

BESTEMMINGSPLAN

‘Raadhuisplein 16-19 te Heeswijk-Dinther’

STATUS: VASTGESTELD

TOELICHTING

24 MEI 2017

Gemeente Bernheze

Bestemmingsplan

‘Raadhuisplein 16-19 te Heeswijk-Dinther’

Gegevens opdrachtgever

Naam : W. van den Heuvel

Adres : Raadhuisplein 16

Postcode : 5473 GC

Plaats : Heeswijk-Dinther

Inhoudsopgave

1.	Inleiding	4
1.1	Aanleiding	4
1.2	Ligging en begrenzing	4
1.3	Vigerend bestemmingsplan	5
2	Planbeschrijving	8
2.1	Toekomstige situatie.....	8
2.2	Stedenbouw	8
2.3	Verkeer en parkeren	9
3	Beleidskader	11
3.1	Rijksbeleid	11
3.2	Provinciaal beleid	13
3.3	Gemeentelijk beleid	15
4.	Milieuhygiënische aspecten	18
4.1	Algemeen	18
4.2	Akoestiek	18
4.3	Archeologie en cultuurhistorie	19
4.4	Bedrijven en milieuzonering	21
4.5	Bodem.....	22
4.6	Externe Veiligheid	24
4.7	Flora- en fauna	24
4.8	Kabels en leidingen	25
4.9	Luchtkwaliteit	26
4.10	Water	27
5.	Toelichting, verbeelding en regels.....	30
5.1	Algemeen	30
5.2	Toelichting op de regels.....	30
6.	Uitvoeringsaspecten.....	32
6.1	Economische haalbaarheid	32
6.2	Overleg en maatschappelijke haalbaarheid.....	32
7.	Bijlagen	33

1. Inleiding

1.1 Aanleiding

De eigenaar van de percelen incl. panden aan Raadhuisplein 16-19 te Heeswijk-Dinther, wil deze graag herontwikkelen. Dit, zodat ter plaatse van de nummers 17, 18 en 19 één appartementencomplex voor zes appartementen ontstaat. Ter plaatse van nummer 16 wil de eigenaar voor het gedeelte dat aan de straat is gelegen, nieuwe bedrijfsbebouwing oprichten (commerciële ruimte) met burgerwonen in de vorm van twee appartementen op de bovenverdieping. De huidige bestemmingen 'Wonen' en 'Bedrijf' laten dit niet toe. Een bestemmingswijziging is daarom noodzakelijk. Dit bestemmingsplan voorziet in deze bestemmingswijziging.

Het gehele plangebied is momenteel in gebruik voor burgerwonen, bedrijfswonen en een bedrijf (Van den Heuvel Elektrotechniek B.V.). Hieronder is een foto van de bestaande situatie opgenomen.



De percelen zijn kadastraal bekend gemeente Heeswijk-Dinther, sectie C, nummers 5645, 5646 en 3635

1.2 Ligging en begrenzing

Heeswijk-Dinther

In 1994 ging de gemeente Heeswijk-Dinther, welke uit de dorpen Heeswijk en Dinther bestond, op in de huidige gemeente Bernheze.

Op de brede dekzandrug van de oeverwal die tussen de beekdalen van de Aa en de Leijgraaf is gelegen, zijn twee kernen (Heeswijk en Dinther) ontstaan te midden van een complex van akkers en weilanden. Door uitbreiding van de bebouwing op aangrenzende akkers zijn de kernen Heeswijk en Dinther aan elkaar gegroeid. De ruimtelijke structuur wordt bepaald door de aaneengesloten lintbebouwing van de voormalige kernen, parallel aan het dal van de Aa. Na de samenvoeging van beide kernen is tussen Heeswijk en Dinther, rondom Plein 1969, een nieuw dorpscentrum met winkels en voorzieningen gerealiseerd. De centrale ruimtes van de vroegere dorpen (met karakteristieke open

ruimtes en monumentale bomen) zijn, net als de historische lintstructuur, nog herkenbaar aanwezig. Uitbreidingen van de kern liggen met name aan de noordzijde van de oorspronkelijke lintbebouwing. Aan de oostzijde van de kern ligt een klein bedrijventerrein, dat qua maat en schaal goed bij de kern past. Heeswijk-Dinther heeft aan de noordzijde van de kern, richting de Leijgraaf, een kleinschalige dorpsrand met waterlopen, bomenrijen en bosjes. Aan de zuidzijde, richting de Aa, is sprake van een meer transparante overgang tussen het dorp en het beekdal. De laanbeplanting langs de Hoofdstraat is op enkele plaatsen onderbroken. Enkele oude wegen verbinden, met veelal restanten van laanbeplanting, de historische centra met het buitengebied. In Heeswijk vormt de abdij met bijbehorende lanen een karakteristiek element in de groenstructuur. De monumentale beplanting rond de abdij staat niet in relatie met de groenstructuur van Dinther en langs de Hoofdstraat. De dorpsranden zijn over het algemeen zacht te noemen, met uitzondering van de harde rand langs de uitbreiding aan de noordzijde van de kern. In Heeswijk-Dinther hebben de oude linten een cultuurhistorische waarde. Daarnaast zijn de Abdij van Berne en diverse historische groenstructuren aan te merken als waardevol.

Het plangebied

Het plangebied bevindt zich aan het Raadhuisplein in het voormalige 'Dinther', ten zuidoosten van Plein 1969 en is voor het grootste gedeelte bebouwd en nog volledig in gebruik met de bestemde functies. Hieronder is het plangebied met een rode lijn weergegeven.



1.3 Vigerend bestemmingsplan

Ter plaatse van het plangebied vigeert het bestemmingsplan 'De Kommen van Bernheze'. Dit bestemmingsplan is vastgesteld door de gemeenteraad van Bernheze d.d. 1 juni 2011.

De huidige enkelbestemmingen van het gehele plangebied zijn 'Wonen' en 'Bedrijf'. De op de verbeelding als 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- aaneengebouwde woningen;

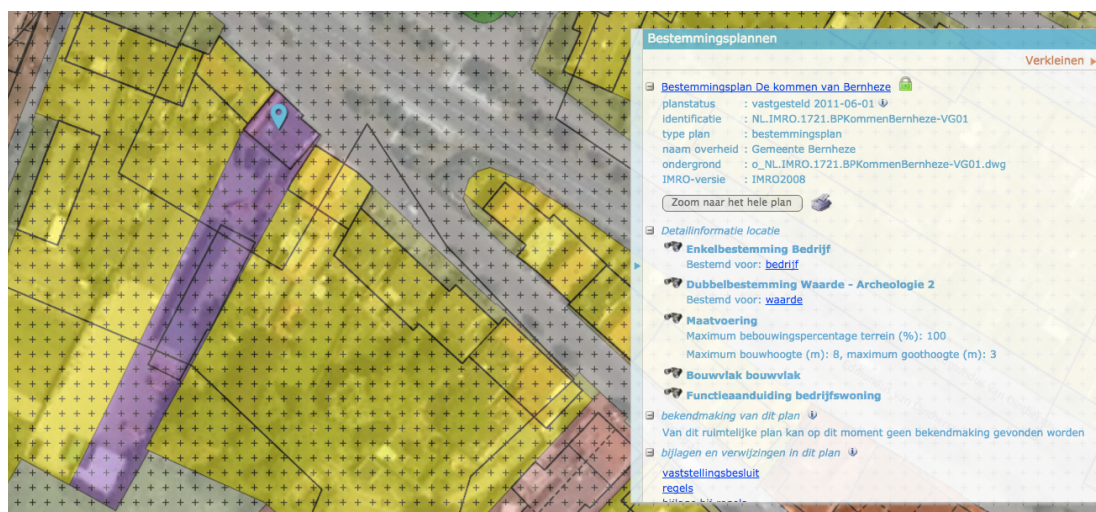
- aan huis verbonden beroepen, met dien verstande dat per woning maximaal 40% van de vloeroppervlakte mag worden gebruikt voor het aan huis verbonden beroep tot een maximum van 50 m²;
- bijbehorende gebouwen, bouwwerken, geen gebouwen zijnde, tuinen en erven.

De op de verbeelding als 'Bedrijf' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- bedrijven in de categorieën 1 en 2 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten;
- een bedrijfswoning;
- bijbehorende gebouwen, bouwwerken, geen gebouwen zijnde, wegen en paden, parkeervoorzieningen, groenvoorzieningen, water en voorzieningen voor de waterhuishouding, tuinen en erven.

Ook zijn op het gehele plangebied een dubbelbestemmingen van toepassing. Voor het grootste deel van het plangebied geldt 'Waarde – archeologie 2' en voor een kleiner deel geldt 'Waarde – archeologie 3'.

Hieronder zijn twee uitsneden van het vigerende bestemmingsplan ter hoogte van Raadhuisplein 16-19 weergegeven.



1.4 Leeswijzer

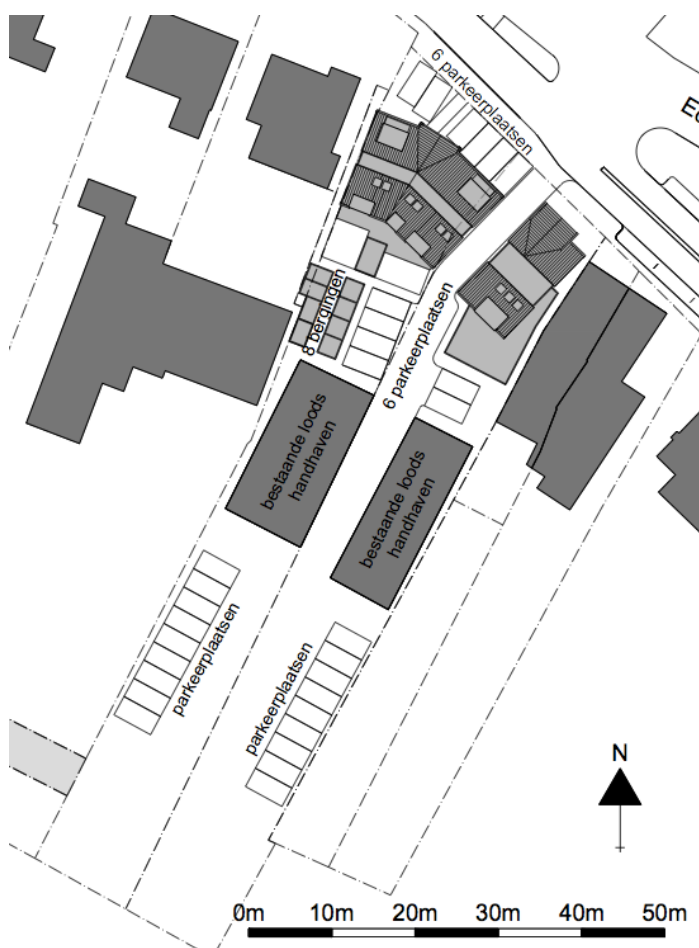
Dit bestemmingsplan bevat 6 hoofdstukken. Na dit inleidende hoofdstuk zal in hoofdstuk 2 de toekomstige situatie meer gedetailleerd uiteengezet worden. In de hoofdstukken 3 en 4 komen het beleid en de randvoorwaarden die in acht moeten worden genomen aan bod. Hoofdstuk 5 gaat in op de systematiek van het bestemmingsplan, hoofdstuk 6 bevat de uitvoeringsaspecten (haalbaarheid).

2 Planbeschrijving

2.1 Toekomstige situatie

Ter plaatse van de huidige nummers 17, 18 en 19 wordt één appartementencomplex voor zes appartementen ontwikkeld. Ter plaatse van het huidige nummer 16 is het de bedoeling om voor het gedeelte dat aan de straat is gelegen, nieuwe bedrijfsbebouwing op te richten (commerciële ruimte) met burgerwonen in de vorm van twee appartementen op de bovenverdieping. De loodsen die, gezien vanaf het Raadhuisplein, nu achter de bebouwing zijn gelegen zullen gehandhaafd blijven.

Hieronder is de situatieschets van de toekomstige situatie opgenomen.



2.2 Stedenbouw

Het historische dorpsgebied van Dinther is ontstaan als een agrarische nederzetting. Langs de historische verbindingswegen zijn bebouwingslinten ontstaan, die door een langdurig proces van verdichting langzaam aaneengegroeid zijn. De gebouwen zijn individueel herkenbaar en zorgen voor een bepaalde korrelgrootte.

De locatie 'Raadhuisplein 16-19' maakt deel uit van het bebouwingslint langs de wegen

Raadhuisplein/Schoolstraat en toont het beeld van gevarieerde bebouwing qua functie en verschijningsvorm. De gebouwen zijn gericht op de weg, ze zijn in verschillende perioden gebouwd en ze zijn als individuele panden herkenbaar door (vaak subtiele) verschillen in hoogte, afmetingen, materialen, details en kleuren.

De karakteristiek van de nieuwe bebouwing dient aan te sluiten op de karakteristiek van de omliggende historische bebouwing. De karakteristiek van de bebouwing uit zich onder andere in de bouwmassa, de kapvorm, de mate van detaillering, het kleur- en materiaalgebruik en de variatie daartussen.

De bouwmassa van de locatie 'Raadhuisplein 16-19' heeft een korrelgrootte die aansluit op bestaande bebouwing van het bebouwingslint. Ook de rooilijn van de nieuwe bebouwing sluit met kleine verspringingen aan op de naastgelegen panden. De kappen hebben een traditionele vorm waarbij de nokrichting kan wisselen. De detaillering kan eigentijdse invullingen bevatten mits de invullingen passen bij het bestaande karakter en geïnspireerd zijn op de bestaande historische bebouwing.

Voor het kleur- en materiaalgebruik is het toepassen van natuurlijke materialen in gedekte kleuren uitgangspunt.

2.3 Verkeer en parkeren

Verkeer

Zowel de woningen als de commerciële ruimte in het plangebied worden ontsloten vanaf het Raadhuisplein. Het appartementencomplex is zowel vanaf de voor- (Raadhuisplein) als achterzijde (via doorgang van 4,4 mtr. tussen beide panden, zie bijlage 6) bereikbaar. De appartementen boven het bedrijfsgebouw zijn alleen via de voorzijde (Raadhuisplein) bereikbaar. Het bedrijfsgebouw is via zowel de voor- (Raadhuisplein) als via de achterzijde bereikbaar (via doorgang tussen beide panden). De beoogde planontwikkeling in onderhavig plangebied heeft vrijwel geen effect op de verkeersbewegingen. Er is sprake van een lichte toename. De reeds aanwezige infrastructuur kan dit prima afwikkelen, het wegprofiel is afdoende.

Parkeren

Op basis van het gemeentelijke parkeerbeleid en de daarbij behorende parkeernormen (zie onderstaande tabel voor wonen en de normen 3,3 pp voor commerciële dienstverlening en 0,7 pp voor loods, beide per 100m² BVO) geldt dat voor onderhavige ontwikkeling (zie bijlage 5 voor het uitgewerkte schetsplan) in de bebouwde kom 26,5 parkeerplaatsen aanwezig moeten zijn.

Type functie	Centrum	Binnen Bebouwde Kom	Buiten bebouwde kom	Eenheid
Parkeernormen wonen				
Eenpersoonswoning < 60 m ²	1,3	1,3	1,3	woning
Meerpersoonswoning > 60 m ²	1,8	2	2	woning
Serviceflat/aanleunwoning	0,6	0,6	0,6	woning
Zorgunit	0,6	0,6	0,6	woning
Kamerverhuur	0,6	0,6	0,6	woning

- 2 eenpersoonswoningen x 1,3 pp (2,6)
- 6 meerpersoonswoningen x 2 pp (12)
- 115 + 161 m2 BVO commerciële ruimte x 3,3 pp (9,1)
- Loods 1: 178,5 m2 (21x8,5) + Loods 2: 219,2 m2 (11,3x19,4): 397,7 m2 totaal x 0,6 pp (2,8)

Het totale plangebied omvat 30 parkeerplaatsen (op eigen terrein). Dit is meer dan de norm voorschrijft en daarmee ruim voldoende.

3 Beleidskader

3.1 Rijksbeleid

3.4.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR)

De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte, volgt de Nota Ruimte op. Het Rijk heeft de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) op 14 maart 2012 vastgesteld, met het daarbij behorende Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) en een wijziging van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). Met de SVIR heeft het Rijk een andere sturingsfilosofie vastgesteld, waarbij zij zich scherper dan voorheen richt op de nationale belangen. In deze structuurvisie, die diverse rijksnota's vervangt, staan de plannen van het Rijk voor ruimte en mobiliteit. Er wordt aangegeven in welke infrastructuurprojecten het Rijk de komende tijd wil investeren en op welke wijze de bestaande infrastructuur beter benut kan worden. Provincies en gemeenten krijgen in de plannen meer bewegingsvrijheid op het gebied van ruimtelijke ordening.

Onder het motto 'Nederland concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig' streeft het kabinet tot 2028 (middellange termijn) naar de volgende drie hoofddoelstellingen:

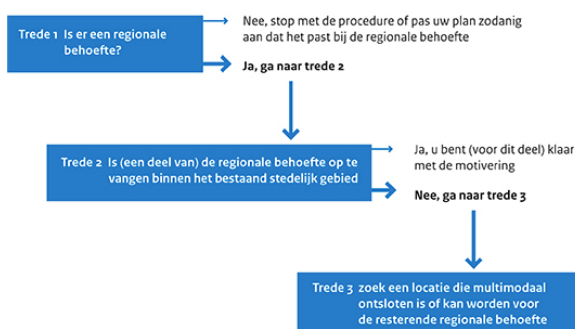
1. Het vergroten van de concurrentiekracht van Nederland door het versterken van de ruimtelijk-economische structuur van Nederland;
2. Het verbeteren, in standhouden en ruimtelijk zekerstellen van de bereikbaarheid waarbij de gebruiker voorop staat;
3. Het waarborgen van een leefbare en veilige leefomgeving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

Voor de drie rijksdoelen worden door het Rijk de onderwerpen van nationaal belang benoemd.

Hiermee geeft het Rijk aan waarvoor het verantwoordelijk is en waarop het resultaten wil boeken. Belangrijk hierin is de ladder voor duurzame verstedelijking. Deze ziet er als volgt uit.

De ladder

Versie 2: november 2013



Deze ladder dient in geval van bestemmingsplannen (of andere ruimtelijke besluiten) die na 1 oktober 2012 nieuwe stedelijke ontwikkelingen mogelijk maken zorgvuldig doorlopen te worden. Met dit bestemmingsplan worden geen nieuwe stedelijke ontwikkelingen mogelijk gemaakt. In dit geval gaat het om de herontwikkeling van een locatie in de bebouwde kom waar al vier woningen en commerciële ruimte aanwezig was. Hier worden per saldo vier wooneenheden aan toegevoegd. Het plan is kleinschalig. Het betreft hier met name daarom geen stedelijke ontwikkeling zoals bedoeld in het kader van de SVIR en geformuleerd in de Bro, artikel 1.1.1 onder punt i: "Ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of een zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen" en tot uiting komt in jurisprudentie hierover. De ladder voor duurzame verstedelijking behoeft voor onderhavige ontwikkeling dan ook niet nader doorlopen te worden.

Met dit bestemmingsplan wordt voldaan aan de ladder voor duurzame verstedelijking, verder kent dit bestemmingsplan geen belemmeringen in het kader van de SVIR. Gesteld kan worden dat e.e.a. passend is binnen de SVIR.

3.4.2 Besluit en ministeriële regeling algemene regels ruimtelijke ordening (Barro, Rarro)/AMvB Ruimte

Het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening, eerste tranche (Barro) is vastgesteld op 22 augustus 2011; en is op 30 december 2011 in werking getreden (Stb. 2011, nr. 391). Het Barro wordt ook wel de AMvB Ruimte genoemd. Het Barro vloeit voort uit de ontwerp Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR). Het kabinet heeft in de genoemde SVIR vastgesteld dat voor een beperkt aantal onderwerpen de bevoegdheid om algemene regels te stellen moet worden ingezet. Het gaat daarbij om het beschermen van de nationale belangen. Deze algemene regels, vastgelegd in het Barro, werken zoveel mogelijk direct door op het niveau van de lokale besluitvorming. Slechts daar waar een directe doorwerking niet mogelijk is, is gekozen voor indirecte doorwerking via provinciaal medebewind.

Het wetsvoorstel tot wijziging van de Wro (spoedwet Wro; TK 32 821) wordt, naar aanleiding van het Raad van State-advies over het Barro, eerste tranche, de wettelijke grondslag voor het provinciaal medebewind en ontheffingen verbeterd. Naar aanleiding van het advies van de Raad van State voorziet het Barro thans ook in een bij dit besluit behorende ministeriële regeling (Rarro). In deze regeling is de begrenzing opgenomen van de gebieden uit een aantal titels uit het Barro waarvoor een reservering of een vrijwaring geldt. De aanduiding van deze gebieden is opgenomen in het Barro.

Per 1 oktober 2012 is de 1^e aanvulling (en aanpassing) die een uitbreiding van de van toepassing zijnde onderwerpen van nationaal belang betrof op het Barro in werking getreden. De wijziging van het Rarro dat hiermee vergezeld ging is tegelijkertijd ook in werking getreden.

Ten aanzien van onderhavige ontwikkeling zijn er geen regels uit het Barro van toepassing.

3.2 Provinciaal beleid

3.2.1 Structuurvisie ruimtelijke ordening 2014

Provinciale Staten van Noord-Brabant hebben in hun vergadering van 7 februari 2014 de partiële herziening 2014 van de Structuurvisie RO 2010 vastgesteld. De provincie geeft in de structuurvisie de hoofdlijnen van het ruimtelijk beleid tot 2025 (met een doorkijk naar 2040). De visie is bindend voor het ruimtelijk handelen van de provincie. Het is de basis voor de wijze waarop de provincie de instrumenten inzet die de Wet ruimtelijke ordening biedt. Deze partiële herziening richt zich alleen op het verwerken van besluitvorming die op provinciaal niveau al heeft plaatsgehad. De grootste wijzigingen ten opzichte van de vigerende provinciale structuurvisie hebben te maken met 'De transitie van stad en platteland, een nieuwe koers' en met 'Brabant als onderdeel van de top van de Europese kennis- en innovatieregio'.

De provincie wil, meer dan voorheen, het denken en handelen van burgers en ondernemers vertrekpunt laten zijn voor ontwikkelingen. De overheid stuurt daarbij vanuit een heldere visie op randvoorwaarden, die burgers, ondernemers en hun organisaties invullen en realiseren. Maatschappelijke participatie wordt de focus, de overheid neemt het oplossen van maatschappelijke problemen niet over, maar ondersteunt deze. De provincie daagt burgers en ondernemers uit om bij te dragen aan een vitaal Brabant. Een onderdeel hiervan is de transitie naar een zorgvuldige veehouderij. Voor een top kennis- en innovatieregio op Europees niveau is onder andere een sterke agglomeratiekracht nodig. De provincie wil zich daarom meer gaan richten op het versterken van het stedelijk netwerk in Brabant (samen met alle overige betrokken partijen). Verder bevat de nieuwe structuurvisie zaken die de voormalige structuurvisie ook al bevatte. Zo geeft de provincie Noord-Brabant in haar structuurvisie nog steeds de hoofdlijnen van het ruimtelijk beleid weer, is de visie bindend voor het ruimtelijk handelen van de provincie en biedt het een basis voor de wijze waarop de provincie de instrumenten inzet die de Wet ruimtelijke ordening (Wro) biedt. De visie geeft een ruimtelijke vertaling van de opgaven en doelen uit de Agenda van Brabant. Daarnaast ondersteunt de structuurvisie het beleid op andere provinciale beleidsterreinen, zoals het economisch-, mobiliteits-, sociaal-, cultureel-, milieu- en natuurbeleid. Er wordt aandacht besteed aan zaken zoals concentratie van verstedelijking, zuinig ruimtegebruik, verantwoord omgaan met de natuurlijke basis, het streven naar robuuste en aaneengeschakelde natuurgebieden en de concentratiegebieden voor glastuinbouw en intensieve veehouderijen.

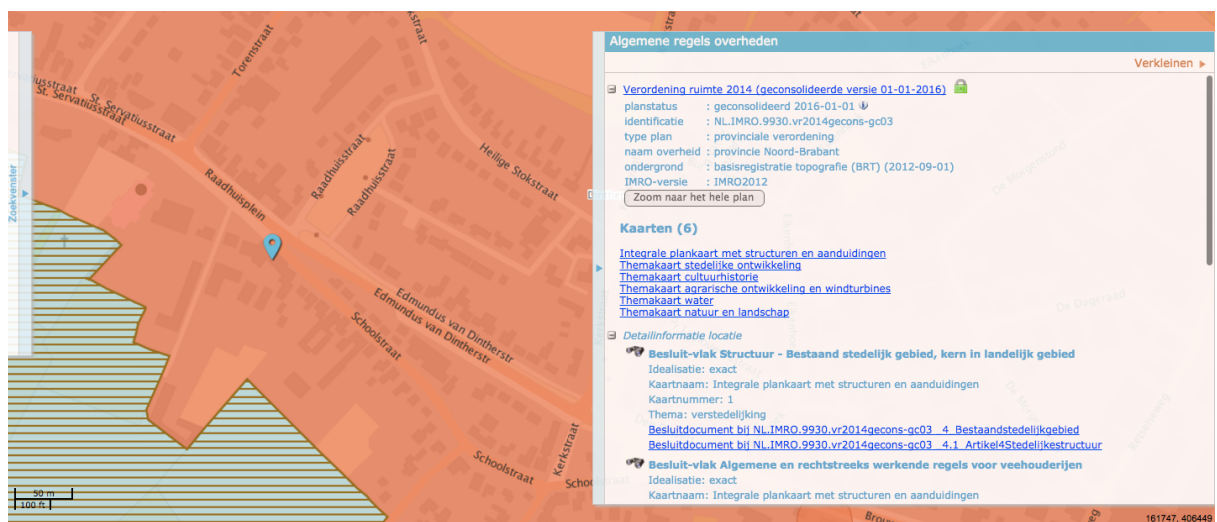
De structuurvisie is vertaald in een verordening welke aangeeft wat op welke plekken in Noord-Brabant wel en niet kan. Hieronder wordt hierover meer aangegeven.

3.2.2 Verordening Ruimte 2014

Het beleid zoals opgenomen in de Structuurvisie ruimtelijke ordening Noord-Brabant is door de provincie Noord-Brabant vertaald in een provinciale planologische verordening. Een instrument waarmee provincies regels stellen waaraan gemeenten zich moeten houden bij het ontwikkelen van onder andere bestemmingsplannen. Door deze regels weten gemeenten al in een vroeg stadium waaraan ze toe zijn.

Provinciale Staten hebben op 10 juli 2015 de Verordening ruimte 2014 opnieuw vastgesteld, op 15 juli 2015 is deze in werking getreden. De Verordening ruimte 2014 regelt diverse ruimtelijke onderwerpen, welke op perceelniveau per onderwerp zijn begrensd en visueel op een kaart met verschillende kaartlagen zijn weergegeven. Hierdoor is voor ieder gebied in Noord-Brabant duidelijk welke regels er wat betreft provinciaal ruimtelijk beleid gelden.

De ontwikkeling waar het hier om gaat betreft het planologisch mogelijk maken van 8 appartementen en commerciële ruimte gelegen in 'bestaand stedelijk gebied – kern in landelijk gebied'. Zie onderstaande uitsnede van www.ruimtelijkeplannen.nl.



In de Verordening ruimte staat opgenomen dat een bestemmingsplan dat voorziet in een stedelijke ontwikkeling uitsluitend is gelegen in bestaand stedelijk gebied (art. 4.2). Onderhavige ontwikkeling (stedelijk van aard) ligt in het bestaand stedelijk gebied. Daarnaast moet de toelichting bij een bestemmingsplan gelegen in bestaand stedelijk gebied dat voorziet in nieuwbouw van woningen een verantwoording bevatten over de wijze waarop:

- a. de afspraken die daarover zijn gemaakt in het regionaal ruimtelijk overleg worden nagekomen; *Onderhavige ontwikkeling voldoet hieraan, zie daartoe hetgeen hieronder.*
- b. de beoogde nieuwbouw zich verhoudt tot de afspraken bedoeld onder a, en tot de beschikbare harde plancapaciteit voor woningbouw. *Het college van B&W van de Bernheze heeft op 13 oktober 2015 besloten om op basis van een aantal voorwaarden ruimte te bieden aan particuliere woningbouwinitiatieven. De ruimte inclusief de voorwaarden die de gemeente hiermee aan particulieren biedt is passend binnen de afspraken die de gemeente in het RRO heeft gemaakt.*

Ook moet rekening gehouden worden met artikel 3 inzake bevordering van ruimtelijke kwaliteit. Voor onderhavig plan is het volgende van toepassing (art. 3.1, Zorgplicht voor ruimtelijke kwaliteit). De toelichting bij een bestemmingsplan dat voorziet in een ruimtelijke ontwikkeling bevat een verantwoording dat:

- het plan bijdraagt aan de zorg voor het behoud en de bevordering van de ruimtelijke kwaliteit van het daarbij betrokken gebied en de naaste omgeving, waaronder in ieder geval een goede landschappelijke inpasbaarheid;
- toepassing is gegeven aan het principe van zorgvuldig ruimtegebruik.

Het plan is gelegen in de bebouwde kom van Heeswijk-Dinther, nabij het centrum en betreft een herontwikkelingslocatie. Door hier woningen toe te voegen is dergelijk ruimtebeslag niet op een uitbreidingslocatie benodigd. Het plangebied is aan drie zijden reeds ingekapseld door bestaande woningen/ percelen. De nieuwe woningen en commerciële ruimte worden allen in hoogwaardige duurzame materialen uitgevoerd en zijn absoluut passend in het landschap en de omgeving. Onder paragraaf 3.1 'Rijksbeleid' wordt nader ingegaan op de ladder voor duurzame verstedelijking. Verder wordt rekening gehouden met alle van toepassing zijnde milieuaspecten, waarop in het volgende hoofdstuk nader ingegaan wordt.

3.3 Gemeentelijk beleid

3.3.1 Structuurvisie Bernheze

De Structuurvisie Bernheze die op 11 februari 2010 door de gemeenteraad van Bernheze is vastgesteld geeft een samenhangend beeld van de gewenste ruimtelijke ontwikkeling van de hele gemeente tot het jaar 2015.

De gemeente Bernheze bevat vijf dorpskernen: Heesch, Heeswijk-Dinther, Nistelrode, Vorstenbosch en Loosbroek. Bernheze wil een gemeente met een dorpse uitstraling blijven. Kleinschalige verstedelijking wil de gemeente niet uitsluiten, maar dient groen ingepast te zijn. Voor mensen die in de directe omgeving werken is de landelijke uitstraling van de gemeente een reden om

naar een dorp te verhuizen. Bijna elk dorp heeft zijn eigen voorzieningenaanbod waardoor de afzonderlijke dorpen als zelfstandig benoemd kunnen worden.

Uitbreidingen hebben vooral plaatsgevonden rondom de bestaande dorpen. Deze zijn aan de kernranden opgerekt. De komende jaren wenst de gemeente de verstedelijking te concentreren in de gebieden rondom de dorpen en op de vrijkomende percelen in de dorpen zelf (inbreiding). Hierbij is het streven gericht op kwaliteit en in mindere mate op kwantiteit.

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

Plaatselijk kan ingezet worden op de realisatie van exclusieve woonbuurten. Ook hierbij wordt het onderliggende landschap als inspiratiebron gebruikt. Het landelijk wonen nabij een verstedelijkte omgeving is een kwaliteit van de gemeente. Wat grotere uitbreidingen zijn alleen gewenst aan de westzijde van de kern Heesch.

Het te ontwikkelen plangebied ligt in de bebouwde kom van Heeswijk-Dinther, nabij het centrum en heeft een kleinschalig karakter. Het betreft een herontwikkelingslocatie waarin m.n. woningen voorzien zijn die geschikt zijn voor jongeren. Aangesloten wordt bij het aanwezige bebouwingslint. Gezien bovenstaande is onderhavig plan volledig in lijn met de Structuurvisie Bernheze.

3.3.2 Volkshuisvesting

Wonen in Bernheze

In de beleidsnotitie 'Wonen in Bernheze 2008 – 2015' van de gemeente Bernheze, welke is vastgesteld door de gemeenteraad in december 2008 komt naar voren dat woningbouw gestimuleerd dient te worden. In de jaren (2007 en 2008) is er een kleine achterstand opgelopen met betrekking tot het opleveren van nieuwe woningen. Deze achterstand wordt in 2009 ingelopen, maar voor de periode 2010 – 2015 is voldoende ruimte aanwezig voor nieuwe woningbouwprojecten om het langjarig gemiddelde te handhaven. Door deze ontwikkeling worden vier nieuwe woningen toegevoegd, wat ruimte biedt aan jongeren om in Heeswijk-Dinther te blijven of (her)vestigen.

Woonvisie/ woningbouwprogramma

Het college van B&W heeft op 13 oktober 2015 besloten om weer meer ruimte te bieden voor particuliere ontwikkelingen en dat particuliere verzoeken voor woningbouw in beginsel weer mogelijk zijn als ze aan een aantal voorwaarden voldoen. Particuliere verzoeken voor woningbouw worden aan deze voorwaarden getoetst. De voorwaarden zijn als volgt:

1. Het plan mag een toevoeging zijn van maximaal 6 woningen, in een andere categorie dan waarin op gemeentelijke grond wordt voorzien in dezelfde kern. *Onderhavige ontwikkeling voldoet hieraan. In de huidige situatie is sprake van drie (burger)woningen en één (bedrijfs)woning. In de nieuwe situatie gaat het om acht woningen. Het gaat hier om het per saldo toevoegen van in totaal 4 woningen. In Heeswijk-Dinther wordt momenteel nog niet op een andere gemeentelijke plek voorzien in kleine appartementen.*
2. Het moet een volkshuisvestelijke of maatschappelijke meerwaarde hebben. *Uit het woonwensenonderzoek blijkt dat er behoefte is aan kleine appartementen. In dit geval gaat het om acht kleine appartementen, categorie sociale huur. Afhankelijk van de appartementsgrootte varieert het huurtarief (2016) tussen de € 500,- en € 700,- per maand. Voldaan wordt aan de voorwaarde.*
3. Het plan mag niet op maagdelijke grond worden gebouwd. *Hiervan is geen sprake. Het betreft hier namelijk een herontwikkelingslocatie. Aan de gestelde voorwaarde wordt voldaan.*

3.3.3 Welstandsbeleid

In de gemeente Berheze zijn veel gebieden welstandsvrij. Voor enkele locaties blijft welstandstoezicht wel van toepassing. Dit geldt voor cultuurhistorische waardevolle gebieden die het bijzondere karakter van Bernheze bepalen. Er zijn in deze nota 15 gebieden aangewezen waar welstandseisen gelden. De welstandseisen zijn samengebracht in drie gebiedstypen:

- het agrarisch cluster;
- het historisch dorpscentrum;
- de woningbouw uit de wederopbouwperiode.

Deze ontwikkeling ligt in het welstandsgebied 'Het historisch dorpscentrum'. Dit betekent dat de welstandscommissie de bouwaanvaag aan de daar geldende welstandscriteria toetst. Deze toetsing heeft al plaatsgevonden en de welstandscommissie heeft ingestemd met het voorliggende uitgewerkte schetsplan op basis waarvan dit bestemmingsplan opgesteld is. Zie bijlage 5 voor het uitgewerkte schetsplan.

4. Milieuhygiënische aspecten

4.1 Algemeen

Bij ruimtelijke ingrepen is het van belang dat sprake is van een verantwoord woon- en leefklimaat. Om die reden moet in een bestemmingsplan aannemelijk worden gemaakt dat aan de milieuwetgeving kan worden voldaan. Het milieubeleid bestaat uit diverse wet- en regelgeving, waarvan een deel ruimtelijk relevant is. Deze milieunormen hebben een indirecte (zonering) en directe (sectorale wetgeving die opgenomen wordt in het bestemmingsplan, zoals de Wet Geluidshinder, Besluit Externe Veiligheid Inrichtingen) werking. In dit hoofdstuk wordt hier nader op ingegaan.

4.2 Akoestiek

Beleidskader

De Wet geluidhinder geeft aan dat een akoestisch onderzoek moet worden uitgevoerd bij het voorbereiden van de vaststelling van een bestemmingsplan, indien het plan een geluidsgevoelig object mogelijk maakt binnen een geluidszone van een bestaande geluidsbron of indien het plan een nieuwe geluidsbron mogelijk maakt. De Wet geluidhinder bevat geluidsnormen en richtlijnen over de toelaatbaarheid van geluidsniveaus als gevolg van rail- en wegverkeerslawaai, industrielawaai en luchtvaartlawaai. Indien een nieuwe geluidsbron mogelijk wordt gemaakt dient volgens de Wet geluidhinder in beeld gebracht te worden of en welke gevolgen dit heeft voor eventuele naastgelegen geluidsgevoelige objecten. Woningen worden als geluidgevoelige objecten aangemerkt.

Consequenties

Wegverkeerslawaai

Binnen het plangebied worden nieuwe woningen opgericht. Het plangebied is gelegen aan het Raadhuisplein/ Edmundus van Dintherstraat, welke mogelijk geluidshinder creëert en gevolgen heeft voor de nieuwe geluidsgevoelige objecten. Om de geluidsbelasting van deze straat op de woningen in beeld te brengen is een geluidsonderzoek (zie bijlage 1) uitgevoerd. De conclusie hiervan is hieronder opgenomen.

De nieuwe woonbestemming is gesitueerd binnen de bebouwde kom van Heeswijk-Dinther en ondervindt een geluidbelasting van het wegverkeer op de Edmundus van Dintherstraat.

De geluidbelasting ter plaatse van de maatgevende gevels van de woonbestemming vanwege het verkeer op de Edmundus van Dintherstraat inclusief de correctie ex art. 110g van de Wet geluidhinder, bedraagt ten hoogste 58 dB. Bij deze locatie wordt de voorkeursgrenswaarde op de maatgevende gevel van 48 dB overschreden. Het bevoegd gezag dient daarom een hogere waarde voor de nieuwe bestemming vast te stellen.

Om te voldoen aan de eisen van de Wet geluidhinder en om een goed woon- en leefklimaat in het kader van een goede ruimtelijke ordening te waarborgen zal met een

nader onderzoek worden aangetoond dat de geluidbelasting binnen de woning in de geluidgevoelige vertrekken niet hoger is dan 33 dB. In het kader van de aanvraag omgevingsvergunning zal de vereiste karakteristieke geluidwering worden getoetst.

Industrielawaai

Ter plaatse van de nieuwe woningen is geen sprake van hinder naar aanleiding van Industrielawaai uit de omgeving. Andersom levert de ontwikkeling ook geen belemmeringen op ten aanzien van overlast voor de omgeving van de ontwikkeling als gevolg van Industrielawaai naar aanleiding van de ontwikkeling. Voor wat betreft de onderbouwing hiervan wordt verwezen naar paragraaf 4.4 'Bedrijven en milieuzonering'.

Rail of luchtverkeerlawaai

Er is geen onderzoek naar rail- en luchtverkeerslawaai uitgevoerd, omdat de ontwikkeling niet is gelegen in de geluidszone van een spoorweg of aanliegroute van een vliegveld. Onderzoek hiernaar is derhalve niet nodig.

Gesteld kan worden dat voor wat betreft het aspect geluid sprake is van een goed woon- en leefklimaat, maar dat ten gevolge van wegverkeerslawaai wel een hogere waarde verleend moet worden.

4.3 Archeologie en cultuurhistorie

4.3.1 Archeologie

Beleidskader

Sinds 1 september 2007 is de nieuwe Wet op de archeologische monumentenzorg (Wamz) van kracht. In deze herziening van de Monumentenwet van 1988 zijn de uitgangspunten van het Europese Verdrag van Valetta (Malta, 1992) voor Nederland nader uitgewerkt. De belangrijkste veranderingen betreffen:

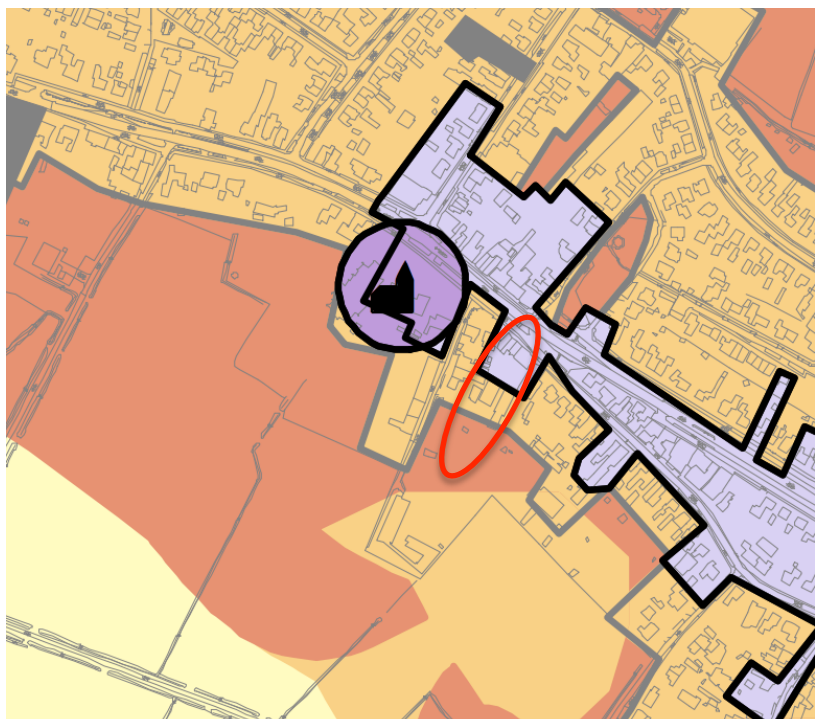
- het streven naar behoud en bescherming van archeologische waarden in de bodem;
- de kosten van archeologische werkzaamheden komen in principe voor rekening van de initiatiefnemer van bodemverstorende activiteiten (veroorzakerprincipe);
- de archeologische monumentenzorg wordt een geïntegreerd onderdeel van het ruimtelijke ordeningsproces.

De gemeente Bernheze heeft ervoor gekozen om in het kader van de Wet op de Archeologische Monumentenzorg (Wamz, 2007) en de nieuwe Wet ruimtelijke ordening (Wro, 2008) een eigen gemeentelijk archeologiebeleid te formuleren.

Dit archeologiebeleid is op 3 februari 2011 door de gemeenteraad vastgesteld en bestaat uit de "Nota Archeologiebeleid gemeente Bernheze" en de "Archeologische Verwachtings- en Beleidsadvieskaart Gemeente Bernheze". Op basis van deze documenten implementeert de gemeente Bernheze haar archeologiebeleid waarbij zij rekening houdt met de juiste balans tussen een goede omgang met het archeologisch erfgoed en andere maatschappelijke belangen die bij planontwikkelingen moeten worden gewogen.

Consequenties

Volgens het archeologiebeleid van de gemeente Bernheze geldt op onderhavige locatie een hoge archeologische waarde en een hoge en middelhoge archeologische verwachting. Hierbij is archeologisch onderzoek vereist als dieper dan 0,40 m en meer dan 250 m² en 2500 m² aan verstoringsoppervlakte geldt. Zie de volgende twee uitsneden uit dit archeologiebeleid.



Omdat ter plaatse van onderhavig plangebied niet meer nieuwe grond (niet reeds bebouwde gedeelten van het plangebied) geroerd gaat worden dan 250 m² is formeel geen archeologisch onderzoek benodigd, dit is dan ook niet uitgevoerd. Dit betekent ook dat de dubbelbestemmingen 'Waarde – Archeologie 2' en 'Waarde – Archeologie 3' in het kader van archeologie op het plangebied blijven liggen.

Omdat voor de geplande herinrichting van het perceel (voorzijde) sloop van bestaande bebouwing en nieuwbouw is voorzien, kan dit betekenen dat daarbij mogelijk (ook al wordt voldaan aan de gemeentelijke voorwaarden zoals gesteld middels het archeologiebeleid) toch aanwezige archeologische waarden worden aangetast of vernietigd. Dit gezien de ligging van het plangebied met de straatzijde in het historisch centrum van Dinther -het Raadhuisplein valt binnen de zone met een hoge archeologische waarde-, kunnen nog bewoningsresten uit de (Late) Middeleeuwen en Nieuwe tijd aanwezig zijn. Daarom is het aan te bevelen, eventuele sloop en grondwerkzaamheden ten behoeve van nieuwbouw aldaar onder archeologische begeleiding te laten plaatsvinden. Als het gaat om een oppervlakte die kleiner is dan 250 m², kan de archeologische werkgroep van de plaatselijke heemkundevereniging in de gelegenheid gesteld worden om waarnemingen te verrichten.

4.3.2 Cultuurhistorie

Beleidskader

Op 1 januari 2012 is de wet Modernisering monumentenzorg (MoMo) in werking getreden. Met deze wet wil de Rijksoverheid de monumentenzorg moderniseren. De drie pijlers van de MoMo zijn:

1. nieuwe bestemmingen voor oude gebouwen;
2. eenvoudige regelgeving voor eigenaren van monumenten;
3. cultuurhistorie onderdeel van ruimtelijke plannen.

Wat betreft het opstellen van een ruimtelijk plan, onder andere een bestemmingsplan, is vooral punt 3 van toepassing. Hierbij gaat het erom dat de koppeling tussen erfgoed en ruimte versterkt wordt. Vanaf 1 januari 2012 dient voortaan in ieder bestemmingsplan aangegeven te worden welke cultuurhistorische waarden (zoals monumenten en archeologische vindplaatsen) er in de gemeente aanwezig zijn en hoe de gemeente deze wil beschermen. Hierdoor kunnen burgers en belanghebbenden in een vroeg stadium aangeven of er cultureel erfgoed is dat bescherming verdient. Dit hoeft niet te wachten totdat iemand een vergunningaanvraag doet voor het gebied. Ook is het voor ontwikkelaars van tevoren duidelijk hoe de gemeente aanwezige cultuurhistorische waarden wil beschermen.

Consequenties

Het gebied waarop dit wijzigingsplan betrekking heeft is getoetst aan de cultuurhistorische waardenkaart van de provincie Noord-Brabant. Het plangebied is volgens de cultuurhistorische waardenkaart gelegen in de regio Meierij. In het plangebied zelf liggen geen rijksmonumenten en komen geen bouwkundige punten, lijnen of vlakken van enige waarde voor.

4.4 Bedrijven en milieuzonering

Beleidskader

Voor de milieuzonering van bedrijven in ruimtelijke plannen geldt in het algemeen geen wettelijk kader. Wel is het in het kader van een goede ruimtelijke ordening van belang dat bij de aanwezigheid van bedrijven in de omgeving van milieugevoelige functies, zoals woningen:

- ter plaatse van de woning(en) een goed woon- en leefmilieu wordt gegarandeerd;
- rekening wordt gehouden met de bedrijfsvoering en milieuruimte van de betreffende bedrijven.

Consequenties

Nabijgelegen zijn een kantoor, detailhandel, middelzware horecagelegenheid en een maatschappelijke bestemming waar een kerk en Harmonie Sint Servaes gevestigd zijn. Deze zijn allen gelegen op een afstand van meer dan 10 meter tot de woningen wat in een gemengd gebied (diverse functie bestaan naast elkaar) zoals onderhavig gebied op

basis van de VNG-brochure Bedrijven en Milieuzonering voor dit soort bedrijvigheid (lichte milieucategorie) voldoende is.

Ook is het mogelijk in het plangebied bedrijvigheid (één bedrijf) in categorie 1 en 2 te vestigen. De afstand van een deel van deze bedrijvigheid tot de woningen in en om het plangebied is minder dan 10 meter. De bedrijvigheid die in dat gedeelte van de bedrijfsbebouwing (kelder en begane grond onder appartementen) plaatsvindt bestaat uit maximaal categorie 1 bedrijvigheid (SBI-code 2008 461 Handelsbemiddeling (kantoren)/ SBI-code 2008 47 Detailhandel voor zover n.e.g./ SBI-code 2008 63, 69 t/m 71, 73, 74, 77, 78, 80 t/m 82 Overige zakelijke dienstverlening: kantoren). In een functiegemengd gebied ook wel aangeduid als categorie A-bedrijvigheid. Dergelijke bedrijvigheid is zodanig weinig milieubelastend voor hun omgeving, dat deze aanpandig aan woningen kan worden uitgevoerd. De eisen voor het bouwbesluit voor scheiding tussen wonen en bedrijven is in deze situaties toereikend. Ter plaatse van de andere bedrijfsbebouwing (loodsen verderop op het perceel) zal het overige gedeelte van de bedrijvigheid plaatsvinden welke bestaat uit categorie 2 bedrijvigheid (SBI-code 2008 293 Elektrotechnische industrie n.e.g.). Ook deze bedrijvigheid kan in gemengde gebieden worden uitgeoefend, echter met een zodanige milieubelasting voor hun omgeving dat ze afgescheiden van woningen of andere gevoelige functies dienen plaats te vinden. Het gaat in de termen die gebruikt worden in een functiegemengd gebied om categorie B-bedrijvigheid. In dit geval is het van belang dat het gaat om activiteiten die vallen onder categorie 1 voor het aspect gevaar, maximaal categorie 2 voor de aspecten stof en geur, maximaal categorie 3.1 voor het aspect geluid en een index van maximaal 1G (goederen) en 2P (personen). In geval van SBI-code 2008 293, waarbij de volgende richtafstanden gelden: geur – 30 meter, stof – 10 meter, geluid – 30 meter en gevaar – 10 meter en sprake is van 1G, wordt hieraan voldaan. Geen sprake is hinder ten gevolge van geur, stof of gevaar. Hierbij wordt verder nog aangegeven dat het in onderhavige situatie gaat om een bedrijf dat kleinschalig is, de productie en/ of laad en loswerkzaamheden in de dagperiode plaats laat vinden, de activiteiten en opslag hoofdzakelijk inpandig doet en er sprake is van een goede aansluiting op de hoofdinfrastructuur.

Conclusie

Samenvattend blijkt dat sprake is van een goed woon- en leefklimaat ter plaatse en dat bedrijven niet in hun bedrijfsvoering worden belemmerd. Nader onderzoek kan achterwege blijven.

4.5 Bodem

Beleidskader

Vastgelegd is dat in bestemmingsplannen moet worden beschreven wat de bodemkwaliteit van het betreffende gebied is. Voor het betrekken van bodeminformatie bij het opstellen van bestemmingsplannen zijn enkele vragen relevant:

- is er bodemverontreiniging die de functiedoelen kan frustreren;
- zijn er gezondheids- of ecologische risico's en gebruiksbepkeringen voor de beoogde

functies;

- wat zijn de mogelijkheden om er tijdig iets aan te doen in termen van resultaten, kosten en kostendragers.

Consequenties

Ter plaatse van het perceel ten behoeve van de woningbouwontwikkeling is een verkennend en aanvullend bodemonderzoek uitgevoerd, zie bijlage 2 van dit bestemmingsplan. Hieruit blijkt de volgende conclusie.

“Uit de resultaten van het verkennend en aanvullend bodemonderzoek uitgevoerd op het perceel Raadhuisplein 16-19 te Heeswijk-Dinther, kadastraal bekend als gemeente Heeswijk-Dinther, sectie C, nummers 5644, 5645 en 5646, blijkt dat de bovengrond plaatselijk sterk is verontreinigd met PAK. Bij het verkennend onderzoek was een matig verhoogd gehalte aan minerale olie gemeten, echter het matig verhoogde gehalte aan minerale olie is bij het aanvullend onderzoek niet meer aantoonbaar gebleken. In de bodem zijn tevens lichte verontreinigingen met barium, kwik, lood, zink en PCB aangetoond. De bovengrond ter plaatse van het zuidelijke deel van de onderzoekslocatie is licht verontreinigd met koper, lood, zink, PAK en PCB. Een deel van de verontreinigingen is mogelijk gerelateerd aan bijmengingen in de bodem.

Op basis van deze resultaten dient de hypothese – onverdacht - verworpen te worden.

De omvang van de verontreiniging met PAK is nog niet volledig in beeld. In noordelijke richting is de verontreiniging afgeperkt, in zuidelijke richting echter nog niet. Bij het onderzoek zijn sterk verhoogde gehalten aan PAK gemeten in baksteen- en koolhoudende monsters, echter blijkt dat ook baksteen en koolhoudende monsters zijn geanalyseerd waarin geen verontreiniging is aangetoond. Tussen de aangetroffen bijmengingen en de gemeten verontreinigingen is derhalve geen eenduidige correlatie gevonden.

Ondanks dat de verontreiniging nog niet volledig ingekaderd is, kan op basis van de resultaten van het aanvullend onderzoek geconcludeerd worden dat ter plaatse sprake is van een geval van ernstige bodemverontreiniging (meer dan 25 m3 sterk verontreinigde grond). De verontreiniging is echter buiten de toekomstige bouwcontour gelegen (zie bijlage 9 van het verkennend en aanvullend bodemonderzoek). In de huidige situatie zijn contactmogelijkheden met de verontreiniging uitgesloten, de verontreiniging bevindt zich onder een aaneengesloten verharding. Humane en ecologische risico's zijn bij het huidige gebruik derhalve uitgesloten. Omdat sprake is van een immobiele verontreiniging, zijn verspreidingsrisico's eveneens uitgesloten. Het uitvoeren van een nader onderzoek wordt derhalve niet noodzakelijk geacht. Deze kan op een natuurlijk moment uitgevoerd worden, als ter plaatse van de verontreiniging bouw- en/of graafwerkzaamheden uitgevoerd dienen te worden.”

Het bevoegd gezag (gemeente/ ODBN) heeft ingestemd met het uitgevoerde bodemonderzoek, maar heeft wel aangegeven dat de aangetroffen verontreiniging met PAK lijkt samen te hangen met de aanwezigheid van puin in de bodem. Dit maakt de locatie verdacht v.w.b de aanwezigheid van asbest in de bodem en vormt derhalve aanleiding voor de uitvoering van een asbestonderzoek. Een goed asbestonderzoek

dient echter o.b.v. proefsleuven uitgevoerd te worden. Aangezien het perceel momenteel nog in gebruik is en het perceel verhard is met klinkers is besloten het onderzoek pas na de sloop van de bestaande opstallen uit te voeren, zodat het onderzoek zo min mogelijk overlast bezorgt voor de huidige gebruikers. Bovendien is het terrein dan beter toegankelijk. De PAK-verontreiniging kan dan eveneens nader in kaart gebracht worden. Het bevoegd gezag heeft ingestemd met deze werkwijze onder de voorwaarde dat de bodem niet geroerd mag worden tijdens de sloop.

4.6 Externe Veiligheid

Beleidskader

Externe veiligheid betreft het risico dat aan bepaalde activiteiten verbonden is voor niet bij die activiteiten betrokken personen. Het externe veiligheidsbeleid richt zich op het voorkomen en beheersen van risicovolle bedrijfsactiviteiten en van risicovol transport (onder andere van gevaarlijke stoffen).

Het gaat daarbij om de bescherming van individuele burgers en groepen tegen ongevallen met gevaarlijke stoffen of omstandigheden. Risicobronnen kunnen onderscheiden worden in risicovolle inrichtingen (onder andere LPG-tankstations), vervoer van gevaarlijke stoffen en leidingen (onder andere aardgas, vloeibare brandstof en elektriciteit).

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

In het kader van externe veiligheid zijn twee maatstaven van belang; te weten het plaatsgebonden risico en het groepsrisico.

Consequenties

In de omgeving van het plangebied is geen sprake van opslag van gevaarlijke stoffen (welke vanwege de opslag vallen onder het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi)). Verder zijn geen invloedsgebieden van risicobronnen van toepassing. Ook levert de ontwikkeling in het plangebied geen gevaar op voor haar omgeving. De toevoeging heeft geen negatieve gevolgen voor de benodigde inzet van hulpverleningsdiensten en voor de zelfredzaamheid van personen op het perceel of in de directe nabijheid. Derhalve zijn er geen belemmeringen te voorzien vanuit het omgevingsaspect externe veiligheid en is ook geen advies van de brandweer benodigd.

Conclusie

Externe veiligheid vormt geen belemmering voor de realisatie van het plan.

4.7 Flora- en fauna

Beleidskader

De vogelrichtlijn en de habitatrichtlijn zijn richtlijnen van de Europese Unie waarin aangegeven wordt welke soorten en welke typen natuurgebieden beschermd moeten worden door de lidstaten. De Vogelrichtlijn, 2 april 1979, bevat een lijst van 187 zeldzame soorten of bedreigde vogelsoorten. Voor deze vogelsoorten en voor belangrijke overwinteringsgebieden van trekvogels zijn vogelrichtlijngebieden aangewezen. De Habitatrichtlijn dateert uit 1992. Hierin staat de bescherming van natuurlijke en half-natuurlijke habitats centraal. In de bijlagen van de Habitatrichtlijn worden 500 plantensoorten, 200 diersoorten (geen vogels, omdat die al onder de vogelrichtlijn vallen) en 198 habitats genoemd. Ook voor de Habitatrichtlijn zijn Habitatrichtlijngebieden aangewezen. De gebieden die vallen onder beide richtlijnen moeten uitgroeien tot een Europees netwerk van natuurgebieden. Dit netwerk wordt Natura 2000 genoemd. De uitvoeringsinstrumenten voor de Vogelrichtlijn en de Habitatrichtlijn in Nederland zijn de Natuurbeschermingswet 1998 en de Flora- en faunawet. De natuurbeschermingswet regelt gebiedsbescherming, de Flora- en faunawet regelt de soortenbescherming.

Als gevolg van het in werking treden van de Flora- en faunawet en de Natuurbeschermingswet 1998 heeft de natuurtoets een zwaarder karakter gekregen in de ruimtelijke ordening. Ruimtelijke ingrepen mogen geen schade toebrengen aan beschermde dier- en plantensoorten en beschermde natuurgebieden.

Consequenties

Voor onderhavige ontwikkeling is een flora- en faunaonderzoek (zie bijlage 3 van dit bestemmingsplan) uitgevoerd. Hieronder is de conclusie daarvan opgenomen.

“Op basis van de quickscan die is uitgevoerd ter plaatse van de onderzoekslocatie aan het Raadhuisplein 16-19 te Heeswijk-Dinther, kadastraal bekend gemeente Heeswijk-Dinther, sectie C, nummers 5645, 5646 en 3635 wordt geconcludeerd dat de bestemmingsplanwijziging geen negatief effect zal hebben op beschermde flora en fauna binnen het plangebied.

Op basis van de quickscan is een aanvullend of nader onderzoek naar de aanwezige flora en fauna, niet noodzakelijk. Voor de geplande activiteiten is geen ontheffingsaanvraag in het kader van de Flora- en faunawet noodzakelijk en zijn geen compenserende maatregelen nodig.”

Conclusies

De ontwikkeling van onderhavig plan zal geen nadelige invloed hebben op de (mogelijk) aanwezige flora en fauna op de locatie en de toestand van flora en fauna in de directe omgeving. Het projectgebied is verder niet gelegen binnen een beschermd (natuur)gebied, waardoor geen strijdigheden zijn met de Natuurbeschermingswet.

4.8 Kabels en leidingen

Naar verwachting zijn in de directe omgeving van de projectlocatie geen kabels en leidingen aanwezig die een belemmering vormen voor de nieuwbouw. In het vigerende bestemmingsplan worden geen kabels- en leidingen beschermd.

Mochten er grondwerkzaamheden plaats gaan vinden dan zal te zijner tijd voorafgaand aan de werkzaamheden een KLIC-melding opgevraagd moeten worden bij de betrokken netwerk-/leidingbeheerders.

4.9 Luchtkwaliteit

Beleidskader

De wet van 11 oktober 2007 tot wijziging van de Wet milieubeheer (luchtkwaliteitseisen) is op 15 november 2007 in werking getreden. Het plan moet voldoen aan de eisen die daarin neergelegd zijn. Het gaat om het volgende:

De luchtkwaliteit hoeft (artikel 5.16 Wet milieubeheer) geen belemmering te vormen voor ruimtelijke ontwikkelingen als:

- er geen sprake is van een feitelijke of dreigende overschrijding van een grenswaarde;
- een plan of project niet in betekenende mate (NIBM) bijdraagt;
- een project per saldo niet tot een verslechtering van de luchtkwaliteit leidt;
- een project is opgenomen in een regionaal programma van maatregelen of in het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL) dat tevens voorziet in maatregelen om de luchtkwaliteit te verbeteren.

Concreet is in het Besluit NIBM vastgelegd in welke gevallen een ontwikkeling niet in betekenende mate bijdraagt aan de concentratie van een bepaald stof. Een ontwikkeling is NIBM als aannemelijk is gemaakt dat de ontwikkeling een toename van de concentratie veroorzaakt van maximaal 3%. De 3% grens wordt gedefinieerd als 3% van de grenswaarde voor de jaargemiddelde concentratie van fijn stof (PM10) of stikstofdioxide (NO2). Dit komt overeen met 1,2 microgram/m3 voor zowel fijn stof en NO2.

In de Regeling NIBM is een lijst met categorieën van gevallen (inrichtingen, kantoor- en woningbouwlocaties) opgenomen die sowieso niet in betekenende mate bijdragen aan de luchtverontreiniging. Deze gevallen kunnen zonder toetsing aan de grenswaarden voor het aspect luchtkwaliteit uitgevoerd worden. Ook als het bevoegd gezag op een andere wijze, bijvoorbeeld door berekeningen, aannemelijk kan maken dat het gepland project NIBM bijdraagt, kan toetsing aan de grenswaarden voor luchtkwaliteit achterwege blijven. De regeling geeft concrete getallen voor plannen die gaan over bijvoorbeeld de bouw van woningen en/of kantoren. De grens voor woningbouwplannen ligt bij 1% op 500 woningen. Als er twee ontsluitingswegen zijn, mag een grens van 1.000 woningen worden gehanteerd.

Op 15 januari 2009 is het Besluit gevoelige bestemmingen (luchtkwaliteitseisen) in werking getreden die toeziet op het beschermen van bepaalde gevoelige groepen mensen (bijvoorbeeld kinderen, ouderen en zieken). De intentie van het Besluit gevoelige bestemmingen is dat bepaalde gebouwen (bijvoorbeeld scholen,

kinderdagverblijven, bejaarden- en verzorgingstehuizen) niet meer worden gebouwd in gebieden waar de normen worden overschreden.

Consequenties

Plannen hebben pas een negatief effect op de luchtkwaliteit, zodra de verkeersgeneratie in geruime mate toeneemt. Een effect op de luchtkwaliteit hoeft pas aangetoond te worden als de bouw van 1.500 woningen of 66.667 m² kantooroppervlak en de daarmee gepaard gaande verkeersgeneratie plaatsvindt.

Onderhavige ontwikkeling heeft een veel lagere verkeersaantrekkende werking dan 1.500 nieuwe woningen of 66.667 m² nieuw kantooroppervlak. Hierdoor valt het project ruim onder de 3% grens voor PM10 of NO₂. De toevoeging draagt dan ook 'niet in betekenende mate' (NIBM) bij aan de luchtverontreiniging.

Gesteld kan worden dat de luchtkwaliteit voldoet aan de grenswaarden en dat de luchtkwaliteit verder geen belemmeringen vormt voor de te volgen procedure. Het plan voldoet aan de uitvoeringsregels uit het Besluit Nibm en de Regeling Nibm. Aanvullende berekeningen zijn in het kader van het aspect luchtkwaliteit niet aan de orde. Het aspect luchtkwaliteit levert derhalve geen beperking en/of belemmeringen op voor het project.

4.10 Water

Beleidskader

De Waterwet regelt het beheer van oppervlaktewater en grondwater. Ook verbetert de Waterwet de samenhang tussen waterbeleid en ruimtelijke ordening. Het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) stelt een watertoets verplicht voor ruimtelijke plannen waarin waterbelangen spelen. De watertoets bewaakt de waterkwaliteit en waterkwantiteit. Een watertoets is het hele proces van vroegtijdig informeren, adviseren, afwegen en beoordelen. Waterhuishoudkundige aspecten zijn onder meer veiligheid, wateroverlast, waterkwaliteit, verzilting en verdroging. De watertoets heeft betrekking op alle wateren: rijkswateren, regionale wateren, gemeentelijke en particuliere wateren en grondwater.

Consequenties

Door Nipa Milieutechniek is een hemelwaterinfiltratieonderzoek opgesteld (zie bijlage 4 bij deze toelichting). Hieronder is de samenvatting daarvan weergegeven.

“Uit de resultaten van het hemelwaterinfiltratieonderzoek ter plaatse van het Raadhuisplein 16-19 te Heeswijk-Dinther, blijkt dat de verticale doorlatendheid van de bodem ‘matig’ is ($0,2 \text{ m/dag}$). De horizontale doorlatendheid van de bodem is ‘redelijk’ ($0,8 \text{ m/dag}$).

Op de locatie is in de bodem vanaf circa 2,1 meter –mv (plaatselijk) een slecht doorlatende leemlaag aanwezig die (mogelijk) hoge schijngrondwaterstanden en een hoge GHG ten gevolge heeft.

De hoeveelheid te verwerken hemelwater bedraagt, uitgaande van de nieuw geplande bebouwing en compensatie-eis zoals vastgesteld in de Keur van de Brabantse waterschappen, circa 30 m³. Gezien de slechte (verticale) doorlatendheid van de bodem en de (lokale) aanwezigheid van de slecht doorlatende leemlaag in de bodem worden bovengrondse infiltratievoorzieningen afgeraden. Door de hoge GHG worden ondergrondse infiltratievoorzieningen ook afgeraden.”

Gezien de resultaten uit het hierboven aangehaalde hemelwaterinfiltratieonderzoek heeft op 4 oktober 2016 overleg met dhr. Soffner van de gemeente Bernheze plaatsgevonden. In dat overleg is overeengekomen dat het water – afkomstig van het plangebied – voorlopig gescheiden aan de voorzijde van het perceel aangeboden zal worden t.b.v. lozing op de gemeentelijke afval- en hemelwatervoorzieningen. Op termijn zal in overleg met de gemeente Bernheze - als ook omliggende in de pijplijn zijnde ontwikkelingen - meer concreet zijn, omgeschakeld worden naar een alternatieve meer duurzame oplossing t.b.v. de afvoer van het hemelwater uit het plangebied. Het is de bedoeling dat het hemelwater t.z.t. zoveel mogelijk wordt geborgen en vertraagd afgevoerd via het Aa-dal in de Aa. Met de voorziening die hiervoor nodig is wordt bij de realisatie van de herontwikkeling van het plangebied nu al rekening gehouden door het treffen van voorzieningen/ reserveren van ruimte voor de aanleg van een ondergronds afwateringssysteem, bestaande uit een buis met diameter van minimaal 35 centimeter en een lengte van 80 meter welke het hemelwater tijdelijk kan bergen (30 m3) en richting het Aa-dal/ de Aa af kan wateren.

4.11 Geur

Beleidskader

Belangrijkste voorwaarden voor de ontwikkeling van geurgevoelige bebouwing in de omgeving van veehouderijen is dat voor de (toekomstige) bewoners een goed woon- en leefklimaat kan worden gegarandeerd en dat andere belanghebbenden (veehouders en derden) niet onevenredig in hun belangen worden geschaad.

Op grond van de vervallen brochure Veehouderij en Hinderwet en circulaire Veehouderij en Stankhinder was sprake van stankcirkels waarbinnen, volgens constante jurisprudentie, geen stankgevoelige bebouwing mocht worden gebouwd. Deze regeling is in 2007 opgevolgd door de Wet geurhinder en veehouderij.

Op 1 januari 2007 is de Wet geurhinder en veehouderij (Wvg) in werking getreden. Deze wet biedt de gemeente de mogelijkheid om een eigen geurhinderbeleid op te stellen. Door de gemeenteraad is een gebiedsvisie en geurverordening vastgesteld.

Consequenties

Het plangebied ligt in de bebouwde kom van Heeswijk-Dinther. In de nabije omgeving zijn geen veehouderijen aanwezig, het woon- en leefklimaat ter plaatse wordt hierdoor

dan ook niet beïnvloed. In dit kader kan gesproken worden van een goed woon- en leefklimaat.

4.12 Milieueffectrapportage (M.e.r.)

Beleidskader

Op grond van het Besluit milieueffectrapportage, mede in relatie tot bijlage III bij de EEG-richtlijn milieu-effectbeoordeling, moet voor bepaalde projecten een m.e.r. worden gemaakt of een m.e.r.-beoordeling worden uitgevoerd. Met een m.e.r. worden vooraf de milieugevolgen van een besluit in beeld gebracht.

Consequenties

Onderzocht is of een mer of een mer beoordeling nodig is. In bijlage C en D van het Besluit mer is aangegeven in welke gevallen voor een project een mer (beoordeling) nodig is. Het toevoegen van vier wooneenheden/ woningen is niet mer (beoordelings)plichtig

Voor dit initiatief hoeft op grond van de Wet milieubeheer geen milieueffectrapport te worden gemaakt. Op grond van de selectiecriteria als bedoeld in bijlage III bij de EEG-richtlijn milieu-effectbeoordeling is niet gebleken dat er belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu zijn die leiden tot een m.e.r.-beoordelingsplicht. Hierbij wijzen wij op wat wij elders in deze toelichting over de afzonderlijke milieuaspecten hebben opgemerkt. Er bestaat dan ook geen aanleiding tot het uitvoeren van een m.e.r.-beoordeling.

5. Toelichting, verbeelding en regels

5.1 Algemeen

Dit bestemmingsplan bestaat uit een toelichting, regels en een verbeelding. De regels en de verbeelding tezamen bieden het juridische kader. Voor de regels en de verbeelding is naast aansluiting bij het bestemmingsplan 'De Kommen van Bernheze' (vastgesteld op 1 juni 2011 door de gemeenteraad van Bernheze) ook aansluiting gezocht bij de SVBP2012. Dit betekent onder meer dat de opbouw van de regels standaard is.

5.2 Toelichting op de regels

Wijze van bestemmen

Onderstaand is een korte toelichting opgenomen van de in de regels opgenomen bestemmingen.

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

In dit artikel is een aantal begrippen verklaard die gebruikt worden in de regels. Een en ander voorkomt dat er bij de uitvoering van het plan onduidelijkheden ontstaan over de uitleg van bepaalde regelingen.

Artikel 2 Wijze van meten

In het artikel 'wijze van meten' is een regeling opgenomen waarin bepaald is hoe de voorgeschreven maatvoering in het plan gemeten moet worden.

Hoofdstuk 2 Bestemmingen

De regels in verband met de bestemmingen kennen allen een min of meer gelijke opbouw en bestaan in ieder geval uit bestemmingsregels en bouwregels. Voor enkele bestemmingen zijn daarbij bijzondere gebruiksregels opgenomen en/of een afwijkingsbevoegdheid. De bestemmingsregels betreffen de centrale bepaling van elke bestemming. Het betreft een omschrijving waarin de functies worden genoemd, die binnen de bestemming zijn toegestaan (=het gebruik). In een aantal gevallen is een specificering opgenomen van de toegestane functie, welke correspondeert met aanduidingen op de verbeelding. De bouwregels zijn direct gerelateerd aan de bestemmingsregels. Bouwregels zijn in ieder geval van toepassing bij de toetsing van aanvragen om een omgevingsvergunning en activiteiten die vallen onder artikel 3 van bijlage II Bor.

Binnen het plan worden de volgende bestemmingen gebruikt:

Artikel 3 Gemengd

Binnen deze bestemming is gebruik voor bedrijven in milieucategorie 1 en 2, kantoor en is gestapelde woningbouw in de vorm van maximaal twee woningen (op de verdieping) toegestaan. De bijgebouwen bij deze woningen zijn toegestaan ter plaatse van de bestemming 'Wonen'. Het artikel bevat voorts regels ten aanzien van bouwen, kent enkele specifieke gebruiksregels en afwijkingsmogelijkheden.

Artikel 4 Wonen

Binnen deze bestemming is gebruik voor wonen in de vorm van maximaal 6 gestapelde woningen incl. bijgebouwen toegestaan. Het artikel bevat voorts regels ten aanzien van bouwen, kent enkele specifieke gebruiksregels en afwijkingsmogelijkheden.

Artikel 5 Waarde – Archeologie 2

Middels deze dubbelbestemming wordt geregeld dat de mogelijk aanwezige archeologische waarden worden beschermd.

Artikel 6 Waarde – Archeologie 3

Middels deze dubbelbestemming wordt geregeld dat de mogelijk aanwezige archeologische waarden worden beschermd.

Hoofdstuk 3 Algemene regels

In dit hoofdstuk worden, in aanvulling op de bestemmingsregels, aanvullende regels gesteld.

Artikel 7 Anti-dubbeltelregel

Het artikel 'Anti-dubbeltelregel' bevat bepalingen om te voorkomen dat met het bestemmingsplan strijdige situaties ontstaan of worden vergroot. De redactie is wettelijk vastgelegd in het Besluit ruimtelijke ordening en overeenkomstig opgenomen.

Artikel 8 Algemene afwijkingsregels

Het artikel 'Algemene afwijkingsregels' bevat algemene afwijkingsregels.

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

Artikel 9 Overgangsrecht

In de overgangsrechtregel is een regeling opgenomen voor bebouwing en gebruik dat al bestond bij het inwerking treden van het plan, maar dat strijdig is met de opgenomen regeling. Onder bepaalde voorwaarden mag deze strijdige bebouwing en/of strijdig gebruik worden voortgezet of gewijzigd. De redactie is wettelijk vastgelegd en overeenkomstig opgenomen.

Artikel 10 Slotregel

In de 'slotregel' is de officiële naam van het plan bepaald. Onder deze naam kan het bestemmingsplan aangehaald worden.

6. Uitvoeringsaspecten

6.1 Economische haalbaarheid

Bij het opstellen van een bestemmingsplan dient op grond van artikel 3.1.6 lid 1 sub f van het Besluit ruimtelijke ordening onderzoek plaats te vinden naar de economische uitvoerbaarheid van het plan.

Naast de kosten voor de realisatie van onderhavig plan draagt de initiatiefnemer ook zorg voor de kosten die gepaard gaan met het opstellen van dit bestemmingsplan inclusief onderzoeken et cetera. Verder is de initiatiefnemer onder andere verantwoordelijk voor de kosten die de gemeente maakt voor het toetsen en in procedure brengen van dit bestemmingsplan. Deze kosten worden door de gemeente via de legesverordening bij de initiatiefnemer verhaald. Ook is een planschadeverhaalsovereenkomst afgesloten.

Uit bovenstaande blijkt dat het plan economisch uitvoerbaar is.

6.2 Overleg en maatschappelijke haalbaarheid

De ruimtelijke procedures tot en met de vergunningverlening van een omgevingsvergunning zijn door de wet geregeld.

De wet regelt bijvoorbeeld dat burgemeester en wethouders bij de voorbereiding van een ruimtelijk plan overleg voeren met de besturen van betrokken gemeenten en waterschappen en met die diensten van provincie en Rijk die betrokken zijn bij de zorg voor de ruimtelijke ordening of belast zijn met de behartiging van belangen welke in het plan in het geding zijn. Dit vooroverleg is ook in het kader van onderhavig plan gevoerd.

De gemeente Bernheze kan er voor kiezen om in het voortraject belanghebbenden te laten inspreken conform de gemeentelijke verordening. Hiervoor is door de gemeente Bernheze aangaande dit plan niet gekozen. Om die reden is direct een ontwerpbestemmingsplan in procedure gebracht, dat gedurende een termijn van 6 weken ter inzage heeft gelegen. In deze periode zijn geen zienswijzen ingediend. Zonder wijzigingen n.a.v. zienswijzen, maar wel met een enkele ambtshalve wijziging is het bestemmingsplan op 24 mei 2017 door de gemeenteraad van Bernheze vastgesteld. Na vaststelling van het bestemmingsplan kan in een periode gedurende 6 weken eventueel nog beroep ingesteld worden bij de Raad van State.

7. Bijlagen

Bijlage 1 – Akoestisch onderzoek (wegverkeerslawaaï)

Bijlage 2 – Verkennend en aanvullend bodemonderzoek

Bijlage 3 – Flora- en faunaonderzoek

Bijlage 4 – Hemelwaterinfiltratieonderzoek

Bijlage 5 – Uitgewerkt schetsplan

Bijlage 6 – Diverse afmetingen schetsplan