



BESTEMMINGSPLAN

‘Raadhuisplein 20d te Heeswijk-Dinther’

TOELICHTING

14 DECEMBER 2017

STATUS: VASTGESTELD

Gemeente Bernheze

Bestemmingsplan

‘Raadhuisplein 20d te Heeswijk-Dinther’

Gegevens opdrachtgever

Naam : Buro Lima
Adres : Raadhuisplein 22
Postcode : 5473 GC
Plaats : Heeswijk-Dinther

Gegevens adviesbureau

Naam : Pittiger in planologie
Contactpersoon : N. van de Goor
Adres : Verwestraat 32
Postcode : 5491 BZ
Plaats : Sint Oedenrode
Telefoon : 06-19743337
E-Mail : nikol@pittiger.com
Internet : www.pittiger.com

Inhoudsopgave

1.	Inleiding	4
1.1	Aanleiding	4
1.2	Ligging en begrenzing	5
1.3	Vigerend bestemmingsplan	7
2	Planbeschrijving	9
2.1	Toekomstige situatie.....	9
2.2	Stedenbouw	10
2.3	Verkeer en parkeren	12
3	Beleidskader	14
3.1	Rijksbeleid	14
3.2	Provinciaal beleid	16
3.3	Gemeentelijk beleid	18
4.	Milieuhygiënische aspecten	23
4.1	Algemeen	23
4.2	Akoestiek	23
4.3	Archeologie en cultuurhistorie	25
4.4	Bedrijven en milieuzonering	29
4.5	Bodem.....	30
4.6	Externe Veiligheid	31
4.7	Natuur	32
4.8	Kabels en leidingen	33
4.9	Luchtkwaliteit	33
4.10	Water	34
5.	Toelichting, verbeelding en regels.....	41
5.1	Algemeen	41
5.2	Toelichting op de regels.....	41
6.	Uitvoeringsaspecten.....	43
6.1	Economische haalbaarheid	43
6.2	Overleg en maatschappelijke haalbaarheid.....	43
7.	Bijlagen	44

1. Inleiding

1.1 Aanleiding

In juni/ juli 2016 heeft het college van B&W ingestemd met het principeverzoek van buro Lima om medewerking te verlenen aan het huisvesten van Buro Lima aan Raadhuisplein 20d te Heeswijk-Dinther. Dit bestemmingsplan strekt ertoe om dit ook juridisch-planologisch te regelen.

Buro Lima is een organisatie voor kinderen met een bijzondere en/of intensieve hulpvraag en hun gezin. De kinderen hebben een (lichamelijke en/of verstandelijke) beperking en/of bijkomende problematiek zoals ADHD, ASS, hechtingsproblematiek, Down syndroom. Leeftijd is voor buro Lima geen uitsluitend criteria. Indien een kind een volwassen leeftijd krijgt (18 jaar wordt) zal Buro Lima samen met de ouders onderzoeken hoe de vervolfbegeleiding vorm kan krijgen. Waar mogelijk wordt deze begeleiding door Buro Lima in samenwerking met ketenpartners en ouders ontwikkeld. De levensloopbegeleiding gaat boven leeftijdsgrens.

Buro Lima is een 24 uren zorginstelling en biedt de volgende zorgproducten:

- Begeleiding groep
- Individuele begeleiding
- Logeren
- Persoonlijke verzorging

Buro Lima was tot eind 2016 gevestigd in een oude boerderij aan de Fokkershoek in Heeswijk-Dinther. Omdat het op die locatie niet mogelijk was om de activiteiten van Buro Lima positief te bestemmen is buro Lima verhuisd naar het Raadhuisplein te Heeswijk-Dinther. Momenteel is sprake van tijdelijke huisvesting aldaar, die nadat op basis van onderhavig bestemmingsplan vergunningen verleend kunnen worden, omgezet zal worden in permanente huisvesting. Op basis van het vigerende bestemmingsplan is huisvesting van Buro Lima op deze plek namelijk niet mogelijk. Een bestemmingswijziging is daarom noodzakelijk. Dit bestemmingsplan voorziet in deze bestemmingswijziging.

Een gedeelte van het plangebied is momenteel in gebruik t.b.v. de tijdelijke huisvesting van Buro Lima en gedeeltelijk in gebruik als erf bij burgerwonen (gebruik bijgebouwen t.b.v. opslag + weide/ natuur/ tuin). Hieronder zijn – beeldvormend - twee foto van de bestaande situatie opgenomen.



De perceel is kadastraal bekend gemeente Heeswijk-Dinther, sectie E, nummer 379.

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.

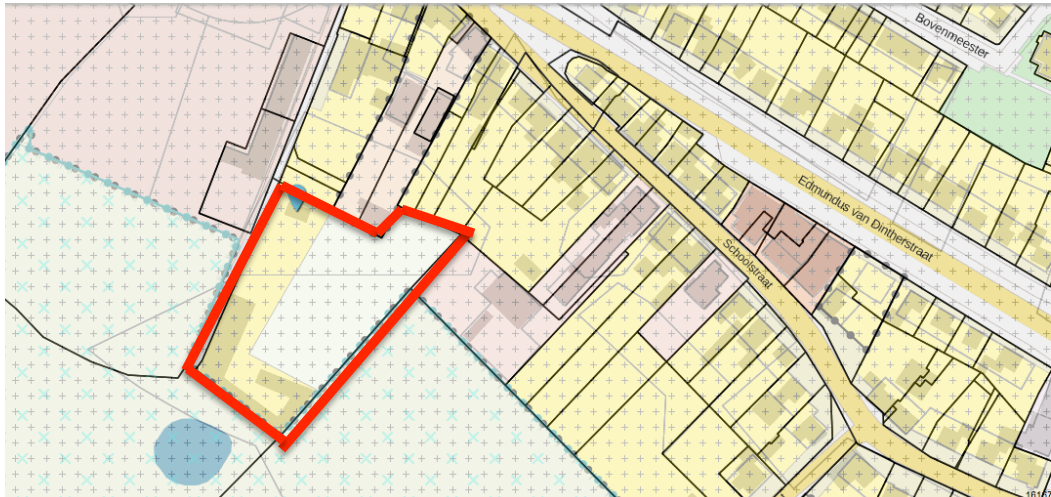
Op de brede dekzandrug van de oeverwal die tussen de beekdalen van de Aa en de Leijgraaf is gelegen, zijn twee kernen (Heeswijk en Dinther) ontstaan te midden van een complex van akkers en weilanden. Door uitbreiding van de bebouwing op aangrenzende akkers zijn de kernen Heeswijk en Dinther aan elkaar 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 'adrestechisch gezien' aan het Raadhuisplein. De locatie is gelegen in het voormalige 'Dinther', ten zuidoosten van Plein 1969. Het gaat hier feitelijk om een perceel dat tweedelijs is gelegen en voorzien was van een woonhuis met bijgebouwen. Het woonhuis is inmiddels gesloopt en er zijn tijdelijke bouwwerken geplaatst voor Buro Lima. De voormalige bijgebouwen zijn nog wel aanwezig en nog als zodanig in gebruik. Verder is een gedeelte van het perceel in gebruik als weide/ natuur/ voor agrarische doeleinden. Ter plaatse gelden momenteel de bestemmingen 'Wonen' en 'Agrarisch'. Hieronder is het plangebied met een rode lijn globaal weergegeven op de luchtfoto en op de vigerende verbeelding.





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 'Agrarisch'. De op de verbeelding als 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

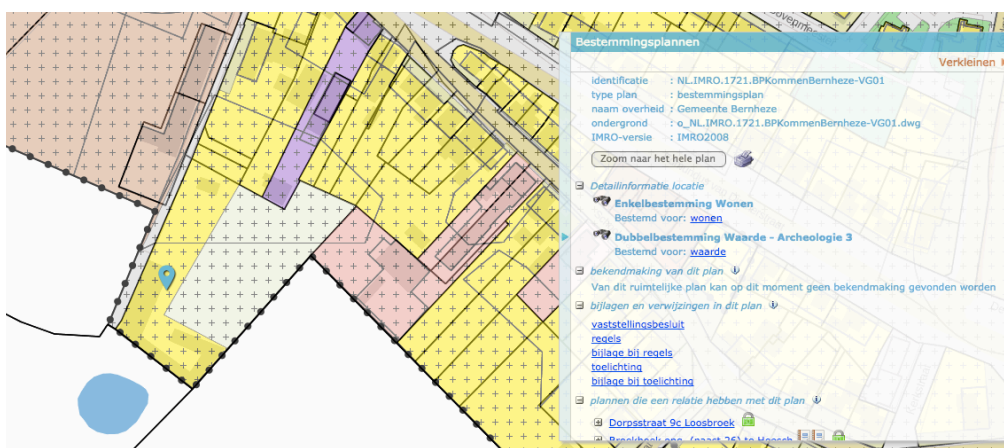
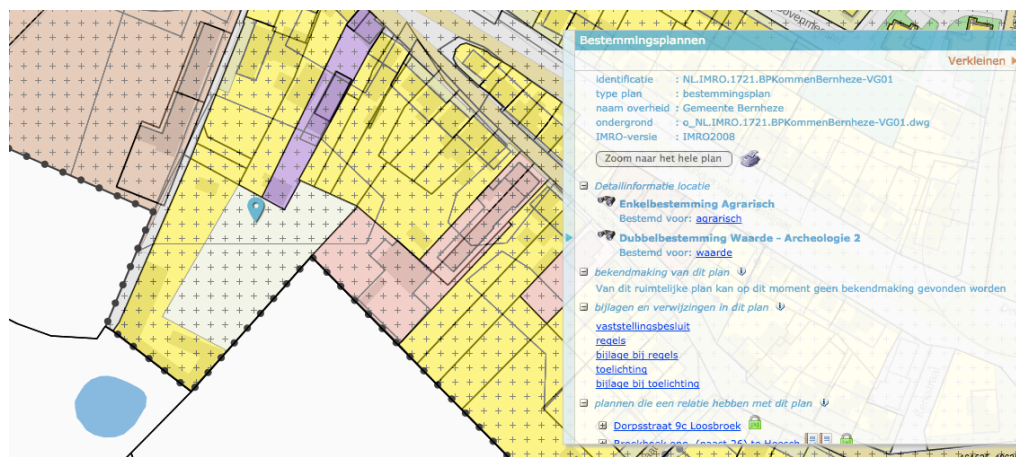
- woondoeleinden;
- aan huis verbonden beroepen, met dien verstande dat per woning maximaal 40% van de vloeroppervlakte mag worden gebruikt voor het aan huis verbonden beroep tot een maximum van 50 m²;
- bijbehorende gebouwen, bouwwerken, geen gebouwen zijnde, tuinen en erven.

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

- agrarisch grondgebruik;
- en mede voor water en voorzieningen voor de waterhuishouding, behoud van landschapselementen, extensieve dagrecreatie en wegen en paden.

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 20d 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 Raadhuisplein 20d worden twee gebouwen geplaatst: één gebouw dat bestaat uit twee min of meer geschakelde units en één gebouw dat bestaat uit een losstaande unit. De gebouwen zijn voorzien op het gedeelte van het perceel dat momenteel de bestemming 'Wonen' heeft. Het gedeelte dat momenteel de bestemming 'Agrarisch' heeft wordt zoveel mogelijk open gelaten. Dat gedeelte dient als buitenruimte bij de bebouwing in de vorm van een hoofdzakelijk groen binnenterrein. Het wordt o.a. ingericht met gras, speeltoestellen en een bijgebouw t.b.v. o.a. fietsen/ rolstoelen/ opslag/ schuilgelegenheid voor dieren. Het binnenterrein is o.a. bedoeld om te spelen. Beide units zijn geschikt voor dagopvang, wonen en logies. De meest noordelijk gelegen unit (de grotere geschakelde) wordt ook ingericht als kantoor. Deze grotere unit wordt ingericht voor 14 kamers, de kleinere voor 8 kamers. Er is straks dus ruimte voor maximaal 22 personen om hier te wonen dan wel logeren. Het gaat dan om een kwetsbare doelgroep jongeren die 24 uren begeleiding/ toezicht/ zorg nodig hebben.

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 20d' maakt deel uit van het bebouwingslint langs de wegen Raadhuisplein/Schoolstraat dat een beeld toont 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 behoeft hier – omdat deze tweedelijns is gelegen en niet zichtbaar is vanaf het Raadhuisplein - echter niet zo zeer aansluiting bij te vinden. De bebouwing sluit aan op de maat en schaal van de zuidelijke dorpsrand, passend bij het open beekdallandschap.

De bouwmassa van de locatie 'Raadhuisplein 20d' heeft een korrelgrootte die aansluit op bestaande bebouwing aan de achterzijde van het raadhuisplein. Het gaat dan met name om bijgebouwen die niet hoger zijn dan één laag met kap en variëren in omvang. De daken zijn plat of voorzien van een zadeldak.

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

Hieronder zijn een viertal artist impressions van de toekomstige situatie opgenomen.





2.3 Landschappelijke inpassing

Voor het locatie is, omdat deze gelegen is in de nabijheid van het Aa-dal en schuurt tegen het buitengebied, een landschappelijk inpassingsplan opgesteld. Een afbeelding van het inpassingsplan is hieronder weergegeven.



2.4 Verkeer en parkeren

Verkeer

Het perceel/ terrein wordt via een doodlopende straat vanaf het Raadhuisplein ontsloten. Deze doodlopende straat heeft een breedte van 3 meter. Dit betekent dat voertuigen elkaar op deze weg niet kunnen passeren en het niet toegestaan is om langs te parkeren. Het zicht is echter wel goed en er is ook ruimte om op het terrein van Lima te wachten en/ of keren, waardoor gemakkelijk 'afgestemd' kan worden wie van de weggebruikers de weg als eerste betreedt.

De beoogde planontwikkeling in onderhavig plangebied heeft dagelijks de volgende verkeersbewegingen:

- personeel: 28 verkeersbewegingen;
- taxibusjes: 8 verkeersbewegingen;
- bezoek: 22 verkeersbewegingen.

Er is sprake van een toename (voorheen ca. 8 verkeersbewegingen) die de reeds aanwezige infrastructuur prima kan afwikkelen. Het wegprofiel is afdoende.

Parkeren

Op basis van de geldende gemeentelijke parkeernormennota en de daarbij behorende parkeernormen geldt dat voor onderhavige ontwikkeling in de bebouwde kom 26 parkeerplaatsen aanwezig moeten zijn. Dit aantal is als volgt tot stand gekomen.

Voor zorgunits/ kamerverhuur geldt een norm van 0,6 per woning/ kamer. Uitgaande

van 22 kamers betekent dit dat hiervoor 14 parkeerplaatsen gerealiseerd moeten worden.

Voor 'dagopvang' geldt het volgende. Dit is qua parkeernormen vergelijkbaar met kinderdagopvang (onderdeel onderwijs en dagverblijven), waarvoor een parkeernorm geldt van 4 haal- en brengplekken per lokaal/ unit. Een groot deel van de doelgroep t.b.v. dagopvang verblijft 24u per dag op het terrein, de rest van de doelgroep wordt m.n. gezamenlijk vervoerd. Uitgegaan kan daarom worden van 4 haal- en brengplekken totaal. Voor personeel geldt een norm van 0,8 per arbeidsplaats. Er is sprake van 10 personeelsleden. Dit resulteert in 8 parkeerplaatsen voor personeel.

Het totale plangebied omvat minimaal 26 parkeerplaatsen (op eigen terrein). Dit is op basis van de parkeernormennota voldoende. De inrichting van de parkeerplaatsen op het terrein zijn zichtbaar gemaakt op een tekening, welke als bijlage 8 bij deze toelichting is gevoegd.

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:

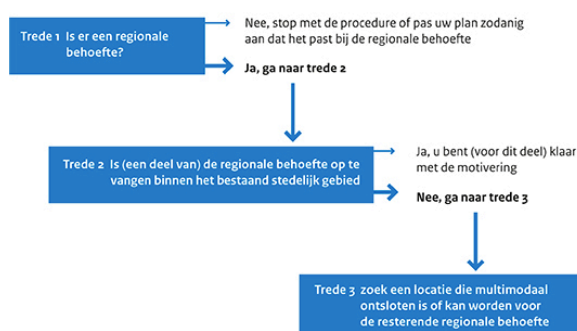
1. Het vergroten van de concurrentiekracht van Nederland door het versterken van de ruimtelijk-economische structuur van Nederland;
2. Het verbeteren, in standhouden en ruimtelijk zekerstellen van de bereikbaarheid waarbij de gebruiker voorop staat;
3. Het waarborgen van een leefbare en veilige leefomgeving 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 bebouwing aanwezig was. Hier worden per saldo niet meer vierkante meters aan bebouwing 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, Barro)/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 Barro 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.

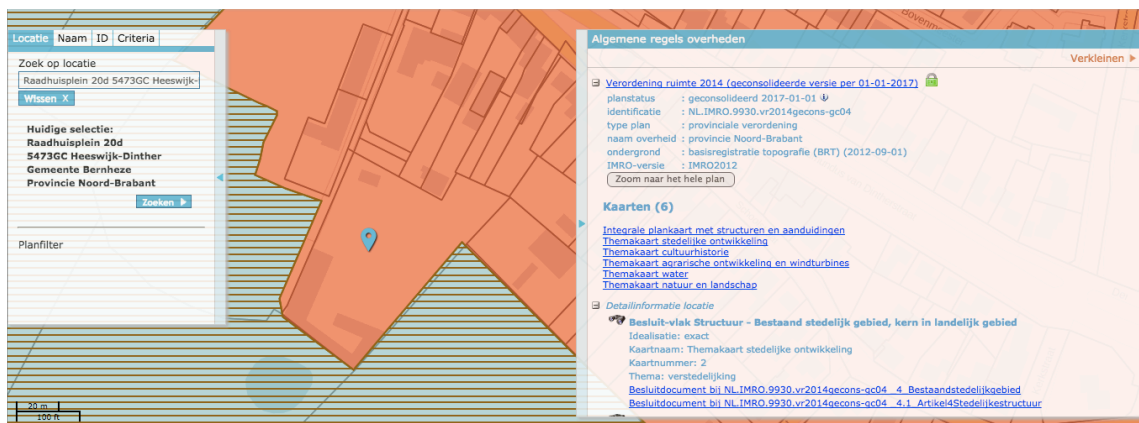
De structuurvisie is vertaald in een verordening welke aangeeft wat op welke plekken in Noord-Brabant wel en niet kan. Hieronder wordt hierover meer aangegeven.

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 perceelsniveau 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 een maatschappelijke voorziening 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.

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 om te schakelen van 'Wonen' en 'Agrarisch' naar 'Maatschappelijk' hoeft het benodigde ruimtebeslag niet op een uitbreidingslocatie ingevuld te worden. De nieuwe bebouwing wordt slechts op die plek opgericht waar reeds bebouwing staat en zal met natuurlijke materialen worden gerealiseerd. Zo is onder andere sprake van een sedumdak en een buitengevel van hout, wat het samenspel met het landschap en de omgeving bevordert. Ter plaatse van het gedeelte dat nu de bestemming 'Agrarisch' kent wordt geen bebouwing opgericht. Dit blijft een open en groen gebied waar o.a. gespeeld kan worden. 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

Op 11 februari 2010 heeft de gemeenteraad van Bernheze de structuurvisie geamendeerd vastgesteld. De Structuurvisie Bernheze geeft een samenhangend beeld van de gewenste ruimtelijke ontwikkeling van het grondgebied van de gehele gemeente. De structuurvisie is een visie op hoofdlijnen en vormt daarmee een belangrijk (toetsing)kader voor het initiëren, beoordelen, afwegen en vaststellen van nieuwe ruimtelijke plannen, zoals bestemmingsplannen en projecten. In de structuurvisie staan de belangrijkste ruimtelijke ontwikkelingen beschreven voor de komende jaren. Het amendement gaat over de maximale omvang van het bedrijventerrein Heesch-West en de maximale milieucategorie van bedrijven die zich daar mogen vestigen.

Inhoud structuurvisie:

- De structuurvisie bestaat uit een globaal en statisch deel (Ruimtelijk Casco), en een flexibel en dynamisch deel (uitvoeringsprogramma).
- Dit Ruimtelijk Casco geeft op overzichtelijke wijze de koers van Bernheze weer voor de komende 10-20 jaar.
- Het uitvoeringsprogramma geeft aan hoe we instrumenten die de nieuwe Wro biedt gebruiken.

-

Onderhavig plangebied is gelegen in de blauw/ grijs aangegeven zone op de kaart behorende bij de structuurvisie Bernheze.

Bestemmingsplan 'Raadhuisplein 20d te Heeswijk-Dinther' – 14 december 2017

dient behouden en waar mogelijk versterkt te worden. Waardevolle open plekken (bijvoorbeeld groengebieden in de bebouwde kom) dienen vrij te blijven van bebouwing. Indien sprake is van verweving van de bebouwing met het omliggende landschap (bijvoorbeeld aan de randen van de dorpen) dient dit karakter te worden behouden en zo mogelijk te worden versterkt. Waar er sprake is van inbreiding zal deze aansluiten op het karakter van de kern, en waar mogelijk dus niet al te intensief en 'dicht' (ook in de kernen moeten de groene kwaliteiten benut worden en moet daarin variëteit geboden worden). Aan de randen zal er beperkt van de aanwezige ontwikkelingsmogelijkheden gebruik gemaakt gaan worden. Naast de taak om te voorzien in voldoende woningen heeft de gemeente de taak het voorzieningenniveau op peil te houden. Het doel is een evenwichtige verdeling van voorzieningen over de dorpskernen. Hierbij gaat het voornamelijk om buurt- c.q. wijkvoorzieningen, zoals scholen en speelvoorzieningen. De echte centrumvoorzieningen, zoals grootschalige maatschappelijke voorzieningen of detailhandel, horen niet thuis in het woongebied, maar in het centrum.

Onderhavige ontwikkeling sluit aan bij hetgeen dat met het met grijs aangegeven gebied in de structuurvisie voorgestaan wordt. De maatschappelijke voorziening ligt zoals dit bedoeld is in/ nabij het centrum en er is in de ontwikkeling sterk rekening gehouden met de kwaliteiten en mogelijkheden van het gebied. Zo is ervoor gekozen de verstedelijkingsdruk niet te intensiveren en aansluiting te zoeken bij het landschap en de omgeving. De reeds aanwezige groen open plek op het perceel wordt behouden.

In het met blauw aangeduide gebied is het van belang rekening te houden met ruimte voor water. Het gebied is nl. gelegen in het Aa-dal.

Onderhavig plangebied draagt bij aan een groene gemeente Bernheze. Gebruik gemaakt wordt van een bestaande 'versteende' locatie, die herontwikkeld wordt waarbij geen sprake is van meer verstening. De bebouwing wordt opnieuw opgericht in duurzame meer natuurlijke materialen. Onder andere is sprake van een sedumdak waardoor meer ruimte voor water ontstaat en gevelbekleding van hout. Dit bevordert het samenspel met het landschap en de omgeving, wat bijdraagt aan een groener Bernheze.

Onderhavig plan is passend in de structuurvisie Bernheze.

3.3.2 Volkshuisvesting

Woonvisie 2016-2021

In samenwerking met onder andere woningcorporaties, huurdersorganisaties, dorpsraden, zorg- en welzijnsinstellingen heeft de gemeente Bernheze een nieuwe woonvisie opgesteld. Deze is op 14 juli 2016 door de gemeenteraad van Bernheze vastgesteld. Het plan voor de komende vijf jaar is nog steeds

woningen toe te voegen, maar daarbij vooral te kijken naar de woningbehoefte en de woonwensen die er zijn.

In 2015 zijn de woonwensen en -behoeften van de inwoners gepeild. De uitkomsten van dit onderzoek zijn gebruikt voor het opstellen van de nieuwe woonvisie. Deze spitst zich toe op vier speerpunten:

Inspelen op woonwensen, door onder andere:

- maximaal 900 woningen toe te voegen aan de voorraad de komende 5 jaar;
- minimaal 5% van de nieuwbouwplannen te reserveren voor CPO en vrije kavels.

Betaalbaar wonen, voor wie dat nodig heeft, door onder andere:

- de toevoeging van 200 sociale huurwoningen;
- het behouden van voldoende sociale huurwoningen voor de mensen met de laagste inkomens.

Onbezorgd wonen, door onder andere:

- mantelzorgmogelijkheden uit te breiden;
- zorgen voor passende huisvesting voor de zorgdoelgroepen;

Een duurzame woningvoorraad, door onder andere:

- in te zetten op een gemiddeld energielabel-B van de huurvoorraad;
- bouwers te stimuleren om nu al de EPC norm 0 te hanteren.

Onderhavig initiatief vindt aansluiting bij de nieuwe woonvisie in die zin dat deze aangeeft te willen zorgen voor passende huisvesting voor zorgdoelgroepen. Dat is wat op onderhavige locatie naast andere activiteiten o.a. van toepassing is. In de plannen is veel aandacht besteed aan duurzaamheid en levensloopbestendigheid. Dit is zichtbaar in het gebruik van duurzame materialen zoals houtbekleding en een sedumdak.

Onderhavig plan is in lijn met de woonvisie 2016 – 2021.

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 liggen niet in één van deze welstandsgebieden. Dit betekent dat de welstandscommissie de omgevingsvergunning niet toetst.

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. Onderhavige maatschappelijke voorziening wordt als een geluidsgevoelig object aangemerkt.

Consequenties

Wegverkeers- en industrielawaai

Een zorginstelling is een geluidgevoelige bestemming en dient in kader van een goede ruimtelijke ordening in dat kader te worden onderzocht. Om die reden is dan ook een akoestisch onderzoek uitgevoerd naar de relevante geluidsbronnen in de omgeving van de ontwikkeling. Het gaat in onderhavige situatie om omliggende lokale wegen en het gilde Sint Barbara (Raadhuisplein 21B, Heeswijk-Dinther). Het uitgevoerde geluidsonderzoek is bijgevoegd als bijlage 1 bij deze toelichting. Hieronder wordt op de conclusies uit het onderzoek nader ingegaan.

Het akoestisch onderzoek geeft uitsluitsel over in hoeverre de zorginstelling de activiteiten van het Gilde in akoestische zin belemmert. Aan de hand van de onderzoeksresultaten is beoordeeld of de gebruikers van de instelling een aanvaardbaar woon- en leefklimaat kan worden geboden. Tevens is de geluidbelasting ter plaatse van de nieuwe zorginstelling beoordeeld als gevolg van het wegverkeer van de lokale wegen Raadhuisplein (30 km/uur) en de 50km/uur wegen Raadhuisplein/Sint Servatiusstraat. Deze is getoetst aan het gestelde in de Wet geluidhinder en aan de richtwaarden voor een goed woon- en leefklimaat.

Bestaande woningen versus nieuwe ontwikkeling

De dichtstbijzijnde bestaande woning ten opzichte van de zorginstelling is gelegen op een afstand van meer dan 30 meter. Hiermee wordt voldaan aan de richtafstand voor geluid afkomstig van de VNG-publicatie "Bedrijven en milieuzonering.

Wegverkeer aanwezige wegen

Gezien het geringe verkeer op de doodlopende 30 km/uur weg Raadhuisplein en de grote afstand met tussen liggende bebouwing van de 50km/uur wegen Raadhuisplein en de Sint Servatiusstraat voldoet de geluidbelasting Lden aan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB en is in kader van het wegverkeerslawaai sprake van een goede ruimtelijke kwaliteit.

Industrielawaai bestaande inrichtingen

Algemeen

Het Gilde St. Barbara (Raadhuisplein 21B, Heeswijk-Dinther) is gelegen tegenover de zorginstelling. De milieuvergunning van 2005 en het bijbehorende akoestisch onderzoek is als uitgangspunt gehanteerd.

Industrielawaai

Uit het akoestisch onderzoek behorende bij de vergunning blijkt dat er voor industrielawaai akoestisch gezien geen relevante bronnen zijn. Daarnaast rijdt het beperkte verkeer ten behoeve van het gilde niet langs de zorginstelling.

Schietlawaai

Er wordt ruim voldaan aan de geluidgrenswaarden die gelden met betrekking tot de optredende enkelvoudige knal (Lknal). De geluidgrenswaarde van herhaald hoorbare knallen Lr wordt overschreden.

In de huidige situatie is al sprake van een overschrijding van de Lr bij de andere woningen. In de vergunning van 2005 zijn bewust geen grenswaarde opgenomen voor de Lr en heeft de gemeente afgewogen dat er geen hinder wordt verwacht vanuit de inrichting (zie beschikking bijlage 1 bij het akoestisch onderzoek).

De gevel van de huidige woning Raadhuisplein 20D is op dezelfde afstand gelegen ten opzichte van de inrichting van het Gilde Sint Barbara als de gevels van het geprojecteerde gebouw 1 van de zorginstelling. Gebouw 2 en gebouw 3 zijn op grotere afstand van het gilde gelegen. Hierdoor wordt het Gilde St. Barbara niet in zijn geluidruimte ingeperkt door de zorginstelling.

Woon- en leefklimaat nieuwe ontwikkeling

Voor de beoordeling van de akoestische situatie is uitgegaan van de classificatie milieukwaliteit volgens de milieukwaliteitmaat van de methode 'Miedema'. In paragraaf 2.4 van het akoestisch onderzoek wordt dit toegelicht. Naast het schietlawaai zijn er akoestisch gezien geen andere relevante bronnen en is er geen cumulatie van geluid. De geluidbelasting tengevolge van de herhaald hoorbare knallen Lr bedraagt ten hoogste 59 dB(A). Hierdoor wordt de milieukwaliteit als matig beschouwd.

Gezien de matige milieukwaliteit en hoge geluidniveaus zal er extra gevelwering nodig

zijn om aan de geluideisen van 35 dB(A) binnenniveau van het bouwbesluit te voldoen en het woon- en leefklimaat in de geluidgevoelige ruimte te waarborgen. Er kan ook gekozen worden geluidgevoelige gevels 'doof' uit te voeren (zonder te openen delen) en / of het indelingsplan te optimaliseren door de slaapvertrekken zoveel mogelijk aan de geluidluwe zijde van de gebouwen te plaatsen.

Gezien de resultaten/ conclusie van bovengenoemd onderzoek is een aanvullend onderzoek naar de maatregelen en het binnengeluidsniveau uitgevoerd. Dat onderzoek is als bijlage 7 bij deze toelichting gevoegd. Hieronder volgt de conclusie uit dat onderzoek.

In opdracht van Buro Lima heeft NIPA milieutechniek b.v. een akoestisch onderzoek uitgevoerd naar de geluidwering van de gevel voor de maatgevende woon- en slaapverblijven in de nieuwbouw van een zorginstelling aan de Raadhuisplein 22d te Heeswijk-Dinther. Hierbij heeft toetsing plaatsgevonden aan de eisen uit het Bouwbesluit 2012 en het binnengeluidniveau in het kader van de beoordeling van het woon- en leefklimaat.

Bij correcte uitvoering van de in hoofdstuk 4 vormgegeven materialen en opbouwen, kan aan de eisen en richtwaarden worden voldaan.

De ODBN heeft de uitgevoerde onderzoeken en de voorgenomen maatregelen getoetst en is van mening dat uitgegaan moet worden van een 5dB strengere norm voor geluidswering van de gevels zoals aangegeven in het bouwbesluit (art. 3.3 lid 2) voor de slaapvertrekken dan normaliter van toepassing. Dit omdat sprake is van een kinderopvang/ instellingen voor gezondheidszorg. Hieraan kan door maatregelen aan het gebouw worden voldaan. Door de initiatiefnemer is nog niet besloten welke maatregel(en) wordt toegepast.

Rail of luchtverkeerlawaaï

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

Akoestiek vormt geen belemmering voor de ontwikkeling.

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;

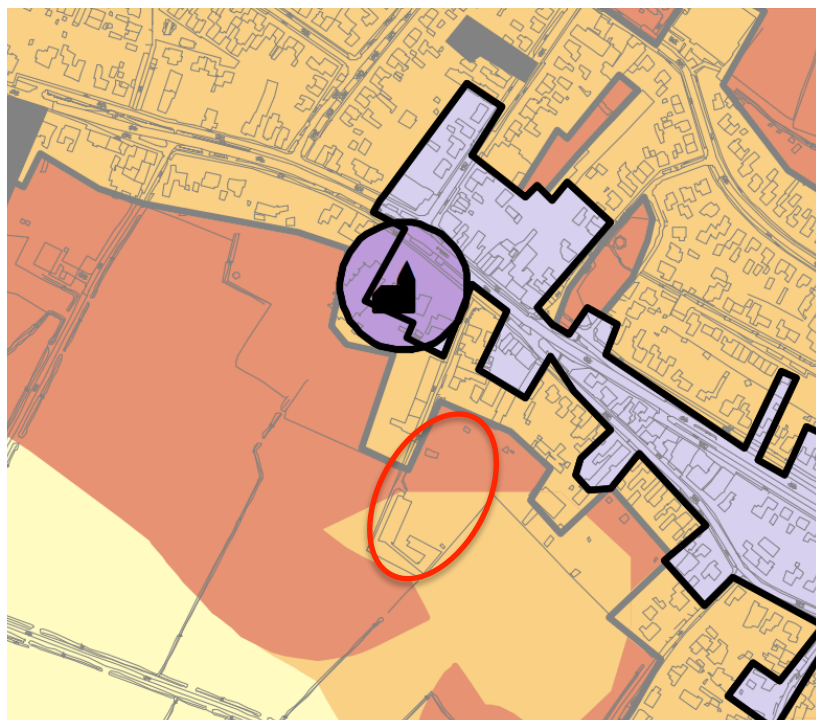
- de kosten van archeologische werkzaamheden komen in principe voor rekening van de initiatiefnemer van bodemverstorende activiteiten (veroorzakerprincipe);
- de archeologische monumentenzorg wordt een geïntegreerd onderdeel van het ruimtelijke ordeningsproces.

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 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.



**Archeologische beleidskaart
Gemeente Bernheze**

Beleidscategorie	Onderzoeksplicht
1  Wettelijk beschermd archeologisch monument	Geen bodemversturende activiteiten toegestaan, tenzij de minister van OCW hiervoor een vergunning heeft verleend. Bij gemeentelijke monumenten: vergunningaanvraag bij de gemeente.
2  Gebieden van zeer hoge archeologische waarde	Onderzoeksplicht bij een verstoringsdiepte van meer dan 40 cm en een verstoringsoppervlakte van meer dan 100 m2.
3  Gebieden van hoge archeologische waarde	Onderzoeksplicht bij een verstoringsdiepte van meer dan 40 cm en een verstoringsoppervlakte van meer dan 250 m2.
4  Gebieden met een hoge archeologische verwachting	Onderzoeksplicht bij een verstoringsdiepte van meer dan 40 cm en een verstoringsoppervlakte van meer dan 250 m2.
5  Gebieden met een middelhoge archeologische verwachting	Onderzoeksplicht bij een verstoringsdiepte van meer dan 40 cm en een verstoringsoppervlakte van meer dan 2500 m2.
6  Gebieden met een lage archeologische verwachting	Geen onderzoeksplicht.
7  Gebieden zonder archeologische verwachting of archeologisch vrijgegeven	Geen onderzoeksplicht.

Omdat ter plaatse van onderhavig plangebied meer grond geroerd gaat worden dan 250 m2 is een inventariserend archeologisch veldonderzoek uitgevoerd. Dit onderzoek is bijgevoegd als bijlage 2 van de toelichting en kent de volgende samenvatting.

Volgens het gespecificeerd archeologisch verwachtingsmodel geldt voor het plangebied in verband met de ligging op relatief geringe afstand van open water, in een gradiëntzone, een hoge archeologische verwachting voor archeologische resten daterend uit het laat-paleolithicum en het mesolithicum. De verwachting voor resten uit het neolithicum, de brons- en ijzertijd, de Romeinse tijd en de vroege middeleeuwen is gezien de ligging in een zone met dekzandruggen en de nabijheid van vondsten uit deze perioden, eveneens hoog. De hoge verwachting voor resten uit het laat-paleolithicum tot en met de vroege middeleeuwen, geldt met name voor het noordelijke deel van het plangebied. In verband met de ligging van het plangebied buiten de historische bebouwing op akkers, geldt een lage verwachting voor bewoningsresten uit de late middeleeuwen en de nieuwe tijd. Uit deze perioden worden hooguit resten van perceelsgrenzen verwacht. Om het gespecificeerd archeologisch verwachtingsmodel te toetsen zijn binnen het plangebied twaalf boringen gezet met behulp van een zandguts en een megaboer. Uit de resultaten van het met de zandguts verrichte onderzoek blijkt dat het grootste deel van het plangebied oorspronkelijk waarschijnlijk aanmerkelijk lager lag dan tegenwoordig het geval is. Door het midden van het plangebied liep in noordwestelijke richting een uitloper van de dekzandrug waarop Heeswijk-Dinther ligt. Deze dekzandrug loopt ook een klein stukje door in de noordoosthoek van het plangebied. In de loop der eeuwen lijkt het plangebied min of meer geëgaliseerd te zijn doordat de toppen van de dekzandruggen af zijn geschoven in de voormalige laagten. Hierdoor is van de podzolbodems die oorspronkelijk op de dekzandruggen gevormd lijken te zijn, nauwelijks nog iets bewaard gebleven.

Op de delen van het plangebied die oorspronkelijk laagten vergraven/opgebracht zand aanwezig tot een diepte tussen ruim één tot ruim twee meter beneden het maaiveld. Hieronder is slecht waterdoorlatende leem aangetroffen. Deze delen van het plangebied zijn derhalve nooit geschikt geweest voor bewoning. Op de delen van het plangebied die op dekzandruggen liggen, is nageboord met een megaboer. Het zeven van het hiermee opgeboorde zand heeft echter geen relevante archeologische indicatoren opgeleverd. Gezien het bovenstaande geven de resultaten van het onderzoek geen aanleiding om archeologisch vervolgonderzoek te adviseren. Evenmin zijn tijdens het

onderzoek archeologische resten aangetroffen waarmee tijdens de verdere planvorming of bij de uitvoering van de geplande werkzaamheden rekening zou moeten worden gehouden.

Aanvullend wordt opgemerkt dat de rapportage enkele kleine tekstuele onvolmaakheden kent. Het gaat dan om:

- de vermelding dat de ontwikkeling waarvoor het onderzoek gedaan wordt in het kader van ruimte-voor-ruimte is. Dat is echter niet het geval.
- Op pagina 5 onder 1.4 onderzoek staat: ... op een terrein aan **de =(het)** Raadhuisplein 20d te Heeswijk-Dinther.
- Op pagina 6, tweede alinea staat: “Op het noordelijke deel ... en op de overige **deel (= delen)** bij bodemingrepen die groter zijn dan 2500 vierkante meter.”
- Op pagina 11 laatste zin staat: “Deze hebben een akkerdek van meer dan een halve meter dikte dat veel is **ontstaan** ten gevolge van plaggenbemesting ...”

De gemeente heeft – als bevoegd gezag – aangegeven in te kunnen stemmen met het onderzoek met in achtneming van bovengenoemde onvolmaakheden. Zie dient formeel echter nog wel een selectiebesluit te nemen. Pas daarna kan het plangebied vrijgegeven worden van de opname van dubbelbestemmingen in het kader van de bescherming van archeologische waarden. Vooruitlopend daarop zijn – omdat het bevoegd gezag in kan stemmen met het onderzoek - nu al geen dubbelbestemmingen in het kader van de bescherming van archeologische verwachtingswaarden meer opgenomen in dit bestemmingsplan.

Archeologie vormt geen belemmering voor de ontwikkeling.

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 detailhandel, een elektrobedrijf, kantoor, middelzware horecagelegenheid en een maatschappelijke bestemming waar een kerk, Harmonie Sint Servaes, buurthuis en Gilde Sint Barbara gevestigd zijn. Deze zijn allen gelegen op een afstand van meer dan 10 meter tot het bouwblok binnen de nieuwe maatschappelijke bestemming 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. T.a.v schietveld van het Gilde Sint Barbara is echter sprake van een afstand van 9 meter. Dit is wel onvoldoende, hiertoe is dan ook een onderzoek uitgevoerd om in beeld te brengen in hoeverre de ontwikkeling en het schieten aldaar (qua geluid) belemmerend is voor elkaar. Met maatregelen aan de bebouwing ter plaatse van de ontwikkeling is geen sprake van belemmeringen t.a.v. het gilde of de nieuwe ontwikkeling. Zie voor de motivatie hiertoe paragraaf 4.2 van deze toelichting.

Ook maakt deze ontwikkeling een geluidsbron mogelijk. Op basis van de VNG-brochure 'Bedrijven en Milieuzonering' kent een woonzorgcomplex geen specifieke SBI-code. De activiteiten lijken echter vergelijkbaar gesteld te kunnen worden met een kinderopvang (SBI-2008: 8891) i.c.m. een verpleeghuis (SBI-2008: 871). De richtafstanden voor geur, stof, geluid en gevaar worden daarmee respectievelijk 10, 0, 30, 10. De meest nabij gelegen woning ligt op meer dan 30 meter.

Conclusie

Samenvattend blijkt dat sprake is en blijft 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 gebruiksbeperkingen voor de beoogde functies;
- wat zijn de mogelijkheden om er tijdig iets aan te doen in termen van resultaten, kosten en kostendragers.

Consequenties

Door Van Oort Bodemonderzoek BV Heesch is een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd. Hieronder is een samenvatting van het onderzoek inclusief advies opgenomen. Het onderzoek zelf is opgenomen als bijlage 5 bij deze toelichting.

“Op de locatie aan het Raadhuisplein 20D te Heeswijk-Dinther is een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd in verband met de verkoop van de locatie en latere bouwaanvraag. Kadastraal staat de locatie bekend als; gemeente Heeswijk-Dinther, sectienummers E379 en C5929. De locatie heeft een oppervlakte van circa 6.140 m².

Het algemeen doel van het onderzoek is het vastleggen van de kwaliteit van grond en grondwater en te beoordelen of er met betrekking tot de bodemkwaliteit bezwaren zijn tegen een grondoverdracht en latere aanvraag van een omgevingsvergunning. Als criteria is gebruik gemaakt van de tussenwaarde voor aanvullend onderzoek (Tw).

Bij de uitvoering van het onderzoek is gebruik gemaakt van de NEN 5740. De onderzoeksopzet is afgestemd op het vooronderzoek dat uitgevoerd is volgens NEN 5725. Het gehele terrein is onverdacht van bodemverontreiniging (ONV).

Het veldwerk is uitgevoerd op basis van de BRL SIKB 2000 en de VKB-protocollen 2001 en 2002. De analyses zijn uitgevoerd door het milieulab van Alcontrol BV (AS3000).

Zintuiglijk zijn in de bodem tijdens de veldwerkzaamheden geen verontreinigingen of bijmengingen aangetroffen. Uit het laboratoriumonderzoek is gebleken dat de bovengrond licht verontreinigd is met PAK, lood en zink (>Aw). In de ondergrond en zijn geen verontreinigingen aangetoond (<Aw) en het grondwater is licht verontreinigd met barium.

Alle meetwaarden liggen ruim beneden de tussenwaarde voor aanvullend onderzoek (<Tw). Op basis van het totaal aan onderzoeksgegevens behoeft de bodemkwaliteit naar ons inziens geen belemmering te vormen voor een grondtransactie, het beoogd toekomstig gebruik als kinderdagverblijf en het verlenen van een omgevingsvergunning.

Als gevolg van de noodzakelijke sloop van de bestaande gebouwen kan verontreiniging ontstaan van de bovengrond. Geadviseerd wordt om voorafgaand aan de nieuwbouw de kwaliteit van de bovengrond opnieuw vast te stellen.

Vanwege de aangetroffen lichte verontreinigingen dient bij grondverzet rekening te worden gehouden met mogelijke gebruiksbependingen bij hergebruik van de vrijkomende bovengrond op een andere locatie. De elders toe te passen grond dient hiertoe getoetst te worden aan het Besluit bodemkwaliteit.

Geadviseerd wordt de resultaten van het onderzoek voor te leggen aan de gemeente Bernheze. Als onderzoeksbureau hebben we een adviserende taak. Het bevoegd gezag bepaald of het onderzoek volstaat en/of aanvullend onderzoek noodzakelijk is."

Het bevoegd gezag heeft uitgevoerde verkennende bodemonderzoek beoordeeld, de beoordeling is bijgevoegd bij deze toelichting (zie bijlage 6) en het volgende advies gegeven: *"De algehele milieukundige bodemkwaliteit van de onderzoekslocatie vormt geen belemmering voor de voorgenomen plannen, namelijk het omzetten van een agrarische en woonbestemming naar een maatschappelijke bestemming ten behoeve van een 24-uurs-zorginstelling (Buro Lima). Let wel: op de locatie zijn nog opstallen aanwezig. De sloop van deze opstallen kan leiden tot bodemverontreiniging. Na de sloop van de opstallen dient onderliggend onderzoek dan ook geactualiseerd te worden om haar geldigheid niet te verliezen."*

De initiatiefnemer van dit bestemmingsplan (Buro Lima) zal na sloop van de opstallen zorgdragen voor actualisering van onderliggend bodemonderzoek.

4.6 Externe Veiligheid

Beleidskader

Onder externe veiligheid wordt begrepen het risico dat aan bepaalde activiteiten verbonden is voor niet bij die activiteit betrokken personen. Het hierop gebaseerde beleid is er op gericht risicovolle bedrijfsactiviteiten en risicovol transport van onder andere gevaarlijke stoffen te voorkomen en te beheersen. Het gaat daarbij om de bescherming van individuele burgers en groepen tegen ongevallen met gevaarlijke stoffen en omstandigheden.

Consequenties

In onderhavige situatie is sprake van het realiseren van een nieuw kwetsbaar object. In de directe omgeving van de planlocatie is op een afstand van ruim 400 meter een LPG-tankstation gelegen. Vanwege de beperkte LPG-doorzet van dit tankstation is de veiligheidscontour niet groot. Op de navolgende uitsnede van de risico-kaart is dit aangegeven (bron: www.risicokaart.nl). Andere gevaarveroorzakende activiteiten of transporten zijn vanwege de ligging binnen de bebouwde kom niet aanwezig.



Conclusie

De beoogde plannen passen binnen de kaders van de wet- en regelgeving ten aanzien van de externe veiligheid. Vanuit het oogpunt van externe veiligheid bestaat er derhalve geen belemmering voor de voorgenomen ruimtelijke ontwikkelingen binnen het plangebied.

4.7 Natuur

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 deze toelichting) uitgevoerd. Hieronder is de conclusie daarvan opgenomen.

“Op basis van de quickscan die is uitgevoerd ter plaatse van onderhavige ontwikkeling kan worden uitgesloten dat de voorgenomen herontwikkeling een negatieve invloed heeft op beschermde soorten vanuit de Wet natuurbescherming.

De sloop en het eventueel rooien van de bomen dienen in verband met mogelijk nestelende vogels buiten het broedseizoen plaats te vinden.

Op basis van de quickscan is een aanvullend of nader onderzoek naar de aanwezige flora en fauna, ons inziens, niet noodzakelijk. Voor de geplande activiteiten is geen ontheffingsaanvraag in het kader van de Wet natuurbescherming 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

Nederland heeft de Europese regels ten aanzien van luchtkwaliteit geïmplementeerd in de Wet milieubeheer. Op 15 november 2007 is het onderdeel luchtkwaliteit van de Wet

milieubeheer in werking getreden. Kern van de wet is het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL). Hierin staat wanneer en hoe overschrijdingen van de luchtkwaliteit moeten worden aangepakt. Het programma houdt rekening met nieuwe ontwikkelingen, zoals bouwprojecten of de aanleg van infrastructuur. Projecten die passen in dit programma, hoeven niet meer te worden getoetst aan de normen (grenswaarden) voor luchtkwaliteit. Het NSL is op 1 augustus 2009 in werking getreden. Ook projecten die 'niet in betekenende mate' (NIBM) van invloed zijn op de luchtkwaliteit hoeven niet meer te worden getoetst aan de grenswaarden voor luchtkwaliteit.

In het besluit NIBM is vastgelegd dat na vaststelling van het NSL of een regionaal programma een grens van 3% verslechtering van de luchtkwaliteit (een toename van maximaal 1,2 µg/m³ NO₂ of PM₁₀) als 'niet in betekenende mate' wordt beschouwd. In de Regeling NIBM is een lijst met categorieën van gevallen (inrichtingen, infrastructuur, kantoor- en woningbouwlocaties en activiteiten of handelingen) opgenomen die niet in betekenende mate bijdragen aan de luchtverontreiniging. Deze gevallen kunnen zonder toetsing aan de grenswaarden voor het aspect luchtkwaliteit uitgevoerd worden. Ook indien aannemelijk gemaakt kan worden dat een gepland project NIBM bijdraagt, kan toetsing aan de grenswaarden voor luchtkwaliteit achterwege blijven. Voor woningen wordt hierbij een ondergrens van 1500 woningen aangehouden voor locaties waarbij sprake is van één ontsluitingsweg.

Consequenties

Onderhavige planontwikkeling voorziet in de realisatie van een woonzorgcomplex met slechts enkele wooneenheden. Derhalve kan dit plan gezien worden als een project dat een niet in een betekenende mate bijdrage levert op het gebied van de luchtkwaliteit.

Conclusie

Het onderhavige plan heeft geen nadelige invloed op de luchtkwaliteit omdat het niet in betekenende mate bijdraagt aan de verslechtering van de luchtkwaliteit. Het aspect luchtkwaliteit vormt dan ook geen belemmerende factor.

4.10 Water

Een belangrijk ordenend principe bij ruimtelijke plannen is het waterbeheer: de zorg voor veiligheid tegen overstromingen en voor voldoende en gezond oppervlaktewater. De gemeente dient in een vroeg stadium overleg te voeren met de waterbeheerder over een ruimtelijke planvoornemen. Hiermee wordt voorkomen dat ruimtelijke ontwikkelingen in strijd zijn met duurzaam waterbeheer. Het plangebied ligt binnen het beheersgebied van het waterschap Aa en Maas, verantwoordelijk voor het waterkwantiteits- en waterkwaliteitsbeheer van regionale wateren.

Beleidskader

Op verschillende bestuursniveaus zijn de afgelopen jaren beleidsnota's verschenen aangaande de waterhuishouding, allen met als doel een duurzaam waterbeheer

(kwalitatief en kwantitatief). Deze paragraaf geeft een overzicht van de voor het plangebied relevante nota's.

Hydrologisch kader Brabantse waterschappen

De drie Brabantse waterschappen, Aa en Maas, De Dommel en Brabantse Delta hebben in hun keuren sinds 1 maart 2015 dezelfde (beleids)uitgangspunten voor het beoordelen van plannen waarbij het verhard oppervlak toeneemt. Dit gezamenlijke beleid heeft onder andere geresulteerd in de rapportage 'Hydrologische uitgangspunten bij de Keurregels voor afvoeren van hemelwater, Brabantse waterschappen' van 9 december 2014. Uit (onder andere) deze uitgangspunten blijkt het volgende:

'Bij een toename en afkoppelen van het verhard oppervlak geldt het uitgangspunt dat plannen zoveel mogelijk hydrologisch neutraal worden uitgevoerd. Het doel van dit uitgangspunt is om te voorkomen dat hemelwater als gevolg van uitbreiding van het verhard oppervlak versneld op het watersysteem wordt geloosd. Voor lozingen op een oppervlaktewater eist het Waterschap daarom een vervangende berging, die de extra afvoer van het nieuwe verharde oppervlak als het ware neutraliseert. Gemeenten stellen vanuit hun eigen verantwoordelijkheid voorwaarden aan de afvoer via een rioleringsstelsel. Bij het invullen van de compensatieopgave wordt tevens gekeken naar de mogelijke realisering van andere waterdoelen. Het gaat hierbij dus om een optimale inpassing van een plan in zijn omgeving, waarbij ook gekeken moet worden naar het huidig en toekomstig functioneren van het totale (deel-)stroomgebied waar de ontwikkeling onderdeel van uitmaakt. Naast het behoud van voldoende systeemrobustheid, kan hiermee beter invulling worden gegeven aan de gewenste doelmatigheid. Bovendien biedt dit mogelijkheden voor waterschappen en gemeenten om ook andere dan hydrologische aspecten mee te nemen in de afweging. Het gaat hierbij bijvoorbeeld om het oplossen van waterkwaliteitsknelpunten of het tegengaan van verdroging.'

De waterschappen maken bij het beoordelen van plannen met een toegenomen verhard oppervlak onderscheid tussen grote (toename verhard oppervlak groter dan 10.000 m²) en kleine plannen (toename verhard oppervlak tussen de 2.000 m² en 10.000 m²). Hoewel er relatief veel kleine plannen zijn veroorzaken deze op deelstroomgebiedsniveau nauwelijks een toename van de maatgevende afvoer. Dit heeft ertoe geleid dat voor kleine plannen kan worden volstaan met het toepassen van een eenvoudige rekenregel voor het bepalen van de compensatie-eis. Voor plannen met een toename van het verharde oppervlak minder dan 2.000 m² geldt geen compensatie-eis.

Beleid gemeente Bernheze

In het 'Gemeentelijk Rioleringsplan Bernheze 2016 t/m 2020' staat omschreven dat de gemeente Bernheze een - niet-verplichtende - verwachting uitspreekt dat inwoners van de gemeente hemelwater zoveel mogelijk zelf opvangen en bergen. Uit overleg met de beleidsmedewerker 'Riolerings & Waterhuishouding' bij de gemeente Bernheze, blijkt dat de gemeente Bernheze bij een

bestemmingswijziging wel een duurzame oplossing vereist voor de omgang met hemelwater.

De gemeente Bernheze heeft geen specifieke beleidsregels omtrent de verwerking van hemelwater. De hydrologische uitgangspunten van de Brabantse waterschappen zoals bovenstaand omschreven worden door de gemeente Bernheze in principe nageleefd maar zijn niet leidend; de gemeente Bernheze is het bevoegde gezag aangaande het verwerken van hemelwater. De ondergrens van de toename van het verharde oppervlak met 2.000 m², waarbij volgens de Keur van de Brabantse waterschappen geen compensatie noodzakelijk wordt geacht, wordt door de gemeente Bernheze bijvoorbeeld niet gehanteerd.

Compensatie-eis

In de Keur van de Brabantse Waterschappen is als compensatie-eis 60 mm vastgesteld (hoeveelheid in mm die 'overblijft' en die geborgen moet worden binnen 24 uur), waarbij is uitgegaan van de vastgestelde afgeronde gemiddelde maatgevende afvoer van 1,0 l/s/ha en met aftrekposten zoals berging op straat en berging in het riool. In de Algemene Regel is tevens een gevoeligheidsfactor voor de compensatie-eis opgenomen. Afhankelijk van kenmerken van het beïnvloedingsgebied wordt een gevoeligheidsfactor toegepast. Naarmate de gevoeligheid van een gebied of oppervlaktewatersysteem voor de gevolgen van piekafvoeren lager is, is minder compensatie nodig. Volgens tabel 2 in de Keur is sprake van een gevoeligheidsfactor van 1; dit houdt in dat de waarde van 60 mm van de compensatie-eis voor onderhavige onderzoekslocatie volgens de keur ongewijzigd blijft.

Voor een toename van het verhard oppervlak bij kleine plannen kan volgens de Keur de vereiste compensatie berekend worden door de toename van het verhard oppervlak (m²) te vermenigvuldigen met de compensatie-eis (60 mm) en de gevoeligheidsfactor. Daaruit volgt de omvang van de vereiste compensatie in kubieke meters (m³). Wanneer de vereiste compensatie berekend is, kan een voorziening ontworpen en nader uitgewerkt worden. De rekenregel is als volgt:

Toename verhard oppervlak (m²) * 0,06 (m) * Gevoeligheidsfactor =

Benodigde compensatie (m³)

Gemeentelijke zorgplicht

Indien de compensatie-eis zoals vastgesteld in de Keur gehandhaafd dient te worden, en indien de (toekomstige) perceelseigenaar het hemelwater niet redelijkerwijs kan afvoeren, kan eventueel worden teruggegrepen op de gemeentelijke zorgplicht, zoals opgesteld in het 'Gebiedsgericht beleid voor lozingen van hemelwater en grondwater' in opdracht van het VROM.

Consequenties

Digitale Watertoets

De watertoets moet ervoor zorgen dat bij ruimtelijke plannen en besluiten voldoende rekening wordt gehouden met water en watervoorzieningen. Slim gebruik van water en ruimte kan de leefomgeving van mens en dier verbeteren. En het verkleint de kans op problemen zoals onvoldoende veilige dijken, wateroverlast of een slechte waterkwaliteit. Het resultaat is een ruimtelijk plan dat waterbestendig is. Waterschap Aa en Maas doet een eerste toets via www.dewatertoets.nl. Daar kan voor ieder plan een vragenlijst ingevuld worden op basis waarvan direct het waterbelang wordt aangegeven. Er zijn drie mogelijke uitkomsten:

- geen waterbelang: Er is een functiewijziging zonder relevante wateraspecten;
- verkorte procedure: U heeft een klein plan met weinig relevante wateraspecten;
- normale procedure: U heeft een groot plan met meerdere relevante wateraspecten.

Als de uitkomst geen waterbelang of verkorte procedure is worden geen aanvullende zaken meer van de initiatiefnemer verwacht en kan het plan o.b.v. water doorgang vinden. Als de uitkomst normale procedure is dient de waterparagraaf nader uitgewerkt te worden, overleg gevoerd te worden met het waterschap en zal het waterschap teneinde een advies uitbrengen.

Ten behoeve van onderhavige ontwikkeling is op www.dewatertoets.nl e.e.a. ingevuld. De uitkomst hiervan was als volgt: verkorte procedure. De samenvatting en watertoets zijn als bijlage 4 bij deze toelichting gevoegd. Dit betekent dat het plan, met enige aanbevelingen v.w.b. het waterschap akkoord is.

Gezien het waterbeleid van de gemeente Bernheze is de zaak v.w.b. de verwerking van hemel- en afvalwater na het invullen van de digitale watertoets op www.dewatertoets.nl nog niet afgedaan. Ongeacht het aantal m²'s aan verhardingstoename dient specifiek in beeld gebracht te worden wat de wateropgave is en hoe deze ingevuld wordt. Voor dit plan is de toename van het verhard oppervlak maximaal 1110 m². Dit bestaat uit verharding (in-/uitrit, terras en bijgebouw). Het hoofdgebouw wordt uitgevoerd met sedumdak en wordt omdat dit 'waterneutraal' is om die reden niet meegerekend. Op basis van de in de keur gestelde compensatie-eis in samenhang met het gemeentelijke beleid dient een voorziening van **66,6 m³** (1110 m² verharding * 0,06 (m) * 1 = 66,6 m³) aangelegd te worden. Gekozen wordt voor de afvoer van het hemelwater richting de vijver (zie voor de locatie van de vijver het landschappelijk inpassingsplan onder 2.3 van deze toelichting) die een bergend vermogen heeft van ca. 250 m³ i.c.m. een uitvloeiveld t.p.v. het binnenterrein dat ingericht wordt met gras. Dit terrein heeft een oppervlakte van 2650 m², waarop tijdelijk – totdat het water is geïnfiltreerd - over de gehele oppervlakte 1 cm water kan blijven staan. Dit voorziet in een bergend vermogen van 26,5 m³. Met vorenstaande voorzieningen wordt aan de compensatie-eis i.v.m. de berging en afvoer van hemelwater voldaan.

Afvalwater

Het plangebied is reeds aangesloten op het gemeentelijk gemengde rioolstelsel. In de toekomstige situatie zal alleen het afvalwater op het riool geloosd worden. T.b.v. het hemelwater is een andere voorziening voorzien.

Gezien de activiteiten die in de vigerende situatie uitgevoerd kunnen worden in vergelijking tot de toekomstige activiteiten is sprake van toename van druk op het riool i.v.m. afvalwater, daarbij functioneert het huidige afvoersysteem niet goed. Om die redenen wordt een nieuw drukgemaal geplaatst dat op het vrijvervalrioel aan het Raadhuisplein loost.

Conclusie

Het waterschap adviseert positief over onderhavig plan. Voldaan wordt aan de door de gemeente gestelde aanvullende eisen. Uit deze waterparagraaf blijkt dat het initiatief geen nadelige gevolgen heeft voor de waterhuishouding ter plaatse.

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

De planlocatie is gelegen binnen de komgrens van de gemeente Bernheze alsmede in een gebied dat op de kaart van de "Verordening Geurhinder en Veehouderij gemeente Bernheze 2013" is aangewezen als woon-werk ontwikkelingsgebied. In dit gebied geldt een geurnorm van 8 ou/m³.

Toetsingskader voor goed woon- en leefklimaat bij geur

In het kader van de gebiedsvisie die ten grondslag ligt aan de gemeentelijke verordening geurhinder en veehouderij is uitgebreid onderzoek verricht. Voor de beoordeling van het woon- en leefklimaat wordt in de gebiedsvisie onderscheid gemaakt in de volgende categorieën:

- optimaal+: het woon- en leefklimaat is (zeer) goed). Het geurhinderniveau is laag, de kans op geurklachten is daarom gering;
- optimaal: het woon- en leefklimaat is goed tot redelijk goed. Het geurhinderniveau is redelijk laag, de kans op geurklachten is daarom beperkt;
- aanvaardbaar: het woon- en leefklimaat is redelijk goed tot matig. Het geurhinderniveau is redelijk, de kans op geurklachten is aanwezig (aandacht klasse);
- niet aanvaardbaar: het woon- en leefklimaat is matig tot slecht. Het geurhinderniveau is hoger dan de normen uit de Vr2014. De kans op geurklachten is daarom aannemelijk.

Tabel: streefwaarden, geurklassen, hinderniveaus en kwaliteit van het woon- en leefklimaat

	achtergrondbelasting in odour units (ouE/m ³), percentage geurhinder, milieukwaliteit											
	optimaal +			optimaal			aanvaardbaar			niet aanvaardbaar		
	ou	Hinder %	Milieu-kw.	ou	Hinder %	Milieu-kw.	ou	Hinder %	Milieu-kw.	ou	Hinder %	Milieu-kw.
Woon-kernen	0-3	0-5	zeer goed	3-6	5-8	goed	6-10	8-12	goed-redelijk	>10	>12	redelijk – slecht
Buiten-gebied	0-10	0-12	redelijk	10-14	12-16	redelijk - matig	14-20	16-20	matig	>20	>20	matig-slecht

Bovenstaande afbeelding geeft een overzicht van de achtergrondbelasting in de referentiesituatie 2015 zoals opgenomen in de gebiedsvisie

Bij een geurconcentratie van 8 ou/m³ wordt de milieukwaliteit geclassificeerd als goed-redelijk hetgeen betekent dat sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.

Directe hinder

Bovenstaande normen gelden voor de achtergrondconcentratie van geur in een gebied. Daarnaast kan sprake zijn van directe hinder doordat een bedrijf geur uitstoot in de nabijheid van een geur ontvangend object. Daarom wordt tevens gekeken naar zogenaamde directe geurhinder. Op ruim 400 m afstand zijn twee veehouderijen gelegen.

Ten eerste een rundveehouderij aan de Droevendaal 2. Voor rundvee is in de wet geurhinder en veehouderij een vaste afstand van 100 m vastgelegd die moet worden aangehouden tussen een veehouderij en een geurgevoelig object. Dat betekent dat binnen deze afstand geen voor geur gevoelige objecten aanwezig mogen zijn. Hieraan wordt ruimschoots voldaan.

Ten tweede een veehouderij aan de Aa Brugstraat 4. Dit betreft een gemengd bedrijf met rundvee, pluimvee en varkens. Het bedrijf heeft een vergunning voor het emitteren van 3410,62 ou/s. Het initiatief gaat uit van het realiseren van een geurgevoelig object maar er zijn reeds geurgevoelige objecten op kortere afstand van de veehouderij gelegen. Dit betekent dat het initiatief niet belemmerend is voor de ontwikkelingsmogelijkheden van het agrarisch bedrijf. Andersom kan het initiatief geen onaanvaardbare hinder van het bedrijf ondervinden omdat andere geurgevoelige locaties eerder overbelast raken.

Conclusie

De geurconcentratie op de planlocatie is door de geurverordening van de gemeente gelimiteerd op 8 ou/m³. Hierdoor is een aanvaardbaar woon- en leefklimaat voldoende geborgd. Directe geurhinder afkomstig van bedrijven in de omgeving is niet te verwachten. Geur vormt daarom geen belemmering voor het initiatief.

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 Maatschappelijk

Binnen deze bestemming is gebruik voor maatschappelijke voorzieningen een woonzorgcomplex en logies geregeld. Ook is detailhandel uitsluitend als ondergeschikte nevenactiviteit bij de maatschappelijke voorziening mogelijk. Verder zijn bijbehorende gebouwen, bouwwerken geen gebouwen zijnde, wegen en paden, parkeervoorzieningen,

speelvoorzieningen, een dierenweide, water en voorzieningen voor de waterhuishouding, tuinen en erven toegestaan. Het artikel bevat voorts regels ten aanzien van bouwen, en kent specifieke gebruiksregels.

Hoofdstuk 3 Algemene regels

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

Artikel 4 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 5 Algemene bouwregels

Het artikel 'Algemene bouwregels' bevat algemene bouwregels.

Artikel 6 Algemene gebruiksregels

Het artikel 'Algemene gebruiksregels' bevat algemene gebruiksregels.

Artikel 7 Algemene afwijkingsregels

Het artikel 'Algemene afwijkingsregels' bevat algemene afwijkingsregels.

Artikel 8 Uitsluiting aanvullende werking bouwverordening

Het artikel 'Uitsluiting aanvullende werking bouwverordening' stelt bepaalde regels ten aanzien van de woningwet buiten toepassing.

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 vanaf 3 augustus 2017 voor 6 weken ter inzage lag. In deze periode is iedereen in de gelegenheid gesteld om (schriftelijk of mondeling) zijn of haar zienswijze op het ontwerpbestemmingsplan bij de gemeenteraad kenbaar te maken. Er zijn meerdere zienswijzen op onderhavig plan ingediend. Deze zienswijzen zijn behandeld en beantwoord. Verslag is gelegd in een nota zienswijzen, welke als bijlage 8 bij deze toelichting is gevoegd. De zienswijzen gaven geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan. Het ontwerpbestemmingsplan is om die reden dan ook ongewijzigd door de gemeenteraad op 14 december 2017 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

Bijlage 2 – Archeologisch onderzoek

Bijlage 3 – Flora- en faunaonderzoek

Bijlage 4 – Resultaten watertoets

Bijlage 5 – Verkennend bodemonderzoek

Bijlage 6 – Beoordeling verkennend bodemonderzoek

Bijlage 7 – Aanvullend akoestisch onderzoek

Bijlage 8 – Parkeren

Bijlage 9 – Nota zienswijzen