



## BESTEMMINGSPLAN

Narcislaan 2, Heesch



NL.IMRO.1721.BPNarcislaan2HSC-OW01

# **Realisatie van een appartementengebouw aan de Narcislaan 2 in Heesch**

## **Bestemmingsplan**

Datum  
Projectnummer

19 november 2021  
220-HNa-ro

|                                                         |           |
|---------------------------------------------------------|-----------|
| <b>1. Inleiding</b>                                     | <b>5</b>  |
| 1.1 Aanleiding opstellen nieuw bestemmingsplan          | 5         |
| 1.2 Doel                                                | 5         |
| 1.3 Overleg met de gemeente                             | 5         |
| 1.4 Plangebied en begrenzingen                          | 5         |
| 1.5 Vigerende regeling                                  | 5         |
| 1.6 Leeswijzer                                          | 6         |
| <b>2. Beschrijving bestaande situatie</b>               | <b>7</b>  |
| 2.1 Bestaande situatie                                  | 7         |
| 2.2 Functionele structuur                               | 7         |
| <b>3. Beleidskader</b>                                  | <b>8</b>  |
| 3.1 Algemeen                                            | 8         |
| 3.2 Rijksbeleid                                         | 8         |
| 3.3 Provinciaal beleid                                  | 9         |
| 3.4 Gemeentelijk beleid                                 | 12        |
| 3.5 Conclusie                                           | 14        |
| <b>4. Planbeschrijving</b>                              | <b>15</b> |
| 4.1 Aanleiding                                          | 15        |
| 4.2 Het plan                                            | 15        |
| 4.3 Stedenbouwkundige toets                             | 15        |
| 4.4 Randvoorwaarden                                     | 17        |
| 4.5 Ontsluiting en parkeren                             | 17        |
| <b>5. Haalbaarheid</b>                                  | <b>18</b> |
| 5.1 Inleiding                                           | 18        |
| 5.2 Geluid (wegverkeer, railverkeer en industrielawaai) | 18        |
| 5.3 Luchtkwaliteit                                      | 18        |
| 5.4 Bodem                                               | 19        |
| 5.5 Geurhinder                                          | 21        |
| 5.6 Bedrijven en milieuzonering                         | 22        |
| 5.7 Externe veiligheid                                  | 22        |
| 5.8 Kabels en leidingen                                 | 23        |
| 5.9 Ecologie                                            | 23        |
| 5.10 Waterhuishouding en riolering                      | 24        |

|                                                    |                                                     |           |
|----------------------------------------------------|-----------------------------------------------------|-----------|
| 5.11                                               | <i>Cultuurhistorie en archeologie</i>               | 25        |
| 5.12                                               | <i>Volksgezondheid in relatie tot veehouderijen</i> | 27        |
| 5.13                                               | <i>M.E.R. beoordeling</i>                           | 28        |
| 5.14                                               | <i>Conclusie</i>                                    | 28        |
| <b>6.</b>                                          | <b>Juridische aspecten</b>                          | <b>29</b> |
| 6.1                                                | <i>Planstukken</i>                                  | 29        |
| 6.2                                                | <i>Toelichting op de verbeelding</i>                | 29        |
| 6.3                                                | <i>Toelichting op de regels</i>                     | 29        |
| 6.3.1                                              | <i>Inleidende regels</i>                            | 29        |
| 6.3.2                                              | <i>Bestemmingsregels</i>                            | 30        |
| 6.3.3                                              | <i>Algemene regels</i>                              | 31        |
| 6.3.4                                              | <i>Overgangs- en slotregels</i>                     | 31        |
| <b>7.</b>                                          | <b>Uitvoerbaarheid</b>                              | <b>32</b> |
| 7.1                                                | <i>Economische uitvoerbaarheid</i>                  | 32        |
| 7.2                                                | <i>Maatschappelijke uitvoerbaarheid</i>             | 32        |
| 7.2.1                                              | <i>Vooroverleg</i>                                  | 32        |
| 7.2.2                                              | <i>Inspraak</i>                                     | 32        |
| 7.2.3                                              | <i>Zienswijzen</i>                                  | 32        |
| <b>Bijlagen</b>                                    |                                                     | <b>33</b> |
| Bijlage 1 : Bodemonderzoek volgens NEN 5740        |                                                     |           |
| Bijlage 2 : Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï |                                                     |           |
| Bijlage 3 : Quick scan flora en fauna              |                                                     |           |

# 1. Inleiding

## 1.1 Aanleiding opstellen nieuw bestemmingsplan

Het voornemen bestaat om op een perceel aan de Narcislaan ongenummerd in Heesch een appartementengebouw te realiseren.

Het vigerende bestemmingsplan staat een dergelijke ontwikkeling niet toe. Derhalve is een bestemmingsplan opgesteld om de ontwikkeling toch mogelijk te maken. Het pand staat momenteel leeg en er bestaat de wens om op de locatie een functie toe te kennen die recht doet aan de directe omgeving.

## 1.2 Doel

Dit bestemmingsplan heeft tot doel om de ontwikkeling van het appartementengebouw juridisch-planologisch mogelijk te maken.

## 1.3 Overleg met de gemeente

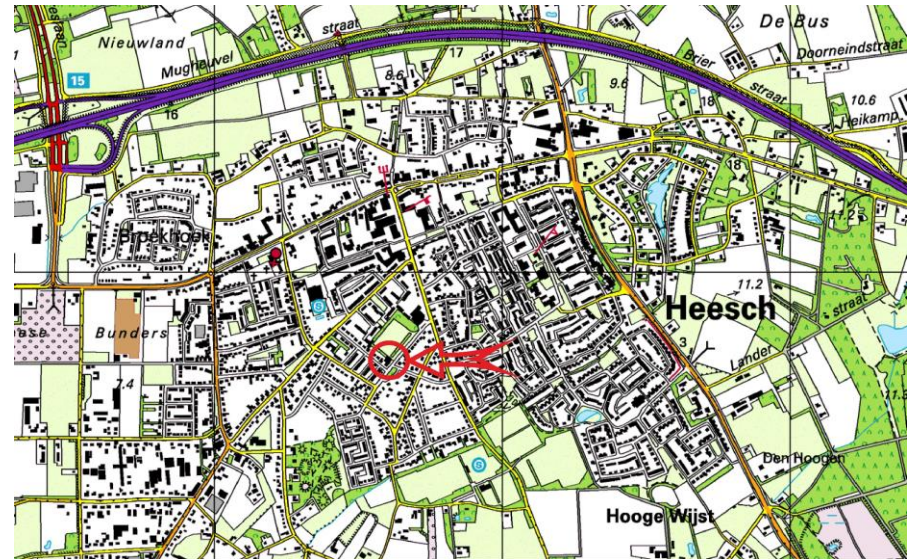
Voor de ontwikkeling is een principeverzoek bij de gemeente ingediend. Deze is akkoord bevonden op 9 juli 2019.

B&W van de gemeente Bernheze stemt in met het initiatief, mits voldaan wordt aan de onderstaande minimale randvoorwaarden:

- Er mogen maximaal 15 appartementen worden gerealiseerd;
- Het plan dient te voorzien in voldoende parkeervoorzieningen overeenkomstig de parkeernormnota;
- Het plan dient te voldoen aan de gestelde stedenbouwkundige randvoorwaarden (draaien massa en kleurstelling en materialisatie);
- Er dient aangetoond te worden dat het plan akoestisch uitvoerbaar is;
- Er dient een omgevingsdialoog te worden gevoerd.

## 1.4 Plangebied en begrenzingen

Het plangebied ligt in het centrum van de bebouwde kom van Heesch (gemeente Bernheze). Aan de noordkant van het plangebied was een groengebied gesitueerd dat gebruikt werd voor evenementen. Het terrein is inmiddels bebouwd met woningen. In de omgeving zijn verder voornamelijk woningen gesitueerd. De locatie wordt ontsloten door de Narcislaan en Floraliastraat.



Figuur: ligging plangebied (bron Pdok)

## 1.5 Vigerende regeling

Het plangebied ligt in het bestemmingsplan 'De Kommen van Bernheze'. Dat bestemmingsplan is onherroepelijk vastgesteld op 1 juni 2011.

Het plangebied heeft in het vigerende bestemmingsplan de enkelbestemming 'Dienstverlening' en de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 3'. Een klein gedeelte van het plangebied (noordoostelijk stukje) heeft de bestemming 'Groen'.



*Figuur: uitsnede vigerend bestemmingsplan met ligging plangebied*

Gezien het vorenstaande past de ontwikkeling niet binnen het vigerende bestemmingsplan. De ontwikkeling kan mogelijk worden gemaakt middels een partiële herziening van het vigerende bestemmingsplan.

## 1.6 Leeswijzer

In hoofdstuk 2 wordt kort ingegaan op de bestaande situatie in het plangebied. In hoofdstuk 3 komen de relevante beleidsdocumenten aan de orde. In hoofdstuk 4 wordt het initiatief beschreven en in hoofdstuk 5 komen de haalbaarheidsaspecten aan de orde. Vervolgens wordt in hoofdstuk 6 juridische aspecten van het bestemmingsplan beschreven. Tot slot komen de economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid en de procedure rond het bestemmingsplan in hoofdstuk 7 aan bod.

## 2. Beschrijving bestaande situatie

### 2.1 Bestaande situatie

Het plangebied ligt op de hoek Narcislaan / Floraliastraat. De locatie is gesitueerd in het centrum van de bebouwde kom van Heesch. De locatie is kadastraal bekend onder gemeente Heesch, sectie B, perceelnummers 3700, 7002 en 7656.

De Narcislaan geldt als wijkontsluitingsweg voor de omliggende woningen.



*Figuur: ligging plangebied*

In de huidige situatie is op het perceel een dienstverleningsgebouw (kantoor) aanwezig.

In de huidige situatie is het gebouw niet meer in gebruik en leegstaand.

### 2.2 Functionele structuur

De directe omgeving van het plangebied is overwegend woongebied. Er zijn geen bedrijfsmatige activiteiten in de directe omgeving van het plangebied.



### 3. Beleidskader

#### 3.1 Algemeen

Toetsing van de ontwikkeling aan de beleidskaders op Rijks-, provinciaal en gemeentelijk niveau is een vast onderdeel van een ruimtelijke onderbouwing. In onderstaande paragrafen wordt het relevante beleid beschreven en wordt de toets van de ontwikkeling aan het beleid gedaan.

#### 3.2 Rijksbeleid

##### **Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR)**

###### *Toetsingskader*

In de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR), die op 13 maart 2012 door de minister is vastgesteld, zijn de principes voor de ruimtelijke inrichting van Nederland vastgelegd.

Hoofddoel van de SVIR is Nederland concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig te houden.

De SVIR vervangt alle voorgaande rijksnota's ten aanzien van ruimte en mobiliteit (waaronder de Nota Ruimte en de Nota Mobiliteit, behalve de Structuurvisie Nationaal Waterplan).

Het rijk heeft drie hoofddoelen geformuleerd om Nederland concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig te houden voor de middellange termijn (2028):

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

De hoofdlijn van de SVIR is dat het Rijk op het gebied van de ruimtelijke ordening terugtreedt en dat gemeenten en provincies

op dit taakveld een meer prominente rol krijgen. In de SVIR staat centraal dat alleen nog een taak voor het Rijk is weggelegd wanneer sprake is van:

- een onderwerp dat nationale baten en/of lasten heeft en de doorzettingsmacht van gemeenten overstijgt. Bijvoorbeeld ruimte voor militaire activiteiten en opgaven in de stedelijke regio's rondom de bijv. mainports, brainport en greenports;
- een onderwerp waarvoor internationale verplichtingen of afspraken zijn aangegaan. Bijvoorbeeld voor biodiversiteit, duurzame energie of werelderfgoed;
- een onderwerp dat provincie- of landsgrensoverschrijdend is, of een hoog afwentelingsrisico kent of reeds in beheer is bij het Rijk. Bijvoorbeeld het hoofdnetwerk voor mobiliteit (over weg, water, spoor en lucht) en energie, waterveiligheid en de bescherming van gezondheid van inwoners.

Voor onderhavige ontwikkeling werken geen Rijksbelangen uit de SVIR door. De SVIR is derhalve niet relevant voor deze ontwikkeling.

##### **Besluit algemene regels ruimtelijke ordening**

###### *Toetsingskader*

Voor het juridisch borgen van de nationale belangen uit de SVIR heeft het Rijk, op basis van de Wet ruimtelijke ordening op 22 augustus 2011 het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening vastgesteld. Op 1 oktober 2012 is een wijziging van het Barro vastgesteld. In het Barro zijn regels opgenomen ter bescherming van de nationale belangen, zoals vastgelegd in de SVIR. Deze regels moeten in acht worden genomen bij het opstellen van provinciale ruimtelijke verordeningen, bestemmingsplannen en ruimtelijke onderbouwingen.

Regels uit het Barro die relevant kunnen zijn voor de gemeente betreffen:

- radarverstoringsgebied Vliegbasis Eindhoven en Volkel;
- buisleidingen van nationaal belang voor het vervoer van gevaarlijke stoffen.



## **Besluit ruimtelijke ordening**

### *Toetsingskader*

Voor het juridisch borgen van de nationale belangen uit de SVIR heeft het Rijk, op basis van de Wet ruimtelijke ordening een tweede besluit genomen waarmee dat mogelijk is: het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). Het Bro stelt juridische kaders aan de processen van ruimtelijke belangenafweging en besluitvorming bij de verschillende overheden. De 'ladder duurzame verstedelijking' is in 2012 opgenomen in het Bro.

### *Relatie met de ontwikkeling*

De ontwikkeling bestaat uit de realisatie van een appartementengebouw voor 15 appartementen. De ontwikkeling past qua aard en omvang goed in de omgeving, met overwegend woningen. Er is sprake van intensief ruimtegebruik binnen bestaand bebouwd gebied. De regels uit het Barro ten aanzien van het radarverstoringgebied en de buisleidingen zijn niet relevant voor onderhavige ontwikkeling. De duurzame ontwikkeling past in het rijksbeleid.

## **Ladder voor Duurzame Verstedelijking**

### *Toetsingskader*

De Ladder voor Duurzame Verstedelijking komt voort uit de zogenoemde SER-ladder. De SER-ladder was een vrijblijvend beleidsinstrument en vooral bedoeld om het onnodig bouwen van bedrijventerreinen buiten bestaand stedelijk gebied te voorkomen. Sinds 1 oktober 2012 is het op grond van artikel 3.1.6, tweede lid Besluit ruimtelijke ordening (Bro), verplicht om in de plantoelichting de zogenoemde Ladder voor Duurzame Verstedelijking op te nemen. Per 1 juli 2017 is de Ladder gewijzigd.

De drie treden worden in hoofdzaak losgelaten, maar belangrijkste wijziging hierin is dat het begrip 'actuele regionale behoefte' is vervangen door 'behoefte'. Uit oog van een zorgvuldig ruimtegebruik, dient een nieuwe stedelijke

ontwikkeling in beginsel in bestaand stedelijk gebied worden gerealiseerd. Afwijking hiervan dient nadrukkelijk te worden gemotiveerd in de toelichting van het bestemmingsplan. Verder wordt de mogelijkheid geschapen om de toepassing van de Ladder door te schuiven naar het uitwerkings- of wijzigingsplan.

## **Onderzoek**

Onderhavige ontwikkeling is een invulling in bestaand stedelijk gebied, waarbij tevens sprake is van inbreiding tussen bestaande (woon)bebouwing en vervanging van bestaande bebouwing. Er is daarom geen sprake van een stedelijke ontwikkeling. Daarnaast past het initiatief binnen het (regionale) woningbouwprogramma.

## **Conclusie**

Toetsing aan de Ladder is voor dit initiatief dus niet aan de orde.

## **3.3 Provinciaal beleid**

### **Structuurvisie Ruimtelijke ordening**

De Structuurvisie Ruimtelijke Ordening (SVRO) is op 19 maart 2014 in werking getreden. Deze structuurvisie is een actualisatie van de visie die in 2010 werd vastgesteld. De SVRO geeft aan welke ambities de provincie heeft op het gebied van het provinciale ruimtelijke beleid tot 2025 en hoe ruimtelijke ontwikkelingen een plek kunnen krijgen die aansluit bij de kwaliteiten van Brabant. In de nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen zijn twee ruimtelijke trends te onderscheiden: de schaalvergroting en de behoefte aan identiteit. De provincie streeft naar een concentratie van verstedelijking, robuuste en aaneengesloten natuurgebieden, concentratiegebieden voor glastuinbouw en intensieve veehouderijen en voldoende ruimte voor waterberging nu en in de toekomst. De provincie wil duurzaam en zuinig omgaan met de leefomgeving en de ruimte en een goede relatie creëren tussen wonen en werken in de

stedelijke omgeving en een groene landelijke omgeving daarbuiten.

De provincie kiest in haar ruimtelijke beleid tot 2025 voor de verdere ontwikkeling van gevarieerde en aantrekkelijke woon-, werk- en leefmilieus en een kennis innovatieve economie met als basis een klimaatbestendig en duurzaam Brabant. Het principe van behoud en ontwikkeling van het landschap is in de SVRO de 'rode' draad die de ruimtelijke ontwikkelingen stuurt.

De SVRO is samen met de Verordening ruimte een middel om de provinciale ruimtelijke visie op Brabant te realiseren.

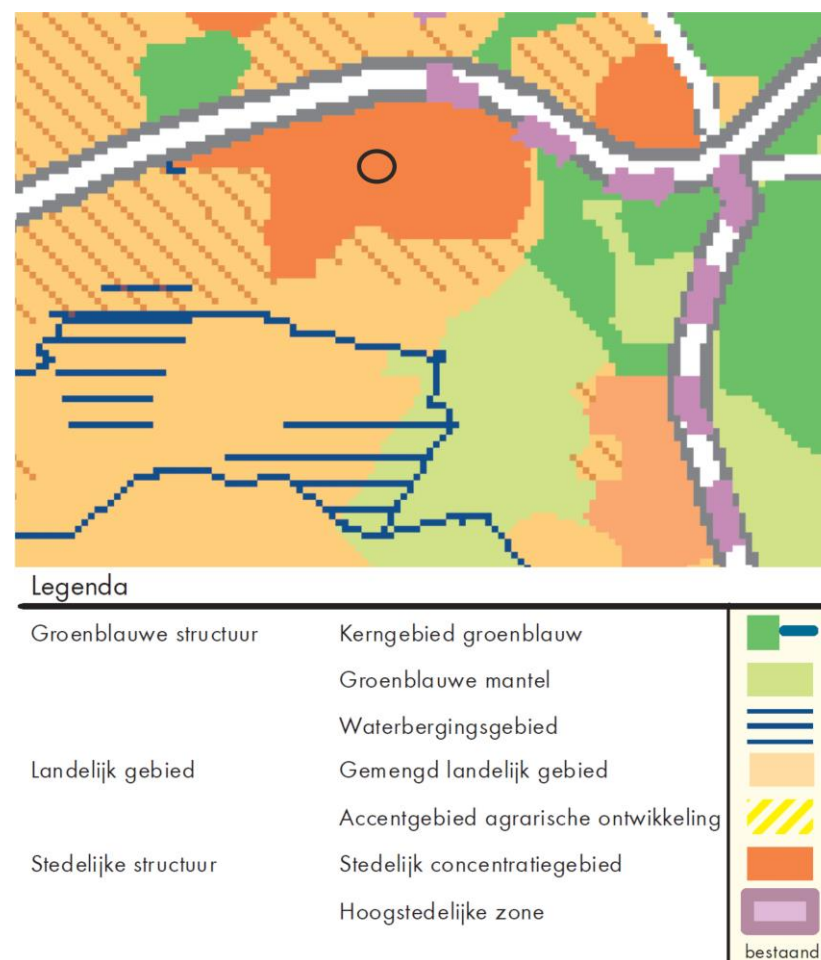
De SVRO is opgebouwd uit twee delen (A en B) en een uitwerking.

Deel A bevat de hoofdlijnen van het provinciaal ruimtelijk beleid. Hierin heeft de provincie haar belangen gedefinieerd en ruimtelijke keuzes gemaakt. Ook beschrijft de provincie vanuit welke filosofie ze haar doelen wil bereiken. Die is: 'samenwerken aan kwaliteit'. De provincie realiseert haar doelen op vier manieren: door regionaal samen te werken, te ontwikkelen, te beschermen en te stimuleren.

In deel B beschrijft de provincie vier ruimtelijke structuren:

- de groenblauwe structuur
- het landelijk gebied
- de stedelijke structuur
- de infrastructuur

Voor iedere structuur formuleert de provincie ambities en beleid. Per beleidsdoel is aangegeven welke instrumenten de provincie inzet om haar doelen te bereiken.



*Figuur: uitsnede structuurvisie ruimtelijke ordening*

Zoals uit de uitsnede van de structurenkaart behorende bij de structuurvisie ruimtelijke ordening blijkt, is het plangebied aangemerkt als 'stedelijk concentratiegebied'.

### *Stedelijk concentratiegebied*

De provincie vindt het belangrijk dat er in Noord-Brabant verschil blijft tussen de steden en de kernen in het landelijk gebied. De provincie wil dat er verschillende kwaliteiten worden ontwikkeld voor wonen en werken rond de steden en in het landelijk gebied. Om zo bij te dragen aan een onderscheidend leef- en vestigingsklimaat ter versterking van de kenniseconomie in Brabant. Bij de opgave voor wonen en werken wordt het accent sterker verlegd naar de te ontwikkelen kwaliteiten, de inzet op herstructurering en het beheer van het bestaand stedelijk gebied.

Rond de steden is de schaal van de verstedelijkingsopgave van een andere orde, dan in de gebieden aan de randen van Brabant. Door de verstedelijking te concentreren zijn er meer mogelijkheden om een hoog voorzieningenniveau in stand te houden en verder te ontwikkelen. Dat gebeurt rond goed ontsloten gebieden, zoals in dynamische stadscentra en op knooppunten van infrastructuur.

De concentratie van verstedelijking vindt plaats in het zogenaamde 'kralensnoer' van steden (met omliggende kleinere kernen) op de overgang van zand naar klei (van Bergen op Zoom tot aan Oss) en rond de steden op het zand (Eindhoven – Helmond, Tilburg en Uden – Veghel). Hier wordt de bovenlokale groei van de verstedelijking opgevangen.

De provincie wil dat de kansen voor functiemenging, inbreiding, herstructurering en zo nodig transformatie in het stedelijk gebied goed worden benut, inclusief de mogelijkheden voor intensivering en meervoudig ruimtegebruik. Ook is meer aandacht nodig voor de ruimtelijke kwaliteit, om te vermijden dat landelijke kernen en steden steeds meer op elkaar gaan lijken.

### *Conclusie*

Het plangebied ligt in een stedelijke structuur, zodat de verdichting van de woningbouw (in meerdere lagen) past in het ruimtelijk beleid. Er is hiermee namelijk sprake van zorgvuldig

ruimtegebruik. De meerlaagse opbouw van het appartementengebouw geeft ook een invulling aan de ruimtelijke kwaliteit die past bij de stedelijke structuur.

Geconcludeerd wordt dat de ontwikkeling in overeenstemming is met het beleid zoals opgenomen in de provinciale structuurvisie.

### **Interim Omgevingsverordening**

Net zoals de Omgevingswet een groot aantal wetten vervangt, zo vervangt de Brabantse omgevingsverordening een aantal provinciale verordeningen. Naast een omgevingsvisie moet de provincie vanuit de Omgevingswet ook een omgevingsverordening vaststellen voor haar grondgebied. In de omgevingsvisie staat wat de provincie wil bereiken en wat ze wil doen om dat te bereiken. Soms vraagt dat om een nadere uitwerking van beleid en maatregelen in een (beleids-) programma, soms zijn er regels nodig om de ambities te realiseren. Denk bijvoorbeeld aan het beschermen van belangrijke waarden als het drinkwater of de natuurgebieden. De Interim omgevingsverordening vervangt de Provinciale milieuverordening, Verordening natuurbescherming, Verordening Ontgrondingen, Verordening ruimte, Verordening water en de Verordening wegen.

De provincie heeft als eerste stap een Interim omgevingsverordening vastgesteld, waarin de bestaande regels uit de verschillende verordeningen zijn samengevoegd. Voordat de Omgevingswet in werking treedt, wordt de definitieve omgevingsverordening vastgesteld. Deze definitieve verordening wordt tegelijk met de Omgevingswet van kracht. In de definitieve verordening worden, in tegenstelling tot de interim verordening, ook beleidswijzigingen verwerkt. Uitgaande van de huidige planning van de Omgevingswet wordt de definitieve omgevingsverordening in november 2020 vastgesteld.

Van 24 mei tot en met 21 juni 2019 lag de Interim omgevingsverordening ter inzage en kon iedereen een zienswijze indienen. Er zijn 37 reacties ingediend. De ingekomen reacties zijn zorgvuldig bekeken en hebben geleid tot een aantal aanpassingen. Dit is opgenomen in de Nota van inspraak. In het overzicht insprekers is voor iedere spreker aangegeven in welke paragraaf de ingediende zienswijze wordt behandeld. Er zijn ook nog andere wijzigingen verwerkt. De wijzigingen ten opzichte van het vastgestelde ontwerp zijn opgenomen in de Nota van wijziging. Daarnaast hebben provinciale staten bij de vaststelling (25-10-2019) nog een wijziging vastgesteld. De verordening is vanaf 5-11-2019 in werking.

#### *Conclusie*

De locatie is in het 'Stedelijk gebied' gelegen volgens de Interim Omgevingsverordening. Hier vormen de kernpunten de stedelijke ontwikkeling en het behoud van het erfgoed. Onderhavige ontwikkeling van een appartementengebouw (15 appartementen) binnen de grenzen van de Heesch is hiermee niet in strijd met de regels van de Omgevingsverordening. Ook de regels voor de bescherming van het cultureel en archeologisch erfgoed zullen worden gerespecteerd.

#### **Conclusie provinciaal beleid**

De toets aan het relevante provinciale beleid levert op dat de ontwikkeling voldoet aan de geldende beleidskaders.

### **3.4 Gemeentelijk beleid**

#### **Structuurvisie Bernheze**

Op 1 februari 2010 heeft de gemeenteraad van Bernheze de nieuwe structuurvisie vastgesteld.

Eenzijds vormt de Structuurvisie een herijking van de StructuurvisiePlus. De grote lijnen die in dit uit 2003 daterende document zijn uitgezet, zijn tegen het licht gehouden en al dan niet overgenomen in de nieuwe Structuurvisie. Beleidsvoornemens en ontwikkelingen die in de

StructuurvisiePlus waren voorzien, zijn in de tussenliggende periode tot uitvoering gekomen of gewijzigd, waardoor behoefte bestond aan een integrale actualisatie van het ruimtelijk beleid. Anderzijds is de Structuurvisie aangepast aan de eisen en mogelijkheden die in de Wro zijn opgenomen.

De structuurvisie moet helderheid verschaffen in het ruimtelijke beleid van de gemeente Bernheze en de wijze waarop zij deze tot uitvoering wil brengen. Deze helderheid is gewenst voor inwoners en ondernemers, als ook voor andere (semi)overheden en maatschappelijke partners.

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

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

De structuurvisie bestaat uit een ruimtelijk casco (Deel A) en een uitvoeringsprogramma (Deel B).

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

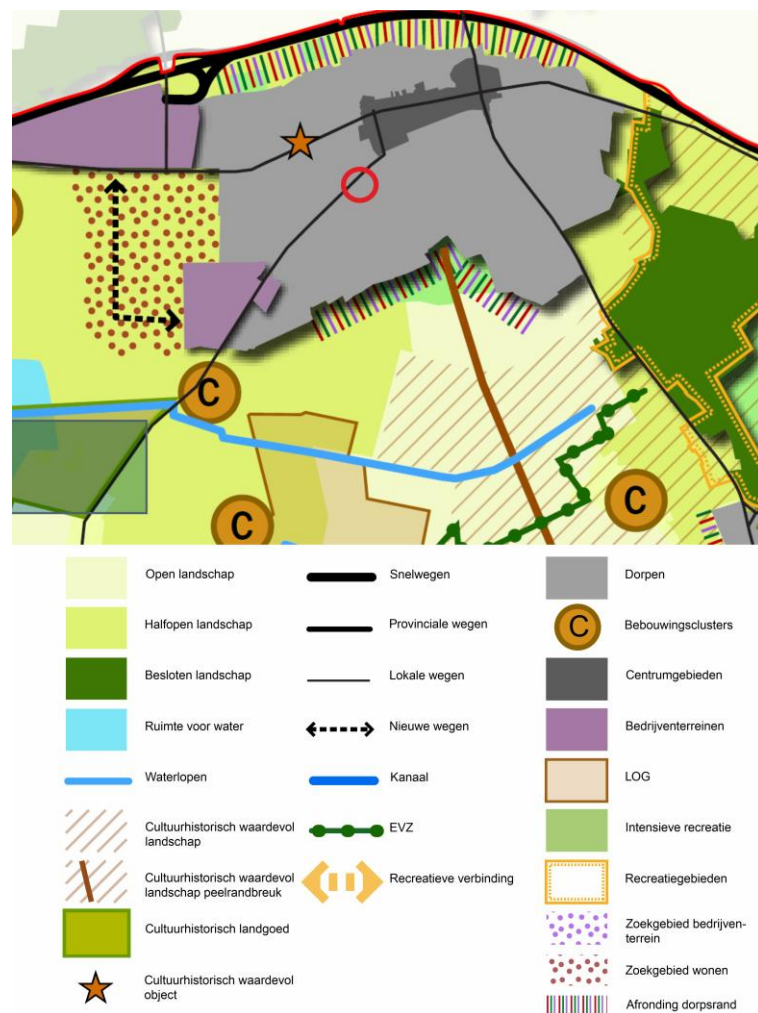
mogelijkheden weer en is flexibel wat betreft de exacte invulling op de korte termijn.

In deel B worden de ruimtelijke opgaven voor de korte en middellange termijn benoemd en de meest geschikte locaties hiervoor aangewezen. Daarnaast formuleert de gemeente welke concrete projecten en plannen op korte termijn richting uitvoering worden gebracht en hoe deze gerealiseerd gaan worden. Het uitvoeringsprogramma zal periodiek worden geactualiseerd en geeft daarmee steeds voor een bepaalde periode weer, op welke wijze het droombeeld tot uitvoering wordt gebracht.

### Conclusie

Het plangebied ligt in het dorp Heesch en in de nabijheid van het centrumgebied. De structuurvisie zegt hierover het volgende: De gemeente Bernheze bevat vijf dorpskernen: Heesch, Heeswijk-Dinther, Nistelrode, Vorstenbosch en Loosbroek. Deze dorpen vervullen een belangrijke rol voor het accommoderen van de toekomstige ruimtevraag. Herstructurerings- en intensiveringsprocessen zijn in beginsel overal binnen het bestaand woongebied mogelijk. Uiteraard moet hierbij worden aangesloten op de kwaliteiten en mogelijkheden van dat woongebied. De duidelijke structuur en de variatie van de verschillende dorpen dient behouden en waar mogelijk versterkt te worden. In het structuurvisiegebied 'Dorpen' kan een woning worden toegevoegd, mits deze past binnen het bebouwingsritme en het straatbeeld'

De inpassing van het nieuwe appartementengebouw op de hoek Narcislaan / Florialiastraat voldoet aan de voorwaarden die in de structuurvisie hieraan worden gesteld. Het gebouw zal qua aard en schaal passend in de omgeving worden gerealiseerd. Geconcludeerd wordt dat de ontwikkeling niet in strijd is met het beleid zoals opgenomen in de Structuurvisie Bernheze 2010.



Figuur: uitsnede structuurvisie Bernheze

### **Woonvisie 2016-2021**

De gemeente Bernheze heeft haar woonbeleid vastgelegd in de 'Woonvisie 2016-2021, creatief naar een nieuw evenwicht'. In de afgelopen jaren is de woningmarkt als gevolg van diverse oorzaken sterk veranderd. Hierdoor sluit de vraag niet altijd aan bij het woningaanbod in Bernheze. De gemeente streeft daarom de komende jaren naar een nieuw evenwicht, waarbij ze woningen wil toevoegen en aanpassen, aan de hand van de wensen die er zijn. Om dit te bereiken botsen de ambities soms tegen belemmeringen vanuit de markt of (Rijks)beleid. Daarom gaat de gemeente geregeld op zoek –samen hun onze partners in het wonen o.a. corporaties, particuliere woningbezitters, zorgaanbieders, ontwikkelaars) - naar creatieve oplossingen om het wonen in Bernheze nog aantrekkelijker te maken. Met andere woorden: de gemeente gaat creatief op weg naar een nieuw evenwicht in onze woningmarkt.

#### *Conclusie*

De ontwikkeling van een nieuw appartementengebouw als inbreiding tussen bestaande grondgebonden (woon)bebouwing geeft invulling aan een specifieke woonbehoefte en past binnen de woonvisie 2016-2021.

#### **Conclusie gemeentelijk beleid**

De toets aan het relevante gemeentelijk beleid levert op dat de ontwikkeling invulling geeft aan de gemeentelijke beleidsdoelen.

### **3.5 Conclusie**

De realisatie van een nieuw appartementengebouw met 15 huur- of koopappartementen aan de Narcislaan in Heesch is in overeenstemming met het beleid op Rijks-, provinciaal, regionaal en gemeentelijk niveau.



## 4. Planbeschrijving

### 4.1 Aanleiding

De initiatiefnemers hebben een verzoek ingediend bij de gemeente Bernheze om op een perceel gelegen op de hoek Narcislaan / Florialiastraat in Heesch een appartementengebouw te mogen realiseren als vervanging van een dienstverleningsfunctie op de locatie. De gemeente heeft het verzoek getoetst aan de geldende beleidskaders en heeft in principe een positieve houding te hebben ten opzichte van het plan. Dit bestemmingsplan maakt de realisatie van de nieuwe woonbebouwing mogelijk.

### 4.2 Het plan



Figuur: situatie plangebied (bron: Pdok)

Op de kavel zal de bestaande tweelaags bebouwing worden gesloopt en hiervoor in de plaats wordt een drielaags appartementengebouw worden gebouwd. Het betreffen 15

appartementen in de huursector, middeldure huursector en de koopsector. De voorzijde van de bebouwing zal naar de Narcislaan worden gericht. Parkeren vindt volledig op eigen terrein plaats. De in-/uitrit is aan de Narcislaan gesitueerd.

### 4.3 Stedenbouwkundige toets

De gemeente heeft in het principeverzoek aangegeven dat de bouw van het appartementengebouw stedenbouwkundig verantwoord is. Het toevoegen van het gebouw, tussen bestaande grondgebonden bebouwing past in de bebouwingsstructuur. De appartementen zullen aansluiten op de aanwezige kwaliteiten en mogelijkheden. Doordat de locatie in de dorpskern is gesitueerd.



Figuur: impressie voorzijde nieuwe appartementengebouw





*Figuur: impressie achterzijde nieuwe appartementengebouw*

In het voortraject is het plan een aantal malen aangepast. Met name de positionering van de bebouwing is bepalend voor de kwaliteit van de ontwikkeling. Door het gebouw aan de Narcislaan te positioneren is er aan de Floraliastraat ruimte voor het creëren van een groene buffer, wat het zicht op het parkeerterrein ontnemt, maar ook voor een zachtere/vriendelijke overgang vormt.



#### 4.4 Randvoorwaarden

In het plangebied kunnen na effectuering van dit bestemmingsplan 15 appartementen worden toegevoegd. Het betreffen huur- en koopappartementen.

Daarbij gelden de volgende stedenbouwkundige randvoorwaarden:

- Er mogen maximaal 15 appartementen worden gerealiseerd;
- Het plan dient te voorzien in voldoende parkeervoorzieningen overeenkomstig de parkeernormnota;
- Het plan dient te voldoen aan de gestelde stedenbouwkundige randvoorwaarden (draaien massa en kleurstelling en materialisatie);
- Er dient aangetoond te worden dat het plan akoestisch uitvoerbaar is;
- Er dient een omgevingsdialoog te worden gevoerd.

#### 4.5 Ontsluiting en parkeren

Het nieuwe woonperceel wordt goed ontsloten aan de Narcislaan. De Narcislaan is geen drukke weg, zodat er onder normale omstandigheden geen gevaarlijke situaties kunnen optreden. De enkele bewegingen per etmaal voor het nieuwe appartementengebouw zullen nauwelijks van invloed zijn op de doorstroming ter plaatse.

Volgens de Parkeernormennota gemeente Bernheze (in werking 9-7-2015) is de parkeereis voor appartementen ( $< 60 \text{ m}^2$ ) 1,3 parkeerplaatsen per appartement en voor appartementen ( $> 60 \text{ m}^2$ ) 1,8 parkeerplaatsen per appartement. In onderhavig plangebied worden 9 kleine appartementen en 6 grotere appartementen gerealiseerd. In totaal zijn  $9 \times 1,3 + 6 \times 1,8 = 23$  parkeerplaatsen nodig in het plangebied volgens de parkeernormen. Deze parkeerplaatsen zijn aanwezig in het

plangebied (waarvan 1 naast de berging en de rest aan de west- en noordzijde van het perceel).

De inrit is goed zichtbaar, zodat de verkeersbewegingen veilig kunnen plaatsvinden.

Bij de aanleg van de inrit en de parkeerplaatsen zal rekening worden gehouden met de kwetsbare boomzone van de laan met bomen aan de Narcislaan. Deze bomenlaan zal behouden blijven.

## 5. Haalbaarheid

### 5.1 Inleiding

Voor alle ruimtelijke ontwikkelingen dient aangetoond te worden dat een initiatief haalbaar is. In dit hoofdstuk wordt ingegaan op de relevante omgevingsaspecten.

### 5.2 Geluid (wegverkeer, railverkeer en industrielawaai)

#### Toetsingskader

Geluid beïnvloedt vaak de kwaliteit van de leef- en woonomgeving. De belangrijkste geluidsbronnen die in het kader van de ruimtelijke ordening van belang zijn, zijn wegverkeer, railverkeer en bedrijven. De mate van acceptatie en hinder is onder meer afhankelijk van de functie van het geluidsbelaste object.

De limitatieve lijst geluidsgevoelige gebouwen bestaat uit:

- woningen
- onderwijsgebouwen
- ziekenhuizen
- verpleeghuizen
- verzorgingstehuizen
- psychiatrische inrichtingen
- kinderdagverblijven.

#### Onderzoek

##### Wegverkeerslawaaï

Voor de locatie is een akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï uitgevoerd door M&A Omgeving BV (rapportnr. 219-HNF-wl-v1, d.d. 17 december 2019). Hierin zijn de geluidsbelastingen bepaald op de nieuwe appartementen ten gevolge van het wegverkeer op de Narcislaan, Floraliastraat, Pastoor Boelensstraat en Schutsboomstraat. De appartementen zijn niet binnen de wettelijke geluidzones van gezoneerde wegen

gesitueerd. Genoemde wegen zijn allen 30 km/h wegen en hiervoor geldt geen wettelijke geluidzone.

Uit de resultaten van het onderzoek blijkt dat ten gevolge het verkeer op genoemde wegen de hoogste geluidsbelasting 56 dB bedraagt op de voorgevel van de appartementen.

Om een maximale binnenwaarde van 33 dB te garanderen is dus een gevelwering nodig van minimaal 23 dB. Dit is 3 dB hoger dan de minimumeis volgens het Bouwbesluit.

Dit zal met de huidige bouwtechnieken geen problemen opleveren om dit te realiseren.

#### Conclusie

De realisatie van de nieuwe appartementen wordt niet belemmerd uit oogpunt van wegverkeerslawaaï.

Railverkeerslawaaï en industrielawaai zijn voor het plangebied niet relevant.

Voor de locatie wordt een aanvaardbaar woon- en leefklimaat behaald. Hiervoor is een karakteristieke geluidwering van 23 dB nodig om een maximale binnenwaarde van 33 dB te bewerkstelligen in de appartementen. De noodzakelijke gevelwering van 23 dB wordt als regel in het bestemmingsplan opgenomen. In een nog uit te voeren geluidonderzoek naar de gevelwering wordt aangetoond met welke gevelmaatregelen wordt voldaan aan de regels uit het bestemmingsplan.

### 5.3 Luchtkwaliteit

#### Toetsingskader

Op 15 november 2007 is de Wet Luchtkwaliteit in werking getreden. De lucht-kwaliteitseisen zijn opgenomen in hoofdstuk 5 titel 2 van de Wet milieubeheer (Wm). In artikel 5.16 Wm staat een limitatieve opsomming van de bevoegdheden waarbij luchtkwaliteitseisen een directe rol spelen. Het gaat om ruimtelijke besluiten en milieuvergunningen die direct gevolgen

voor de luchtkwaliteit hebben en daardoor kunnen bijdragen aan overschrijding van een grenswaarde.

Als aan minimaal één van de volgende voorwaarden wordt voldaan, vormen luchtkwaliteitseisen in beginsel geen belemmering voor de plannen:

- Er is geen sprake van een feitelijke of dreigende overschrijding van een grenswaarde;
- Een project leidt - al dan niet per saldo - niet bij tot een verslechtering van de luchtkwaliteit;
- Een project draagt "niet in betekenende mate" (NIBM) bij aan de luchtverontreiniging;
- Een project past binnen het NSL (Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit).

Projecten die 'niet in betekenende mate' leiden tot een verslechtering van de luchtkwaliteit hoeven volgens de Wet luchtkwaliteit niet afzonderlijk te worden getoetst op de grenswaarde, tenzij een dreigende overschrijding van één of meerdere grenswaarden te verwachten is. De grens van 'niet in betekenende mate' ligt volgens de gelijknamige AMvB bij 3% van de grenswaarde van een stof. Hiervan is volgens de ministeriële regeling van 'niet in betekenende mate' sprake bij de realisatie van minder dan 1500 woningen op één ontsluitingsweg of minder dan 3000 woningen op twee ontsluitingswegen.

#### *Wet natuurbescherming*

Op grond van de Wet natuurbescherming (Wnb) dient te worden onderzocht of er ten gevolge van stikstofproductie door de nieuwe activiteiten een stikstofdepositie geldt op een Natura 2000 gebied. Door de rijksoverheid is hiervoor het verplichte rekenprogramma Aeries Calculator 2019 ter beschikking gesteld.

#### **Onderzoek**

Het betreft de realisatie van 15 nieuwe appartementen in het plangebied. Dit kan als NIBM worden beschouwd, zodat verder geen maatregelen noodzakelijk zijn. Voor de appartementen kan worden gesteld dat er een goed woon- en leefklimaat heerst ter plaatse uit oogpunt van de luchtkwaliteit.

Voor de toetsing van de stikstofbijdrage op Natura 2000 gebieden, kan worden gesteld dat er geen Natura 2000 gebieden in de omgeving zijn gesitueerd. De activiteit is te kleinschalig om een significante stikstofbijdrage te hebben op de Natura 2000 gebieden.

Op grond van de Grootschalige Concentratie- en Depositiekaarten Nederland (GCN) van het RIVM bedraagt de achtergrondconcentratie voor NO<sub>2</sub> 15,45 µg/m<sup>3</sup> (geen uuroverschrijdingen) en voor PM<sub>10</sub> 18,26 µg/m<sup>3</sup> (maximaal 6 24-uuroverschrijdingen). Deze concentraties kunnen als laag worden beschouwd, zodat kan worden gesteld dat er een goed woon- en leefklimaat heerst ter plaatse uit oogpunt van de luchtkwaliteit.

Voor de toetsing van de stikstofbijdrage op Natura 2000 gebieden, is een berekening gemaakt met behulp van Aeries Calculator (rapport M&A Omgeving, rapportnr. 220-HNa2-lk-v1, d.d. 29 juni 2020). Hierbij zijn voor de activiteiten tijdens de bouwphase en in de nieuwe gebruiksfase de stikstofemissie bepaald. Aan de hand van deze emissie is de depositie op de Natura 2000 gebieden bepaald. Deze blijkt 0,00 mol/ha/jaar te bedragen, zodat geen verdere maatregelen noodzakelijk is.

#### **Conclusie**

Het aspect luchtkwaliteit levert geen belemmeringen op voor de realisatie van de nieuwe appartementen.

#### **5.4 Bodem**

##### **Toetsingskader**

*Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo)*

In de Wabo staat dat een omgevingsvergunning, voor het bouwen op een vermoeden van ernstig verontreinigde grond, pas in werking treedt nadat:

- er is vastgesteld dat er geen sprake is van een geval van ernstige bodemverontreiniging;

- het bevoegd gezag heeft ingestemd met het saneringsplan;
- er een melding is gedaan van een voornemen tot saneren.

#### *Wet bodembescherming (Wbb)*

Als er sprake is van ernstige bodemverontreiniging dan gelden de regels van de Wet Bodembescherming. In de Wbb is een saneringsdoelstelling bepaald (het saneren naar de functie) en een saneringscriterium (wanneer moet er gesaneerd worden (bij zogenaamde "spoed- of risicolocaties"))

#### *Besluit bodemkwaliteit (Bbk)*

Het Besluit bodemkwaliteit geeft de lokale bevoegde gezagen de mogelijkheid om de bodemkwaliteit binnen hun gebied actief te gaan beheren binnen de gegeven kaders. Dit geeft onder andere ruimte voor nieuwe bouwprojecten, zoals woningen en wegen. Daarnaast worden de kwaliteit en de integriteit van belangrijke intermediairs bij bodemactiviteiten beter geborgd. In het besluit staan ook regels met betrekking tot het toepassen van bouwstoffen, grond en baggerspecie.

### **Onderzoek**

Voor het plangebied is een bodemonderzoek conform NEN 5740 uitgevoerd op de locatie door M&A Bodem & Asbest BV (rapportnummer 219-HNF-vo-v1, d.d. 17 december 2019). Het vooronderzoek is uitgevoerd conform de NEN 5725 en NEN 5707. Na uitvoering van het vooronderzoek kon de hypothese "onverdachte locatie" volgens NEN 5740 worden gesteld. Met de onderzoeksstrategie voor "onverdachte locaties" werden 7 boringen tot 0,5 m-mv geplaatst. Twee boringen zijn doorgezet tot 2 m-mv. Van de grond zijn monsters van de boven- en ondergrond genomen. Zintuiglijk werden in de grondmonsters geen bodemvreemde materialen aangetroffen. Er werden ook geen afwijkingen in geur en / of kleur geconstateerd.

In totaal zijn 2 mengmonsters van het perceel samengesteld, welke geanalyseerd zijn volgens het NEN 5740 pakket grond.

Op de locatie is eerder een peilbuis geplaatst, waaruit grondwatermonsters zijn genomen. De grondwaterstand werd op ongeveer 2,85 m-mv aangetroffen.

Na analyse van de grond(meng)monsters en grondwatermonsters bleek dat :

- in de bovengrond de achtergrondwaarden (AW) voor lood en PAK worden overschreden;
- in de ondergrond de AW voor de onderzoeksparameters niet worden overschreden;
- in het grondwater lichte verontreinigingen met nikkel en zink zijn aangetroffen.

De verontreinigingen met zware metalen in de bovengrond en het grondwater zijn te relateren aan de regionale problematiek m.b.t. zware metalen in de bodem. De verhoging met PAK in de bovengrond is niet te verklaren op basis van de zintuiglijke waarnemingen. Mogelijk is hier een enkel puindeeltje de oorzaak van. Gezien de gehalten is geen nader onderzoek noodzakelijk.

Indicatief kan worden gesteld dat, in verband met het hergebruik van grond, de grond van de onderzoekslocatie multifunctioneel toepasbaar is. Hergebruik dient echter te geschieden conform het Besluit bodemkwaliteit en het bodembeleid van de gemeente Bernheze.

### **Conclusie**

Geconcludeerd wordt dat er geen directe belemmeringen zijn geconstateerd in verband met de voorgenomen bestemmingswijziging van het perceel en de hierop volgende realisatie van het appartementengebouw.

## 5.5 Geurhinder

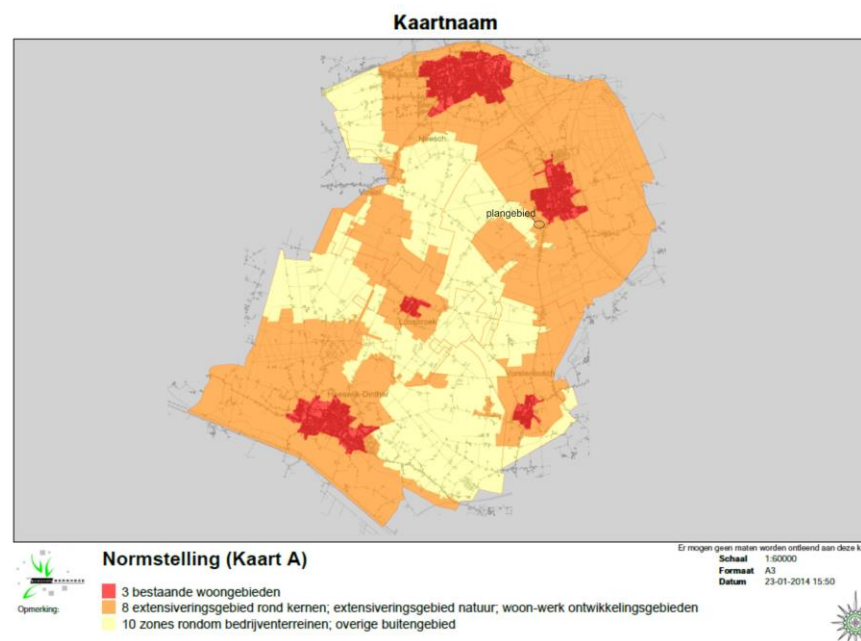
### Toetsingskader

De Wet geurhinder en veehouderij biedt enerzijds bescherming voor woningen die zijn gelegen in een gebied met veehouderijen die geur verspreiden ten gevolge van het houden van de dieren. De gemeente Bernheze heeft in 2013 een nieuwe geurverordening vastgesteld, waarin gebiedsgewijs is aangegeven wat de voorgrondgeurbelasting op geurgevoelige objecten in een bepaald gebied mag bedragen. Het plangebied is gesitueerd in het gebied 'Bestaande woongebieden' en hiervoor geldt een geurnormering van  $3 \text{ ou}_E/\text{m}^3$ .

Bedrijven dienen bij een nieuwe milieuaanvraag aan genoemde geurnormering te worden getoetst. Het instrument hiervoor is het rekenprogramma V-stacks Vergunningen.

Andersom geldt dat indien een nieuwe woning wordt gerealiseerd in de nabijheid van een veehouderij, er onderzocht dient te worden of een bedrijf hiervan een nadelige invloed kan ondervinden. Een dergelijk onderzoek houdt namelijk rekening met eventueel mogelijke toekomstige uitbreidingsruimte. Een dergelijk onderzoek wordt uitgevoerd middels de methode van de omgekeerde werking. Hierbij wordt de vergunde geuruitstoot van het bedrijf berekend op de rand van het bouwblok. Hiervoor wordt het rekenprogramma V-stacks gebied gehanteerd.

Verder is van belang of ter plaatse sprake is van een goed woon- en leefklimaat qua achtergrondgeurbelasting. Hiervoor wordt met behulp van V-stacks Gebied de gecumuleerde geurbelasting bepaald van alle veehouderijen binnen 4 km afstand van het plangebied. Conform het beleid van de gemeente Bernheze kan worden gesteld dat voor een nieuwe woonlocatie sprake is van een goed woon- en leefklimaat als de achtergrondgeurbelasting lager bedraagt dan  $13 \text{ ou}_E/\text{m}^3$ .



Figuur : Geurbeleidskaart Bernheze

### Onderzoek

Voor het plangebied kan worden gesteld dat geen veehouderijen in de directe omgeving aanwezig zijn. Voor veehouderijen op grotere afstand vormen de nieuwe appartementen geen belemmering, omdat andere geurgevoelige objecten hiervoor de maatgevende belemmering vormen.

### Conclusie

Voor het plangebied gelden geen belemmeringen ten gevolge van de voorgrondgeurbelasting van bedrijven. Ten gevolge van de achtergrondgeurbelasting mag worden gesteld dat het feit dat het plangebied in de bebouwde kom van Heesch is gesitueerd er sprake is van een goed woon- en leefklimaat qua geurhinder.



## 5.6 Bedrijven en milieuzonering

### Toetsingskader

Voor het behoud en de verbetering van de kwaliteit van de woon- en leefomgeving is een juiste afstemming tussen de verschillende voorkomende functies wonen noodzakelijk. Daarbij kan gebruik worden gemaakt van een milieuzonering die uitgaat van richtinggevend afstanden tussen hinderlijke functies (in de vorm van gevaar, geluid, geur, stof) en gevoelige functies. In de brochure "Bedrijven en Milieuzonering" van de Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG) (versie 2009) zijn deze richtafstanden opgenomen. Van deze richtafstanden kan gemotiveerd worden afgeweken.

### Onderzoek

Ten opzichte van het plangebied zijn geen bedrijfsfuncties in de omgeving gesitueerd. Gesteld mag worden dat het nieuwe woongebouw geen belemmering vormt voor bedrijfsfuncties op grotere afstand. Ook zijn geen geitenhouderijen binnen 2 km gesitueerd, zodat ook hiervoor geen belemmeringen gelden.

### Hoogspanningslijnen

Op een afstand van ongeveer 3 km meter ligt een hoogspanningslijn (150 kV met een indicatieve zone van 2 x 60 meter). Gelet op de afstand tussen het plangebied en deze lijn vormt dit aspect verder geen belemmering.

### Spuitzones gewasbescherming

Wanneer gewassen worden bespoten met gewasbeschermingsmiddelen, komen deze middelen vaak niet alleen op het gewas zelf neer, maar ook in de (nabije) omgeving. Dit noemt men drift. Uit voorzorg worden hierbij spuitvrije zones (ook wel spuitzones genoemd) aangehouden tot gevoelige functies, zoals bijvoorbeeld woningen.

Omdat wettelijke normen voor spuitzones ontbreken, dient afgewogen te worden of er sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. Uit jurisprudentie van de Afdeling

bestuursrechtspraak van de Raad van State volgt als vuistregel dat een afstand van 50 meter tussen het perceel waarop de teelt plaatsvindt en de te realiseren woning kan worden gehanteerd. Door locatiespecifiek onderzoek kan hiervan worden afgeweken.

De afstand tussen akkerbouwpercelen waar gewasbeschermingsmiddelen kunnen worden toegepast en het plangebied bedraagt meer dan 50 meter. Daarom mag worden gesteld dat binnen het plangebied geen eventuele nadelige gevolgen voor het woon- en leefklimaat zullen ontstaan en waardoor strijdigheid met een goede ruimtelijke ordening ontstaat.

### Conclusie

De bedrijven in de omgeving leveren geen belemmering op voor de realisatie van de nieuwe appartementen aan de Narcislaan. Andersom leveren de nieuwe appartementen geen nieuwe belemmering op voor de omliggende bedrijven.

## 5.7 Externe veiligheid

### Toetsingskader

De regelgeving op het gebied van de externe veiligheid heeft als doel de risico's waaraan burgers in hun leefomgeving worden blootgesteld door activiteiten met gevaarlijke stoffen tot een aanvaardbaar minimum te beperken. Deze regels zijn vastgelegd in het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi), het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb; buisleidingenbesluit) en Basisnet vervoer gevaarlijke stoffen.

De regels voor transport en voor buisleidingen kennen dezelfde pijlers en dezelfde systematiek als de regelgeving voor inrichtingen. Het externe veiligheidsbeleid kent twee pijlers:

- Het plaatsgebonden risico
- Het groepsrisico

#### *Het plaatsgebonden risico*

Dit wordt bepaald op basis van de risicobron en wordt gebruikt om het minimum beschermingsniveau waar de samenleving recht op heeft aan te geven. Dit minimum beschermingsniveau wordt uitgedrukt in een grenswaarde en kan ruimtelijk worden weergegeven als een contour. Het ruimtebeslag van deze contour is veelal beperkt.

#### *Het groepsrisico*

Met het groepsrisico wordt aangegeven welk beschermingsniveau ontstaat als mensen (omdat ze wonen, werken, recreëren in de nabije omgeving) en industriële risico's bij elkaar in de buurt komen. Verder dient het groepsrisico om een afweging te kunnen maken over de wenselijkheid van de voorgenomen activiteit (herbestemming, verdichting, etc.) in relatie tot de risicobron. Dit wordt de verantwoordingsplicht genoemd. Het groepsrisico wordt uitgerekend voor het invloedsgebied, en berekent de kans op 10 of meer slachtoffers. Voor het groepsrisico geldt niet een grenswaarde maar een oriëntatiewaarde.

#### **Onderzoek**

In de omgeving van het plangebied zijn geen risicobronnen qua externe veiligheid gesitueerd. Er is daarom geen verantwoording van het groepsrisico noodzakelijk.

#### **Conclusie**

Voor de nieuwbouw van de appartementen gelden geen belemmeringen uit oogpunt van externe veiligheid.

### 5.8 Kabels en leidingen

In het plangebied bevinden zich geen planologisch te beschermen kabels en leidingen.

### 5.9 Ecologie

De Natuurbeschermingswet (Nbw) regelt de bescherming van in het wild levende dier- en plantensoorten in Nederland. De Nbw bevat onder meer verbodsbepalingen met betrekking tot het aantasten, verontrusten of verstoren van beschermde dier- en plantensoorten, hun nesten, holen en andere voortplanting of vaste rust- en verblijfsplaatsen. De wet bestaat uit een aantal verbodsbepalingen en een algemene zorgverplichtingsbepaling. De verbodsbepalingen zijn gebaseerd op het 'nee, tenzij'-principe en luiden als volgt:

- Beschermde inheemse dieren mogen niet verstoord, gevangen, vervoerd, verwond of gedood worden;
- Beschermde inheemse plantensoorten mogen niet geplukt, vernield, beschadigd, vervoerd of ontworteld worden;
- Nesten, rustplaatsen en voortplantingsplaatsen van beschermde soorten mogen niet verstoord of vernield worden;
- Het zoeken, beschadigen of uit het nest halen van eieren van beschermde dieren.

Sinds 2005 zijn beschermde planten en dieren onderverdeeld in vier categorieën; algemeen beschermde soorten, overig beschermde soorten, streng beschermde soorten en vogels. In de Nbw zijn deze soorten (behalve vogels) in drie tabellen opgenomen. Bij vogels is in 2009 nog een tweede indeling bekend gemaakt, die onderscheid maakt tussen vogels met en zonder nestplaats die jaar rond beschermd wordt. Indien sprake is van ruimtelijke ontwikkeling en inrichting en sprake is van overtreding van verbodsbepalingen, is bij soorten die beschermd zijn in de categorie overige beschermde soorten en de categorie streng beschermde soorten (Tabel 2 en Tabel 3 van de Nbw) ontheffing aan de orde.

#### **Onderzoek**

Op de locatie is een quick scan flora en fauna uitgevoerd door M&A BV (rapportnr. 219-HNF-nw-v1, d.d. 17 december 2019). In juni 2020 is een aanvulling gedaan middels een veldonderzoek

ter plaatse voor vleermuizen. Dit is in een tweede versie opgenomen d.d. 26 juni 2020.

In het onderzoek is middels literatuurgegevens en veldinspecties ter plaatse onderzocht of er bijzondere flora en fauna op de locatie aanwezig is. Dit is niet het geval, zodat er geen belemmeringen gelden voor de locatie uit oogpunt van natuurwaarden. Met name vleermuizen en huismussen zijn niet aanwezig in het pand, zodat sloop geen verstoring van de soorten zal inhouden.

Voor vleermuizen is in het aanvullend onderzoek specifiek gelet op sporen in en buiten het gebouw. Deze zijn niet aangetroffen. Ook zijn geen uitvliegende vleermuizen in de buurt van het gebouw waargenomen.

Door Tritium is op 30 september 2021 (rapportnr. 2103/029/AP-01) een nader onderzoek voor vleermuizen gerapporteerd. In dit onderzoek is conform het vleermuisprotocol onderzoek gedaan naar de aanwezigheid van vleermuizen. Hierbij zijn een zomerverblijf van een gewone dwergvleermuis en van een laatvlieger aangetroffen. Geadviseerd wordt om mitigerende maatregelen hiervoor te treffen.

### **Conclusie**

Voordat het pand gesloopt kan worden zijn mitigerende maatregelen nodig om er voor te zorgen dat de zomerverblijfplaatsen van de vleermuizen niet worden vernietigd of verstoord, gedurende de aanwezigheid van deze soorten. Verder dient bij de sloop van de bebouwing en de hierop volgende nieuwbouw de algemene zorgplicht ten aanzien van beschermde soorten in acht te worden genomen.

### **Conclusie**

Op grond van deze inventarisatie gelden er vooralsnog belemmeringen voor de plannen op grond van de natuurwaarden. Door het nemen van mitigerende maatregelen kunnen deze belemmeringen worden weggenomen.

## **5.10 Waterhuishouding en riolering**

### **Toetsingskader**

Het Nationaal Waterplan is de opvolger van de Vierde Nota Waterhuishouding uit 1998 en is opgesteld voor de planperiode 2009 - 2015. Het Nationaal Waterplan is in december 2009 door de ministerraad vastgesteld.

Het Nationaal Waterplan beschrijft de hoofdlijnen van het nationale waterbeleid. Het rijk streeft naar een duurzaam en klimaatbestendig waterbeheer en heeft de ambitie om de komende decennia te investeren in bescherming tegen overstromingen en in de zoetwatervoorziening.

Voor een duurzaam en klimaatbestendig watersysteem is het van belang bij ruimtelijke ontwikkelingen rekening te houden met waterhuishoudkundige eisen op de korte en de lange termijn. Om een duurzaam en klimaatbestendig watersysteem te bereiken, moet het water meer bepalend zijn bij de besluitvorming over grote ruimtelijke opgaven dan voorheen. De mate van bepalendheid wordt afhankelijk gesteld van, onder meer, de omvang en de aard van de ingrepen, bestaande functies, nieuwe andere ruimteclaims en de bodemgesteldheid van een gebied.

### **Onderzoek**

Voor de locatie zal het huishoudelijk afvalwater afgevoerd worden via het vuilwaterriool. Het hemelwater afkomstig van de nieuwe bebouwing en verhardingen zal op het eigen terrein worden geïnfiltreerd in de bodem.

In de huidige situatie is op het perceel een oppervlakte van 986 m<sup>2</sup> bebouwd of verhard en is 126 m<sup>2</sup> groenvoorziening aanwezig. In de nieuwe situatie hebben het gebouw en verharding een oppervlakte van 801 m<sup>2</sup> en is 311 m<sup>2</sup> ingericht als groen of graskeien. Er vindt dus geen verhoging plaats van het verharde oppervlak.

Om aan de uitgangspunten van het waterschap Aa en Maas te toetsen is de digitale watertoets uitgevoerd. Uit de resultaten van deze toets via internet volgt dat er geen noodzakelijke berging van water hoeft plaats te vinden. Omdat de rioolbeheerder

(gemeente) het beleid heeft om hemelwater in nieuwe situaties af te koppelen van het vuilwaterriool, dienen voornoemde infiltratiebergingen te worden gerealiseerd voor het nieuwe appartementengebouw.

Uitgaande van een regenbui van 60 mm in 24 uur bedraagt de noodzakelijke waterberging voor 801 m<sup>2</sup> verharding en bebouwing x 60 mm = 48 m<sup>3</sup> waterberging. Hiervoor zijn diverse voorzieningen in de markt en de uiteindelijke voorziening zal worden bepaald ten tijde van de aanvraag omgevingsvergunning.



*Figuur: overzicht bestaande en nieuwe bebouwing en verharding*

De gemiddeld hoogste grondwaterstand is niet exact bekend, maar ligt waarschijnlijk rond 2,5 m-mv. Een waterinfiltrerende voorziening dient minimaal 0,5 meter hierboven te worden gesitueerd.

Verder is uit het bodemonderzoek op de locatie bekend dat de bodem bestaat uit hoofdzakelijk matig fijn zand. Dit type bodem staat bekend om een goede doorlatendheid voor water, zodat een infiltratievoorzieningen hier met succes kan worden gerealiseerd.

## Conclusie

Uit oogpunt van water levert de ontwikkeling van het plangebied geen belemmeringen op. Er zal worden voldaan aan het beleid van het waterschap en de gemeente met betrekking tot het waterbeheer. De noodzakelijke hemelwaterberging zal bij de aanvraag omgevingsvergunning op de tekening worden aangeduid.

## 5.11 Cultuurhistorie en archeologie

## Toetsingskader

De monumentenwet uit 1988 schrijft voor dat in het ruimtelijke beleid zorgvuldig met het archeologische erfgoed moet worden omgegaan. Voor gebieden waar archeologische waarden voorkomen of waar reële verwachtingen bestaan dat ter plaatse archeologische waarden aanwezig zijn, moet voorafgaand aan bodemingrepen archeologisch onderzoek worden uitgevoerd. De provincie en gemeenten zijn verantwoordelijk voor het verantwoord beheren van het archeologisch erfgoed.

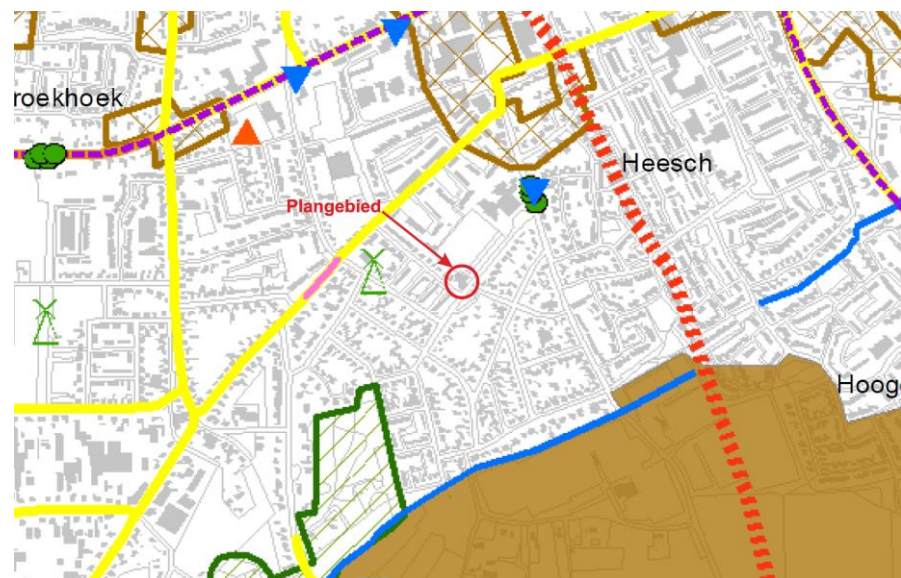
## Onderzoek

## Cultuurhistorie

Het plangebied ligt niet in een beschermd dorpsgezicht. Ook bevinden zich in de directe omgeving geen monumentale gebouwen of waardevolle ensembles. Wel ligt het plangebied in de buurt van een oud wegtracé met een redelijke hoge waarde

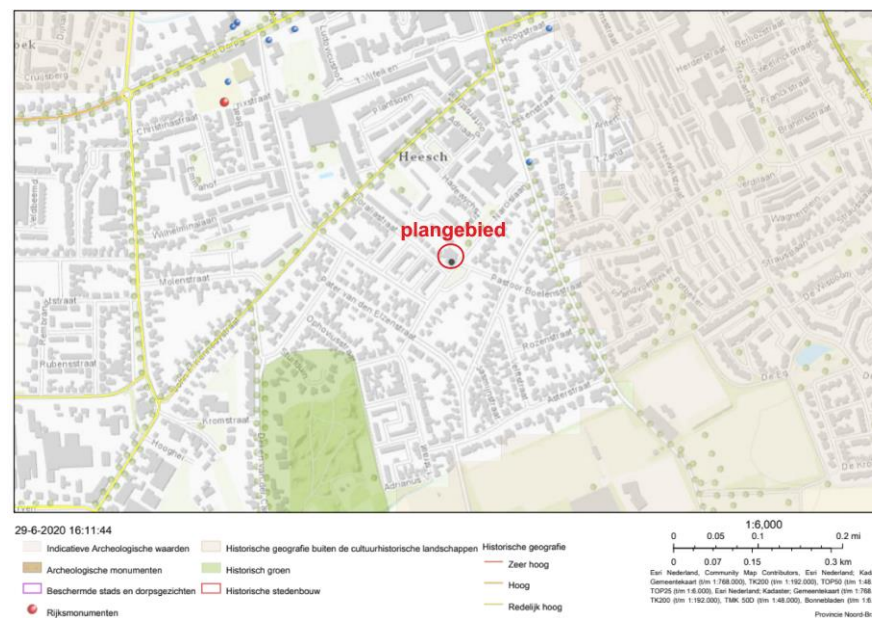


(John F. Kennedystraat). De realisatie van het appartementengebouw doet geen afbreuk aan die waarde.



Figuur: uitsnede Cultuurhistoriekaart Bernheze

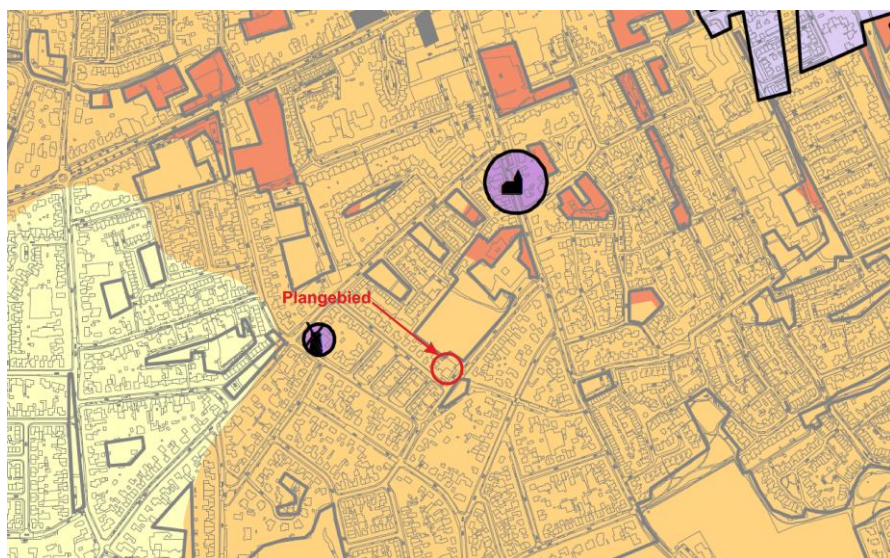
Verder is op 9 december 2015 de Erfgoedwet gepubliceerd, welke op 1 juli 2016 in werking is getreden. Deze wet geeft regels ter bescherming van het culturele erfgoed van nationaal belang.



Figuur: uitsnede Cultuurhistorische waardenkaart provincie

### Archeologie

De gemeente Bernheze heeft een Archeologische Beleidskaart opgesteld d.d. 4-4-2011. Op deze beleidskaart is aangegeven wat de archeologische verwachtingswaarde van een gebied is en tevens de archeologische trefkans van bodemschatten. Aan de hand hiervan is een relatie gelegd naar de bodemingrepen die deze kunnen verstoren.



*Figuur: uitsnede Archeologische Beleidskaart Bernheze*

Onderhavig plangebied is gesitueerd in een gebied met een middelhoge archeologische verwachtingswaarde. Hiervoor is een archeologisch onderzoek noodzakelijk bij ontwikkelingen als het te verstoren oppervlakte groter is dan 2.500 m<sup>2</sup> en de verstoringsdiepte groter is dan 40 cm-mv.

De oppervlakte van de te realiseren bebouwing is ongeveer 500 m<sup>2</sup>. Op grond hiervan is daarom geen archeologisch onderzoek noodzakelijk.

### **Conclusie**

Voor het plangebied is geen archeologisch onderzoek noodzakelijk. Uit oogpunt van cultuurhistorie en archeologie gelden geen belemmeringen.

## **5.12 Volksgezondheid in relatie tot veehouderijen**

### **Handreiking veehouderij en volksgezondheid**

Door samenwerking van de omgevingsdiensten in Noord-Brabant en de GGD is 30 april 2018 de Handreiking veehouderij en volksgezondheid 2.0 opgesteld. De Handreiking geeft een stappenplan om te beoordelen of een nadere advisering door de GGD wenselijk is.

Over de risico's van de aanwezigheid van veehouderijen op de volksgezondheid is in de afgelopen jaren op landelijk niveau onderzoek uitgevoerd, wat onder andere geresulteerd heeft in het rapport 'Mogelijke effecten van intensieve veehouderij op de gezondheid van omwonenden' d.d. 7 juni 2011 van IRAS, NIVEL en RIVM (verder: het IRAS onderzoek). Als vervolg op dit onderzoek heeft in opdracht van de ministeries van Volksgezondheid Welzijn en Sport (VWS), Infrastructuur en Milieu en Economische Zaken (EZ) een uitgebreid onderzoek 'Veehouderij en gezondheid omwonenden' (VGO)1 plaatsgevonden in het oosten van Noord-Brabant en het noorden van Limburg. Onderzocht is of het wonen in de nabijheid van veehouderijen effect kan hebben op de gezondheid. In het onderzoek is gekeken naar de blootstellingseffecten en de gezondheidsrisico's. Hieruit blijkt dat een aantal relaties met betrekking tot luchtwegaandoeningen en de dichtheid van veehouderijen in een gebied te leggen zijn. Op basis van het onderzoek is een stappenplan gegeven om te komen tot een overweging of er sprake is van een gewenst nader advies van de GGD.

Het plangebied voldoet aan de endotoxine-richtafstanden voor varkens- en pluimveehouderijen. Het plangebied is niet gelegen binnen 2 km van geitenhouderijen, niet binnen 1 km van een pluimveebedrijf en niet binnen 250 meter van overige veehouderijen.

Mede gezien het feit dat het appartementengebouw wordt gerealiseerd centraal in de bebouwde kom van Heesch, kan



worden gesteld dat er in het kader van de ruimtelijke overwegingen geen noodzaak is voor het opvragen van een advies bij de GGD.

### 5.13 M.E.R. beoordeling

Op 16 mei 2017 is de Implementatiewet 'herziening m.e.r.-richtlijn' in werking getreden. Met deze wet wordt de herziene Europese m.e.r.-richtlijn in Nederlandse wetgeving vertaald. Op basis deze wetgeving worden voor de vormvrije m.e.r.-beoordeling enkele procedurele vereisten uit de Wet milieubeheer van toepassing. Dit betekent dat voortaan een melding gedaan moet worden van het voornemen om een activiteit uit te voeren die beneden de drempelwaarde van de D-lijst van het Besluit m.e.r. blijven. De wijziging van het Besluit m.e.r. is op 7 juli 2017 in werking getreden.

Het realiseren van een appartementengebouw met 15 woningen valt onder onderdeel D (stedelijke ontwikkeling, categorie D.11.2) van de bijlage bij het Besluit milieueffectrapportage. Hiervoor is een vormvrije m.e.r.-beoordeling nodig. De initiatiefnemer heeft hiervoor een aanmeldingsnotitie ingediend. Het college heeft middels een besluit de aanmeldingsnotitie akkoord verklaard.

### 5.14 Conclusie

Gezien de voorgaande paragrafen kan de conclusie worden getrokken dat er geen aspecten zijn die de ontwikkeling zouden kunnen belemmeren.

## 6. Juridische aspecten

### 6.1 Planstukken

Dit bestemmingsplan is opgesteld conform de SVBP 2012 alsmede de Wet ruimtelijke ordening (Wro), het Besluit ruimtelijke ordening (Bro), de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) en het Besluit omgevingsrecht (Bor). Het bestemmingsplan 'Narcislaan Heesch' is vervat in een verbeelding (bestaande uit 1 analoog kaartblad), regels en toelichting.

### 6.2 Toelichting op de verbeelding

De analoge verbeelding is getekend op een actuele en digitale kadastrale ondergrond, schaal 1:1000. Op de analoge verbeelding wordt door middel van matrices binnen de bestemming specifieke informatie weergegeven, zoals de maximale goot- en bouwhoogte.

Binnen het bestemmingsvlak van de bestemming 'wonen' is een bouwvlak opgenomen die de bouw van het appartementengebouw met bijbehorende bebouwing en bouwwerken mogelijk maakt.

Naast de enkelbestemming 'Wonen' is de dubbelbestemming 'Waarde-Archeologie 3' op de verbeelding opgenomen.

### 6.3 Toelichting op de regels

Bij het opstellen van de regels is uitgegaan van de landelijke norm Standaard Vergelijkbare BestemmingsPlannen 2012 (SVBP 2012) en het vigerende bestemmingsplan 'De Kommen van Bernheze' uit 2011.

De regels zijn verdeeld in 4 hoofdstukken, te weten:

- Hoofdstuk 1: Inleidende regels met daarin de begrippen en de wijze van meten;

- Hoofdstuk 2: Bestemmingsregels. Hierin worden de regels voor de op de verbeelding opgenomen bestemmingen gegeven;
- Hoofdstuk 3: Algemene regels, waaronder zijn opgenomen de anti-dubbeltelbepaling, algemene bouwregels en algemene wijzigingsregels;
- Hoofdstuk 4: Overgangs- en slotregels, waarin het overangsrecht en de slotregel zijn opgenomen.

Het belangrijkste doel van de planregels is om de bouw- en gebruiksregels van de verschillende bestemmingen aan te geven.

#### 6.3.1 Inleidende regels

##### Begrippen (art. 1)

In dit artikel zijn bepalingen (begrippen) opgenomen welke in het algemeen spraakgebruik onvoldoende vastliggen en waarbij verschillen in interpretatie bij toepassing van de planregels mogelijk zijn. Voor het gemak zijn enkele begrippen uit de Woningwet/ Bouwverordening/ Wabo overgenomen. Verder zijn enkele begrippen afkomstig van de SVBP 2012.

##### Wijze van meten (art. 2)

Hierin wordt aangegeven op welke manier hoogte, lengte, breedte, inhoud en oppervlakte van bouwwerken/ percelen gemeten moeten worden. Bij de wijze van meten zijn de bindende regels uit het SVBP 2012 overgenomen, aangevuld met een aanvullende wijze van meten.

### 6.3.2 Bestemmingsregels

#### *Bestemmingen*

De regels van een bestemming worden als volgt opgebouwd en benoemd:

1. Bestemmingsomschrijving;
  2. Bouwregels;
  3. Nadere eisen;
  4. Afwijken van de bouwregels;
  5. Specifieke gebruiksregels;
  6. Afwijken van de gebruiksregels;
  7. Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden;
  8. Omgevingsvergunning voor het slopen van een bouwwerk;
  9. Wijzigingsbevoegdheid.
- Duidelijk zal zijn dat een bestemming niet alle elementen hoeft te bevatten. Dit kan per bestemming verschillen.

In de bestemmingsomschrijving wordt een omschrijving gegeven van de aan de gronden toegekende functies. Als eerste wordt de hoofdfunctie aangegeven. Indien nodig worden vervolgens de andere aan de grond toegekende functies genoemd.

In de bouwregels wordt bepaald aan welke voorwaarden de bebouwing moet voldoen.

Voor zover nodig wordt een onderscheid gemaakt in woningen, bijbehorende bouwwerken en gebouwen, geen gebouwen zijnde, waardoor de toetsing van aanvragen voor een omgevingsvergunning voor het bouwen aanmerkelijk vereenvoudigd en inzichtelijker is.

In het navolgende worden de regels van de opgenomen bestemmingen nader toegelicht.

#### Wonen

De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. nieuwe appartementengebouw uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden', met inachtneming van dat maximumaantal;
- b. aan huis verbonden beroepen, met dien verstande dat per woning maximaal 40% van de vloeroppervlakte mag worden gebruikt voor het aan huis verbonden beroep tot een maximum van 50 m<sup>2</sup>;

#### Groen

De voor 'Groen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. groenvoorzieningen, bermen en beplanting;
- b. parken en plantsoenen;
- c. paden, speelvoorzieningen, water en voorzieningen voor de waterhuishouding;
- d. kunstwerken;
- e. incidentele parkeervoorzieningen;
- f. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van groen - evenementen toegestaan': evenementen;

met bijbehorende bouwwerken, geen gebouwen zijnde, wegen en verhardingen en met inachtneming van de keur van het waterschap.

#### Waarde-archeologie-3

De voor 'Waarde - Archeologie 3' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming, mede bestemd voor het behoud en de bescherming van de archeologische waarden van de gronden. Deze bestemming is primair ten opzichte van de overige aan deze gronden toegekende bestemmingen.

Binnen de bestemming zijn vervolgens de bouwregels opgenomen.

### 6.3.3 Algemene regels

In artikel 6, de Anti-dubbeltelregel wordt bepaald dat grond die eenmaal in aanmerking is genomen bij het toestaan van een bouwplan waaraan uitvoering is gegeven of alsnog kan worden gegeven, deze bij de beoordeling van latere plannen buiten beschouwing blijft. Het nog overgebleven terrein mag dus niet nog eens meegenomen worden bij het toestaan van een ander bouwwerk.

In de artikelen 7 tot en met 9 zijn achtereenvolgens de algemene aanduidingsregels, de algemene afwijkingsregels en de algemene wijzigingsregels opgenomen. Deze verschaffen het bevoegd gezag de gewenste beleidsruimte om bij de uitvoering van het plan te kunnen inspelen op gegevens of situaties die vooraf niet bekend kunnen zijn.

De procedureregels zijn vervat in artikel 10.

### 6.3.4 Overgangs- en slotregels

In de bepaling Overgangsrecht (artikel 11) is geregeld in hoeverre en onder welke voorwaarden bestaande gebouwen en het bestaand gebruik van gronden en bouwwerken mogen afwijken van het plan.

In de Slotregel (artikel 12) is aangegeven op welke wijze de regels van het bestemmingsplan kunnen worden aangehaald.

## 7. Uitvoerbaarheid

### 7.1 Economische uitvoerbaarheid

Wanneer met een ruimtelijk plan een bouwplan, zoals gedefinieerd in artikel 6.2.1 Besluit ruimtelijke ordening, mogelijk wordt gemaakt, dient conform artikel 6.12 Wet ruimtelijke ordening een exploitatieplan te worden opgesteld. Deze eis geldt niet indien het kostenverhaal anderszins is verzekerd.

In voorliggend geval wordt het kostenverhaal vastgelegd door middel van een anterieure overeenkomst tussen gemeente en initiatiefnemers. Hierin worden onder andere afspraken vastgelegd over plankosten en het risico op planschade. Hierdoor kan het opstellen van een exploitatieplan achterwege blijven. Ook dient een planschade-risicoanalyse worden opgesteld.

### 7.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Het ontwerpbestemmingsplan moet conform afdeling 3.4 Algemene wet bestuursrecht (Awb) gedurende 6 weken ter inzage gelegd worden. Hierbij is er de mogelijkheid voor eenieder om zienswijzen in te dienen op het plan. Na vaststelling door de Raad wordt het vaststellingsbesluit bekend gemaakt. Het bestemmingsplan ligt na bekendmaking 6 weken ter inzage. Gedurende deze termijn is er de mogelijkheid beroep in te dienen bij de Afdeling bestuursrechtspraak Raad van State. Het bestemmingsplan treedt vervolgens daags na afloop van de tervisielegging in werking als er geen beroep is ingesteld. Is er wel beroep ingesteld dan treedt het bestemmingsplan ook in werking, tenzij naast het indienen van een beroepschrift ook om een voorlopige voorziening is gevraagd. De schorsing van de inwerkingtreding eindigt indien de voorlopige voorziening wordt afgewezen. De procedure eindigt met het besluit van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State.

#### 7.2.1 Vooroverleg

P.M.

#### 7.2.2 Inspraak

P.M.

#### 7.2.3 Zienswijzen

P.M.



## Bijlagen

## Bijlage 1 : Bodemonderzoek volgens NEN 5740

## Bijlage 2 : Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï

### Bijlage 3 : Quick scan flora en fauna