeving locatie 01 ligging op de hoek nabij Maasstraat 14 en Maasstraat no. 8

- Omgeving locatie 2 aan de Maasstraat



Locatie 02 gelegen tussen Maasstraat 4 en 8 gezien vanuit het oosten



locatie 02 gezien vanuit het westen

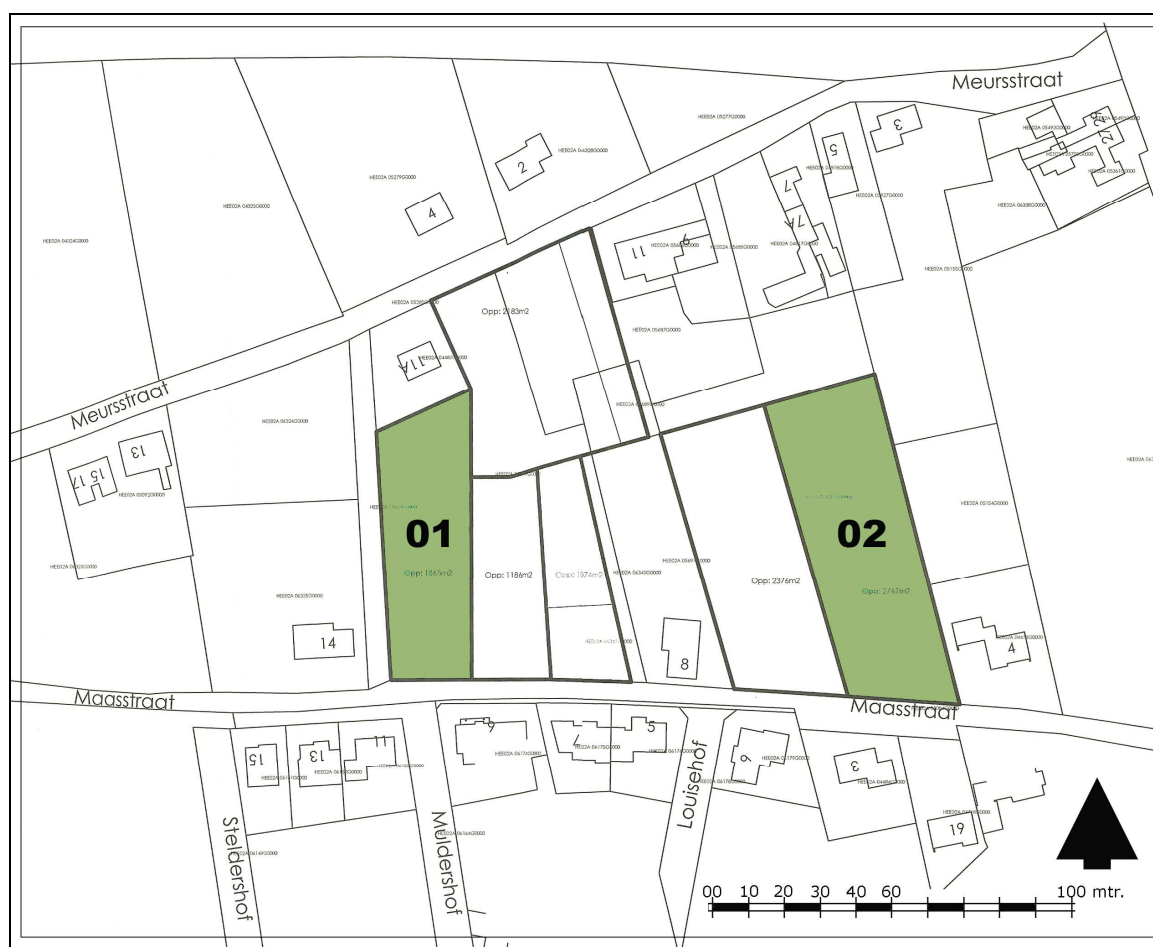




locatie 02 gezien vanuit het westen



2.5 Kadastrale situatie



Kadastrale situatie en ligging van de nieuwbouwlocaties 01 en 02

De locatie 1 is kadastraal bekend als: Heesch, sectie 2A, nummer 04929G0000 en is ca. 1865 m² groot. Locatie 2 is bekend onder Heesch, sectie 2A, no. 05153G0000 en is ca. 2767 m² groot.

HOOFDSTUK 3. BELEID

3.1 Algemeen

De beleidkaders zijn met name gericht op het sturen van ontwikkelingsgerichte ruimtelijke plannen. Onderstaande samenvattingen en beleidslijnen van hogere overheidsinstanties en de gemeente Bernheze zijn in dit hoofdstuk beperkt tot die relevante beleidslijnen die gericht zijn op de ontwikkeling van onderhavige planlocatie.

3.2 Rijksbeleid, Nota Ruimte: ruimte voor ontwikkeling

Het landelijk beleid is verwoord in de Nota Ruimte. (vastgesteld 23 april 2004, en onherroepelijk op 17 januari 2006). De nota kent een 4-tal algemene doelen: versterken van de economie, krachtige steden en een vitaal platteland, waarborging van waardevolle groengebieden en borging van de veiligheid. De Nota Ruimte onderkent dat in iedere gemeente voldoende ruimte moet worden geboden om te voorzien in de natuurlijke bevolkingsaanwas. Dit geldt voor het stedelijk- en landelijk gebied, waar vooral starters en ouderen moeite hebben aan een geschikte woonruimte te komen.

Benutting van het bestaand stedelijk gebied in kernen sluit bij het bundeling- en verstedelijkingsprincipe aan. Het streefgetal dat de Nota Ruimte hanteert voor de realisatie van woningen in het bestaand bebouwd gebied is 40% van het totale woningbouwprogramma. Provincies en gemeenten zijn verantwoordelijk voor een voldoende en tijdige beschikbaarheid van ruimte voor wonen en werken en de daarbij behorende voorzieningen, groen, water, recreatie, sport en infrastructuur. Het aanbod van ruimte dient ook kwalitatief aan te sluiten bij de vraag.

- Effecten voor het plangebied

Het bouwvoornemen betreft een kleinschalige ontwikkeling. De Nota Ruimte gaat niet in op een dergelijke kleinschalige ontwikkelingen. Het initiatief betreft het bouwen van 2 woningen binnen een bestaand stedelijk gebied van een landelijke kern. De provincie en de gemeente hebben hier in het kader van de Nota Ruimte beleid voor opgesteld. Als blijkt dat het initiatief hier binnen past, dan voldoet de ontwikkeling tevens aan het Rijksbeleid.

3.2.1 Waterbeleid van de 21e eeuw

De kern van het Waterbeleid van het Rijk voor de 21e eeuw is dat water de ruimte moet krijgen, voordat het die ruimte zelf neemt. Het water de ruimte geven betekent dat in het landschap en in de stad ruimte gemaakt wordt om water op te slaan. Het Rijk streeft met de Vierde Nota Waterhuishouding naar afstemming en integratie van het waterbeheer in het landelijk en stedelijk gebied. Gemeenten en waterschappen moeten komen tot een gemeenschappelijke visie op het waterbeheer in het onbebouwde en bebouwde gebied. De waterbeheerders hebben samen gekozen voor een drietrapsstrategie, die uitgaat van het principe dat een overvloed aan water wordt opgevangen waar deze ontstaat. Met de nota 'Anders omgaan met water' streeft het Rijk naast integratie naar andere waterstrategieën vanuit het oogpunt van veiligheid en wateroverlast. Dat betekent dat het water niet meer zo snel mogelijk afgevoerd wordt, maar dat het water zolang mogelijk wordt vastgehouden onder andere in de bodem. Door het water zo lang mogelijk vast te houden wordt tevens verdroging voorkomen. De strategie vasthouden, bergen, afvoeren betekent ook dat het water de kans krijgt om langzaam in de grond te zakken.

- effecten voor het plangebied

Er wordt een onderzoek naar de wateromstandigheden ter plekke ingesteld. De resultaten, de oplossingen en uitvoeringsvoorstellen voor een goed waterbeheer zijn verwerkt in het hoofdstuk uitvoerbaarheid. Het onderzoeksrapport wordt aan dit plan toegevoegd.

3.2.3 Flora- en faunawet

Verplichtingen uit EG-richtlijnen moeten worden omgezet in nationaal recht. De soortenbescherming uit de Habitatrichtlijn is verwerkt in de Flora- en faunawet, die op 1 april 2002 in werking is getreden. De Flora- en faunawet heeft een aantal wetten op het gebied van soortenbescherming vervangen. De belangrijkste zijn de Vogelwet, de Jachtwet en de Wet bedreigde uitheemse diersoorten. Uit de Natuurbeschermingswet is het hoofdstuk soortenbescherming in de Flora- en faunawet opgenomen.

Wat betreft soortenbescherming, is de Flora- en faunawet van toepassing. Hierin wordt onder andere de bescherming van dier- en plantensoorten geregeld. Bij ruimtelijke ontwikkelingen dient te worden getoetst of er sprake is van negatieve effecten op de aanwezige natuurwaarden. Als hiervan sprake is, moet ontheffing of vrijstelling worden aangevraagd.

- effecten voor het plangebied

Er is onderzoek naar de plaatselijke flora- en fauna gegevens ingesteld. De resultaten, de oplossingen en uitvoeringsvoorstellen voor een goed flora- en faunabeheer zijn verwerkt in het hoofdstuk uitvoerbaarheid. Het onderzoeksrapport wordt aan dit plan toegevoegd.

3.2.4 Wet luchtkwaliteit

Op 15 november 2007 is de Wet luchtkwaliteit in werking getreden. Deze wet vervangt het Besluit luchtkwaliteit uit 2005 en is een implementatie van de Europese kaderrichtlijn luchtkwaliteit en de vier dochterrichtlijnen waarin onder andere grenswaarden voor de luchtkwaliteit ter bescherming van mens en milieu zijn vastgesteld.

Projecten die „niet in betekenende mate“ leiden tot een verslechtering van de luchtkwaliteit hoeven volgens de Wet luchtkwaliteit niet langer afzonderlijk te worden getoetst op de grenswaarde, tenzij een dreigende overschrijding van één of meerdere grenswaarden te verwachten is. Tot 2009 ligt de grens van „niet in betekenende mate“ volgens de gelijknamige AmvB bij 1% van de grenswaarde van een stof. Voor fijn stof en stikstofdioxide betekent dit een maximale toename van 0,4 µg/m³. Hiervan is volgens de ministeriële regeling „niet in betekenende mate“ sprake bij de realisatie van 500 woningen, met 1 ontsluitingsweg.

Dit laat onverlet dat burgers voldoende beschermd moeten worden tegen (tijdelijke) te hoge concentraties. Hiervoor is het noodzakelijk dat de luchtkwaliteit wordt betrokken in de afweging of er sprake is van „een goede ruimtelijke ordening“. Dit betekent dat de luchtkwaliteit „schoon“ genoeg moet zijn voor de functie die daar wordt toegelaten.

Het op te stellen bestemmingsplan is een conserverend plan en maakt in principe geen ontwikkelingen mogelijk. Het bestemmingsplan leidt dus niet tot een (significante) toename van het aantal verkeersbewegingen en daarmee niet tot een (significant) negatief effect op de luchtkwaliteit. Derhalve is geen luchtkwaliteitonderzoek nodig voor het gehele bestemmingsplan. Daar waar voorliggend bestemmingsplan ontwikkelingen mogelijk maakt, zal indien noodzakelijk wel een quick scan luchtkwaliteit uitgevoerd worden.

- effecten voor het plangebied

De ontwikkeling van een tweetal woningen leidt niet tot een (wettelijk onderkende-) significante toename van het aantal verkeersbewegingen. Derhalve behoeft geen onderzoek in het kader van de Wet luchtkwaliteit verricht te worden.

3.2.5 Wet geluidhinder

Geluidhinder kan ontstaan door verschillende activiteiten. In de Wet geluidhinder en de Wet milieubeheer zijn geluidsnormen opgenomen voor wegverkeerslawaaai, railverkeerslawaaai en industrielawaai. Deze normen geven de hoogst acceptabele geluidsbelasting bij geluidsgevoelige functies zoals woningen. Bij het bepalen van de maximaal toegestane geluidsbelasting maakt de Wet onderscheid tussen bestaande situaties en nieuwe situaties. Nieuwe situaties zijn nieuw te bouwen geluidsgevoelige functies of nieuwe geluidhinder veroorzakende functies.

Als in een zone langs een weg nieuwe situaties mogelijk worden gemaakt, dan moet een akoestisch onderzoek worden uitgevoerd. De breedte van de zone is afhankelijk van het aantal rijstroken, het stedelijk gebied en de maximum snelheid. In het akoestisch onderzoek kunnen wegen waar een maximum snelheid van 30 km/u geldt buiten beschouwing blijven. In onderstaande tabel zijn de zonebreedten aangegeven.

Aantal rijstroken	Stedelijk gebied	Buitenstedelijk gebied
5 of meer	350 m	600 m
3 of 4	350 m	400 m
1 of 2	200 m	250 m

In nieuwe situaties is de voorkeursgrenswaarde aan de gevel 48 dB. Het college van Burgemeester en Wethouders hebben volgens artikel 83 van de Wet geluidhinder de bevoegdheid om hiervan ontheffing te verlenen (dit gebeurt door middel van een hogere waardeprocedure). Onderhavig bestemmingsplan biedt de mogelijkheid tot de bouw van twee woningen. Derhalve is een akoestisch onderzoek nodig.

- effecten voor het plangebied

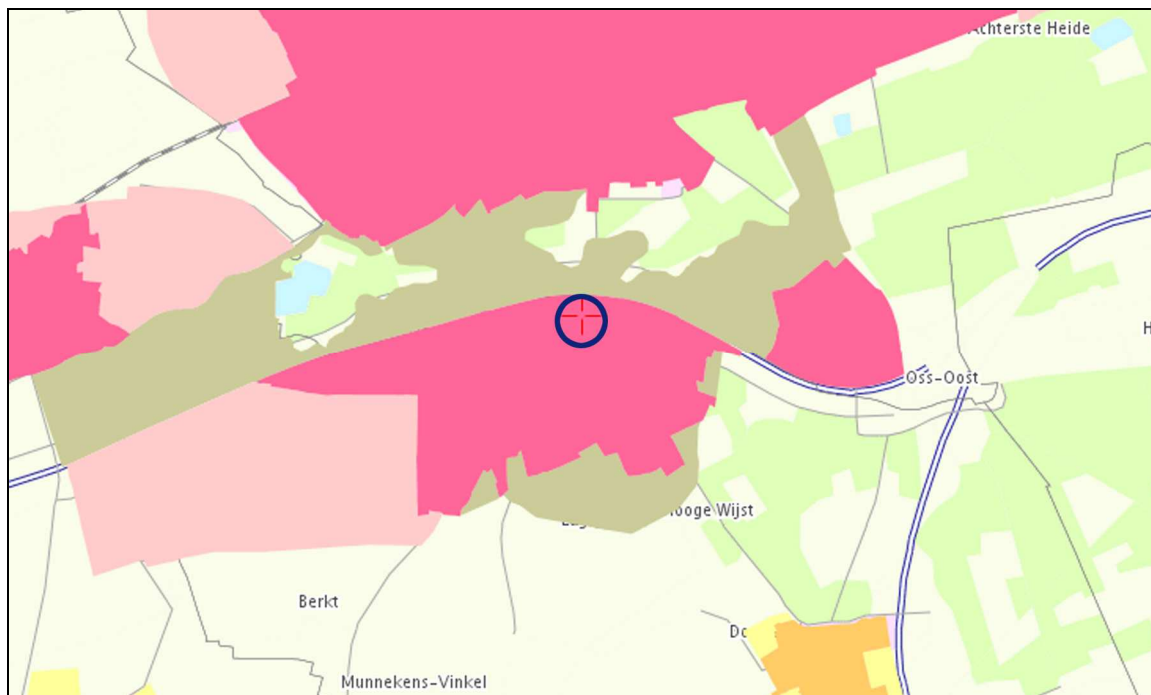
Bezien de aanwezigheid van een gezoneerde wegenstructuur in de omgeving zal een onderzoek worden ingesteld. De resultaten, de oplossingen en uitvoeringsvoorstellen voor een goed woonklimaat aangaande de in de Wet geluidhinder opgenomen vereisten zijn verwerkt in het hoofdstuk uitvoerbaarheid. Het onderzoeksrapport wordt aan dit plan toegevoegd.

3.3 Provinciaal- en regionaal beleid

3.3.1 Verordening ruimte Noord-Brabant

In de Wet ruimtelijke ordening is vastgelegd hoe de bevoegdheden voor de ruimtelijke ordening zijn verdeeld tussen rijk, provincie en gemeenten. Zo kan een provincie regels opstellen waarmee een gemeente bij de ontwikkeling van ruimtelijke plannen rekening mee moet houden. De provincie Noord-Brabant heeft daartoe een provinciale ruimtelijke verordening ontwikkeld.

Op 17 december 2010 is de Verordening Ruimte (fase 1 en fase 2) door Provinciale Staten vastgesteld. De verordening regelt enerzijds de onderwerpen zoals opgenomen in de eerdere Interimstructuurvisie, de Paraplunota en de regionale uitwerkingsplannen en anderzijds de onderwerpen zoals opgenomen in de nieuwe provinciale structuurvisie.

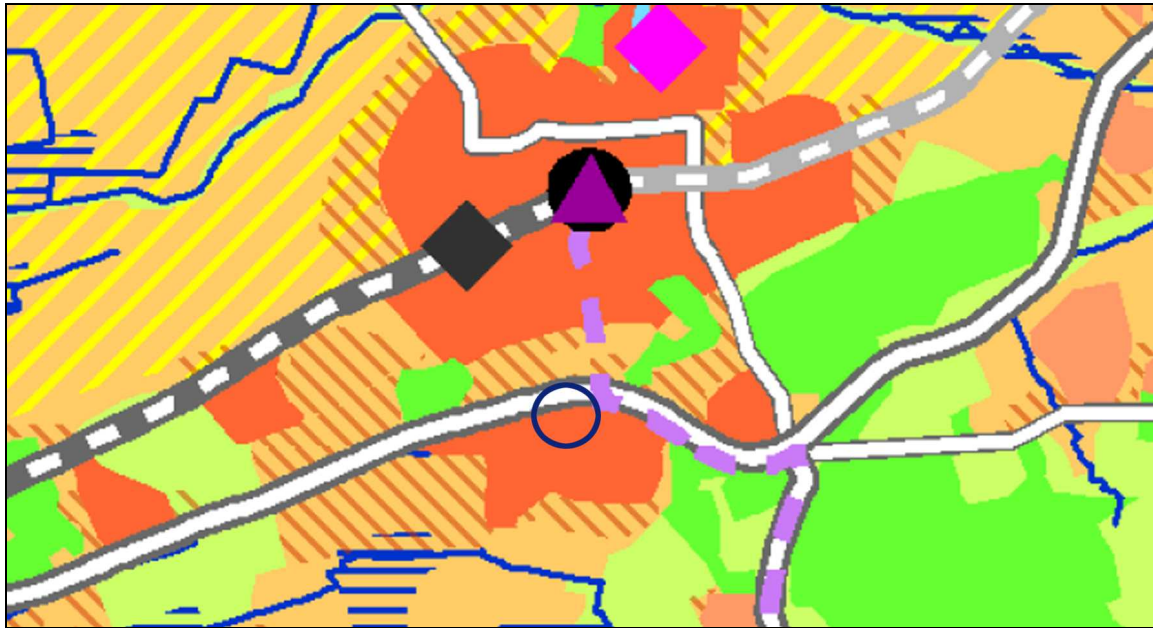


Uitsnede kaart: Verordening Ruimte Noord-Brabant (2010) met ligging van de planlocatie in 'Besluitvlak stedelijk gebied; stedelijk concentratiegebied' in kernen landelijk gebied'.

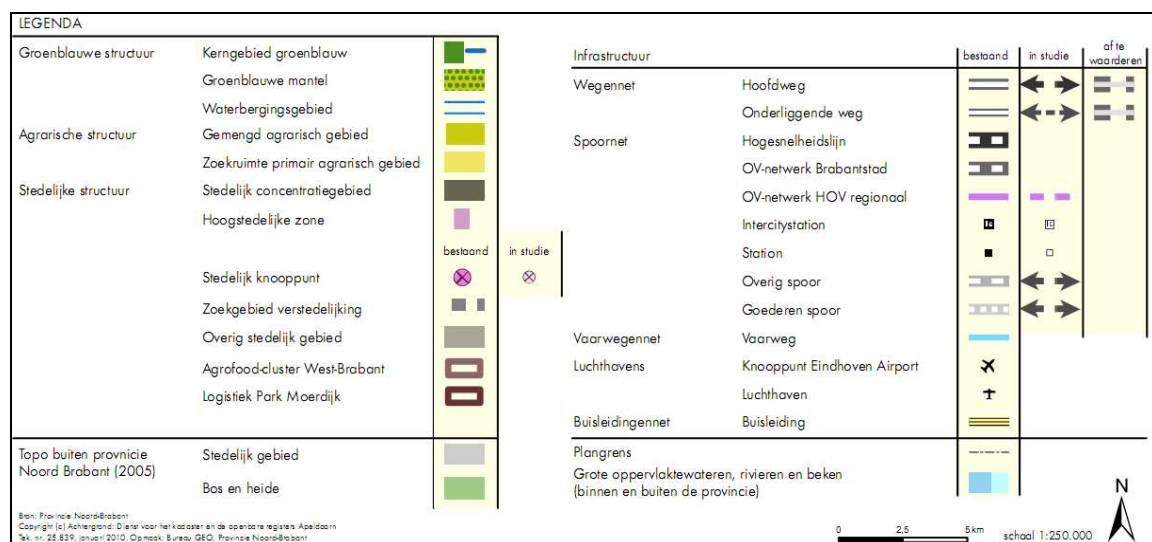
Op bovenstaande uitsnede van de provinciale kaart 'Verordening Ruimte' is de begrenzing van het bestaand- en toekomstig stedelijk gebied voor de kern Heesch weergegeven. Ten behoeve van de uitwerking van het provinciaal bundelingsbeleid is het te bebouwen (stedelijk-) gebied vastgelegd. Binnen het als zodanig aangewezen stedelijk gebied is de gemeente in het algemeen vrij –binnen de grenzen van andere wetgevingen– om te voorzien in stedelijke ontwikkeling. Dit gebied is van toepassing voor de onderhavige herziening omdat de ontwikkeling binnen de kern van Heesch, in het 'Besluitvlak stedelijk gebied; stedelijk concentratiegebied', is gelegen.

- effecten voor het plangebied

Het bouwvoornemen betreft een kleinschalige ontwikkeling. De Provinciale Verordening Ruimte gaat niet in op een dergelijke kleinschalige ontwikkelingen. Het initiatief betreft het bouwen van 2 woningen binnen een bestaand stedelijk gebied van een landelijke kern. De provincie en de gemeente hebben hier beleid voor opgesteld. Als blijkt dat het initiatief hier binnen past, dan voldoet de ontwikkeling tevens aan het Provinciaal beleid.



Uitsnede: Provinciale 'Structuurvisie Ruimtelijke Ordening'; met ligging van de locatie aan de noordrand Heesch.



Legenda 'Structuurvisie Ruimtelijke Ordening' (Bron: provincie Noord-Brabant, oktober 2010)

3.3.2 Structuurvisie Ruimtelijke Ordening (SVRO)

Op 1 oktober 2010 is door Provinciale Staten de SVRO vastgesteld. Het plan geeft de hoofdlijnen weer van het provinciaal ruimtelijk beleid tot 2025 met een doorkijk naar 2040. De structuurvisie is bindend voor al het ruimtelijk handelen van de provincie. Het plan vormt de basis voor de wijze waarop de provincie de instrumenten inzet die de Wet ruimtelijke ordening (Wro) biedt. De structuurvisie ondersteunt daarnaast het beleid op andere provinciale beleidsterreinen. Een deel van het provinciale beleid uit de vigerende beleidsstukken is nog steeds actueel en blijft ongewijzigd. De provinciale sturingsfilosofie is gebaseerd op vijf thema's: ontwikkelen, ordenen, beschermen, regionaal samenwerken en stimuleren.

Voor de onderhavige planlocatie is met name het thema 'de beschermende rol', zorgvuldig ruimtegebruik, van betekenis. Bij ruimtelijke afwegingen betekent dat eerst gekeken wordt naar mogelijkheden voor intensivering of hergebruik op of binnen bestaand bebouwd gebied. De provincie wil nieuw ruimtebeslag zoveel mogelijk voorkomen.

Het plangebied is gelegen in het besluitvlak Bestaand stedelijk gebied; stedelijk concentratiegebied.

- effecten voor het plangebied

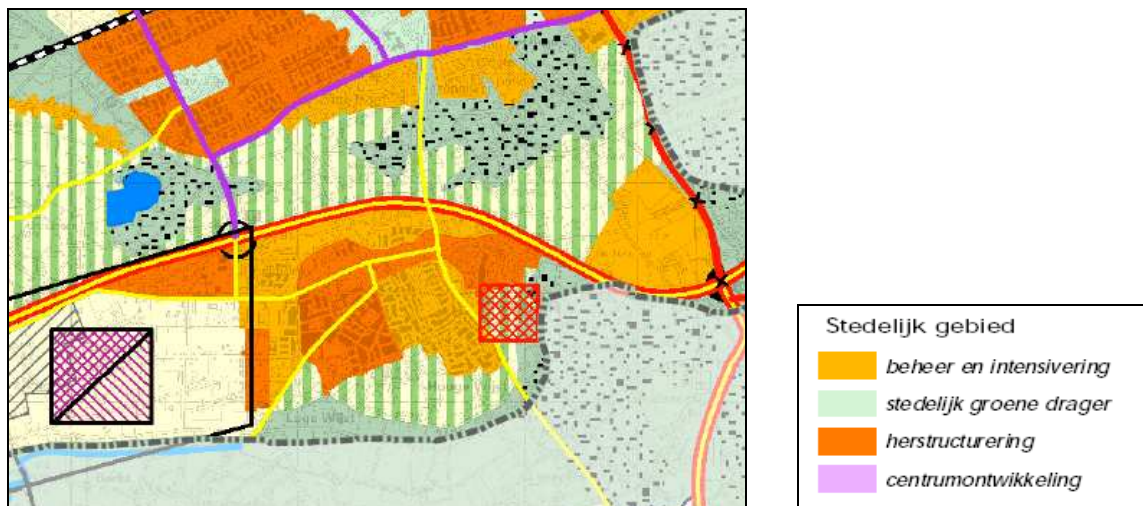
Voor de locatie is de voorgestane ontwikkeling zijn de provinciale Verordening ruimte en de Structuurvisie geen belemmeringen voor het binnen het plangebied beoogde initiatief opgenomen. De voorgestane ontwikkeling van het plangebied sluit aan bij het op dit moment van toepassing zijnde provinciaal beleid.

3.4 Regionaal beleid

3.4.1 Uitwerkingsplan Waalboss

Het uitwerkingsplan Waalboss betreft een stedelijke regio en gaat over grote delen van het grondgebied van acht gemeenten: 's-Hertogenbosch, Oss, Waalwijk, Loon op Zand, Heusden, Vught, Bernheze en Maasdonk. In dit plan worden voor de periode tot 2015 de nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen vastgelegd. Het stedelijk gebied van Oss, Berghem en Heesch is één van de concentratieplekken van verstedelijking in de regio Waalboss. Het gebied ligt centraal tussen 's-Hertogenbosch, Eindhoven-Helmond, Uden-Veghel en Arnhem-Nijmegen. De aanleg van de A50 en het opwaarderen van de N59 tot A59 verbeteren de ruimtelijk economische positie van dit stedelijk gebied aanzienlijk. Er wordt gekozen om een forse opgave voor zowel wonen als werken hier een plek te geven.

De verdere groei van het stedelijk gebied zal zich niet beperken tot de stad Oss. Nieuwe verstedelijking zal moeten passen binnen de ruimtelijke opbouw van het gebied. De kernen Heesch en Berghem vormen een functioneel samenhangend geheel met Oss, met elk een eigen ruimtelijke identiteit, die behouden blijft. Zij ondergaan een geleidelijke transformatie van dorpskern tot onderdeel van een stedelijke concentratie in de regio Waalboss. Het totale stedelijke gebied Oss, Heesch en Berghem voorziet in een breed aanbod woon- en werklocaties.



Uitsnede plankaart Uitwerkingsplan Waalboss; kern Heesch en omgeving met legenda

De kern Heesch staat voor de geleidelijke transformatie van kern in het landelijke gebied, naar zelfstandig onderdeel van het stedelijke gebied Oss, Berghem en Heesch. De ruimte voor verstedelijking is de afgelopen decennia gebruikt voor het aanleggen van diverse woonwijken. Hierdoor is Heesch de grootste (woon)kern geworden in de gemeente Bernheze. Voor woningbouw worden in eerste instantie de herstructurerings- en inbreidingsmogelijkheden benut. Daarnaast zijn er mogelijkheden voor uitbreidingen. De oostzijde van de kern is gelegen tegen de uitlopers van de RLNE de Maasvallei. Verdere ruimte voor verstedelijking is hier beperkt.

Aan de zuidzijde van de kern is een cultuurhistorisch waardevolle kernrandzone gelegen. Deze zone vormt een te beschermen overgang naar de landelijke gebieden meer ten zuiden. Met respect voor de historische bebouwingsstructuur en de waterhuis-houdkundige voorwaarden zijn er mogelijkheden om aan de zuidzijde van Heesch beperkte woningbouw toe te laten.

- effecten voor het plangebied

Het uitwerkingsplan Waalboss geeft aan dat planlocatie in de kern van Heesch met name aangeduid is als "Beheer en intensivering" en als "Herstructurering". Daarnaast zijn er gebieden waar uitbreidingen kunnen plaatsvinden, deze zijn aangegeven als "te ontwikkelen woningbouw" en "transformatie afweegbaar". De planlocatie ligt hierbinnen.

3.4.2 Waterschapsbeleid van Aa en Maas

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

1 Wateroverlastvrij bestemmen

Bij de locatiekeuze voor nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen dient rekening te worden gehouden met de norm uit het Nationaal Bestuursakkoord Water (NBW). In eerste instantie zal bij de locatiekeuze van een ontwikkeling gezocht moeten worden naar een plek „die hoog en droog genoeg” is. Mocht dit echter niet mogelijk of wenselijk zijn, dan zal in de compenserende of mitigerende sfeer gezocht moeten worden naar maatregelen die het gewenste beschermingsniveau tegen wateroverlast helpen realiseren. Liever nog dan mitigeren of compenseren, wordt bij voorkeur gebouwd op locaties die als gevolg van hun ligging nú al voldoen aan de NBW-norm voor de toekomstige functie.

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. Afhankelijk van de omstandigheden ter plaatse kan een compromis gesloten worden, waarbij de minimale inzet (in bestaand bebouwd gebied) is om het vuile en het schone water gescheiden aan te bieden op het (reeds aanwezige) gemengde rioolstelsel. Het waterschap zal echter niet akkoord gaan met de aanleg van nieuwe gemengde rioolstelsels.

3 Doorlopen van de afwegingsstappen: hergebruik – infiltratie – buffering – afvoer

In aansluiting op het landelijke beleid (NW4, WB21) hanteert het waterschap het beleid dat bij nieuwe plannen altijd onderzocht dient te worden hoe omgegaan kan worden met het schone hemelwater. Hierbij worden de afwegingsstappen „hergebruik - infiltratie - buffering - afvoer” (afgeleid van de trits „vasthouden - bergen - afvoeren”) doorlopen. Hergebruik van hemelwater wordt voornamelijk overwogen bij grootschalige voorzieningen als scholen, kantoorgebouwen e.d. Voor particuliere woningen wordt dit, ook gezien de landelijke ervaringen met grijswatersystemen, niet gestimuleerd. Binnen de grondwaterbeschermingsgebieden kunnen door de grondwaterbeheerder (provincie) aanvullende kwalitatieve eisen gesteld worden in de Provinciale Milieu Verordening. Ook kan een vergunning nodig zijn van de grondwaterbeheerder.

4 Hydrologisch neutraal ontwikkelen.

Nieuwe ontwikkelingen dienen te voldoen aan het principe van hydrologisch neutraal ontwikkelen, waarbij de hydrologische situatie minimaal gelijk moet blijven aan de uitgangssituatie. Hierbij mag de natuurlijke GHG (Gemiddeld Hoogste Grondwaterstand) niet verlaagd worden en mag bijvoorbeeld bij transformatie van landelijk naar bebouwd gebied de oorspronkelijke landelijke afvoer in de normale situatie niet overschreden worden. Het waterpeil sluit aan bij optimale grondwaterstanden en in poldergebieden worden seizoensfluctuaties toegestaan.

5 Water als kans

Water wordt door stedenbouwkundigen bij inrichtingsvraagstukken vaak benaderd als probleem (“er moet ook ruimte voor water gecreëerd worden, en m2 zijn duur”). Dat is erg jammer, want water kan ook een meerwaarde geven aan het plan, bijvoorbeeld door gebruik te maken van de belevingswaarde van water. Zo is „wonen aan het water” erg gewild, een mooie waterpartij met bijbehorend groen wordt door vele inwoners gewaardeerd.

6 Meervoudig ruimtegebruik

Zoals hiervoor al aangegeven, is ruimte (voor water) duur. Maar door bij de inrichting van een plangebied ruimte voor twee of meer doeleinden te gebruiken, is het “verlies” van vierkante meters als gevolg van de toegenomen ruimtevraag vanuit water te beperken. Zo is het in bepaalde gevallen mogelijk om het flauwe talud ook te gebruiken als onderhoudsstrook. Flauwe taluds geven veel ruimte

voor buffering van water, maar zijn ook te gebruiken voor recreatieve doeleinden (een fietspad dat af en toe niet te gebruiken is).

7 Voorkomen van vervuiling

Bij de inrichting, bouw en beheer van gebieden wordt het milieu belast. Vanuit zijn wettelijke taak ten aanzien van het waterkwaliteitsbeheer streeft het waterschap er naar om nieuwe bronnen van verontreiniging zo veel mogelijk te voorkomen (bronaanpak zoals verwoord in het emissiebeheersplan). Het waterschap besteedt hier reeds aandacht aan in de fase van de watertoets, zodat dit aspect als randvoorwaarde kan worden meegenomen in het verdere ontwerpproces.

8 Waterschapsbelangen

Er zijn waterschapsbelangen met een ruimtelijke component. Dit betreft het volgende:

- a ruimteclaims voor waterberging
- b ruimteclaims voor de aanleg van natte EVZ's en beekherstel
- c aanwezigheid en ligging watersysteem
- d aanwezigheid en ligging waterkeringen
- e aanwezigheid en ligging van infrastructuur en ruimteclaims ten behoeve van de afvalwaterketen in beheer van het waterschap.
- *effecten voor het plangebied*

Er is onderzoek naar de wateromstandigheden ter plekke ingesteld. De resultaten, de oplossingen en uitvoeringsvoorstellen voor een goed waterbeheer zijn verwerkt in het hoofdstuk uitvoerbaarheid. Het onderzoeksrapport wordt aan dit plan toegevoegd.

3.4.3 Toetsinstrumentarium hydrologisch neutraal ontwikkelen

Waterschap De Dommel en Waterschap Aa en Maas hebben in de notitie "Ontwikkelen met duurzaam wateroogmerk" (11 juli 2006) een definitie en randvoorwaarden gegeven voor het Hydrologisch Neutraal Ontwikkelen. Daarbij is een vertaalslag gemaakt naar vijf toetsaspecten waaraan een plan of ontwikkeling getoetst kan worden. Voor de toetsing zijn drie methodieken onderscheiden met een verschillend detailniveau: de kengetallen methode, het bakjesmodel en een (geo)hydrologische modellering.

In dit project is een toetsinstrumentarium ontwikkeld om het Hydrologisch Neutraal Ontwikkelen te implementeren in het watertoetsproces en de verschillende aspecten van een plan daadwerkelijk te kunnen toetsen. Daarbij is echter geen onderscheid gemaakt tussen de kengetallenmethode of het bakjesmodel, maar is voor alle kleine tot middelgrote plannen één eenduidig toetsinstrumentarium ontwikkeld.

Hydrologisch neutraal ontwikkelen houdt in dat de ontwikkeling geen hydrologische achteruitgang ten opzichte van de referentiesituatie tot gevolg heeft.

Er mogen geen hydrologische knelpunten worden gecreëerd voor de te handhaven en de vastgelegde toekomstige landgebruikfuncties in het plangebied en het beïnvloedingsgebied.

Concreet betekent dit dat:

- De afvoer uit het gebied niet groter is dan in de referentiesituatie;
- De omvang van grondwateraanvulling in het plangebied gelijk blijft of toeneemt;
- De grond- en oppervlaktewaterstanden in de omgeving gelijk blijven, of verbeteren voor de huidige en toekomstige landgebruikfuncties;
- De (grond)waterstanden in het plangebied moeten aansluiten op de (nieuwe) functie(s) van het plangebied zelf;
- Het plangebied zo moet worden ingericht, dat de gevolgen van vastgestelde toekomstige ontwikkelingen in de omgeving, die van invloed zijn op de (grond)waterstanden, niet leiden tot knelpunten in het plangebied.

Voor de initiatieven welke in het bestemmingsplan worden meegenomen, zal een watertoets uitgevoerd worden, waarbij rekening wordt gehouden met de uitgangspunten uit het Waterschapsbeleid en het hydrologisch neutraal ontwikkelen.

- *effecten voor het plangebied*

Er wordt een onderzoek naar de wateromstandigheden ter plekke ingesteld. De resultaten, de oplossingen en uitvoeringsvoorstellen voor een goed waterbeheer zijn verwerkt in het hoofdstuk uitvoerbaarheid. Het onderzoeksrapport wordt aan dit plan toegevoegd.

3.5 Gemeentelijk beleid

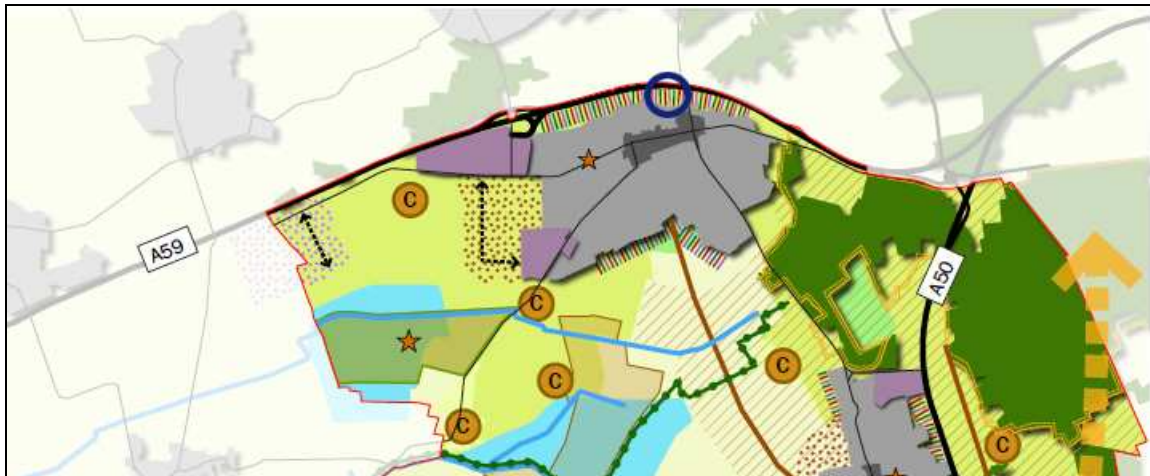
3.5.1 Structuurvisie Bernheze (2010)

In december 2003 heeft de gemeenteraad van Bernheze de Structuurvisie Plus 'Bernheze op koers' vastgesteld. Mede naar aanleiding van de inwerkingtreding van de Wet ruimtelijke ordening in juli 2008, waardoor gemeenten verplicht zijn te beschikken over een gemeentelijke structuurvisie, is besloten om een nieuwe structuurvisie voor het hele gemeentelijke grondgebied op te stellen. In 2010 is deze structuurvisie vastgesteld. Enerzijds vormt de nieuwe structuurvisie een herijking van de bestaande StructuurvisiePlus. De grote lijnen die in deze structuurvisie zijn uitgezet, zijn tegen het licht gehouden en al dan niet overgenomen in de nieuwe Structuurvisie Bernheze. Doordat beleidsvoornemens en ontwikkelingen die in de StructuurvisiePlus waren voorzien, in de tussenliggende periode tot uitvoering zijn gekomen of gewijzigd zijn, was een integrale actualisatie van het ruimtelijk beleid noodzakelijk. Anderzijds is de structuurvisie aangepast aan de eisen en mogelijkheden die in de Wro zijn opgenomen. De gemeente Bernheze beoogt met de Structuurvisie meerdere doelen te bereiken:

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

Om zo goed mogelijk bij bovenstaande doelstellingen aan te sluiten, worden in de Structuurvisie Bernheze twee delen onderscheiden:

- Deel A Ruimtelijk casco: in dit deel wordt vanuit een bondige analyse een visie geformuleerd op het plangebied. Het ruimtelijk casco haalt samenhangende structuren naar boven en koppelt hier strategieën aan. Dit casco vormt een afwegings- en inspiratiekader voor ruimtelijke ontwikkeling.
- Deel B Uitvoeringsprogramma: in dit deel worden de ruimtelijke opgaven voor de korte en middellange termijn benoemd en de meest geschikte locaties hiervoor aangewezen. Daarnaast wordt hier door de gemeente Bernheze geformuleerd welke concrete projecten en plannen op korte termijn richting uitvoering worden gebracht en hoe deze gerealiseerd gaan worden.



Uitsnede van de Ruimtelijk Casco-kaart met ligging planlocatie.

(Bron: SV Bernheze 2010)

Legenda behorende bij het Ruimtelijk Casco			
Open landschap	Snelwegen	Dorpen	
Halfopen landschap	Provinciale wegen	Bebouwingsclusters	
Besloten landschap	Lokale wegen	Centrumgebieden	
Ruimte voor water	Nieuwe wegen	Bedrijventerreinen	
Waterlopen	Kanaal	LOG	
Cultuurhistorisch waardevol landschap	EVZ	Intensieve recreatie	
Cultuurhistorisch waardevol landschap peelandbreuk	Recreatieve verbinding	Recreatiegebieden	
Cultuurhistorisch landgoed		Zoekgebied bedrijventerrein	
Cultuurhistorisch waardevol object		Zoekgebied wonen	
		Af ronding dorpsrand	

Legenda behorend bij de Ruimtelijk Casco-kaart

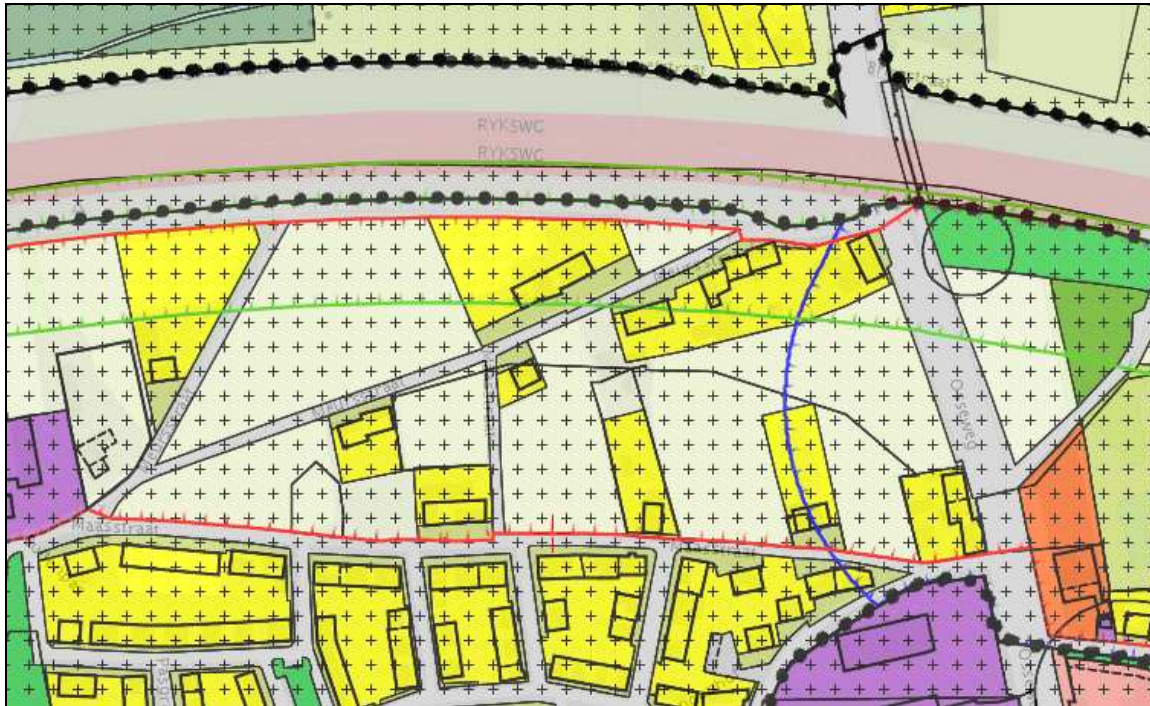
Ten aanzien van het onderhavige plangebied wordt in Deel A aangegeven dat het centrum van Heesch zich van de kleinere kernen in de gemeente Bernheze onderscheidt door de grotere omvang en het voorzieningenniveau. Heesch is met name georiënteerd op het nabijgelegen Oss. De strategie voor het centrum van Heesch is gericht op handhaving en waar mogelijk versterking van de functiemenging. Het centrum moet herkenbaar zijn en blijven als plek waar functies samenkomen en een grote mate van dynamiek ontstaat.

- effecten voor het plangebied

De planontwikkeling is gelegen binnen de aanduiding 'halfopen landschap' en binnen de aanduiding 'afronding dorpsrand'. Het beleidsplan 'Structuurvisie Bernheze 2010' verzet zich niet tegen de bouw van de twee woningen aan de Maasstraat.

3.5.2 Vigerend bestemmingsplan 'Kommen van Bernheze'

Het onderhavige plangebied waar de herziening betrekking op heeft is gelegen in het bestemmingsplan 'Kommen van Bernheze' van de gemeente Bernheze en is bestemd als: enkelbestemming: 'Agrarisch', dubbelbestemming Waarde -Archeologie 2 en met gebiedsaanduiding 'Wro-zone-wijzigingsgebied 1'.



Uitsnede uit het bestemmingsplan 'Kommen van Bernheze' uit 2010

De bestaande agrarische woning met het bijbehorende bijgebouw aan de Meursstraat is met de vaststelling van het bestemmingsplan 'Kommen van Bernheze' op 01 juni 2011 reeds met de functie 'wonen' ingepast.

- effecten voor het plangebied

Binnen de vigerende bestemmingen van het bestemmingsplan 'Kommen van Bernheze' is de bouw van 2 woningen op de voorgenomen locaties niet mogelijk. Het gemeentebestuur acht de toekomstige realisering, onder voorwaarden, mogelijk indien een herzieningsplan wordt voorgelegd en de daarvoor wettelijk geëigende procedures worden gevolgd. Dit bestemmingsplan voorziet daarin.

3.5.3 Welstandsnota Bernheze

Op 1 juli 2004 is de welstandsnota van Bernheze in werking getreden. De nota behandelt het juridisch en organisatorisch kader, geeft een beschrijving van bebouwingstypen en een uitwerking voor de verschillende gebieden waaruit de gemeente is opgebouwd. Voor lichte bouwvergunningsprocedures zijn sneltoetscriteria gegeven. Voor de hele gemeente zijn bebouwingstypen gecategoriseerd. Hierbij wordt een onderverdeling gemaakt in vijf hoofdcategorieën: historisch gegroeide woongebieden, planmatig gegroeide woongebieden, bedrijvengebieden, groene gebieden en bijzondere bebouwingstypen. Voor elke gebiedsuitwerking is een kaart gemaakt met daarop aangegeven waar welk bebouwingstype zich bevindt. Voor het centrum van Heesch zijn de categorieën historisch bebouwingslint ('t Dorp), individuele woningbouw en wonen in samenhang (Hoogstraat) de belangrijkste bebouwingstypen. Daarnaast zijn een groot aantal andere bebouwingstypen aanwezig. Naast de bebouwingstypen zijn er specifieke objecten en ensembles, zoals gemeentelijke monumenten en architectonisch waardevolle panden aangemerkt. Binnen Heesch komen geen

specifieke ensembles voor. Wel is de omgeving van De Misse als ensemble aangeduid om te waarborgen dat de nieuwe ontwikkeling rond het plein een hoge kwaliteit bereikt. Door deze aanwijzing wordt voor dit gebied het hoogste welstandsniveau gehanteerd. In het kader van het welstandsbeleid moeten alle objecten getoetst worden aan het bebouwingstype en eventueel aan de kenmerken van het betreffende specifieke object. De zwaarte van toetsing blijkt uit het op een derde kaart aangegeven welstandsniveau. Hierop zijn vier niveaus vastgesteld: hoog, regulier, laag en welstandsvrij. Met het welstandsniveau geeft de gemeente aan welk kwaliteitsniveau wordt verwacht in een bepaald gebied. Binnen Heesch komen geen welstandsvrije gebieden voor. De andere niveaus komen alle drie in het centrum of de directe omgeving voor. Alle bebouwing in het historische lint ('t Dorp) is ingedeeld in het hoogste welstandsniveau (niveau 1). Reden hiervoor zijn het cultuurhistorisch belang en de onderlinge samenhang. Ook de gebieden rond De Misse en rond de kruising Graafsebaan – Nistelrodese-/Osseweg worden vanwege het belang van toekomstige ontwikkelingen tot dit niveau gerekend. De bebouwing met een planmatig karakter wordt vanwege de samenhang gerekend tot niveau 2. Dit niveau komt binnen het plangebied niet voor, wel in de directe omgeving. De overige woningen binnen het plangebied vallen binnen niveau 3. Het gaat hierbij vooral om individuele woningbouw. De verschillende woningen vertonen enige samenhang, maar hebben daarnaast een zeer individueel karakter. De welstandstoetsing kan daarom minder streng zijn dan bouwplannen aan bijvoorbeeld 't Dorp.

- effecten voor de planontwikkeling

De bouwplannen zullen conform het gestelde bebouwingstype voor bebouwing aan de Maasstraat voldoen; welstandsniveau 1.

3.5.4 Verkeersstructuurplan Bernheze (2007)

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

- effecten voor de planlocatie

Binnen de uitgangspunten van het Verkeersstructuurplan is de Maasstraat aangewezen als een erftoegangsweg type 2. Hier geldt een 30 km/h regime.

3.5.5 Duurzaam bouwen (2009)

De gemeente Bernheze streeft bij nieuwe bouwplannen naar "duurzaam bouwen". "Duurzaam bouwen" betekent dat het volledige bouwproces zodanig wordt ingericht, dat de directe en indirecte schadelijke gevolgen voor het milieu zo beperkt mogelijk blijven. Voorts betekent het, dat de mogelijkheden voor milieu- en energiebesparende activiteiten zo breed mogelijk blijven. Duurzaamheid betekent dat een bouwplan voldoende ruimte biedt om - ook op de langere termijn - tegemoet te komen aan eventuele toekomstige woonwensen. In het kader van duurzaam bouwen, heeft de gemeente Bernheze, samen met andere gemeenten, woningcorporaties, architecten, bouwbedrijven en projectontwikkelaars in de regio noordoost Brabant, een convenant afgesloten met een looptijd tot december 2012. Dit convenant heeft betrekking op ontwikkelen/ontwerpen (stedenbouw), inrichten (grond-, weg- en waterbouw), bouwen en renoveren (woning- en utiliteitsbouw). De doelstelling van dit convenant is: "Duurzaamheid moet een vanzelfsprekend onderdeel zijn van bouwen en renoveren in de regio Noordoost Brabant". Eventuele toekomstige ontwikkelingen in het plangebied dienen te voldoen aan het convenant, dit geldt ook voor de initiatieven welke in dit bestemmingsplan meegenomen worden. Deze toets vindt plaats in het kader van de omgevingsvergunning.

- effecten voor de planlocatie

De in te dienen bouwplannen zullen voldoen aan de gestelde normen en uitgangspunten.

3.5.6 Ontwikkelingsvisie Noordrand Heesch (2009)

De kernrand van Heesch, gemeente Bernheze, heeft het karakter van een restzone. Daarbij ontbrak in het verleden een helder ontwikkelingsperspectief. Met de zich steeds weer aandienende initiatieven dreigen de aanwezige landschappelijke en cultuurhistorische kwaliteiten te verwateren en zelfs verdwijnen.

De gemeente Bernheze heeft in 2009 voor de noordrand van Heesch en voor het gebied Donzel-Doolhof Nistelrode een notitie laten opstellen met inspirerende ontwikkelingsvisies voor beide gebieden. Het gebied Noordrand Heesch bevindt zich tussen de A59 en de lijn Graafsebaan- Goorstraat- Maasstraat- Beellandstraat- Mgr van den Hurkiaan- Broekhoek-Cereslaan.

De visies zullen, na de politieke besluitvorming, hun juridisch-planologische vertaling krijgen in de actualisering van de bestemmingsplannen voor deze gebieden. Inmiddels is de visie in het vastgestelde bestemmingsplan ;Kommen van Bernheze" geïmplementeerd.

- uitwerking van de visie voor de noordrand van Heesch.

De bestaande openheid tegen de A59 zal grotendeels intact blijven. Met name langs de Goorstraat en de Graafsebaan zijn mogelijkheden voor wonen in het landschap. Daarbij zullen wel de hinderzones van de A59 en de Graafsebaan in acht moeten worden genomen. Met betrekking tot de functie als bufferzone, en de keuze van de waardevolle open plekken, dient dezelfde strategie te worden gevolgd als voor het middengebied:

zorgvuldige positionering van zichtrelaties waarbij bebouwing, openheid en begroeiing in één oogopslag zijn waar te nemen.

Waar dit nodig is, kunnen percelen (gedeeltelijk) worden ingeplant met bomen. Nabij de brede Osseweg is de sfeer die van een bedrijventerrein. Aanvullende boombeplanting kan het beeld verzachten en dorpser maken. Hierbij dient de kleinschaligheid en het wonen in een buurtschapachtige omgeving leidend te zijn. Om het overgangsgebied tevens als bufferzone in te zetten is het noodzakelijk dat naast de woonfunctie ook het groene karakter van het gebied onderstreept wordt. Hiervoor is de keus gemaakt de reeds aanwezige open gebieden, waar ze een toegevoegde waarde hebben voor de beleving van het gebied, intact te laten. De beleving van het landelijk gebied wordt gewaarborgd door de zorgvuldige positionering van zichtrelaties waarbij bebouwing, openheid en begroeiing in één oogopslag zijn waar te nemen.

Met deze strategie is het mogelijk de lintstructuren in het gebied te versterken. Bij het versterken van de lintstructuur worden nieuwe woningen gepositioneerd aan de weg. We spreken dan van "wonen in het landschap".

- effecten voor de planlocatie

De strategie en uitgangspunten van deze visie zijn geïmplementeerd in het bestemmingsplan 'Kommen van Bernheze'. De planuitwerking in de vorm van de stedenbouwkundige opzet en architectuur zullen worden gerespecteerd.

HOOFDSTUK 4. PLANBESCHRIJVING

4.1 Algemeen

Door het gemeentebestuur en de Raad zijn een aantal beleidsuitgangspunten, ontwerprichtingen en uitgangspunten voor de locatie gegeven. Onderstaand zijn de uitgangspunten uitgewerkt en vormgegeven.

4.2 Inleiding

De planlocatie Maasstraat wordt een kleinschalig woningbouwproject waarbij naar een landelijk karakter wordt gestreefd. Beoogd wordt kleinschaligheid en diversiteit van de nieuwbouw en de verwevenheid met het landschap. Een belangrijk uitgangspunt bij de ontwikkeling van de locatie is het op een 'natuurlijke wijze' invoegen binnen de bestaande verkavelingstructuur. De toevoeging van twee vrijstaande woningen en een goede landschappelijke inpassing zal onderdeel uitmaken van de verbetering van de algehele ruimtelijke situatie.

4.3 Schetsverkaveling

De planopzet gaat uit van een verbetering van de plaatselijke ruimtelijke kwaliteiten. Een van de verbeteringen betreft het nadrukkelijker aangeven van de oorspronkelijke verkaveling met nieuwe aanplant van bomenrijen en houtwallen. Hierdoor ontstaat een kleinschalig coulisselandschap waarin woonpercelen en weidegronden elkaar afwisselen. De houtwallen/boomsingels worden zodanig aangelegd dat de oorspronkelijke verkavelingstructuur (identiteit) van het gebied verbeterd wordt en dat op een aantal punten doorzichten naar het achtergelegen gebied openblijven. In de schets zijn een drietal doorzichten vanaf de Maasstraat van belang. Ter plaatse en in de omgeving van het zandpad, locatie 01 nabij het Mulderspad, worden een tweetal directe doorzichten naar de Meursstraat tot stand gebracht. Om de doorzichten zo min als mogelijk te belemmeren wordt de bouwmassa van locatie 01 loodrecht op de weg geprojecteerd.



Schetsverkaveling omgeving Maasstraat- Meursstraat

Tegenover Maasstraat no.9 wordt een direct doorzicht, over de weiden, naar de Meursstraat gerealiseerd. Verderop, ter plaatse van de T-splitsing Louisehof/Maasstraat wordt ook een

doorzicht naar 2 richtingen mogelijk gemaakt. Locatie 02 ligt nabij Maasstraat no. 4. De beschikbare ruimte/perceelsbreedte is breder dan die bij locatie 01 hierdoor kan de bouwmassa evenwijdig aan de Maasstraat geprojecteerd. Bovenstaand is de verkavelingstudie voor de planlocatie weergegeven.

In het plan zijn diverse 'principes' van dorps bouwen verwerkt:

- De nieuwe omgeving heeft een eigentijds- en kleinschalige karakter dat past bij de landelijke, in de loop der eeuwen gegroeide, opbouw;
- Bestaande toponiem respecteren;
- Openheid in het groen;
- Doorzichten naar het achterliggende landschap;
- Kavelgrootte en woningtypen zijn zo afgewisseld dat er ruimte zit tussen de woningen;
- Wisselende rooilijnen en wisselende kaprichtingen;
- Zichtbaarheid vanaf de openbare ruimte;
- Toepassing van natuurlijke materialen zoals baksteen, keramische- en rieten dakbedekkingen en houten ramen en kozijnen;
- Toepassing van inheemse haag- en boomsoorten.



Schetsverkaveling Maasstraat met de twee te bebouwen locaties

4.4 Beeldkwaliteit

Om het gewenste karakter te realiseren is, naast het verkavelingsplan, de vormgeving van de woningen, de inrichting van de verschillende gebruiksruidten de verschijningsvorm van de erfafscheidingen van belang.

In dit hoofdstuk worden deze aspecten kort behandeld in achtereenvolgens 'welstand en architectuur', 'openbare ruimte' en 'overig'.

- Architectuurgroepen

- - sfeer en karakter

De informele opzet van de planlocatie komt met name tot uiting in de relatieve 'losse' ordening van de woningen, het woningtype (vrije sector, grondgebonden woningen met een kap), de 'willekeurige' verdeling van de bijgebouwtjes en grotere bouwmassa's (boerderij-achtige woningen) over het plangebied en de variatie in goot- en nokhoogte, kaprichting en rooilijnen. Afstemming in materiaal- en kleurgebruik moet leiden tot een zekere mate van eenheid binnen de bestaande 'verzameling' van de woningen.

De woningen binnen het grotere plangebied en in de directe omgeving kennen over het algemeen een beheerst kleurgebruik. Heldere of schreeuwende kleuren komen nagenoeg niet voor. In dit beeldkwaliteitsplan wordt hierop aangesloten.

- Welstand

- Welstandsniveau

Voor het hele plangebied geldt welstandsniveau 1 uit de welstandsnota gemeente Bernheze.

- - algemene beeldkwaliteit

- Sprake moet zijn van individuele huizen met een eigen gezicht.

- Duidelijke hiërarchie in hoofd- en bijgebouwen. De woning bestaat uit een aaneenschakeling van eenvoudige volumes.

- - architectuur

- Eigentijdse dorpse architectuur.

- Sobere, heldere en ingetogen baksteen- of houtarchitectuur.

- Gevelopeningen (ramen en deuren) vormen uitsnijdingen in het gevelvlak zijn ondergeschikt aan het vlak. Gevel- en dakvlakken zijn duidelijk als element herkenbaar.

- - materiaal- en kleurgebruik

- Gevels in gebakken materiaal met de kleur(en) bruin, donkerrood of grijze kleur metselwerk. Houtbouw, met duurzaamheidcertificaat, is in beginsel toegestaan.

- Lichte kleur kozijnen en raampartijen als contrastwerking met de gevelvlakken.

- Blauwe/grijze of rode keramische pannen als dakbedekking. Een kapvlak gecombineerd met dakpannen en een rieten bedekking is mogelijk.

- Gebiedsarchitectuur

De bebouwingen binnen het gebied zijn divers. Aan de Meursstraat komen de meest traditionele bouwmassa's voor terwijl de bebouwing aan beide zijden van de Maasstraat van meer recente datum zijn. Daarom is er voor gekozen om binnen het gebied een tweedeling voor de te bouwen boerderijtypen te maken. Uitgangspunt is dat binnen het gehele gebied, ter versterking en ondersteuning, voor boerderijtypen te kiezen; aan de Maasstraat eigentijdse typen en aan de Meursstraat de meer traditionele typen zoals hieronder aangegeven.



Traditionele (nieuwe) hoofdmasa

- Eigentijdse boerderijtypen

Aan de Maasstraat worden op een tweetal kavels eigentijdse boerderijen gesitueerd.

In verband met een landschappelijke inpassing dienen de perceelgrenzen te worden ingeplant met houtwallen of boomsingels.



Eigentijds/klassiek



*** Bouwmassa**

De bouwmassa van de boerderij-woning heeft een eigentijdse uitstraling van een 'hoeve', boerderij of schuur. De bebouwing heeft een sterk horizontaal karakter. De verhouding tussen dakvlak en gevel is daarbij van belang; sprake moet zijn van een relatief lage gootlijn en een flinke kap. Aan de buitengevels kan, geïntegreerd in de bouwmassa, ook een buitenruimte (een veranda) te worden opgenomen.

*** Architectuur**

De architectuur van de "boerderij-woning" moet eenvoudig, terughoudend, ingetogen en eigentijds zijn. Vooral de eenvoudige basisvorm (als thema) moet primair tot uitdrukking worden gebracht. Een letterlijke architectonische interpretatie van een boerderij is niet gewenst.

*** Kappen**

De bouwwerken moeten worden voorzien van een flinke kap, kloek van vorm en met een lage gootlijn. De grote kappen bepalen in belangrijke mate het beeld van de landelijke ligging. Om de stoere hoofdvorm van de dakvlakken te behouden zijn dakkapellen niet toegestaan. Om een functioneel gebruik van de kap mogelijk te maken zijn dakramen en eventueel uitsneden, die geen afbreuk doen aan de hoofdvorm van de kap, ten behoeve van een dakterras wel mogelijk.

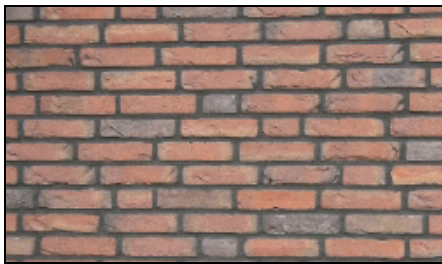
*** Gevelbeeld**

De boerderijwoning moet in samenhang met de bijgebouwen als één geheel worden vormgegeven; een gebouw met een kop en een eind.

*** Kleur en materiaalgebruik**

Als basismateriaal voor de gevels wordt in principe baksteen in een donkere (rood/bruine-) kleur voorgeschreven, al dan niet in combinatie met hout.

Andere moderne materialen zoals zink en aluminium worden niet bij voorbaat uitgesloten mits ze geen afbreuk doen aan het gewenste architectonische beeld; toepassing ervan is mogelijk. Ingetogen kleuren dienen te fungeren als basis. Kleuraccenten zijn mogelijk. Voor de daken wordt uitgegaan van dakpannen of riet of een combinatie daarvan. Gedeeltelijke toepassing van zinken daken wordt niet uitgesloten.



Baksteen in bruin- of donkerrode tinten



Rieten kap in combinatie met pannen

*** Duurzaam bouwen**

De doelstellingen uit het vigerende, regionale convenant duurzaam bouwen kunnen beschouwd worden als ondergrens. Het is de gemeentelijke ambitie om op een hoger niveau van duurzaam bouwen uit te komen dan in het convenant is verwoord.

- bijgebouwen

Per erf zijn meerdere forse vrijstaande bijgebouwen toegestaan. In de planregels van het bestemmingsplan zal de maatvoering van de bouwvlakken worden opgenomen. De bijgebouwen zijn ondergeschikt aan het hoofdgebouw en hebben de uitstraling van schuren bij de boerderijwoning.

- regenwater

Het infiltreren (bij hevige regenbuien) van regenwater kan bij voorkeur zichtbaar worden gemaakt bij zowel de woning als de tuin.

De percelen hebben voldoende ruimte voor de berging of infiltratie van het hemelwater. Afhankelijk van de bodemgeschiktheid kan een natuurlijke vijver of een wadi worden aangelegd. Natuurlijke infiltratie is eveneens mogelijk bij toepassing van een dakgootloze bouwwerken.

*** Perceelsinrichtingen**

Elk perceel kent naast de perceelbeplantingen een drietal gebruiksinrichtingen. De voortuin, de ruimte aan de straat, dient open en onbebouwd te blijven. Het bijbehorend erf, de ruimte direct achter de woning, mag met ondergeschikte aangebouwde of vrijstaande bijgebouwen bebouwd worden. De tuin daarachter, het open erf, kan worden ingericht als boomgaard, als dierenweide of een combinatie daarvan.

- Referentie perceelsinrichtingen



Hoogstamfruit in landelijke omgeving

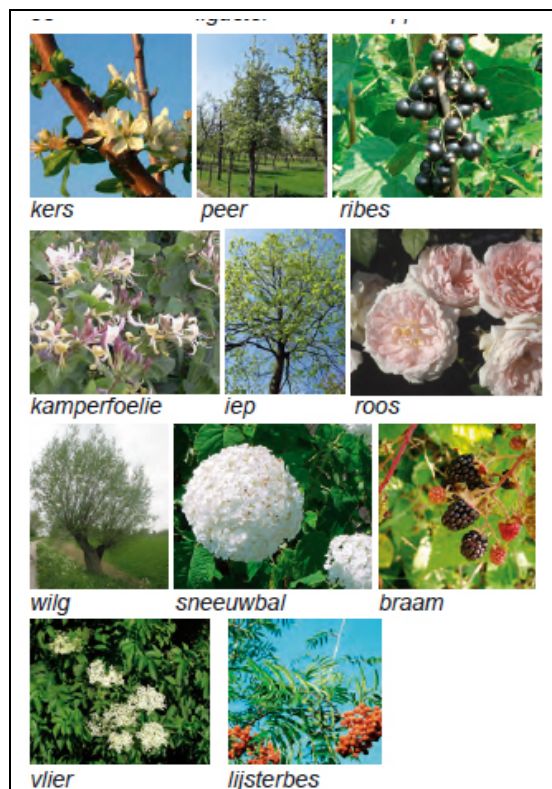


Boomgaarden; goed voor de landschappelijke verbeelding en schuilplek voor vogels.

- Groeninrichtingen, bomen en planten



Inheemse soorten



* Erfafscheidingen

Aan de straatzijde moet het erf worden begrensd met een haag van een inheemse soort (lijsterbes, liguster, haagbeuk etc.). Steen- of metaalachtige erfafscheidingen zijn, gelegen aan de openbare ruimten, niet toegestaan. Het natuurlijke- of een kunstmatige hoogteverschil op de 'boerenhuizenkavels' kan aanleiding zijn tot het ontstaan van natuurlijke begrenzingen tussen buitenterrassen en de tuin. Door de aanplant van bosschages ontstaan natuurlijk beschutte plekken waarbij de bebouwing gedeeltelijk opgaat in het groen. Hinderlijke inkijk bij de woningen wordt hierdoor voorkomen. Aan de westzijde worden de woningkavels afgeschermd met een aarden geluidwal. De hoogte en de lengte van de wal is wettelijk vastgelegd.



Gebakken of natuurlijke materialen op het erf

Parkeren

Op elk privé erf wordt een parkeervoorziening voor ten minste 2 motorvoertuigen gerealiseerd. Deze kan (door vormgeving en materialisering) er zo uit zien als een (logisch) onderdeel van het erf en niet al te nadrukkelijk als een parkeerplaats.

HOOFDSTUK 5. UITVOERBAARHEID

5.1 Inleiding

Voor de uiteindelijke verlening van de bouwvergunningen dienen meerdere onderzoeken te worden verricht die gericht zijn op de waarborging van een goed woon- en leefmilieu. Ook mogen geen bestaande waarden worden aangetast en dienen milieuhygiënische aspecten geen negatieve invloed op het bouwplan en de omgeving te hebben.

Na overleg met de gemeente zijn voor dit bestemmingsplan een aantal relevante onderzoeken uitgevoerd ten aanzien van een aantal aspecten; milieu, ecologische- en archeologische aspecten en een analyse planschaderisico. De genoemde onderdelen zijn in dit hoofdstuk als ondergebracht. Omdat verschillende bureaus verantwoordelijk zijn voor de onderzoeken, wordt in een aantal gevallen verwezen naar bijbehorende rapporten. De rapportages zijn als bijlage bij dit bestemmingsplan opgenomen. Onderstaand zijn de resultaten van de gevoerde onderzoeken samengevat weergegeven.

5.2 Archeologie

- 1 Samenvatting rapport

Synthegra heeft in opdracht van Milon bv een archeologisch bureauonderzoek en een inventariserend booronderzoek uitgevoerd voor twee locaties op een groter terrein aan de Maasstraat in Heesch. Het onderzoek is bekend onder: Bureauonderzoek en karterend veldonderzoek d.m.v. boringen, Maasstraat 7 te Heesch, Projectnummer : S100138.

De aanleiding voor het onderzoek is de voorgenomen nieuwbouw van een twee woningen op de locatie. De diepte van de toekomstige bodemverstoring is op dit moment onbekend, maar uitgaande van de aanleg van bouwputten voor de bebouwing zal de bodem waarschijnlijk tot in het archeologische niveau worden verstoord, dat in dit gebied vanaf het maaiveld verwacht kan worden.

- 2 Specifieke archeologische verwachting

Het plangebied ligt naar verwachting relatief hoog binnen een golvende dekzandvlakte, zonder beek of waterloop. Op grond van de ouderdom van het dekzand kunnen in het plangebied vindplaatsen aanwezig zijn vanaf het laat-paleolithicum tot en met de nieuwe tijd.

- 3 Resultaten veldonderzoek

De natuurlijke ondergrond in het plangebied (C-horizont) bestaat in beide plangebieden uit goed gesorteerd, goed afgerond dekzand behorend tot het Laagpakket van Wierden van de Formatie van Bostel. In het oostelijke plangebied is het dekzand aangetroffen vanaf een diepte van 40-180 cm beneden het maaiveld. In het westelijke plangebied is het dekzand aangetroffen vanaf een diepte van 105-150 cm beneden het maaiveld.

Westelijk plangebied (boring 1 t/m 4):

In het westelijke plangebied is in boringen 2 en 4 een bouwvoor (Ap-horizont) aangetroffen van 40 cm dik, direct op de C-horizont. In boring 4 zijn in de eerst 55 cm van de C-horizont lichtgrijze vlekken aangetroffen die wijzen op verstoring van de C-horizont. De bodem in boring 2 kan geïnterpreteerd worden als een gooreerdgrond. In boring 4 is sprake van een verstoorde gooreerdgrond. De bodem is in boringen 1 en 3 verstoord tot in de C-horizont.

Oostelijk plangebied (boring 5 t/m 11):

In het oostelijke plangebied is in boringen 7 tot en met 11 een bovengrond (A horizont) aangetroffen van 90 tot 135 cm dik direct op de C-horizont. Uitzondering is boring 9 waar onder de A horizont, op een diepte van 105 cm 130 cm beneden maaiveld, een geroerde AC-horizont is aangetroffen. De A-horizont bestaat uit een bouwvoor (Aap-horizont) met daaronder een eerdlaag (Aa-horizont) met daarin meerdere fasen. De eerdlaag bevat lichtere vlekjes wat wijst op een mogelijke verstoring. Vanwege de meer dan 50 cm dikke bovengrond kan de bodem in boring 7 tot en met 11 geclassificeerd worden als een hoge zwarte enkeerdgrond. In boringen 5 en 6 is de bodem verstoord tot in de C-horizont. De bodem is gebrokt en in boring 5 is op ruim 1 meter beneden het maaiveld plastic aangetroffen. De aangetroffen dikke Aa-horizont in het oostelijke plangebied is waarschijnlijk pas na de ontgronding opgebracht, waardoor het lijkt alsof er sprake is van een enkeerdgrond. Echter de bodem zal oorspronkelijk een gooreerdgrond zijn geweest.

- 4 Archeologische interpretatie veldonderzoek van de twee locaties

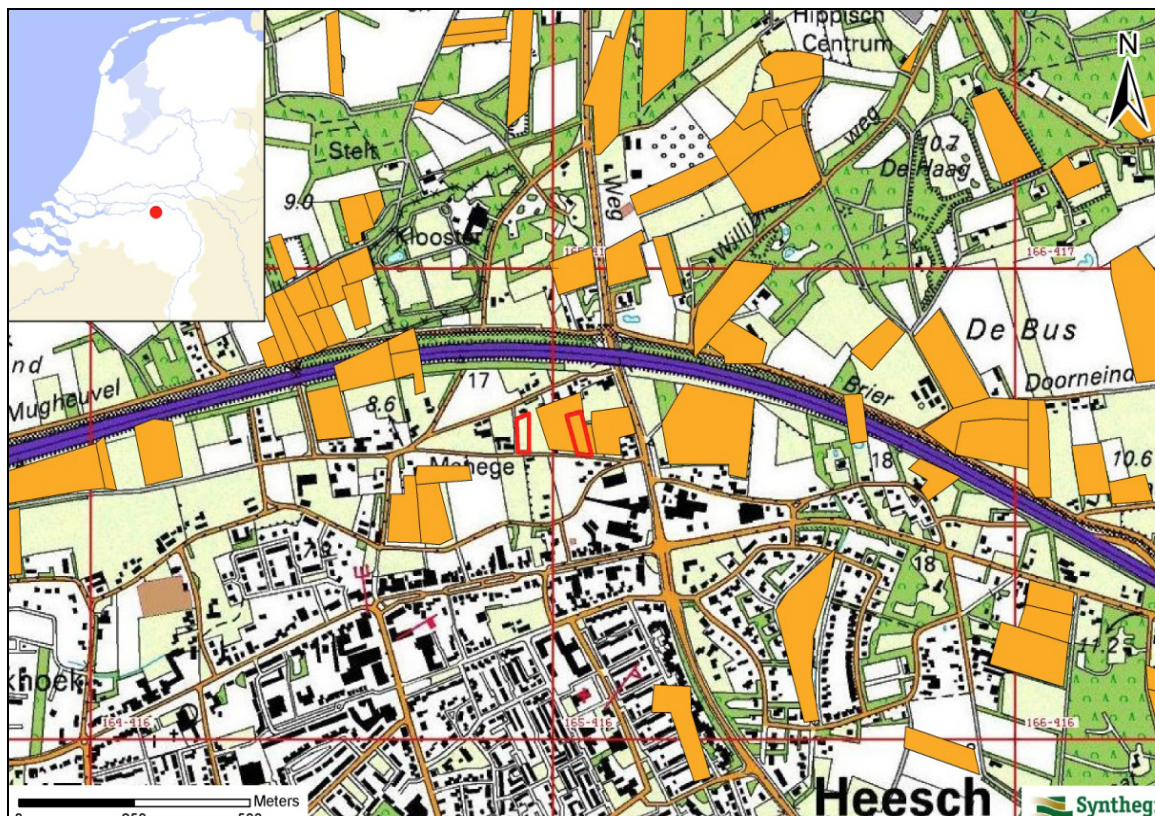
- Westelijke plangebied

De bodem in het westelijke plangebied is verstoord tot in de C-horizont. Dit betekent dat vuursteenvindplaatsen, die voornamelijk uit strooiing van fragmenten vuursteen bestaan, niet meer in situ liggen. De middelhoge verwachting voor vuursteenvindplaatsen kan daarom naar laag worden bijgesteld voor het westelijke plangebied. Nederzettingsresten uit het neolithicum tot en met de nieuwe tijd bestaan niet alleen uit fragmenten aardewerk, maar ook uit diepere

sporen zoals paalgaten en afvalkuilen. Deze sporen kunnen tot in de C-horizont reiken en zijn mogelijk nog intact. Tijdens het veldonderzoek bleek de bodem verstoord tot in de C-horizont. Bovendien zijn tijdens het booronderzoek geen archeologische resten of indicatoren aangetroffen, die wijzen op de aanwezigheid een vindplaats uit deze periode neolithicum tot en met de nieuwe tijd. Daarom kan de middelhoge en hoge verwachting om archeologische waarden uit de perioden neolithicum tot en met de nieuwe tijd aan te treffen voor het westelijke plangebied naar laag worden bijgesteld.

- Oostelijke plangebied

De bodem in het oostelijke plangebied is in boring 5 en 6 verstoord tot in de C-horizont. In de overige boringen is geen natuurlijke bodem aangetroffen. Dit betekent dat vuursteenvindplaatsen, die voornamelijk uit strooiing van fragmenten vuursteen bestaan ook in dit plangebied niet meer in situ liggen. De lage verwachting voor vuursteenvindplaatsen kan daarom voor het oostelijke plangebied gehandhaafd blijven. Nederzettingsresten uit het neolithicum tot en met de nieuwe tijd kunnen tot in de C-horizont reiken en zijn mogelijk nog intact onder het enkeerddek. Tijdens het veldonderzoek zijn geen archeologische resten of indicatoren aangetroffen, die wijzen op de aanwezigheid een vindplaats uit deze periode neolithicum tot en met de nieuwe tijd. Daarom kan de lage verwachting om archeologische waarden uit de perioden neolithicum tot en met de nieuwe tijd aan te treffen voor het oostelijke gehandhaafd blijven.



Afbeelding: Ligging van het plangebied op de ontgrondingskaart, aangegeven met de rode kaders

- 5 Aanbevelingen

Bovenstaand advies vormt een zogenaamd selectieadvies. Met nadruk willen wij de opdrachtgever erop wijzen dat dit selectieadvies nog niet betekent dat al bodemversturende activiteiten of daarop voorbereidende activiteiten kunnen worden ondernomen. De resultaten van dit onderzoek zijn beoordeeld door de bevoegde overheid (gemeente Bernheze), die vervolgens een selectiebesluit neemt. Er is geprobeerd een zo gefundeerd mogelijk advies te geven op grond van de gebruikte onderzoeksmethoden. De aanwezigheid van archeologische sporen of resten in het plangebied kan nooit volledig worden uitgesloten. Synthegra wil de opdrachtgever er daarom op wijzen dat, mochten tijdens de geplande werkzaamheden archeologische waarden worden aangetroffen, conform artikel 53 van de Monumentenwet uit 1988 (herzien in 2007) een meldingsplicht geldt bij de minister van Onderwijs, Cultuur en Wetenschap of bij de hem vertegenwoordigende bevoegde overheid, de gemeente Bernheze.

- 6 Advies Monumentenhuis Brabant

In oktober 2010 heeft beoordeling en advies van de onderzoeksrapporten door het Monumentenhuis Brabant plaatsgevonden.

Met het door het onderzoeksbureau gegeven selectieadvies, geen vervolgonderzoek te doen uitvoeren binnen het omschreven plangebied waarbinnen planontwikkeling is voorzien, kan worden ingestemd. Monumentenhuis Brabant adviseert, tevens in het gemeentelijk selectiebesluit op te nemen, dat het omschreven gebied wordt vrijgegeven voor de voorziene planontwikkeling en (bouw)vergunning wordt verleend door de Gemeente Bernheze onder voorwaarde, dat bij eventuele toevallsvondsten hiervan melding wordt gedaan conform art. 53 van de herziene Monumentenwet. Dit kan telefonisch bij het Meldpunt Provinciaal Depot Bodemvondsten Noord-Brabant (tel. 06-18303225).

Voorliggend archeologisch concept-rapport kan door het onderzoeksbureau definitief worden gemaakt met inachtneming van de door het Monumentenhuis Brabant in rood aangegeven opmerkingen in deze beoordeling.

De opmerkingen zijn verwerkt en het definitieve onderzoeksrapport rapport is als bijlage aan deze onderbouwing toegevoegd.

5.3 Verkennend bodemonderzoek

- 1 Inleiding

Door MILON bv experts in bodem, ruimte en milieu, Huygensweg 24, 5482 TG Schijndel is in opdracht van de heer T. van Casteren, namens Van Casteren Makelaars- en taxatiebureau te Schaijk, een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd. De onderzoekslocatie is gelegen aan de Maasstraat te Heesch. Het onderzoek is uitgevoerd in verband met de nieuwbouwplannen op de locatie, met als leidraad het onderzoeksprotocol NEN 5740. Hieronder zijn de onderzoeksresultaten samengevat.

- 2 Vooronderzoek en strategie

De onderzoekslocatie betreft een tweetal locaties aan de Maasstraat, ten noorden van de kern van Heesch. Locatie A, direct ten westen van Maasstraat 14, beslaat circa 980 m². Locatie B, direct ten westen van Maasstraat 4, beslaat circa 920 m². Zowel locatie A als locatie B is in gebruik als paardenwei, en derhalve volledig onbebouwd en onverhard. Op basis van het vooronderzoek wordt ter plaatse van de onderzoekslocatie geen bodemverontreiniging verwacht. Daarom zijn beide locaties conform NEN 5740 onderzocht als 'onverdachte locatie'.

- Locatie A, oost

De bodem bestaat overwegend uit matig siltig, matig fijn zand. Zintuiglijk zijn geen bijzonderheden waargenomen die duiden op een mogelijke verontreiniging van de bodem. Er is geen asbestverdacht materiaal aangetroffen. Analytisch is in de boven- en ondergrond een licht verhoogde kobaltconcentratie aangetroffen. Een verklaring hiervoor is niet voorhanden. In het grondwater zijn licht verhoogde concentraties barium en koper aangetroffen, vermoedelijk als gevolg van verhoogde achtergrondgehalten. De overige onderzochte parameters zijn niet in verhoogde concentraties aangetroffen.

- Locatie B, west

De bodem bestaat overwegend uit matig siltig, matig fijn zand. Zintuiglijk is in de bovengrond zeer plaatselijk een zeer lichte bijmenging met puindeeltjes aangetroffen. Verder zijn geen bijzonderheden waargenomen die duiden op een mogelijke verontreiniging. Er is geen asbestverdacht materiaal aangetroffen. Analytisch zijn in de boven- en ondergrond geen parameters in verhoogde concentraties aangetroffen. In het grondwater is een licht verhoogde concentratie barium aangetroffen, vermoedelijk als gevolg van een verhoogde achtergrondgehalte.

- 3 Conclusies en aanbevelingen

Het onderzoek heeft geleid tot een goed beeld van de bodemkwaliteit ter plaatse van de onderzoekslocatie. Bij beide locaties zijn in de grond en in het grondwater geen noemenswaardige verontreinigingen aangetroffen.

Wat betreft de milieuhygiënische bodemkwaliteit bestaat er ons inziens dan ook geen belemmering voor de bouwplannen op de locaties.

5.4 Watertoets

- 1 Inleiding

Door MILON bv experts in bodem, ruimte en milieu, Huygensweg 24, 5482 TG Schijndel is in opdracht van de heer T. van Casteren, namens Van Casteren Makelaars- en taxatiebureau te Schaijk, een watertoets uitgevoerd.

- 2 Locatiegegevens

De onderzoekslocatie betreft een tweetal locaties aan de Maasstraat, ten noorden van de kern van Heesch. Locatie A, direct ten westen van Maasstraat 14, beslaat circa 980 m² en maakt deel van het kadastrale perceel bekend gemeente Heesch, sectie A, nummer 5699.

Locatie B, direct ten westen van Maasstraat 4, beslaat circa 920 m² en maakt deel uit van het perceel kadastraal gemeente Heesch, sectie A, nummer 5153.

Zowel locatie A als locatie B is in gebruik als paardenwei, en derhalve volledig onbebouwd en onverhard.

-3 Bodemopbouw

Het terrein van de locatie heeft een hoogteligging van circa 8 tot 9 m+NAP. Regionaal loopt het terrein iets in westelijke richting af, lokaal is dit echter vrijwel niet merkbaar. De locaties bevinden zich wel ongeveer 0,5 m lager dan de zuidelijk gelegen openbare weg (Maasstraat). Volgens de Bodemkaart van Nederland behoort de bodem van de onderzoekslocatie tot de enkeerdgronden, bestaande uit fijn zand, met een diepe grondwaterstand. In juni 2010 is op de locatie een bodemonderzoek uitgevoerd¹. Hierbij is vast-gesteld dat de bodem van de onderzoekslocatie tot circa 3,0 m-mv overwegend uit matig siltig, matig fijn zand bestaat. Deze bovenste laag maakt volgens de TNO-grondwaterkaart deel uit van een deklaag, die voornamelijk uit uiterst fijn tot middelfijn zand bestaat (Nuenen Groep) en zich tot een diepte van grofweg 5 meter beneden maaiveld uitstrekt. Daaronder bevindt zich een goed doorlatende laag, bestaande uit middel grof tot uiterst grof zand en grind (formatie van Veghel, Sterksel). Analytisch zijn in de grond en in het grondwater plaatselijk (zeer) licht verhoogde concentraties aangetroffen. Wat betreft de milieuhygiënische bodemkwaliteit zijn echter geen belemmeringen voor de ontwikkelingen op de locatie gezien.

-4 (Geo-) hydrologie

Tijdens de veldwerkzaamheden op 31 mei 2010 van het voornoemde bodemonderzoek is de grondwaterstand aangetroffen op 1,2 tot 1,3 m-mv. Een week later, tijdens de grondwatermonsternamen op 7 juni 2010, werd de grondwaterstand aangetroffen op 1,3 m-mv. Op basis van gegevens uit de digitale Wateratlas van provincie Noord-Brabant vallen de locaties binnen de contouren van grondwatertrap VI. Hierbij hoort een gemiddeld hoogste grondwaterstand (GHG) van 0,4 tot 0,8 m-mv en een gemiddeld laagste grondwaterstand (GLG) dieper dan 1,2 m-mv.

Op de Waterkansenkaart van Waterschap Aa en Maas is de locatie niet gekarteerd. De stromingsrichting van het freatische grondwater is naar verwachting globaal noordwestelijk gericht. In de digitale Wateratlas is tevens te herleiden dat de locatie zich in een infiltratiegebied bevindt, waar grondwateraanvulling naar diepere watervoerende pakketten plaatsvindt. Dit maakt het gebied relatief gevoelig voor verdroging.

Uit de afvoercoëfficiëntenkaart van Waterschap Aa en Maas en De Dommel is te herleiden dat voor onderhavige locatie een afvoercoëfficiënt van 0,67 l/s/ha geldt. Dit is de maximale hoeveelheid water die vanuit het gebied tot afstroming mag komen naar het externe watersysteem. Aangezien op de locatie echter geen sloten aanwezig zijn wordt een afvoercoëfficiënt van 0 l/s/ha aangehouden.

Er bevinden zich op of nabij de onderzoekslocatie geen waterpartijen, watergangen of bermsloten of ander oppervlaktewater. Op de onderzoekslocatie wordt geen grondwater onttrokken. Voor zover bekend zijn ook in de directe omgeving geen geregistreerde onttrekkingen gelegen. De aanwezigheid van ongeregistreerde onttrekkingen (bijvoorbeeld veedrenkputten) is niet bekend en wordt derhalve niet uitgesloten.

-5 Waterstromen huidige situatie

Ter plaatse van de onderzoekslocatie komt momenteel geen (huishoudelijk) afvalwater vrij. Er is geen hemelwaterafvoersysteem aanwezig: hemelwater dat op de weilanden valt, komt grotendeels tot infiltratie in de bodem en zal, afhankelijk van de weeromstandigheden, deels verdampen. Omdat de terreinen beduidend lager liggen dan de omgeving komt in geen geval water tot afstroming tot buiten de plangrenzen. Tijdens een ter-reininspectie tijdens het verkennend bodemonderzoek maakt de zandige locatie een droge indruk. Er is dan ook sprake van wateroverlast op de locatie.

-6 Voornemens

Op de onderzoekslocatie zal nieuwbouw plaatsvinden. Op ieder perceel wordt een woning met bijgebouwen gerealiseerd en enige terreinverharding. In totaal zal er per locatie circa 300 m² aan verharding worden aangebracht, waarvan circa 50 m² als semidoorlatende terreinverharding.

- 6 Uitgangspunten watertoets

Naar aanleiding van de hoge waterstanden in de jaren negentig heeft De Commissie Waterbeheer 21e eeuw (Commissie Tielrooij) in 2000 een advies uitgebracht over de toekomst van het waterbeleid in Nederland. Centraal in dit advies staat dat water meer ruimte nodig heeft. Met de ondertekening van de Startovereenkomst 'Waterbeleid 21e eeuw' in februari 2001 hebben het Rijk, het Interprovinciaal Overlegorgaan, de Vereniging van Nederlandse

Gemeenten en de Unie van Waterschappen de meeste uitgangspunten van de Commissie onderschreven en afgesproken vanaf dat moment de 'watertoets' toe te passen. De watertoets heeft als doel water meer dan voorheen als ordenend principe een rol te laten spelen bij ruimtelijke plannen en besluiten, door alle relevante waterhuishoudkundige aspecten vroegtijdig te betrekken bij de planvorming. De watertoets is vanaf november 2003 wettelijk verankerd middels een wijziging van het Besluit op de Ruimtelijke Ordening. De leidraad van de watertoets is het doorlopen van de drietrapsstrategie voor de omgang met water: vasthouden, bergen, afvoeren. Ook waterkwaliteit, waterschaarste, verdroging en het tegengaan van verzilting kunnen relevante onderwerpen zijn waarmee rekening gehouden dient te worden. De onderzoekslocatie valt binnen het beheersgebied van Waterschap Aa en Maas. Het waterschap heeft een beleidsnota met uitgangspunten ten behoeve van de watertoets ter inzage gelegd. Hierbij staan de volgende principes centraal:

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

Waterschap Aa en Maas en De Dommel hebben hiertoe gezamenlijk in de notitie 'Ontwikkelen met duurzaam wateroogmerk' (11 juli 2006) een definitie, randvoorwaarden en uitgangspunten gegeven voor Hydrologisch Neutraal Ontwikkelen. Om dit te implementeren in het watertoetsproces en de verschillende aspecten toetsbaar te maken is het "Toetsinstrumentarium Hydrologisch Neutraal Ontwikkelen" ontwikkeld. Doel van het toetsinstrumentarium is het bepalen van ondermeer de benodigde hemelwaterinfiltratie en -berging ten behoeve van het hydrologisch neutraal ontwikkelen van een (nieuw) projectgebied. Concreet betekent dit dat er binnen de grenzen van het plangebied voor gezorgd moet worden dat:

- de hemelwaterafvoer niet toeneemt (geen toename van de afvoercoëfficiënt);
- de waterstanden in het open water niet toenemen;
- de grondwateraanvulling gelijk blijft (voor een gemiddeld nat jaar);
- de waterstanden in de infiltratievoorziening en de open waterberging voldoen aan de eisen voor de gemiddelde situatie en de T=10+10%-situatie en aan het advies voor de T=100+10%-situatie.

Het toetsinstrumentarium is voor deze locaties toegepast op basis van de hiervoor beschreven verhardingssituatie, een GHG van 0,4 m-mv, en een afvoercoëfficiënt van 0,67 l/s/ha. Het resultaat hiervan is opgenomen in de bijlage. Hierin zijn de gegevens voor locatie A ingevuld. Voor locatie B gelden echter precies dezelfde uitkomsten.

De belangrijkste inrichtingvoorwaarden voor onderhavige locaties zijn daarmee de volgende (per locatie):

- de bergingseis voor een T=10-situatie bedraagt 15 m³ water (HNO-tool bijlage 1);
 - de bergingseis voor een T=10+10%-situatie bedraagt 16,5 m³ water;
 - de bergingseis voor een T=100-situatie bedraagt 21 m³ water (HNO-tool bijlage 1);
 - de bergingseis voor een T=100+10%-situatie bedraagt 23,1 m³ water;
 - de afvoercoëfficiënt van 0,1 m³/uur mag niet overschreden worden (T=10+10%).
- 7 Oplossingsrichting

Gezien de vergelijkbare omstandigheden en ontwikkelingen op de locaties, is voor beide locaties voor exact dezelfde oplossingsrichting gekozen. Hierna wordt deze oplossingsrichting beschreven. Huishoudelijk afvalwater dat vrijkomt bij de toekomstige bebouwing zal afgevoerd worden naar het gemeentelijke (gemengde) vuilwaterstelsel. Dit zal gebeuren in overleg met de rioolbeheerder, gemeente Bernheze. Hemelwater wordt niet afgevoerd naar het rioleringsstelsel en te allen tijde gescheiden gehouden van huishoudelijk afvalwater.

Hiermee wordt onnodige vervuiling tegengegaan.

Hergebruik van hemelwater voor huishoudelijke doeleinden op een dergelijke kleine schaal is niet rendabel en wordt dan ook niet gestimuleerd. Daarom wordt uitgegaan van een oplossingsrichting waarbij hemelwater wordt geïnfilterd en/of geborgen in de bodem. Gekozen is voor een oplossingsrichting waarbij het hemelwater wordt geborgen in een zaksloot, die aan de westzijde van de locaties wordt aangelegd. Dit geldt dus voor zowel locatie A als locatie B. Deze zaksloten worden elk zo ingericht dat deze aan de bergingseis van een T=10+10%-situatie voldoet: het bergen van 13 m³ water. Om wateroverlast zoveel mogelijk te voorkomen is hierbij uitgegaan van 0,3 m peilstijging. De maximale aanlegdiepte

van deze zaksloten wordt bepaald door de GHG van 0,4 m-mv. Bij een volledige vulling (peilstijging 0,4 m) kunnen de zaksloten ook de bergingseis bij een T=100+10%-situatie verwerken. Om aan de bergingseis te voldoen dient er per zaksloot 44 m² aan ruimte gereserveerd te worden (bij taluds van 1:1).

Gezien de bodemsamenstelling zoals hiervoor beschreven wordt verwacht dat de bodem voldoende infiltratievermogen heeft en dat de zaksloten binnen 2 of 3 dagen leeg zijn en beschikbaar zijn voor de volgende bui.

In overleg met de gemeente Bernheze is besproken dat de zaksloot/wadi zo gedimensioneerd (infiltratiecapaciteit minimaal 0,3 m/dag) zal worden dat wateroverlast in onvoorziene (extreme) situaties wordt voorkomen.

Verder worden de volgende aspecten in acht genomen:

- het afstromende hemelwater wordt zoveel mogelijk oppervlakkig (bovengronds) naar de zaksloten afgevoerd;
- vervuiling van afstromend hemelwater wordt zoveel mogelijk voorkomen door het gebruik van niet-uitloogbare bouwmaterialen (uitloogbare bouwmaterialen: koper, lood, zink, bitumen);
- aangezien het hemelwater niet in contact komt met wegen of drukbezochte parkeerterreinen is geen noemenswaardige vervuiling te verwachten en kan het water zonder aanvullende maatregelen geïnfiltreerd en geborgen worden;
- ook op basis van de milieukundige bodemkwaliteit worden geen belemmeringen verwacht voor de infiltratie van hemelwater;
- wateroverlast ter plaatse van de toekomstige bebouwing wordt mede voorkomen door een drempelhoogte van enkele decimeters boven maaiveld. Hemelwater zal zo in geen geval de panden instromen;
- toekomstige bewoners en/of gebruikers van de locaties worden ingelicht over de wijze waarop omgegaan wordt met hemelwater, waardoor onnodige vervuiling kan worden tegengaan. Door de aanleg van de zaksloten op de locaties wordt tegemoet gekomen aan de uitgangspunten van Waterschap Aa en Maas en wordt hydrologisch neutraal ontwikkeld.

- 8 Slotbepalingen

Het onderzoek is onafhankelijk uitgevoerd. MILON bv is geen eigenaar van de onderzoekslocatie en financieel niet gelieerd aan de opdrachtgever. Mochten er nog vragen zijn dan kunt u contact opnemen met de heer ing. T. van Wegberg van MILON.

5.5 Ecologische quickscan

- 0 Algemeen

In opdracht van Milon BV heeft Buro Maerlant een ecologische quickscan uitgevoerd op de locatie Heesch Maasstraat in de gemeente Bernheze. Het veldonderzoek werd uitgevoerd op 21 mei 2010. Aanleiding van het onderzoek is de voorgenomen beëindiging van een agrarisch bedrijf aan de Meursstraat 9-11 en de voorgenomen herverkaveling en realisatie van twee vrijstaande woningen (Maasstraat ongenummerd), waarbij het bestemmingsplan wordt gewijzigd.

- 1 Methode / doel

De ecologische quickscan bestaat uit een veldonderzoek en een bureauonderzoek. Tijdens het veldonderzoek werd het plangebied zelf en de directe omgeving onderzocht op de aanwezigheid van diersporen zoals uitwerpselen, krap- en graafsporen, en is de vegetatie bekeken. Tevens werden waarnemingen van aanwezige diersoorten gedaan. Op basis van expertjudgement werd een inschatting gemaakt van het mogelijke voorkomen van beschermde soorten. Dit werd afgewogen tegen de toekomstige ontwikkelingen. Doel van het onderzoek is een goed onderbouwde inschatting te geven, zodat kan worden gehandeld conform de Flora- en faunawet.

- 2 Flora- en faunawet

De Flora- en faunawet heeft betrekking op de bescherming van in het wild voorkomende planten en diersoorten. Deze bescherming heeft als doel het voortbestaan van soorten (géén individuen) te waarborgen. Het veroorzaken van schade aan planten en dieren is in principe verboden, tenzij men hier uitdrukkelijke toestemming voor heeft (nee, tenzij principe). De verbodsbepalingen gelden voor circa 500 plant- en diersoorten. In artikel 2 van de Flora- en faunawet wordt verwacht, dat iedereen voldoende zorg in acht neemt voor alle (dus ook niet beschermde) planten en dieren en de leefomgeving. Het kan worden gezien als een fatsoenseis.

- 3 Conclusies

Uit het onderzoek blijken in het plangebied op eventueel broedende vogels na, géén vaste rust- of verblijfplaatsen aanwezig te zijn van strikter beschermde soorten. In bomen en struiken en eventueel op of in opstallen kunnen algemene vogels broeden. Het betreft algemene soorten van erven en tuinen. Buiten het broedseizoen zijn nesten van deze vogels niet beschermd, daar deze vogels zelf nesten kunnen bouwen en flexibel in hun keuze van nestplaats zijn én alternatieven ruimschoots aanwezig blijven.

- 4 Aanbevelingen

Het is nooit uitgesloten, dat vogels broeden in te verwijderen beplantingen of te slopen opstallen. Daarom wordt aanbevolen werkzaamheden aan beplantingen en eventuele sloop buiten het broedseizoen, óf na controle, uit te voeren. Dit is voor de meeste soorten de periode maart tot augustus. Het verstoren van broedende vogels is conform de Flora- en faunawet niet toegestaan. Aanbevolen wordt dan ook grondverzet en bouwwerkzaamheden eveneens zoveel mogelijk buiten het broedseizoen uit te voeren. Indien men echter in het vroege voorjaar (maart) start, zullen vogels de directe omgeving mijden en wordt voorkomen dat vogels in de directe omgeving broeden. Op dat moment kunnen de werkzaamheden zonder probleem in het broedseizoen worden uitgevoerd. Een andere optie kan zijn beplantingen vóór het broedseizoen te verwijderen, de kans op verstoring van broedende vogels is dan nihil. Voor alle soortgroepen geldt de zorgplicht, waarbij wordt verwacht, dat men voorzichtig omgaat met planten en dieren in het algemeen.

5.6 Externe veiligheid

- 1 Algemeen

In opdracht van Milon BV is door Schoonderbeek en Partners Advies BV te Ede op 3 juni jl. een quickscan externe veiligheid uitgevoerd voor 2 locaties aan de Maasstraat te Heesch in de gemeente Bernheze. Aanleiding van het onderzoek is de voorgenomen beëindiging van een agrarisch bedrijf aan de Meursstraat 9-11 en de voorgenomen herverkaveling en realisatie van twee vrijstaande woningen (Maasstraat ongenummerd), waarbij het bestemmingsplan wordt gewijzigd. Het doel van de quickscan is om een uitspraak te kunnen doen, of voor het initiatief verdere (kwantitatief) onderzoek nodig is op dit vlak. Met dit onderzoek zijn risicobronnen in de omgeving van de planontwikkeling geïnvventariseerd, voor zover het plangebied zich binnen hun invloedssfeer bevindt. Op basis van de verzamelde informatie is een inschatting gegeven van eventuele vervolgacties. De bevindingen zijn in de notitie gerapporteerd.

- 2 Conclusies

Samenvattend kan op basis van de uitgevoerde quickscan externe veiligheid voor de bouw van de twee woningen aan de Maasstraat in Heesch het volgende worden geconcludeerd:

- Het plaatsgebonden risico en het groepsrisico vormen in geen van de beoordeelde gevallen een belemmering voor de planontwikkeling;
- Het groepsrisico moet formeel gezien verantwoord worden, aangezien er door het plan sprake is van een kleine toename van personendichtheid binnen de invloedssfeer van Rijksweg A59;
- Gelet op de resultaten van de toetsing aan de vuistregels voor wat betreft het transport van gevaarlijke stoffen over de A59, kan op een soepele wijze met de verantwoording voor het groepsrisico worden omgegaan;
- De verantwoording van het groepsrisico kan beperkt blijven tot het nemen van maatregelen in de sfeer van zelfredzaamheid en hulpverlening, die in overleg met de plaatselijke brandweer zijn vast te stellen;
- Op basis van deze quickscan moet de gemeente formeel advies over het groepsrisico bij de regionale brandweer inwinnen.

5.7 Luchtkwaliteit

- 1 Algemeen

Op 15 november 2007 is de wijzigingswet van hoofdstuk 5 van de Wet milieubeheer (luchtkwaliteitseisen) werktitel 'Wet luchtkwaliteit' (Stb. 2007, 414), in werking getreden (Stb. 2007, 434). Deze wet vervangt het 'Besluit luchtkwaliteit 2005'. De grenswaarden voor lucht zijn niet gewijzigd, wel het moment wanneer getoetst moet worden aan deze normen. Luchtkwaliteitseisen vormen onder de nieuwe 'Wet luchtkwaliteit' geen belemmering voor ruimtelijke ontwikkeling als een project 'niet in betekenende mate' bijdraagt aan de luchtverontreiniging. Volgens de Regeling en het Besluit 'Niet in betekenende mate' is vastgesteld dat woningbouwplannen voor minder dan 500 woningen 'niet in betekenende mate' bijdragen aan de luchtverontreiniging. Deze mogen zonder toetsing aan de

grenswaarden voor luchtkwaliteit uitgevoerd worden. De navolgende conclusie kan worden getrokken: Het plan hoeft niet getoetst te worden aan de luchtkwaliteitseisen, omdat ze niet in betekenende mate bijdraagt aan een verslechtering van de luchtkwaliteit. Het plan voldoet aan de eisen van goede ruimtelijke ordening voor wat betreft het aspect luchtkwaliteit.

5.8 Wegverkeerslawaaï

- 1 Inleiding

Voor een plangebied ter hoogte van de Maasstraat – Meursstraat te Heesch is door Makelaardij en taxatiebureau Th. Van Casteren een ruimtelijke verkenning opgesteld.

Door Verhoeven Milieu- en geluidadvies, te Ravenstein is een onderzoek verricht. Het onderzoek is bekend onder: Projectnummer: 2008103.

De ruimtelijke verkenning is in het kader van de ruimte voor ruimte regeling (verbreed). Aangezien het plangebied is gelegen binnen de invloedsferen van de Rijksweg A59 is dit akoestisch onderzoek uitgevoerd. Het doel van dit onderzoek is inzichtelijk te maken wat de geluidsbelasting afkomstig van de Rijksweg A59 is ter hoogte van de nieuw te bouwen woningen. Vervolgens dient deze geluidsbelasting getoetst te worden aan de waarden conform de Wet Geluidhinder om te beoordelen of de gewenste ontwikkelingen haalbaar / mogelijk zijn.

- 2 Plangebied versus Wet geluidhinder

De te projecteren woningen in het plangebied ter hoogte van de Maasstraat – Meursstraat te Heesch zijn gelegen binnen de geluidszone van de Rijksweg A59 en Osseweg. De maximal te verlenen ontheffingswaarde bedraagt 53 dB t.g.v. de Rijksweg A59 en 63 dB t.g.v. de Osseweg, beide exclusief aftrek conform artikel 110g van de Wet geluidhinder. De invloed van de wegen wordt apart getoetst. De snelheid op de Rijksweg A59 is 120 km/uur en derhalve mag conform artikel 110g een correctie worden toegepast van 2 dB. Voor de Osseweg is de aftrek 5 dB aangezien de rijsnelheid hier 50 km/uur bedraagt.

- 3 Rekenmethode en uitgangspunten

In het onderhavige onderzoek zijn de relevante wegen en de directe omgeving, inclusief de hoogte verschillen in maaiveld, ingevoerd in een grafisch computermodel dat rekent volgens de Standaardrekenmethode II uit het 'Reken- en Meetvoorschrift geluidhinder 2006'. Daarbij is gebruik gemaakt van het programma Geonoise 5.41 van DGMR. In dit berekeningsmodel zijn de relevante wegen, de omliggende bebouwing, schermen en bodemgebieden opgenomen evenals de hoogte ligging van de Rijksweg A59 t.o.v. het maaiveld c.q. plangebied. De verkeersgegevens van de Rijksweg A59 alsmede de maaiveldhoogtes zijn aangeleverd door Rijkswaterstaat. Er is uitgegaan van de verkeersintensiteiten en voertuigverdeling zoals verwacht voor het jaar 2020. In bijlage II zijn de verkregen gegevens van Rijkswaterstaat toegevoegd. Voor de Osseweg zijn ten tijde van het opstellen van dit onderzoek de exacte verkeersgegevens niet bekend, derhalve is uitgegaan van een worstcase scenario (inschatting) om inzicht te verkrijgen in de invloed ervan op het plangebied.

De voor de berekeningen gehanteerde verkeersgegevens zijn in bijlage III weergegeven. Uit deze gegevens is te achterhalen dat gerekend is met een verkeersintensiteit in het jaar 2020 van 41.350 motorvoertuigen per etmaal op de Rijksweg A59 en 10.000 mvt/etmaal op de Osseweg. In de berekeningen is uitgegaan dat de Rijksweg A59 is voorzien van het wegdektype ZOAB en de Osseweg is voorzien van fijn asfalt.

- 4 Conclusie

In opdracht van Princen&VanderSloot is een akoestisch onderzoek uitgevoerd in het kader van de mogelijke ontwikkeling van woningen in het plangebied tussen de Meursstraat en Maasstraat te Heesch. Om inzichtelijk te maken welke mogelijkheden het onderhavige plangebied heeft, is de geluidbelasting berekend op basis van 'vrije veld' contouren vanwege het wegverkeer op de Rijksweg A59 en de Osseweg. Hieruit blijkt dat vanwege het wegverkeer op de Rijksweg A59 en de Osseweg de 48 dB-contour in het onderhavige plangebied ligt. Gelet op de geplande locatie van de woningen (schetsplan) wordt de voorkeursgrenswaarde ter plaatse van deze geplande woningen niet overschreden t.g.v. wegverkeer op de Osseweg en maar gedeeltelijk en dan gering overschreden door wegverkeer op de Rijksweg A59. Aangezien voor enkele woningen de voorkeursgrenswaarde t.g.v. wegverkeer op de Rijksweg A59 wordt overschreden dient voor deze woningen ontheffing te worden aangevraagd zodat een hogere waarde kan worden vastgesteld. Hiertoe dient de berekende geluidsbelasting te voldoen aan de maximaal te verlenen hogere grenswaarde. Deze toetsing heeft in onderhavig onderzoek plaatsgevonden en daaruit is gebleken dat de maximaal te ontheffen grenswaarde niet wordt overschreden. Gelet op de omvang van het plan, de ligging van het plangebied t.o.v. de Rijksweg A59 (maaiveldhoogte verschil, geluidsarm wegdektype ZOAB, bestaande afscherming) en de hoogte van de berekende geluidsbelasting op de gevel van de geprojecteerde woningen is het niet realistisch om maatregelen aan de bron of in het overdrachtsgebied te treffen. Wel dienen de mogelijkheden van de verblijfsgebied indeling (geluidsgevoelige ruimtes) van de nieuwe

woningen en/of het toepassen van 'dove' gevels na concretisering van het plan architectonisch nader onderzocht te worden met als doel te kunnen voldoen aan de voorwaarden van de Wet geluidhinder.

- 5 Eindconclusie:

Enkele woningen van het schetsplan overschrijden de voorkeursgrenswaarde maar niet de maximaal te ontheffen hogere grenswaarde. Hierdoor is het haalbaar om in het plangebied woningen te realiseren en is de Wet geluidhinder geen belemmering voor de geplande ontwikkelingen. De gemeente dient medewerking te verlenen door de hogere waarde vast te stellen.

5.9 Planschade en economische haalbaarheid

- 1 Planschaderegeling

Voor de formele afwikkeling van dit aspect wordt met het gemeentebestuur van Bernheze en de initiatiefnemer een anterieure overeenkomst afgesloten waarin mogelijke planschadeclaims wordt geregeld. Ter zekerheidsstelling wordt aan het gemeentebestuur een bankgarantie afgegeven welke rechtsgeldig is gedurende de verjaringstermijn als bedoeld in artikel 6.1 Wro.

- 2 Financieel economische haalbaarheid

De planherziening is een particulier initiatief. De realisering en de kosten voor deze planherziening zijn voor rekening van de initiatiefnemer en worden doorberekend aan de initiatiefnemer. Met de gemeente zal een anterieure overeenkomst worden gesloten waarin planschade en de kosten voor aanleg, wijziging of herstel van de openbare nutsvoorzieningen op de aanvrager worden doorberekend. De planherziening heeft geen financiële consequenties voor de gemeente.

HOOFDSTUK 6. TOELICHTING REGELS

6.1 Algemeen

De planregels (voorschriften) en de verbeelding (plankaart) vormen tezamen het juridisch bindend deel van het bestemmingsplan. De basis voor de verbeelding, de plankkaart, is een recente kadastrale ondergrond, aangevuld met topografische gegevens. Op de verbeelding is de grens van het bestemmingsplangebied aangegeven. Binnen die grens zijn de onderscheidende en verschillende bestemmingen weergegeven.

De planregels zijn als volgt opgebouwd:

Hoofdstuk 1, Inleidende regels, bevat de begripsbepalingen en een bepaling over de manier waarop de in het plan genoemde maten zijn bepaald;

Hoofdstuk 2, Bestemmingsregels, bevat de regeling van de afzonderlijke bestemmingen;

Hoofdstuk 3, Algemene regels, bevat een aantal algemene en aanvullende regels, waaronder algemene aanduidingsregels, algemene bouwregels en een anti-dubbeltelregel;

Hoofdstuk 4, Overgangs- en slotregels, bevat de overgangsregels en de titel van het bestemmingsplan.

6.2 Regels

In deze paragraaf worden de bestemmingen afzonderlijk toegelicht. Voor een goed begrip van de regeling dienen in elk geval de planregels tezamen met de verbeelding te worden geraadpleegd.

Hoofdstuk 1: Inleidende regels

Artikel 1: Begrippen

In dit artikel worden de in de regels gehanteerde begrippen nader verklaard om verschillen in interpretatie te voorkomen.

Artikel 2: Wijze van meten

Dit artikel geeft aan op welke manier het meten van in de regels genoemde begrippen en maten moet plaatsvinden.

Hoofdstuk 2: Bestemmingsregels

De in dit hoofdstuk geregelde bestemming(en) zijn achtereenvolgens:

Artikel 3: Tuin,

Artikel 4: Wonen, vrijstaand

Artikel 5: Waarde, Archeologie 2,

De artikelen zijn opgebouwd uit:

- een bestemmingsomschrijving, waarin is weergegeven waarvoor de gronden zijn bestemd;
- bouwregels, waarin regels zijn gesteld ten aanzien van bouwwerken;
- gebruiksregels, waarin is weergegeven waarvoor de gronden en bouwwerken gebruikt mogen worden.

Bij enkele bestemmingen is dit aangevuld met:

- een ontheffingsbevoegdheid, waarin is weergegeven wanneer en onder welke voorwaarden burgemeester en wethouders ontheffing kunnen verlenen van het bepaalde in de overige artikelleden;
- een nadere- eisen- bevoegdheid, waarin is weergegeven ten aanzien van welke aspecten burgemeester en wethouders nadere eisen kunnen stellen;
- een aanlegvergunningstelsel, op basis waarvan het verboden is om op de betreffende gronden zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning van burgemeester en wethouders (aanlegvergunning) een aantal werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden uit te voeren of te laten uitvoeren.

6.3 Algemene regels

Hoofdstuk 3: Algemene regels

Dit hoofdstuk geeft een aantal gebruikelijke algemene regels. Het betreft achtereenvolgens:

Artikel 6: Antidubbeltelregel; Dit artikel regelt dat grond(en) die reeds eerder bij een erlende bouwvergunning is meegenomen niet nog eens bij de verlening van een nieuwe bouwvergunning mag worden meegenomen.

Artikel 7: Algemene bouwregels;

Dit artikel staat onder voorwaarden vooral afwijking van de maatvoering en grenzen toe.

Artikel 8: Algemene aanduidingsregels;

Artikel 9: Algemene afwijkingsregels;

Artikel 10: Overige regels.

6.4 Overgangsregels en slotregels

Hoofdstuk 4: Overgangs- en slotregels

Artikel 11: Overgangsrecht;

Dit artikel regelt het overgangsrecht voor bebouwing en gebruik van gronden en bouwwerken.

Artikel 12: Slotregel

Dit artikel regelt de formele titel waaronder het bestemmingsplan kan worden aangehaald.

HOOFDSTUK 7. INSPRAAK EN OVERLEG (PM)

7.1 Planontwikkelingsfase

Vooraf aan de opstelling van dit plan is overleg gevoerd tussen gemeente en initiatiefnemers. Daarnaast zijn de vereiste technische- en waarden onderzoeken verricht en zijn parallel aan de planvorming bindende afspraken gemaakt over exploitatie, planschade en beheer binnen het plangebied.

7.2 Vooroverleg en Inspraak

- Vooroverleg:

In het kader van het vooroverleg ex artikel 3.1.1 Bro zijn reacties binnengekomen op het concept ontwerp bestemmingsplan van achtereenvolgens de provincie Noord-Brabant en Waterschap Aa en Maas. Een samenvatting van deze reacties alsmede een beantwoording is in par. 7.3, hieronder, weergegeven.

Onderhavig plan is op 31 oktober 2012 voor vooroverleg toegezonden aan de daartoe gebruikelijke instanties. De gemeente heeft de volgende reacties ontvangen met de in cursief geplaatste antwoorden:

- Overlegreactie ex artikel 3.1.1 Bro, Provincie Noord-Brabant, ingekomen d.d. 20-12-2012
- Overlegreactie ex artikel 3.1.1 Bro, Waterschap Aa en Maas, ingekomen d.d. 06-12-2012

- Inspraak: (PM)

Het concept ontwerp bestemmingsplan heeft wel/niet ter inzage gelegen conform de plaatselijke inspraakverordening.

7.3 Zienswijzen (PM gedeeltelijk)

- Vooroverlegreactie van de Provincie Noord-Brabant, kenmerk C2098836/3325001:

"-Wij hebben ons beperkt tot de vraag hoe het wijzigingsplan zich verhoudt tot de provinciale belangen die op basis van het provinciaal ruimtelijk beleid relevant zijn. Uw voorontwerp-wijzigingsplan geeft ons geen aanleiding tot het maken van opmerkingen -."

- Vooroverlegreactie van Waterschap Aa en Maas d.d. 06-12-'12 per e-mail aan de gemeente:

"-Wij kunnen instemmen met het plan zoals u dat heeft opgestuurd. Er spelen geen directe waterschapsbelangen en hemelwater wat valt op nieuw verhard oppervlak wordt geïnfiltreerd in een daarvoor speciaal aan te leggen zaksloot. De inhoud van deze sloot zal minimaal 13m3 bedragen, dit is voldoende om een neerslagsituatie die eens in de 10 jaar voorkomt te bergen -"

7.4 Vaststelling (PM)

Het vervolgens op te stellen ontwerpbestemmingsplan zal, op voorgeschreven gemeentelijke vastgestelde, wijze de procedure(s) van de Wet ruimtelijke ordening doorlopen. De resultaten van deze vaststellingsprocedure zullen te zijner tijd in deze plantoelichting worden opgenomen.

REGELS

VERBEELDING

BIJLAGEN