

Criins Rentmeesters BV

Witvrouwenbergweg 12

5711 CN Someren

T: 0493 – 47 17 77

F: 0493 – 47 28 88

E: info@criins-rentmeesters.nl

I: www.criins-rentmeesters.nl

ONTWERPBESTEMMINGSPLAN

TOELICHTING DEEL A

RUIMTE VOOR RUIMTE GEMEENTE BERNHEZE 2011

Crijns Rentmeesters bv

mr. E.G.H. Göertz & E. Cadée

concept ontwerp : 29 maart 2011, aangevuld 10 mei 2011

ontwerp : 6 juni 2010, aangevuld en gepubliceerd d.d. 4 juli 2011

INHOUD

DEEL A ALGEMEEN DEEL

1.	INLEIDING.....	5
1.1	Achtergrond	5
1.2	Ligging plangebied.....	5
1.3	Doel van het bestemmingsplan	8
1.4	Leeswijzer	8
2.	BELEIDSKADERS	9
2.1	Rijksbeleid	9
2.1.1	Nota Ruimte.....	9
2.1.2	Nota Mensen Wensen Wonen.....	9
2.2	Provinciaal en regionaal	10
2.2.1	Structuurvisie Ruimtelijke Ordening.....	10
2.2.2	Verordening ruimte Noord-Brabant 2011.....	10
2.2.3	Beleidsregel Ruimte voor Ruimte 2006	13
2.3	Gemeentelijk beleid	13
2.3.1	Vigerend bestemmingsplan Buitengebied en voorontwerpbestemmingsplan Buitengebied ...	13
2.3.2	Structuurvisie Bernheze.....	14
2.3.3	Woonvisie 2005-2015	15
2.3.4	Gebiedsvisies Bernheze	15
3.	MILIEU- EN PLANOLOGISCHE SPECTEN	29
3.1	Bodemkwaliteit.....	29
3.2	Wegverkeerslawaaï	29
3.3	Luchtkwaliteit	29
3.4	Externe veiligheid	30
3.5	Wet geurhinder en veehouderij	30
3.6	Bedrijven en milieuzonering	32
3.7	Natuur en ecologie.....	32
3.7.1	Flora- en faunawet.....	32
3.7.2	Vogel- en Habitatrichtlijnen.....	32
3.8	Archeologie.....	33
3.8.1	Historie	33
3.8.2	Archeologie.....	33
3.9	Water	34
3.9.1	Inleiding	34
3.9.2	Relevant beleid	34
3.9.3	Principes waterschap Aa en Maas.....	35
3.9.4	Kwaliteit van te lozen en infiltreren hemelwater	37

4.	BEELDKWALITEIT EN ERFINRICHTINGS-VOORWAARDEN	39
4.1.1	Inleiding	39
4.1.2	Boerderij	40
4.1.3	Landhuis	42
5.	JURIDISCHE VORMGEVING.....	45
5.1	Planstukken	45
5.2	Toelichting op de analoge verbeelding.....	45
5.3	Toelichting op de regels	45
5.4	Toelichting op de bestemming.....	47
5.4.1	Agrarisch	47
6.	UITVOERBAARHEID	49
6.1	Economische uitvoerbaarheid	49
6.2	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	49
7.	OVERLEG INSPRAAK EN PROCEDURE	51
7.1	Overleg	51
7.2	Inpraak	51
7.3	Procedure	51

BIJLAGEN:

- Beeldkwaliteitsplan Ruimte voor Ruimte woningen, gemeente Bernheze.
- Vooroverlegreactie Waterschap Aa en Maas;
- Vooroverlegreactie Ontwikkelingsmaatschappij Ruimte voor Ruimte

1. INLEIDING

1.1 Achtergrond

Aan het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Bernheze zijn diverse verzoeken gericht tot het ontwikkelen van (een) woning(en) in het kader van de regeling Ruimte voor Ruimte al dan niet in samenhang met de sanering van de intensieve veehouderij ter plaatse. Voor herontwikkeling van deze locaties is een herziening van het vigerende bestemmingsplan noodzakelijk. Besloten is deze verzoeken te bundelen in één bestemmingsplan. Onderhavig bestemmingsplan ziet op de ontwikkeling van in totaal 20 Ruimte voor Ruimte woningen, verdeeld over 12 locaties binnen de gemeente Bernheze. Figuur 1 geeft een beeld van de locaties voor de beoogde Ruimte voor Ruimte woningen en het aantal woningen dat per locatie ontwikkeld wordt.

Nr.	Adres	Plaats	Aantal woningen
1	Achterste Groes 5	Heesch	1 woning
2	Derptweg 12	Vorstenbosch	2 woningen
3	Dorpsstraat 84	Loosbroek	2 woningen
4	Kampweg 7	Vorstenbosch	3 woningen
5	Klein Kantje 13	Nistelrode	1 woning
6	Langenbergsestraat 8	Heeswijk-Dinther	1 woning
7	Leliestraat ongenummerd	Heesch	1 woning
8	Nistelrodeseweg 53	Heesch	3 woningen
9	(naast) Paster van den Elsenstraat 1a	Heeswijk-Dinther	1 woning
10	Watersteeg 1	Vorstenbosch	2 woningen
11	Wijststraat/Binnenweg	Heesch	2 woningen
12	Zandstraat 1	Heeswijk-Dinther	1 woning
Totaal aantal Ruimte voor Ruimte woningen			20 woningen

Figuur 1. Overzicht plangebied bestemmingsplan.

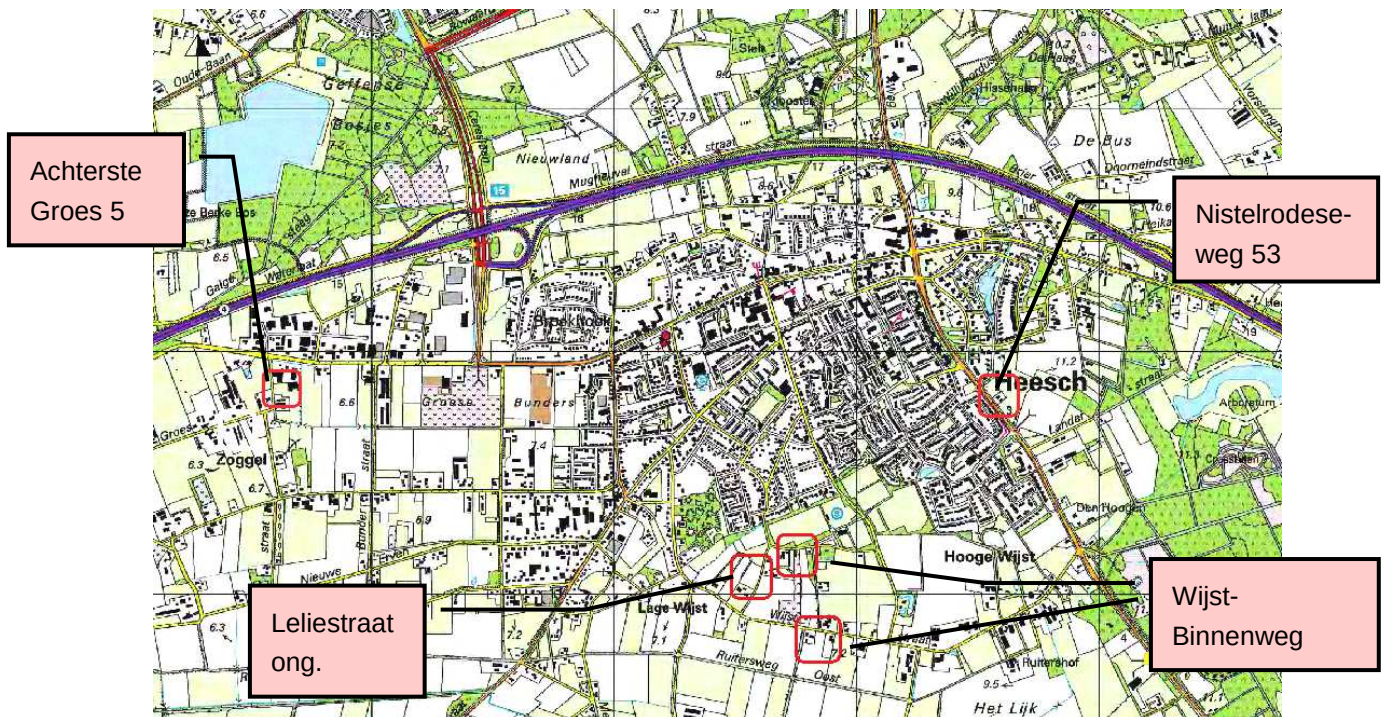
Het bestemmingsplan 'Ruimte voor Ruimte gemeente Bernheze 2011' bestaat uit planregels, een verbeelding, een toelichting en separate bijlagen. De toelichting van het bestemmingsplan is verdeeld in een algemeen deel (Deel A) en een motivering van de herontwikkelingslocaties per deellocatie (Deel B). De bestemmingsplantoelichting dient als motivering bij de te volgen procedure.

1.2 Ligging plangebied

Het plangebied betreft een twaalfstal planlocaties binnen de gemeente Bernheze. De planlocaties zijn gelegen in de bebouwingsconcentraties van/rondom de kernen Heesch, Heeswijk-Dinther, Vorstenbosch, Nistelrode en Loosbroek.

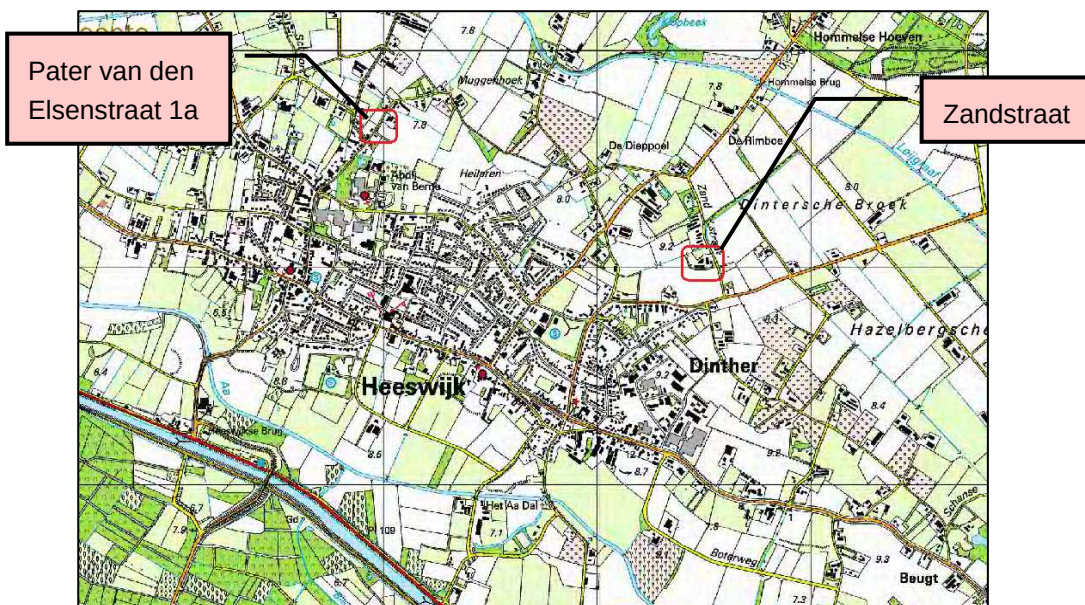
Vier locaties zijn gelegen in een bebouwingsconcentratie bij de kern Heesch. Figuur 2 geeft een topografische overzicht van de ligging van de locaties aan de Achterste Groes 5, de Leliestraat

ongenummerd te Heesch, de Nistelrodeseweg 53 en de Wijststraat-Binnenweg ongenummerd te Heesch en de omgeving hiervan.



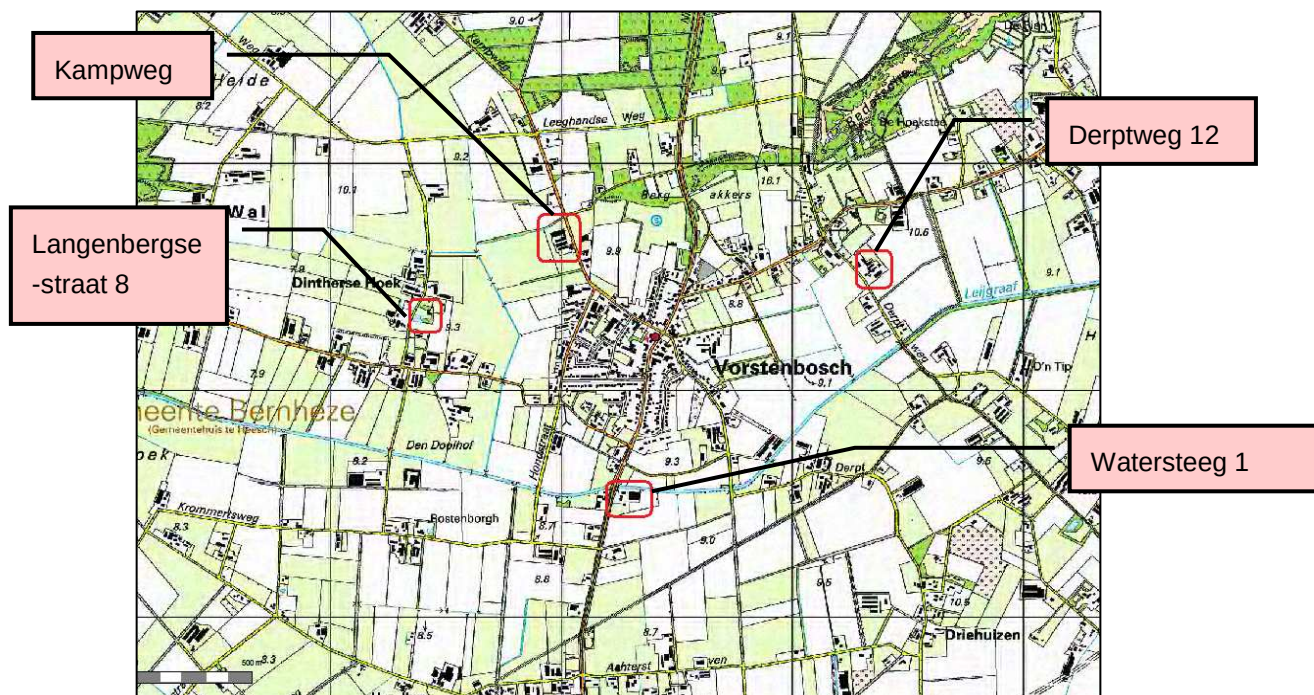
Figuur 2. Ligging locaties Achterste Groes 5, Leliestraat ongenummerd en Nistelrodeseweg 53 en Wijststraat –Binnenweg ten opzichte van de kern Heesch.

Twee planlocaties zijn gelegen in een bebouwingsconcentratie bij de kern Heeswijk-Dinther. Figuur 3 geeft een beeld van de ligging van de planlocaties gelegen bij de Pater van den Elsenstraat 1a en de Zandstraat 1 te Heeswijk-Dinther.



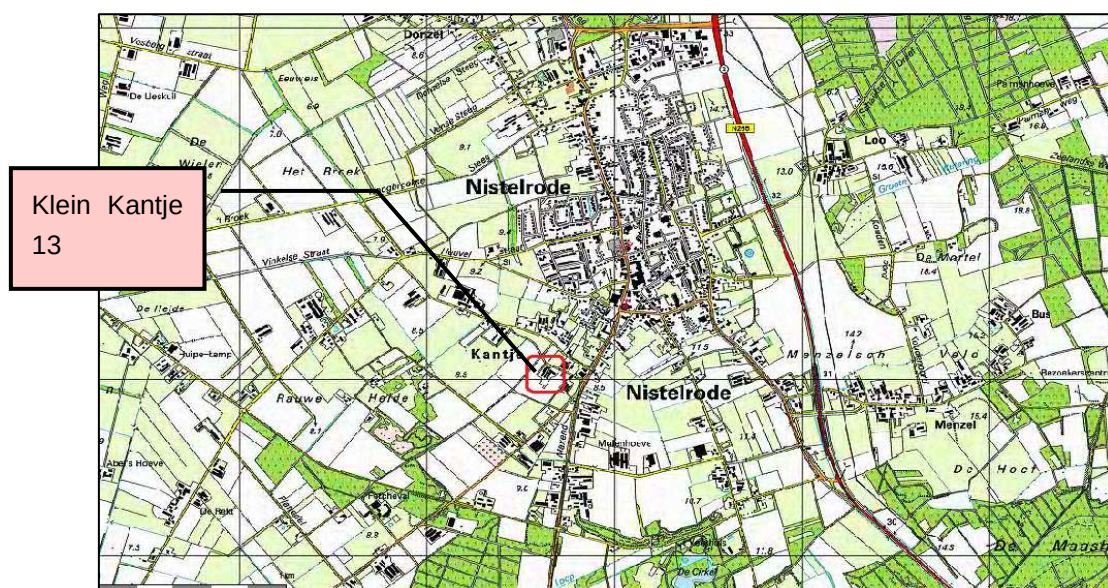
Figuur 3. Ligging locaties bij de Pater van den Elsenstraat 1a en aan de Zandstraat 1 ten opzichte van de kern Heeswijk-Dinther.

Drie locaties zijn gelegen in een bebouwingsconcentratie bij de kern Vorstenbosch. Één locatie is gelegen in de bebouwingsconcentratie Dintherse Hoek te Heeswijk-Dinther. Deze bebouwingsconcentratie is gelegen ten westen van de kern Vorstenbosch. Figuur 4 geeft een beeld van de ligging van de planlocaties gelegen aan de Derptweg 12, de Watersteeg 1 en de Kampweg 7 te Vorstenbosch en de planlocatie gelegen aan de Langenbergsestraat 8 te Heeswijk-Dinther.



Figuur 4. Ligging locaties aan de Derptweg 12, de Kampweg 7, de Langenbergsestraat 8 en de Watersteeg 1 ten opzichte van de kern Vorstenbosch.

Een planlocatie is gelegen in een bebouwingsconcentratie bij de kern Nistelrode. Figuur 5 geeft een beeld van de ligging van de planlocatie aan het Klein Kantje 13 ten opzichte van de kern Nistelrode.



Figuur 5. Ligging locatie aan het Klein Kantje 13 ten opzichte van de kern Nistelrode.

[illegible]

Een kadastraal overzicht van de verscheidende planlocaties is opgenomen in deel B van onderhavige bestemmingsplantoelichting.

Dit bestemmingsplan heeft de ontwikkeling van in totaal 20 Ruimte voor Ruimte woningen ten doel. Ruimte voor Ruimte bouwtitels kunnen worden aangekocht of kunnen worden gerealiseerd door herontwikkeling van intensieve veehouderijlocaties. Op de locaties waar de Ruimte voor Ruimte titels gegenereerd worden door sanering van de intensieve veehouderij ter plaatse wordt voor de (dan voormalige) intensieve veehouderijlocatie tevens een passende andere herbestemming opgenomen in onderhavig bestemmingsplan.

Hoofdstuk 2 van onderhavige bestemmingsplantoelichting (deel A) geeft een overzicht van de relevante beleidskaders met betrekking tot de beoogde herontwikkeling. Hoofdstuk 3 geeft een overzicht van relevante milieu- en planologisch relevante aspecten. Deze aspecten worden in deel B van onderhavige bestemmingsplantoelichting per deellocatie nader toegelicht. In hoofdstuk 4 wordt ingegaan op de overkoepelende beeldkwaliteit- en erfinrichtingsvoorwaarden voor de beoogde Ruimte voor Ruimte woningen binnen het plangebied. In hoofdstuk 5 komt de juridische vormgeving van het plan aan de orde. In hoofdstuk 6 komt de uitvoerbaarheid van het project aan de orde. Tenslotte wordt in hoofdstuk 7 het overleg, de inspraak en procedure verwoord.

2. BELEIDSKADERS

2.1 Rijksbeleid

2.1.1 Nota Ruimte

In de Nota Ruimte worden de bakens in het beleid verzet in de vorm van nieuwe voorstellen met minder regels en meer ruimte voor ontwikkeling. Het Rijk wil hierbij meer overlaten aan provincies en aan gemeenten. In de Nota Ruimte worden de uitgangspunten voor de ruimtelijke ontwikkeling van Nederland tot 2020 vastgelegd. Het hoofddoel van het nationale ruimtelijk beleid is om ruimte te scheppen voor de verschillende ruimteveragende functies. De nota heeft vier algemene doelen: het versterken van de internationale concurrentiepositie van Nederland, de bevordering van krachtige steden en een vitaal platteland, de borging en ontwikkeling van belangrijke (inter)-nationale ruimtelijke waarden en borging van de veiligheid. Het accent verschuift van toelatingsplanologie naar ontwikkelingsplanologie.

Binnen de gemeente Bernheze worden middels onderhavig bestemmingsplan 20 Ruimte voor Ruimte woningen gerealiseerd. Dit principe is passend binnen de doelstelling om te komen tot een vitaal platteland. De beoogde herontwikkeling draagt bij aan een landelijk gebied met een meer multifunctioneel karakter. De beoogde herontwikkeling is passend binnen het beleidskader van de Nota Ruimte.

2.1.2 Nota Mensen Wensen Wonen

Voor het beleid ten aanzien van wonen is in het jaar 2000 de Nota Mensen, Wensen, Wonen opgesteld als opvolger van de Nota Volkshuisvesting uit de jaren negentig. Het beleid beoogt een omslag van kwantiteit naar kwaliteit, van huisvesten naar wonen en van volkshuisvestings- naar woonbeleid. Met deze beleidsverandering vormen kwaliteit en keuzevrijheid de sleutelbegrippen in het woonbeleid. Vijf kernopgaven moeten hier toe leiden:

- het vergroten van de zeggenschap over de woning en de woonomgeving, onder andere door woningbouw in de vorm van particulier opdrachtgeverschap;
- kansen scheppen voor mensen in kwetsbare posities, onder andere door de (ver)bouw van woningen voor geestelijk en lichamelijk gehandicapten;
- het bevorderen van wonen en zorg op maat, onder andere via de realisatie van woonzorgzones samen met zorgorganisaties en –instellingen;
- het verbeteren van stedelijke woonkwaliteit door tegemoet te komen aan stedelijke woonwensen, onder andere de vraag naar wonen in/nabij het centrum;
- het verbeteren van de landelijke woonkwaliteit door tegemoet komen aan de groene woonwensen onder andere door toepassen van de regeling Ruimte voor Ruimte.

Het realiseren van Ruimte voor Ruimte woningen in een landelijke omgeving in samenhang met de sanering van intensieve veehouderijen in het landelijke gebied past zeer goed in de visie zoals gegeven in de Nota Mensen Wensen Wonen en is ook benoemd als één van de kernopgaven.

2.2 Provinciaal en regionaal

2.2.1 Structuurvisie Ruimtelijke Ordening

Op 1 oktober 2010 heeft Provinciale Staten van Noord-Brabant de Structuurvisie Ruimtelijke Ordening vastgesteld. Deze Structuurvisie Ruimtelijke Ordening is op 1 januari 2011 in werking getreden. De Structuurvisie Ruimtelijke Ordening geeft de hoofdlijnen van het provinciale ruimtelijke beleid tot 2025 weer, met een doorkijk tot het jaar 2040. Samen met de Verordening ruimte vervangt de Structuurvisie Ruimtelijke Ordening de interimstructuurvisie, de paraplunota, de uitwerkingsplannen van het streekplan en het beleidsdeel van de reconstructieplannen. Ook is de visie op het landschap verwerkt in de Structuurvisie Ruimtelijke Ordening. De kwaliteiten binnen de provincie Noord-Brabant zijn sturend bij de te maken ruimtelijke keuzes.

Deze ruimtelijke keuzes zijn van provinciaal belang en zijn geformuleerd als:

- het versterken van regionale contrasten tussen klei, zand en veenontginningen;
- de ontwikkeling van een vitaal en divers platteland;
- het creëren en behouden van een robuust water en natuursysteem;
- het realiseren van een betere waterveiligheid door preventie;
- de koppeling van waterberging en droogtebestrijding;
- het geven van ruimte voor duurzame energie;
- de concentratie van verstedelijking;
- het ontwikkelen van een sterk stedelijk netwerk: Brabantstad;
- het creëren van groene geleidingszones tussen steden;
- het ontwikkelen van goed bereikbare recreatieve voorzieningen;
- het ontwikkelen van economische kennisclusters;
- internationale bereikbaarheid;
- de beleefbaarheid van stad en land vanaf de hoofdinfrastructuur.

De Structuurvisie Ruimtelijke Ordening wordt nader uitgewerkt in de Verordening ruimte. De Verordening ruimte is één van de uitvoeringsinstrumenten voor de provincie Noord-Brabant om bovenstaande doelen te realiseren.

2.2.2 Verordening ruimte Noord-Brabant 2011

Provinciale Staten hebben de Verordening ruimte Noord-Brabant 2011, hierna de Verordening ruimte genoemd, vastgesteld op 17 december 2010. Deze Verordening is op 1 maart 2011 in werking getreden. De Verordening ruimte is een planologische verordening waarin eisen gesteld worden aan de door de gemeente op stellen bestemmingsplannen en beheersverordeningen en vormt een direct toetsingskader voor bouwaanvragen. De Verordening ruimte bevat de volgende onderwerpen;

- stedelijke ontwikkeling;
- planning van woningbouw en bedrijven door middel van regionale planningsoverleggen;
- ecologische hoofdstructuur;
- waterberging;
- integrale zonering intensieve veehouderij;
- concentratiebeleid glastuinbouw;

- Ruimte voor Ruimte regeling.
- ruimtelijke kwaliteit en verbetering daarvan bij nieuwe ontwikkelingen;
- natuurcompensatie;
- groenblauwe mantel (de opvolger van GHS-landbouw/AHS-landschap/AHS-landbouw uit de Interimstructuurvisie en Paraplunota);
- grondwaterbeschermingsgebieden;
- biomassavergistingsinstallaties en mestbewerking en –verwerking;
- windenergie;
- cultuurhistorische en aardkundige waarden;
- bovenregionale detailhandel en leisurevoorzieningen;
- agrarische functies, waaronder grondgebonden agrarische bedrijven;
- verblijfs- en dagrecreatie;
- overige niet-agrarische functies in het buitengebied.

In de Verordening ruimte zijn een aantal themakaarten opgenomen, waarop beoogde ontwikkelingen voor de provincie Noord-Brabant zijn aangegeven. Deze kaarten laten een toetsingskader zien van beoogde ontwikkelingen in het kader van:

- stedelijke ontwikkeling;
- ontwikkeling intensieve veehouderij;
- overige agrarische ontwikkeling en windturbines;
- water;
- natuur en landschap;
- cultuurhistorie;

In de Verordening ruimte is aangegeven dat nieuwbouw van woningen plaats dient te vinden in de stedelijke gebieden. Onder voorwaarden is de bouw van woningen mogelijk binnen zogenoemde zoekgebieden voor stedelijke ontwikkeling en binnen de zonering integratie stad-land. Voor de bouw van Ruimte voor Ruimte woningen wordt hierop een uitzondering gemaakt. De themakaart stedelijke ontwikkeling is niet van toepassing op de ontwikkeling in de plangebieden. De beoogde woningen worden ontwikkeld in het kader van de regeling Ruimte voor Ruimte. Ruimte voor Ruimte woningen kunnen worden ontwikkeld in bebouwingsconcentraties. Alle planlocaties zijn gelegen binnen een bebouwingsconcentratie. Dit wordt voor elke planlocatie toegelicht in paragraaf 2.3.5. van en in deel B van onderhavige bestemmingsplantoelichting.

In het kader van de zonering intensieve veehouderij zijn de locaties (behoudens de locaties aan de Langenbergsestraat 8 te Heeswijk-Dinther en de Watersteeg 1 te Vorstenbosch) gelegen in een extensiveringsgebied. Binnen deze gebieden zijn er geen uitbreidingsmogelijkheden voor de intensieve veehouderij. Binnen deze gebieden is het beleid gericht op sanering van intensieve veehouderij locaties. De locaties aan de Langenbergsestraat 8 te Heeswijk Dinther en aan de Watersteeg 1 te Vorstenbosch zijn gelegen in een verwevingsgebied. Sanering van de intensieve veehouderij op een duurzame locatie in een verwevingsgebied is niet mogelijk. Op de locatie aan de Langenbergsestraat 8 te Heeswijk-Dinther wordt geen intensieve veehouderijlocatie gesaneerd in samenhang met het plan. In de geurhindertoets voor de locatie, opgenomen in deel B van onderhavige bestemmingsplantoelichting is opgenomen dat er geen belemmeringen voor (intensieve) veehouderijbedrijven in de omgeving van het plangebied zijn bij de beoogde herontwikkeling van het plangebied. Op de locatie aan de Watersteeg 1 te Vorstenbosch worden twee Ruimte voor Ruimte woningen ontwikkeld in samenhang met de sanering van de intensieve veehouderij ter plaatse. Uit de geurhindertoets en duurzaamheidstoets voor de locatie aan de

Watersteeg 1, opgenomen in deel B van onderhavige bestemmingsplan toelichting, blijkt dat er geen belemmeringen zijn voor (intensieve) veehouderijbedrijven in de omgeving van het plangebied en dat de te saneren locatie geen duurzame locatie voor de intensieve veehouderij betreft. De plankaart overige agrarische ontwikkelingen uit de Verordening ruimte is niet relevant voor de beoogde herontwikkeling. Geen van de locaties is aangeduid als gelegen in een glasboomteeltgebied, een mogelijk doorgroei- of vestigingsgebied voor glastuinbouw, een gebied ten behoeve van het toestaan van teeltondersteunende kassen of als gelegen in een zoekgebied voor windturbines.

Geen van de herontwikkelingslocaties zijn in de Verordening ruimte aangeduid als gelegen in de ecologische hoofdstructuur, een attentiegebied ehs of een beheersgebied EHS. De locatie aan de Watersteeg 1 te Vorstenbosch is gelegen in de groenblauwe mantel. De groenblauwe mantel bestaat overwegend uit grondgebonden agrarisch gebied, met belangrijke nevenfuncties voor natuur, water en (niet-bezoekersintensieve) recreatie. Door in de groenblauwe mantel in te zetten op het behoud en ontwikkeling van natuur en water(beheer) wordt bijgedragen aan de bescherming van waarden in het aanliggende kerngebied groenblauw. De ontwikkeling van Ruimte voor Ruimte woningen binnen de groenblauwe mantel is mogelijk. De beoogde ontwikkeling in het plangebied heeft een positief effect op natuurwaarden in de omgeving. In samenhang met de ontwikkeling van twee woningen aan de Leijgraafweg wordt een intensieve veehouderij aan de Watersteeg gesaneerd. Daarnaast wordt medewerking verleend aan de inrichting van de Leijgraaf als ecologische verbindingszone op gronden van de initiatiefnemer. Een nadere uitwerking hiervan is opgenomen in deel B van onderhavige bestemmingsplan-toelichting.

De locaties binnen het plangebied zijn, behoudens de locatie gelegen aan de Dorpsstraat 84, niet gelegen in een gebied dat is aangeduid op de themakaart Water of Cultuurhistorie. In deel B van onderhavige bestemmingsplantoelichting is per deelgebied gemotiveerd dat geen cultuurhistorische waarden verloren gaan met de beoogde herontwikkeling en dat de nieuwe Ruimte voor Ruimte woningen hydrologisch neutraal worden ontwikkeld. De locatie gelegen aan de Dorpsstraat 84 is gelegen in een 'boringvrije zone'. Een boringvrije zone is een gebied rondom een waterwingebied waar zich tussen het maaiveld en het watervoerende pakket waaraan het grondwater wordt onttrokken een aangesloten slecht doorlatende kleilaag bevindt. Bestemmingsplannen die gelegen zijn in een boringvrije zone strekt mede tot het behoud van de beschermende kleilaag in de bodem. Dit wordt voor de locatie aan de Dorpsstraat 84 nader toegelicht in deel B van onderhavige bestemmingsplantoelichting.

In artikel 11.2. van de Verordening ruimte zijn regels opgenomen voor de ontwikkeling van Ruimte voor Ruimte kavels. Samengevat is in dit artikel bepaald dat het mogelijk is om bij bestemmingsplan voor locaties gelegen binnen een bebouwingsconcentratie binnen de groenblauwe mantel of binnen agrarisch gebied te voorzien in de ontwikkeling van Ruimte voor Ruimte woningen. Hierbij is van belang dat de nieuwe woningen landschappelijk worden ingepast, er voldaan wordt aan de beleidsregeling Ruimte voor Ruimte 2006 en dat er geen aanzet is van een stedelijke ontwikkeling als bedoeld in hoofdstuk 3 van de Verordening ruimte. Bij de ontwikkeling van de woningen binnen het plangebied wordt voldaan aan deze vereisten. In deel B van onderhavige bestemmingsplantoelichting wordt verwoord dat voldaan wordt aan de beleidsregeling Ruimte voor Ruimte en wordt de landschappelijke inpassing voor de Ruimte voor Ruimte woningen weergegeven. Algemene voorwaarden voor beeldkwaliteit en erfinrichting zijn opgenomen in

hoofdstuk 4 van onderhavige bestemmingsplantoelichting. Voor de locaties binnen het plangebied is geen sprake van de aanzet van een stedelijke ontwikkeling.

In artikel 11.3 van de Verordening ruimte zijn de beleidsregels Ruimte voor Ruimte 2006 (vooralsnog) van toepassing verklaard op Ruimte voor Ruimte ontwikkelingen. Derhalve wordt deze beleidsregel in de volgende paragraaf nader toegelicht.

2.2.3 Beleidsregel Ruimte voor Ruimte 2006

Het plangebied wordt ontwikkeld door middel van toepassing van de regeling 'Ruimte voor Ruimte'. De regeling Ruimte voor Ruimte is tot stand gekomen door een samenwerking van de vijf Reconstructieprovincies met de rijksoverheid en de Vereniging van Nederlandse Gemeenten. Deze partijen hebben gezamenlijk 'Het Pact van Brakkenstein' gesloten, een pakket van maatregelen om het mestoverschot van 21 miljoen kilo fosfaat terug te dringen. In het kader van de aanpak van de mestproblematiek is een beëindigingregeling opgesteld voor de beëindiging van de verschillende takken van veehouderij (Rbv). De Rbv bevat tevens een aanvullende subsidie-mogelijkheid voor de sloop van agrarische bedrijfsgebouwen. Om de sloopsubsidies te kunnen financieren is de Ruimte voor Ruimte regeling opgesteld. Op 31 maart 2000 hebben Provinciale Staten ingestemd met het beginsel Ruimte voor Ruimte. Om toepassing van het Ruimte voor Ruimte beginsel mogelijk te maken is het streekplan herzien op 22 februari 2002.

De regeling Ruimte voor Ruimte biedt de mogelijkheid om woningen te bouwen op een passende locatie, zowel in het buitengebied als in de bebouwde kom, in afwijking van het woningbouw-programma. Deze woningbouw is alleen mogelijk in ruil voor de sloop van agrarische bedrijfsgebouwen, welke in gebruik zijn of waren voor de intensieve veehouderij. De Ruimte voor Ruimte regeling is opgesteld in afwijking van de beleidslijnen voor zuinig ruimtegebruik en de beleidslijn dat geen burgerwoningen mogen worden toegevoegd aan het buitengebied. De voorwaarde voor het bouwen van een woning met toepassing van de regeling Ruimte voor Ruimte is dat in ruil voor de realisatie van een woning, sloop van agrarische bedrijfsgebouwen plaatsvindt samen met de inlevering van de milieurechten van de agrarische activiteiten. Per woning dient te worden aangetoond dat ten minste 1.000 m² agrarische bedrijfsgebouwen zijn gesloopt en dat op de desbetreffende locatie milieuwinst is bereikt. Deze milieuwinst bestaat uit het inleveren van de milieuvergunning en het intrekken van minimaal 3.500 kg fosfaatrechten. Voor vaststelling van onderhavig bestemmingsplan zullen de benodigde bouwtitels Ruimte voor Ruimte als bijlage bij onderhavig bestemmingsplan worden opgenomen.

2.3 Gemeentelijk beleid

2.3.1 Vigerend bestemmingsplan Buitengebied en voorontwerp-bestemmingsplan Buitengebied

Het vigerende bestemmingsplan voor de locaties in het plangebied betreft het bestemmingsplan 'Buitengebied' van de gemeente Bernheze. Dit bestemmingsplan is door de gemeenteraad vastgesteld op 19 november 1998 en goedgekeurd door Gedeputeerde Staten van de provincie Noord-Brabant op 29 juni 1999. De gemeente Bernheze is thans doende met de herziening van

het bestemmingsplan Buitengebied. Van 23 februari 2009 tot en met 3 april 2009 heeft het voorontwerpbestemmingsplan buitengebied ter inzage gelegen.

Zowel het vigerende bestemmingsplan als het voorontwerpbestemmingsplan Buitengebied van de gemeente Bernheze voorziet in de ontwikkeling van de beoogde Ruimte voor Ruimte woningen binnen het plangebied niet. Het vigerende bestemmingsplan en het voorontwerpbestemmingsplan Buitengebied bieden geen mogelijkheden om de beoogde ontwikkeling binnenplannen te realiseren. Derhalve wordt onderhavig bestemmingsplan opgesteld om de beoogde Ruimte voor Ruimte woningen te kunnen realiseren.

2.3.2 Structuurvisie Bernheze

De gemeenteraad van de gemeente Bernheze heeft op 1 februari 2010 de Structuurvisie Bernheze vastgesteld. De Structuurvisie Bernheze geeft een samenhangend beeld van de gewenste ruimtelijke ontwikkeling van de hele gemeente. De structuurvisie is een visie op hoofdlijnen en vormt daarmee een belangrijk (toetsing)kader voor het initiëren, beoordelen, afwegen en vaststellen van nieuwe ruimtelijke plannen, zoals bestemmingsplannen en projecten. In de structuurvisie staan de belangrijkste ruimtelijke ontwikkelingen beschreven voor de komende jaren. Onderdeel van de Structuurvisie Bernheze 2010 is het Ruimtelijk Casco. Het Ruimtelijk Casco betreft het ontwikkelingskader voor de gemeente Bernheze en vormt een casco voor concrete projecten en plannen. Het Ruimtelijk Casco bestaat uit een kaartbeeld en toelichting. Deze zijn nadrukkelijk aan elkaar gekoppeld. De gemeente Bernheze heeft de kwaliteiten binnen de gemeente Bernheze geformuleerd. Bernheze wil een gemeente met een dorpse uitstraling blijven. Kleinschalige verstedelijking wil de gemeente niet uitsluiten, maar deze dient groen ingepast te zijn. Het landelijk wonen nabij een verstedelijkte omgeving is een kwaliteit van de gemeente.

Toepassing van de regeling Ruimte voor Ruimte is op grond van deze regeling mogelijk binnen het zoekgebied dat door de gemeenteraad is aangewezen bij raadsbesluit van 9 juli 2009. Dit betreffen extensiveringsgebieden overig en specifiek aangewezen bebouwingsconcentraties. Voor de locaties in het plangebied heeft de gemeente Bernheze principemedewerking medewerking verleend voor herontwikkeling van de locaties in het kader van de regeling Ruimte voor Ruimte. In de Structuurvisie Bernheze is een toelichting op bebouwingsconcentraties opgenomen. Deze toelichting luidt als volgt: “De oorspronkelijke dorpslinten, die aan de oude routes zijn ontstaan, zijn waardevol als historische structuur. Deze zijn uitgegroeid tot een kern of zijn beperkt gebleven tot een bebouwingscluster. Strategie voor de bebouwingsclusters is het hergebruik van voormalige agrarische bedrijfslocaties voor niet-agrarische functies alsmede (beperkte) toevoeging van nieuw bouwvolume. Belangrijke randvoorwaarde voor de verruimde mogelijkheden is een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit in brede zin. Een voorbeeld hiervan is sloop van bebouwing als compensatie voor verruimde mogelijkheden al dan niet in combinatie met Rood voor groen, het behoud van cultuurhistorisch waardevolle bebouwing of een versterking van natuur- en landschapswaarden in de omgeving. Verdichting van de bebouwingsclusters is dus in bepaalde gevallen toegestaan, indien dit tot een ruimtelijke verbetering leidt. Ook door verdunning kunnen bebouwingsclusters in kwalitatieve zin worden versterkt, doordat de open relaties met het landschap worden hersteld. De bestaande waardevolle doorzichten naar het buitengebied dienen gehandhaafd te blijven. Nieuwbouw dient qua maat en schaal passend te

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

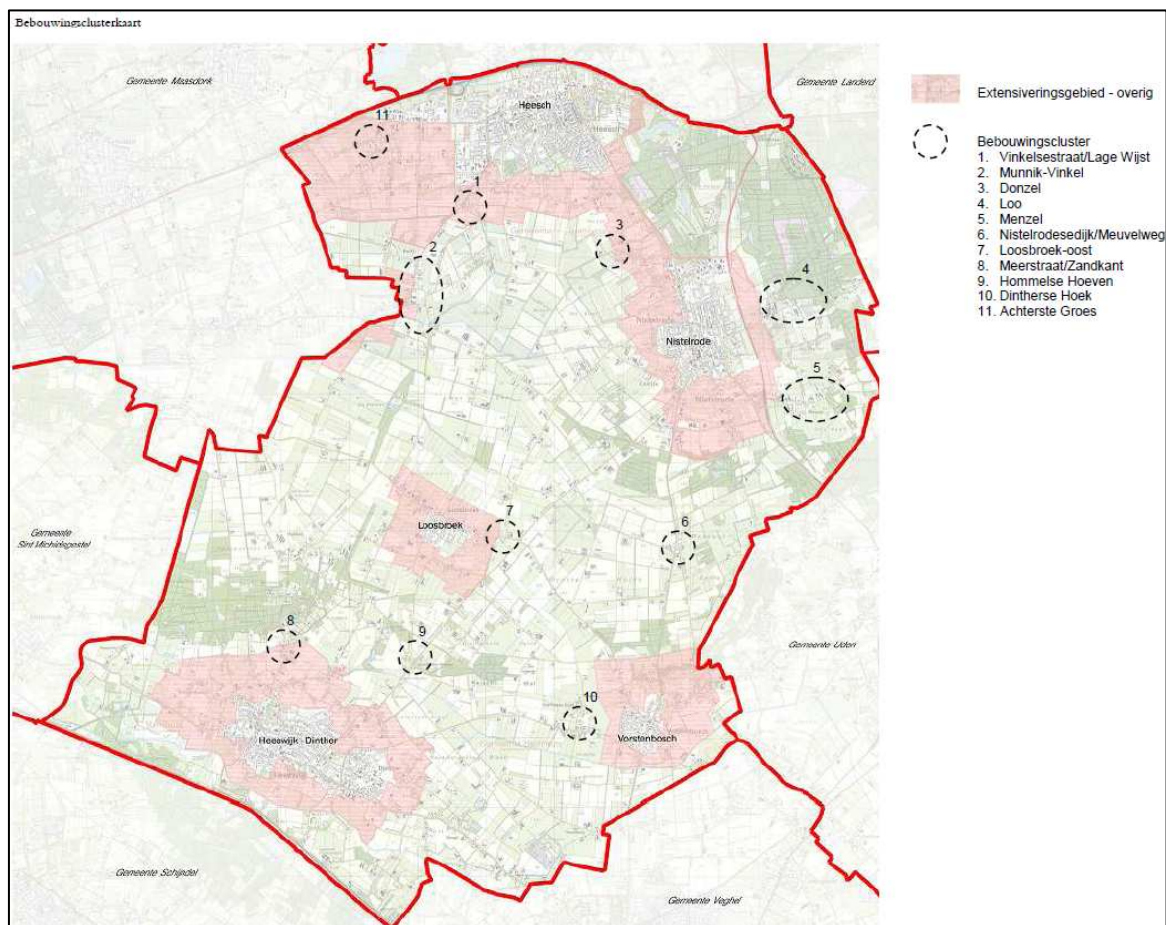
2.3.3 Woonvisie 2005-2015

De gemeente Bernheze heeft haar woonbeleid vastgelegd in de 'Woonvisie 2005-2015'. Het hoofddoel van het woonbeleid van de gemeente Bernheze is het voorzien in de eigen woning-behoefte. Onderdeel van het voorzien in de eigen woningbehoefte is strategische nieuwbouw in de vorm van particulier opdrachtgeverschap en consumentgerichte ontwikkeling. Onderdeel hiervan is het betrekken van de consumenten bij het ontwerp- en bouwproces. Onderhavig initiatief sluit aan op het streven van de gemeente Bernheze naar consumentgerichte ontwikkeling. Op de kavels binnen het plangebied kunnen door particulieren naar eigen inzicht, in overeenstemming met de stedenbouwkundige en beeldkwaliteiteisen, woningen worden opgericht.

2.3.4 Gebiedsvisies Bernheze

2.3.4.1 Inleiding

Door de gemeenteraad is op 9 juli 2009 het zoekgebied voor Ruimte voor Ruimte woningen vastgesteld. Dit betreft het gehele extensiveringsgebied overig en specifiek aangewezen bebouwingsconcentraties. De grenzen van het extensiveringsgebied overig zijn duidelijk. Voor de specifiek aangewezen bebouwingsconcentraties geldt dat deze met een stippellijn op de kaart zijn aangegeven, omdat de grens nog niet bepaald is. Met de uitwerking van de gebiedsvisies wordt de begrenzing hiervoor nader bepaald. Figuur 7 geeft het zoekgebied voor Ruimte voor Ruimte woningen binnen de gemeente Bernheze weer



Figuur 7. Kaart met zoekgebieden voor Ruimte voor Ruimte voor de gemeente Bernheze.

In het kader van het bestemmingsplan buitengebied is in 2007 al gestart met het opstellen van gebiedsvisies. Voor een aantal bebouwingsconcentraties zijn dan ook al gebiedsvisies aanwezig. In 2009 is het zoekgebied echter uitgebreid. Er zijn dus delen in het zoekgebied waarvoor nog geen gebiedsvisie aanwezig is. Hieraan wordt gewerkt.

De gebiedsvisies zijn een streefbeeld. In de meest wenselijke situatie zou het plangebied zijn ingericht zoals aangegeven in de gebiedsvisie. Het bereiken van het streefbeeld is afhankelijk van initiatiefnemers in het gebied. De gebiedsvisies vormen dan ook een toetsingskader bij nieuwe initiatieven. Dit met name voor het stedenbouwkundige aspect. Afhankelijk van allerlei andere factoren kan een initiatief alsnog wel of geen doorgang vinden.

Voor de ontwikkelingen die in dit bestemmingsplan worden meegenomen geldt dat er voor nagenoeg alle locaties al een gebiedsvisie ligt. Dit is dan ook gebruikt als uitgangspunt voor de stedenbouwkundige invulling van het gebied. Daar waar dit niet het geval is, is er een zelfstandige stedenbouwkundige toets uitgevoerd. Voor de locaties waarvoor al een gebiedsvisie is opgesteld is deze hieronder nader toegelicht.

2.3.4.2 Gebiedsvisie Heesch

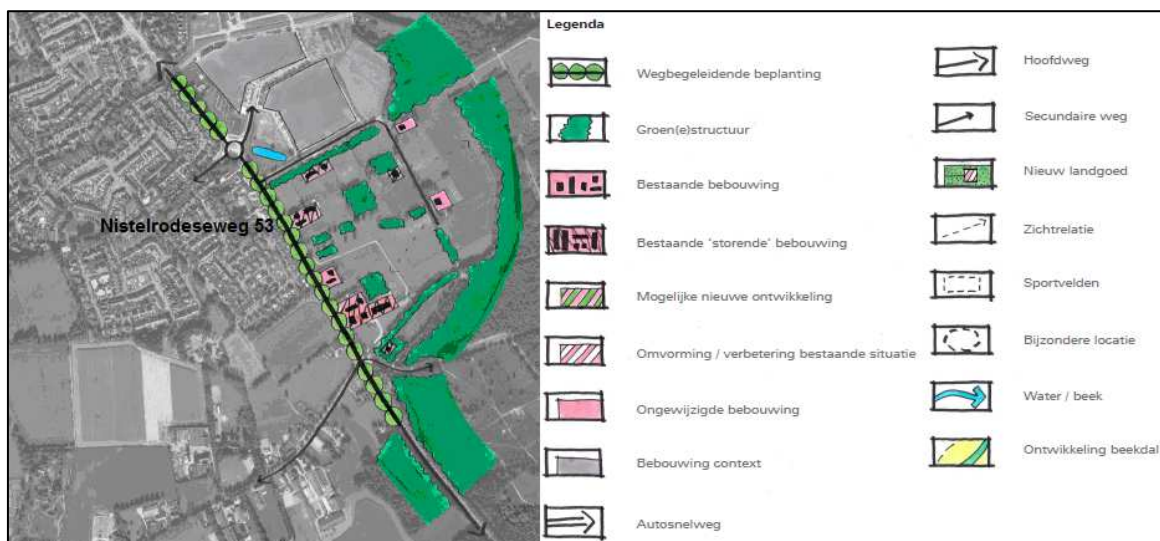
Figuur 8 geeft een beeld van de kernrandzones van Heesch; Lage Wijst, Hoge Wijst en Heesch Zuidoost.



Figuur 8. Kernrandzones van de kern Heesch.

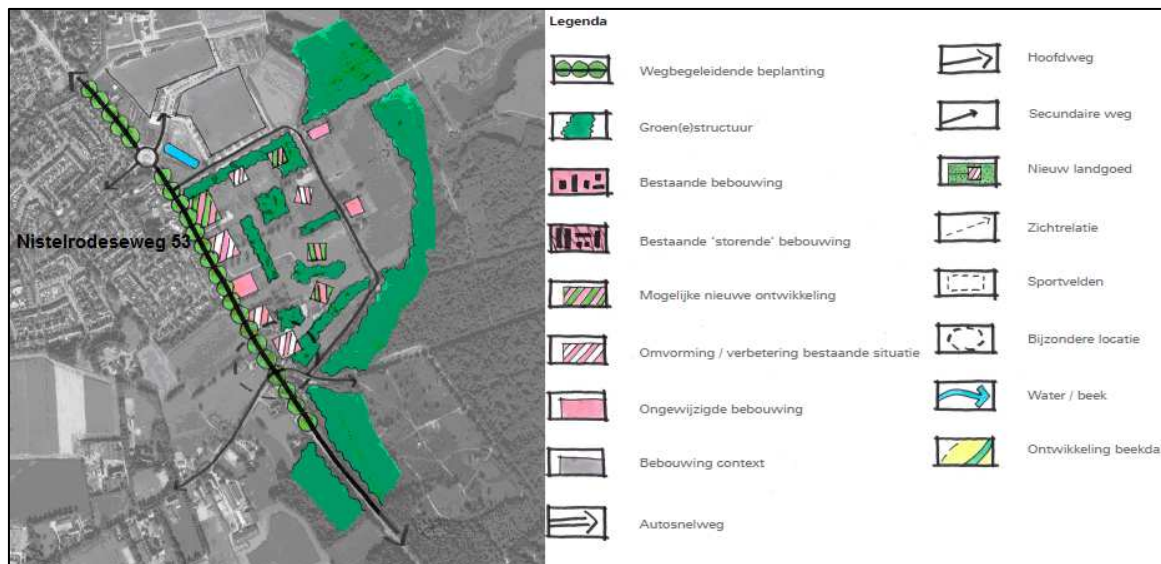
Binnen het plangebied zijn vier locaties gelegen in de omgeving van de kern Heesch. Één locatie betreft de locatie gelegen aan de Achterste Groes 5. Deze locatie is wel gelegen binnen het zoekgebied Ruimte voor Ruimte, maar daarvoor is nog een gebiedsvisie opgesteld.

De tweede locatie is gelegen aan de Nistelrodeseweg 53. Deze locatie is gelegen binnen de bebouwingsconcentratie Heesch zuidoost. Binnen het kansenoverzicht voor de bebouwingsconcentratie is in de gebiedsvisie opgenomen dat bij de realisatie van nieuwe woningen het groen en de microreliëf kwaliteiten benut kunnen worden. De locatie aan de Nistelrodeseweg 53 is in de Gebiedsvisie opgenomen als 'storende bebouwing'. Figuur 9 geeft een beeld van de ligging van de locatie aan de Nistelrodeseweg 53 in de huidige situatie.



Figuur 9. Huidig beeld kernrandzone Zuidoost uit de Gebiedsvisie Heesch.

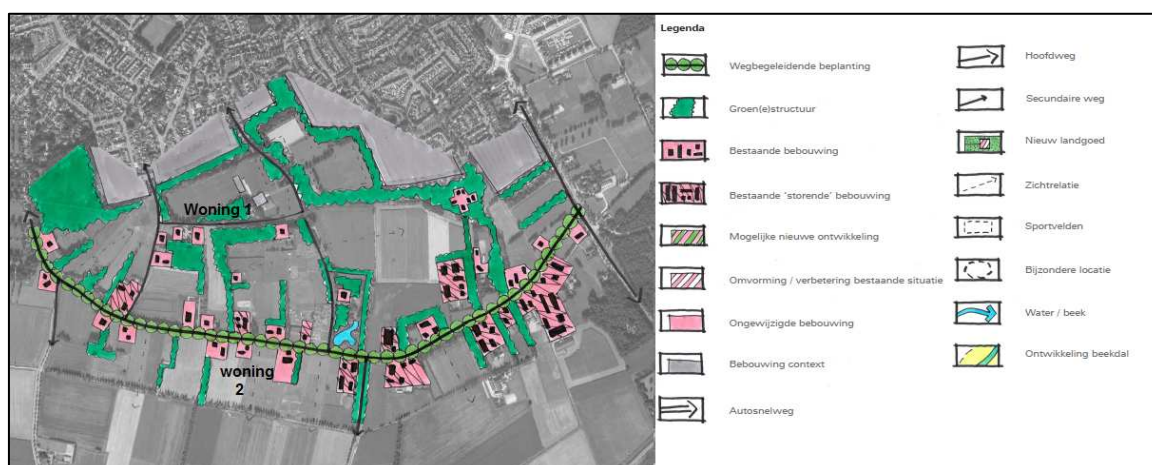
De locatie is in het streefbeeld in de gebiedsvisie opgenomen als mogelijke nieuwe ontwikkeling/omvorming verbetering bestaande situatie. Figuur 10 geeft het streefbeeld van de bebouwingsconcentratie Zuidoost weer.



Figuur 10. Streefbeeld kernrandzone Zuidoost uit de Gebiedsvisie Heesch.

De herontwikkeling van de locatie aan de Nistelrodeseweg 53 ziet op ontwikkeling van drie nieuwe woningen en past binnen de opgenomen beleidskaders uit de gebiedsvisie Heesch.

De derde locatie in de omgeving van de kern Heesch is gelegen aan de Wijststraat/Binnenweg. Deze locatie is gelegen in de kernrandzone Hoge Wijst. Deze kernrandzone vormt een uitgesproken zachte, diffuse en bovenal groene kernrandzone. Er bevinden zich een breeds scala aan functies in het gebied. De Wijststraat vormt de overgang tussen een dekzandrug en dekzandvlakke en dit onderscheid is duidelijk waarneembaar in het landschap. Figuur 11 geeft een beeld van de huidige situatie binnen de kernrandzone Hoge Wijst.



Figuur 11. Huidig beeld kernrandzone Hoge Wijst.

In het overzicht met kansen binnen de gebiedsvisie is opgenomen dat de overgangszone tussen de kern en het landschap behouden moeten blijven en waar mogelijk zelfs versterkt worden. Dit beeld kan onder andere bereikt worden door de ontwikkeling van woningen aan de noordzijde van

de Wijststraat. Ten zuiden van de Wijststraat kunnen lintbebouwing, doorzichten op het landschap en kleinschalige landschapselementen elkaar afwisselen. Per saldo kan de hoeveelheid 'rood' binnen de bebouwingsconcentratie toenemen. De locatie is in het streefbeeld in de gebiedsvisie niet opgenomen. De woningen passen binnen de visie op de bebouwingsconcentratie, waarin is opgenomen dat de hoeveelheid rood binnen de bebouwingsconcentratie mag toenemen. Figuur 12 geeft het streefbeeld van de bebouwingsconcentratie Hoge Wijst weer.



Figuur 12. Streefbeeld kernrandzone Hoge Wijst uit de Gebiedsvisie Heesch.

De beoogde herontwikkeling van de locatie Wijststraat/Binnenweg past binnen de Gebiedsvisie Heesch.

2.3.4.3 Gebiedsvisie Heeswijk-Dinther

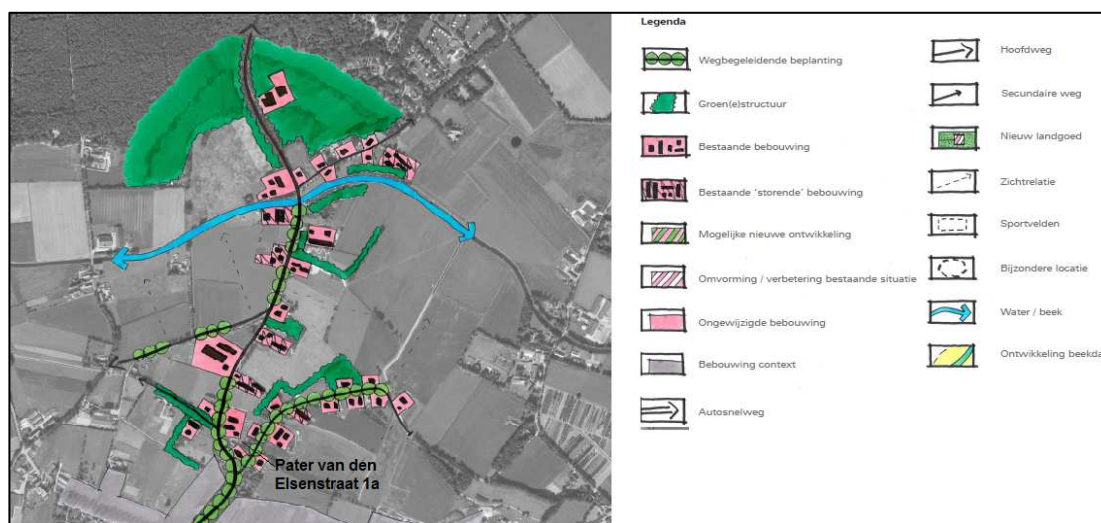
Rondom de kern Heeswijk-Dinther zijn aan de west-, noord- en oostzijde kernrandzones gelegen die in onderlinge samenhang bestudeerd zijn in het kader van de gebiedsvisie Heeswijk-Dinther. Binnen het plangebied zijn in Heeswijk-Dinther de locaties aan de Pater van den Elsenstraat 1a en aan de Zandstraat 1 gelegen.

De locatie aan de Pater van den Elsenstraat 1a is gelegen binnen de kernrandzone Meerstraat en omstreken. Deze locatie aan de Zandstraat 1 is gelegen binnen de kernrandzone Koffiestraat en omstreken. Figuur 13 geeft een beeld van de ligging van de kernrandzones rondom Heeswijk-Dinther en de locatie aan de Pater van den Elsenstraat 1a en de Zandstraat 1 hierin.



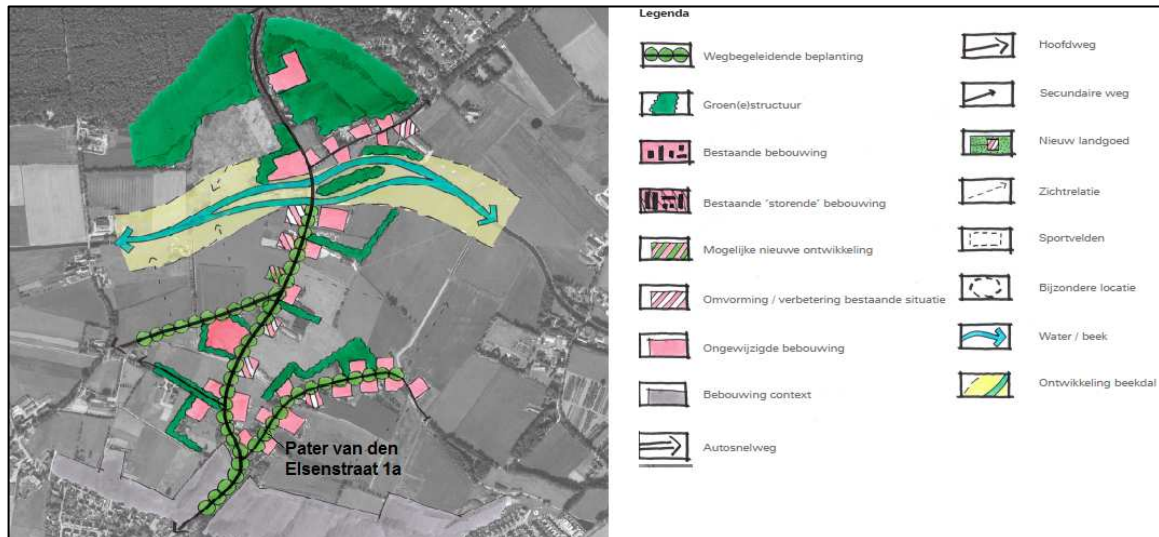
Figuur 13. Kernrandzones rondom de kern Heeswijk-Dinther.

De locatie aan de Pater van den Elsenstraat 1a is gelegen binnen de kernrandzone Meerstraat en omstreken. De Pater van den Elsenstraat is een kleine straat die dicht bij de kernrand van Heeswijk gelegen is. Als knelpunt is in de visie aangegeven dat de oprukkende en visueel storende kernrand nadrukkelijk opvalt. Figuur 14 geeft een beeld van de huidige situatie in de kernrandzone Meerstraat en omstreken.



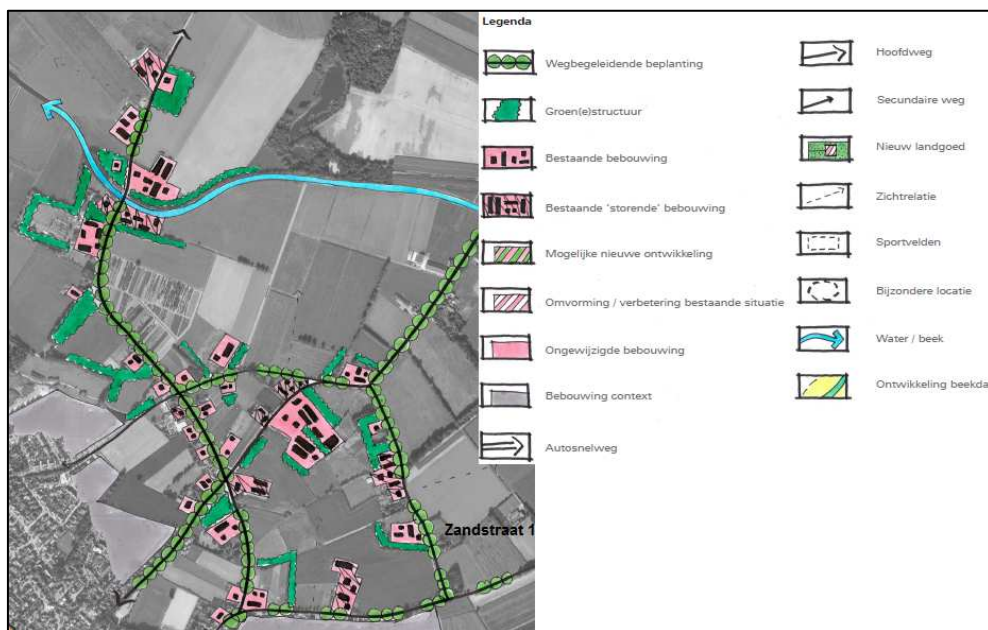
Figuur 14. Huidig beeld bebouwingsconcentratie Meerstraat en omstreken uit de Gebiedsvisie Heeschwijk-Dinther.

Bij het kansen overzicht is opgenomen dat de Pater van den Elsenstraat nog meer dan nu het geval is een woonstraat kan worden. Figuur 15 geeft het streefbeeld van de kernrandzone waarin de Pater van en Elsenstraat 1a gelegen is, weer.



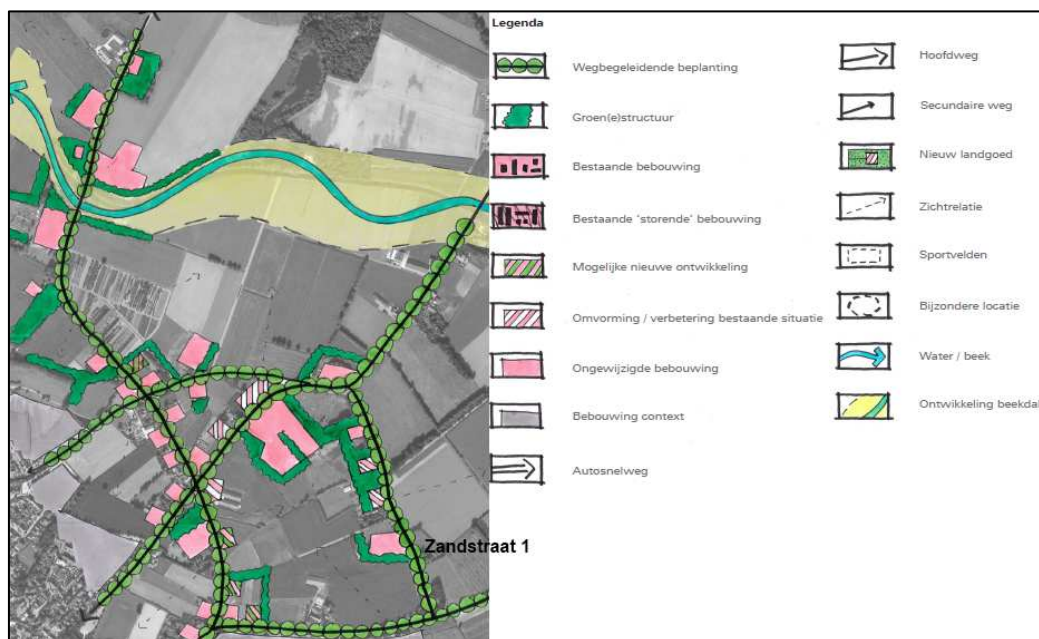
Figuur 15. Streefbeeld bebouwingsconcentratie Meerstraat en omstreken uit de Gebiedsvisie Heeschwijk-Dinther.

De locatie aan de Zandstraat 1 is gelegen in de bebouwingsconcentratie Koffiestraat en omstreken. De meeste bebouwing binnen de bebouwingsconcentratie Koffiestraat en omstreken is geconcentreerd langs de doorgaande wegen, maar op een aantal plaatsen steken agrarische bedrijven ver het relatief open achterland in. In het overzicht met kansen binnen de bebouwingsconcentratie is in de gebiedsvisie opgenomen dat storende of te diep het achtergrond instekende bebouwing verwijderd zou moeten worden. Op een aantal plekken is ruimte op agrarische bedrijven om te vormen tot woonlocaties. Figuur 16 geeft het huidige beeld van de Koffiestraat en de omstreken weer.



Figuur 16. Huidig beeld bebouwingsconcentratie Koffiestraat en omstreken uit de Gebiedsvisie Heeschwijk-Dinther.

In de gebiedsvisie is het streefbeeld voor de bebouwingsconcentratie opgenomen. Uit dit streefbeeld blijkt dat het streefbeeld is dat er sprake is van ongewijzigde bebouwing. De locatie aan de Zandstraat 1 wordt herontwikkeld naar één Ruimte voor Ruimte woning op de locatie waar thans de bedrijfsbebouwing is gesitueerd. Per saldo neemt de bebouwing naar het achterland ter plaatse af. De intensiteit van het bebouwingsbeeld van de bebouwing aan de Zandstraat blijft ongewijzigd. Figuur 17 geeft het streefbeeld voor de bebouwingsconcentratie Koffiestraat en omstreken weer.



Figuur 17. Streefbeeld bebouwingsconcentratie Koffiestraat en omstreken uit de Gebiedsvisie Heeschwijk-Dinther.

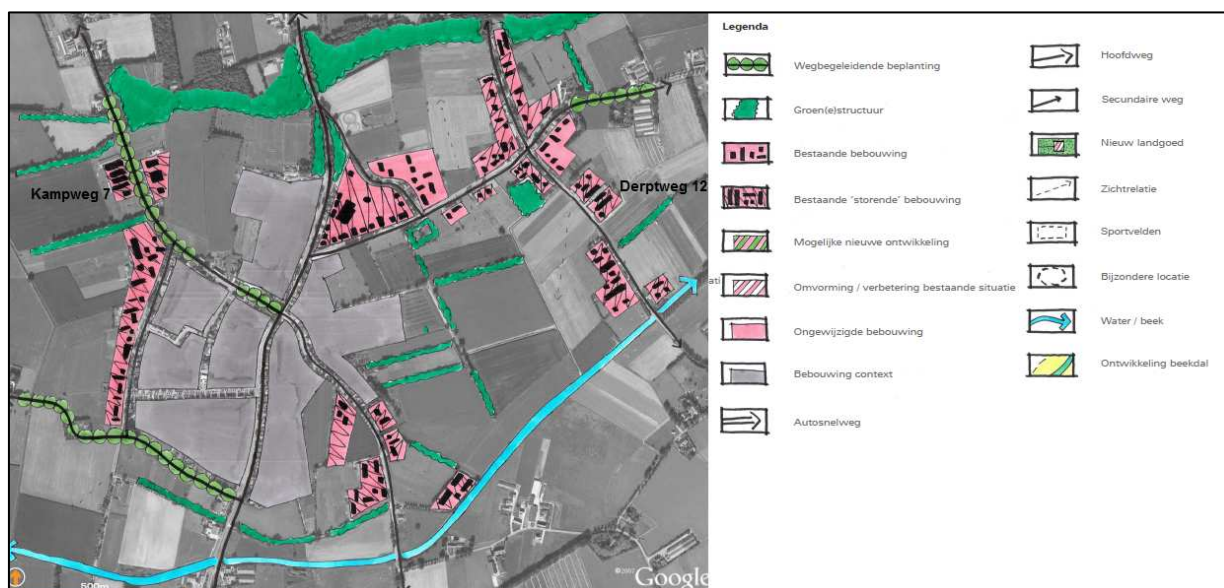
2.3.4.4 Gebiedsvisie Vorstenbosch

Rondom de kern Vorstenbosch zijn drie kernrandzones te onderscheiden. Binnen het plangebied zijn er vier locaties gelegen in (de omgeving van de kern) Vorstenbosch. Dit betreft de locaties gelegen aan de Kampweg 7, de Derptweg 12, de Watersteeg 1 en de Langenbergsestraat 8 te Heeschwijk-Dinther. De locatie aan de Langenbergsestraat 8 te Heeschwijk-Dinther is gelegen in de bebouwingsconcentratie Dintherse hoek. De locatie aan de Langenbergsestraat is gelegen in een specifiek aangewezen bebouwingsconcentratie. De locatie gelegen aan de Watersteeg 1 is eveneens niet opgenomen in de gebiedsvisie Vorstenbosch. Deze locatie is wel gelegen in het zoekgebied Ruimte voor Ruimte. Figuur 18 geeft een beeld van de kernrandzones in de omgeving van Vorstenbosch weer.



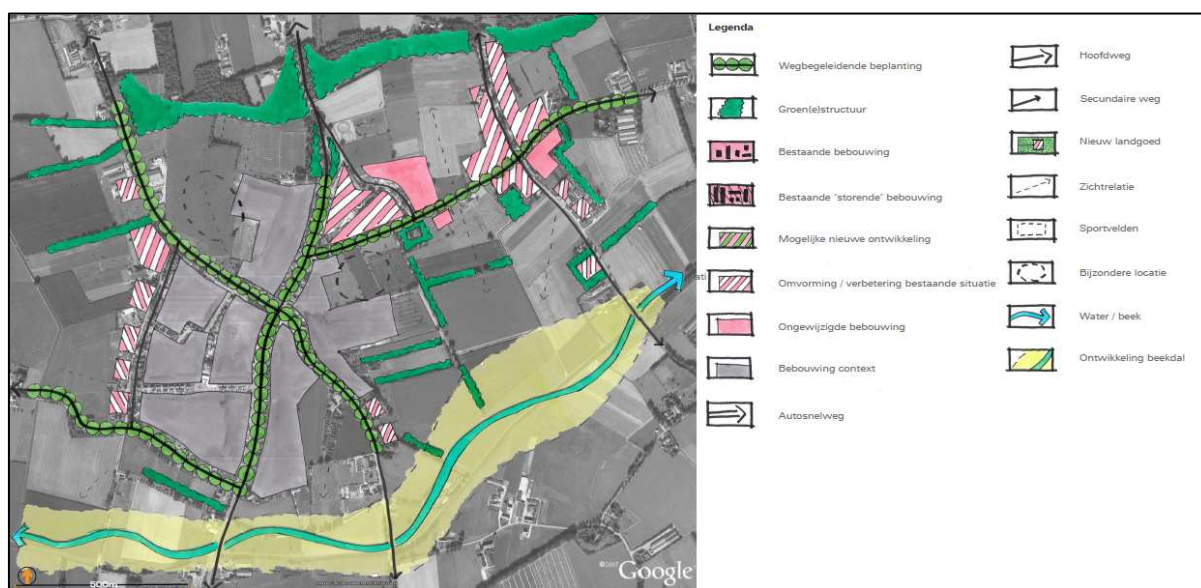
Figuur 18. Kernrandzones rondom de kern Vorstenbosch uit de Gebiedsvisie Vorstenbosch.

De locatie gelegen aan de Kampweg 7 is gelegen in de bebouwingsconcentratie Vorstenbosch Noord-West. Als kans voor de bebouwingsconcentratie Vorstenbosch Noord-West is opgenomen dat de bedrijvigheid verplaatst dient te worden naar een andere plek binnen de kern en het omvormen van de westelijke kernrand tot een landelijk woonmilieu. De locatie gelegen aan de Derptweg 12 is gelegen in de bebouwingsconcentratie Vorstenbosch Noord-Oost. Het grootste knelpunt binnen deze bebouwingsconcentratie is dat het gebied over het geheel genomen een rommelige indruk maakt. Bij de bouw van nieuwe woningen dienen de woningen te worden opgericht in de stijl van de bestaande woningen en dient voldoende zorg te zijn voor meer eenheid binnen het gebied. Figuur 19 geeft een beeld van de huidige situatie in de bebouwingsconcentraties rondom Vorstenbosch.



Figuur 19. Huidig beeld bebouwingsconcentraties rondom Vorstenbosch uit de Gebiedsvisie Vorstenbosch.

De bebouwing op de locaties gelegen aan de Kampweg 7 en aan de Derptweg 12 is aangewezen als storende bebouwing. Figuur 20 geeft een beeld van het streefbeeld van de bebouwingsconcentraties rondom de kern Vorstenbosch weer.



Figuur 20. Streefbeeld bebouwingsconcentraties rondom Vorstenbosch uit de Gebiedsvisie Vorstenbosch.

De locaties gelegen aan de Kampweg 7 en aan de Derptweg 12 zijn aangewezen als locaties voor omvorming/verbetering bestaande situatie. De beoogde ontwikkelingen binnen het plan- gebied op deze locaties komt tegemoet aan dit streefbeeld. De bedrijfsbebouwing op deze locaties wordt gesloopt en de locaties wordt gesloopt en de locaties worden herontwikkeld ten behoeve van de oprichting van de Ruimte voor Ruimte woningen.

2.3.4.5 Gebiedsvisie Nistelrode

In de gebiedsvisie Nistelrode zijn diverse bebouwingsconcentraties rondom de kern Nistelrode weergegeven. Binnen het plangebied is de locatie aan het Klein Kantje 13 gelegen. Deze locatie is in de Gebiedsvisie Nistelrode aangewezen als gelegen in de kernrandzone Maxend en Kantje. Figuur 21 geeft een beeld van de kernrandzones gelegen rondom de kern Nistelrode.



Figuur 21. Kernrandzones rondom de kern Nistelrode uit de Gebiedsvisie Nistelrode.

Als knelpunten voor de kernrandzone Maxend-Kantje is in de Gebiedsvisie geformuleerd dat het gehele gebied rommelig en onoverzichtelijk oogt. Het lint is bebouwd met intensieve (agrarische) bedrijvigheid die bovendien dicht op de weg staat. De korrel is relatief groot. Figuur 22 geeft een beeld van de huidige situatie in de kernrandzone Maxend-Kantje uit de Gebiedsvisie Nistelrode weer.



Figuur 22. Huidig beeld kernrandzone Maxend-Kantje uit de Gebiedsvisie Nistelrode.

De locatie aan het Klein Kantje 13 is in de gebiedsvisie aangewezen als een locatie voor ongewijzigde bebouwing. Figuur 23 geeft een beeld van het streefbeeld van de kernrandzone Maxend-Kantje.



Figuur 23. Streefbeeld kernrandzone Maxend-Kantje uit de Gebiedsvisie Nistelrode.

De locatie is echter geen geschikte locatie voor de exploitatie van een veehouderijlocatie. Om tegemoet te komen aan de ruimtelijke kwaliteit heeft de gemeente Bernheze principe-medewerking verleend voor het oprichten van één woning ten oosten van de huidige bedrijfswoning in samenhang met de sanering van de bedrijfsbebouwing.

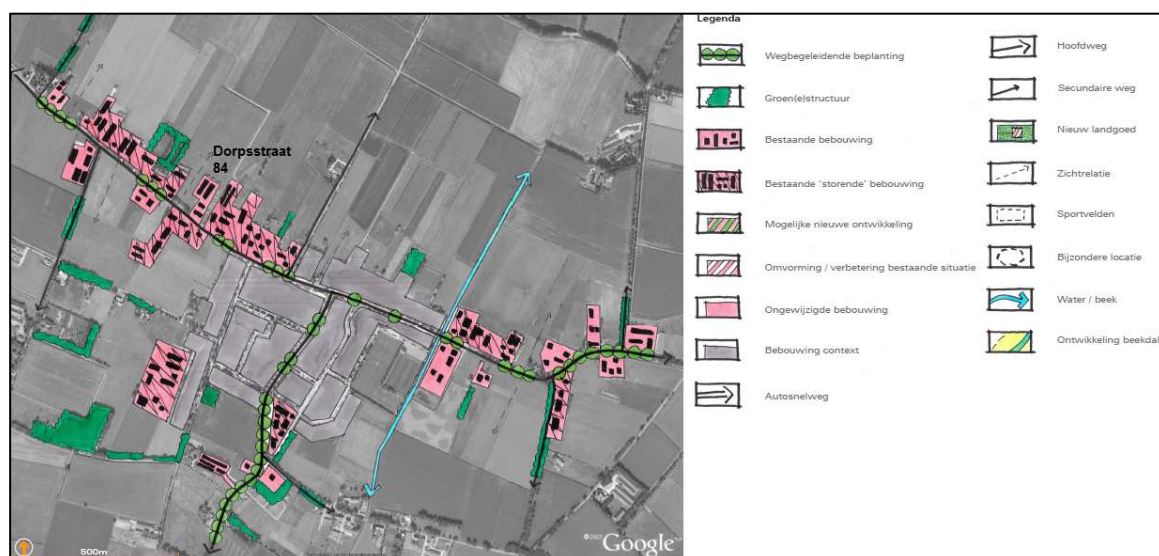
2.3.4.6 Gebiedsvisie Loosbroek

In de Gebiedsvisie Loosbroek zijn drie kernrandzones opgenomen. Één van deze kernrandzones betreft de kernrandzone Dorpsstraat. Figuur 24 betreft een overzicht van de kernrandzones van de kern Loosbroek.



Figuur 24. Kernrandzones rondom de kern Loosbroek uit de gebiedsvisie Loosbroek.

In de gebiedsvisie is omschreven dat door schaalvergroting in de landbouw, er stallencomplexen binnen het lint verschenen zijn die qua maat, schaal en milieuhinder niet meer passen bij een kleine landschappelijke kern. Als kans voor de kernrandzone is dan ook opgenomen dat versterking van de lintstructuur kansen biedt voor extra woningen zoals nieuwbouw als in voormalige agrarische bebouwing. Figuur 25 geeft een beeld van de huidige bebouwing binnen de bebouwingsconcentratie.



Figuur 25. Huidige situatie kernrandzone Dorpsstraat uit de Gebiedsvisie Loosbroek.

Figuur 26 geeft een beeld van het streefbeeld van de kernrandzone Dorpsstraat uit de Gebiedsvisie Loosbroek.



Figuur 26. Streefbeeld kernrandzone Dorpsstraat uit de Gebiedsvisie Loosbroek.

De ontwikkeling ziet toe op herontwikkeling van de locatie van een agrarische bedrijf twee Ruimte voor Ruimte woningen. Deze ontwikkeling past binnen het bebouwingslint aan de Dorpsstraat.

3. MILIEU- EN PLANOLOGISCHE SPECTEN

Voor herontwikkeling van de locaties binnen het plangebied naar de beoogde Ruimte voor Ruimte woningen dienen de planlocaties getoetst te worden aan de relevante planologische- en milieu-aspecten. In dit hoofdstuk wordt een korte toelichting gegeven op deze aspecten. In deel B van onderhavige bestemmingsplantoelichting worden deze aspecten voor de individuele locaties nader toegelicht.

3.1 Bodemkwaliteit

Een bodemonderzoek uitgevoerd conform de NEN 5725 is noodzakelijk voor functiewijzingen middens een bestemmingsplanprocedure. Een bodemonderzoek uitgevoerd conform de NEN-5740 is benodigd ten behoeve van het verkrijgen van een omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen voor het oprichten van de beoogde woningen. In deel B van onderhavige bestemmingsplantoelichting wordt dit aspect voor de nieuwe woningen nader getoetst en is tenminste een bodemonderzoek conform de NEN 5725 toegevoegd.

3.2 Wegverkeerslawaaï

Ingevolge de Wet geluidhinder moet de geluidbelasting vanwege een weg worden bepaald door middel van een akoestisch onderzoek. Niet alleen wordt hiermee uitsluitend verkregen over de te verwachten geluidsbelasting over 10 jaar maar ook of en met welke planologische maatregelen eventueel nog wel kan worden voldaan aan de voorkeursgrenswaarde. Het resultaat van dit onderzoek, betrekking hebbende op de verkeersintensiteit en het wegdek van alle wegen met een geluidszone die strekt over de planlocatie, wordt getoetst aan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB. Secundair wordt op basis van de uitkomst van het akoestische onderzoek bepaald of kan worden voldaan aan de maximale ontheffingswaarde van 53 dB voor nieuw te bouwen woningen in het buitenstedelijk gebied en welke vereiste bouwkundige voorzieningen moeten worden getroffen.

Ter bepaling van de geluidwering gevel dient de totale geluidbelasting te worden berekend. Hier- toe mag geen correctie artikel 110g Wgh worden toegepast. Volgens het Bouwbesluit is de karakteristieke geluidwering van de gevel $G_{A;k}$ voor verblijfsgebieden in een woning de gecumuleerde geluidbelasting minus 33 dB met een minimumwaarde van 20 dB. In deel B van onderhavige bestemmingsplantoelichting wordt dit aspect voor de nieuwe woningen nader getoetst.

3.3 Luchtkwaliteit

Op 15 november 2007 is de Wet luchtkwaliteit in werking getreden. De wet vervangt het Besluit Luchtkwaliteit 2005. Met de nieuwe Wet luchtkwaliteit en de bijbehorende bepalingen en hulpmiddelen wil de overheid zowel de verbetering van de luchtkwaliteit bewerkstelligen als ook de gewenste ontwikkelingen in ruimtelijke ordening doorgang laten vinden. De Wet luchtkwaliteit

voorziet onder meer in een gebiedsgerichte aanpak van de luchtkwaliteit via het Nationaal Samenwerkingsprogramma (NSL). Binnen het NSL werken het Rijk, de provincies en gemeenten samen om de Europese eisen voor luchtkwaliteit te realiseren. Het NSL is op 1 augustus 2009 in werking getreden. De programma-aanpak zorgt voor een flexibele koppeling tussen ruimtelijke activiteiten en milieugevolgen. Van bepaalde projecten met getalsmatige grenzen is vastgesteld dat deze 'niet in betekende mate' (NIBM) bijdragen aan de luchtverontreiniging als de 3% grens niet wordt overschreden.

In de 'Regeling niet in betekende mate bijdragen' wordt aangegeven op welke manier snel kan worden vastgesteld of de bijdrage van een nieuwbouwproject op de luchtkwaliteit valt onder de term 'niet in betekende mate'. De regeling geeft een harde omschrijving van het aantal gevallen. Voor woningbouw geldt bij 1 ontsluitingsweg een aantal van 1.500 nieuwe woningen netto. Bij twee ontsluitingswegen geldt een aantal van 3.000 woningen netto. Aangezien onderhavig bestemmingsplan de bouw van 20 woningen mogelijk maakt, kan worden gesteld dat dit plan onder het begrip 'niet in betekende mate' valt en de luchtkwaliteit niet verder hoeft te worden onderzocht in het kader van de Wet luchtkwaliteit. Daarnaast wordt in het plangebied een aantal intensieve veehouderijen gesaneerd. Dit heeft een positief effect op de luchtkwaliteit.

3.4 Externe veiligheid

Onder externe veiligheid verstaat men het beheersen van risico's die direct of indirect voortvloeien uit de opslag, de productie, het gebruik en het vervoer van gevaarlijke stoffen. Het risico is daarbij gedefinieerd als 'de kans op overlijden' voor personen. De aanwezige risico's zijn zeer afhankelijk van het brontype. De relevante typen zijn: bedrijven en vervoer van gevaarlijke stoffen over wegen, spoor, water of leidingen. Op het grondgebied van de gemeente Bernheze bevindt zich geen spoortracé. Dit aspect is dus niet van toepassing. In de omgeving van het plangebied bevindt zich geen waterweg waarover transport van gevaarlijke stoffen plaatsvindt. Dit aspect is dus eveneens niet van toepassing.

In deel B van onderhavige bestemmingsplan toelichting worden de deellocaties binnen het plangebied getoetst aan de externe veiligheid. Aan de orde komen de aspecten bedrijven, vervoer van gevaarlijke stoffen over de weg en hoogspanningsmasten en buisleidingen.

3.5 Wet geurhinder en veehouderij

Op 1 januari 2007 is de Wet geurhinder en veehouderij in werking getreden. De Wet geurhinder en veehouderij heeft tot doel het beschermen van mens en milieu tegen de negatieve effecten van de geurbelasting, onder andere als gevolg van emissies door bedrijven. Ook wordt aan de hand van deze wet beoordeeld of de bouw van woningen in het plangebied geen belemmering vormt voor de omliggende agrarische bedrijven. De Wet geurhinder en veehouderij geeft normen voor de geurbelasting die een veehouderij mag veroorzaken op een geurgevoelig object, bijvoorbeeld een woning. De geurbelasting van een veehouderij op een geurgevoelig object wordt berekend en getoetst met een verspreidingsmodel (V-Stacks vergunning). Dit geldt alleen voor veehouderijen met dieren waarvoor geuremissiefactoren zijn opgenomen in de Regeling geurhinder en veehouderij van 18 december 2006. Voor de maximale geurbelasting op geurgevoelige

objecten gelden wettelijke geurnormen. Voor een concentratiegebied geldt een maximale geurbelasting van 3 odour units per kubieke meter lucht binnen de bebouwde kom en 14 odour units per kubieke meter lucht buiten de bebouwde kom. Gemeenten mogen, binnen bepaalde grenzen, bij verordening van de normen in de Wet geurhinder en veehouderij afwijken. Het hanteren van afwijkende normen moet worden onderbouwd vanuit een ruimtelijke visie op de ontwikkeling van het gebied, de zogenaamde gebiedsvisie. De gemeente Bernheze heeft bij raadsbesluit van 5 februari 2009 een geurverordening opgesteld.

Binnen de gemeente Bernheze gelden afwijkende geurnormen. Er geldt een geurnorm van 3 oue/m² voor bestaande woongebieden. De gemeenteraad heeft een geurnorm van 8 oue/m³ vastgesteld voor extensiveringsgebieden rond kernen, inclusief nieuwe woongebieden, exclusief nieuwe bedrijventerreinen; bestaande bedrijventerreinen; groot recreatieterrein. Voor ontwikkelingslocaties bedrijventerreinen; extensiveringsgebieden kernen grenzend aan bedrijventerreinen en overig buitengebied geldt een geurnorm van 14 oue/m³ lucht. Tenslotte is voor landbouwonwikkelingsgebieden binnen de gemeente Bernheze een geurnorm van 25 oue/m³ vastgesteld. Voor bebouwingsconcentraties in verwevingsgebieden is opgenomen dat artikel 4 van toepassing is verklaard.

In de Wet geurhinder en veehouderij is tevens in artikel 14 bepaald dat voor een woning die op of na 19 maart 2000 is gebouwd in samenhang met het geheel of gedeeltelijk buitenwerking stellen van een veehouderij, op een kavel die op die datum in gebruik was als veehouderij, vaste afstanden gelden. Deze vaste afstanden tussen de woning en het veehouderijbedrijf bedragen binnen de bebouwde kom 100 meter en buiten de bebouwde kom 50 meter. Blijkens de toelichting is de achtergrond van de wetgever dat een bewuste keuze van een veehouder om zijn bedrijf te saneren en om te zetten in woningbouw geen gevolgen dient te hebben voor het karakter van het gebied en geen belemmering moet opleveren voor de omringende veehouderijen, anders dan daarvoor het geval was.

De geurbelasting ten gevolge van meerdere intensieve veehouderijen in de omgeving vormt de achtergrondbelasting. De achtergrondbelasting bepaalt het leefklimaat op een locatie. Bij de ontwikkeling van nieuwe woningen mag de achtergrondbelasting niet slecht zijn.

De beoogde woningen mogen ook geen belemmerende werking hebben op de toekomstige ontwikkelingsmogelijkheden van de omliggende bedrijven. De woningen mogen niet gebouwd worden binnen een geurhindercontour van een agrarisch bedrijf. Tevens moet een goed leefklimaat gewaarborgd kunnen worden. Deze aspecten worden in deel B van onderhavige bestemmingsplantoelichting toegelicht met betrekking tot de diverse locaties binnen het plangebied in samenhang met de beoogde herontwikkeling. Opgenomen is welke geurnorm voor de diverse planlocaties van toepassing is en er wordt toegelicht dat de beoogde woningen passen binnen de ruimte die er in het gebied is in het kader van de geurhinder.

3.6 Bedrijven en milieuzonering

Bij een ruimtelijke ontwikkeling dient rekening te worden gehouden met milieuzoneringen van bestaande en toekomstige bedrijven om zodoende de kwaliteit van het leefmilieu te handhaven en te bevorderen. Bij de milieuzonering wordt gebruik gemaakt van de door de Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG) opgestelde Lijst van Bedrijfsactiviteiten uit de handreiking “Bedrijven en milieuzonering”. Hierin wordt per bedrijfsoort aangegeven van welke milieu-invloed (in de vorm van geur, stof, geluid en gevaar) kan worden uitgaan en welke indicatieve afstand hierbij (minimaal) in acht wordt genomen. De richtafstanden voor ruimtelijke milieuzonering zoals opgenomen in de VNG-publicatie zijn gebaseerd op het omgevingstype ‘rustige woonwijk’. Bij een omgevingstype ‘gemengd gebied’ kunnen de richtstanden met één stap worden verkleind. In deel B van onderhavige bestemmingsplantoelichting zijn de diverse deellocaties binnen het plangebied getoetst aan de te hanteren richtafstanden in het kader van geur, stof, gevaar en geluid.

3.7 Natuur en ecologie

3.7.1 Flora- en faunawet

De Flora- en faunawet heeft tot doel in het wild levende planten en dieren te beschermen met het oog op de instandhouding van soorten. Deze wet heeft de beschermingsregels, zoals die ook in de Vogel- en Habitatrichtlijn zijn opgenomen, overgenomen en op de Nederlandse situatie toegepast. Bij de herziening van het bestemmingsplan waarbij functies gewijzigd worden, moet worden voorkomen dat conflicten met de Flora- en faunawet ontstaan en dient dus vooraf een beoordeling in het kader van de Flora- en faunawet plaats te vinden. In deel B van onderhavige bestemmingsplantoelichting zijn de diverse deellocaties getoetst in het kader van de Flora en fauna wet.

3.7.2 Vogel- en Habitatrichtlijnen

De Vogel- en Habitatrichtlijn is bedoeld ter bescherming van bedreigde levensgemeenschappen van planten en dieren en bedreigde soorten van planten en dieren en hun leefgebieden. Voor wat betreft de soortenbescherming zijn de Vogel- en Habitatrichtlijn geïmplementeerd in de Flora- en faunawet. Ten aanzien van de gebiedsbescherming is de Natuurbeschermingswet (1998) van toepassing. Plannen en projecten dienen eenduidig en integraal te worden getoetst op hun invloed op de te beschermen natuurwaarden in deze Vogel- en Habitatrichtlijngebieden. In de gemeente Bernheze en de in de omgeving van de deellocaties in het plangebied zijn geen Vogel- en/of Habitatrichtlijngebieden gelegen. Herontwikkeling van de deellocaties binnen het plangebied heeft geen invloed op Vogel- en Habitatrichtlijngebieden. Daarbij wordt met de beoogde ontwikkeling ook diverse intensieve veehouderijen gesaneerd. Met deze sanering vermindert de ammoniakdepositie.

3.8 Archeologie

3.8.1 Historie

De occupatie binnen de gemeente Bernheze is ontstaan op de rand van de beekdalen en de hoger gelegen zandgronden. In de periode tussen de 15^e en 18^e eeuw werden ten behoeve van de landbouw, woeste gronden ontgonnen grenzend aan de beekdalen. Vanaf het midden van de 19^e eeuw heeft grootschalige heideontginning tot forse uitbreiding van de landbouwgronden geleid. Voor de ontwikkeling van de nederzettingen binnen de gemeente Bernheze is met name de ligging aan belangrijke doorgaande routes tussen grotere plaatsen in de omgeving van belang. De oorspronkelijke dorpslinten die aan deze routes zijn ontstaan zijn waardevol als historische structuur. Daarnaast liggen in het buitengebied ook enkele bebouwingsconcentraties die cultuurhistorisch van belang zijn.

Binnen de gemeente Bernheze is de kern Heesch de hoofdkern en tevens de grootste kern. Heesch is gelegen op de overgang van de Peelhorst in het oosten, de jonge ontginningen in het zuiden en het dekzandlandschap in het noorden. Cultuurhistorisch waardevolle elementen in de kern zijn met name de oude dorpslinten. Rondom de kern liggen daarnaast ook nog enkele historische groenstructuren. Heeswijk-Dinther. Heeswijk en Dinther zijn ontstaan op de oeverwal die tussen de beekdalen van de Aa en de Leijgraaf is gelegen. De twee kernen zijn ontstaan op de brede dekzandrug, te midden van een complex van akkers en weilanden, waar een kleinschalige kampenlandschap is ontstaan. Door uitbreiding van de bebouwing op aangrenzende akkers zijn de kernen Heeswijk en Dinther aan elkaar gegroeid. In Heeswijk-Dinther hebben de oude linten een cultuurhistorische waarde. Daarnaast zijn de Abdij van Berne en diverse historische groenstructuren aan te merken als cultuurhistorisch waardevol.

Nistelrode maakt deel uit van een reeks van oude ontginningen op de Peelhorst, die lang de Peelrandbreuk liggen. De ruimtelijke structuur van Nistelrode wordt bepaald door lintbebouwing in een noord-zuidrichting, evenwijdig aan de Peelrandbreuk. Kenmerkend voor de ruimtelijke structuur zijn de buurtschappen Menzel, Donzel, Kantje en Maxend, die met Nistelrode zijn verbonden door een aaneengesloten lint van voornamelijk agrarische bebouwing. De historische linten die min of meer parallel aan de Peelrandbreuk lopen, hebben net als enkele landwegen ten westen van het dorp en enkele groenstructuren in het buitengebied, cultuurhistorische waarden. Loosbroek is een relatief jonge ontginningskern. Het dorp heeft een landschappelijk karakter en vrijwel het gehele dorp kent een sterke relatie met het buitengebied. Het landschap rondom de kern wordt gekenmerkt door natte en jonge ontginningen met een rationele verkaveling.

3.8.2 Archeologie

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

archeologische (verwachtings)waarden binnen deze diverse deellocaties. Geen van de te slopen bedrijfsgebouwen binnen het plangebied zijn cultuurhistorisch waardevol.

De aanwezigheid van archeologische sporen of resten in het plangebied kan nooit volledig worden uitgesloten. Mochten er tijdens de werkzaamheden binnen de diverse deellocaties in het plangebied toch archeologische waarden worden aangetroffen, dan geldt conform artikel 53 van de Monumentenwet uit 1988 (gewijzigd in 2007 met de Wet op de Archeologische Monumentenzorg) een meldingsplicht bij het bevoegd gezag, de gemeente Bernheze.

3.9 Water

3.9.1 Inleiding

Het doel van de watertoets is te waarborgen dat waterhuishoudkundige doelstellingen expliciet en op evenwichtige wijze in beschouwing worden genomen bij alle waterhuishoudkundig relevante plannen en besluiten. De watertoets is in het leven geroepen omdat met name het waterbeleid een wezenlijk andere oriëntatie heeft gekregen: van reageren naar anticiperen. Water heeft een aantal specifieke kwantitatieve en kwalitatieve eigenschappen waar de ruimtelijke ordening rekening mee moet houden. Een watertoets maakt de mogelijke negatieve invloeden van de initiatieven binnen het plangebied inzichtelijk. Tevens geeft de watertoets oplossingsrichtingen aan waarmee mogelijke optredende negatieve invloeden beperkt of ongedaan gemaakt kunnen worden. Het waterschap heeft een aantal principes gedestilleerd, die van belang zijn als vertrekpunt van het overleg tussen initiatiefnemer en waterbeheerder. Het plangebied valt onder het beheer van waterschap Aa en Maas. In onderhavige paragraaf wordt de algemene uitgangspunten voor de waterparagraaf bij een ruimtelijke ontwikkeling toegelicht. In deel B van onderhavige bestemmingsplantoelichting is per deellocatie een waterparagraaf opgenomen ten behoeve van het omgaan met (hemel)water op de diverse deellocaties.

3.9.2 Relevant beleid

Waterbeheerplan

Het waterbeheerplan van het waterschap is gericht op het streven naar een duurzame situatie op de lange termijn. Het beheer van de waterketen komt in beeld naast het tegemoet komen aan de wensen vanuit het bestaande grond- en watergebruik. In het waterbeheerplan wordt op hoofdlijnen aangegeven wat het waterschap de komende jaren gaat doen om het streefbeeld te bereiken, zoals verwoord in de nota Visie op water. De huidige situatie is daarbij het uitgangspunt. Een nadere invulling voor de beleidslijnen voor gebieden is niet opgenomen in het waterbeheerplan. Een gebiedsgerichte uitwerking dient plaats te vinden in nauwe samenwerking met betrokken partijen in een gebied. Afspraken over de te voeren maatregelen kunnen worden vastgelegd in overeenkomsten.

Keur

Voor waterhuishoudkundige ingrepen in het plangebied is de Keur Waterschap Aa en Maas van toepassing. De Keur is een waterschapsverordening die gebods- en verbodsbepalingen bevat met betrekking tot ingrepen die consequenties hebben voor de waterhuishouding en het water-

beheer. Op grond van de Keur is het onder andere verboden om handelingen te verrichten waarvoor het onderhoud, aanvoer, afvoer en/of berging van water kan worden belemmerd, zonder een ontheffing van het waterschap.

3.9.3 Principes waterschap Aa en Maas

3.9.3.1 Principes van het waterschap

Bij ruimtelijke ontwikkelingen, waaronder ver- en nieuwbouwplannen, hanteert het waterschap een aantal uitgangspunten ten aanzien van het duurzaam omgaan met water, die van belang zijn als vertrekpunt van het overleg tussen initiatiefnemer en waterbeheerder. Bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen dient de initiatiefnemer hier invulling aan te geven. Waterschap Aa en Maas hanteert onderstaande principes:

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

Per beleidspunt wordt het onderhavige plan getoetst aan het beleid van waterschap Aa en Maas.

3.9.3.2 Wateroverlastvrijbestemmen

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

3.9.3.3 Gescheiden houden van vuil water en schoon hemelwater

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

3.9.3.4 Doorlopen van de afwegingsstappen: 'hergebruik-infiltratie-buffering-afvoer'

In aansluiting op het landelijke beleid (NW4, WB21) hanteert het waterschap het beleid dat bij nieuwe plannen altijd onderzocht dient te worden hoe omgegaan kan worden met het schone hemelwater. Hierbij worden de afwegingsstappen "hergebruik - infiltratie - buffering - afvoer" (afgeleid van de trits "vasthouden - bergen - afvoeren") doorlopen. Hergebruik van hemelwater wordt voornamelijk overwogen bij grootschalige voorzieningen als scholen, kantoorgebouwen ed.

Voor particuliere woningen wordt dit, ook gezien de landelijke ervaringen met grijswatersystemen, niet gestimuleerd. Binnen grondwaterbeschermingsgebieden kunnen door de grondwater-beheerder (provincie) aanvullende kwalitatieve eisen gesteld worden in de Provinciale Milieu Verordening. Ook kan een vergunning nodig zijn van de grondwaterbeheerder.

3.9.3.5 Hydrologisch neutraal ontwikkelen

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

3.9.3.6 Water als kans

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

3.9.3.7 Meervoudig ruimtegebruik

"Er moet ruimte voor water gecreëerd worden, en m[^] zijn duur". Maar door bij de inrichting van een plangebied ruimte voor twee of meer doeleinden te gebruiken, is het "verlies" van m[^] als gevolg van de toegenomen ruimtevraag vanuit water te beperken. Zo is het in bepaalde gevallen mogelijk om het flauwe talud ook te gebruiken als onderhoudsstrook. Flauwe taluds geven veel ruimte voor buffering van water, maar zijn ook te gebruiken voor recreatieve doeleinden (een fietspad dat af en toe niet te gebruiken is).

3.9.3.8 Voorkomen van vervuiling

Bij de inrichting, het bouwen en het beheer van gebieden wordt het milieu belast. Vanuit zijn wettelijke taak ten aanzien van het waterkwaliteitsbeheer streeft het waterschap ernaar om nieuwe bronnen van verontreiniging zoveel mogelijk te voorkomen. Deze bronaanpak is ook verwoord in het Emissiebeheersplan. Het waterschap besteedt hier reeds aandacht aan in de fase van de watertoets, zodat dit aspect als randvoorwaarde kan worden meegenomen in het verdere ontwerpproces.

3.9.3.9 Waterschapsbelangen

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

- ruimteclaims voor waterberging
- ruimteclaims voor de aanleg van natte EVZ's en beekherstel
- aanwezigheid en ligging watersysteem
- aanwezigheid en ligging waterkeringen
- aanwezigheid en ligging van infrastructuur en ruimteclaims tbv de afvalwaterketen in beheer van het waterschap.

Indien deze belangen een rol spelen in het ruimtelijke plan dan zou hieraan in de toelichting, de regels en de verbeelding aandacht besteed moeten worden.

3.9.4 Kwaliteit van te lozen en infiltreren hemelwater

Om de kwaliteit van het hemelwater te garanderen dienen onderdelen welke met regenwater in aanraking kunnen komen, te worden vervaardigd of te bestaan uit niet-uitloogbare bouwmaterialen zoals kunststoffen of gecoat staal of aluminium (in plaats van zink, lood of asfalt etcetera). Door het gebruik van niet-uitloogende materialen komen geen verhoogde concentraties verontreinigende stoffen (DuBo-maatregelen) voor in het te infiltreren water. In de nieuwe situaties wordt alleen het huishoudelijk afvalwater geloosd op de riolering. Het schoon hemelwater wordt afgekoppeld van het drukriool en wordt overwegend geïnfiltreerd in de bodem. Het huishoudelijk afvalwater zal op de riolering worden geloosd. Enkel schoon regenwater mag worden geïnfiltreerd. Infiltratie van afgekoppelde verhardingen zoals opritten, parkeerplaatsen en terrassen mag niet verontreinigd zijn met chemische bestrijdingsmiddelen, olie, agressieve reinigingsmiddelen of andere verontreinigende stoffen.

4. BEELDKWALITEIT EN ERFINRICHTINGS-VOORWAARDEN

4.1.1 Inleiding

De gemeente Bernheze heeft een beeldkwaliteitsplan voor Ruimte voor Ruimte woningen opgesteld. Dit beeldkwaliteitsplan vervangt de welstandsnota voor de locaties waar de Ruimte voor Ruimte woningen worden gebouwd en wordt voor de welstandscommissie het toetsingskader bij het beoordelen van de beoogde Ruimte voor Ruimte woningen. Het beeldkwaliteitsplan is als bijlage bij onderhavige bestemmingsplantoelichting opgenomen. Dit beeldkwaliteitsplan wordt in onderhavig hoofdstuk samengevat weergegeven.

De (particuliere) Ruimte voor Ruimte woningen betreffen vaak geen projectmatige maar individuele bouwplannen. Het buitengebied is het landschappelijk raamwerk waarbinnen de nieuwe woningen moeten passen. In de gemeente Bernheze is het landschapsbeeld rijk en gevarieerd. Er zijn ook verschillen in landschapstypen te vinden. Het fijnmazige en besloten landschap rond Heeswijk-Dinther wordt gevolgd door een open een weids landschap rond Loosbroek. De dynamiek die dit oplevert is het kenmerk van het buitengebied in Bernheze. De verschillende ruimtelijke eenheden en functies zijn opgehangen aan het wegenpatroon. Dit wegenpatroon loopt soms slingerend met vele vertakkingen door het landschap. De gemeente Bernheze heeft voor de bebouwingsconcentraties een karakterschets opgesteld waaruit het volgende blijkt:

- er is een mix van functies aanwezig;
- de verschillende functies zijn 'opgehangen' aan de wegenstructuur;
- de functies hebben groene randen waardoor groene kamers ontstaan;
- er zijn doorzichten op onbebouwde plekken in clusters en kernranden;
- de groene randen in kernranden verzachten de overgang naar het dorp;
- de bebouwingsclusters gaan op in het landschap;
- de woningen hebben een lage goot en grote kap;
- de woningen hebben een landelijke uitstraling met vaak een agrarische achtergrond;
- woningen zijn gebouwd met natuurlijke materialen als baksteen, hout, pannen en riet.

De inpassing van de beoogde Ruimte voor Ruimte woningen is binnen de kwaliteiten van het landschap mogelijk. Er dienen hier enkele ontwerpuitgangspunten gehanteerd te worden. De woningen bestaan uit een lage onderbouw met grote kap. De perceelsgrenzen moeten groen worden ingepast. Ondanks de verschillende landschapstypen zijn woningen altijd groen ingepakt. Dit levert de groene bebouwingsclusters en kernranden op. De woningen spelen zo een rol in het groen afbakenen van de groene kamers. Omdat de Ruimte voor Ruimte woningen op grote percelen staan (met een oppervlakte van gemiddeld circa 1.000 m²) en een grote inhoudsmaat hebben (met een inhoud van maximaal 1.000 m³) en in een groene omgeving staan zijn er twee woningtypes mogelijk; dit zijn boerderijen en landhuizen. Deze woningtypen worden hierna individueel nader toegelicht.

4.1.2 Boerderij

Een woning met woningtype boerderij heeft een ruime opzet en bestaat uit een enkelvoudige massa. Het gebouw is gericht op functioneel en agrarisch gebruik. Het gebouw heeft een landelijke uitstraling, waarbij de hoofdvorm bestaat uit één laag met een grote kap. Een boerderij is gelegen aan de straat en heeft een rechthoekig grondvlak met mogelijke ondergeschikte uit- en aanbouwen. Het gebouw is rustig vormgegeven en heeft een sobere detaillering.

De terreinindeling is rationeel. De erfinrichting bestaat uit stoepen, weide, groentetuin en hagen. Er is sprake van een clustering met bijgebouwen om een erf. De bijgebouwen staan dichtbij de hoofdbebouwing. Figuur 27 geeft een beeld van mogelijke verschijningsvormen van het woontype boerderij.



Figuur 27. Verschijningsvormen van het woningtype boerderij (voor de bronvermelding zie het beeldkwaliteitsplan Ruimte voor Ruimte woningen).

In het beeldkwaliteitsplan is een toetsingstabel opgenomen voor de woningen met als woningtype boerderij. Deze toetsingstabel geeft een beeld van de voorwaarden voor de ontwikkeling van de woning. De toetsingstabel is opgenomen in figuur 28.

Toetsingstabel Boerderij

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

Tuin	Functioneel erf met stoepen en een grindstrook tegen opspattend regenwater. Rationele indeling. Elementen als moestuin, siertuin en boomgaard of hakhoutbosje met inheemse soorten worden gescheiden door hagen	Niet
------	---	------

Figuur 28. Toetsingstabel uit het beeldkwaliteitsplan Ruimte voor Ruimte woningen voor de verschijningsvorm 'boerderij'.

4.1.3 Landhuis

Een landhuis bestaat uit een samengestelde massa, met een complex kappenplan en goot-verspringing. sierelementen en een landelijke uitstraling. De bebouwing bestaat uit één laag met een grote kap. Het gebouw is voorzien van gootverhoging, uitsparingen en verdraaiingen in de kap. Er zijn accenten aan de gevel aanwezig. Een landhuis is verder van de straat gelegen en heeft een grote landschappelijke siertuin. Het gebouw is voorzien van opvallende elementen als een schoorsteen en dakkapellen. Een landhuis is gericht op woongenot en comfort. Bijgebouwen zijn gesitueerd achter in de tuin en aan de rand van het perceel. Figuur 29 geeft voorbeelden van de verschijningsvormen van een woning met het type landhuis.





Figuur 29. Verschijningsvormen van het woningtypen landhuis (voor de bronvermelding zie het beeldkwaliteitsplan Ruimte voor Ruimte woningen).

In het beeldkwaliteitsplan is een toetsingstabel opgenomen voor de woningen met als woningtype landhuis. Deze toetsingstabel geeft een beeld van de voorwaarden voor de ontwikkeling van de woning. De toetsingstabel is opgenomen in figuur 30.

Toetsingstabel Landhuis

Beoordelingsaspecten			Toetsing
Hoofdaspecten	Type bebouwing	Vrijstaande woning, maximaal 1.000 m ³ ruime percelen van circa 2.000 m ²	Streng
	Plaatsing, situering, oriëntatie	Op grote afstand van de weg. Voorgevel 25 meter uit de voorste perceelsgrens. Oriëntatie op de weg. Afstand tot de zijdelingse perceelsgrens minimaal 10 meter.	Streng
	Massaopbouw	1 laag met kap, hoogteaccenten mogelijk bij massadelen. Goothoogte tot 3,5 meter, steile kap > 45°	Streng
	Gevelopbouw	Evenwichtig opbouw	Regulier
	Materiaalgebruik (hoofdvlakken)	Baksteen en pannendak of riet, incidenteel kunnen hout, golfplaat of moderne materialen worden toegepast mits dit het totaalbeeld een hogere esthetische kwaliteit oplevert	Regulier
	Kleurgebruik (hoofdvlakken)	Gedekte kleuren in naturel of aarde tinten	Regulier
Deelaspecten	Samenstelling massa	Samengesteld	Regulier
	Gevelindeling	Traditioneel	Soepel
	Plasticiteit gevel	Gevarieerd	Soepel

Detailaspecten	Materiaalgebruik (onderdelen)	Kozijnen: hout of houtgelijkend materialen Ondergeschikte onderdelen of gevelvlakken: hout, zink en moderne materialen	Soepel
	Kleurgebruik (onderdelen)	Passend bij het pallet van de hoofdvlakken	Soepel
	Detailering	Uitgebreid	Soepel
Specifieke aspecten	Bebouwingscluster / kernrandzone	De landhuizen passen in een landgoedachtige omgeving. De kernrandzone is er in sommige gevallen voldoende ruimte, in bebouwingsclusters is deze ruimte niet vaak aanwezig. Mits de stedenbouwkundige context aanleiding geeft voor het type landhuis met een teruggelegen rooilijn is dit woningtype in bebouwingscluster en kernrandzone mogelijk.	Streng
	Bijgebouwen	Vrije plaatsing op het perceel mogelijk. Geen dakkapellen op bijgebouwen, voldaan moet worden aan de bijgebouwenregeling.	Regulier
	Erfafscheiding	Groen, borders of hagen	Regulier
	Tuin	Landschapstuin of siertuin. Niet symmetrisch maar vloeiende lijnen. Siertuin met gazon en kleurrijke borders en vijvers. Exoten en inheemse soorten mogelijk.	Niet

Figuur 30. Toetsingstabel uit het beeldkwaliteitsplan Ruimte voor Ruimte woningen voor de verschijningsvorm 'landhuis'.

5. JURIDISCHE VORMGEVING

5.1 Planstukken

Het bestemmingsplan 'Ruimte voor Ruimte gemeente Bernheze 2011' bestaat uit een verbeelding en regels en gaat vergezeld van onderhavige bestemmingsplantoelichting (deel A en deel B) met bijlagen hierbij.

5.2 Toelichting op de analoge verbeelding

De analoge verbeeldingen bestaan uit tien planverbeeldingen, getekend op een bijgewerkte en digitale kadastrale ondergrond, schaal 1:1000. De bestemming 'Agrarisch' is aangegeven, evenals de plangrens en de aanduidingen 'bouwvlak', 'specifieke vorm van wonen - ruimte voor ruimte' en 'wonen'.

5.3 Toelichting op de regels

De planregels zijn verdeeld in vier hoofdstukken. Hoofdstuk 1 geeft de inleidende regels met daarin de begrippen en de wijze van meten. In hoofdstuk 2 zijn de bestemmingsplanregels weer-gegeven. In dit hoofdstuk worden de op de verbeelding opgenomen bestemmingen geregeld. In hoofdstuk 3 zijn algemene regels opgenomen waaronder de anti-dubbeltelbepaling en algemene regels voor afwijken bij omgevingsvergunning. In hoofdstuk 4 zijn de overgangsregels en is de slotregel opgenomen. Hierna volgt een toelichting per hoofdstuk. Voor de systematiek van de regels is aangesloten bij het voorontwerpbestemmingsplan Buitengebied van de gemeente Bernheze.

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

In dit artikel zijn de bepalingen (begrippen) opgenomen welke in het algemene spraakgebruik onvoldoende vast gedefinieerd zijn en waarbij derhalve verschillen in interpretatie bij toepassing van de planregels voor kan komen. Voor de begrippen is aangesloten bij de SVBP2008 en het voorontwerpbestemmingsplan Buitengebied.

Artikel 2 Wijze van meten

In dit artikel wordt aangegeven op welke manier hoogte, lengte, inhoud en oppervlakte van bouw-werken en percelen gemeten moeten worden. Bij de wijze van meten is aangesloten op de SVBP2008.

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

De regels in een bestemming zijn conform de SVBP2008 (indien van toepassing) als volgt opgebouwd en benoemd:

1. Bestemmingsomschrijving;
2. Bouwregels;
3. Nadere eisen;
4. Afwijken van de bouwregels;
5. Specifieke gebruiksregels;
6. Afwijken van de gebruiksregels;
7. Wijzigingsbevoegdheid.

Een bestemmingsregel hoeft niet alle elementen te bevatten. Dit verschilt per bestemming. In de bestemmingsomschrijving wordt een omschrijving gegeven van de aan de gronden toegekende functies. Als eerste wordt de hoofdfunctie aangegeven. Indien er sprake is van andere aan de grond toegekende functies, worden deze daarna omschreven. In de bouwregels wordt bepaald aan welke voorwaarden de bebouwing moet voldoen. Voor zover nodig wordt een onderscheid gemaakt in woningen, bijgebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, waardoor een toetsing van de aanvraag om omgevingsvergunning overzichtelijk is.

In de planregels betreft hoofdstuk 2 de regels inzake de bestemming 'Agrarisch' (artikel 3) en de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie' (artikel 4).

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Artikel 5 Antidubbeltelbepaling

In dit artikel zijn regels opgenomen ten opzichte van de voorkoming van het dubbeltellen van gronden bij het toestaan van een bouwplan, bij het beoordelen van latere bouwplannen.

Artikel 6 Algemene bouwregels

In dit artikel is een verbod voor het bouwen in strijd met de bestemming opgenomen.

Artikel 7 Algemene gebruiksregels

In dit artikel is een verbod voor het gebruik van de gronden in strijd met de bestemming opgenomen.

Artikel 8 Algemene regels voor afwijken bij omgevingsvergunning

In artikel 8 zijn regels gegeven voor het toepassen van algemene afwijkingsregels voor geringe afwijkingen zoals beschreven in de regels.

Artikel 9 Algemene wijzigingsregels

In artikel 9 zijn regels gegeven wijziging van het bestemmingsplan.

Hoofdstuk 4 Overgangs en slotregels

Artikel 10 Overgangsrecht

In artikel 10 wordt omschreven hoe wordt omgegaan met het bestaand gebruik en met de bestaande bebouwing ten tijde van de inwerkingtreding van het bestemmingsplan.

Artikel 11 Slotregel

In artikel 11 worden de regels worden aangehaald als 'Regels van het bestemmingsplan Ruimte voor Ruimte gemeente Bernheze 2011'.

5.4 Toelichting op de bestemming**5.4.1 Agrarisch**

De voor 'Agrarisch' aangewezen gronden zijn bestemd voor agrarisch grondgebruik, een agrarisch bedrijf ter plaatse van de aanduiding 'agrarisch bedrijf', burgerwoningen ter plaatse van de aanduidingen 'specifieke vorm van wonen – ruimte voor ruimte', 'wonen', verkeersvoorzieningen, waterhuishoudkundige doeleinden, groenvoorzieningen en behoud van landschapselementen. De woningen die ter plaats van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen' mogen worden opgericht mogen een inhoud hebben van maximaal 1.000 m³. Bij de woningen zijn bijgebouwen toegestaan met een oppervlakte van maximaal 100 m². Buiten de aanduiding 'wonen' zijn op deze gronden slechts gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, toegestaan.

5.4.2 Waarde - Archeologie

De voor 'Waarde – Archeologie' bestemde gronden zijn bestemd voor de bescherming van archeologische waarden.

6. UITVOERBAARHEID

6.1 Economische uitvoerbaarheid

Onderhavig bestemmingsplan is opgesteld naar aanleiding van een aantal verzoeken van initiatiefnemers voor herontwikkeling van hun locaties in het kader van de regeling Ruimte voor Ruimte. Deze locaties voor deze individuele verzoeken worden tezamen in onderhavig bestemmingsplan herbestemd. De initiatiefnemers zijn zich ervan bewust dat alle kosten die gemaakt worden in of ten behoeve van de procedure en de uitvoering voor rekening van de initiatiefnemers komen. Dit betreft onder meer de kosten voor de benodigde onderzoeken, de kosten voor het opstellen het bestemmingsplan en de legeskosten die voldaan dienen te worden. De initiatiefnemers zullen voor vaststelling van onderhavig bestemmingsplan anterieure overeenkomsten met de gemeente Bernheze sluiten. Door de initiatiefnemers wordt tevens een planschadeverhaalsovereenkomst gesloten met de gemeente Bernheze waarin is bepaald dat de initiatiefnemer de eventuele kosten voor planschade voor rekening neemt.

6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Het bestemmingsplan zal conform de wettelijke vereisten kenbaar worden gemaakt. Naar aanleiding van zienswijzen op het bestemmingsplan vindt een heroverweging op deze onderdelen plaats en kan besloten worden onderhavig bestemmingsplan op een aantal punten te wijzigen.

7. OVERLEG INSPRAAK ZIENSWIJZEN EN PROCEDURE

7.1 Overleg

Het waterschap, de VROM-inspectie Zuid en de provincie Noord-Brabant zijn in het kader van dit bestemmingsplan betrokken in het vooroverleg. Vooroverleg reacties zijn ontvangen van Waterschap Aa en Maas en van de Ontwikkelingsmaatschappij Ruimte voor Ruimte. De reactie van het Waterschap heeft geleid tot aanvulling van de waterparagrafen in onderhavige bestemmingsplantoelichting en in deel b van onderhavige bestemmingsplantoelichting. De vooroverlegreacties zijn als bijlage bij onderhavige bestemmingsplantoelichting gevoegd.

7.2 Inspraak

In de Gemeentewet is bepaald dat de gemeenteraad een inspraak verordening dient vast te stellen waarin geregeld wordt op welke wijze ingezetenen en andere belanghebbenden bij de voorbereiding van een bestemmingsplan worden betrokken. In de inspraakverordening is aangegeven dat inspraak wordt verleend wanneer dit wettelijk verplicht is. Daarnaast kan elk bestuursorgaan ten aanzien van zijn eigen bevoegdheden besluiten of inspraak wordt verleend. Voor onderhavig bestemmingsplan wordt wegens omvang van het plan en de aard van de ontwikkeling geen inspraak verleend.

7.3 Zienswijzen

Onderhavig bestemmingsplan wordt voor zes weken ter zienswijzen gelegd. Na de terinzagelegging wordt onderhavige paragraaf nader ingevuld.

7.4 Procedure

De bestemmingsplanprocedure conform de Wro wordt beschreven in afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht. In de Wro zijn hierop nog enkele wijzigingen beschreven. Samengevat is de bestemmingsplanprocedure als volgt:

- het ontwerpbestemmingsplan ligt gedurende 6 weken ter inzage;
- gedurende deze periode kan een ieder schriftelijke of mondelinge zienswijzen naar voren brengen aan de gemeenteraad;
- binnen twaalf weken na de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan stelt de gemeenteraad het bestemmingsplan vast;
- de vaststelling van het bestemmingsplan dient binnen twee weken na de vaststelling bekend gemaakt te worden behoudens de hieronder genoemde uitzonderingen;
 - Gedeputeerde Staten of de Inspecteur van VROM hebben een zienswijze ingediend en deze zienswijze is niet of niet volledige door de gemeenteraad meegenomen in het vastgestelde bestemmingsplan.

- De gemeenteraad heeft bij de vaststelling van het bestemmingsplan ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan - met uitzondering van het overnemen van de zienswijzen van Gedeputeerde Staten of de inspecteur van VROM-wijzigingen aangebracht.

Is één van bovenstaande twee gevallen aan de orde, dan mag het besluit tot vaststelling van het bestemmingsplan pas bekend zijn gemaakt nadat zes weken zijn verstreken.

Crijs Rentmeesters BV

Witvrouwenbergweg 12

5711 CN Someren

T: 0493 – 47 17 77

F: 0493 – 47 28 88

E: info@crijs-rentmeesters.nl

I: www.crijs-rentmeesters.nl

ONTWERPBESTEMMINGSPLAN

TOELICHTING DEEL B

RUIMTE VOOR RUIMTE

GEMEENTE BERNHEZE

Crijns Rentmeesters bv

mr. E.G.H. Göertz & E. Cadée

concept ontwerp : 29 maart 2011, aangevuld 10 mei 2011

ontwerp : 6 juni 2011, aangevuld en gepubliceerd d.d. 4 juli 2011

INHOUD

DEEL B TOETS DEELLOCATIES PLANGEBIED

1 ACHTERSTE GROES 5 HEESCH	11
1.1 Inleiding	11
1.2 Huidige situatie in het plangebied.....	11
1.3 Beoogde situatie in het plangebied	12
1.4 Bodemkwaliteit.....	12
1.5 Wegverkeerslawaaï	13
1.6 Externe veiligheid	13
1.7 Bedrijven en milieuzonering	14
1.8 Toets aan Wet geurhinder en veehouderij	15
1.9 Flora en fauna waarden.....	19
1.10 Archeologische waarden	20
1.11 Waterparagraaf.....	21
1.12 Nadere beeldkwaliteit en landschappelijke inpassing	22
1.13 Bouwtitel Ruimte voor Ruimte	22
1.14 Conclusies	23
 2. DERPTWEG 12 VORSTENBOSCH	 25
2.1 Inleiding	25
2.2 Huidige situatie in het plangebied.....	25
2.3 Beoogde situatie in het plangebied	27
2.4 Bodemkwaliteit.....	28
2.5 Wegverkeerslawaaï	29
2.6 Externe veiligheid	29
2.7 Bedrijven en milieuzonering	30
2.8 Toets aan Wet geurhinder en veehouderij	30
2.9 Flora en fauna waarden.....	32
2.10 Archeologische waarden	33
2.11 Waterparagraaf.....	35
2.12 Nadere beeldkwaliteit en erfinrichtingsvoorwaarden.....	36
2.13 Bouwtitel Ruimte voor Ruimte	37
2.14 Conclusies	37
 3. DORPSSTRAAT 84 LOOSBROEK.....	 39
3.1 Inleiding	39
3.2 Huidige situatie in het plangebied.....	39
3.3 Beoogde situatie in het plangebied	41
3.4 Bodemkwaliteit.....	42
3.5 Wegverkeerslawaaï	42
3.6 Externe veiligheid	43
3.7 Bedrijven en milieuzonering	43

3.8	Toets aan Wet geurhinder en veehouderij	43
3.9	Flora en fauna waarden.....	44
3.10	Archeologische waarden	46
3.11	Waterparagraaf.....	46
3.12	Nadere beeldkwaliteit en erfinrichtingsvoorwaarden	49
3.13	Bouwtitel Ruimte voor Ruimte	50
3.14	Conclusies	50
4.	KAMPWEG 7 VORSTENBOSCH.....	51
4.1	Inleiding	51
4.2	Huidige situatie in het plangebied.....	51
4.3	Beoogde situatie in het plangebied	53
4.4	Bodemkwaliteit.....	54
4.5	Wegverkeerslawaaï	56
4.6	Externe veiligheid	57
4.7	Bedrijven en milieuzonering	58
4.8	Toets aan Wet geurhinder en veehouderij	60
4.9	Flora en fauna waarden.....	61
4.10	Archeologische waarden	63
4.11	Waterparagraaf.....	63
4.12	Nadere beeldkwaliteit en erfinrichtingsvoorwaarden	66
4.13	Bouwtitel Ruimte voor Ruimte	67
4.14	Conclusies	67
5.	KLEIN KANTJE 13 NISTELRODE	69
5.1	Inleiding	69
5.2	Huidige situatie op de planlocatie.....	69
5.3	Beoogde situatie in het plangebied	71
5.4	Bodemkwaliteit.....	71
5.5	Wegverkeerslawaaï	72
5.6	Externe veiligheid	73
5.7	Bedrijven en milieuzonering	73
5.8	Toets aan Wet geurhinder en veehouderij	73
5.9	Flora en fauna waarden.....	75
5.10	Archeologische waarden	76
5.11	Waterparagraaf.....	76
5.12	Nadere beeldkwaliteit en erfinrichtingsvoorwaarden	76
5.13	Bouwtitel Ruimte voor Ruimte	77
5.14	Conclusies	77
6.	LANGENBERGSESTRAAT 8 HEESWIJK-DINTHER	79
6.1	Inleiding	79
6.2	Huidige situatie in het plangebied.....	79
6.3	Beoogde situatie in het plangebied	80
6.4	Bodemkwaliteit.....	80
6.5	Wegverkeerslawaaï	81

6.6	Externe veiligheid	82
6.7	Bedrijven en milieuzonering	82
6.8	Toets aan Wet geurhinder en veehouderij	82
6.9	Flora en fauna waarden.....	85
6.10	Archeologische waarden	86
6.11	Waterparagraaf.....	87
6.12	Nadere beeldkwaliteit en erfinrichtingsvoorwaarden	89
6.13	Bouwtitel Ruimte voor Ruimte	89
6.14	Conclusies	89
7.	LELIESTRAAT ONGENUMMERD HEESCH.....	91
7.1	Inleiding	91
7.2	Huidige situatie in het plangebied.....	91
7.3	Beoogde situatie op de planlocatie.....	92
7.4	Bodemkwaliteit.....	93
7.5	Wegverkeerslawaaï	93
7.6	Externe veiligheid	94
7.7	Bedrijven en milieuzonering	95
7.8	Toets aan Wet geurhinder en veehouderij	95
7.9	Flora en fauna waarden.....	96
7.10	Archeologische waarden	97
7.11	Waterparagraaf.....	98
7.12	Nadere beeldkwaliteit en erfinrichtingsvoorwaarden	101
7.13	Bouwtitel Ruimte voor Ruimte	101
7.14	Conclusies	102
8.	NISTELRODESEWEG 53 HEESCH	103
8.1	Inleiding	103
8.2	Huidige situatie in het plangebied.....	103
8.3	Beoogde situatie in het plangebied	104
8.4	Bodemkwaliteit.....	105
8.5	Wegverkeerslawaaï	106
8.6	Externe veiligheid	106
8.7	Bedrijven en milieuzonering	107
8.8	Toets aan Wet geurhinder en veehouderij	108
8.9	Flora en fauna waarden.....	109
8.10	Archeologische waarden	110
8.11	Waterparagraaf.....	111
8.12	Nadere beeldkwaliteit en erfinrichtingsvoorwaarden	113
8.13	Bouwtitel Ruimte voor Ruimte	114
8.14	Conclusies	114
9.	NAAST PATER VAN DEN ELSENSTRAAT 1A HEESWIJK -DINTHER.....	115
9.1	Inleiding	115
9.2	Huidige situatie in het plangebied.....	115
9.3	Beoogde situatie in het plangebied	116

9.4	Bodemkwaliteit.....	117
9.5	Wegverkeerslawaaï	117
9.6	Externe veiligheid	118
9.7	Bedrijven en milieuzonering	118
9.8	Toets aan Wet geurhinder en veehouderij	119
9.9	Flora en fauna waarden.....	119
9.10	Archeologische waarden	120
9.11	Waterparagraaf.....	122
9.12	Nadere beeldkwaliteit en erfinrichtingsvoorwaarden.....	122
9.13	Bouwtitel Ruimte voor Ruimte	123
9.14	Conclusies	123
10.	WATERSTEEG 1 VORSTENBOSCH.....	125
10.1	Inleiding	125
10.2	Huidige situatie in het plangebied.....	125
10.3	Beoogde situatie in het plangebied	126
10.4	Bodemkwaliteit.....	127
10.5	Wegverkeerslawaaï	127
10.6	Externe veiligheid	128
10.7	Bedrijven en milieuzonering	128
10.8	Toets aan Wet geurhinder en veehouderij	128
10.9	Flora en fauna waarden.....	128
10.10	Archeologische waarden	130
10.11	Waterparagraaf.....	130
10.12	Nadere beeldkwaliteit en erfinrichtingsvoorwaarden.....	132
10.13	Bouwtitel Ruimte voor Ruimte	132
10.14	Conclusies	132
11.	WIJSTSTRAAT/BINNENWEG HEESCH.....	133
11.1	Inleiding	133
11.2	Huidige situatie in het plangebied.....	133
11.3	Beoogde situatie in het plangebied	134
11.4	Bodemkwaliteit.....	136
11.5	Wegverkeerslawaaï	137
11.6	Externe veiligheid	137
11.7	Bedrijven en milieuzonering	138
11.8	Toets aan Wet geurhinder en veehouderij	138
11.9	Flora en fauna waarden.....	138
11.10	Archeologische waarden	139
11.11	Waterparagraaf.....	140
11.12	Nadere beeldkwaliteit en erfinrichtingsvoorwaarden.....	142
11.13	Bouwtitel Ruimte voor Ruimte	144
11.14	Conclusies	144

12. ZANDSTRAAT 1 HEESWIJK-DINTHER	145
12.1 Inleiding	145
12.2 Huidige situatie in het plangebied.....	145
12.3 Beoogde situatie in het plangebied	146
12.4 Bodemkwaliteit.....	147
12.5 Wegverkeerslawaaï	148
12.6 Externe veiligheid	148
12.7 Bedrijven en milieuzonering	149
12.8 Toets aan Wet geurhinder en veehouderij	149
12.9 Flora en fauna waarden.....	150
12.10 Archeologische waarden	151
12.11 Waterparagraaf.....	152
12.12 Nadere beeldkwaliteit en erfinrichtingsvoorwaarden.....	153
12.13 Bouwtitel Ruimte voor Ruimte	153
12.14 Conclusies	153

BIJLAGEN:

Achterste Groes 5 Heesch:

- Verkennend bodemonderzoek; NIPA Milieutechniek, d.d. 13 maart 2008, rapportnummer 08.10243;
- Haalbaarheidsonderzoek geluid; Agel Adviseurs, d.d. 28 januari 2010; rapportnummer 20090343-01;
- Verkennend archeologisch onderzoek; Synthegra bv, d.d. 8 september 2009, rapportnummer S090305;

Derptweg 12 Vorstenbosch:

- Haalbaarheidstoets (milieu-onderbouwing), Amitec, 12 april 2011, kenmerk 11.401-WRO.03;
- Historisch bodemonderzoek, Amitec, 8 februari 2011; kenmerk 44.401-NEN.01;
- Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï; Amitec, 24 februari 2011, kenmerk 11.906.FB.w-1;
- Geuronderzoek, Amitec, 12 april 2011, kenmerk 11.906-Geur.02.

Dorpsstraat 84 Loosbroek:

- Verkennend bodemonderzoek; Milon, d.d. 25 februari 2008, rapportnummer 20111143;
- Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï; Schoonderbeek en Partners Advies BV; 11 maart 2011; rapportnummer 20110095.R01;
- Ecologische quick scan flora en fauna, Buro Maerlant, d.d. 28 februari 2011;

Kampweg 7 Vorstenbosch

- Verkennend bodemonderzoek; G&O Consult; d.d. 28 februari 2011, rapportnummer 3212bo0111;
- Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï, G&O Consult; d.d. 28 februari 2011; d.d. 3212ao0311;
- Flora en fauna quick scan, Exlan Consultants, 14 april 2011, rapportnummer EZ.11.0450;
- Geuronderzoek; G&O Consult; d.d. 18 april 2011; rapportnummer 3212GO0111v2.

Klein Kantje 13 Nistelrode

- Verkennend bodemonderzoek; G&O Consult; d.d. 29 oktober 2009, rapportnummer 273bo0109;
- Analyse grondwater verkennend bodemonderzoek; G&O consult, d.d. 14 oktober 2009, kenmerk 2973bo0190;
- Akoestisch onderzoek; G&O Consult, d.d. 29 september 2009, rapportnummer 2973ao0109;
- Quick scan flora en fauna; Geling Advies B.V., 30 september 2009, projectnummer 06.09.216;
- Advies Monumenthuis Brabant b.v.; d.d. 18 juni 2009, kenmerk 2009.162.

Langenbergseweg 8 Heeswijk-Dinther

- Verkennend bodemonderzoek; M&A Milieu Adviesbureau BV, d.d. 14 september 2009, rapportnummer 29-LLa8-vo-01;
- Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï; M&A Milieu Adviesbureau BV, d.d. 15 september 2009, rapportnummer 29-LLa8-wl-v1;
- Aanvullende stukken milieuonderzoek (geluid en geur); Adviesbureau Van Gerwen v.o.f., 20 januari 2010;
- Natuurwaardenonderzoek; M&A Milieu Adviesbureau BV, d.d. 16 september 2009, rapportnummer 29-La8-nw-v1;
- Quick scan archeologie, M&A Milieu Adviesbureau BV, d.d. 16 september 2009;

Leliestraat ongenummerd Heesch

- Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï; M&A Milieuadviesbureau BV, d.d. 25 februari 2011; rapportnummer 211-HLe-wl-v1;
- Natuurwaardenonderzoek; M&A Milieu Adviesbureau BV, d.d. 25 februari 2011, rapportnummer 211-HLe-nw-v1
- Archeologische bureau onderzoek en inventariserend veldonderzoek; Econsultancy; d.d. 12 april 2011; rapportnummer 11025180;

Nistelrode 53 Heesch

- Vooronderzoek Bodem; Econsultancy, d.d. 18 april 2011, projectnummer 11013069;
- Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï; Adviesburo Van der Boom, d.d. 17 februari 2011; opdrachtnummer 11-055;
- Quick scan flora en fauna; Econsultancy d.d. 22 februari 2011; rapportnummer 11013071;
- Archeologisch bureauonderzoek en verkennend booronderzoek; Econsultancy; d.d. 16 februari 2011; rapportnummer 11013070.

(Naast) Pater van den Elsenstraat 1a Heeswijk-Dinther

- Verkennend bodemonderzoek; M&A Milieu Adviesbureau BV, d.d. 14 september 2009, rapportnummer 29-LLa8-vo-01;
- Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï; M&A Milieuadviesbureau; d.d. 2 mei 2011; rapportnummer 211-HPE-wl-v1.

Watersteeg 1 Vorstenbosch

- Geuronderzoek; ZLTO Advies, d.d. 29 december 2009;
- Duurzaamheidstoets; ZLTO Advies, d.d. 16 maart 2009;

Wijststraat/Binnenweg Heesch

- Verkennend bodemonderzoek; Milon BV, d.d. 18 maart 2011, projectnummer 20101683;
- Quick scan flora en fauna; Buro Maerlant, d.d. 18 maart 2011;
- Bureauonderzoek Archeologie; Synthegra BV; d.d. 3 november 2010, projectnummer S100235;
- Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï; Schoonderbeek Partners Advies BV; 26 april 2011, rapportnummer 20110254.R01.

Zandstraat 1 Heeswijk-Dinther

- Verkennend bodemonderzoek; Milon BV, d.d. 28 februari 2011, projectnummer 20111109;
- Akoestisch onderzoek, Amitec, d.d. 1 maart 2011; kenmerk 11.905-FB.w-1;
- Quick scan flora en fauna; Eelerwoude; d.d. 21 februari 2011; kenmerk 4599-1;
- Watertoets; Milon BV; d.d. 28 februari 2011; projectnummer 20111139;

SEPARATE BIJLAGEN:

- Bewijsstukkendossiers Ruimte voor Ruimte; PM.

1. ACHTERSTE GROES 5 HEESCH

1.1 Inleiding

De heer Van der Wielen is initiatiefnemer en eigenaar van het plangebied. Bij schrijven d.d. 11 mei 2009 heeft het College van burgemeester en wethouders principemedewerking verleend voor de ontwikkeling van één Ruimte voor Ruimte woning binnen op de planlocatie, met inachtneming van de in de principemedewerking opgenomen voorwaarden. Uit de aangeleverde onderzoeken en onderhavig hoofdstuk blijkt dat voldaan wordt aan deze voorwaarden. De ruimtelijke onderbouwing voor herontwikkeling van het plangebied is aan de gemeente Bernheze aangeleverd door Crijns Rentmeesters bv. Onderhavig hoofdstuk is gebaseerd op deze ruimtelijke onderbouwing en de aangeleverde onderzoeken.

1.2 Huidige situatie in het plangebied

De planlocatie is gelegen aan de Achterste Groes ongenummerd, nabij nummer 5 te Heesch, in het buurtschap Zoggel. Dit buurtschap is gelegen ten oosten van de kern Heesch. De planlocatie heeft een grootte van 1.000 m². Het perceel is 25 meter breed en 40 meter diep. Het plangebied is in agrarisch gebruik, Figuur 1 betreft een topografisch en luchtfoto overzicht van het plangebied en de omgeving.



Figuur 1. Overzicht ligging plangebied.

Het plangebied betreft het kadastrale perceel: Gemeente Heesch, sectie F, nummer 424 (gedeeltelijk). Figuur 2 geeft een kadastraal overzicht van het plangebied weer, evenals een luchtfoto waarop het plangebied is weergegeven.



Figuur 2. Kadastraal overzicht planlocatie aan de Achterste Groes 5 te Heesch.

1.3 Beoogde situatie in het plangebied

In het plangebied wordt één Ruimte voor Ruimte woning ontwikkeld.

1.4 Bodemkwaliteit

Voor de bouw van een woning is een verkennend bodemonderzoek conform de NEN 5740 uitgevoerd. Dit onderzoek is door de initiatiefnemer uitbesteed aan: NIPA Milieutechniek te Oss. Dit onderzoeksrapport d.d. 13 maart 2008 met rapportnummer 08.10243 behoort als bijlage bij deze bestemmingsplantoelichting. De conclusies en aanbevelingen uit het onderzoeksrapport zijn hieronder opgenomen.

“Conclusies en aanbevelingen:

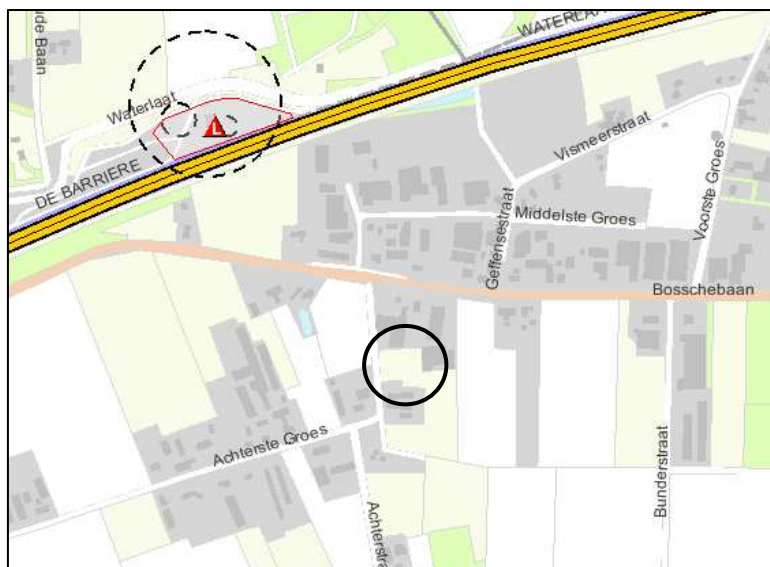
Uit de resultaten van het verkennend bodemonderzoek uitgevoerd op het perceel Achterste Groes 5 te Heesch, kadastraal bekend onder gemeente Heesch, sectie F, nummer 424, blijkt dat de bodem niet noemenswaardig is verontreinigd. Op de locatie zijn maximaal licht verhoogde gehalten in het grondwater aangetoond. Op basis van de beschikbare gegevens kan geconcludeerd worden dat de hypothese, zoals verwoord in hoofdstuk 5 in principe verworpen dienen te worden. De uitvoering van een aanvullend of nader onderzoek is, ons inziens, niet zinvol. Tegen de eventuele bebouwing van de onderzoekslocatie zijn, ons inziens, geen zwaarwegende milieuhygiënische bezwaren aan te voeren.”

1.5 Wegverkeerslawaaï

Een akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï is niet noodzakelijk. De verkeersintensiteit aan de Achterste Groes is zeer laag. Het plangebied is gelegen aan de Achterste Groes te Heesch. De woning wordt dan ook ontsloten aan de Achterste Groes. Er mag één uitrit worden gerealiseerd.

1.6 Externe veiligheid

Het Bevi en de bijbehorende regeling externe veiligheid inrichtingen (REVI) zijn op 27 oktober 2004 in werking getreden. Het BEVI legt veiligheidsnormen op aan bedrijven die een risico vormen voor personen buiten het bedrijfsterrein. Vastgesteld dient te worden of het plangebied is gelegen binnen de veiligheidscontour van bestaande inrichtingen. Op een afstand van circa 390 meter van het plangebied is het BP tankstation De Geffense Barrier gelegen. De planlocatie is gelegen buiten het risicogebied van dit tankstation. Dit is weergegeven in figuur 3. In de nabijheid van de planlocatie zijn geen bedrijven aanwezig die de beoogde herontwikkeling belemmeren.



Figuur 3. Ligging planlocatie aan de Achterste Groes 5 te Heesch ten opzichte van risicovolle bedrijven in de omgeving.

In de omgeving van het plangebied kunnen gevaarlijke stoffen worden vervoerd over de Rijksweg A50. De kortste afstand van het perceel tot de Rijksweg bedraagt circa 350 meter. De nieuw op te richten woning wordt gesitueerd tussen de bestaande bebouwing aan de Achterste Groes en heeft derhalve dezelfde risico's omtrent het vervoer van gevaarlijke stoffen over de Rijksweg als deze woningen. De afstand is zodanig dat er geen sprake is van een maatregelen die getroffen dienen te worden in het kader van de externe veiligheid. Er zijn geen hoogspanningsmasten of buisleidingen gelegen in de omgeving van het plangebied.

1.7 Bedrijven en milieuzonering

Bij een ruimtelijke ontwikkeling dient rekening te worden gehouden met milieuzoneringen van bestaande en toekomstige bedrijven om zodoende de kwaliteit van het leefmilieu te handhaven en te bevorderen. Bij de milieuzonering wordt gebruik gemaakt van de door de Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG) opgestelde Lijst van Bedrijfsactiviteiten uit de handreiking “Bedrijven en milieuzonering”. Hierin wordt per bedrijfssoort aangegeven welke milieu-impact (in de vorm van geur, stof, geluid en gevaar) hiervan kan uitgaan en welke indicatieve afstand hierbij (minimaal) in acht wordt genomen.

De richtafstanden voor ruimtelijke milieuzonering zoals opgenomen in de VNG-publicatie zijn gebaseerd op het omgevingstype ‘rustige woonwijk’. Een reductie voor de richtafstanden kan worden gehanteerd wanneer de omgeving ter plaatse kan worden getypeerd als ‘gemengd gebied’. Hiervan is sprake in de omgeving van het plangebied. De hieraan ten grondliggende redenen zijn de duidelijke menging van bedrijven en woningen, de verkeersbewegingen van en naar omliggende bedrijven en het ter plaatse aanwezige verhoogde achtergrondniveau voor wat betreft het aspect geluid.

In figuur 4 zijn de bedrijven in de omgeving van het plangebied aangeduid alsmede de te hanteren afstanden in een gemengd gebied.

Bedrijf	Adres	Soort bedrijf	SBI	Zone in gemengde omgeving	Werkelijke afstand
Kuiken BV	Bosschebaan 35	Groothandel/repairatie in vrachtwagens	50.1	50 m.	< 40 m.
Pema Plastic	Bosschebaan 70	Kunststofverwerkend bedrijf	25.2.1	100 m	Ca 350 m
Vd Heijden Houtbewerking	Bosschebaan 72	Timmerwerfabriek	203	50 m	Ca 300 m
Peters aanhangers	Bosschebaan 86	Peters aanhangers	3420.2	100 m.	Ca. 160 m.
Lange transport	Bosschebaan 78	Transportbedrijf	6024	50 m	Ca 250 m
Bouwbedrijf van Herpen	Bosschebaan 84	Timmerwerfabriek	203	50 m	140 m

Figuur 4. Tabel afstanden in het kader van bedrijven en milieuzonering voor de planlocatie aan de Achterste Groes 5 te Heesch.

De locatie aan de Bosschebaan 35/37 is dicht bij de planlocatie gelegen dan de opgenomen richtafstand voor een gemengd gebied in het kader van de handreiking Bedrijven en Milieuzonering. De in de handreiking opgenomen minimum te hanteren richtafstand is gehanteerd in het kader van geluid. Aangetoond dient te worden dat bij de bouw van de beoogde Ruimte voor Ruimte woning een aanvaardbaar woon- en leefklimaat gehanteerd kan worden.

Door Agel Adviseurs is een geluidsonderzoek uitgevoerd om te bepalen of een goed woon- en leefklimaat kan worden gegarandeerd bij het projecteren van de beoogde woning. Dit onderzoek d.d. 28 januari 2010 met projectnummer 20090343-01 behoort als bijlage bij onderhavige

bestemmingsplantoelichting. Uit het geluidsrapport blijkt dat het hanteren van een kortere afstand mogelijk is, indien er maatregelen op het perceel getroffen worden. De conclusie van het onderzoek is hieronder samengevat opgenomen.

“Uit het haalbaarheidsonderzoek blijkt dat realisatie van de Ruimte voor Ruimte-woning in beginsel niet mogelijk is in verband met de ruime overschrijding van de normstelling voor het maximale geluidniveau. Bepalend hiervoor zijn de verkeersbewegingen van vrachtwagens in de avond- en nachtperiode via de zuidelijke ontsluiting van het perceel. Deze activiteiten zijn gebaseerd op de voormalige bedrijfsvoering op het perceel. Door het treffen van mitigerende maatregelen zou het in principe mogelijk zijn om de woning te realiseren. Voor de realisatie van de nieuwe woning zijn onder andere de navolgende maatregelen mogelijk:

Bronmaatregelen:

- het laten vervallen van het gebruik van de zuidelijke ontsluiting van het perceel Bosschebaan 37;
- het beperken van de vrachtwagenbewegingen tot de dagperiode;

Voor deze maatregelen is de instemming vereist van de gebruiker van het perceel Bosschebaan 37. Daarnaast is het gewenst om deze maatregelen middels maatwerkvoorschriften vast te leggen.

Overdrachtsmaatregelen:

- het plaatsen van een afscheidingsmuur ter hoogte van de noordelijke en oostelijke perceelgrens met een hoogte van 2 meter.

Maatregelen bij ontvanger:

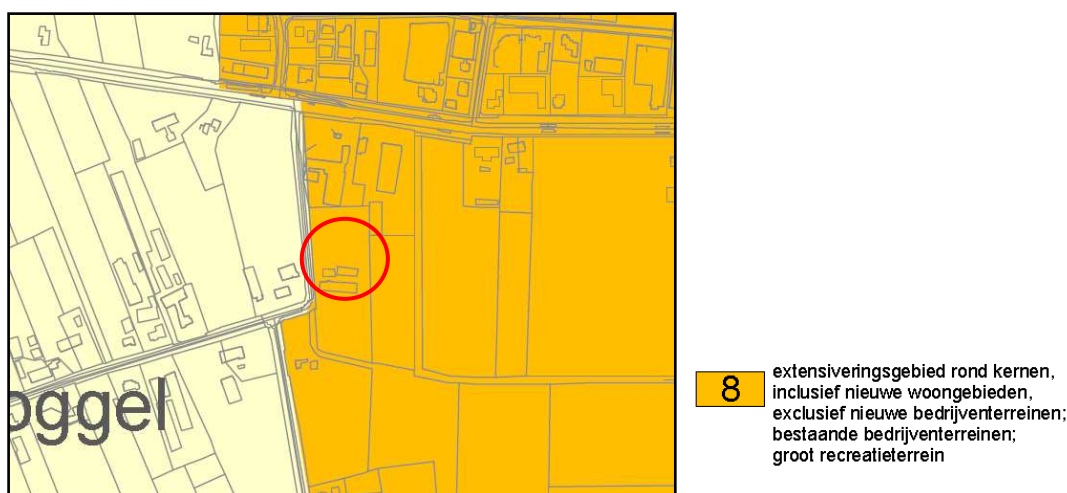
- de noordgevel als een dove gevel uitvoeren;
- in het bouwkundig ontwerp aan de noordzijde een bijgebouw situeren met een zadeldak met een nokhoogte van circa 5,2 meter waardoor sprake is van een afscherming van de oostgevel van het woongedeelte.”

Bij de bouw van de Ruimte voor Ruimte woning zullen de overdrachtsmaatregelen en de maatregelen bij de ontvanger, zoals opgenomen in het geluidonderzoek toegepast worden. Hiertoe worden in het bestemmingsplan regels opgenomen. Concluderend kan worden gesteld dat door toepassing van de afstandsreductie het woon- en leefklimaat ter plaatse van de nieuw te bouwen woning wordt gewaarborgd. Daarnaast zullen de in de omgeving van het plangebied gesitueerde bedrijven niet in hun huidige bedrijfsvoering worden beperkt.

1.8 Toets aan Wet geurhinder en veehouderij

In de directe omgeving van de planlocatie (een afstand van circa 500 meter) zijn de volgende actieve intensieve veehouderijen gelegen, te weten: Achterste Groes 9, Achterste Groes 15, Bosschebaan 27, Bunderstraat 2 en Zoggelsestraat 71. De omliggende veehouderijen mogen geen belemmerende werking hebben op de beoogde ontwikkeling van de Ruimte voor Ruimte woning. De boogde Ruimte voor Ruimte woning mag ook geen belemmerende werking hebben op de toekomstige ontwikkelingsmogelijkheden van de omliggende bedrijven.

De voorgrondbelasting is de individuele belasting van een veehouderij op een geurgevoelig object. De gemeente Bernheze heeft in aanvulling op de Wet geurhinder en veehouderij de 'Verordening geurhinder een veehouderij gemeente Bernheze 2009' opgesteld. Deze stelt een norm van 8 oue/m³ voor de voorgrondbelasting voor het plangebied. Figuur 6 geeft een uitsnede van de kaart bij de geurhinderverordening van de gemeente Bernheze waarop de planlocatie aan de Achterste Groes 5 is aangeduid.



Figuur 6. Uitsnede kaart Geurhinderverordening gemeente Bernheze voor de planlocatie aan de Achterste Groes 5 te Heesch.

Met de voorgrondbelasting wordt de geurbelasting van een individuele veehouderij bedoeld en wel van die veehouderij welke de meeste geur op het geurgevoelige object veroorzaakt, hetzij omdat het een grote veehouderij betreft, hetzij omdat de veehouderij dicht bij het geurgevoelige object is gelegen: de dominante veehouderij. In de hierna opgenomen figuren zijn de milieuvergunningen van de omliggende bedrijven opgenomen. Figuur 7 geeft de vigerende milieuvergunning voor de locatie aan de Bunderstraat 2 weer.

Bunderstraat 2

Dier cat	UAV code	Omschrijving	NH3fac (kg/jr/dierpl)	Aantal dieren	NH3 emis (kg/jr)	MVE tot 1996	MVE tot 2003	NGE tot	Geur Emis (Ou/s)	PM10 Emis (kg/jr)
A1	A1.2.1	loopstal met hellende vloer en giergoot of met roostervloer; beide met spoelsysteem; beweiden	7,50	13	98	0	0	16	0	4
A3	A3	vrouwelijk jongvee tot 2 jaar	3,90	10	39	0	0	3	0	1
Totale					137	0	0		0	5

Figuur 7. Vergunning Wet milieubeheer locatie Bunderstraat 2.

Op de veehouderij aan de Bunderstraat 2 worden dieren (rundvee) gehouden waarvoor in de Wet geurhinder en veehouderij geen geuremissie is vastgesteld maar waarvoor een vaste afstand geldt. De afstand tussen een geurgevoelig object en een intensieve veehouderij dient, indien de woning buiten de bebouwde kom is gelegen, tenminste 50 meter te bedragen. Indien de woning binnen de bebouwde kom is gelegen, geldt een vaste afstand van 100 meter. De planlocatie aan de Achterste Groes 5 is gelegen op een afstand van circa 330 meter van de veehouderij aan de Bunderstraat 2. Hiermee wordt voldaan aan de benodigde te hanteren afstand tot het bedrijf.

Op de veehouderijlocatie aan de Bosschebaan 27 worden kippen gehouden. De veehouderij heeft een geuremissie van 37.493 oue/m³ en is gelegen op een afstand van circa 360 meter van de planlocatie aan de Achterste Groes 5. Figuur 8 geeft de vigerende vergunning Wet milieubeheer voor de locatie aan de Bosschebaan 27 weer.

Bosschebaan 27

Dier cat	UAV code	Omschrijving	NH3fac (kg/jr/dierpl)	Aantal dieren	NH3 emis (kg/jr)	MVE tot 1996	MVE tot 2003	NGE tot	Geur Emis (Ou/s)	PM10 Emis (kg/jr)
E1	E1.5.1	mestbandbatterij voor droge mest met geforceerde mestdroging	0,02	52000	1040	361	407	73	9360	104
E2	E2.5.1	mestbandbatterij voor droge mest met geforceerde mestdroging	0,0350	21820	764	182	351	57	7637	109
E2	E2.5.2	mestbandbatterij met geforceerde mestdroging, belucht met 0,7 m3 lucht per dier per uur. Mestafdraaien per vijf dagen; de mest heeft dan een droge stofgehalte van minimaal 55%	0,01	58560	586	488	941	152	20496	293
Totalen					2390	1031	1699		37493	506

Figuur 8. Vergunning Wet milieubeheer locatie Bosschebaan 27.

Op de veehouderijlocatie aan de Achterste Groes 9 worden varkens en rundvee gehouden. De veehouderij had een geuremissie van 20.918 oue/m³ en is gelegen op een afstand van circa 210 meter tot de planlocatie aan de Achterste Groes 5. Thans is er zelfs een lagere emissie vergund op de locatie aan de Achterste Groes 9. Hiermee neemt de geurhinder zelfs nog verder af. Figuur 9 geeft de vigerende vergunning Wet milieubeheer voor de locatie aan de Achterste Groes 9 weer.

Achterste Groes 9

Dier cat	UAV code	Omschrijving	NH3fac (kg/jr/dierpl)	Aantal dieren	NH3 emis (kg/jr)	MVE tot 1996	MVE tot 2003	NGE tot	Geur Emis (Ou/s)	PM10 Emis (kg/jr)
A3	A3	vrouwelijk jongvee tot 2 jaar	3,90	20	78	0	0	5	0	2
D1.1	D1.1.8	overige bedrijven hokoppervlak groter dan 0,35 m2	0,60	481	289	44	166	21	3752	63
D1.1	D1.1.7	mestopvang in en spoelen met aangezuurde vloeistof hokoppervlak groter dan 0,35 m2	0,22	502	110	23	117	22	2711	66
D1.2	D1.2.9	overige huisvestingssystemen	8,30	56	465	37	70	15	1562	12
D1.3	D1.3.5	overige bedrijven groepshuisvesting	4,20	211	886	70	176	55	3946	46
D3.	D3.1	volledig roostervloer hokoppervlak groter dan 0,8 m2	3	240	720	240	240	10	5520	66
D3.	D3.2.1	gedeeltelijk roostervloer gehele dierplaats onderkelderde zonder stankafsluiter hokoppervlak groter dan 0,8 m2	3	149	447	149	149	7	3427	41
D2			5,50	2	11	0	0	0	0	0
Totalen					3006	563	918		20918	296

Figuur 9. Vergunning Wet milieubeheer locatie Achterste Groes 9.

Op de veehouderijlocatie aan de Achterste Groes 15 worden varkens gehouden. De veehouderij heeft een geuremissie van 1.458 oue/m³ en is gelegen op een afstand van circa 350 meter tot de planlocatie aan de Achterste Groes 5. De veehouderij is derhalve niet de dominante veehouderij.

Figuur 10 geeft de vigerende vergunning Wet milieubeheer voor de locatie aan de Achterste Groes 15 weer.

Achterste Groes 15

Dier cat	UAV code	Omschrijving	NH3fac (kg/jr/dierpl)	Aantal dieren	NH3 emis (kg/jr)	MVE tot 1996	MVE tot 2003	NGE tot	Geur Emis (Ou/s)	PM10 Emis (kg/jr)
A2	A2	zoogkoeien ouder dan 2 jaar	5,30	22	117	0	0	6	0	5
A3	A3	vrouwelijk jongvee tot 2 jaar	3,90	16	62	0	0	4	0	2
A4	A4.3	overige huisvestingssystemen	2,50	30	75	30	50	4	1068	3
B1	B1	schapen ouder dan 1 jaar, inclusief lammeren tot 45 kg	0,70	50	35	17	17	3	390	0
Totalen					289	47	67		1458	10

Figuur 10. Vergunning Wet milieubeheer locatie Achterste Groes 15.

Op de locatielocatie aan de Zoggelsestraat 71 is een varkenshandel gevestigd. Op deze locatie zijn 330 vleesvarkens vergund, op een traditionele manier gehuisvest. Hiermee wordt een geuremissie van 7.130 oue/m³ gerealiseerd. Deze veehouderij is gelegen op een afstand van circa 450 meter tot de planlocatie aan de Achterste Groes 5. De veehouderij is niet de dominante veehouderij.

De geurbelasting van de intensieve veehouderijen aan de Achterste Groes 9 en Bosschebaan 27 op de planlocatie aan de Achterste Groes 5 is berekend met behulp van het programma V-Stacks. Hierbij is uitgegaan van de cumulatieve geurbelasting van beide bedrijven (waarbij de geuremissie op de locatie Achterste Groes 9 minder bedraagt dan waarmee gerekend is). De resultaten van deze berekening zijn in figuur 11 weergegeven:

Brongegevens:

Volgn r.	BronID	X-coord.	Y-coord.	EP Hoogte	Gem.geb . hoogte	EP Diam.	EP Uittr. snelh.	E-Aan-vraag
1	Achterste Groes 9	162 450	415 704	6,0	6,0	0,5	4,00	20 918
2	Bosschebaan 27	163 022	415 806	6,0	6,0	0,5	4,00	37 493

Geur gevoelige locaties:

Volg-nummer	GGLID	X-coordinaat	Y-coordinaat	Geur-norm	Geur-belasting
3	Noordwest	162 596	415 865	8,00	5,77
4	Zuidwest	162 595	415 840	8,00	5,94
5	Zuidoost	162 639	415 840	8,00	5,09
6	Noordoost	162 639	415 864	8,00	4,67

Figuur 11. Geurhinderberekening V-Stacks van de intensieve veehouderijen aan de Achterste Groes 9 en de Bosschebaan 27 ten opzichte van de planlocatie aan de Achterste Groes 5.

Aangezien de geurnorm voor het plangebied maximaal 8 oue/m³ bedraagt, hebben de intensieve veehouderijen aan de Achterste Groes 9 en de Bosschebaan 27 geen belemmerend effect op de beoogde ontwikkeling van de Ruimte voor Ruimte woning aan de Achterste Groes 5.

De geurbelasting op de planlocatie aan de Achterste Groes 5 bedraagt maximaal 6 oue/m³. De herontwikkeling van de planlocatie naar een woningbouwlocatie is derhalve in het kader van de voorgrondbelasting geen bezwaar.

Herontwikkeling van het plangebied aan de Achterste Groes naar Ruimte voor Ruimte woning mag de toekomstige ontwikkelingsmogelijkheden van omliggende bedrijven niet belemmeren. De omliggende veehouderijen zijn echter al belemmerd in hun ontwikkelingsmogelijkheden door burgerwoningen gelegen tussen de planlocatie en de veehouderijen. Herontwikkeling van het plangebied belemmert de ontwikkelingsmogelijkheden van omliggende bedrijven dus niet.

1.9 Flora en fauna waarden

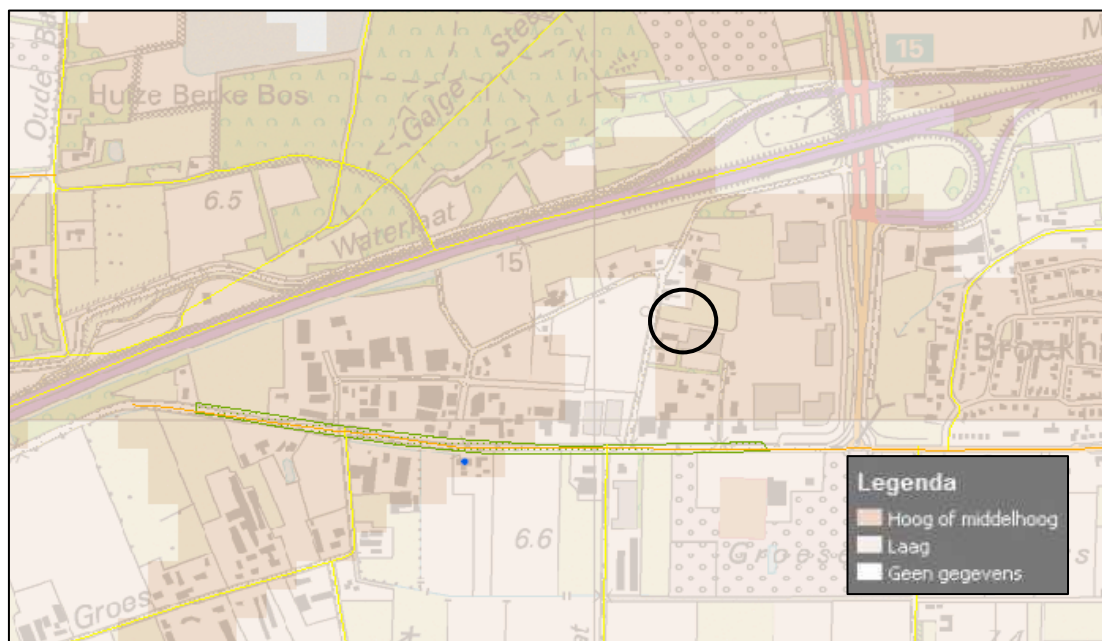
In het kader van de voorgenomen realisatie van de Ruimte voor Ruimte-woning is een quick scan uitgevoerd naar het voorkomen van beschermde flora en fauna binnen het plangebied. Deze quick scan geeft aan of een ontheffing of nader onderzoek naar beschermde planten- en/of diersoorten noodzakelijk is in het kader van de Flora- en Faunawet. Vanwege de voorgenomen bouw van de woning aan de Achterste Groes 5 te Heesch zijn er mogelijk negatieve effecten te verwachten op beschermde planten- en/of diersoorten. Doel van de quick scan is de (mogelijke) aanwezigheid van beschermde soorten flora en fauna vast te stellen en op grond hiervan in te schatten of de geplande maatregelen invloed hebben op de beschermde soorten uit de Flora- en faunawet.

In het kader van het verkennend onderzoek naar beschermde flora- en faunasoorten ter plaatse is de databank van het Natuurloket geraadpleegd. Het Natuurloket is een onafhankelijke informatie-makelaar, die voor geheel Nederland per vierkante kilometer gegevens over beschermde soorten toegankelijk maakt. Deze gegevens zijn afkomstig uit de databanken van gespecialiseerde organisaties, verenigd in de Vereniging Onderzoek Flora en Fauna. Uit betreffende databank blijkt dat in het kilometerhok ter plaatse (X:163/Y:416) van de rode lijst 1 soort vaatplant en 4 paddenstoelen soorten voorkomen. In betreffend kilometerhok is één zoogdierensoort van lijst 1 van de flora en faunawet gesignaleerd en één zoogdierensoort van lijst 2 en 3 van de Flora en Faunawet aanwezig. Dit betreft vermoedelijk algemene en wijd verspreide diersoorten. Naar aanleiding van voornoemde brongegevens is ter plaatse een veldonderzoek uitgevoerd. Gedurende dit veldonderzoek in het plangebied zijn geen beschermde soorten in het onderzoeksgebied waargenomen. Het perceel is landbouwkundig gebruik en wordt dan ook meermalen per jaren gemaaid. Hierdoor gaan eventuele natuurwaarden verloren.

Naar aanleiding van vernoemd onderzoeksresultaat kan worden gesteld dat de beoogde ontwikkeling geen onevenredige effecten heeft op de aanwezige natuurwaarden. Dit kan mede worden geconcludeerd omdat het initiatief plaatsvindt op een perceel landbouwgrond dat wordt gebruikt ten behoeve van de landbouw, waardoor ter plaatse geen beschermde flora- en faunasoorten aanwezig.

1.10 Archeologische waarden

De planlocatie aan de Achterste Groes 5 heeft op de Cultuurhistorische waardenkaart van de provincie Noord-Brabant de verwachtingswaarde hoog of middelhoog. In figuur 12 is een uitsnede van de Cultuurhistorische waardenkaart opgenomen waarop de planlocatie aan de Achterste Groes 5 is aangeduid.



Figuur 12. Uitsnede van de Cultuurhistorische waardenkaart waarop de planlocatie aan de Achterste Groes 5 is aangeduid.

Omdat de archeologische verwachtingswaarde voor de planlocatie aan de Achterste Groes 5 hoog of middelhoog is, heeft de initiatiefnemer een archeologisch onderzoek uit laten voeren. Voor de planlocatie is een bureauonderzoek en een karterend veldonderzoek door middel van boringen uitgevoerd door Synthegra bv. Het onderzoeksrapport d.d. 8 september 2009 met rapportnummer S090305 behoort als bijlage bij onderhavige bestemmingsplantoelichting. De conclusies en aanbevelingen uit dit rapport zijn hieronder overgenomen.

“Conclusies/beantwoording onderzoeksvragen

Wat is de opbouw van de ondergrond en is het bodemprofiel intact?

Binnen het plangebied is dekzand aangetroffen behorende tot het Laagpakket van Wierden van de Formatie van Boxtel. In alle boringen is een bruingrijze Ap-horizont gevonden met daaronder een al dan niet intacte B-horizont waarna de natuurlijke C-horizont is aangetroffen. De bodemopbouw vertoont meer kenmerken van een laarpodzolgrond dan van een gooreerdgrond.

Zijn in het plangebied archeologische vindplaatsen aanwezig?

In geen van de boringen zijn indicatoren aangetroffen die wijzen op de aanwezigheid van een archeologische vindplaats. De kans dat binnen het plangebied een archeologische vindplaats aanwezig is, wordt daarom klein geacht.

In hoeverre worden eventueel aanwezige archeologische resten bedreigd door de voorgenomen ontwikkeling van het gebied?

De verwachting is dat binnen het plangebied geen archeologische resten in situ aanwezig zijn, waardoor ook geen archeologische resten worden bedreigd door de voorgenomen nieuwbouw binnen het gebied.

Aanbevelingen

Op grond van de resultaten van het onderzoek wordt voor het plangebied geen vervolgonderzoek geadviseerd. Binnen het plangebied worden geen archeologische vindplaatsen verwacht.”

De resultaten van het archeologische onderzoek zijn getoetst door het bevoegd gezag, de gemeente Bernheze. De vondst van archeologische resten kan middels onderzoek nooit geheel uitgesloten worden. Mochten er tijdens de werkzaamheden archeologische waarden worden aangetroffen, dan geldt conform artikel 53 van de Wet op de Archeologische Monumentenzorg een meldingsplicht bij de minister van Onderwijs, Cultuur en Wetenschap het door hem vertegenwoordigd bevoegd gezag, de gemeente Bernheze.”

1.11 Waterparagraaf

Op de planlocatie aan de Achterste Groes 5 wordt één Ruimte voor Ruimte woning opgericht. De woning heeft een maximale inhoud van 1.000 m³ en de bijgebouwen hebben een maximale oppervlakte van 100 m². Uitgaande van de benodigde parkeerplaatsen op de eigen kavel kan worden gesteld dat het totale verharde oppervlak gemiddeld circa 600 m² zal bedragen.

De bodem op de planlocatie aan de Achterste Groes 5 bestaat uit gooreerdgronden (pZn21). Betreffende grond is een kalkloze zandgrond met een minerale eerdlaag van dunner dan 50 cm, zonder ijzerhuidjes en zonder roest in de eerste 35 cm. Het zand is fijn van structuur en leemarm en/of zwak lemig. Gooreerdgronden zijn kalkloze zandgronden met hydromorfe kenmerken en komen onder ander voor nabij de oorsprong van beekdalen of op locaties waar vermoedelijk veen is afgegraven. De naam Goor heeft meer betrekking op stilstaand water dan op stromend water en is als zodanig typerend voor deze gronden. Door de aanwezigheid van dit fijne zandpakket met een zeer beperkt leemgehalte is lokale infiltratie van het hemelwater goed mogelijk. De GHG bedraagt -60-80 cm-mv. De GLG bedraagt meer dan -120 cm-mv.

Het huishoudelijk afvalwater zal op de bestaande drukriolering worden geloosd. Het schoon hemelwater wordt afgekoppeld en wordt lokaal geïnfiltreerd in de bodem. Het hemelwater dat valt op de daken van de woning, het bijgebouw en de erfverharding zal ten behoeve van infiltratie worden geborgen in een nieuw aan te leggen infiltratiesloot.

Zaken als riolering en hemelwaterafvoer dienen tijdens de aanvraag om omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen bekend te zijn. Dit dient de bouwer/architect dan ook aan te geven in de aanvraag om omgevingsvergunning. Volgens het waterschap is het plangebied op de waterkansenkaart aangeduid als locatie waar extra maatregelen voor hydrologisch neutraal bouwen nodig zijn. Het hemelwater wordt daarom in het gebied geïnfiltreerd door middel van een infiltratiesloot. Uit een berekening van Waterschap Aa en Maas van de HNO tool blijkt dat bij piekafvoeren in het gebied circa 29 m³ water dient te worden geborgen. De initiatiefnemer wil

daartoe een sloot aanleggen met een lengte van circa 40 meter, 2,2 meter breed en 0,6 meter diep, in de lengterichting van het perceel, aan de zuidzijde. De diepte van de sloot is beperkt tot 0,6 meter omdat de gemiddelde hoogste grondwaterstand ter plaatse tussen de -60 en -80 cm-mv is. Om te voorkomen dat het grondwater in de sloot aan de oppervlakte komt en vervolgens verdampt dient het profiel van de sloot boven de gemiddelde hoogste grondwaterstand te liggen. Middels infiltratiebuizen zal het hemelwater van het verhard oppervlak naar de sloot worden afgevoerd. Middels deze infiltratiebuizen infiltreert een gedeelte van het hemelwater in de grond, voordat het water in deze sloot uitkomt. De slootkant van de sloot wordt aan de zuidzijde opgehoogd zodat, mocht de sloot overstromen bij een bui van T=100, de wateroverlast op eigen perceel plaatsvindt en niet op een perceel van een derde.

1.12 Nadere beeldkwaliteit en landschappelijke inpassing

Voor de ontwikkeling van de nieuwe woning worden de beeldkwaliteit- en erfinrichtingsvoorwaarden zoals opgenomen in deel A van de bestemmingsplantoelichting in acht genomen. De groene erfafscheiding moet bijdragen aan het coulissenlandschap en de groen buffer tussen Heesch en het toekomstige industrieterrein.

Voor de beoogde Ruimte voor Ruimte woning zijn is van belang dat:

- er dient een afscheidingsmuur op de noordelijke en oostelijk perceelsgrens te worden geplaatst met een hoogte van 2 meter;
- de noordgevel van de woning als een dove gevel wordt uitgevoerd;
- in het bouwkundig ontwerp aan de noordzijde van de woning een bijgebouw wordt opgericht met een zadeldak met een nokhoogte van circa 5,2 meter waardoor sprake is van een afscherming van de oostgevel van het woongedeelte.

Deze randvoorwaarden zijn op de verbeelding voor de planlocatie aan de Achterste Groes 5 verankerd.

1.13 Bouwtitel Ruimte voor Ruimte

De planlocatie aan de Achterste Groes 5 is aangekocht met het doel het perceel te ontwikkelen in het kader van de Ruimte voor Ruimte-regeling. De initiatiefnemer heeft ter verkrijging van de bouwtitel in het kader van de Regeling Ruimte voor Ruimte 3.000 m² bedrijfsruimten die in gebruik waren voor intensieve veehouderij laten slopen binnen de bebouwingsconcentratie, op de locatie aan de Achterste Groes 6. Twee Ruimte voor Ruimte woningen zijn gerealiseerd op deze voormalige bedrijfslocatie aan de Achterste Groes 6, tussen de woningen achter de Achterste Groes 4 en 6. De derde bouwtitel zal worden ingezet op de deellocatie aan de Achterste Groes (nabij Achterste Groes 5). Het bewijsstukkendossier Ruimte voor Ruimte voor de twee Ruimte voor Ruimte woningen aan de Achterste Groes tussen nummer 4 en 6 is reeds getoetst door de provincie Noord-Brabant en is akkoord bevonden. Het bewijsstukkendossier voor de derde bouwkvavel behoort als separate bijlage bij onderhavige bestemmingsplantoelichting.

1.14 Conclusies

De beoogde Ruimte voor Ruimte woning binnen op de planlocatie aan de Achterste Groes 5 worden opgericht, met inachtnahme van planologische- en milieuraandvoorwaarden. De benodigde bouwtitel voor de ontwikkeling van een Ruimte voor Ruimte woning wordt voor vaststelling van onderhavig bestemmingsplan door de gemeenteraad bij onderhavig bestemmingsplan gevoegd.

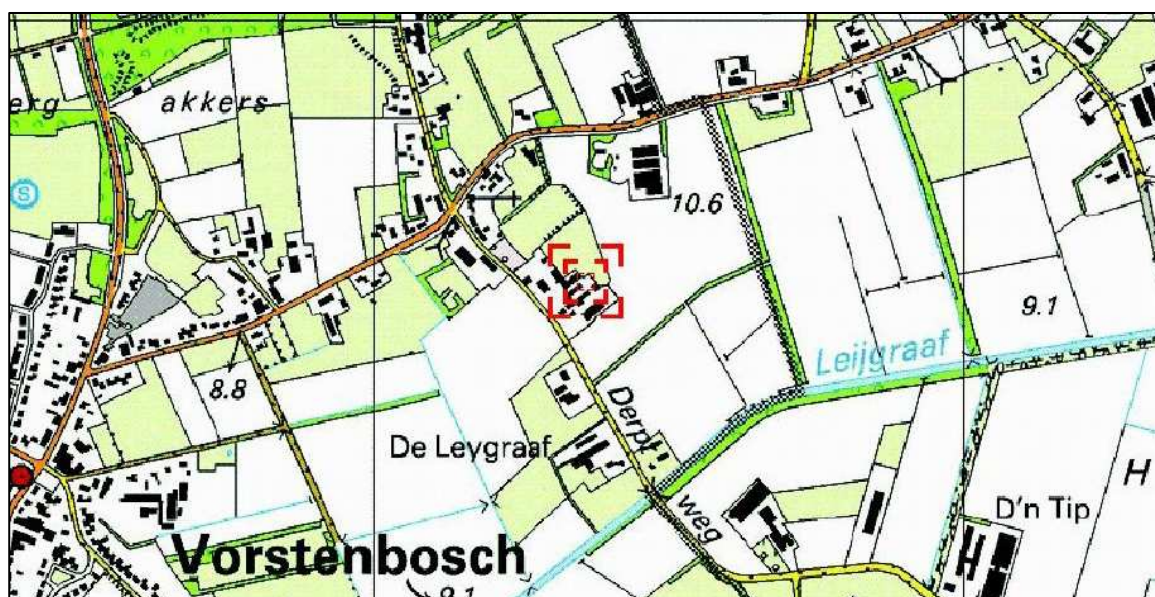
2. DERPTWEG 12 VORSTENBOSCH

2.1 Inleiding

De familie Van der Wijst is initiatiefnemer en eigenaar van de planlocatie aan de Derptweg 12 te Vorstenbosch. Bij schrijven d.d. 13 januari 2011 heeft het College van burgemeester en wethouders principemedewerking verleend voor de ontwikkeling van twee Ruimte voor Ruimte woningen op de planlocatie, met inachtneming van de in de principemedewerking opgenomen voorwaarden. Uit de aangeleverde onderzoeken en onderhavig hoofdstuk blijkt dat voldaan wordt aan deze voorwaarden. De ruimtelijke onderbouwing voor herontwikkeling van het plangebied is aan de gemeente Bernheze aangeleverd door Amitec. Onderhavig hoofdstuk is gebaseerd op deze ruimtelijke onderbouwing en de aangeleverde onderzoeken.

2.2 Huidige situatie in het plangebied

De planlocatie aan de Derptweg 12 te Vorstenbosch is gelegen ten noorden van de kern Vorstenbosch in de gemeente Bernheze. In figuur 13 is de topografische kaart van de planlocatie aan de Derptweg 12 weergegeven.



Figuur 13. Topografische kaart waarop de planlocatie aan de Derptweg 12 is aangeduid.

De planlocatie aan de Derptweg 12 is kadastraal bekend als: gemeente Nistelrode, sectie G, nummers 754, 755 en nummer 756 gedeeltelijk. Figuur 14 geeft de kadastrale percelen van de planlocatie aan de Derptweg 12 weer.



Figuur 14. Kadastrale percelen planlocatie aan de Derptweg 12 te Vorstenbosch.

Een gedeelte van de planlocatie is thans bebouwd met stallen en bedrijfsopstallen ten behoeve van de intensieve veehouderij met een gezamenlijke oppervlakte van circa 2.400 m². Daarnaast is als nevenactiviteit bij de intensieve veehouderij een paardenhouderij/zorgboerderij aanwezig. Figuur 15 geeft een beeld van de huidige bebouwing op de planlocatie aan de Derptweg 12 en het gedeelte van de bebouwing die behouden blijft na de beoogde herontwikkeling ten behoeve van de paardenhouderij.



Figuur 15. Overzicht te slopen en te behouden bebouwing op de locatie aan de Derptweg 12.

In de omgeving van het plangebied zijn woningen en (voormalige) agrarische bedrijven gelegen. Aan beide zijden van de woning aan de Derptweg 12 wordt een Ruimte voor Ruimte woning ontwikkeld. Figuur 16 geeft een foto van de huidige situatie op de planlocatie aan de Derptweg 12 te Vorstenbosch weer.



Figuur 16. Foto huidige situatie planlocatie aan de Derptweg 12 te Vorstenbosch.

2.3 Beoogde situatie in het plangebied

Op de planlocatie aan de Derptweg 12 worden twee nieuwe Ruimte voor Ruimte woningen ontwikkeld. De bouwkvavels zijn gelegen zowel ten westen als ten oosten van de bestaande woning aan de Derptweg 12. De bouwkvavels krijgen elk een oppervlakte van circa 800 m². Op het perceel wordt een rijhal met dagbesteding bestemd. Op het perceel is tevens een paardenstal aanwezig. Figuur 17 geeft een beeld van de planlocatie aan de Derptweg 12 na de beoogde herontwikkeling.



Figuur 17. Beeld planlocatie aan de Derptweg 12 te Vorstenbosch na de beoogde herontwikkeling.

2.4 Bodemkwaliteit

Door Amitec is een verkennend vooronderzoek uitgevoerd, volgens de norm NEN-5725. Doel van dit onderzoek is om, conform de NEN 5725, na te gaan of op of rondom de onderzoekslocatie activiteiten plaatsvinden of hebben plaatsgevonden die mogelijk een bodemverontreiniging kunnen bevatten. Dit onderzoeksrapport d.d. 8 februari 2011 met rapportnummer 11.401-NEN.01 behoort als bijlage bij onderhavige bestemmingsplantoelichting. De conclusies uit dit bodemrapport zijn hieronder opgenomen.

“De onderzoekslocatie is gelegen aan de Derptstraat, buiten de bebouwde kom van Vorstenbosch. Het perceel beslaat een totale oppervlakte van circa 11.300 m² waarvan circa 1.660 m² bebouwd is. Vanaf 1961 tot en met 2010 is de onderzoekslocatie in gebruik geweest als varkenshouderij. Vanaf 2010 wordt de onderzoekslocatie gebruikt als zorgboerderij. In april 2008 is een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd ten behoeve van een bouwvergunning. In de bovengrond en ondergrond zijn geen verontreinigingen van de geanalyseerde parameters aangetroffen. In het grondwater is een streefwaarde-overschrijding voor de parameter zink aangetroffen.

Op de onderzoekslocatie zijn potentiële verdachte deellocaties aanwezig. Vanaf 1998 is er op de locatie een bovengrondse dieseltank aanwezig. Tevens hebben bij de wasplaats en werkplaats bodembelastende activiteiten plaatsgevonden. Uit informatie van de gemeente Bernheze en de eigenaar, blijkt dat er in het verleden geen bodemrelevante calamiteiten hebben plaatsgevonden.

Tijdens het vooronderzoek zijn, buiten de aanwezigheid van een bovengrondse brandstoftank op de onderzoekslocatie geen aanwijzingen gevonden, welke duiden op een potentiële verdachte locatie. De brandstoftank staat op een klinkervloer, hierdoor is een eventuele lekkage visueel eenvoudig te signaleren. Geconcludeerd kan worden dat de onderzoekslocatie, met uitzondering van de genoemde deellocaties, als onverdacht beschouwd mag worden.”

2.5 Wegverkeerslawaaï

Op Derptweg is, ter hoogte van de planlocatie aan de Derptweg 12, een 60 km/u regime van toepassing. De zone voor deze weg bedraagt 250 meter, waardoor de planlocatie binnen de invloedssfeer valt. Door Amitec is een akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï uitgevoerd. Dit onderzoek d.d. 24 februari 2011, met kenmerk 11.906-FB.1-1 behoort als bijlage bij onderhavige bestemmingsplantoelichting. De conclusie van het onderzoek is hieronder samengevat opgenomen.

“Uit dit onderzoek is gebleken dat de voorkeursgrenswaarde ten gevolge van het wegverkeer op de Derptweg in de situatie, inclusief nieuwe ontsluiting N279, bij een woning wordt overschreden op de zuidwestgevel en bij de andere woning op de zuidwest-, noordwest- en zuidoostgevel. Uit dit onderzoek is verder gebleken dat de voorkeursgrenswaarde ten gevolge van het wegverkeer op de Derptweg in de situatie, excl. nieuwe ontsluiting N279, bij een woning niet wordt overschreden en bij de andere woning wordt overschreden op de zuidwest-, noordwest- en zuidoostgevel. De geluidbelasting bedraagt in beide situaties ter plaatse ten hoogste 52 dB. De maximaal te ontheffen waarde van 53 dB wordt niet overschreden.

Voor de nieuwbouwwoningen kan een hogere waarde procedure bij de Gemeente Bernheze worden gevolgd. Omdat de exacte ligging van de nieuwbouwwoningen nog niet bekend is, zijn voor de situatie inclusief en exclusief nieuwe ontsluiting N279 geluidcontouren bepaald. De contouren zijn berekend op een hoogte van 7.5 meter. Uit de berekeningen blijkt dat de 48 dB-contour op een afstand van circa 24 meter uit het hart van de Derptweg ligt.”

2.6 Externe veiligheid

Door Amitec is de ligging van de planlocatie in het kader van de externe veiligheid nader onderzocht en onderbouwd. In de directe omgeving van de planlocatie aan de Derptweg 12, in een straal van 150 meter, zijn geen inrichtingen aanwezig, waarop het besluit externe veiligheid inrichtingen van toepassing is. In figuur 18 is de ligging van de planlocatie aan de Derptweg 12 ten opzichte van de inrichtingen externe veiligheid in de omgeving weergegeven.



Figuur 18. Ligging planlocatie aan de Derptweg 12 ten opzichte van inrichtingen in het kader van het besluit externe veiligheid inrichtingen.

Ten zuiden van de planlocatie aan de Derptweg 12, op een afstand van circa 185 meter hiervan, is een propaantank aanwezig. Voor deze propaantank geldt een risicocontour van 90 meter. Nog zuidelijker van de planlocatie aan de Derptweg 12, op een afstand van meer dan 200 meter hiervan zijn meerdere kwetsbare object aanwezig. Gezien het bovenstaande vormt de externe veiligheid geen planologische belemmering voor het plan.

2.7 Bedrijven en milieuzonering

Rondom het plangebied zijn verschillende (agrarische) bedrijven gevestigd. Het dichtstbijzijnde bedrijf ligt ten zuiden van de planlocatie, aan de andere zijde van de Derptweg, op een afstand van circa 40 meter van de planlocatie aan de Derptweg 12. In de handreiking Bedrijven en Milieuzonering zijn richtafstanden opgenomen voor diverse bedrijfstypering. Deze richtafstand hebben betrekking op de omgevingstypen „rustige woonwijk” en „rustig buitengebied”, gebaseerd op gemiddeld moderne bedrijfsactiviteiten. Volgens de brochure geldt voor, het dichtstbijzijnde, maatgevend (rundvee) bedrijf (SBI-2008:0141,0142) een richtafstand van 30 meter voor geluid. Voor de onderhavige planlocatie aan de Derptweg 12 wordt de richtafstand voor geluid niet overschreden. Door het bouwen van twee Ruimte voor Ruimte woningen op de planlocatie aan de Derptweg 12 worden de bedrijven niet extra beperkt.

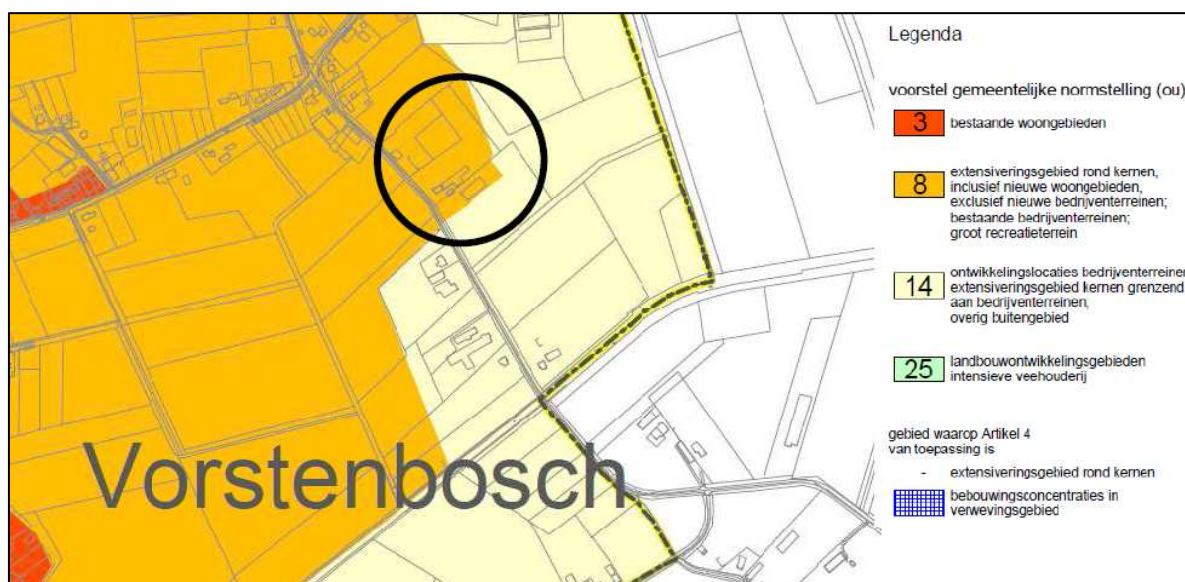
2.8 Toets aan Wet geurhinder en veehouderij

Door Amitec is een Geuronderzoek uitgevoerd. Dit geuronderzoek d.d. 12 april 2011 met kenmerk 11.906-geur.02 behoort als bijlage bij onderhavige bestemmingsplantoelichting. De conclusies uit het rapport en een samenvatting van het rapport zijn hieronder weergegeven.

“Op grond van artikel 14 van de wet geurhinder en veehouderij gelden voor het inpassen van Ruimte voor Ruimte woningen een afwijkend toetsingskader. Hierdoor zijn artikelen 3 tot en met 6 van de Wet geurhinder en veehouderij niet van toepassing. Voor het inpassen van deze woningen geldt een minimumafstand tussen het emissie punt van de diervverblijven en de gevel van de geurgevoelige objecten. Op de locatie is alleen een paardenstal als dierenverblijf aanwezig. De Ruimte voor Ruimte woningen dienen op een minimale afstand van 50 meter van dit verblijf te worden geprojecteerd.

Ter controle van een goed woon- en verblijfklimaat, is de geurcontour op de locatie bepaald. Hiervoor is in de database bestand van BVB - Brabant alle veehouderijen binnen een straal van twee kilometer van de onderzoekslocatie, gescand. Hieruit zijn 17 bedrijven geselecteerd, deze bevinden zich op een afstand tussen de 1 en 2 kilometer van de onderzoekslocatie en hebben een minimale geuremissie van 20.000 oue /m³ of op een afstand tot de onderzoekslocatie van maximaal 1 kilometer en een minimale geuremissie van 10.000 oue /m³. Op verzoek van de gemeente Bernheze is de veehouderij aan de Derptweg 11 te Vorstenbosch opgenomen in de berekening.

De gemeente Bernheze heeft op 5 februari 2009 een geurverordening opgesteld. De onderzoekslocatie is opgezocht op de kaart behorende bij de geurverordening. De onderzoekslocatie bevindt zich in de het “Extensiveringsgebied rond kernen, inclusief nieuwe woongebieden, exclusief nieuwe bedrijfsterreinen; bestaande bedrijfsterreinen; groot recreatieterrein”. De geurnorm voor dit gebied, is door de gemeenteraad van de gemeente Bernheze in artikel 3 van de geurverordening vastgesteld op maximaal 8 ouE /m³. Figuur 19 geeft een uitsnede van de geurverordening voor de omgeving van de locatie aan de Derptweg 12 te Vorstenbosch.



Figuur 19. Uitsnede geurverordening gemeente Bernheze voor de planlocatie aan de Derptweg 12 te Vorstenbosch.

Omdat in de nabijheid van het plan verschillende veehouderijen gelegen zijn, dient de beoordeeld te worden of voldaan wordt aan de vereisten van ‘goede ruimtelijke ordening’ wat betreft het aspect geur. Daarbij dient antwoord gegeven worden op de volgende twee vragen:

1. Is ter plaatse van de te realiseren geurgevoelige objecten een goed woon- en verblijfsklimaat gegarandeerd? (berekening geurbelasting / geurcontour)
2. Worden de nabijgelegen veehouderijen niet onevenredig in hun belangen geschaad? (belangen veehouderij en derden)

Op grond van artikel 14 van de Wgv gelden voor het inpassen van Ruimte voor Ruimte woningen een afwijkend toetsingskader. Hierdoor zijn artikelen 3 tot en met 6 van de Wet geurhinder en veehouderij niet van toepassing. Voor het inpassen van deze woningen geldt een minimum-afstand tussen het emissie punt van de dierverblijven en de gevel van een geurgevoelige objecten. Zolang de Ruimte voor Ruimte woningen buiten de straal van 50 meter van het diervverblijf worden geprojecteerd, bestaat er geen belemmering uit oogpunt van geur. Ter controle van een goed woon- en verblijfsklimaat, is de geurcontour op de locatie bepaald. Uit de berekeningen blijkt dat ten westen van meetpunten 21, 22, 23, 24 en 25 (in het onderzoeks-rapport nader aangeduid) een overschrijding van de geurnorm aanwezig is. De veehouderijen zullen dan, met de ontwikkeling van twee ruimte voor Ruimte woningen, niet in hun belangen worden geschaad.”

2.9 Flora en fauna waarden

In onderhavige paragraaf is een quickscan naar de binnen het plangebied aanwezige natuurwaarden en de bescherming van de waarden opgenomen. Deze quick scan is verricht door Amitec. Ten aanzien van de beoogde herontwikkeling op de planlocatie aan de Derptweg 12 moeten de volgende vragen worden beantwoord.

1. Zijn er mogelijk beschermde planten of dieren in het studiegebied aanwezig, en zo ja, welke? Het plangebied ligt binnen één kilometerhok (X:167/Y: 407) waarover gegevens beschikbaar zijn met betrekking tot de verspreiding van beschermde soorten. Figuur 20 geeft een beeld van de uitsnede van het kilometerhok van het natuurloket waarin de planlocatie aan de Derptweg 12 gelegen is.

167-407	vaatplanten	mossen	korstmossen	paddenstoelen	zoogdieren	vogels	amfibieën
Rode-Lijstsoorten						2	1
Ffwet soorten tabel 1	4				5		2
Ffwet soorten tabel 2+3					3		2
Ffwet vogels						15	
Hri soorten bijlage II							
Hri soorten bijlage IV					1		1
aantal soorten	238				8	15	4
volledigheid onderzoek	goed	niet	niet	niet	slecht	slecht/niet	slecht
onderzoekperiode	1990-2010	2000-2010	2000-2010	2000-2010	2000-2010	2000-2010	2000-2010

vissen	dagvlinders	macronachtvlinders	mironachtvlinders	libellen	sprinkhanen en krekels	overige ongewervelden	zeeorganismen
				2			
6	6		1	8			
slecht	redelijk	niet	slecht	slecht	niet	niet	niet
2000-2010	2000-2010	2000-2010	2000-2010	2000-2010	2000-2010	2000-2010	2000-2010

Figuur 20. Uitsnede rapport kilometerhok van het natuurloket voor de planlocatie aan de Derptweg 12 .

2. Kunnen er verboden handelingen, vanwege de Flora- en faunawet, optreden op deze soorten ten gevolge van de uitvoering van het project?

Voorliggend plan omvat de realisatie van twee nieuwe Ruimte voor Ruimte woningen gelegen aan de Derptweg, op plaatsen waar nu een tuin (kort gras) en andere bebouwing aanwezig is. Omdat binnen de huidige bebouwingsvlak wordt gebouwd, worden geen verboden handelingen verwacht.

3. Is het mogelijk deze verboden handelingen te voorkomen door het treffen van (beschermende) maatregelen?

Er is geen ontheffing noodzakelijk.

4. Is het noodzakelijk een nader onderzoek uit te voeren en een ontheffing aan te vragen?

Uit het voorgaande blijkt dat er geen verboden handelingen worden uitgevoerd. Een nader onderzoek alsmede ontheffing van de Flora- en faunawet zijn derhalve niet nodig.

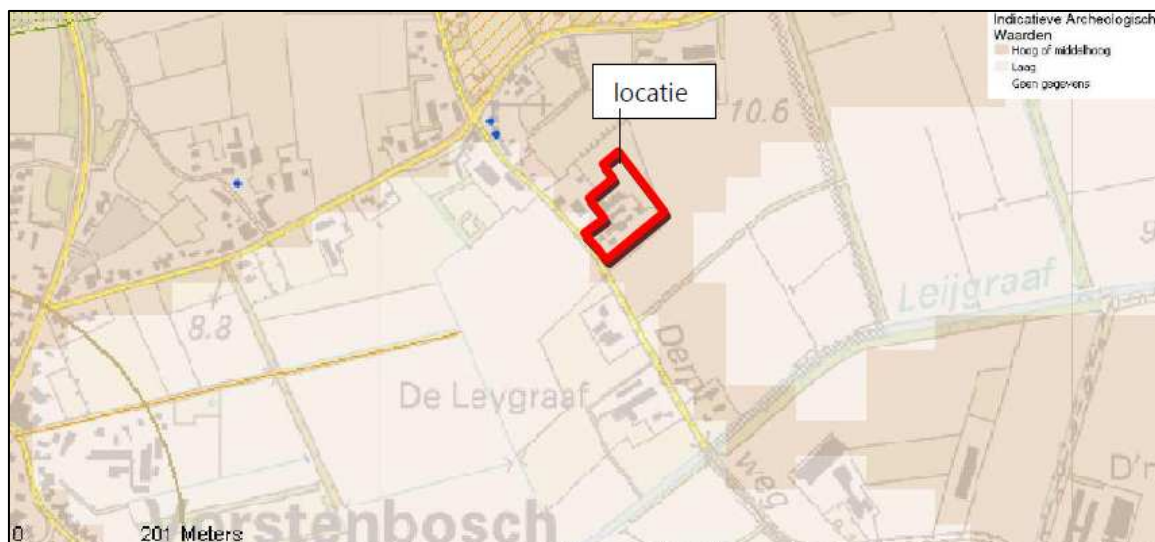
Conclusie

Een uitgebreid onderzoek of ontheffing van de Flora en faunawet is niet nodig en vormt geen planologische belemmering voor het plan.

2.10 Archeologische waarden

De planlocatie aan de Derptweg 12 is volgens de gemeentelijke archeologische verwachtingskaart gelegen in een zone met een hoge archeologische verwachtingswaarde. Volgens de gemeentelijke archeologische beleidsadvieskaart geldt hiervoor een onderzoeksplicht, wanneer de verstoringsdiepte meer bedraagt dan 40 cm en het te verstoren oppervlak meer dan 250 m² bedraagt. De planlocatie aan de Derptweg 12 is nu grotendeels bebouwd. Van deze bebouwing wordt een groot deel gesloopt. De beoogde nieuwe Ruimte voor Ruimte woningen vallen in de zone waar al bebouwing aanwezig is/was. Naar verwachting is de bodemopbouw hier al verstoord. De beoogde rijhal en een paardenstalling zijn reeds opgericht. Een onderzoek naar deze locatie wordt dan ook niet nodig geacht.

Volgens de Cultuurhistorische Waardenkaart van de provincie Noord-Brabant de planlocatie aan de Derptweg 12 in een zone met een hoge of middelhoge archeologische verwachtingswaarde. Figuur 21 geeft een uitsnede van de Cultuurhistorische verwachtingswaarde kaart voor de planlocatie aan de Derptweg 12 en de omgeving hiervan.



Figuur 21. Archeologische verwachtingswaardenkaart waarop de planlocatie aan de Derptweg 12 is aangeduid.

Een archeologisch vooronderzoek bestaande uit minimaal een bureauonderzoek, al dan niet gevolgd door een inventariserend veldonderzoek, wordt op dit moment nog niet nodig geacht, omdat onduidelijk is wat de exacte verstoringsdiepte zal bedragen. Bovendien worden de woningen opgericht op plaatsen waar reeds bebouwing aanwezig is, is geweest en de grond al geroerd is, waardoor de kans klein is dat archeologische sporen en vondsten in de bodem aanwezig zijn. Mocht in de toekomst een bouwaanvraag worden ingediend, dan zal beoordeeld moeten worden of een archeologisch onderzoek noodzakelijk is. Indien bij de uitvoeringsfase van de sloop-, bouw-, sanerings- of graafwerkzaamheden wel archeologische sporen aan het licht komen, geldt een wettelijke meldplicht.

Ten noorden van de planlocatie aan de Derptweg 12 bevindt zich een Zeshoekige Mariakapel, welke is aangewezen als Cultuurhistorisch belangrijk. Verder bevindt zich aan de Derptweg 4 een kenmerkende boerderij. De bouw van de beoogde Ruimte voor Ruimte woningen op de planlocatie aan de Derptweg 12 beïnvloedt deze waarden niet.

2.11 Waterparagraaf

Door Amitec is een waterparagraaf voor het omgaan met (hemel)water op de planlocatie opgesteld. Deze waterparagraaf is hierna opgenomen. Aan de beleidsuitgangspunten van het waterschap wordt voldaan, door onder meer:

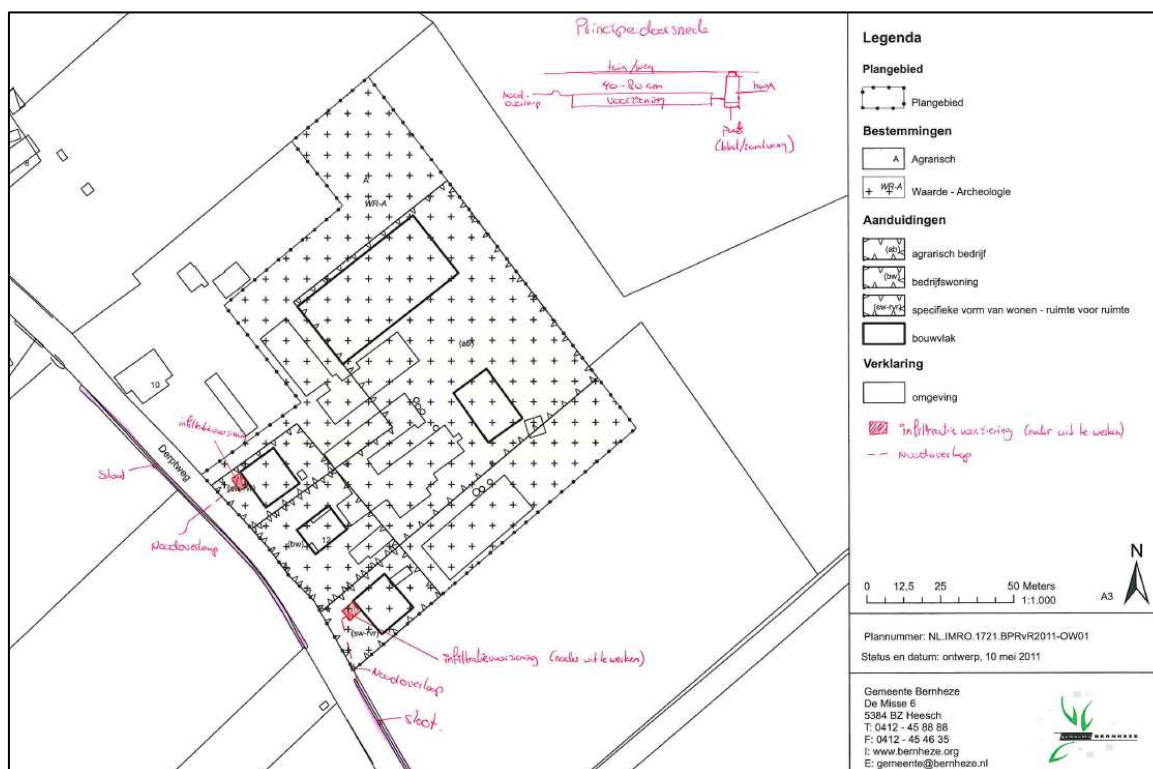
- het vuilwater op het gemeentelijk drukriool te lozen;
- het regenwater, afkomstig van de Ruimte voor Ruimte woning, ter plaatse rechtstreeks te infiltreren;
- in principe geen uitlogende materialen toe te passen.

De hoeveelheid te bergen water is afhankelijk van het te verhard oppervlak (terrein en daken) en/of het feit of ter plaatse een infiltratierool (RWA) van de gemeente aanwezig is. Rondom de woning is voldoende bergingscapaciteit te creëren is voor buffering en infiltratie van hemelwater. Ter plaatse van de Derptweg is een drukriool aanwezig, waardoor het water op eigen terrein verwerkt moet worden. Ter plaatse van de planlocatie zijn fijne tot grove zandgronden aanwezig. De locatie bevindt zich niet in een grondwaterbeschermingsgebied.

Voor de berging van het hemelwater is middels een HNO-tool de bergingsberekening gemaakt, gebaseerd op de volgende uitgangspunten:

- kavelgrootte circa 800 m² per woning;
- bestaand verhard oppervlak bedraagt 0 m²;
- een te compenseren oppervlak van circa 150 m²/woning;
- oppervlakte bestrating ca. 80 m²/woning;
- een indicatieve hoogste grondwaterstand van 8,58 m+ NAP1;
- een maaiveldniveau van 9,20 m+ NAP (gemiddeld maaiveldniveau plangebied);
- een k-waarde van 2,6 m/dag;

Uit de berekening blijkt, dat voor infiltratie van regenwater, een berging van 6 m³ (T=10) nodig is per Ruimte voor Ruimte woning. Dit kan worden bereikt door onder het gazon of de oprit, als voorbeeld, een krattensysteem aan te leggen. Een dergelijk systeem heeft een bruto capaciteit van 0,41 m³ per unit. Vanwege de hoge GHG en de benodigde gronddekking, zal 20% van de krat in de GHG staan en zijn voor een berging van 6 m³ (T=10) circa 15+20%= 18 units nodig. Per krat is er 0,72 m² nodig, resulterend in een oppervlakte van circa 13 m². Voor T=100+10% zal een oppervlakte van 17 m² nodig zijn. De waterberging kan plaatsvinden onder bijvoorbeeld het gazon, waarbij een bovengrondse overstort naar openbaar gebied (weg/sloot) wordt voorzien. De leeglooptijd bedraagt bij T=10 circa 9,3 uur en bij T=100 circa 9,4 uur. Als alternatief kan ook een vijver worden aangelegd, waar het hemelwater in wordt opgevangen. Figuur 22 geeft de mogelijk invulling van de planlocatie weer.



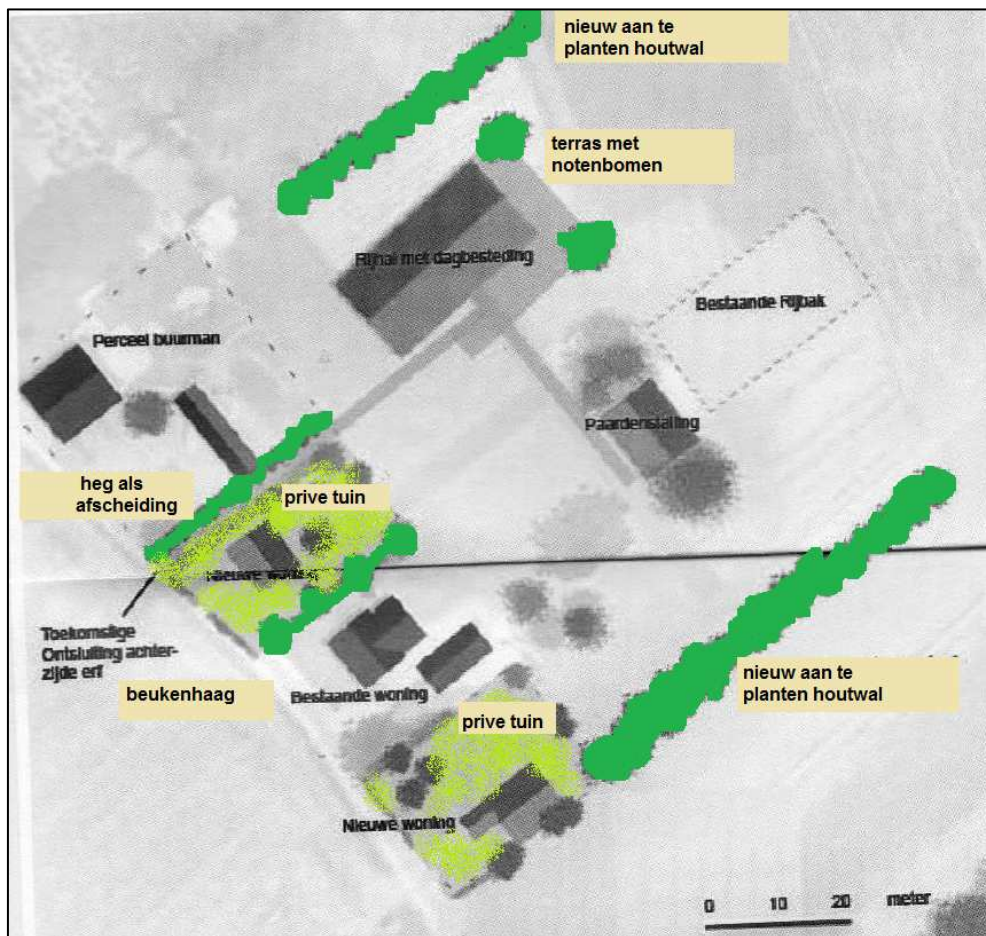
Figuur 22. Mogelijke invulling infiltratievoorziening voor de planlocatie.

Onderhavig plan voldoet aan de, door het Waterschap Aa en Maas, gestelde uitgangspunten inzake de waterhuishouding. Er is geen directe aanleiding om de waterhuishouding aan te passen. Bij de realisatie van de woningen, dient de keuze en het ontwerp van een infiltratievoorziening nader uitgewerkt te worden en adviseren wij om de k-waarde en de GHG te meten.

2.12 Nadere beeldkwaliteit en erfinrichtingsvoorwaarden

Voor de ontwikkeling van de nieuwe Ruimte voor Ruimte woningen op de planlocatie aan de Derptweg 12 worden de beeldkwaliteit- en erfinrichtingsvoorwaarden zoals opgenomen in deel A van de bestemmingsplantoelichting in acht genomen.

De nieuwe Ruimte voor Ruimte woningen worden landschappelijk ingepast in de omgeving. De initiatiefnemer draagt onder meer zorg voor het aanplanten van enkele nieuwe houtwallen, enkele notenbomen en een beukenhaag. Figuur 23 geeft een beeld van de landschappelijk inpassing van de nieuwe woningen op de planlocatie aan de Derptweg 12 weer.



Figuur 23. Landschappelijke inpassing voor de planlocatie aan de Derptweg 12.

2.13 Bouwtitel Ruimte voor Ruimte

Het bewijsstukkendossier voor deelname van het bedrijf aan de regeling Ruimte voor Ruimte behoort als separate bijlage bij onderhavige bestemmingsplantoelichting.

2.14 Conclusies

De beoogde Ruimte voor Ruimte woningen worden op de planlocatie aan de Derptweg 12 te Vorstenbosch worden opgericht, met inachtnaam van planologische- en milieuraandvoorwaarden. De benodigde bouwtitels voor de ontwikkeling van de Ruimte voor Ruimte woningen worden voor vaststelling van het plan door de gemeenteraad bij onderhavig bestemmingsplan gevoegd.

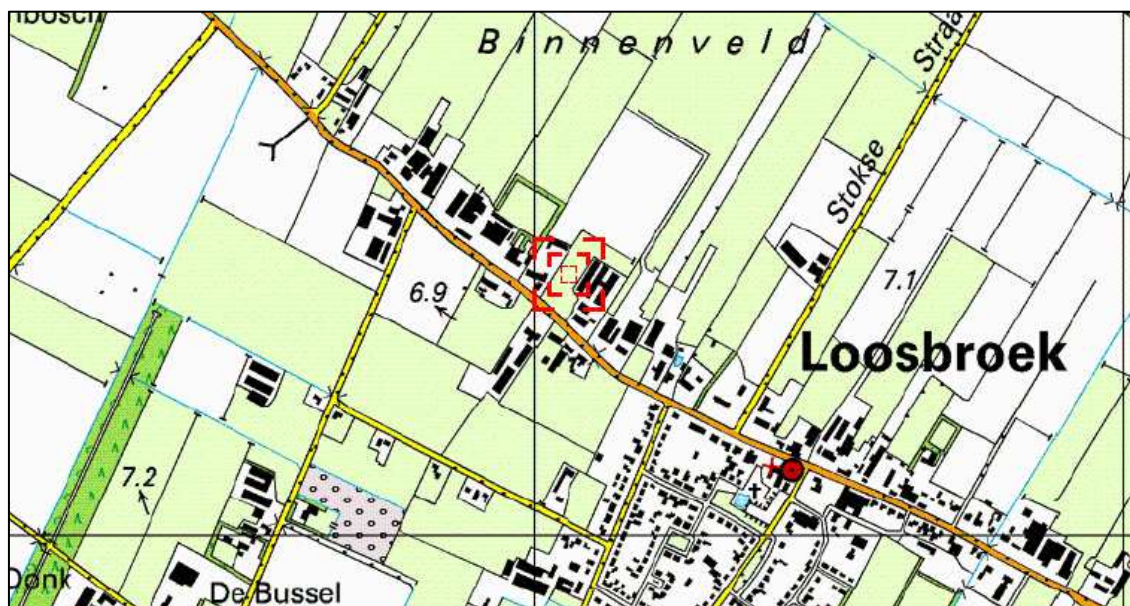
3. DORPSSTRAAT 84 LOOSBROEK

3.1 Inleiding

De familie Van der Wijst is initiatiefnemer en eigenaar van de planlocatie aan de Dorpsstraat 84 te Loosbroek. Bij schrijven d.d. 12 mei 2010 en 17 januari 2011 heeft het College van burgemeester en wethouders principemedewerking verleend voor de ontwikkeling van twee Ruimte voor Ruimte woningen op de planlocatie aan de Dorpsstraat 84, met inachtneming van de in de principemedewerking opgenomen voorwaarden. Uit de aangeleverde onderzoeken en onderhavig hoofdstuk blijkt dat voldaan wordt aan deze voorwaarden. De ruimtelijke onderbouwing voor herontwikkeling van de planlocatie aan de Dorpsstraat 84 te Loosbroek is aan de gemeente Bernheze aangeleverd door Planomar planologisch adviesbureau. Onderhavige paragraaf is gebaseerd op deze ruimtelijke onderbouwing en de aangeleverde onderzoeken.

3.2 Huidige situatie in het plangebied

De planlocatie aan de Dorpsstraat 84 te Loosbroek is momenteel bebouwd met een woonboerderij met tuin, een bijgebouw dat wordt gebruikt ten behoeve van kleinschalige bedrijvigheid en gebouwen in gebruik ten behoeve van de intensieve veehouderij. Figuur 24 geeft een beeld van de ligging van de planlocatie aan de Dorpsstraat 84 te Loosbroek weer.



Figuur 24. Uitsnede topografische kaart waarop de locatie aan de Dorpsstraat 84 te Loosbroek is aangeduid.

De oppervlakte van de bedrijfsgebouwen is ongeveer 2.300 m². Figuur 25 betreft een luchtfoto van de huidige situatie op de planlocatie aan de Dorpsstraat 84



Figuur 25. Luchtfoto huidige situatie Dorpsstraat 84 te Loosbroek.

Het perceel is kadastraal bekend als: gemeente Bernheze, sectie E, nummer 202 en 203 (huidige bedrijfswoning), en nummer 201 (te ontwikkelen planlocatie). Figuur 26 geeft de kadastrale percelen van de planlocatie aan de Dorpsstraat 84 weer.

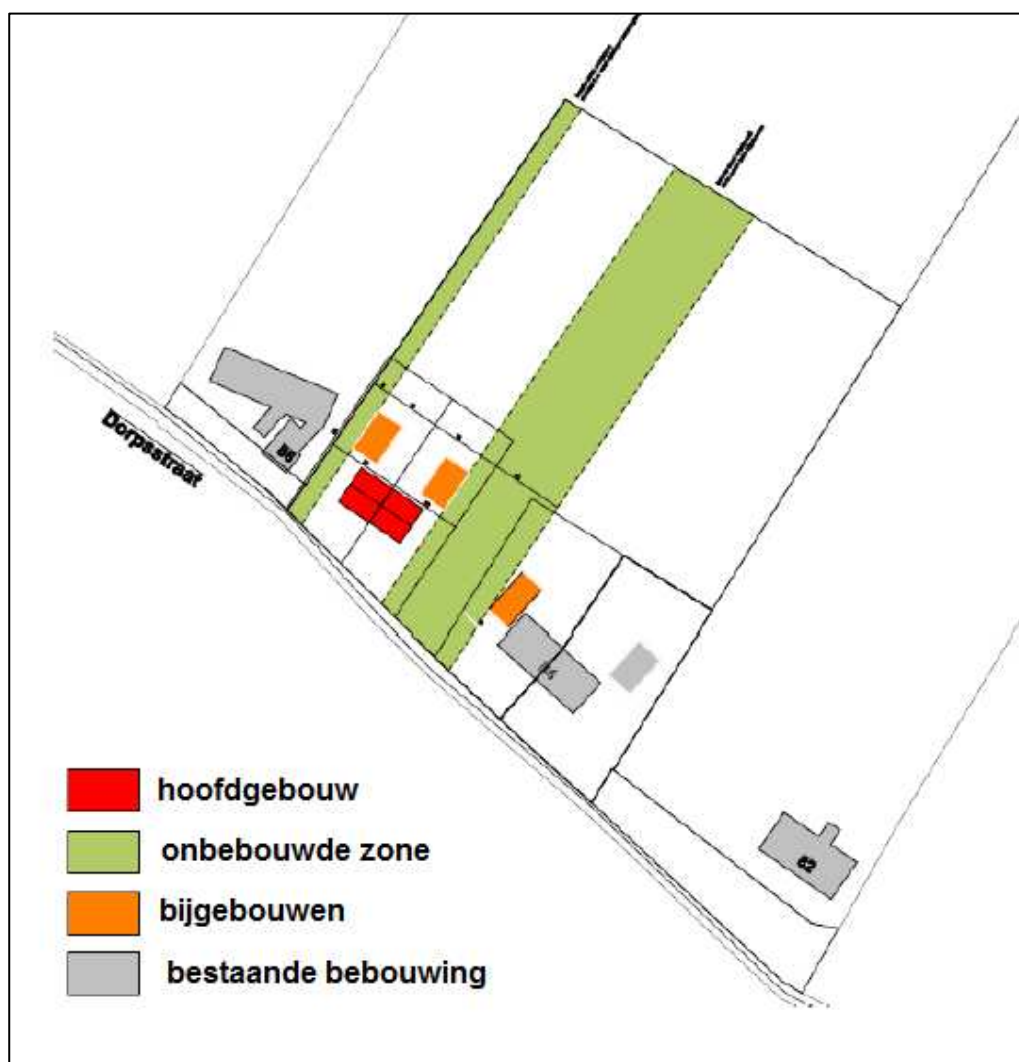


Figuur 26. Kadastrale percelen planlocatie aan de Dorpsstraat 84.

3.3 Beoogde situatie in het plangebied

Het initiatief op de planlocatie aan de Dorpsstraat 84 omvat het beëindigen van de agrarische bedrijfsactiviteiten en het slopen van de bijbehorende bedrijfsgebouwen die bedoeld zijn voor het huisvesten van pluimvee. De bestaande woning en een bijbehorende bijgebouw dat thans gebruikt wordt voor kleinschalige bedrijvigheid blijven intact. In totaal wordt er ongeveer 2.300 m² aan bedrijfsbebouwing gesloopt. Als tegenprestatie worden twee Ruimte voor Ruimte woningen worden opgericht. De kwaliteiten en structuur van het lint dienen door de nieuwe ontwikkeling te worden behouden en waar mogelijk zelfs te worden versterkt. Waardevolle open plekken dienen vrij te blijven van bebouwing zodat de doorzichten naar het achterliggend landelijk gebied worden behouden.

De twee Ruimte voor Ruimte woningen worden uitgevoerd in het type twee-onder-een-kap woningen. Hierdoor ontstaat er een bouwmassa die qua maatvoering goed aansluit bij de bestaande kleinschalige bebouwingsstructuur. De bouwmassa wordt zodanig op het perceel gepositioneerd dat deze zoveel mogelijk aansluit bij de bebouwing gelegen aan de Dorpsstraat 86. Figuur 27 geeft een beeld van de planlocatie na de beoogde herontwikkeling.



Figuur 27. Beoogde situatie op de planlocatie.

3.4 Bodemkwaliteit

Door Milon is een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd, volgens de norm NEN-5740. Dit onderzoeksrapport d.d. 25 februari 2011, met projectnummer 20111141 behoort als bijlage bij onderhavige bestemmingsplantoelichting. De conclusies en aanbevelingen uit dit onderzoeksrapport zijn hieronder opgenomen.

“Conclusies en aanbevelingen

Grond

Tijdens de veldwerkzaamheden zijn in de boven- en ondergrond geen bijzonderheden waargenomen die duiden op een mogelijke verontreiniging. Er is geen asbestverdacht materiaal aangetroffen. Analytisch zijn zowel in de boven- als ondergrond geen verhoogde concentraties aangetroffen.

Grondwater

Tijdens de werkzaamheden zijn in de bodem geen bijzonderheden waargenomen die duiden op een mogelijke verontreiniging van het grondwater. Analytisch is in het grondwater een licht verhoogde concentratie barium aangetroffen. De overige onderzochte parameters zijn niet in verhoogde concentraties aangetroffen.

Het onderzoek heeft geleid tot een goed beeld van de bodemkwaliteit van de onderzoekslocatie. Wat betreft de milieuhygiënische bodemkwaliteit bestaat er geen belemmering voor het huidige en toekomstige gebruik van de locatie. Vervolgonderzoek naar de licht verhoogde bariumconcentratie in het grondwater wordt niet zinvol geacht. De kwaliteit van de grond kan bij afvoer beperkingen opleveren ten aanzien van hergebruik, omdat dan veelal andere normen gelden. Voor het elders toepassen van de grond gelden de regels zoals die zijn vastgesteld in het Besluit bodemkwaliteit.“

3.5 Wegverkeerslawaaï

Door Schoonderbeek en Partners Advies BV is een akoestisch onderzoek uitgevoerd. Dit onderzoek d.d. 11 maart 2011 met rapportnummer 20110095.R01 behoort als bijlage bij onderhavige bestemmingsplantoelichting. De conclusies voortkomend uit de beoordeling worden hierna (samengevat) weergegeven.

“De nieuwe woningen liggen buiten de bebouwde kom in de geluidzone van de Dorpsstraat. De geluidbelasting ten gevolge van het verkeer op de dorpsstraat bij de twee nieuwe woningen is sterk afhankelijk van de afstand van de nieuwe woningen tot de weg. Uit het onderzoek blijkt dat, als de woningen op:

- 14 meter (rooilijn) uit de weg gerealiseerd worden;
 - o de voorgevel uitgevoerd moet worden als een dove gevel;
 - o de gemeente voor de nieuwe woningen hogere waarden moeten vaststellen van 51 dB en 50 dB voor respectievelijk de westelijke en oostelijke woning;
- 16 meter (rooilijn) uit de weg gerealiseerd worden, de gemeente voor beide nieuwe woningen een hogere waarde moet vaststellen van 53 dB.

- 33 meter (rooilijn) uit de wegas gerealiseerd worden, er voldaan wordt aan de voorkeurswaarde uit de Wet geluidhinder.

De woningen worden op 16 meter van de rand van de weg gepositioneerd waardoor de afstand tot de as van de weg ongeveer 18 meter bedraagt. Om aan de eisen te voldoen is een ontheffing voor hogere grenswaarden aangevraagd.

3.6 Externe veiligheid

Door Planomar is de externe veiligheid bij de ontwikkeling van de planlocatie aan de Dorpsstraat 84 onderzocht. In de omgeving van het plangebied zijn geen bedrijven gelegen die vanwege de opslag van gevaarlijke stoffen vallen onder het Besluit externe veiligheid inrichtingen. Ook op de planlocatie aan de Dorpsstraat 84 wordt het niet mogelijk gemaakt om gevaarlijke stoffen op te slaan. Derhalve zijn er geen belemmeringen te voorzien vanuit het omgevingsaspect externe veiligheid.

3.7 Bedrijven en milieuzonering

In de omgeving van het plangebied zijn slechts agrarische bedrijven gelegen. De toets aan geurhinder van deze bedrijven vindt plaats in paragraaf 3.8 van onderhavige bestemmingsplan-toelichting. Geen andere bedrijven zijn van invloed op de ontwikkeling op de planlocatie aan de Dorpsstraat 184 te Loosbroek.

3.8 Toets aan Wet geurhinder en veehouderij

Door Schoonderbeek en Partners Advies BV is in februari 2011 een geuronderzoek uitgevoerd. Doel van een geuronderzoek is om na te gaan of er wordt voldaan aan de wettelijke normen uit de Wet geurhinder en veehouderij.

In artikel 14 van de Wet geurhinder en veehouderij worden voorwaarden gesteld aan de te hanteren afstand van 50 meter tussen veehouderijbedrijven en geurgevoelig objecten:

Deze voorwaarden zijn:

- de woning dient te worden opgericht op een kavel die op dat tijdstip in gebruik was als veehouderij;
- het oprichten van een woning is in samenhang met het geheel of gedeeltelijk buiten werking stellen van de veehouderij, en
- in samenhang met de sloop van de bedrijfsgebouwen die onderdeel hebben uitgemaakt van de veehouderij.

Het initiatief bestaat uit het oprichten van twee Ruimte voor Ruimte woningen op het onbebouwde deel van het perceel Dorpsstraat 84. Het ruime perceel heeft een agrarische bedrijfsbestemming. De bedrijfsvoering wordt stopgezet en de bijbehorende bedrijfsbebouwing (2.300 m²) zal worden gesloopt. Hiermee wordt aan de bovenstaande voorwaarden voldaan en daarmee is het hanteren van een afstand van 50 meter tussen een veehouderij en de woningen toegestaan.

Het dichtstbijzijnde veehouderijbedrijf is gelegen aan de Dorpsstraat 69. De afstand tot de op te richten Ruimte voor Ruimte woningen bedraagt 50 meter. Hiermee voldoet het initiatief aan artikel 14 van de Wet geurhinder en veehouderij. Figuur 28 geeft de ligging van de Ruimte voor Ruimte woningen ten opzichte van de veehouderij aan de Dorpsstraat 69.



Figuur 28. Ligging Ruimte voor Ruimte woning ten opzichte van nabijgelegen veehouderij aan de Dorpsstraat 69.

De woning wordt gerealiseerd buiten de 50 meter en voldoet hiermee aan artikel 14 van de Wet geurhinder en veehouderij. Het woon- en leefklimaat wordt dan ook aanvaardbaar geacht.

3.9 Flora en fauna waarden

Door Buro Maerlant is een ecologische quickscan in het kader van de flora en faunawet uitgevoerd. Dit onderzoeksrapport d.d. 28 februari 2011 behoort als bijlage bij onderhavige bestemmingsplantoelichting. Het doel van de beoordeling is vast te stellen of mogelijk kwetsbare, beschermde soorten aanwezig zijn op de projectlocatie en/of er sprake is van eventuele belemmeringen voortkomend uit de wet- en regelgeving. De conclusies uit het rapport zijn hierna weergegeven.

“Conclusies

Vleermuizen

De te slopen stallen zijn beoordeeld als toegankelijk en geschikt voor vleermuizen. Het is niet uitgesloten, dat verblijfplaatsen aanwezig zijn van gebouwbewonende soorten zoals gewone dwergvleermuis en laatvlieger. Sporen ontbraken echter. Onduidelijk is in hoeverre daadwerkelijk vleermuizen aanwezig zijn. De afwezigheid van sporen is niet altijd een indicatie voor de feitelijke afwezigheid van vleermuizen, zodat niet uitgesloten is dat vleermuizen van de stallen gebruik maken. Vleermuizen zijn strikt beschermd krachtens de Flora- en faunawet, zodat voorafgaande aan de sloop zekerheid nodig is over de aanwezigheid en functie van de bebouwing voor eventueel aanwezige dieren. De realisatie van de nieuwe vrijstaande woning heeft op vleermuizen géén effect.

Vogels

In de te slopen bebouwing kunnen algemene vogels eventueel broeden. Mogelijk betreft dit spreeuw en merel. Buiten het broedseizoen zijn nesten van deze vogels niet beschermd, daar deze vogels zelf nesten kunnen bouwen en flexibel in hun keuze van nestplaats zijn én alternatieven in de omgeving ruimschoots aanwezig blijven. Voor weidevogels is het plangebied beoordeeld als ongeschikt.

Overige soorten

Uit het onderzoek blijken in het plangebied géén potentiële vaste rust- of verblijfplaatsen aanwezig te zijn van overige strikter beschermde soorten. Effecten zijn dan ook uitgesloten.

Aanbevelingen

Vleermuizen

Op basis van deze ecologische quickscan wordt aanbevolen voorafgaande aan de sloop nader onderzoek uit te voeren naar vleermuizen met een batdetector conform het protocol van de Gegevensautoriteit Natuur. Dit onderzoek dient minimaal te bestaan uit twee veldbezoeken in de periode juni-half juli en twee bezoeken in de periode half augustus–half september.

Vogels

Het is nooit uitgesloten dat vogels broeden in de te slopen opstallen. Daarom wordt aanbevolen sloop buiten het broedseizoen, óf na controle, uit te voeren. De meeste vogels broeden in de periode maart tot augustus. Het verstoren van broedende vogels is conform de Flora- en faunawet niet toegestaan. Alle broedgevallen genieten bescherming, onafhankelijk van de hierboven geschetste globale periode. Aanbevolen wordt dan ook grondverzet en bouwwerkzaamheden eveneens zoveel mogelijk buiten het broedseizoen uit te voeren. Indien men echter in het vroege voorjaar (begin maart) start, zullen vogels de directe omgeving mijden en wordt voorkomen dat vogels in de directe omgeving broeden. Op dat moment kunnen de werkzaamheden zonder probleem in het broedseizoen worden uitgevoerd.

Overige soortgroepen/zorgplicht

Voor alle soortgroepen geldt de zorgplicht, waarbij wordt verwacht, dat men voorzichtig omgaat met planten en dieren in het algemeen. In dit kader wordt aanbevolen te voorkomen dat het plangebied gaat verruigen en soorten zich alsnog vestigen. Voor dit doel worden vegetaties kort gehouden. Bij de voortzetting van het huidige onderhoud/beheer wordt hieraan voldaan.”

3.10 Archeologische waarden

De gemeente Bernheze heeft onlangs een nieuw archeologisch beleid vastgesteld. Dit beleid is 24 februari beschikbaar gesteld. De gemeente Bernheze stelt in haar nieuwe beleid vast dat archeologisch onderzoek op de planlocatie aan de Dorpsstraat 84 niet (meer) nodig is. De rapportageplicht, toetsing van het rapport door de gemeente, en een eventueel vervolgonderzoek is niet meer aan de orde. De inrichting van de planlocatie aan de Dorpsstraat 84 kan zonder archeologische restricties uitgevoerd worden.

3.11 Waterparagraaf

Door Milon is een watertoets voor de beoogde herontwikkeling van de planlocatie aan de Dorpsstraat 84 te Loosbroek opgesteld. Deze watertoets is hierna samengevat opgenomen.

De planlocatie aan de Dorpsstraat 84 heeft een hoogteligging van circa 7 meter boven NAP. Uit gevoerd bodemonderzoek blijkt dat de locatie tot 2,9 m-mv overwegend bestaat uit matig humeus (bovengrond), zwak siltig, matig fijn zand. Vanaf het maaiveld is een tot circa 25-30 meter beneden maaiveld is een deklaag aanwezig van matig fijn tot matig grof zand met plaatselijk leemlagen (Nuenen groep). Onder de deklaag tot circa 75 m-mv bevindt zich het eerste water-voerende pakket dat voornamelijk uit matig fijn tot uiterst grof zand bestaat (formatie van Veghel, Sterksel). De stromingsrichting van het grondwater is naar verwachting globaal noordwestelijk gericht. De GHG bedraagt -0,4-0,6 m-mv.

Uit de wateratlas valt te herleiden dat de locatie zich in een kwelgebied bevindt. Doordat in kwelgebieden een constante aanvoer van grondwater is, kennen deze gebieden weinig bergingsmogelijkheden in de bodem en zijn ze gevoelig voor (grond)wateroverlast. Hier dient rekening mee gehouden te worden bij functieveranderingen van de gebieden. Voor het plangebied geldt een afvoercoëfficiënt van 0,67 l/s/h. In de nabijheid van het plangebied zijn diverse sloten en greppels aanwezig.

Naar informatie van de provincie Noord-Brabant bevindt de locatie zich in de boringsvrije zone van grondwaterbeschermingsgebied Loosbroek. In de Provinciale Milieuverordening Noord-Brabant (PMV) zijn hieromtrent regels en gedragingen opgesteld. Er worden echter geen werkzaamheden uitgevoerd die de kwaliteit van het grondwater met het oog op de waterwinning nadelig zouden kunnen beïnvloeden.

Ter plaatse van de planlocatie aan de Dorpsstraat 84 komt momenteel geen (huishoudelijk) afvalwater vrij en is er geen hemelwaterafvoersysteem aanwezig. In de huidige situatie betreft het plangebied een weiland. Er is voor zover bekend geen sprake van wateroverlast op de locatie.

Op de planlocatie worden in de toekomstige situatie een dubbelwoonhuis (circa 180 m²) en twee bijgebouwen (circa 100 m²) gerealiseerd. Verder wordt per woning rekening gehouden met de aanleg van enige (klinker)verharding in de vorm van toeritten en/of terrasjes. Hierbij wordt uitgegaan van 10% van de totale bebouwingsoppervlakte. Het overige terrein wordt niet verhard en

ingericht als tuin. De ontwikkelingen binnen de planlocatie hebben tot gevolg dat het verhard oppervlak toeneemt met circa 310 m².

Met de HNO-Tool is de bergingsbehoefte voor het hemelwater binnen het plangebied bepaald. De belangrijkste voorwaarden voor onderhavige planlocatie zijn de volgende:

- de bergingseis voor een T=10 situatie bedraagt 15 m³ water;
- de bergingseis voor een T=10+10% situatie bedraagt 16,5 m³ water;
- de bergingseis voor een T=100 situatie bedraagt 20 m³ water;
- de bergingseis voor een T=100+10% situatie bedraagt 22 m³ water;
- de afvoercoëfficiënt van 0,1 m³/uur (T=10+10%) mag niet overschreden worden.

Het huishoudelijk afvalwater dat vrijkomt in de toekomstige situatie wordt afgevoerd naar het gemeentelijk vuilwaterstelsel.

Hergebruik van hemelwater voor huishoudelijke doeleinden op een dergelijke kleine schaal is niet rendabel en wordt dan ook niet gestimuleerd. Daarom wordt uitgegaan van een oplossingsrichting waarbij hemelwater wordt geïnfiltreerd en/of geborgen in de bodem. De infiltratie- of bergingsvoorziening wordt zo ingericht dat deze aan de bergingseis van een T=100+10% situatie voldoet: in dit geval het bergen van 22 m³ water. De maximale aanlegdiepte van de infiltratie- of bergingsvoorziening wordt bepaald door de GHG van 0,4 m-mv. Per woonhuis dient circa 11 m³ geborgen te worden.

Gezien de bodemsamenstelling wordt uitgegaan van een k-waarde van 1 meter per dag. Op basis hiervan wordt verwacht dat de bodem voldoende infiltratievermogen heeft en dat de infiltratievoorziening binnen 72 uur weer leeg is. Bij extremere situaties zal de infiltratievoorziening mogelijk overlopen en zal het hemelwater zich over het aangrenzende maaiveld verspreiden richting de afwateringssloot aan de openbare weg (net als in de huidige situatie). Voor het infiltreren van hemelwater kan gebruik gemaakt worden van zowel bovengrondse- als ondergrondse infiltratievoorzieningen.

Bovengrondse infiltratievoorzieningen:

- waterdoorlatende verharding; hierbij kan het water door de poreuze stenen van de bestrating infiltreren in de ondergrond;
- waterpasserende verharding; hierbij kan het water door de voegen van de bestrating infiltreren in de ondergrond;
- wadi (een bufferings- en infiltratievoorziening); het water wordt hierbij via een regenwaterafvoerstelsel bovengronds naar de wadi gebracht, waar het infiltreert (bijvoorbeeld zaksloten en zakvijvers).

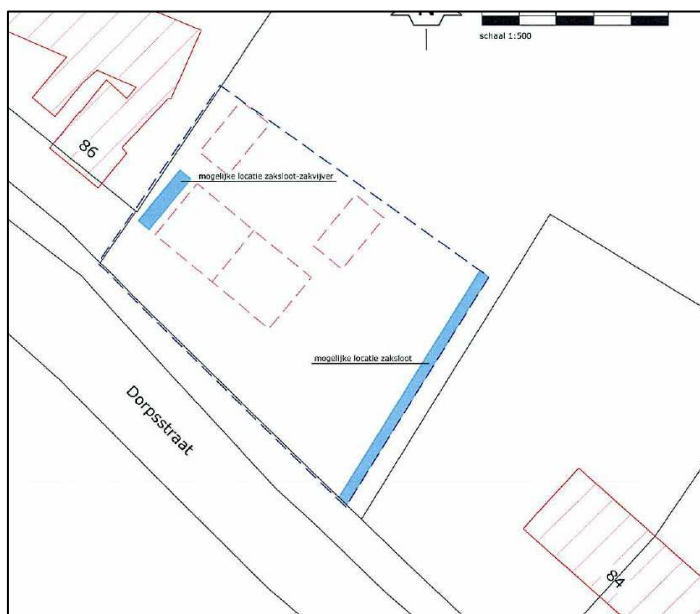
Ondergrondse infiltratie

Bij ondergrondse infiltratie wordt het water via regenwaterriolering verzameld en naar de infiltratievoorziening gebracht.

- infiltratiekrat: deze voorziening bestaat uit prefab onderdelen. Via de wanden infiltreert het water in de bodem;
- infiltratieriolering: vanuit de verzamelleiding kan het water direct infiltreren in de bodem;
- grindpalen: indien het grondwater heel laag staat kan men het water infiltreren via grindpalen, hierbij wordt het water over grote diepte geïnfiltreerd. Deze voorziening heeft dan ook een zeer grote capaciteit;

- infiltratieput: bij deze kleinschalige voorziening wordt het regenwater in tanks van enkele kubieke meters inhoud verzameld en via poreuze wanden geïnfiltreerd in de bodem.

Kijkend naar de stedenbouwkundige invulling van het plangebied is er voldoende ruimte om een bovengrondse voorziening te realiseren. Daarom wordt geadviseerd een zaksloot of zakvijver aan te leggen. De zaksloot/zakslot dient zo gedimensioneerd te worden dat per woonhuis 11 m³ infiltratie c.q. berging wordt gerealiseerd. De mogelijke ligging van deze zaksloten zijn weergegeven in figuur 29.



Figuur 29. Mogelijk invulling zaksloten op de planlocatie aan de Dorpsstraat 84.

Verder worden de volgende aspecten in acht genomen:

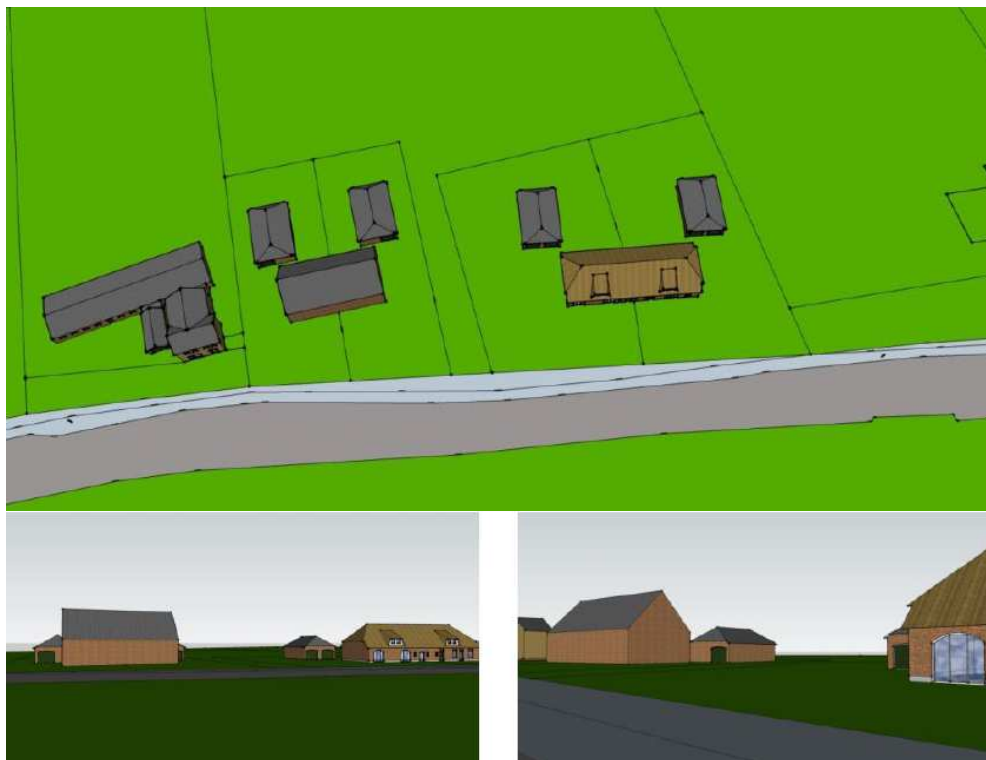
- het afstromende water wordt zoveel mogelijk oppervlakkig (bovengronds) naar de infiltratie- of bergingsvoorziening afgevoerd;
- vervuiling van afstromend hemelwater wordt zoveel mogelijk voorkomen door het gebruik van niet-uitloogbare bouwmaterialen;
- aangezien het hemelwater niet in contact komt met wegen of drukbezochte parkeerterreinen is geen noemenswaardige vervuiling te verwachten en kan het water zonder aanvullende maatregelen geïnfiltreerd en geborgen worden;
- ook op basis van de milieukundige bodemkwaliteit worden geen belemmeringen verwacht voor de infiltratie van hemelwater;
- wateroverlast ter plaatse van de toekomstige bebouwing wordt mede voorkomen door een drempelhoogte van enkele decimeters boven maaiveld. Hemelwater zal zo in geen geval de panden instromen;
- aanbevolen wordt toekomstige bewoners en/of gebruikers van de locatie in te lichten over de wijze waarop wordt omgegaan met hemelwater, waardoor onnodige vervuiling wordt tegengegaan.

3.12 Nadere beeldkwaliteit en erfinrichtingsvoorwaarden

Voor de ontwikkeling van de nieuwe Ruimte voor Ruimte woningen op de planlocatie aan de Dorpsstraat 84 worden de beeldkwaliteit- en erfinrichtingsvoorwaarden zoals opgenomen in deel A van de bestemmingsplantoelichting in acht genomen. Waar hiervan afgeweken wordt, wordt dit hierna aangegeven.

Op de planlocatie aan de Dorpsstraat 84 worden twee Ruimte voor Ruimte woningen ontwikkeld. Er wordt 5 meter afstand gehouden tot de perceelgrens zodat een inrit gerealiseerd kan worden. Door de positionering van de woningen wordt de bestaande groene open ruimte naast de woning gelegen aan de Dorpsstraat 84 zoveel mogelijk behouden. De afstand tussen de bebouwing van de woning aan de Dorpsstraat 84 en de groene open ruimte bedraagt 13 meter zodat er de mogelijkheid is om bijgebouwen naast de woning te plaatsen en niet achter de woning. De breedte van dit doorzicht wordt dan 25 meter, maar doordat het bijgebouw van de woning aan de Dorpsstraat 84 verder naar voren komt zal het zicht naar achter niet worden belemmerd maar verbeterd. Deze zone zal niet worden bebouwd.

Qua maatvoering van de twee-onder-een-kap woning wordt aangesloten bij het kleinschalige karakter van de bebouwingsstructuur. De woningen hebben een totale breedte van 20 meter met een diepte van 15 meter. De inhoud bedraagt 750 m³ per woning. De goothoogte bedraagt 3 meter en de nokhoogte 9,25 meter. Verder is er een suggestie gedaan voor de plaatsing van de eventuele bijgebouwen. De bijgebouwen hebben een oppervlakte van 100 m² per woning. Figuur 30 betreft een impressie van de nieuwe bebouwing op de planlocatie aan de Dorpsstraat 84 te Loosbroek.



Figuur 30. Beeld impressie nieuwe woningen op de planlocatie aan de Dorpsstraat 84 te Loosbroek.

3.13 Bouwtitel Ruimte voor Ruimte

Het bewijsstukkendossier voor deelname van het bedrijf aan de regeling Ruimte voor Ruimte behoort als bijlage bij onderhavige bestemmingsplantoelichting.

3.14 Conclusies

De beoogde Ruimte voor Ruimte woningen worden op de planlocatie aan de Dorpsstraat 84 opgericht, met inachtnaam van planologische- en milieuraandvoorwaarden. De benodigde bouwtitels voor de ontwikkeling van de Ruimte voor Ruimte woningen worden voor vaststelling van het plan door de gemeenteraad bij onderhavig bestemmingsplan gevoegd.

4. KAMPWEG 7 VORSTENBOSCH

4.1 Inleiding

De heer Driessen is initiatiefnemer en eigenaar van de planlocatie gelegen aan de Kampweg 7 te Vorstenbosch. Bij schrijven d.d. 17 januari 2011 heeft het College van burgemeester en wethouders principemedewerking verleend voor de ontwikkeling van drie Ruimte voor Ruimte woningen op de planlocatie aan de Kampweg 7, met inachtneming van de in de principemedewerking opgenomen voorwaarden. Uit de aangeleverde onderzoeken en onderhavig hoofdstuk blijkt dat voldaan wordt aan deze voorwaarden. Onderhavig hoofdstuk is gebaseerd op deze ruimtelijke onderbouwing en de aangeleverde onderzoeken.

4.2 Huidige situatie in het plangebied

Op de planlocatie aan de Kampweg 7 is een pluimveehouderij gevestigd. Op de planlocatie aan de Kampweg 7 bevindt zich een woonhuis en vier pluimveestallen van wisselende leeftijd (jaren '70 en '80) en een schuur met een inwendige paardenstal. Figuur 31 geeft een beeld van de huidige situatie op de planlocatie aan de Kampweg 7 weer.



Figuur 31. Foto's van de planlocatie aan de Kampweg 7 te Vorstenbosch.

Figuur 32 geeft een luchtfoto van de huidige situatie in het plangebied aan de Kampweg 7 weer. Figuur 33 geeft een topografisch overzicht van de ligging van de planlocatie ten opzichte van de kern Vorstenbosch weer.

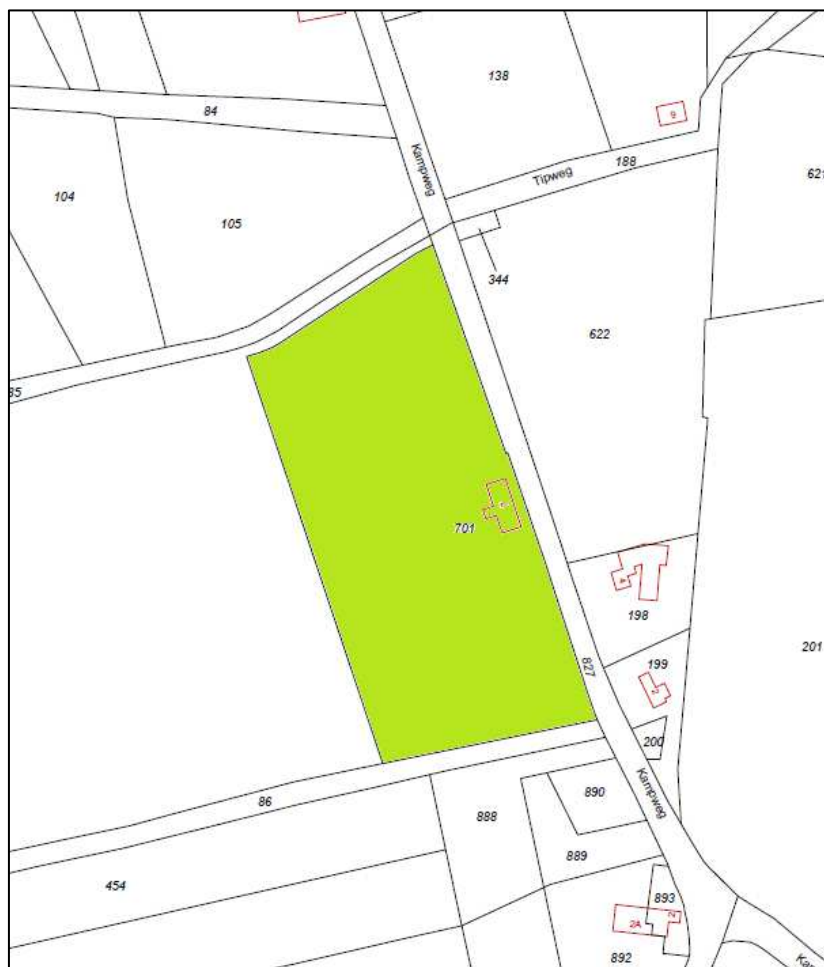


Figuur 32. Luchtfoto van de planlocatie aan de Kampweg 7 te Vorstenbosch.



Figuur 33. Topografisch overzicht van de planlocatie aan de Kampweg 7 te Vorstenbosch.

De locatie is kadastraal bekend als: gemeente Nistelrode, sectie G, nummer 701. Figuur 34 geeft de kadastrale kaart van de planlocatie aan de Kampweg 7 weer.



Figuur 34. Kadastrale kaart planlocatie Kampweg 7 te Vorstenbosch.

4.3 Beoogde situatie in het plangebied

De pluimveestallen op de planlocatie aan de Kampweg 7 te Vorstenbosch worden gesaneerd. De bedrijfswoning, de garage en de loods blijven behouden. In samenhang met de sanering van de intensieve veehouderij worden drie Ruimte voor Ruimte woningen ontwikkeld. Figuur 35 geeft een beeld van het plangebied aan de Kampweg 7 na de beoogde herontwikkeling.



Figuur 35. Inrichting van de planlocatie aan de Kampweg 7 na de beoogde ontwikkeling (opgesteld door G&O Consult, 15 april 2011).

4.4 Bodemkwaliteit

Door G&O consult is een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd, volgens de norm NEN-5740. Dit onderzoeksrapport d.d. 28 februari 2011 met rapportnummer 3212bo0111 behoort als bijlage bij onderhavige bestemmingsplantoelichting. Het onderzoek is uitgevoerd met als doel het vaststellen van de kwaliteit van de bodem ten behoeve van het verkrijgen van een verklaring van geen bezwaar met betrekking tot de milieuhygiënische bodemkwaliteit, in verband met de

beoogde bouw van de beoogde drie Ruimte voor Ruimte woningen en de hiermee in verband houdende bestemmingsplanwijziging. Aan de hand van de beschikbare gegevens en historische informatie worden er geen verontreinigingen evenals asbest verdacht materiaal in de bodem verwacht. De planlocatie aan de Kampweg 7 wordt grotendeels als onverdachte locatie beschouwd. Op de locatie is in het verleden een dieseltank aanwezig geweest. De locatie van de in het verleden aanwezige tank is als verdacht beschouwd. De conclusies en aanbevelingen uit dit bodemrapport zijn hieronder opgenomen.

“Ter plaatse van het onverdachte gedeelte:

- in mengmonster 1 van de bovengrond is een lichte verontreiniging met polycyclische aromatische koolwaterstoffen aangetroffen. Wat betreft de overige onderzochte stoffen, bevat het mengmonster geen verontreinigingen;
- in mengmonster 2 van de bovengrond is geen verontreiniging aangetroffen;
- in mengmonster 3 van de ondergrond is een lichte verontreiniging met polycyclische aromatische koolwaterstoffen aangetroffen. Wat betreft de overige onderzochte stoffen, bevat het mengmonster geen verontreinigingen;
- in mengmonster 4 van de ondergrond is geen verontreiniging aangetroffen. Het grondwater van peilbuis 1.01 bevat een lichte verontreiniging met barium, koper en zink. Voor wat betreft de overige onderzochte stoffen zijn er geen verontreinigingen aangetroffen;
- het grondwater van peilbuis 1.14 bevat een lichte verontreiniging met barium en zink. Voor wat betreft de overige onderzochte stoffen zijn er geen verontreinigingen aangetroffen;
- het grondwater van peilbuis 1.24 bevat een lichte verontreiniging met barium, koper en zink. Voor wat betreft de overige onderzochte stoffen zijn er geen verontreinigingen aangetroffen;

Ter plaatse van de bovengrondse tank:

- in grondmonster 2.01 van de bovengrond ter plaatse van de voormalige tank is geen verontreiniging aangetroffen;
- in het grondwatermonster ter plaatse van de voormalige tank is geen verontreiniging aangetroffen.

In het kader van dit onderzoek is niet specifiek (conform NEN 5707) gekeken naar het voorkomen van asbest in de grond. Echter op basis van het historisch onderzoek is de locatie als niet verdacht beschouwd. Ten tijde van de veldwerkwerkzaamheden is in de uitkomende grond geen asbest of asbestverdacht materiaal aangetroffen. Een eenduidige aanwijsbare bron voor de aangetroffen verontreiniging met polycyclische aromatische koolwaterstoffen in de bovengrond en ondergrond, alsmede de lichte verontreinigingen met metalen in het freatisch grondwater is op de onderzoekslocatie niet aanwezig. Er hebben zich op de onderzoekslocatie geen activiteiten of calamiteiten voorgedaan welke de verontreinigingen kunnen verklaren.

Daar gelet barium sinds 1 juli 2008 als parameter binnen het NEN-5740 pakket is toegevoegd, zijn hierover onvoldoende gegevens bekend. Hierbij moet vermeld worden dat de toetsing van barium in grond of grondwater, in afwachting van het onderzoek en advies van het RIVM, voorlopig niet te toetsen als vermoed wordt dat deze parameter van nature verhoogd wordt aangetroffen. Er zijn met de aangetroffen verontreinigingen geen actuele humane, ecologische of verspreidingsrisico's aanwezig. Nader onderzoek naar de aangetroffen verontreinigingen wordt niet noodzakelijk geacht. Wel wordt aanbevolen geen freatisch grondwater aan te wenden voor bevoeiingsdoeleinden als wel voor consumptief gebruik.

Indien in de toekomst grond vrijkomt zoals bij graafwerkzaamheden, dan is deze vrijkomende grond binnen het perceel zonder meer toepasbaar. Indien men grond op locatie van derden wil gaan toepassen, zijn de regels van het Besluit bodemkwaliteit van toepassing. Aldus wordt aanbevolen om eventueel vrijkomende grond binnen de locatie te hergebruiken als in een gesloten grondbalans. Voor toepassing van vrijkomende grond buiten het perceel wordt aanbevolen contact op te nemen met de gemeente Bernheze. Er kunnen verder geen opmerkingen worden gemaakt naar aanleiding van het onderzoek in relatie tot de beoogde bestemmingsplanwijziging voor de realisering van drie woningen op de locatie gelegen aan de Kampweg 7 te Vorstenbosch. Ook kunnen er geen opmerkingen worden gemaakt met betrekking tot de ingebruikname van de drie woningen.”

4.5 Wegverkeerslawaaï

Door G&O Consult is een akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï uitgevoerd. Dit onderzoek d.d. 28 februari 2011 met rapportnummer 3212ao0311 behoort als bijlage bij onderhavige bestemmingsplantoelichting. De geluidbelastingen zijn bepaald met behulp van “Standaard Rekenmethode II” zoals deze is beschreven in het Reken- en meetvoorschrift geluidhinder 2006. De conclusies en aanbevelingen uit het onderzoeksrapport zijn hieronder (samengevat) weergegeven.

“Voor wegverkeerslawaaï is het plan gelegen binnen de geluidzone van de Kampweg. De geluidbelasting ten gevolge van het wegverkeer op de Kampweg 7 voldoet niet aan de voorkeursgrenswaarde voor wegverkeer van 48 dB, maar voldoet wel aan de voorkeursgrenswaarde van 53 dB. De geluidsbelasting op de nieuw beoogde woning bedraagt minder dan 48 dB. Hierbij moet opgemerkt worden dat de verkeersintensiteit gebaseerd zijn op een schatting. Het wordt aanbevolen feitelijke verkeerstellingen uit te laten voeren. Voor wegverkeerslawaaï is het plan gelegen binnen de geluidzone van de Kampweg. De maximale ontheffingswaarde van 53 dB voor nieuwbouw in buitenstedelijk gebied wordt nergens overschreden. Het is derhalve mogelijk om een beschikking hogere grenswaarde aan te vragen bij de gemeente indien er overwegende bezwaren zijn de geluidbelasting door bron- en overdrachtsmaatregelen terug te brengen.

Bij overdrachtsmaatregelen wordt bekeken of tussen geluidbron en ontvanger de geluidsoverdracht belemmerd kan worden. Dit kan onder andere door een geluidscherm. Bij maatregelen aan de geluidbron wordt bekeken of het geluidniveau van de veroorzaker van het geluid gereduceerd kan worden. Dit kan onder andere door stillere voertuigen, verlaging van de maximum snelheid of een stiller wegdek. In dit geval is het niet mogelijk overdrachtsmaatregelen te nemen. De plaatsing van geluidschermen is vanuit esthetisch oogpunt niet wenselijk. Maatregelen moeten in dit geval dan ook gezocht worden bij de geluidbron. Bij de maximale snelheden van 60 km/uur zijn er twee oorzaken van geluidproductie, te weten de mechanische geluiden van de auto's en het geluid dat de banden op het wegdek maken. Een vermindering van mechanische geluiden kan alleen door de ontwikkeling van nieuwe technieken en is zodoende niet realistisch. Een vermindering van het geluid dat de banden op het wegdek veroorzaken is te realiseren door het toepassen van een geluidreducerend wegdek. Uit de rekenresultaten na toepassing van een stiller wegdek (2-laags fijn ZOAB) op de Kampweg blijkt dat na toepassing van deze bronmaatregel de geluidbelasting ten gevolge van het wegverkeer op deze weg met 5

dB afneemt. Hiermee blijft de geluidbelasting onder de voorkeursgrenswaarde van 48 dB voor wegverkeerslawaaï.

Het aanleggen van een geluidwal of geluidscherm gericht op het terugbrengen van de geluidbelasting tot de ten hoogste toelaatbare geluidbelasting ontmoet in de onderhavige situatie overwegende bezwaren van stedenbouwkundige en landschappelijke aard, danwel uit verkeersveiligheid. Eventuele kosten welke met het plaatsen van een scherm worden geraamd op 230 meter lengte x 8 meter hoogte x € 55,00/m² = € 104.720,00 (betonnen prefab scherm, bouwkostenonline.nl). Voor het toepassen van een stiller wegdek geldt dat dit overwegende bezwaren ontmoet van financiële aard. Vervangen van circa 1380 m² asfalt à € 30,85 / m² = € 42.573,00, exclusief onderhoudskosten à € 3,38 per m² per jaar. Daarnaast moet worden opgemerkt dat ZOAB na 8 jaren vervangen dient te worden, in verband met afbrokkeling of afslijten hetgeen een verminderde geluidsreductie als gevolg heeft. Het is vanuit financieel oogpunt dan ook niet realistisch dat het bouwplan de extra kosten voor het vervangen van het wegdek kan dragen. Ten slotte is het niet mogelijk de weg anders te situeren, zodat er met het verplaatsen van de weg aan de grenswaarde kan worden voldaan. Derhalve wordt onderbouwd verzocht hogere grenswaarde te verlenen conform artikel 110a, lid 5 van de Wet geluidhinder.

De geluidbelasting op de gevels van de nieuw te bouwen woning bedraagt maximaal 51 dB, zonder aftrek artikel 110g Wgh. In gevolge flankerende wetgeving in het Bouwbesluit zullen in een separaat rapport de geluidwerende maatregelen bepaald moeten worden om te kunnen voldoen aan de eisen aan de karakteristieke geluidwering van de gevel GA_k om de binnenwaarde van 33 dB te beschermen. Volgens het Bouwbesluit is de karakteristieke geluidwering van de gevel (GA_k) voor verblijfsgebieden in een woning de gecumuleerde geluidbelasting (exclusief reductie artikel 110g Wgh) minus 33 dB met een minimumwaarde van 21 dB. In het onderhavige geval dient de GA_k ten minste 19 dB te bedragen om aan de binnenwaarde te voldoen. Na toepassing van de juiste gevelwerende materialen en maatregelen kan een binnenniveau van 33 dB gewaarborgd worden en is er dus te allen tijde sprake van een goed woon- en leefklimaat. Ervan uitgaande dat de geveldelen tenminste 21 dB bedragen, is aanvullend isolatieadvies niet noodzakelijk. Ten aanzien van de buitenruimte en verblijf in de tuinen danwel terrassen kan verondersteld worden dat ten noorden van de woningen een “goed” milieukwaliteit heerst met het aspect geluid. Deze gronden zullen gebruikt worden als voortuin en niet als verblijfslocatie in een tuin. Ten zuiden van de woningen heerst er een “redelijk” tot “goed” milieukwaliteit, welke logischerwijs zullen worden gebruikt als verblijfsruimte in de tuin zoals op een terras.

Derhalve kan worden verondersteld dat er voor het aspect geluid een redelijk woon- en leefklimaat kan worden gegarandeerd.”

4.6 Externe veiligheid

Door In de omgeving van het plangebied aan de Kampweg 7 zijn geen risicovolle inrichtingen gelegen. De dichtstbijzijnde gelegen risicovolle inrichting ligt op een afstand van ongeveer 1 kilometer van de planlocatie aan de Kampweg 7. De tweede op een afstand van circa 1.300 meter. Beide risicovolle inrichtingen betreffen propaantanks. Uit het rapport inzake deze inrichtingen blijkt dat de risico-contour (PR 10-6) 90 meter bedraagt. De vereiste afstand van de inrichtingen bedraagt 90 meter. Het aspect externe veiligheid is geen belemmering voor de

ontwikkeling van de beoogde Ruimte voor Ruimte woningen op de planlocatie aan de Kampweg 7 te Vorstenbosch.

4.7 Bedrijven en milieuzonering

Door Exitus BV is in het kader van de toets Bedrijven en milieuzonering onderzocht welke bedrijven gelegen zijn in de nabijheid van de planlocatie en wat de consequenties van de ligging van deze bedrijven ten opzichte van de voorgenomen planontwikkeling zijn. Dit onderzoek is hieronder samengevat opgenomen.

In de omgeving van de planlocatie zijn twee bedrijven gelegen. Dit betreft een loonwerkbedrijf gelegen aan de Kampweg 4 en een agrarisch bedrijf gelegen aan de Hondstraat 2. Deze bedrijven wordt hierna beiden getoetst aan de publicatie Bedrijven en milieuzonering.

Het loonwerkbedrijf gelegen aan de Kampweg 4 betreft een bedrijf dat ingedeeld is in de categorie: Landbouw en dienstverlening ten behoeve van de landbouw; subtitel dienstverlening ten behoeve van de landbouw, nummer 2, algemeen (onder andere loonbedrijven), bedrijfsvloeroppervlakte groter dan 500 m². Voor dit bedrijf gelden de volgende richtafstanden:

- geur: 30 meter;
- stof: 10 meter;
- geluid: 50 meter;
- gevaar: 10 meter

De grootste te hanteren richtafstand bedraagt 50 meter. De woningen zijn gelegen buiten deze richtafstand. Voor het aspect geluid is tevens een akoestisch onderzoek industrielawaai uitgevoerd voor de ligging van de planlocatie ten opzichte van het loonbedrijf gelegen aan de Kampweg 4. Dit onderzoek is uitgevoerd door G&O consult. Dit onderzoek is hieronder samengevat opgenomen.

Het bedrijf is gelegen tegenover de planlocatie en betreft het Loonbedrijf Somers V.O.F. gelegen aan de Kampweg 4 te Vorstenbosch. Voor de inrichting gelegen aan de Kampweg 4 is een milieuvergunning aanwezig, welke medio 2004 is verleend. Met deze vergunningsaanvraag is destijds een akoestisch onderzoek uitgevoerd door Geurts Technische Adviseurs te Oss (rapportnummer 8.4323, d.d. 30-06-2004).

Voor de inrichting gelegen aan de Kampweg 4 zijn de volgende geluidsgrenswaarde van toepassing. Het langetijdgemiddelde geluidsniveau (L_{Ar},L_T) op woningen van derden mag niet meer bedragen dan:

- 45 dB(A) in de dagperiode (tussen 07:00 en 19:00 uur);
- 40 dB(A) in de avondperiode (tussen 19:00 en 23:00 uur);
- 35 dB(A) in de nachtperiode (tussen 23:00 en 07:00 uur).

Het maximaal geluidsniveau (L_{A,max}) op woningen van derden mag niet meer bedragen dan:

- 70 dB(A) in de dagperiode (tussen 07:00 en 19:00 uur);
- 65 dB(A) in de avondperiode (tussen 19:00 en 23:00 uur);
- 60 dB(A) in de nachtperiode (tussen 23:00 en 07:00 uur).

Voor de voorgenomen woningen is de geluidbelasting berekend op de toekomstige woningen. Hierbij is de beoordelingshoogte in de dagperiode op 1,5 meter aangehouden en in de avond- en nachtperiode op 5 meter. Figuur 36 geeft deze berekeningen weer.

	Dag		Avond		Nacht		Etmaal
	$L_{AR,LT}$ dB(A)	$L_{A, MAX}$ dB(A)	$L_{AR,LT}$ dB(A)	$L_{A, MAX}$ dB(A)	$L_{A, MAX}$ dB(A)	$L_{A, MAX}$ dB(A)	L_{etmaal} dB(A)
Grenswaarde	45	70	40	65	35	60	45
Kampweg 7	43	68	39	62	35	62	45
Woning 1	33	57	27	52	23	52	33
Woning 2	37	63	32	55	27	55	37
Woning 3	36	57	36	60	32	60	37

Figuur 36. Geluidbelasting op de (beoogde) woningen aan de Kampstraat 7.

In de nachtperiode vinden er overschrijdingen plaats met het maximaal geluidsniveau op de woning Kampweg 7. Deze is als zodanig vergund. Het is vergund dat incidenteel (minder dan 12 keer per jaar) het langetijdgemiddeld en maximaal geluidsniveau in de nachtperiode wordt overschreden als gevolg van het plegen van onderhoud in de nachtperiode tijdens calamiteiten of storingen in het oogstseizoen.

Wat betreft de indirecte hinder is de woning Kampweg 7 als maatgevend beschouwd, aangezien deze het dichtst op de weg is gesitueerd. Derhalve kan worden verondersteld dat de geluidsbelasting als gevolg van de indirecte hinder op de nieuw te bouwen woningen voldoet aan de grenswaarde van 50 dB(A). Op basis van deze gegevens is het niet te verwachten dat de komst van de 3 woningen de bedrijfsvoering van het tegenoverliggend bedrijf aan de Kampweg 4 belemmerd. Er kunnen op basis van het uitgevoerde geluidsonderzoek dan ook geen bezwaren danwel opmerkingen worden geplaatst.

Met de komst van de woningen heerst er geen onacceptabel woon- en leefklimaat ten aanzien van het aspect industrielawaai.

In de nabijheid van de planlocatie is tevens het agrarische bedrijf aan de Hondstraat 2 gelegen. Dit bedrijf is een bedrijf dat valt onder de categorie: Landbouw en dienstverlening ten behoeve van de landbouw, subtitel fokken en houden van rundvee. Voor een dergelijk bedrijf gelden de volgende richtafstanden:

- geur: 100 meter;
- stof: 30 meter;
- geluid: 30 meter;
- gevaar: 0 meter

De grootste richtafstand betreft de afstand in verband met het aspect geur. Aan alle richtafstanden wordt voldaan behalve de richtafstand voor het aspect geur. Voor dit onderdeel is een geurhinder onderzoek uitgevoerd. Dit onderzoek wordt weergegeven en is opgenomen in paragraaf 4.8 van onderhavige bestemmingsplantoelichting. Uit dit onderzoek blijkt dat er geen

belemmeringen zijn voor herontwikkeling van de planlocatie in verband met de ligging van het bedrijf aan de Hondstraat 2.

4.8 Toets aan Wet geurhinder en veehouderij

Door G&O Consult is een geuronderzoek uitgevoerd voor herontwikkeling van de planlocatie naar drie woningen. Dit geuronderzoek d.d. 18 april 2011 met rapportnummer 3212GO0111 v2 behoort als bijlage bij onderhavige bestemmingsplantoelichting. Het rapport is hieronder samengevat opgenomen.

In de gemeentelijke geurverordening is de planlocatie gedefinieerd als “extensiveringsgebieden rond kernen, inclusief nieuwe woongebieden, exclusief nieuwe bedrijventerrein”. Ter plaatse van geurgevoelige objecten die gelegen zijn in deze gebieden is een geurnorm van 8 oue/m³ opgenomen.

Het bedrijf het dichtst bij het plangebied gelegen is betreft het bedrijf dat gelegen is aan de Hondstraat 2 te Vorstenbosch. Dit betreft een paardenhouderij dat binnen de werkingssfeer van het Besluit landbouw valt. De woningen worden buiten de bebouwde kom gerealiseerd. Daarmee dient in het kader van de “omgekeerde werking” de minimale afstand tussen het bedrijf (bouw-blok) en de dichtst bij gelegen nieuw te realiseren woning tenminste 50 meter te bedragen. De woningen zijn gelegen buiten deze afstand.

Voor de 2 meest dichtbij gelegen grote veehouderijen aan de Kampweg 17 (op circa 380 meter afstand) en de Langebergsestraat 7 (op circa 670 meter afstand) is met het verspreidingsmodel V-Stacks vergunning op basis van de gegevens uit Web-BVB een indicatieve berekening gemaakt van de voorgrondbelasting op de beoogde woningen aan de Kampweg te Vorstenbosch. Deze berekening is hieronder in figuur 37 opgenomen.

V Stacks vergunning (oue/m ³)				
Veehouderij	Woning 1	Woning 2	Kampweg 7	Woning 3
Kampweg 17	2,4	2,0	1,7	1,2
Langenbergsestraat 7	1,7	1,7	1,6	1,4

Figuur 37. Voorgrondbelasting bedrijven Kampweg 17 en Langenbergsestraat 7 ten opzichte van het plangebied.

In beide indicatief berekende gevallen voldoen de beoogde woningen aan de Kampweg te Vorstenbosch, met een indicatieve voorgrondbelasting die ruimschoots onder de 8,0 ouE/m³ ligt, aan de vastgestelde norm uit de gemeentelijke geurverordening. Daarnaast voldoen de beoogde woningen aan de Kampweg te Vorstenbosch ruimschoots aan de vaste afstand welke is genoemd in artikel 14 van de Wgv en welke middels de gemeentelijke geurverordening is bepaald op 25 meter indien de woning buiten de bebouwde kom is gelegen. Veehouderijen in de omgeving van de planlocatie worden niet in hun ontwikkelingsmogelijkheden geschaad.

Met het verspreidingsmodel V-Stacks gebied is berekend wat de toekomstige achtergrondbelasting op de beoogde woningen aan de Kampweg te Vorstenbosch is van het vergunde

veebestand minus de veehouderij aan de Kampweg 7. Dit bedrijf gaat immers verdwijnen. Hiervoor zijn 90 veebedrijven binnen een straal van 2 kilometer om de beoogde woningen aan de Kampweg te Vorstenbosch ingevoerd met de (default-) waarden afkomstig uit Web-BVB van de Provincie Noord-Brabant. De resultaten hiervan zijn weergegeven in figuur 38.

V Stacks gebied (oue/m³)				
Achtergrond	Woning 1	Woning 2	Kampweg 7	Woning 3
90 veehouderijen	7,555	7,431	7,443	7,858

Figuur 38. Achtergrondbelasting voor de (beoogde) woningen aan de Kampweg 7

Het de berekening blijkt dat het leefklimaat als gevolg van de achtergrondbelasting voor alle beoogde woningen volgens de milieukwaliteitscriteria van het RIVM wordt gekwalificeerd als “goed”, derhalve wordt ter plaatse van de beoogde woning een goed woon- en leefklimaat gegarandeerd.

In artikel 5 van de Wet geurhinder en veehouderij zijn minimale afstanden opgenomen vanaf de buitenzijde van een dierenverblijf tot de buitenzijde van een geurgevoelig object. Buiten de bebouwde kom dient deze afstand tenminste 25 meter te bedragen. De beoogde woningen aan de Kampweg te Vorstenbosch voldoen hieraan.

De ontwikkeling van de woningen is in het kader van de toets geurhinder mogelijk. Er worden geen belangen onevenredig geschaad en er is sprake van een acceptabel woon- en leefklimaat.

4.9 Flora en fauna waarden

Door Exlan Consultants is een Quick scan flora en fauna opgesteld. Het natuuronderzoek is gebaseerd op inventarisatiegegevens van derden, literatuuronderzoek en een verkennend terreinbezoek op de planlocatie, gelegen in Vorstenbosch. Het beeld dat uit het onderzoek naar voren is gekomen vormt voldoende basis om gefundeerd uitspraken te doen over de gevolgen van de voorgenomen woningbouw voor beschermde soorten en gebieden. Dit onderzoeksrapport d.d. 14 april 2011 met rapportnummer EZ.11.0450 behoort als bijlage bij onderhavige bestemmingsplantoelichting. De conclusies en aanbevelingen uit het rapport zijn hierna (samengevat) opgenomen.

“Conclusie

Voor de bepaling van de effecten en voor de beantwoording van de vraag of men in strijd komt met de Flora- en faunawet, wordt de relatie gelegd tussen het initiatief met deze wet door waar mogelijk antwoord te geven op de volgende vragen:

1. Heeft de voorgenomen activiteit directe gevolgen op de voortplantinglocatie of standplaats?
2. Heeft de voorgenomen activiteit indirecte gevolgen op de voortplantingslocatie of standplaats? En welk deel van het leefgebied wordt aangetast?
3. Heeft de ingreep een invloed op individueel, lokaal, regionaal of Nederlands niveau?
4. Blijven er voldoende alternatieve leefgebieden in het plangebied of in de omgeving over waar de soort naar toe kan uitwijken?

Uit de effectenbeschrijving blijkt dat er geen directe of indirecte gevolgen zijn van de voorgenomen activiteit op de voortplanting en instandhouding van beschermde dier- en plantsoorten. Lokaal zullen niet specifiek beschermde diersoorten (muizen, mollen, duiven) uit het plangebied trekken op zoek naar een vervangende biotoop. De omgeving kenmerkt zich door het landelijke karakter. Het plangebied is aan de noord- en zuidzijde begrensd door een houtwal. Verschillende diersoorten zullen gebruik maken van deze houtwal. De houtwal maakt geen onderdeel uit van de planlocatie en blijft tijdens en na de werkzaamheden in stand. De te verliezen biotoop bestaat uit uitsluitend grasland, gebouwen en erfverharding. In de omgeving is voldoende vervangende biotoop aanwezig. Het voornemen zal naar verwachting geen effect hebben op beschermde planten. Binnen het plangebied komen geen beschermde plantensoorten voor.

Voor aanvang van de werkzaamheden binnen het plangebied Kampweg 7 te Vorstenbosch, dient geen ontheffing ex artikel 75 van de Flora- en faunawet aangevraagd te worden voor strikt beschermde soorten. De werkzaamheden kunnen leiden tot een beschadiging of vernietiging van mogelijke verblijfplaatsen en/of verstoring van mol, huismus en holenduif. De werkzaamheden brengen het voortbestaan van de deze en algemene soorten echter niet in gevaar. Een ontheffing of eventuele compensatie is hier niet van toepassing. Uit dit onderzoek blijkt dat de bouwwerkzaamheden binnen het plangebied geen significant negatief effect hebben op de natuurwaarden in de directe omgeving van het plangebied. Omdat er verwacht wordt dat geen strikt beschermde vleermuizen in het plangebied verblijven, zal de ingreep geen negatief effect hebben op deze soorten en hun omgeving. Voor het merendeel van de aanwezige of te verwachten beschermde soorten zijn de effecten gering.

Vrijstellingen en ontheffingen

Uitvoering van de werkzaamheden zal niet leiden tot overtreding van de verbodsbepalingen waarvoor vrijstelling geldt of ontheffing zal moeten worden verkregen. Voor 'categorie 1-soorten' geldt een algemene vrijstelling indien de werkzaamheden zijn te karakteriseren als ruimtelijk ingreep of bestendig gebruik en beheer. Ook voor de 'categorie 2-soorten' geldt een vrijstelling onder deze voorwaarden in combinatie met gedragscode. Er zijn geen categorie 2, en 3 soorten aangetroffen of te verwachten. Derhalve worden geen verbodsbepalingen overtreden. De zorgplicht blijft altijd geldig.

Aanbevelingen

Met de voorgenomen activiteit kan er sprake zijn van lokale en tijdelijke effecten, met name in de aanlegfase. Om de risico's op verstoring van beschermde soorten in het plangebied te minimaliseren, wordt aanbevolen om voorafgaand aan de werkzaamheden het terrein te controleren op de aanwezigheid van beschermde soorten. De meeste in het plangebied voorkomende algemene soorten zullen wegtrekken naar geschikt terrein in de omgeving. Door ingrijpende versturende werkzaamheden (slopen) buiten het broedseizoen uit te voeren wordt mogelijke verstoring voorkomen.

Voor soorten die zijn vrijgesteld van de ontheffingsplicht en voor alle overige beschermde soorten, geldt een algemene zorgplicht volgens de Flora- en faunawet. Hierbij moeten passende maatregelen worden genomen om schade aan beschermde soorten te voorkomen of te beperken. Het plaatsvinden van werkzaamheden buiten het broed-/voortplantingseizoen valt hier onder. Volgens de wetgeving geldt dat de werkzaamheden buiten het broedseizoen moeten worden uitgevoerd."

4.10 Archeologische waarden

Door Exitus is een onderzoek naar cultuurhistorie en archeologie uitgevoerd op de planlocatie aan de Kampweg 7 te Vorstenbosch. Uit dit onderzoek blijkt dat er in de directe omgeving van de planlocatie geen monumenten zijn aangewezen op grond van de Monumentenwet of objecten met een archeologische of cultuurhistorische waarden. De planlocatie aan de Kampweg 7 heeft op de archeologische verwachtingswaarde kaart een lage archeologische verwachtingswaarde. Een verkennend archeologische onderzoek is derhalve ook niet noodzakelijk. Mochten er desalniettemin bij het uitgraven van de stallen, toch archeologische vondsten worden aangetroffen zal dit, conform de verplichting van artikel 47 van de Monumentenwet gemeld worden bij de Rijksdienst voor Oudheidkundig Bodemonderzoek.

4.11 Waterparagraaf

Door Excitus is een watertoets opgesteld bij herontwikkeling van de planlocatie aan de Kampweg 7 te Vorstenbosch. Deze watertoets is in onderhavige paragraaf opgenomen.

De planlocatie aan de Kampweg 7 te Vorstenbosch is gelegen in een gebied waar soms sprake is van kwel. De GHG bedraagt -60-80 cm-mv en de bodem bestaat ter plaatse van de planlocatie uit zandgronden. De k-waarde van het perceel bedraagt 2,6 meter per dag. Figuur 39 geeft een beeld van de GHG ter plaatse van de planlocatie aan de Kampweg 7 te Vorstenbosch.



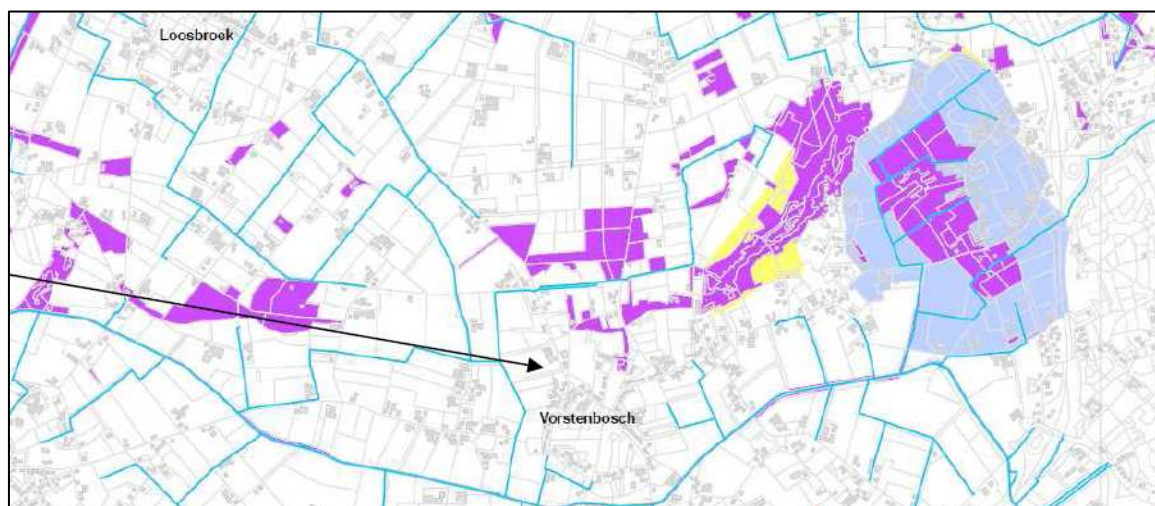
Figuur 39. Ligging GHG ter plaatse van de planlocatie aan de Kampweg 7 te Vorstenbosch.

Aan de achterzijde en aan één zijdelingse perceelsgrens van de planlocatie zijn sloten gelegen. Figuur 40 geeft een beeld van de sloten en greppels in de omgeving van de planlocatie aan de Kampweg 7 te Vorstenbosch.



Figuur 40. Ligging sloten en greppels in de omgeving van de planlocatie aan de Kampweg 7 te Vorstenbosch.

De locatie is niet gelegen in een keur gebied van het waterschap. Figuur 41 geeft een beeld van de ligging van de planlocatie aan de Kampweg 7 te Vorstenbosch ten opzichte van de keur van het Waterschap.



Figuur 41. Ligging planlocatie aan de Kampweg 7 te Vorstenbosch ten opzichte van de Keur.

Het Waterschap heeft het Beleid hydrologisch neutraal ontwikkelen (HNO) en de bijbehorende HNO-tool vastgesteld. Uitgangspunt is dat de nieuwe watersituatie minimaal gelijk moet blijven aan de uitgangssituatie. De grondwaterstand mag niet worden verlaagd. Bij transformatie van landelijk naar bebouwd gebied mag de oorspronkelijke landelijke afvoer niet worden overschreden. Het waterpeil moet aansluiten bij de optimale grondwaterstanden. In poldergebieden staan we seizoensfluctuaties toe. Het toetsingsinstrumentarium Hydrologisch Neutraal Ontwikkelen heeft tot doel te bepalen wat de benodigde infiltratie en berging is voor het hydrologisch neutraal ontwikkelen van een (nieuw) projectgebied. Door realisering van het project wordt het verhard oppervlakte verkleind van 2.884 m² bedrijfsgebouw naar drie woningen van elk 350 m², zijnde 1.050 m². Bovendien verdwijnt op onderhavige planlocatie een aanmerkelijk aantal m² erfverharding. Watercompensatie is op grond van deze motivatie niet noodzakelijk. Doch het

Waterschap Aa en Maas hanteert het HNO-beleid waardoor extra watervoorzieningen wel noodzakelijk zijn.

De watertoets voor de planlocatie aan de Kampweg 7 te Vorstenbosch is voorgelegd aan het waterschap. Het waterschap adviseert om per woning een berging van circa 10 m³ te realiseren. Figuur 42 geeft het advies van het waterschap weer. Figuur 43 geeft de HNO-tool berekening voor de berging voor de planlocatie weer.

"Hierbij ontvang je mijn reactie n.a.v. het document watertoets Kampweg 7 te Vorstenbosch. Gezien de forse afname van het verharde oppervlak is het plan Hydrologisch positief te noemen. Wij zijn er altijd voorstander van dat de nieuwe verharding alsnog wordt gecompenseerd. Vanwege de ligging in het landelijke gebied en omdat er geen relatie is met een waterschapsbelang is voor ons het belangrijkste uitgangspunt dat er geen water direct afstroomt naar oppervlaktewater.

Naar verwachting zal het water op de locatie goed infiltreren. Het realiseren van een wadi / verlaagde groenstrook lijkt mij de meest logische oplossing om het water binnen het plangebied vast te houden. Voor een idee van de benodigde grootte van de voorziening heb ik een berekening met de HNO-tool uitgevoerd. Deze heb ik als bijlage bijgevoegd. Hieruit blijkt dat uitgaande van een infiltratiecapaciteit van 2m/dag er in totaal 28m3 dient te worden gerealiseerd. Dit komt per woning dus neer op ongeveer 10m3.

Ik hoop je hiermee voldoende te hebben geïnformeerd. Mocht je naar aanleiding van bovenstaande nog aanvullende vragen hebben, dan hoor ik het graag.

Met vriendelijke groet,

Liesbeth de Theije
Beleidsmedewerker Watertoets

Waterschap Aa en Maas

Figuur 42. Advies waterschap voor infiltratie op de planlocatie aan de Kampweg 7 te Vorstenbosch.

Resultaten		
<i>Totale benodigde berging in projectgebied</i>		
Berging voor infiltratie	5	m ³
Berging bij extreme neerslag T=10 jaar	28	m ³
Berging bij extreme neerslag T=100 jaar	44	m ³
<i>Ontwerp infiltratievoorziening</i>		
Ruimtebeslag	14	m ²
Maximale berging in normaal nat jaar	5	m ³
Maximale ledigingstijd in normaal nat jaar	6	uren
Berging bij extreme neerslag		
T=10 jaar	6	m ³
T=100 jaar	9	m ³
<i>Ontwerp bergingsvoorziening voor extreme neerslagsituaties</i>		
Ruimtebeslag	53	m ²
Berging bij T=10 jaar	28	m ³
Berging bij T=100 jaar	44	m ³
Afvoercapaciteit bij T=10 jaar	0.3	m ³ /uur
<i>Berging 'tussen de stoepranden'</i>		
Berging bij T=100 jaar	5	m ³

Figuur 43. Berekening HNO-tool voor de planlocatie aan de Kampweg 7 te Vorstenbosch

De eisen van het waterschap zijn door de initiatiefnemers verwerkt in een inrichtingsschets. Figuur 44 geeft de inrichtingsschets voor de locatie weer, waarin de wadi's bij de beoogde Ruimte voor Ruimte woningen zijn ingetekend.



Figuur 44. Wadi's voor de planlocatie aan de Kampweg 7 te Vorstenbosch

Om de kwaliteit van het water en grondwater te beschermen zullen bij de bouw alleen niet-uitloogbare bouwmaterialen mogen worden toegepast. De risico's van uitloging van milieu-belastende stoffen worden hiermee op voorhand voorkomen.

De conclusies uit de watertoets betreft dat de planlocatie niet gelegen is in een beschermd gebied op grond van de Verordening ruimte. Door watercompenserende voorzieningen zal hydrologisch neutraal gewerkt worden. De watertechnische aspecten zijn dan ook uiteindelijk aspecten die geen beperkende rol spelen in ontwikkelingen op deze locatie.

4.12 Nadere beeldkwaliteit en erfinrichtingsvoorwaarden

Voor de ontwikkeling van de nieuwe Ruimte voor Ruimte woningen op de planlocatie aan de Kampweg 7 worden de beeldkwaliteit- en erfinrichtingsvoorwaarden zoals opgenomen in deel A van de bestemmingsplantoelichting in acht genomen. Waar hiervan afgeweken wordt, wordt dit hierna aangegeven.

De gemeente Bernheze heeft voor de ontwikkeling van de beoogde drie Ruimte voor Ruimte woningen de volgende stedenbouwkundige randvoorwaarden geformuleerd:

- de rooilijn kan licht verspringen;
- de afstand van de woningen vanaf de voorste perceelsgrens dient minimaal 10 meter te bedragen; de rooilijn mag verder naar achteren worden verplaatst vanwege milieutechnische overwegingen;
- de hoofdmassa dient tenminste 5 meter uit de perceelsgrenzen te worden gesitueerd;
- een asymmetrische situering van het bouwvlak kan worden overwogen;
- de massa van de woning dient zich te voegen in een landelijke omgeving;
- aangesloten wordt bij het welstandstype boerenerf uit de welstandsnota;
- om groot bouwvolumes mogelijk te maken binnen een relatief kleinschalige bebouwingsstructuur (1 laag met kap) heeft een samengestelde bouwmassa de voorkeur;
- de woningen dienen een individuele uitstraling te hebben.

4.13 Bouwtitel Ruimte voor Ruimte

Het bewijsstukkendossier voor deelname van het bedrijf aan de regeling Ruimte voor Ruimte behoort als bijlage bij onderhavige bestemmingsplantoelichting.

4.14 Conclusies

De beoogde Ruimte voor Ruimte woningen worden binnen op de planlocatie aan de Kampweg 7 opgericht, met inachtnahme van planologische- en milieurandvoorwaarden. De benodigde bouwtitels voor de ontwikkeling van de Ruimte voor Ruimte woningen worden voor vaststelling van het plan door de gemeenteraad bij onderhavig bestemmingsplan gevoegd.

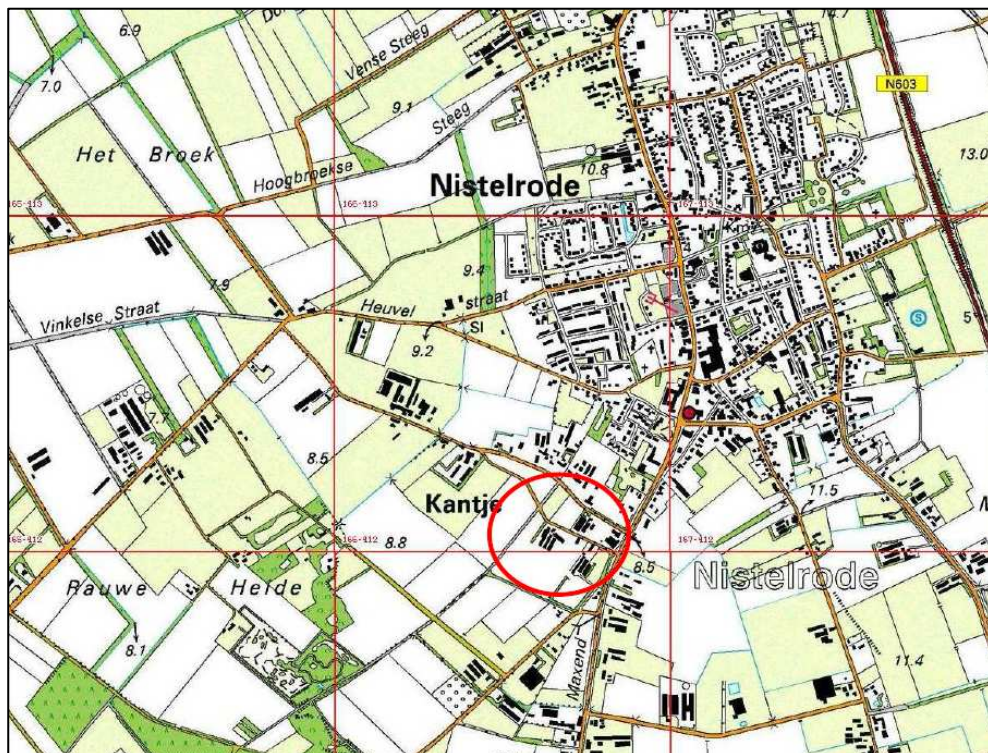
5. KLEIN KANTJE 13 NISTELRODE

5.1 Inleiding

De heer Van der Heijden is initiatiefnemer en eigenaar van de planlocatie aan Klein Kantje 13 te Nistelrode. Bij schrijven d.d. 21 december 2005 heeft het College van burgemeester en wethouders principemedewerking verleend voor de ontwikkeling van één Ruimte voor Ruimte woning op de planlocatie aan Klein Kantje 13, met inachtneming van de in de principe-medewerking opgenomen voorwaarden. Uit de aangeleverde onderzoeken en onderhavig hoofdstuk blijkt dat voldaan wordt aan deze voorwaarden. De ruimtelijke onderbouwing voor herontwikkeling van het plangebied is aan de gemeente Bernheze aangeleverd door Exitus. Onderhavig hoofdstuk is gebaseerd op deze ruimtelijke onderbouwing en de aangeleverde onderzoeken.

5.2 Huidige situatie op de planlocatie

De planlocatie aan Klein Kantje 13 is gelegen aan de rand van de kern van Nistelrode in de gemeente Bernheze. In figuur 45 is de topografische kaart van de locatie op Klein Kantje 13 weergegeven.



Figuur 45. Topografische kaart Klein kantje 13.

De planlocatie aan Klein Kantje 13 is kadastraal bekend als: gemeente Nistelrode, sectie I, nummer 310. Figuur 46 geeft de kadastrale kaart van de locatie Klein Kantje 13 weer.



Figuur 46. Kadastrale kaart planlocatie Klein Kantje 13 te Nistelrode.

De planlocatie aan de Klein Kantje 13 betreft een varkenshouderijlocatie. Het varkenshouderijbedrijf is op dit moment niet meer in bedrijf. De milieuvergunning is ingetrokken op 20-09-1999. Op de peildatum (10-09-1999) was er sprake van een actief bedrijf met een volledige milieuvergunning. Op de locatie is circa 1.800 m² aan bedrijfsbebouwing. Figuur 47 geeft een beeld van de bebouwing dit thans aanwezig is in het plangebied.



Figuur 47. Bebouwing aanwezig in op de planlocatie aan Klein Kantje 13 te Nistelrode.

5.3 Beoogde situatie in het plangebied

Op de planlocatie aan Klein Kantje 13 te Nistelrode wordt één nieuwe woning ontwikkeld. De woning wordt opgericht ten oosten van de huidige bedrijfswoning aan Klein Kantje 13.

5.4 Bodemkwaliteit

Door G&O consult is een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd, volgens de norm NEN-5740. Dit onderzoeksrapport d.d. 29 oktober 2009 met rapportnummer 273bo0109 behoort als bijlage bij onderhavige bestemmingsplantoelichting. De conclusies en aanbevelingen uit dit bodemrapport zijn hieronder opgenomen.

“In de mengmonsters van de bovengrond is geen verontreiniging aangetroffen. In de mengmonsters van de ondergrond geen verontreiniging aangetroffen. Het grondwater bevat lichte verontreinigingen met barium. Voor wat betreft de overige onderzochte stoffen zijn geen verontreinigingen geconstateerd. De analyseresultaten voor minerale olie zijn op het moment van schrijven van dit rapport nog niet gered, deze zullen later per brief worden gerapporteerd.

In het kader van dit onderzoek is niet specifiek (conform NEN 5707) gekeken naar het voorkomen van asbest in de grond. Echter op basis van het historisch onderzoek is de locatie als niet verdacht beschouwd. Ten tijde van de veldwerkwerkzaamheden is in de uitkomende grond geen asbest of asbestverdacht materiaal aangetroffen.

Een eenduidige aanwijsbare bron voor de aangetroffen verontreiniging met barium in het grondwater is op basis van de huidige onderzoeksgegevens niet aanwezig. In het opgeboorde bodemmateriaal zijn geen afwijkende bestandsdelen aangetroffen. Er hebben zich op de onderzoekslocatie ook geen activiteiten of calamiteiten voorgedaan welke deze verontreiniging kunnen verklaren. Hierbij moet vermeld worden dat de toetsing van barium in grond of grondwater, in afwachting van het onderzoek en advies van het RIVM, voorlopig niet te toetsen als vermoed wordt dat deze parameter van nature verhoogd wordt aangetroffen.

Er zijn met de aangetroffen verontreiniging geen actuele humane, ecologische of verspreidingsrisico's aanwezig. Nader onderzoek naar de aangetroffen verontreiniging wordt niet noodzakelijk geacht. Wel wordt aanbevolen geen freatisch grondwater aan te wenden voor bevoeiingsdoeleinden dan wel voor consumptief gebruik.

Indien in de toekomst grond vrijkomend zoals bij graafwerkzaamheden, dan is deze vrijkomende grond binnen het perceel zonder meer toepasbaar. Indien men grond op locatie van derden wil gaan toepassen, zijn de regels van het Besluit bodem kwaliteit van toepassing. Aldus wordt aanbevolen om eventueel vrijkomende grond binnen de locatie te hergebruiken als in een gesloten grondbalans.

Er kunnen verder geen opmerkingen worden gemaakt naar aanleiding van het onderzoek in relatie tot de beoogde splitsing van het bouwblok en het bouwen van een woning op de locatie gelegen aan Klein Kantje 13 te Nistelrode, behoudens de resultaten van het grondwater op minerale olie.”

Door G&O-consult is het bodemonderzoek d.d. 14 oktober 2009 bij schrijven met kenmerk 2973bo0109 aangevuld met de conclusies van de analyse van het grondwater. Dit schrijven is als bijlage bij onderhavige bestemmingsplantoelichting gevoerd. De conclusies uit het schrijven zijn hierna opgenomen.

“De bevindingen van het onderzoek zijn beschreven in het rapport met als kenmerk 2793bo0109, daterende van 29 september 2009. Ten tijde van het uitbrengen van de rapportage was de analyse op minerale olie van het grondwater niet afgerond. Gelet op de beoogde spoed waarmee het onderzoek is uitgevoerd, is door het laboratorium op basis van de voorlopige analyse-uitslag een deelcertificaat opgesteld, waarmee het verkennend bodemonderzoek is gerapporteerd. Inmiddels is de analyse door het laboratorium in zijn geheel afgerond. Hieruit blijkt dat het grondwatermonster verder geen verontreiniging bevat met minerale olie. Reeds in de eerdere rapportage is geconstateerd dat het grondwater een lichte verontreiniging met barium bevatte. In de bijlage heb ik het volledige analysecertificaat toegevoegd, alsmede de toetsing van de parameters op de achtergrond- en interventiewaarden. Derhalve blijft de in het rapport vermelde conclusie ongewijzigd. Uit de resultaten van het onderzoek blijkt dat de milieuhygiënische bodemkwaliteit geen belemmeringen vormen ten aanzien van de voorgenomen splitsing van het bouwblok. Ook kunnen er geen opmerkingen gemaakt worden ten aanzien van de milieuhygiënische bodemkwaliteit voor het bouwen van een woning en de ingebruikname van de woning als zodanig.”

5.5 Wegverkeerslawaaï

In opdracht van de initiatiefnemer is door G&O consult een akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï uitgevoerd volgens de Standaard Rekenmethode I (SRM-1) van het Reken- en Meetvoorschrift Wegverkeerslawaaï 2006 (RMW-2006). Er is onderzoek verricht naar de gevelbelasting van een op te richten woning op de planlocatie aan Klein Kantje 13. De woning is getoetst als “nieuwbouw in buitenstedelijk gebied”. Doel van het onderzoek is de gevelbelasting te bepalen afkomstig van het wegverkeerslawaaï en deze te toetsen aan de Wet geluidhinder. Dit onderzoek d.d. 29 september 2009 met rapportnummer 2973ao0109 behoort als bijlage bij onderhavige bestemmingsplan-toelichting. De conclusies uit dit onderzoeksrapport zijn hieronder samengevat opgenomen.

“De voorkeursgrenswaarde van 48 dB(A) wordt ter plaatse van de op te richten woning op het perceel aan het Klein Kantje ong. te Nistelrode niet overschreden. Derhalve behoeven de woningen niet akoestisch gunstig te worden ingedeeld. Ook dient er geen ontheffing te worden aangevraagd bij de gemeente Bernheze. Er kunnen op basis van het onderzoek geen bezwaren worden opgelegd voor de nieuwbouw van de woning op het perceel Klein Kantje ong. te Nistelrode. De berekende gevelbelasting als gevolg van het wegverkeer voldoet aan de voorkeursgrenswaarde van LDEN 48 dB(A).”

5.6 Externe veiligheid

Door Exitus is de externe veiligheid voor het plangebied onderzocht. Voor het project is het niet noodzakelijk kabels en leidingen aan te passen of te verleggen.

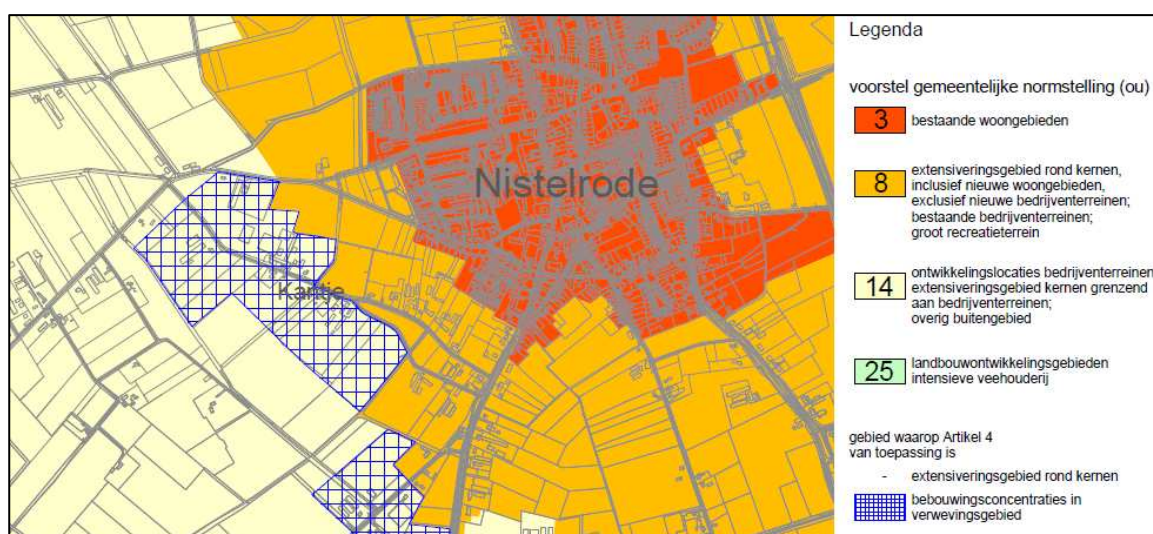
5.7 Bedrijven en milieuzonering

In de omgeving van de planlocatie aan Klein Kantje 13 zijn geen bedrijven gelegen op basis waarvan op grond van de Bedrijven en milieuzonering een afstand in acht genomen dient te worden in het kader van geur, geluid, stof of gevaar.

5.8 Toets aan Wet geurhinder en veehouderij

In de directe omgeving van de planlocatie aan Klein Kantje 13 zijn de volgende actieve intensieve veehouderijen gelegen, te weten: Klein Kantje 38, Klein Kantje 37, Klein Kantje 42, Maxend 39, Maxend 48, Maxend 58, 81, Maxend 73, Dintherseweg 8, Dintherseweg 13, Dintherseweg 19 en Molenhoeve 48. De omliggende veehouderijen mogen geen belemmerende werking hebben op de beoogde ontwikkeling van de Ruimte voor Ruimte woning. De beoogde Ruimte voor Ruimte woning mag ook geen belemmerende werking hebben op de toekomstige ontwikkelingsmogelijkheden van de omliggende bedrijven.

De voorgrondbelasting is de individuele belasting van een veehouderij op een geurgevoelig object. De gemeente Bernheze heeft in aanvulling op de Wet geurhinder en veehouderij de 'Verordening geurhinder een veehouderij gemeente Bernheze 2009' opgesteld. Uit deze geurverordening blijkt dat de geurnorm voor het plangebied maximaal 14 oue/m³ bedraagt. Tevens blijkt dat voor het plangebied artikel 4 van de Verordening van toepassing is. Figuur 48 geeft een uitsnede van de kaart bij de geurhinderverordening van de gemeente Bernheze.



Figuur 48. Uitsnede kaart Geurhinderverordening gemeente Bernheze voor de planlocatie aan Klein Kantje 13 te Nistelrode.

Artikel 4 van de geurverordening luidt:

“In afwijking van het bepaalde in artikel 4, eerste lid van de Wet geurhinder en veehouderij wordt de afstand tussen een geurgevoelig object en een veehouderij, waar dieren worden gehouden van een diercategorie waarvoor op grond van de Wet geurhinder en veehouderij geen geuremissiefactor geldt, als volgt vastgesteld:

1. ten minste 50 meter indien het geurgevoelig object is gelegen binnen de bebouwde kommen zoals deze zijn aangegeven in de bijlagen behorende bij de gebiedsvisie Wet geurhinder en veehouderij gemeente Bernheze, vastgesteld bij raadsbesluit van 14 februari 2008,
2. ten minste 25 meter indien het geurgevoelig object is gelegen buiten de bebouwde kommen als bedoeld in het eerste van dit artikel.

Door de initiatiefnemer is een geurhinderberekening uitgevoerd waaruit blijkt dat de geurbelasting voor de nieuwe woning op de planlocatie aan Klein Kantje 13 maximaal 7,16 oue/m³ bedraagt. Deze geurhinderberekening is opgenomen in figuur 49.

Naam van de berekening: Achtergrondbelasting

Gemaakt op: 15-04-2008 22:16:47

Rekentijd: 0:00:04

Naam van het bedrijf: Heijden, Peter Klein Kantje 13 Nistelrode

Berekende ruwheid: 0,420 m

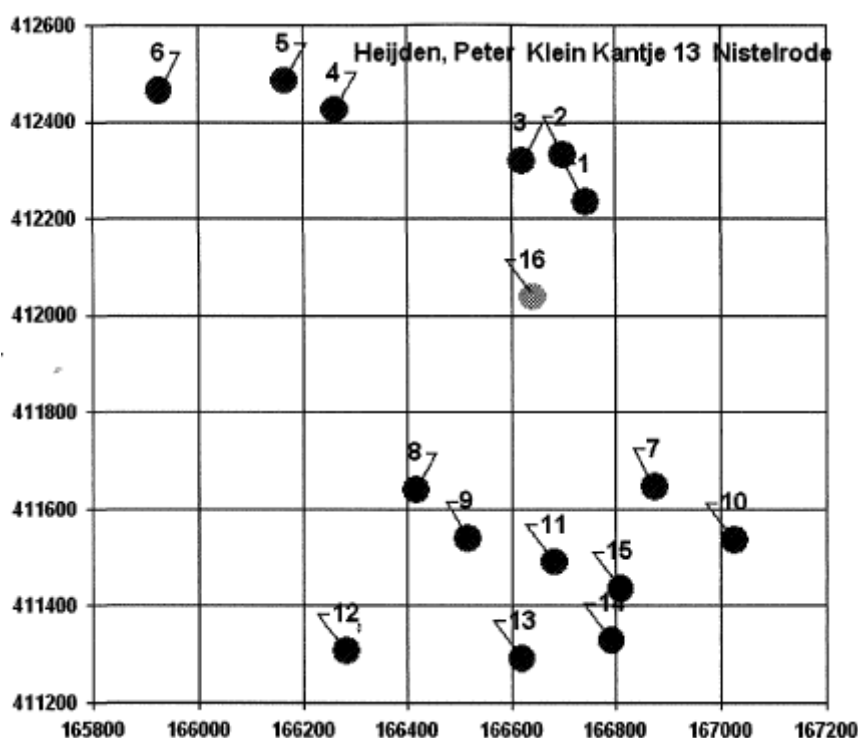
Meteo station: Eindhoven

Brongegevens:

Volgnr.	BronID	X-coord.	Y-coord.	EP Hoogte	Gem.geb. hoogte	EP Diam.	EP Uittr. snelh.	E-Aanvraag
1	Kantje 8	166 743	412 235	3,0	4,5	0,5	4,00	0
2	Kantje 12	166 701	412 332	3,0	4,5	0,5	4,00	0
3	Kantje 16	166 622	412 320	3,0	4,5	0,5	4,00	0
4	Kantje 38	166 263	412 425	3,0	4,5	0,5	4,00	24 166
5	Kantje 42	166 166	412 485	3,0	4,5	0,5	4,00	21 835
6	Kantje 37	165 926	412 465	3,0	4,5	0,5	4,00	43 440
7	Maxend 39	166 874	411 646	3,0	4,5	0,5	4,00	16 719
8	Dintherseweg 8	166 416	411 639	3,0	4,5	0,5	4,00	30 582
9	Dintherseweg 13	166 517	411 538	3,0	4,5	0,5	4,00	40 661
10	Molenhoeve 9	167 026	411 535	3,0	4,5	0,5	4,00	71 381
11	Maxend 48	166 682	411 490	3,0	4,5	0,5	4,00	28 641
12	Dintherseweg 19	166 282	411 305	3,0	4,5	0,5	4,00	12 788
13	Maxend 58	166 620	411 290	3,0	4,5	0,5	4,00	18 792
14	Maxend 81	166 792	411 327	3,0	4,5	0,5	4,00	43 245
15	Maxend 73	166 809	411 434	3,0	4,5	0,5	4,00	10 537

Geur gevoelige locaties:

Volgnummer	GGLID	Xcoördinaat	Ycoördinaat	Geurnor m	Geurbelasting
16	Klein Kantje 13	166 642	412 038	8,00	7,16



Figuur 49. Geurhinderberekening voor de nieuwe woning binnen op de planlocatie Klein Kantje 13 Nistelrode.

5.9 Flora en fauna waarden

Door Geling Advies BV is een onderzoek naar flora en fauna waarden op de planlocatie Klein Kantje 13 uitgevoerd. Deze quick scan Flora en fauna d.d. 30 september 2009, met projectnummer 06.09.219 behoort als bijlage bij onderhavige bestemmingsplantoelichting. De conclusies en aanbevelingen uit dit onderzoek zijn hieronder opgenomen.

“Conclusie

Voor aanvang van de werkzaamheden binnen het plangebied Klein Kantje 13 te Nistelrode, dient geen ontheffing ex art. 75 van de Flora- en faunawet aangevraagd te worden voor strikt beschermde soorten. De werkzaamheden brengen het voortbestaan van de algemene soorten niet in gevaar. Een ontheffing of eventuele compensatie is hier niet van toepassing. Uit dit onderzoek blijkt dat de sloop- en bouwwerkzaamheden binnen het plangebied geen significant negatief effect heeft op de natuurwaarden binnen het plangebied. Omdat er verwacht wordt dat geen strikt beschermde vleermuizen in het plangebied voorkomen, zal de ingreep geen negatief effect hebben op deze soort en hun omgeving. Voor het merendeel van de aanwezige of te verwachten beschermde soorten zijn de effecten gering.

Aanbevelingen

Met de voorgenomen activiteit kan er sprake zijn van lokale en tijdelijke effecten, met name in de aanlegfase. Om de risico's op verstoring van beschermde soorten in het plangebied te minimaliseren, wordt aanbevolen om voorafgaand aan de werkzaamheden het terrein te

controleren op de aanwezigheid van beschermde soorten. Eventueel aangetroffen soorten dienen verplaatst te worden naar geschikt leefgebied in de omgeving. Voor soorten die zijn vrijgesteld van de ontheffingsplicht en voor alle overige beschermde soorten, geldt een algemene zorgplicht volgens de Flora- en faunawet. Hierbij moeten passende maatregelen worden genomen om schade aan beschermde soorten te voorkomen of te beperken. Het plaatsvinden van werkzaamheden buiten het broed-/voortplantingseizoen valt hier onder. Volgens de wetgeving geldt dat de werkzaamheden buiten het broedseizoen moeten worden uitgevoerd.”

5.10 Archeologische waarden

Door Exitus is de toets op archeologische en cultuurhistorische verwachtingswaarden voor de planlocatie Klein Kantje 13 te Nistelrode uitgevoerd. Volgens de Cultuurhistorische waardenkaart ligt de planlocatie Klein Kantje 13 in een zone met een lage trefkans op archeologische vondsten. Bij het slopen van de diverse gebouwen wordt niet meer grond geroerd als tijdens het toenmalig bouwen van de te slopen stallen heeft plaatsgevonden. De nieuw op te richten Ruimte voor Ruimte woning komt grotendeels op de plaats van de te slopen stallen. Nader onderzoek wordt niet noodzakelijk geacht. De te slopen agrarische bebouwing en de directe omgeving heeft geen cultuurhistorische waarde. Het bewaren of terugbrengen van bepaalde cultuurhistorische elementen is derhalve hier niet van toepassing. Vanzelfsprekend wordt de nieuw op te richten woning wel in omgeving ingepast.

Het Monumentenhuis Brabant b.v. heeft de archeologieparagraaf beoordeeld en heeft geadviseerd de planlocatie Klein Kantje 13 vrij te geven. Er geldt op grond van de archeologische monumentenzorg geen verdere onderzoeksverplichting. Het advies van het Monumentenhuis Brabant BV d.d. 18 juni 2009 met kenmerk 2009.162 is als bijlage bij onderhavige bestemmingsplantoelichting gevoerd.

5.11 Waterparagraaf

De hoeveelheid (erf)verharding en dakoppervlakte neemt op de planlocatie Klein Kantje 13 met ruim 2.100 m² af. Het hemelwater van de daken en erfverharding wordt tot in de huidige situatie op de sloot geloosd. Na sloop van de stallen zal de hoeveelheid hemelwater wat direct op de sloot geloosd worden fors afnemen. De hemelwaterafvoer van het dak van de nieuw op te richten Ruimte voor Ruimte woning zal ontkoppeld worden van de riolering en wordt separaat opvangen en vertraagd worden afgevoerd. Uit de watertoets blijkt dat het plan enkel positieve gevolgen heeft voor de waterhuishouding en er kan derhalve met een positieve hydrologische balans gebouwd worden.

5.12 Nadere beeldkwaliteit en erfinrichtingsvoorwaarden

Maxend en Kantje zijn twee linten aan de zuidwestzijde van Nistelrode en strekken zich deels uit over een dekzandrug. De linten zijn op sommige plaatsen intensief bebouwd. Het gebied rond beide linten oogt groen en er is een mooie laanbeplanting aanwezig. Kantje bestaat uit een bochtige weg met op een aantal plekken doorzichten naar het landschap. Kantje is onevenwichtig

bebouwd en hier liggen een aantal zeer grootschalige agrarische bedrijven. Tussen Kantje en de kern van Nistelrode is een rommelige en ontoegankelijke zone ontstaan. Het gebied aan de noordzijde tussen Kantje en de dorpskern kan een groene buffer vormen. De zuidkant dient grotendeels open te blijven. De sloop van bedrijfsgebouwen en de realisatie van een Ruimte voor Ruimte woning ten oosten van Klein Kantje 13 is in alle opzichten een kwaliteitsverbetering: De kleinschaligheid van de landschapsstructuur ten zuiden van het Kantje wordt verbeterd. Er wordt een ruimer doorzicht gerealiseerd vanaf het Kantje naar het open landschap in zuidelijke richting.

Voor de ontwikkeling van de nieuwe Ruimte voor Ruimte woning op de planlocatie aan Klein Kantje 13 te Nistelrode worden de beeldkwaliteit- en erfinrichtingsvoorwaarden zoals opgenomen in deel A van de bestemmingsplantoelichting in acht genomen.

5.13 Bouwtitel Ruimte voor Ruimte

De ontwikkeling van de Ruimte voor Ruimte woning hangt samen met de sanering van de intensieve veehouderij op de planlocatie aan Klein Kantje 13. De milieuvergunning is ingetrokken op 20-09-1999. Op de peildatum (10-09-1999) was er sprake van een actief bedrijf met een volledige milieuvergunning. Op de locatie is circa 1.800 m² aan bedrijfsgebouwen aanwezig, waarvan circa 1.400 m² gesloopt zullen worden. De op de locatie aanwezige 1.601 kg fosfaat zijn per 31 december 2005 doorgehaald in het kader van ruimte voor ruimte regeling. Deze 1.601 kg zijn op grond van de regeling voldoende voor deelname aan de Ruimte voor Ruimte regeling. De hoeveelheid van 1.601 kg fosfaat betekent overigens wel dat er fosfaten bijgekocht moeten worden voor realisatie van het initiatief, (minimaal 3.500 kg fosfaat per Ruimte voor Ruimte kavel).

Het bewijsstukkendossier voor deelname van het bedrijf aan de regeling Ruimte voor Ruimte behoort als bijlage bij onderhavige bestemmingsplantoelichting.

5.14 Conclusies

De beoogde Ruimte voor Ruimte woning op de planlocatie aan Klein Kantje 13 wordt opgericht, met inachtnaam van planologische- en milieuraandvoorwaarden. De benodigde bouwtitel voor de ontwikkeling van een Ruimte voor Ruimte woning wordt voor vaststelling van het plan door de gemeenteraad bij onderhavig bestemmingsplan gevoegd.

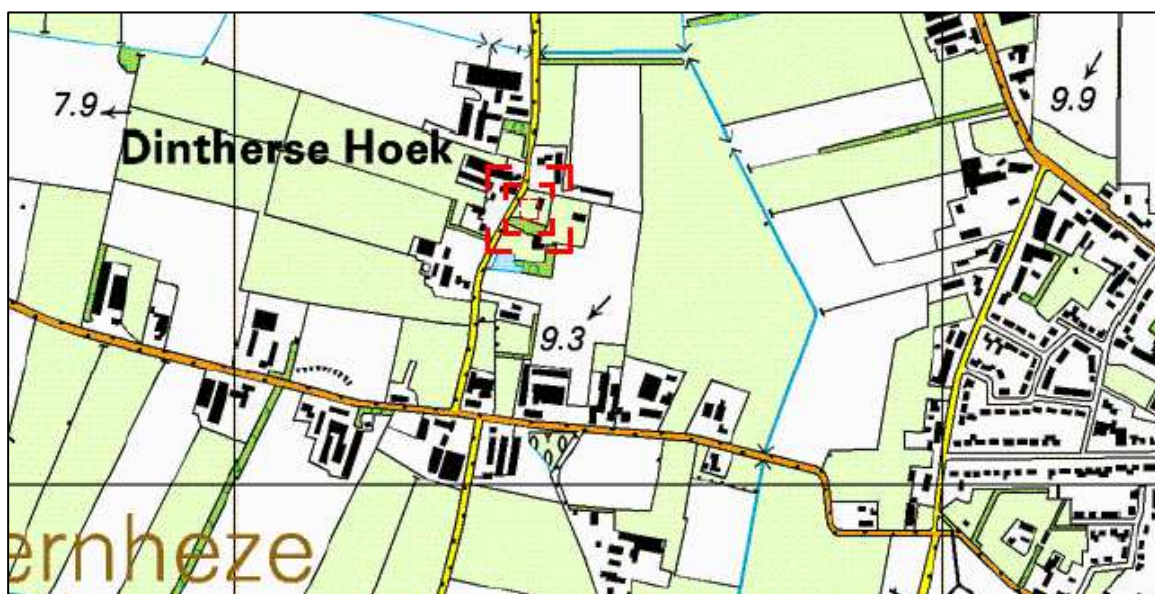
6. LANGENBERGSESTRAAT 8 HEESWIJK-DINTHER

6.1 Inleiding

De heer Van Erp is initiatiefnemer en eigenaar van de planlocatie aan de Langenbergsestraat 8 te Heeswijk-Dinther. Bij schrijven d.d. 29 april 2009 heeft het College van burgemeester en wethouders principemedewerking verleend voor de ontwikkeling van één Ruimte voor Ruimte woning op de planlocatie aan de Langenbergsestraat 8, met inachtneming van de in de principemedewerking opgenomen voorwaarden. Uit de aangeleverde onderzoeken en onderhavig hoofdstuk blijkt dat voldaan wordt aan deze voorwaarden.

6.2 Huidige situatie in het plangebied

De planlocatie aan de Langenbergsestraat 8 te Heeswijk-Dinther is gelegen in de bebouwingsconcentratie Dintherse Hoek, een bebouwingsconcentratie gelegen ten westen van de kern Vorstenbosch, in de gemeente Bernheze. Figuur 50 geeft de topografische kaart van de locatie Langenbergsestraat 8 waarop de planlocatie is aangeduid weer.



Figuur 50. Topografische kaart planlocatie Langenbergsestraat 8 te Heeswijk-Dinther.

De locatie is kadastraal bekend als: gemeente Heeswijk-Dinther, sectie F, nummer 829. Figuur 51 geeft de kadastrale kaart van de planlocatie aan de Langenbergsestraat 8 te Heeswijk-Dinther weer.



Figuur 51. Kadastrale kaart planlocatie Langenbergsestraat 8 te Heeswijk-Dinther.

6.3 Beoogde situatie in het plangebied

Binnen het plangebied wordt één nieuwe woning ontwikkeld. De woning wordt opgericht ten zuiden van de woning gelegen aan de Langenbergsestraat 8.

6.4 Bodemkwaliteit

Door M&A Milieu Adviesbureau BV is een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd, volgens de norm NEN-5740. Dit onderzoeksrapport d.d. 14 september 2009 met rapportnummer 29-LLa8-vo1 behoort als bijlage bij onderhavige bestemmingsplantoelichting. De conclusies en aanbevelingen uit dit bodemrapport zijn hieronder opgenomen.

“Na uitvoering van het vooronderzoek kon de hypothese “onverdachte locatie” worden gesteld. Met de onderzoeksstrategie voor onverdachte locaties werden acht boringen verricht, verdeeld over de onderzoekslocatie. Hiervan zijn monsters van de bovengrond genomen. Twee van deze boringen zijn doorgezet tot -2 meter onder maaiveld. Zintuigelijk werden geen afwijkingen in samenstelling geur en/of kleur zijn geconstateerd in de grondmonsters. Vervolgens zijn twee mengmonsters samengesteld, te weten één van de bovengrond en één van de ondergrond. Op de onderzoekslocatie werd op 1 september 2009 reeds een peilbuis geplaatst, waaruit een week later een watermonster werd genomen. De grondwaterspiegel werd op circa 1,06 meter minus maaiveld aangetroffen.

Na analyse van de grondmonsters en het grondwatermonster bleek dat:

- de bovengrond licht verhoogd is ten opzichte van de achtergrondwaarde met PAK. De verhoging is lager dan de maximale waarde voor de functieklasse wonen;
- de ondergrond marginaal verhoogd is t.o.v. de AW met PAK. Deze verhoging is lager dan 2 keer de AW van PAK;
- het grondwater licht verontreinigd is met koper.

De verontreinigingen met zware metalen in het grondwater zijn regionaal van karakter en leveren in dit verband geen gevaar op voor de volksgezondheid. De (minimale) aanwezigheid van PAK in de boven- en ondergrond is mogelijk te wijten aan het puingruis dat bij sommige boorpunten in de bodem aanwezig is. Een nader onderzoek is ons inziens echter niet noodzakelijk.

De bovengrond voldoet aan de bodemfunctieklasse wonen en de ondergrond is multifunctioneel toepasbaar. De grond, die eventueel vrijkomt bij toekomstige bouwactiviteiten kan niet zonder meer multifunctioneel worden hergebruikt. Hergebruik dient te geschieden conform het Besluit bodemkwaliteit. Geconcludeerd wordt dat er uit oogpunt van chemische bodemgesteldheid er geen belemmeringen zijn tegen de voorgenomen afsplitsing van het perceel en de bouw van een woning. Er gelden geen beperkingen voor de gebruiksfunctie.”

6.5 Wegverkeerslawaaï

In opdracht van de initiatiefnemer is door M&A Milieu Adviesbureau BV een akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï uitgevoerd. Er is onderzoek verricht naar de gevelbelasting van een op te richten woning op de planlocatie Langenbergsestraat 8 te Heeswijk-Dinther. De woning is getoetst als “nieuwbouw in buitenstedelijk gebied”. Doel van het onderzoek is de gevelbelasting te bepalen afkomstig van het wegverkeerslawaaï en deze te toetsen aan de Wet geluidhinder en het Besluit geluidhinder. De berekeningen zijn uitgevoerd volgens Standaard Rekenmethode II van het Reken en Meetvoorschrift Geluidhinder (2006) en hiervoor is gebruik gemaakt van een computerprogramma van DGMR (Geomilieu V 1.30). Het akoestisch onderzoeksrapport d.d. 15 september 2009 met rapportnummer 29-LLa8-wl-v1 is als bijlage bij onderhavige bestemmingsplantoelichting opgenomen. De conclusies en aanbevelingen uit het rapport zijn hieronder opgenomen.

“Toetsing van de berekende geluidbelastingen aan de voorkeursgrenswaarde en maximale ontheffingswaarde dient per geluidbron (weg) afzonderlijk te geschieden. De voorkeursgrenswaarde bedraagt bij nieuwbouw van woningen 48 dB. Verder is conform de Wet geluidhinder, Afdeling 2 “Maatregelen met betrekking tot nieuwe situaties in zones” bij aanwezige wegen en nog niet geprojecteerde woningen (in buitenstedelijk gebied) onder bepaalde voorwaarden een ontheffing tot maximaal 53 dB mogelijk. Uit de berekeningsresultaten blijkt dat ten gevolge van het wegverkeer op de Langenbergsestraat de voorkeursgrenswaarde van 48 dB ter plaatse van de nieuwe woning niet wordt overschreden. Geconcludeerd wordt daarom dat de realisatie van de nieuwe woning niet wordt belemmerd uit akoestisch oogpunt. Een gevelweringonderzoek is niet noodzakelijk gezien de hoogste geluidsbelasting van 53 dB exclusief correcties. De standaardis conform het Bouwbesluit van 20 dB gevelwering is reeds voldoende om de maximale binnenwaarde van 33 dB in verblijfsruimten te garanderen.

6.6 Externe veiligheid

Door de externe veiligheid voor de planlocatie aan de Langenbergsestraat 8 is onderzocht. Voor de planlocatie is het niet noodzakelijk kabels en leidingen aan te passen of te verleggen.

6.7 Bedrijven en milieuzonering

Bij een ruimtelijke ontwikkeling dient rekening te worden gehouden met milieuzoneringen van bestaande en toekomstige bedrijven om zodoende de kwaliteit van het leefmilieu te handhaven en te bevorderen. Bij de milieuzonering wordt gebruik gemaakt van de door de Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG) opgestelde Lijst van Bedrijfsactiviteiten uit de handreiking "Bedrijven en milieuzonering". Hierin wordt per bedrijfssoort aangegeven welke milieu-invloed (in de vorm van geur, stof, geluid en gevaar) hiervan kan uitgaan en welke indicatieve afstand hierbij (minimaal) in acht wordt genomen

Voor de planlocatie Langenbergsestraat 8 te Heeswijk-Dinther is door Van Gerwen Agrarisch Adviesbureau een toets gedaan aan de te hanteren afstanden tot bedrijfsbestemmingen in de omgeving in het kader van de te hanteren afstanden voor bedrijven en milieuzonering. Dit rapport d.d. 22 januari 2010 is als bijlage bij onderhavige bestemmingsplantoelichting opgenomen. De tabel inzake de te hanteren afstanden is hieronder in figuur 52 opgenomen.

Bedrijf	Adres	SBI- code en activiteit	Te hanteren afstand	Werkelijke afstand
Van Vught (varkens)	Langenbergsestraat 10	01.46, fokken en houden van varkens	30 meter	35-40 meter
Van Nistelrooij (melkrundvee)	Langenbergsestraat 1	01.41, fokken en houden van melkvee	30 meter	40-60 meter
Van der Heijden (geiten)	Langenbergsestraat 7	01.45 fokken en houden van schapen en geiten	30 meter	Circa 75 meter
Rob van de Ven (elektro)	Langenbergsestraat 5	45.4, aannemers-bedrijven met werkplaats (<1.000 m ²)	30 meter	40-60 meter

Figuur 52. Tabel te hanteren afstanden bedrijven en milieuzonering voor de planlocatie Langenbergsestraat 8 te Heeswijk-Dinther.

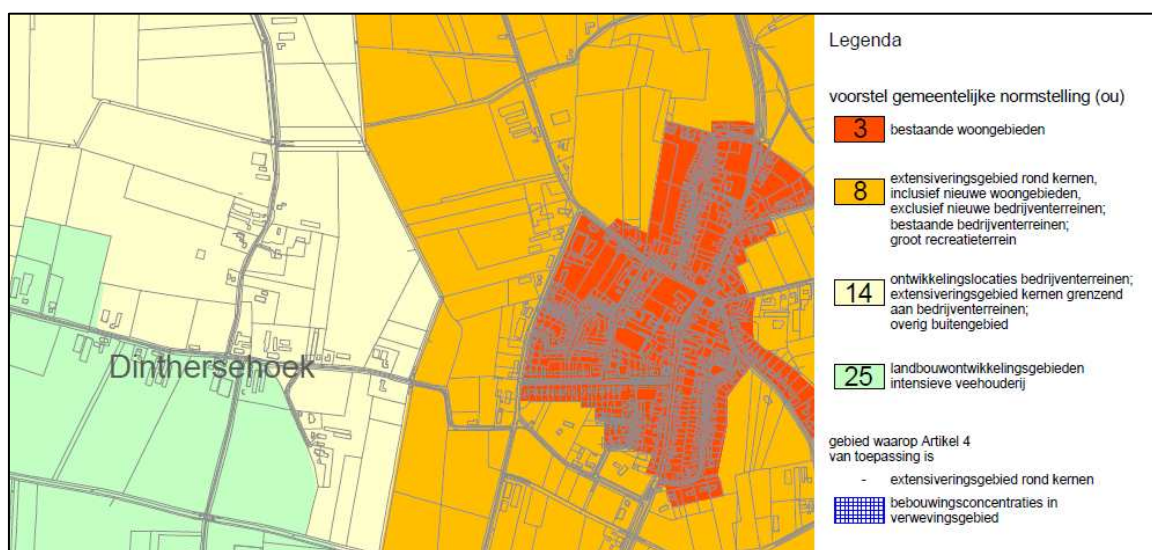
Uit bovenstaande tabel blijkt dat de planlocatie aan de Langenbergsestraat 8 niet is gelegen binnen de afstanden welke in acht genomen moeten worden volgens de Lijst van Bedrijfsactiviteiten in de handreiking "Bedrijven en milieuzonering".

6.8 Toets aan Wet geurhinder en veehouderij

In de directe omgeving van de planlocatie Langenbergsestraat 8 te Heeswijk-Dinther zijn de volgende actieve intensieve veehouderijen gelegen, te weten: Langenbergsestraat 7-9, Langenbergsestraat 7/7A, Langenbergsestraat 10, Langenbergsestraat 1. De omliggende

veehouderijen mogen geen belemmerende werking hebben op de beoogde ontwikkeling van de Ruimte voor Ruimte woning. De beoogde Ruimte voor Ruimte woning mag ook geen belemmerende werking hebben op de toekomstige ontwikkelingsmogelijkheden van de omliggende bedrijven.

De voorgrondbelasting is de individuele belasting van een veehouderij op een geurgevoelig object. De gemeente Bernheze heeft in aanvulling op de Wet geurhinder en veehouderij de 'Verordening geurhinder een veehouderij gemeente Bernheze 2009' opgesteld. Uit deze geurverordening blijkt dat de geurnorm voor de planlocatie Langenbergsestraat 8 maximaal 14 oue/m³ bedraagt. Figuur 53 geeft een uitsnede van de kaart bij de geurhinderverordening van de gemeente Bernheze.



Figuur 53. Uitsnede uit de geurhinderverordening voor de omgeving Langenbergsestraat 8 te Heeswijk-Dinther

Door Adviesbureau van Gerwen v.o.f. is een geurhinderonderzoek uitgevoerd betreffende de geurhindersituatie van de omliggende bedrijven ten opzichte van de planlocatie aan de Langenbergsestraat 8. Deze geurhinderberekening d.d. 20 januari 2010 behoort als bijlage bij onderhavige bestemmingsplantoelichting. De berekeningen zijn hieronder opgenomen.

Geurbelasting Langenbergsestraat 7/7A op Langenbersestraat 8:

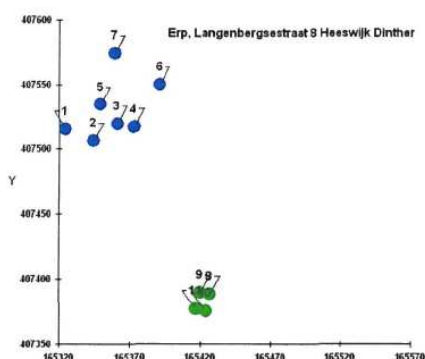
Met V-stacks vergunningen is door Adviesbureau Van Gerwen v.o.f. de geurbelasting afkomstig van het geitenbedrijf gelegen aan de Langenbergsestraat 7/7A op 4 punten van de gewenste locatie voor de realisatie van een Ruimte voor Ruimte woning aan de Langenbergsestraat 8 te Heeswijk Dinther berekend. Deze geurberekening is gemaakt aan de hand van de gegevens welke de gemeente Bernheze hiervoor aan het bureau heeft verstrekt. De geurberekening wordt hieronder in figuur 54 weergegeven. Er is geen sprake van een overbelaste situatie op de locatie van de beoogde Ruimte voor Ruimte woning. De geurbelasting voldoet op deze locatie aan de geurnorm van 14.

Brongegevens:

Volgnr.	BronID	X-coord.	Y-coord.	EP Hoogte	Gem.geb. hoogte	EP Diam.	EP Uittr. snelh.	E-Aanvraag
1	Nr7/7a:stal 1	165 324	407 515	1,5	4,9	0,5	1,00	10 001
2	NR7/7a:stal 2	165 344	407 506	1,5	3,3	0,5	1,00	3 133
3	NR7/7a:Stal 3.1	165 361	407 519	1,5	2,9	0,5	1,00	1 881
4	NR7/7a:Stal 3.2	165 373	407 517	4,3	2,9	0,4	4,00	257
5	NR7/7a:Stal 4	165 349	407 534	5,1	3,4	0,4	4,00	1 824
6	NR7/7a: Stal 8	165 391	407 550	1,5	3,6	0,4	1,00	1 568
7	NR7/7a: stal 9	165 359	407 574	1,5	4,9	0,5	1,00	20 680

Geur gevoelige locaties:

Volgnummer	GGLID	Xcoördinaat	Ycoördinaat	Geurnorm	Geurbelasting
8	Langenbrgsestr 8/p1	165 427	407 388	14,00	13,63
9	Langenbersestr8/p2	165 420	407 389	14,00	13,94
10	Langenbergsestr8/p3	165 424	407 375	14,00	12,11
11	Langenbergsestr8/p4	165 417	407 377	14,00	12,76



Figuur 54. Geurhinderberekening Langenbergsestraat 7/7A op beoogde Ruimte voor Ruimte woning gelegen aan de Langenbergsestraat 8, uitgevoerd door Adviesbureau Van Gerwen v.o.f.

Geurbelasting Langenbergsestraat 10 op Langenbersestraat 8:

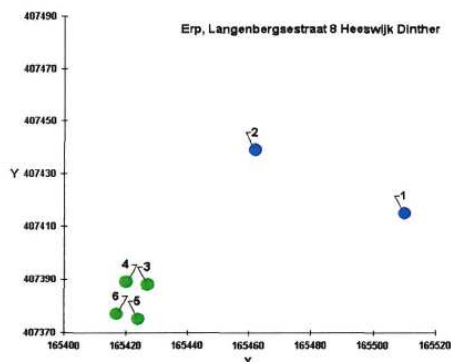
Met V-stacks vergunningen is door Adviesbureau Van Gerwen v.o.f. de geurbelasting afkomstig van het varkensbedrijf gelegen aan de Langenbergsestraat 10 op 4 punten van de gewenste locatie voor de realisatie van een Ruimte voor Ruimte woning aan de Langenbergsestraat 8 te Heeswijk Dinther berekend. Deze geurberekening is gemaakt aan de hand van de gegevens welke de gemeente Bernheze hiervoor aan het bureau heeft verstrekt. De geurberekening wordt hieronder in figuur 55 weergegeven. Er is geen sprake van een overbelaste situatie op van de beoogde Ruimte voor Ruimte woning. De geurbelasting voldoet op deze locatie aan de geurnorm.

Brongegevens:

Volgnr.	BronID	X-coord.	Y-coord.	EP Hoogte	Gem.geb. hoogte	EP Diam.	EP Uitr. snelh.	E-Aanvraag
1	nr10/stal A: 400 vlv	165 510	407 415	5,5	3,6	0,5	4,00	9 200
2	nr10/stal B: 98 vlv	165 462	407 439	4,6	3,0	0,5	4,00	2 254

Geur gevoelige locaties:

Volgnummer	GGLID	Xcoördinaat	Ycoördinaat	Geurnorm	Geurbelasting
3	Langenbergsestr 8/p1	165 427	407 388	14,00	9,00
4	Langenbergsestr8/p2	165 420	407 389	14,00	8,14
5	Langenbergsestr8/p3	165 424	407 375	14,00	8,34
6	Langenbergsestr8/p4	165 417	407 377	14,00	7,60



Figuur 55. Geurhinderberekening Langenbergsestraat 10 op beoogde Ruimte voor Ruimte woning gelegen aan de Langenbergsestraat 8, uitgevoerd door Adviesbureau Van Gerwen v.o.f.

Geurbelasting Langenbergsestraat 1 op Langenbergsestraat 8:

Het bedrijf gelegen aan de Langenbergsestraat 1 betreft een melkrundveebedrijf welke valt onder de werking van het Besluit landbouw en milieubeheer. De te realiseren woning aan de Langenbergsestraat 8 wordt beschouwd als een categorie IV object en is gelegen op meer dan 50 meter afstand van het dichtstbijzijnde emissiepunt van het dierenverblijf (gemeten vanaf de buitenzijde van het object) waarmee voldaan wordt aan de afstanden met betrekking tot geur.

Conclusie:

Uit bovenstaande geurberekeningen kan geconcludeerd worden dat wanneer de Ruimte voor Ruimte woning op de gewenste locatie gerealiseerd wordt deze woning voldoet aan het milieuaspect geur en tevens voldoet aan de vaste afstand van 50 meter vanaf de buitenzijde van het object tot het dichtstbijzijnde emissiepunt.

6.9 Flora en fauna waarden

Door M&A Milieu Adviesbureau BV is een onderzoek naar flora en fauna waarden op de planlocatie Langenbergsestraat 8 te Heeswijk-Dinther uitgevoerd. Dit natuurwaardenonderzoek d.d. 16 september 2009, met rapport-nummer 29-LLa-nw-v1 behoort als bijlage bij onderhavige bestemmingsplantoelichting. De conclusies uit dit onderzoek zijn hieronder opgenomen.

“Conclusie

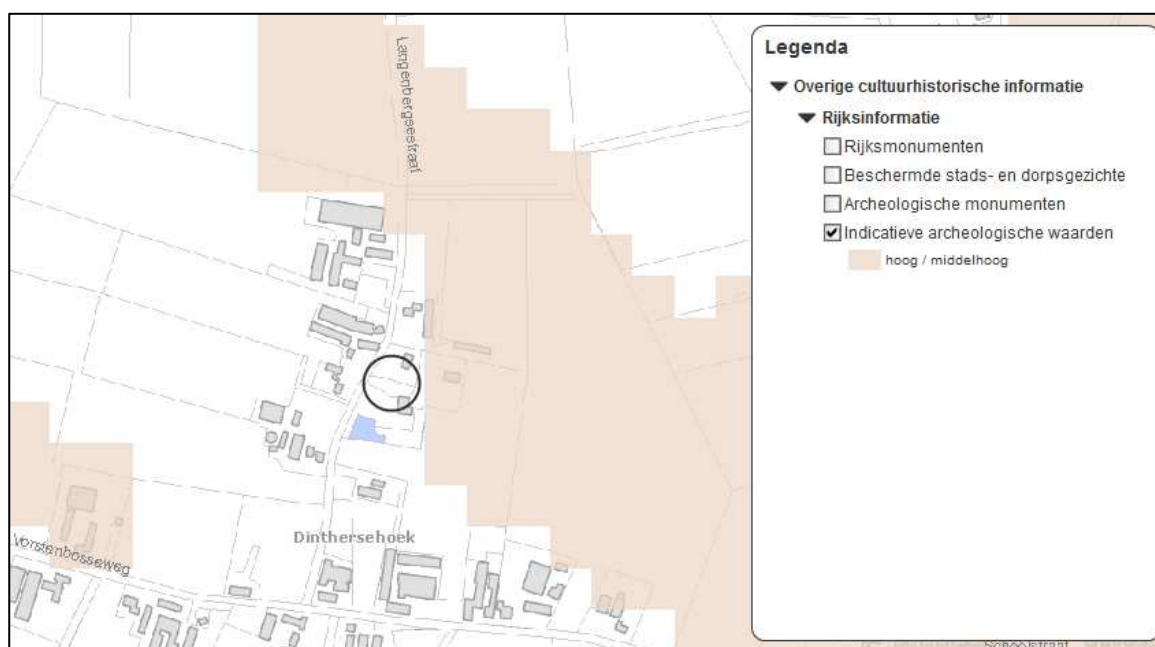
Door de inventarisatie is aangetoond dat het niet waarschijnlijk is dat in het gebied beschermde flora of fauna voor kunnen komen. In de nabijheid van het perceel zijn tijdens het veldbezoek ook geen waarnemingen gedaan van beschermde soorten. Ook rondom het perceel zijn bij de

inventarisaties geen waarnemingen gedaan van beschermde soorten (waaronder uilen en vleermuizen). Het veldonderzoek, uitgevoerd op 8 september 2009, is buiten het broedvogel-seizoen uitgevoerd, maar er is speciale aandacht besteed aan andere kenmerken van broedende vogelsoorten. Onder andere uitwerpselen van broedvogelsoorten en hun kuikens en de achtergebleven nestmaterialen zijn kenmerken waarop speciaal is gelet. Het veldonderzoek kan daarom als volledig worden beschouwd. Bij de inventarisatie is ook aandacht besteed aan foeragerende vleermuizen en nestkasten en -mogelijkheden voor uilen in het gebied. De nieuwbouw van de woning zal geen verstoring van de natuurwaarden in het gebied opleveren. Op grond van deze inventarisatie gelden er geen belemmeringen voor de realisatie van de woning op grond van de natuurwaarden.”

6.10 Archeologische waarden

M&A Milieuadviesbureau heeft voor onderhavig plangebied een quick scan naar archeologische waarden uitgevoerd. Deze quick scan d.d. 16 september 2009 is als bijlage bij onderhavige bestemmingsplantoelichting gevoegd. De conclusies van deze quick scan zijn hierna opgenomen. “Uit de Cultuurhistorische waardenkaart van de provincie Noord-Brabant blijkt dat het perceel gelegen is in een gebied met een lage cultuurhistorische verwachtingswaarde. Archeologische vondsten zijn in de nabijheid van het perceel eveneens niet bekend. Op grond van het beleid van de gemeente Bernheze en de provincie behoeft geen nader onderzoek te worden verricht.”

Figuur 56 geeft de beeld van de Cultuurhistorische Waardenkaart voor de planlocatie aan de Langenbergsestraat 8 te Heeswijk-Dinther en de omgeving weer.



Figuur 56. Uitsnede cultuurhistorische waardenkaart 2010 voor de planlocatie aan de Langenbergsestraat 8 te Heeswijk-Dinther.

6.11 Waterparagraaf

Door Agrarisch Adviesbureau Van Gerwen is een waterparagraaf opgesteld voor de beoogde ontwikkeling aan de Langenbergseweg 8 te Heeswijk-Dinther. De locatie aan Langenbergsestraat 8 te Heeswijk-Dinther is gelegen in het waterschapgebied Aa en Maas en is niet gelegen in een gebied wat is aangewezen als grondwaterbeschermingsgebied, waterbergingsgebied of natte natuurparel. In de planlocatie Langenbergsestraat 8 zijn tevens geen watergangen gelegen welke een bijzondere functie hebben.

Vanaf 1 februari 2008 gebruikt Waterschap Aa en Maas bij advisering in het kader van de watertoets acht uitgewerkte uitgangspunten. Hierbij is één van de uitgangspunten; 'Hydrologisch Neutraal Ontwikkelen' (HNO) uitgewerkt. Om de technische uitwerking van Hydrologisch Neutraal Ontwikkelen te vereenvoudigen is een rekeninstrument ontwikkeld. Dit instrument is voorlopig te gebruiken via de plantoetser (Waterschap Aa en Maas). Hydrologisch neutraal ontwikkelen houdt in dat de ontwikkeling geen hydrologische achteruitgang ten opzichte van de referentiesituatie tot gevolg heeft. Er mogen geen hydrologische knelpunten worden gecreëerd voor de te handhaven en de vastgelegde toekomstige landgebruikfuncties in *het plangebied* en het beïnvloedingsgebied.

Concreet betekent dit dat:

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

De GHG (Gemiddelde Hoogste Grondwaterstand) op de locatie is gelegen tussen de 80-100 cm onder maaiveld (Bron: Wateratlas Provincie Noord-Brabant). De GLG (Gemiddelde Laagste Grondwaterstand) is gelegen tussen de 140-160 cm onder maaiveld (Bron: Wateratlas Provincie Noord-Brabant). De bodem op de projectlocatie bestaat uit zandgronden: voedselarm en vochtig tot droog (Wateratlas provincie Noord- Brabant). Verder is door de eigenaar aangegeven dat de grond vrij droog is, waar het water goed infiltreert. Voor hydrologisch neutraal bouwen worden de volgende afwegingsstappen doorlopen:

1. hergebruik;
2. vasthouden (infiltratie in de bodem);
3. bergen;
4. afvoer naar oppervlaktewater.

Deze stappen worden hierna puntsgewijs toegelicht.

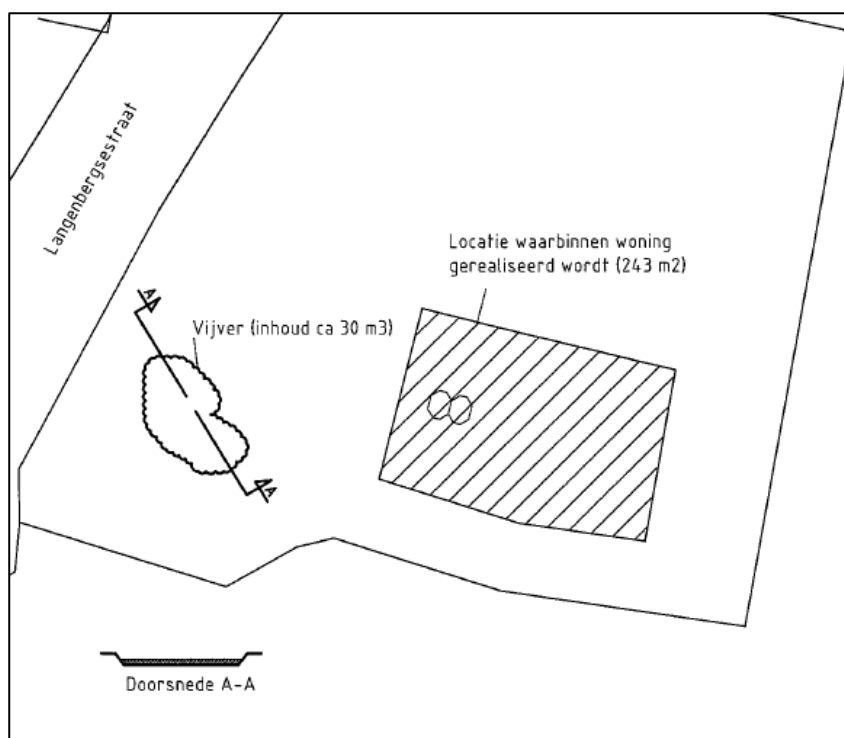
Ad 1:

Hergebruik van het regenwater ter plaatse is niet aan de orde.

Ad 2 en Ad 3:

De tweede stap is het vasthouden en infiltreren van hemelwater in de bodem op de locatie. Het waterschap Aa en Maas streeft naar duurzame watersystemen. Dit houdt in dat het initiatief zoveel mogelijk hydrologisch neutraal zal worden uitgevoerd. Om te voldoen aan het principe hydrologisch neutraal bouwen zal het hemelwater op eigen terrein worden geïnfiltreerd. Hiervoor zal een infiltratiemogelijkheid worden gecreëerd die voldoet aan de eisen die hieraan door het waterschap worden gesteld. Door het waterschap Aa en Maas is middels het bovengenoemde rekenmodel de minimale inhoud van de infiltratie/bergingsruimte berekend.

Het totaal verharde oppervlak aan de Langenbergsestraat 8 te Heeswijk-Dinther betrekking hebbende op de beoogde Ruimte voor Ruimte ontwikkeling bedraagt maximaal 390 m² (erfverharding, woning en bijgebouw). Bij een toename van het verhard oppervlak met 390 m² is een minimale berging van 21 m³ nodig voor de berging van een T=10 bui. Voor de berging van een T=100 bui is 29 m³ nodig. Het hemelwater afkomstig van de daken en de erfverharding wordt afgevoerd naar een te realiseren vijver welke een oppervlakte heeft van circa 40 m², Figuur 57 geeft een beeld van de ligging van de infiltratievijver ten opzichte van de locatie waarbinnen de Ruimte voor Ruimte woning gerealiseerd wordt.



Figuur 57. Situering vijver binnen het plangebied aan de Langenbergsestraat 8 te Heeswijk-Dinther.

Op deze locatie is een GHG van circa 80 cm aangehouden. De vijver heeft een opvangcapaciteit van circa 30 m³ (40 m² x 0,8 meter GHS= 32 m³. Hiervan wordt 2 m³ af getrokken met de taluds) en voldoet hiermee aan de opvang welke nodig is voor zowel een T=10 bui als een T=100 bui.

Ad 4:

De laatste stap is het afvoeren naar oppervlaktewater wat niet aan de orde is.

Waterschap Aa en Maas stelt de eis dat in principe bij de bouw van woningen met bijgebouwen geen uitlogende materialen toegepast mogen worden. Hiermee wordt met de ontwikkeling van de beoogde woning rekening gehouden.

6.12 Nadere beeldkwaliteit en erfinrichtingsvoorwaarden

Voor de ontwikkeling van de nieuwe woning dienen de beeldkwaliteit- en erfinrichtingsvoorwaarden zoals opgenomen in deel A van de bestemmingsplantoelichting.

6.13 Bouwtitel Ruimte voor Ruimte

Het bewijsstukkendossier voor de bouwtitel Ruimte voor Ruimte behorende bij de planlocatie aan de Langenbergsestraat 8 te Heeswijk-Dinther behoort als bijlage bij onderhavige bestemmingsplantoelichting.

6.14 Conclusies

De beoogde Ruimte voor Ruimte woning wordt binnen het plangebied opgericht, met inachtnahme van planologische- en milieurandvoorwaarden. De benodigde bouwtitel voor de ontwikkeling van de Ruimte voor Ruimte woning worden voor vaststelling van het plan door de gemeenteraad als bijlage bij onderhavig bestemmingsplan gevoegd.

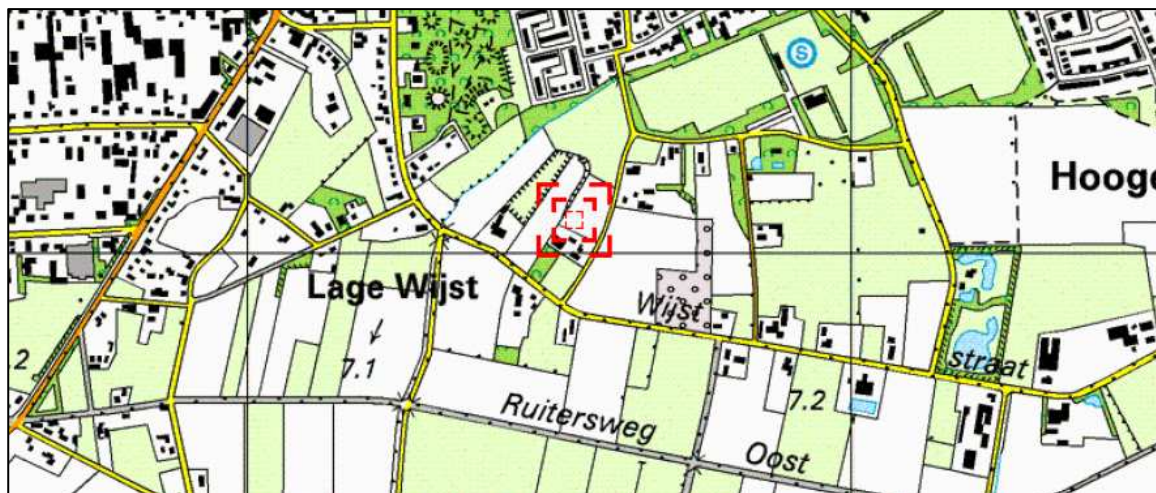
7. LELIESTRAAT ONGENUMMERD HEESCH

7.1 Inleiding

De heer Leeijen is initiatiefnemer en eigenaar van de planlocatie Leliestraat ongenummerd te Heesch. Bij schrijven d.d. 17 januari 2011 heeft het College van burgemeester en wethouders principemedewerking verleend voor de ontwikkeling van één Ruimte voor Ruimte woning op de planlocatie aan de Leliestraat ongenummerd, met inachtneming van de in de principe-medewerking opgenomen voorwaarden. Uit de aangeleverde onderzoeken en onderhavig hoofdstuk blijkt dat voldaan wordt aan deze voorwaarden.

7.2 Huidige situatie in het plangebied

De planlocatie aan de Leliestraat ongenummerd betreft het perceel gelegen aan de Leliestraat ongenummerd te Heesch. De locatie waar de Ruimte voor Ruimte woning gerealiseerd is thans onbebouwd en in gebruik als grasland. Het perceel is kadastraal bekend als: gemeente Heesch, sectie B, nummer 6580 (gedeeltelijk). Figuur 58 betreft een topografisch overzicht van de planlocatie Leliestraat ongenummerd te Heesch. Figuur 59 geeft de kadastrale kaart van de planlocatie aan de Leliestraat ongenummerd weer.



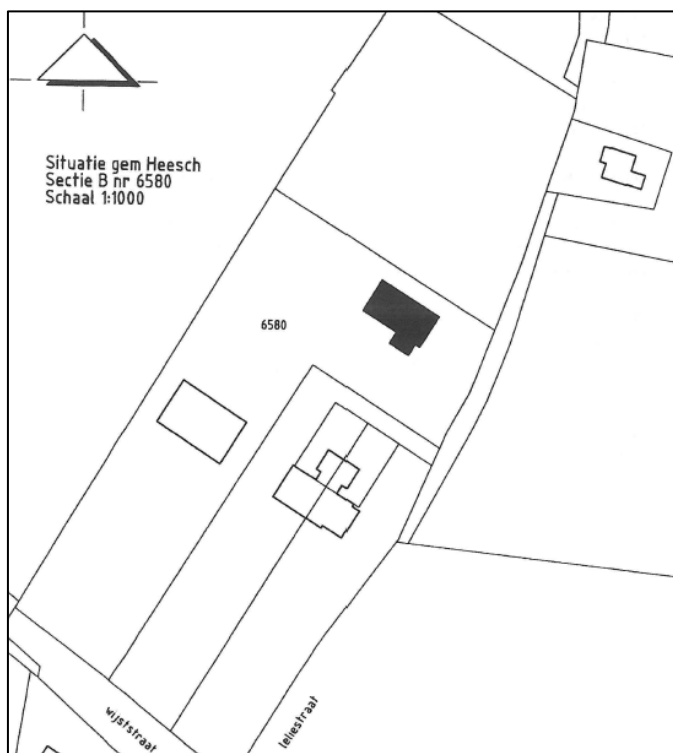
Figuur 58. Topografisch overzicht locatie Leliestraat ongenummerd Heesch.



Figuur 59. Kadastraal overzicht planlocatie Leliestraat ongenummerd Heesch.

7.3 Beoogde situatie op de planlocatie

Op de locatie aan de Leliestraat ongenummerd te Heesch wordt één Ruimte voor Ruimte woning ontwikkeld. Figuur 60 geeft de ligging van deze woning weer.



Figuur 60. Ligging beoogde Ruimte voor Ruimte woning aan de Leliestraat ongenummerd te Heesch.

7.4 Bodemkwaliteit

Door M&A Milieuadviesbureau B.V. is een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd, volgens de norm NEN-5740. Dit onderzoeksrapport d.d. 25 februari 2011. De gemeente Bernheze heeft dit bodemrapport beoordeeld en de gemeente heeft de uit het rapport beaamd. In het rapport en het beoordelingsformulier van de gemeente Bernheze is als conclusie over staat van de bodem het volgende opgenomen.

“Zintuiglijk zijn in de bodem geen bijzonderheden waargenomen. Chemisch-analytisch is aangetoond dat zowel de boven- als de ondergrond ten opzichte van de vastgestelde lokale achtergrondwaarden niet verontreinigd zijn met de onderzochte parameters. Het grondwater daarentegen blijkt licht verontreinigd te zijn met cadmium en zink. De milieuhygiënische bodem- en grondwaterkwaliteit ter plaatse zijn vastgesteld. Een nader onderzoek is niet nodig. Er zijn geen milieukundige bezwaren tegen de beoogde bestemmingsplanwijziging en de nieuwbouw van een woning, bodemgebruiksfunctie wonen.

Het gebruik van grondwater in zowel kwalitatieve als kwantitatieve zin wordt per definitie ontraden. Binnen de gemeente komen fluctuerende concentraties van zware metalen in het grondwater voor, vermoedelijk ontstaan onder invloed van de nabijgelegen Peelrandbreuk. Een andere reden voor dit advies is het tegengaan van verdroging van de bodem.”

Het gehele bodemrapport is terug te vinden in het algemene bodemdossier bij de gemeente Bernheze.

7.5 Wegverkeerslawaaï

In opdracht van de initiatiefnemer is door M&A Milieuadviesbureau B.V. een akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï uitgevoerd volgens de Standaard Rekenmethode I (SRM-II) van het Reken- en Meetvoorschrift Wegverkeerslawaaï 2006 (RMW-2006). De beoogde Ruimte voor Ruimte woning is geprojecteerd in het invloedsgebied van de Leliestraat, de Binnenweg en de Wijststraat. De woning is gelegen in buitenstedelijk gebied. Dit onderzoek d.d. 25 februari 2011 met rapportnummer 211-HLe-wl-v1 behoort als bijlage bij onderhavige bestemmingsplan-toelichting. De conclusies en aanbevelingen uit dit onderzoeksrapport zijn hieronder opgenomen.

“Toetsing van de berekende geluidbelastingen aan de voorkeursgrenswaarde en maximale ontheffingswaarde dient per geluidbron (weg) afzonderlijk te geschieden. De voorkeursgrenswaarde voor wegverkeerslawaaï bedraagt bij nieuwbouw van woningen 48 dB. Verder is conform de Wet geluidhinder, Afdeling 2 “Maatregelen met betrekking tot nieuwe situaties in zones” bij aanwezige wegen en nog niet geprojecteerde woningen (in buitenstedelijk gebied) onder bepaalde voorwaarden een ontheffing tot maximaal 53 dB mogelijk. Uit de berekeningsresultaten blijkt dat ten gevolge van het wegverkeer op de Leliestraat, Wijststraat en Binnenweg de voorkeursgrenswaarde van 48 dB ter plaatse van de nieuwe woning niet wordt overschreden. Aan de hand van de geluidsbelasting zonder aftrek volgens artikel 3.6 RMG (maximaal 47 dB) kan worden gesteld dat de maximale binnenwaarde van 33 dB geen problemen oplevert. De noodzakelijke gevelwering van 14 dB zal reeds met de standardeis volgens het Bouwbesluit worden

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

7.6 Externe veiligheid

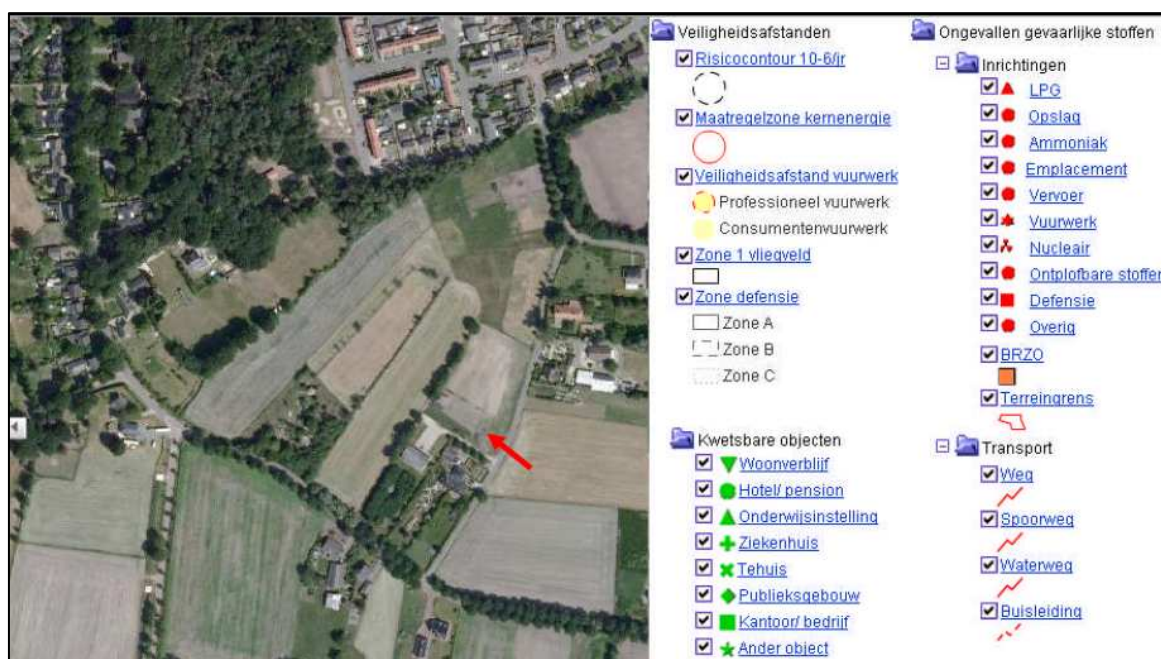
Door Van Gerwen Adviesbureau is een onderzoek naar de externe veiligheid voor het de beoogde Ruimte voor Ruimte woning in het plangebied. Dit onderzoek is in onderhavige paragraaf opgenomen.

In het kader van het plan moet bekeken worden of er in of in de nabijheid van de planlocatie Leliestraat ongenummerd te Heesch sprake is van risicovolle activiteiten (zoals Bevi-bedrijven, BRZO-bedrijven en transportroutes) of dat risicovolle activiteiten worden toegestaan.

Conclusie

De risicokaart toont niet alleen risicosituaties met gevaarlijke stoffen, maar ook andere risico's. Deze risico's worden op de risicokaart aangeduid als `overig`. Deze overige risico's zijn ingedeeld in de volgende ramptypen: luchtvaartongevallen, ongeval op water, verkeersongevallen op land, tunnelongevallen, brand in (grote) gebouwen (zie kwetsbare objecten), instorting van gebouwen (zie kwetsbare objecten), verstoring van de openbare orde; paniek in menigte, overstroming, - natuurbranden.

Aangaande de planlocatie Leliestraat ongenummerd Heesch zijn er volgens de risicokaart geen risico's aanwezig. Onderhavig plan ondervindt dus geen belemmeringen op het gebied van externe veiligheid. Figuur 61 geeft een uitsnede van de risicokaart externe veiligheid waarop de planlocatie Leliestraat ongenummerd is aangeduid.



Figuur 61. Aanduiding planlocatie aan de Leliestraat ongenummerd te Heesch op de risicokaart externe veiligheid van de provincie Noord-Brabant.

7.7 Bedrijven en milieuzonering

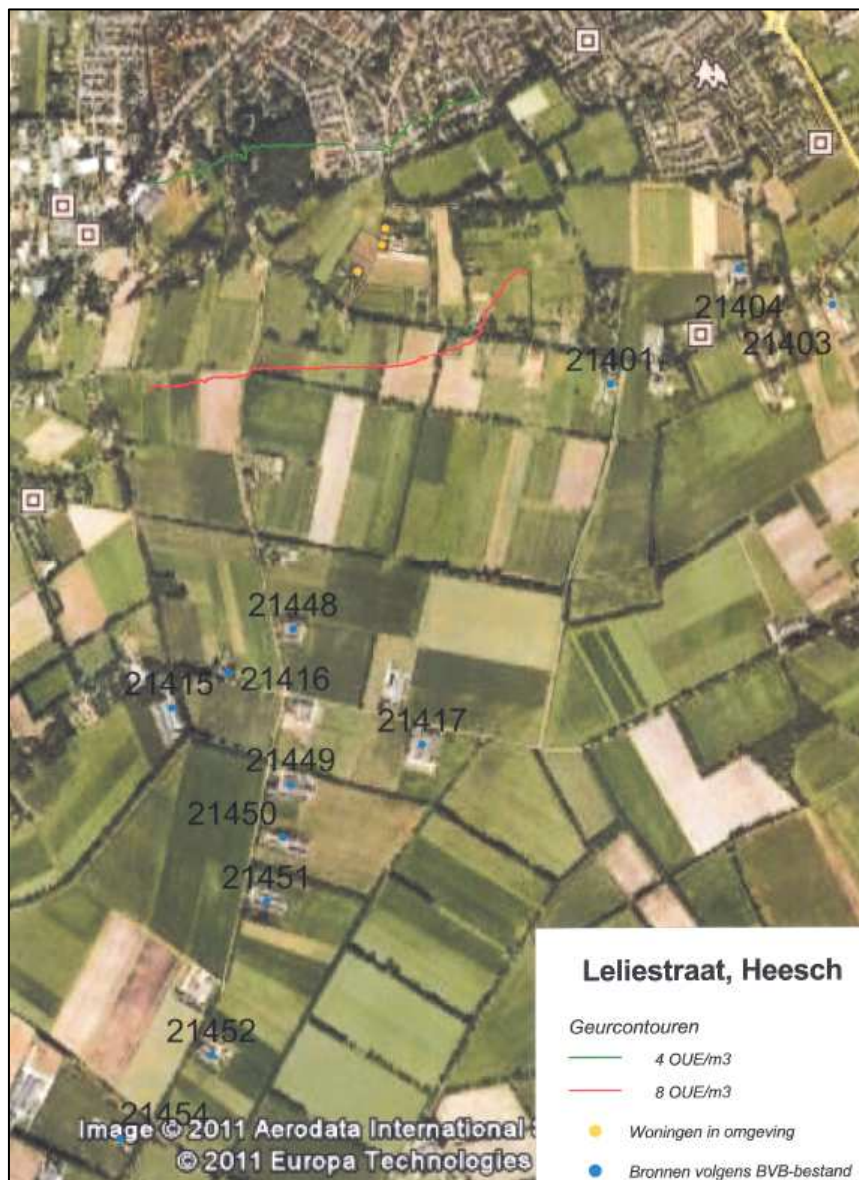
Bij een ruimtelijke ontwikkeling dient rekening te worden gehouden met milieuzoneringen van bestaande en toekomstige bedrijven om zodoende de kwaliteit van het leefmilieu te handhaven en te bevorderen. Bij de milieuzonering wordt gebruik gemaakt van de door de Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG) opgestelde Lijst van Bedrijfsactiviteiten uit de handreiking “Bedrijven en milieuzonering”. Hierin wordt per bedrijfssoort aangegeven welke milieu-invloed (in de vorm van geur, stof, geluid en gevaar) hiervan kan uitgaan en welke indicatieve afstand hierbij (minimaal) in acht wordt genomen

Voor de planlocatie aan de Leliestraat ongenummerd is door Van Gerwen Agrarisch Adviesbureau een toets gedaan aan de te hanteren afstanden tot bedrijfsbestemmingen in de omgeving in het kader van de te hanteren afstanden voor bedrijven en milieuzonering. De conclusies uit deze toets zijn hieronder opgenomen.

Binnen en in de omgeving van het plangebied is geen bedrijvigheid aanwezig die een belemmering vormt voor de voorgestelde ontwikkeling. De realisatie van een Ruimte voor Ruimte woning op de planlocatie Leliestraat ongenummerd vormt geen belemmering voor de bedrijfsvoering van bedrijven in de omgeving van de planlocatie. Vanuit de omgevingsaspecten bedrijven en milieuzonering zijn geen belemmeringen te voorzien met betrekking tot de ontwikkeling van een Ruimte voor Ruimte woning op de planlocatie Leliestraat ongenummerd te Heesch.

7.8 Toets aan Wet geurhinder en veehouderij

Door M&A Milieuadviesbureau is de geurhinder bij ontwikkeling van de beoogde Ruimte voor Ruimte woning aan de Leliestraat ongenummerd in kaart gebracht. Via het BvB bestand van de provincie Noord-Brabant zijn alle bedrijven in de omgeving geïnventariseerd. De geuremissie is vervolgens met behulp van het computerprogramma V-Stacks Gebied berekend. Met behulp van het kilometerraster (1 x 1 km) is met behulp van Arc Gis de 8 oue/m³ lucht bepaald. Conform het geurbeleid van de gemeente Bernheze geldt voor het gebied een geurnorm van 8 ouem/³ lucht. Ook is de 4 oue/m³ weergegeven. Uit de resultaten van de geurcontouren blijkt dat de onderzoekslocatie ruimschoots buiten de contour van 8 oue/m³ lucht gelegen is. Een goed woon- en leefklimaat kan worden gegarandeerd. Figuur 62 geeft een beeld van berekening voor de planlocatie aan de Leliestraat ongenummerd te Heesch.



Figuur 62. Grafische weergave geurhinderberekening voor de beoogde woning aan de Leliestraat ongenummerd te Heesch.

7.9 Flora en fauna waarden

Door M&A Milieu Adviesbureau BV is een onderzoek naar flora en fauna waarden voor de planlocatie gelegen aan de Leliestraat ongenummerd uitgevoerd. Dit natuurwaardenonderzoek d.d. 25 februari 2011, met rapportnummer 211-HLe-nw-v1 behoort als bijlage bij onderhavige bestemmingsplantoelichting. De conclusies uit dit onderzoek zijn hieronder opgenomen.

“Door het literatuuronderzoek van de inventarisatie is aangetoond dat het mogelijk is dat in het plangebied beschermde flora of fauna (voornamelijk broedvogelsoorten en vaatplanten) voor kunnen komen. In de nabijheid van het perceel zijn tijdens het veldbezoek in januari/februari 2011 echter geen waarnemingen gedaan van beschermde soorten. Ook rondom het perceel zijn bij de

inventarisatie geen waarnemingen gedaan van beschermde soorten (waaronder uilen en vleermuizen).

De veldonderzoeken, uitgevoerd op 25 januari en 14 februari 2011, zijn buiten het broedvogel-seizoen uitgevoerd. Vandaar is er speciale aandacht besteed aan andere kenmerken van broedende vogelsoorten (ook struweel- en weidevogelsoorten). Onder andere uitwerpselen van broedvogelsoorten en hun kuikens en de achtergebleven nestmaterialen zijn kenmerken waarop speciaal is gelet. Het veldonderzoek kan daarom als zeer uitvoerig worden beschouwd. Bij de inventarisatie is ook aandacht besteed aan uitvliegende vleermuizen en nestkasten en –mogelijkheden voor uilen in het gebied. Ook is de bebouwing van het perceel onderzocht op onder andere vleermuizen. Omdat dat de veldonderzoeken buiten het vogelbroedseizoen zijn uitgevoerd bestaat er uiteraard een gerede kans dat niet alle soorten zijn gespot en geïventariseerd. De nieuwbouw van een woning zal geen wijziging in de verstoring van de natuurwaarden in het gebied opleveren. Bij de realisatie van de nieuwe bebouwing dient aandacht te worden besteed aan eventuele verstoring van natuurwaarden in het algemeen. Door extra zorg hieraan te besteden tijdens de bouwwerkzaamheden, wordt vermeden dat de dieren hiervan teveel hinder zullen ondervinden. Op grond van deze inventarisatie gelden er geen directe belemmeringen voor de plannen op grond van de natuurwaarden.”

7.10 Archeologische waarden

Door Econsultancy is een archeologische bureauonderzoek en inventariserend veldonderzoek in de vorm van boringen uitgevoerd. Dit onderzoek d.d 12 april 2011 met rapportnummer 11025180 behoort als separate bijlage bij onderhavig bestemmingsplan. De conclusies en aanbevelingen uit dit onderzoeksrapport zijn hieronder samengevat opgenomen.

“Conclusie

Het bureauonderzoek toonde aan dat er archeologische waarden in het plangebied zouden kunnen bevinden. Daarom is aansluitend een inventariserend veldonderzoek in de vorm van een verkennend booronderzoek uitgevoerd. De aangetroffen bodemopbouw bestaat uit een humeuze toplaag, gevolgd door een geroerde laag of direct een scherpe overgang naar het ongeroerde oorspronkelijke moedermateriaal (C-horizont) in de vorm van dekzandafzettingen. Zowel de humeuze toplaag (oorspronkelijk esdek) als de geroerde laag worden beschouwd als teruggestort materiaal. Op basis van de waargenomen bodemverstoringen kan worden geconcludeerd dat archeologische waarden niet meer in situ worden verwacht. De hoge verwachting op het voorkomen van archeologische resten daterend vanaf het Laat-Paleolithicum dient te worden bijgesteld naar een lage archeologische verwachting. De bevestiging van de grootschalige graafwerkzaamheden die hebben plaatsgevonden binnen het plangebied maakt de kans op het aantreffen van archeologische indicatoren zeer onwaarschijnlijk.

Selectieadvies

Op grond van het ontbreken van aanwijzingen voor de aanwezigheid van archeologische waarden/de verstoorde bodemopbouw, adviseert Econsultancy om, ten aanzien van de geplande bodemingrepen, in het kader van de Archeologische Monumentenzorg (AMZ) geen vervolgonderzoek te laten plaatsvinden. Dit selectieadvies is voorgelegd aan het bevoegd gezag in kwestie, Burgemeester en Wethouders van de gemeente Bernheze en door middel van een

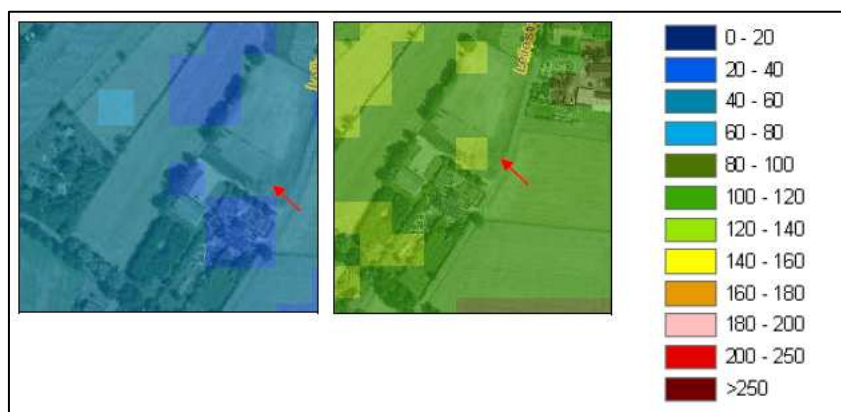
selectiebesluit als zodanig bekrachtigd (beoordelingsrapport Monumentenhuis Brabant bv, d.d. 9 maart 2011). Met het advies geen vervolgonderzoek te doen uitvoeren binnen het omschreven plangebied waarbinnen planontwikkeling is voorzien, wordt ingestemd.

Er is geprobeerd een zo gefundeerd mogelijk advies te geven op grond van de gebruikte onderzoeksmethode. De aanwezigheid van archeologische sporen of resten in het plangebied kan nooit volledig worden uitgesloten. Econsultancy wil de opdrachtgever er daarom ook op wijzen dat, mochten tijdens de geplande werkzaamheden toch archeologische waarden worden aangetroffen, er conform artikel 53 van de Monumentenwet uit 1988 een meldingsplicht geldt bij het Ministerie van Onderwijs, Cultuur en Wetenschap (de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed: ARCHIS-meldpunt), de gemeente Bernheze of het Meldpunt Provinciaal Depot Bodenvondsten Noord-Brabant)

7.11 Waterparagraaf

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

Uit de wateratlas van de provincie Noord-Brabant blijkt dat de bodem op de planlocatie aan de Leliestraat ongenummerd te Heesch bestaat uit eerdgronden bestaat. Deze gronden zijn voedselrijk en vochtig tot droog. Verder blijkt uit de wateratlas dat de Gemiddelde Hoogste Grondwaterstand (GHG) ter plaatse is gelegen op 40-60 cm onder maaiveld1 en de Gemiddelde Laagste Grondwaterstand (GLG) op 100-140 cm. Figuur 63 geeft de GHG en de GLG ter plaatse van de planlocatie aan de Leliestraat ongenummerd te Heesch weer.



Figuur 63. GHG en GLG ter hoogte van de planlocatie aan de Leliestraat ongenummerd te Heesch.

Voor de te realiseren ruimte voor ruimte woning wordt een verhard oppervlak van circa 389 m² verwacht, bestaande uit een hoofdgebouw met een oppervlakte van circa 189 m² en erfverharding met een oppervlakte van circa 200 m². Voor de watertoets dient rekening gehouden te worden met een berging van een T=10 bui + 10% en een T=100 bui+10%. Met behulp van de Hydrologisch Neutraal Ontwikkelen (HNO)-tool van het waterschap is een berekening voor de compenserende berging voor nieuw verhard oppervlak uitgevoerd. Daarbij is uitgegaan van de k-

waarde van 2,6 m/dag welke is verstrekt door de gemeente Bernheze. Uit de HNO-tool blijkt dat de bijbehorende maximale maatgevende berging voor het verhard oppervlakte van 389 m² aan de Leliestraat 13 m³ bedraagt. De leeglooptijd van de infiltratievoorziening bedraagt maximaal 1 uur. Figuur 64 betreft een overzicht van de rekenresultaten van de berekening met de HNOtool.

Resultaten		
<i>Totale benodigde berging in projectgebied</i>		
Berging voor infiltratie	0	m ³
Berging bij extreme neerslag T=10 jaar	8	m ³
Berging bij extreme neerslag T=100 jaar	13	m ³
<i>Ontwerp infiltratievoorziening</i>		
Ruimtebeslag	8	m ²
Maximale berging in normaal nat jaar	0	m ³
Maximale ledigingstijd in normaal nat jaar	1	uren
Berging bij extreme neerslag		
T=10 jaar	1	m ³
T=100 jaar	2	m ³
<i>Ontwerp bergingsvoorziening voor extreme neerslagsituaties</i>		
Ruimtebeslag	48	m ²
Berging bij T=10 jaar	8	m ³
Berging bij T=100 jaar	13	m ³
Afvoercapaciteit bij T=10 jaar	0.1	m ³ /uu
<i>Berging 'tussen de stoepranden'</i>		
Berging bij T=100 jaar	0	m ³

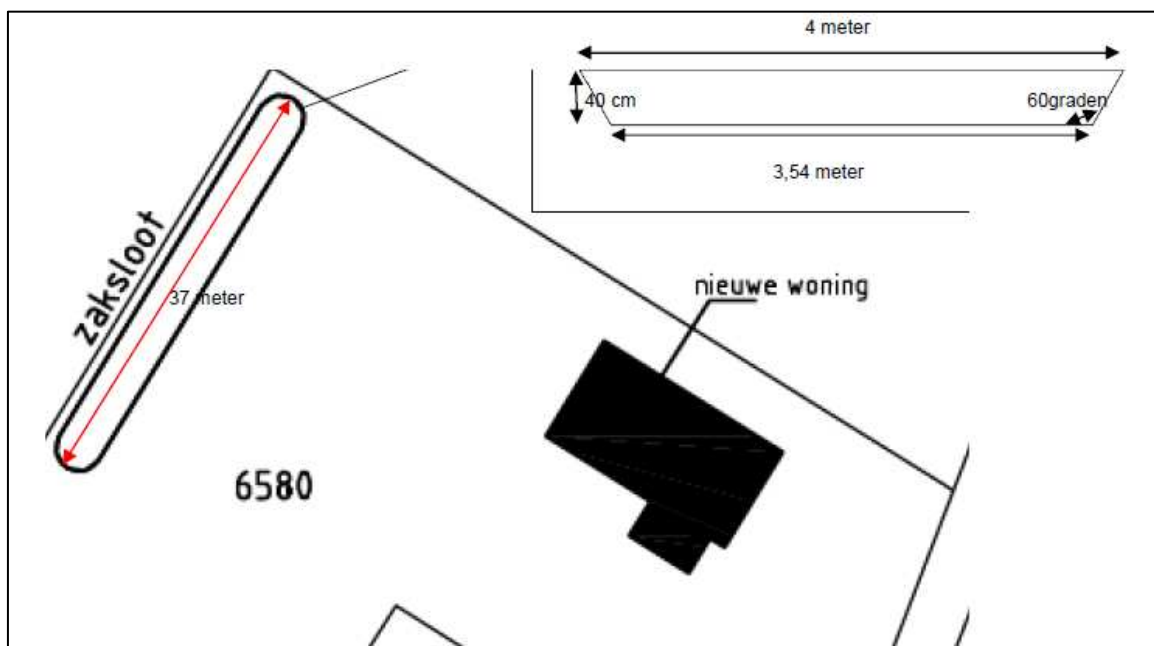
Figuur 64. Berekening HNO-tool voor de planlocatie aan de Leliestraat ongenummerd te

Om te voldoen aan het principe van hydrologisch neutraal bouwen zal het hemelwater in de nieuwe situatie op eigen terrein worden geïnfiltreerd. Het hemelwater dat op de erfverharding valt, zal afvloeien op de omliggende gronden en ter plekke worden geïnfiltreerd. Voor het hemelwater dat valt op het dak van de woning wordt een infiltratievoorzieningen aangelegd. Deze infiltratie zal worden bewerkstelligd door het schone hemelwater dat valt op het dak via dakgoten en regenpijpen af te voeren naar een ondergronds transportriool. Dit transportriool voert het hemelwater af naar een eigen aan te leggen zaksloot. Een zaksloot is een droge sloot of greppel met een functie om op eigen terrein regenwater te bergen en te infiltreren. De GHG voor de planlocatie aan de Leliestraat ongenummerd te Heesch bedraagt -40-60 cm-mv (en volgens het schrijven van de gemeente Bernheze van d.d. 13 januari 2011 met het registratienummer v/2011/2217 -50-75 cm-mv). De zaksloot zal derhalve een diepte krijgen van 40 cm. Figuur 65 geeft een impressie van een zaksloot dat toegepast kan worden.



Figuur 65. Impressie van een zaksloot.

In figuur 66 is de ligging en de doorsnede van de zaksloot weergegeven. De zaksloot heeft een lengte van 37 meter, een breedte van 4 meter, een diepte van 40 cm en het talud bedraagt 60 graden. De maximale inhoud van de zaksloot betreft 55,5 m³. Dit is ruim voldoende om zowel een t=10 als een t=100 bui op te vangen en te kunnen infiltreren. De zaksloot wordt op het achterterf gerealiseerd en de eigenaar van de nieuwe woning zal zorg dragen voor het beheer en onderhoud van deze voorziening.



Figuur 66. Zaksloot en doorsnede van de zaksloot voor de planlocatie aan de Leliestraat ongenummerd te Heesch.

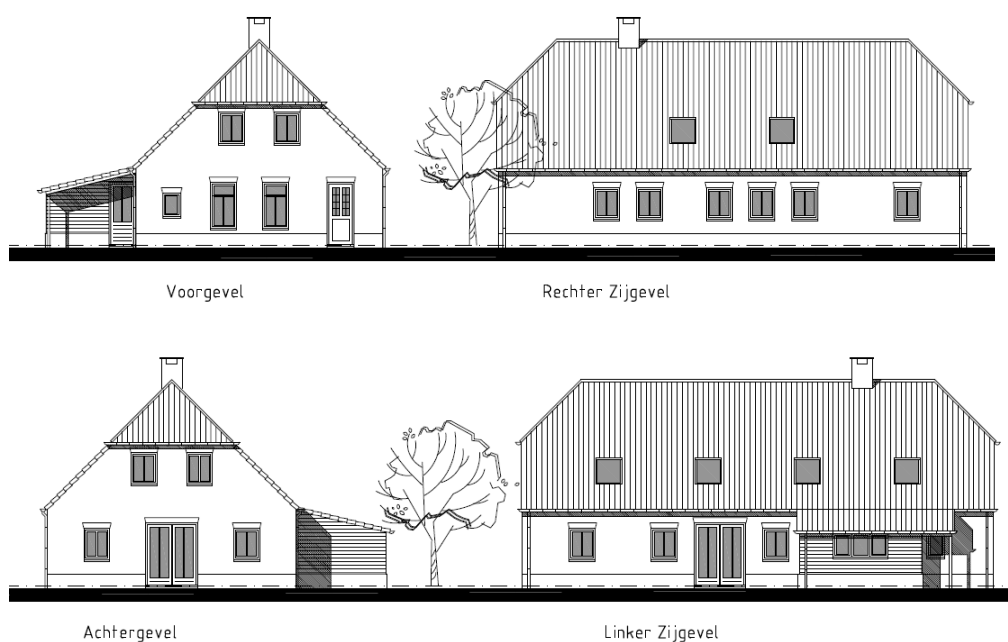
Om de kwaliteit van het hemelwater te garanderen dienen onderdelen welke met regenwater in aanraking kunnen komen, te worden vervaardigd of te bestaan uit niet uitloogbare bouwmaterialen zoals kunststoffen of gecoat staal of aluminium (in plaats van zink, lood of asfalt etc.). Door het gebruik van niet-uitloogende materialen komen geen verhoogde concentraties verontreinigende stoffen (DuBo-maatregelen) voor in het te infiltreren water. In de nieuwe situatie wordt alleen het huishoudelijk afvalwater geloosd op de riolering. Het schoon hemelwater wordt afgekoppeld van het drukriool en wordt geïnfiltreerd in de bodem. Het huishoudelijk afvalwater zal

op de riolering worden geloosd. Enkel schoon regenwater mag worden geïnfiltreerd. Infiltratie van afgekoppelde verhardingen zoals opritten, parkeerplaatsen en terrassen mag niet verontreinigd zijn met chemische bestrijdingsmiddelen, olie, agressieve reinigingsmiddelen of andere verontreinigende stoffen.

7.12 Nadere beeldkwaliteit en erfinrichtingsvoorwaarden

Voor de ontwikkeling van de nieuwe Ruimte voor Ruimte woning op de planlocatie aan de Leliestraat ongenummerd worden de beeldkwaliteit- en erfinrichtingsvoorwaarden zoals opgenomen in deel A van de bestemmingsplantoelichting in acht genomen. Waar hiervan afgeweken wordt, wordt dit hierna aangegeven.

Voor de beoogde Ruimte voor Ruimte woning gelegen aan de Leliestraat ongenummerd te Heesch is door Tekenburo Verkuylen reeds een planontwerp opgesteld voor de bouw van de woning. Figuur 67 geeft een impressie van de beoogde Ruimte voor Ruimte woning op de planlocatie Leliestraat ongenummerd Heesch.



Figuur 67. Impressie beoogde Ruimte voor Ruimte woning aan de Leliestraat ongenummerd te Heesch.

7.13 Bouwtitel Ruimte voor Ruimte

Het bewijsstukkendossier voor de bouwtitel Ruimte voor Ruimte behorende bij de planlocatie aan de Leliestraat ongenummerd te Heesch behoort als bijlage bij onderhavige bestemmingsplantoelichting.

7.14 Conclusies

De beoogde Ruimte voor Ruimte woning wordt op de planlocatie opgericht, met inachtnaam van planologische- en milieuraandvoorwaarden. De benodigde bouwtitel voor de ontwikkeling van de Ruimte voor Ruimte woning worden voor vaststelling van het plan door de gemeenteraad als bijlage bij onderhavig bestemmingsplan gevoegd.

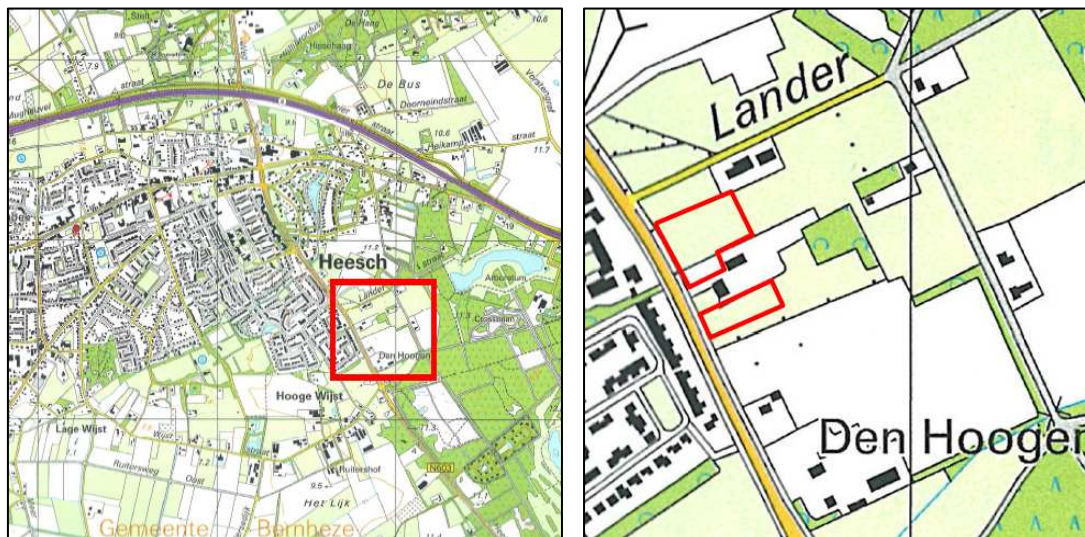
8. NISTELRODESEWEG 53 HEESCH

8.1 Inleiding

De familie Zegers is initiatiefnemer en eigenaar van de planlocatie aan de Nistelrodeseweg 53 te Heesch. Bij schrijven d.d. 17 januari 2011 heeft het College van burgemeester en wethouders principemedewerking verleend voor de ontwikkeling van drie Ruimte voor Ruimte woning op de planlocatie Nistelrodeseweg 53 Heesch, met inachtneming van de in de principemedewerking opgenomen voorwaarden. Uit de aangeleverde onderzoeken en onderhavig hoofdstuk blijkt dat voldaan wordt aan deze voorwaarden. De ruimtelijke onderbouwing voor herontwikkeling van de planlocatie aan de Nistelrodeseweg 53 is aan de gemeente Bernheze aangeleverd door Compositie 5 Stedenbouw BV. Onderhavig hoofdstuk is gebaseerd op deze ruimtelijke onderbouwing en de aangeleverde onderzoeken.

8.2 Huidige situatie in het plangebied

De planlocatie voor de beoogde drie Ruimte voor Ruimte woningen is gelegen aan de Nistelrodeseweg 53 te Heesch. De planlocatie is gelegen ten oosten van de Nistelrodeseweg, direct nabij de kern van Heesch. De woningen worden gerealiseerd ten noorden en ten zuiden van de bestaande woning op dit adres. Figuur 68 geeft een beeld van de ligging van de planlocatie op de topografische kaart. Figuur 69 geeft foto's van de planlocatie weer.



Figuur 68. Planlocatie aan de Nistelrodeseweg 53 op de topografische kaart.



Figuur 69. Foto's van de planlocatie aan de Nistelrodeseweg 53 te Heesch.

De planlocatie Nistelrodeseweg 53 te Heesch is kadastraal bekend als: gemeente Heesch, sectie G, nummer 412 (gedeeltelijk). De planlocatie heeft een oppervlakte van circa 6.700 m². De gronden waar de woningen gerealiseerd worden, zijn momenteel onbebouwd en hebben verder ook geen specifieke functie en in gebruik als weiland.

8.3 Beoogde situatie in het plangebied

De beoogde Ruimte voor Ruimte woningen wordt gesitueerd aan weerszijden van de bestaande woning aan de Nistelrodeseweg 53 en vormen hiermee één geheel. De woningen worden op ruime percelen gesitueerd en zijn op een afstand van 25 meter van de weg gelegen. De perceelsoppervlaktes zijn gelegen tussen de 2.000 m² en 2.500 m². Figuur 70 geeft beeld van de beoogde situatie van de woningen



Figuur 70. Inrichting planlocatie aan de Nistelrodseweg 53 na de beoogde herontwikkeling.

8.4 Bodemkwaliteit

Door Econsultancy is een vooronderzoek verricht conform de NEN 5725. Dit onderzoeksrapport d.d. 18 april 2011 met projectnummer behoort als bijlage bij onderhavig bestemmingsplan. Het vooronderzoek heeft tot doel te bepalen of er aanleiding bestaat voor het uitvoeren van een bodemonderzoek conform de NEN 5740, door middel van een archiefonderzoek, een interview met de eigenaar/gebruiker en een terreininspectie. Er zijn geen aanwijzingen gevonden, die aanleiding geven een asbestverontreiniging op de onderzoekslocatie te verwachten. Het onderzoek is uitgevoerd in het kader van de Bouwverordening, alsmede de voorgenomen bestemmingsplanwijziging. De conclusies uit het onderzoeksrapport zijn hieronder (samengevat) opgenomen.

“Uit het vooronderzoek blijkt dat er geen sprake is van bodembelasting, anders dan een regionale of landelijke diffuse achtergrondbelasting in de grond en het grondwater. Op de locatie worden geen verontreinigende stoffen verwacht in gehalten boven de achtergrondwaarde 2000 of boven het in het betreffende gebied geldende achtergrondgehalte. Dit geldt zowel voor natuurlijke achtergrondgehalten als voor "antropogene" achtergrondgehalten, waarvan de oorzaak niet eenduidig is aan te wijzen.

Op basis van het vooronderzoek bestaan er ons inziens geen milieuhygiënische belemmeringen voor de bestemmingsplanwijziging. In het kader van de nieuwbouw adviseert Econsultancy de locatie te onderzoeken volgens de strategie "onverdacht" (ONV). Bij onverdachte locaties luidt de onderzoekshypothese dat de bodem niet verontreinigd is. Wel komen er regionaal verhoogde gehalten aan zware metalen in het grondwater voor. Econsultancy raadt derhalve af het freatisch grondwater te gebruiken voor besproeiing van gewassen, veedrenking of consumptie. Verder wordt door de gemeente Bernheze het gebruik van grondwater, in het kader van het tegengaan van verdroging van de bodem, ontraden.”

8.5 Wegverkeerslawaaï

Door adviesbureau Van der Boom is een akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï uitgevoerd. Dit onderzoek d.d. 17 februari 2011 met opdracht nummer 11-055 behoort als bijlage bij onderhavige bestemmingsplantoelichting. De conclusies uit dit rapport zijn hierna (samengevat) opgenomen.

De hoogste geluidbelasting op de nieuwe woningen bedraagt 53-54 dB na aftrek van 5 dB ex art 110-g Wgh ten gevolge van wegverkeer op de Nistelrodeseweg. De voorkeursgrenswaarde van 48 dB wordt daarmee op de nieuwe woningen overschreden. De maximale hogere waarde van 63 dB wordt niet overschreden. Het terugbrengen van de geluidbelasting tot onder de voorkeursgrenswaarde op deze locatie stuit op financiële, stedenbouwkundige en landschappelijke bezwaren. Aanbrengen van een stil wegdek is financieel niet haalbaar en bovendien ongewenst uit oogpunt van beheer en onderhoud. Het plaatsen van een scherm is uit stedenbouwkundig en landschappelijk oogpunt niet gewenst. Ten behoeve van onderhavig plan dient voor één woning een hogere waarde te worden aangevraagd voor wegverkeer van 53 dB (rekenpunt 1) en voor twee woningen een hogere waarde te worden aangevraagd voor wegverkeer van 54 dB (rekenpunt 4 en 10) ten gevolge van wegverkeer op de Nistelrodeseweg. Voor bestaande woningen hoeft geen hogere waarde te worden aangevraagd.”

8.6 Externe veiligheid

Door compositie 5 is de een onderzoek naar de externe veiligheid bij herontwikkeling van de planlocatie uitgevoerd. Dit onderzoek is in onderhavig paragraaf opgenomen. De externe veiligheid van inrichtingen heeft betrekking op de kans die bestaat om te overlijden buiten een inrichting als rechtstreeks gevolg van een ongewoon voorval binnen die inrichting waarbij een gevaarlijke stof betrokken is. Bij het bepalen van dit risico speelt de hoeveelheid opgeslagen gevaarlijke stoffen een belangrijke rol. Er zijn geen bedrijven in de omgeving aanwezig die relevant zijn in het kader van de BEVI. Dit blijkt uit de risicokaart van de Provincie Noord-Brabant

[illegible]

In 2003 is de Risicoatlas wegtransport gevaarlijke stoffen verschenen. De Risicoatlas levert informatie voor de evaluatie van het externe veiligheidsbeleid en bevat een inventarisatie van de omvang van de risico's veroorzaakt door het vervoer over de weg van gevaarlijke stoffen. De Risicoatlas kan worden gebruikt om na te gaan waar er aandachtspunten voor de externe veiligheid zijn, die bij lokale planontwikkeling gedetailleerd dienen te worden beoordeeld. In de nabije omgeving van de projectlocatie zijn geen wegen gelegen die opgenomen zijn in de Risicoatlas wegtransport gevaarlijke stoffen. Ten oosten van de planlocatie is een gasleiding gelegen. De ligging van deze gasleiding heeft geen invloed op onderhavige ontwikkeling. Uit de uitsnede van de plankaart van het bestemmingsplan "Buitengebied" en de risicoatlas blijkt dat het plangebied buiten de contour van de gasleiding gelegen is.

8.7 Bedrijven en milieuzonering

107

In de nabije omgeving zijn een tweetal functies te vinden die vanuit milieukundig oogpunt relevant zijn. Allereerst is aan de Nistelrodeseweg 12a een autobedrijf gelegen. Op basis van de VNG brochure “Bedrijven en milieuzonering” heeft dit bedrijf (SBI code 453) een richtafstand van 30 meter in verband met geluid. Deze locatie is op een afstand van circa 45 meter gelegen van de meest nabij gelegen te realiseren woning op onderhavige planlocatie aan de Nistelrodeseweg 53.

De andere relevante functie betreft de basisschool “De Kiem” gelegen aan de Ploeg 101. Op basis van de VNG brochure “Bedrijven en milieuzonering” heeft dit betreffende bedrijf (SBI code 0146) een richtafstand van 30 meter in verband met geluid. Deze locatie is op een afstand van circa 250 meter gelegen van de meest nabij gelegen te realiseren woning op onderhavige planlocatie aan de Nistelrodeseweg 53.

Op basis van het bovenstaande kan worden geconcludeerd dat de bovengenoemde functies geen belemmering veroorzaken in het kader van onderhavig plan. Aan de Nistelrodeseweg 53 is op basis van het vigerende bestemmingsplan “Buitengebied” een bestemming ‘Agrarisch gebied’ van toepassing waardoor op basis van het bestemmingsplan ter plaatse agrarische bedrijfsvoering is toegestaan. De voormalige intensieve veehouderij (varkenshouderij) is al enkele jaren geleden, middels een beëindigingsregeling, beëindigd en de agrarische bedrijfsgebouwen zijn hierbij gesloopt. De revisievergunning van 5 juli 1999 is op 6 december 2006 overgegaan in een Besluit Landbouw Milieubeheer. Uit navraag bij de afdeling milieu van de gemeente Bernheze is naar voren gekomen dat uit de inspectieronde van 14 februari 2007 is gebleken dat ter plaatse geen bedrijfsmatige activiteiten meer plaats vinden. Op basis van deze inspectie zijn de rechten met betrekking tot het Besluit Landbouw Milieubeheer dan ook komen te vervallen. Dit heeft als gevolg dat van een inrichting geen sprake (meer) is en dat bij het opstarten van eventuele bedrijfsmatige activiteiten eerst een melding geplaatst moet worden bij de gemeente. Zonder toestemming van de gemeente zijn ter plaatse dan ook geen bedrijfsmatige activiteiten meer mogelijk. De initiatiefnemer op onderhavige planlocatie bewonen de woningen aan de Nistelrodeseweg en zijn niet voornemens deze bedrijfsactiviteiten te ontplooien in de toekomst. Ter plaatse worden enkel nog hobbymatig vier paarden gehouden. De bestaande schuur wordt enkel gebruikt ten behoeve van opslag van materialen en voertuigen. Geconcludeerd kan worden dat het perceel aan de Nistelrodeseweg 53 geen belemmering vormt voor de ontwikkeling van de nieuwe woningen. Het feit dat de gemeente de regie in handen heeft met betrekking tot het wel of niet toestaan van agrarische bedrijfsmatige activiteiten zorgt ervoor dat ook in verdere toekomst van een strijdigheid geen sprake kan zijn.

8.8 Toets aan Wet geurhinder en veehouderij

In de omgeving van de planlocatie aan de Nistelrodeseweg 53 (circa 500 meter) zijn geen veehouderijbedrijven gelegen. Er zijn geen hindercontouren gelegen over de planlocatie. Ter plaatse is een goed woon en leefklimaat aanwezig.

8.9 Flora en fauna waarden

Door Econsultancy is een quick flora- en fauna uitgevoerd. Dit onderzoek d.d. 22 februari 2011, met rapportnummer 11013071 behoort als bijlage bij onderhavige bestemmingsplantoelichting. De conclusies en aanbevelingen uit het rapport zijn hieronder samengevat opgenomen.

“Waarnemingen en te verwachten soorten

De onderzoekslocatie is geschikt foerageergebied voor een mogelijk in de omgeving verblijvende steenuil. Door de aanwezigheid van bomen en struiken langs de zuid- en westzijde is de onderzoekslocatie geschikt als nestlocatie voor broedvogels als houtduif, merel, winterkoning en roodborst. De huismus is waargenomen op de woning die is gelegen tussen beide onderzoekspercelen. De woning biedt tevens broedmogelijkheden voor de huismus en is potentieel geschikt als verblijfplaats voor vleermuizen. De bomenrijen grenzend aan de zuid- en westzijde van de onderzoekslocatie maken deel uit van een potentiële vliegroute voor vleermuizen. Tevens is de onderzoekslocatie geschikt foerageerhabitat voor vleermuissoorten als gewone dwergvleermuis en laatvlieger. Voor de overige soorten uit de verschillende soortgroepen vormt de onderzoekslocatie geen geschikt habitat of zijn deze op grond van bekende verspreidingsgegevens of het ontbreken van verblijfsindicaties niet te verwachten. Maatregelen ter voorkoming van overtredingen van de Flora- en faunawet

Broedvogels

Indien de bomen en struiken buiten het broedseizoen worden verwijderd, zullen geen overtredingen van de Flora- en faunawet plaatsvinden met betrekking tot broedvogels. Daarnaast is het (laten) uitvoeren van een controle op de aanwezigheid van een broedgeval op de weilanden voor aanvang van de werkzaamheden voldoende om onnodige vertraging van de plannen en verstoring van broedvogels op de weilanden te voorkomen.

Vleermuizen (vliegroute)

De bomenrijen grenzend aan de zuid- en westzijde van de onderzoekslocatie kunnen onderdeel uitmaken van een potentiële vliegroute voor vleermuizen. Overtredingen van de Flora- en faunawet ten aanzien van vliegroutes voor vleermuizen zijn niet te verwachten, mits aan te leggen verlichting geen bewust gerichte uitstraling heeft op de bomenrijen en deze een aaneengesloten karakter behouden.

Zorgplicht

Voor de mogelijk incidenteel aanwezige algemeen voorkomende grondgebonden zoogdieren en amfibieën geldt de algemene zorgplicht, die er ondermeer in voorziet dat al het redelijkerwijs mogelijke dient te worden gedaan om het doden van individuen te voorkomen.

Gebiedsbescherming

De EHS zal niet worden aangetast door de herbestemming van de onderzoekslocatie. Externe werking op overige beschermde natuurgebieden (Natura 2000) is niet aan de orde. Noodzaak tot nader onderzoek Nader onderzoek naar het voorkomen van verschillende soortgroepen wordt niet noodzakelijk geacht. Noodzaak aanvraag ontheffing Flora- en faunawet artikel 75c Ontheffingsaanvraag voor overtreding van verbodsbepalingen in de Flora- en faunawet ten aanzien van het verstoren van vaste rusten verblijfplaatsen is niet aan de orde.”

8.10 Archeologische waarden

Cultuurhistorie

Ten aanzien van dit aspect zijn geen bijzonderheden aan de orde. Ter plaatse van onderhavige planlocatie aan de Nistelrodeweg 53 te Heesch zijn geen bijzondere cultuurhistorische waarden aanwezig die verstoord zouden kunnen worden door toedoen van onderhavig plan. De Cultuurhistorische Waardenkaart 2010 van de provincie Noord-Brabant geeft enkel de Nistelrodeseweg aan als een geografische lijn met een redelijk hoge waarden. Onderhavig plan doet echter geen afbreuk aan deze geografische waarden. Middels de nieuwe woningen wordt de Nistelrodeseweg juist begeleid.

Archeologie

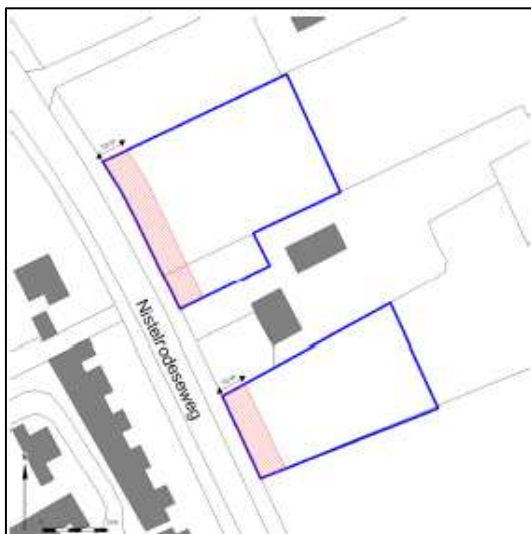
Door Econsultancy is een archeologisch onderzoek uitgevoerd. Dit onderzoeksrapport d.d. 16 februari 2011 met rapportnummer 11013070 behoort als bijlage bij onderhavige bestemmingsplantoelichting. De conclusies en aanbevelingen uit dit rapport zijn hierna samengevat opgenomen.

“Het bureauonderzoek toont aan dat er zich mogelijk archeologische waarden in het plangebied zouden kunnen bevinden. In het bijzonder de middelhoge topografische ligging verhoogde de kans daarop. Daarom is aansluitend een inventariserend veldonderzoek in de vorm van een verkennend booronderzoek uitgevoerd. Binnen het plangebied zijn (nat-)eolische zanden van de Formatie van Boxtel aangetroffen, met daaronder fluviatiele zanden van de Formatie van Beegden. Op basis van het bureauonderzoek werd de aanwezigheid van een esdek verwacht. Dit esdek is tijdens het booronderzoek niet aangetroffen. Het bodemprofiel bleek grotendeels verstoord tot in de C-horizont (tot circa 0,6 m -mv). Op basis van de waargenomen bodemverstoringen kan worden geconcludeerd dat archeologische waarden niet meer in situ worden verwacht. De gespecificeerde archeologische verwachting, zoals die is weergegeven tijdens het bureauonderzoek, dient op basis van het uitgevoerde booronderzoek dan ook aangepast te worden. Alleen diepe sporen (bijvoorbeeld paalsporen en sporen van waterputten) kunnen door de bodemverstoringen gespaard zijn gebleven. Hierdoor kan niet worden uitgesloten dat langs de westelijke grens restanten van een historische landweer aanwezig zijn.

Selectieadvies

Op basis van de mogelijke aanwezigheid van resten van historische landwerken binnen het westelijke deel van het plangebied, wordt geadviseerd om binnen een zone van 10 meter langs de westelijke begrenzing geen bodemverstorende activiteiten dieper dan de bouwvoor plaats te laten vinden. Indien het bodemprofiel toch dieper dan de bouwvoor verstoord zal worden, adviseert Econsultancy om een proefsleuvenonderzoek uit te voeren om de aan- of afwezigheid van de landweer binnen het plangebied vast te stellen.

Figuur 72 geeft de bebouwingsvrije stroken op de planlocatie Nistelrodeseweg 53 Heesch weer.



Figuur 72. Vrij van bebouwing te houden zone in het kader van archeologische waarden.

De strook van 10 meter vormt geen belemmering aangezien hier geen bodemverstorende activiteiten gepland zijn. Deze gronden zijn binnen onderhavig plan namelijk als voortuin gesitueerd. Een proefsleuvenonderzoek is derhalve niet aan de orde.

8.11 Waterparagraaf

Door Compositie 5 is een waterparagraaf opgesteld. Deze waterparagraaf is (samengevat) in onderhavige paragraaf opgenomen. De planlocatie aan de Nistelrodseweg 53 is gelegen binnen het beheergebied van het waterschap Aa en Maas. Van belang is dat de ruimtelijke ontwikkelingen geen negatieve gevolgen hebben voor de waterhuishouding. Het waterschap Aa en Maas is verantwoordelijk voor de waterkwantiteit en –kwaliteit in het onderhavige gebied. De bestaande riolering in de omgeving van het plangebied is in beheer en eigendom van de gemeente Bernheze.

Op particulier terrein is primair de eigenaar verantwoordelijk voor de afvoer van regenwater, bij voorkeur naar oppervlaktewater of in de bodem (infiltratie). Pas indien dit redelijkerwijs niet tot de mogelijkheden behoort heeft de gemeente een taak om het afstromend regenwater verder af te voeren vanaf de grens van het particuliere perceel. Welke maatregelen in redelijkheid voor rekening van de perceelseigenaar zijn, zal lokaal en zelfs per geval kunnen verschillen. In het gemeentelijk rioleringsplan (GRP) zal door de gemeente duidelijk moeten worden gemaakt welke maatregelen in beginsel van de perceelseigenaren worden verwacht, respectievelijk door de gemeente zelf zullen worden genomen. Berekening benodigde berging met toetsinstrumentarium HNO Waterschap De Dommel en Waterschap Aa en Maas hebben gezamenlijk het toetsinstrumentarium Hydrologisch Neutraal Ontwikkelen ontwikkeld. Doel van het toetsinstrumentarium is het bepalen van de benodigde infiltratie en berging ten behoeve van het hydrologisch neutraal ontwikkelen van een (nieuw) projectgebied. Het berekende wateradvies is richtinggevend.

Figuur 73 geeft de huidige situatie in het plangebied weer. De kwel- en infiltratie situatie is weer-gegeven en de GHG ter plaatse van de planlocatie aan de Nistelrodeseweg 53 t Heesch. Deze gegevens worden ingevoerd in de HNO-berekening voor de bergingscapaciteit binnen de plan-locatie.



Figuur 73. Huidige kwel en infiltratie situatie en GHG voor de planlocatie aan de Nistelrodeseweg 53 te Heesch.

Resultaten van het toetsinstrumentarium

Met behulp van het toetsinstrumentarium 'Hydrologisch Neutraal Ontwikkelen' is een berekening gemaakt ten behoeve van de benodigde bergingscapaciteit. Uitgangspunten bij deze berekening zijn als volgt:

- berekening op basis van een te compenseren oppervlak van 1.650 m² (uitgaande van drie woningen met een oprijlaan en een terras aan de achterzijde);
- een indicatieve hoogste grondwaterstand (GHG) van 9,7 meter boven NAP;
- een maaiveldniveau van 10,5 meter boven NAP (gemiddeld maaiveldniveau plangebied);
- een minimale k-waarde van 2,6 m/dag (aangedragen door de gemeente Bernheze).

Aan de hand van deze uitgangspunten is berekend dat bij extreme neerslag (T=10) een berging van 41 m³ benodigd is. Bij een extreme neerslag T=100 bedraagt dit 65 m³. Deze capaciteit zal verdeeld worden over de drie woningen.

Hergebruik van regenwater wordt voornamelijk overwogen bij grootschalige voorzieningen als scholen, kantoorgebouwen en dergelijke. Voor particuliere woningen wordt dit, ook gezien de landelijke ervaringen met grijswatersysteem, niet gestimuleerd. Gelet op de GHG is ondergrondse infiltratie lastig inpasbaar. Uitgangspunt voor onderhavig plan is dan ook om per woning een (eenvoudige) regenwatervoorziening te realiseren in de vorm van een wadi of een vijver. Een dergelijke voorziening wordt afgestemd op de benodigde capaciteit van 41 m³. Indien de leeglooptijd bij een T=10 bui meer is dan 24 uur dan wordt de capaciteit van de voorziening afgestemd op een capaciteit van 65 m³ (bij een T= 100 bui). Vanuit de gemeente Bernheze is de voorkeur uitgesproken om deze voorziening aan de voorzijde van de woning te realiseren. Dit in verband met het beheer en het onderhoud. Daarnaast is het op deze manier mogelijk om bij nood een overloop via maaiveld naar de aanwezige sloot mogelijk maken.

Het geniet de voorkeur om bij nieuwe ontwikkelingen een (verbeterd) gescheiden rioolstelsel aan te leggen op het betreffende perceel, waarbij afstromend hemelwater van schone oppervlakken via een gescheiden hemelwaterstelsel uiteindelijk wordt afgevoerd naar het oppervlaktewater. Het afkoppelen geschiedt met inacht-neming van de daarvoor bij het waterschap geldende richtlijnen waarbij niet geen rechtstreekse geloosd wordt op de leggerwaterloop. Hiermee wordt voorkomen dat schoon hemelwater afgevoerd wordt naar de afvalwater- rioolzuiveringsinstallatie. Als uitgangspunt dient te gelden dat geen gebruik gemaakt wordt van uitlopende materialen zoals zink, koper, zacht PVC en lood.

8.12 Nadere beeldkwaliteit en erfinrichtingsvoorwaarden

Voor de ontwikkeling van de nieuwe Ruimte voor Ruimte woningen op de planlocatie aan de Nistelrodeseweg 53 te Heesch worden de beeldkwaliteit- en erfinrichtingsvoorwaarden zoals opgenomen in deel A van de bestemmingsplantoelichting in acht genomen. Waar hiervan afgeweken wordt, wordt dit hierna aangegeven.

De beoogde Ruimte voor Ruimte woningen worden opgericht op een ruime afstand van de weg, op een afstand van circa 25 meter van de voorste perceelsgrens. Figuur 74 geeft een beeld van de omgeving waarin de nieuwe Ruimte voor Ruimte woningen geprojecteerd zijn.



Figuur 74. Luchtfoto van de omgeving van de planlocatie Nistelrodeseweg 53 Heesch en een beeld van de planlocatie na de beoogde herontwikkeling.

8.13 Bouwtitel Ruimte voor Ruimte

Het bewijsstukkendossier voor de drie bouwtitels Ruimte voor Ruimte behorende bij de planlocatie aan de Nistelrodeseweg 53 te Heesch behoort als bijlage bij onderhavige bestemmingsplantoelichting.

8.14 Conclusies

De beoogde Ruimte voor Ruimte woningen worden op de planlocatie Nistelrodeseweg 53 opgericht, met in acht name van planologische- en milieurandvoorwaarden. De benodigde bouwtitels voor de ontwikkeling van de Ruimte voor Ruimte woningen worden voor vaststelling van het plan door de gemeenteraad als bijlage bij onderhavig bestemmingsplan gevoegd.

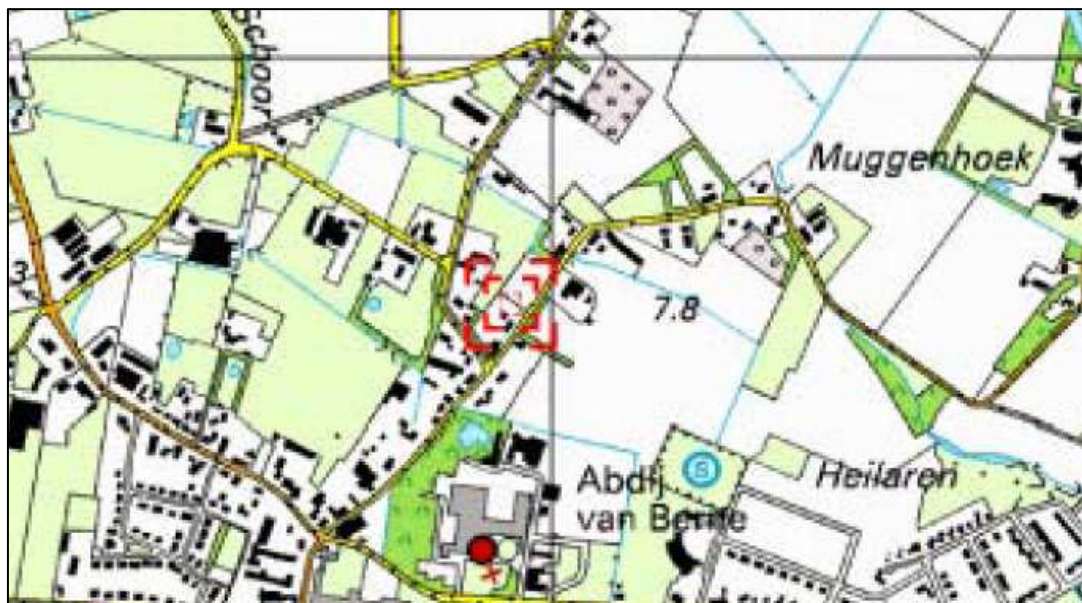
9. NAAST PATER VAN DEN ELSENSTRAAT 1A HEESWIJK -DINTHER

9.1 Inleiding

De familie Jacobs-Van der Linden is initiatiefnemer en eigenaar van de planlocatie naast Pater van den Elsenstraat 1a te Heeswijk-Dinther. Bij schrijven d.d. 17 januari 2011 heeft het College van burgemeester en wethouders principemedewerking verleend voor de ontwikkeling van één Ruimte voor Ruimte woning op de planlocatie gelegen naast de Pater van den Elsenstraat 1A te Heeswijk-Dinther, met inachtneming van de in de principemedewerking opgenomen voorwaarden. Uit de aangeleverde onderzoeken en onderhavig hoofdstuk blijkt dat voldaan wordt aan deze voorwaarden. De haalbaarheidstoets die als basis voor onderhavig hoofdstuk is genomen is opgesteld door BOT Architectuur. Onderhavig hoofdstuk is gebaseerd op deze ruimtelijke onderbouwing en de aangeleverde onderzoeken.

9.2 Huidige situatie in het plangebied

Op de planlocatie aan de Pater van den Elsenstraat, naast de woning aan nummer 1a, wordt een nieuwe Ruimte voor Ruimte woning opgericht. Op deze locatie is thans geen bebouwing aanwezig. Figuur 75 geeft een beeld van de topografische kaart van de planlocatie aan de Pater van den Elsenstraat 1a.



Figuur 75. Topografisch overzicht planlocatie aan de Pater van den Elsenstraat 1a in de omgeving.

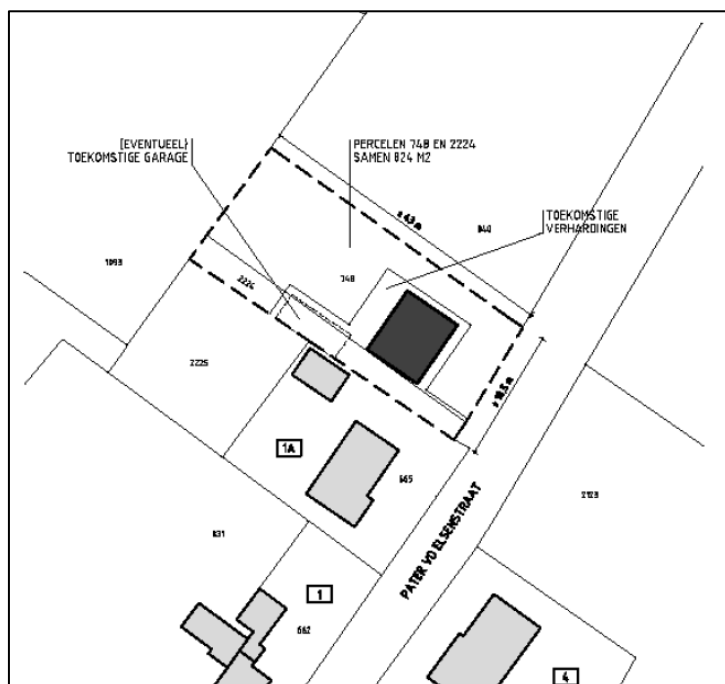
De planlocatie is kadastraal bekend als: gemeente Heeswijk-Dinther, sectie E, nummers 748 en 2224. Figuur 76 geeft de kadastrale kaart voor de planlocatie aan de Pater van den Elsenstraat 1a te Heeswijk-Dinther weer.



Figuur 76. Kadastraal overzicht planlocatie aan de Pater van den Elsenstraat 1a te Heeswijk-Dinther.

9.3 Beoogde situatie in het plangebied

Op de planlocatie wordt één nieuwe Ruimte voor Ruimte woning toegevoegd. Figuur 77 geeft een beeld van de planlocatie (naast) Pater van den Elsenstraat 1a na de beoogde herontwikkeling.



Figuur 77. Beoogde situatie planlocatie (naast) Pater van den Elsenstraat 1a na de beoogde herontwikkeling.

9.4 Bodemkwaliteit

Door Lankelma Ingenieursbureau is een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd, volgens de norm NEN-5740. Het doel van het onderzoek is de in het kader van de Woningwet en de hieraan gerelateerde gemeentelijke bouwverordening opgelegde verplichting tot het, middels een steekproef, vaststellen van de actuele bodemkwaliteit ter plaatse. Het onderzoeksrapport d.d. 15 maart 2011 met rapportnummer 65154 behoort als bijlage bij onderhavige bestemmingsplantoelichting. De conclusies en aanbevelingen uit dit onderzoeksrapport zijn hieronder samengevat opgenomen.

“In zowel de grond als het grondwater vindt geen overschrijding plaats van de streefwaarde/achtergrondwaarden, waardoor de onderzoekshypothese ‘onverdacht’ dient te worden aanvaard. Er bestaat uit bodemkwaliteitsoogpunt geen beperkingen ten aanzien van de geplande nieuwbouw. De gemeente is in deze echter het bevoegd gezag. “

9.5 Wegverkeerslawaaï

Door M&A Milieuadviesbureau BV is een akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï uitgevoerd. Dit onderzoek d.d. 2 mei 2011 met rapportnummer 211-HPE-wl-v1 behoort als bijlage bij onderhavige bestemmingsplantoelichting. De conclusies uit het onderzoek zijn hieronder (samengevat) opgenomen.

“Aan de hand van de verkeersgegevens zijn de geluidbelastingen bepaald ten gevolge van de Pater van den Elsenstraat en de Meerstraat. De berekeningen zijn uitgevoerd op waarneemhoogten van 1,5 en 5,0 en 7,5 meter, welke hoogten als maatgevend beschouwd kunnen worden voor de begane grond en de eerste en tweede verdieping. De berekeningen zijn uitgevoerd volgens Standaard Rekenmethode II van het Reken en Meetvoorschrift Verkeerslawaaï (2006) en hiervoor is gebruik gemaakt van het computerprogramma van DGMR (Geomilieu V1.81).

De voorkeursgrenswaarde voor wegverkeerslawaaï bedraagt bij nieuwbouw van woningen 48 dB. Verder is conform de Wet geluidhinder, Afdeling 2 “Maatregelen met betrekking tot nieuwe situaties in zones” bij aanwezige wegen en nog niet geprojecteerde woningen (in buitenstedelijk gebied) onder bepaalde voorwaarden een ontheffing tot maximaal 53 dB mogelijk. Uit de berekeningsresultaten blijkt dat ten gevolge van het wegverkeer op de Pater van den Elsenstraat de voorkeursgrenswaarde van 48 dB ter plaatse van de nieuwe woning met maximaal 3 dB wordt overschreden op de voorgevel. Maatregelen aan de bron (bijvoorbeeld geluidreducerend asfalt) of in de overdrachtsweg (geluidwal- of scherm) zijn vanwege financiële en stedenbouwkundige redenen niet reëel. Daarom kan een hogere waarde worden aangevraagd bij de gemeente Bernheze.

Aan de hand van de gecumuleerde geluidbelasting (maximaal 56 dB op de voorgevel) kan ten tijde van de bouwaanvraag de totale gevelwering bepaald worden.”

9.6 Externe veiligheid

In het Besluit externe veiligheid inrichtingen zijn milieukwaliteitseisen op het gebied van externe veiligheid geformuleerd. Dit besluit heeft tot doel de risico's waaraan burgers in de leefomgeving worden blootgesteld door activiteiten met gevaarlijke stoffen in inrichtingen tot een aanvaardbaar minimum te beperken. In de directe omgeving van het plangebied zijn geen bedrijven gelegen die vanwege de opslag van gevaarlijke stoffen vallen onder het Besluit externe veiligheid inrichtingen. De gemeente Bernheze kent op haar eigen wegennet verder geen aangewezen routes voor het vervoeren van gevaarlijke stoffen. Figuur 78 betreft een uitsnede van de risicokaart externe veiligheid van de provincie Noord-Brabant waarop de planlocatie gelegen aan de Pater van den Elsenstraat is weergegeven.



Figuur 78. Uitsnede risicokaart externe veiligheid van de provincie Noord-Brabant waarop de planlocatie aan de Pater van den Elsenstraat is aangeduid.

Gezien bovenstaand is aanvullend onderzoek met betrekking tot de externe veiligheid niet noodzakelijk.

9.7 Bedrijven en milieuzonering

Bij de planontwikkeling dient rekening te worden gehouden met milieuzoneringen van bestaande bedrijven om zodoende de kwaliteit van het leefmilieu te handhaven en te bevorderen. Bij de milieuzonering wordt gebruik gemaakt van de door de Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG) opgestelde Lijst van Bedrijfsactiviteiten uit de handreiking "Bedrijven en milieuzonering". Hierin wordt per bedrijfsoort aangegeven welke milieu-invloed (in de vorm van geur, stof, geluid en gevaar) hiervan kan uitgaan en welke indicatieve afstand hierbij (minimaal) in acht genomen dient te worden.

In de nabije omgeving van de planlocatie (naast) Pater van den Elsenstraat 1a te Heeswijk-Dinther zijn verder geen (reguliere) bedrijven gelegen. Het meest nabijgelegen bedrijf betreft Search Ingenieursbureau BV aan de Meerstraat 7, gelegen op een afstand van circa 280 meter van de planlocatie aan de Pater van den Elsenstraat. Het planvoornemen ondervindt daardoor geen hinder van bedrijfsactiviteiten. Omgekeerd geldt tevens dat het planvoornemen geen nadelige invloed uitoefent op bedrijven in de directe omgeving.

9.8 Toets aan Wet geurhinder en veehouderij

Door Amitec is een geuronderzoek uitgevoerd ten behoeve van de ontwikkeling van een woning op de planlocatie. Dit geuronderzoek d.d. 26 mei 2011 met rapportnummer 11.910-GEUR.02 is hieronder samengevat opgenomen.

De planlocatie bevindt zich in het gebied “Extensiveringsgebied rond kernen, inclusief nieuwe woongebieden, exclusief nieuwe bedrijfsterreinen; bestaande bedrijventerreinen; groot recreatieterrein”. De geurnorm voor dit gebied is door de gemeenteraad van de gemeente Bernheze in artikel 3 van de geurverordening vastgesteld op maximaal 8 oue/m³ lucht.

Uit onderzoek blijkt dat de gemiddelde achtergrondbelasting voor de planlocatie 4,4 oue/m³ bedraagt. Dit betekent dat het percentage geurgehinderden in een concentratiegebied 7% bedraagt. De individuele veehouderij, welke de grootste geurbelasting op de planlocatie veroorzaakt met behulp van de worst-case scenario. Hieruit blijkt dat de veehouderij aan de Muggenhoek 9 de grootste geurbelasting veroorzaakt. De gemiddelde geurbelasting langs de contouren van de deellocaties bedraagt 3,2 oue/m³. Dit betekent dat het percentage geurgehinderde in een concentratiegebied 9% bedraagt.

Geurhinder vormt geen belemmering voor het oprichten van een Ruimte voor Ruimte woning aan de Pater van den Elsenstraat 1a te Heeswijk-Dinther.”

9.9 Flora en fauna waarden

In bestemmingsplannen mogen geen mogelijkheden worden geboden voor ruimtelijke ontwikkelingen waarvan op voorhand redelijkerwijs kan worden ingezien dat in het kader van de Flora- en faunawet geen ontheffing zal worden verleend. Daarnaast dient rekening gehouden te worden met gebiedsbescherming. Deze bescherming geschiedt op basis van de Natuur- beschermingswet 1998. Sinds 2005 zijn hierin ook alle Vogelrichtlijn- en Habitatrichtlijn gebieden opgenomen. Deze paragraaf betreft een quickscan naar de binnen het plangebied aanwezige natuurwaarden en de bescherming van de waarden.

Ten aanzien van het onderhavige plan moeten de volgende vragen worden beantwoord.

1. Zijn er mogelijk beschermde planten of dieren in het studiegebied aanwezig, en zo ja, welke?
2. Kunnen er verboden handelingen vanwege de Flora- en faunawet optreden op deze soorten ten gevolge van de uitvoering van het project?
3. Is het mogelijk deze verboden handelingen te voorkomen door het treffen van (beschermende) maatregelen?
4. Is het noodzakelijk een nader onderzoek uit te voeren en een ontheffing aan te vragen?

Ad 1.

De planlocatie aan de Pater van den Elsenstraat ligt binnen één kilometerhok (bron: natuurloket) waarvoor gegevens beschikbaar zijn over de gehele verspreiding van beschermde soorten. In figuur 79 is de tabel uit het Natuurloket opgenomen.

Soortgroep	Flora en faunawet		Habitatrichtlijn	Rode Lijst
	Vrijstelling	Beschermde		
Vaatplanten	1	-	-	-
Amfibieën	2	1	1	-
Dagvlinder	-	-	-	3

Figuur 79. Tabel Natuurloket over voorkomen beschermde soorten.

ad 2.

Voorliggend plan omvat de realisatie van een nieuwe woning. Een groot deel van het perceel zal in gebruik blijven als tuin. Verboden handelingen die mogelijk op zouden kunnen treden is het verstoren van broedende vogels in de tuin.

ad 3.

Er is geen ontheffing mogelijk voor het verstoren van eventuele broedplaatsen van vogels. Om te voorkomen dat broedende vogels worden gestoord zullen (voorbereidende) werkzaamheden buiten het broedseizoen (dat loopt van half maart tot half juli) plaatsvinden.

ad 4.

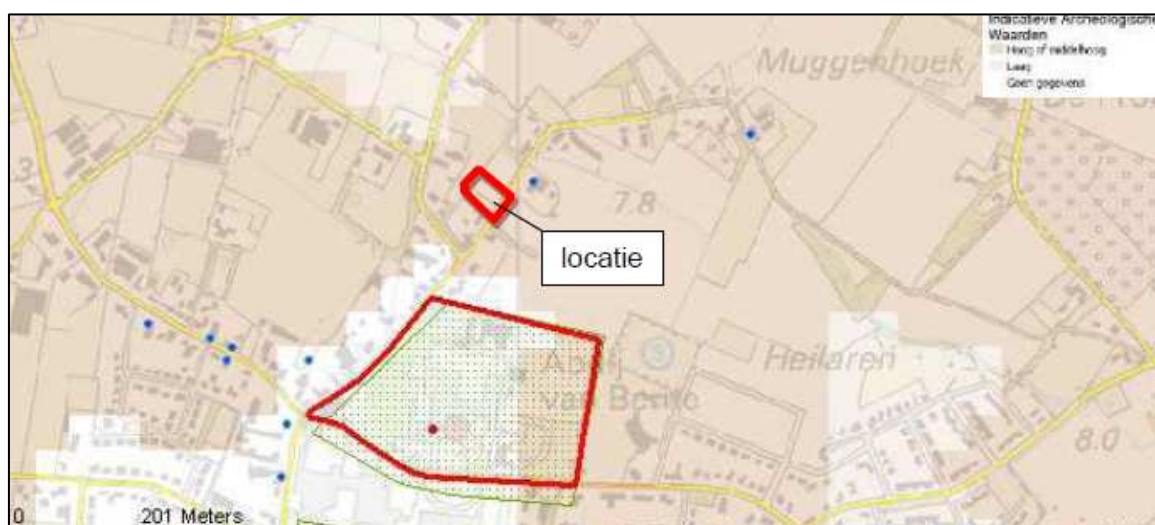
Uit het voorgaande blijkt dat er geen verboden handelingen worden uitgevoerd. Een nader onderzoek alsmede ontheffing van de Flora- en faunawet zijn derhalve niet nodig.

Derhalve kan geconcludeerd worden dat er ten aanzien van de uitvoerbaarheid van de voorgestane plannen, geen belemmeringen vanuit de actuele natuurwetgeving te verwachten zijn.

9.10 Archeologische waarden

Archeologie

Bij de opstelling en de uitvoering van ruimtelijke plannen moet rekening gehouden worden met bekende archeologische waarden. De planlocatie aan de Pater van den Elsenstraat is op de Cultuurhistorische Waardenkaart van de provincie Noord-Brabant aangeduid als zijnde een locatie met een (middel)hoge verwachtingswaarde. Hierdoor bestaat de kans op het aantreffen van archeologische waarden. Figuur 80 betreft een uitsnede van de Cultuurhistorische Waardenkaart van de provincie Noord-Brabant voor de planlocatie aan de Pater van den Elsenstraat en omgeving.



Figuur 80. Uitsnede voor de Cultuurhistorische waardenkaart voor de planlocatie en de omgeving.

De gemeente heeft ten aanzien hiervan nog geen eigen beleid opgesteld en sluit derhalve aan bij het landelijke beleid. Dit beleid is verwoord in de op 1 september 2007 in werking getreden Wet op de Archeologische Monumentenzorg. In deze wet is onder meer opgenomen dat voor bouwwerkzaamheden met een oppervlakte van meer dan 100 m² en gelegen binnen een hoge of middelhoge archeologische verwachtingswaarde een archeologisch onderzoek moet worden uitgevoerd. Echter zijn, in het recente verleden, in de directe omgeving van het perceel verschillende bodemroerende activiteiten geweest, zijnde:

- nieuwbouw woning aan de Pater van den Elsenstraat 2a;
- herbouw woning aan de Pater van den Elsenstraat 4 en
- nieuwbouw woning (saneren agrarisch bedrijf) aan de Pater van den Elsenstraat 8.

Hierbij zijn geen archeologische indicatoren aangetroffen. De verwachting is dan ook dat bij de bouwwerkzaamheden op betreffend perceel ook geen indicatoren zullen worden aangetroffen. Het is echter aan de gemeente om te bepalen of hiervoor het uitvoeren van archeologisch onderzoek noodzakelijk wordt geacht. Gezien bovenstaande is er op dit moment geen reden om verdere archeologische begeleiding of nader archeologisch onderzoek te verrichten. Als er tijdens de ontgravingen eventueel toch archeologische indicatoren worden aangetroffen zal gehandeld worden volgens de actuele wetgeving hieromtrent

Cultuurhistorie

In het plangebied zelf zijn geen Rijksmonumenten of gebouwen gelegen die zijn opgenomen in het Monumenten Inventarisatie Project (MIP) aanwezig. Ten zuidoosten van de Pater van den Elsenstraat ligt de Abdij van Berne in een gebied dat wordt gekenmerkt door een kloostercomplex en een parkachtige tuin met elementen in een Engelse Landschapsstijl. Van oudsher vormt de Meerstraat aan noordwestelijke zijde de grens van dit gebied (bron website Abdij van Berne). De bouw van de woning op de locatie beïnvloedt deze waarde niet. Onderhavig plan leidt niet tot aantasting van de waarden en vormt geen planologische belemmering voor het plan.

9.11 Waterparagraaf

De planlocatie aan de Pater van den Elsenstraat 1a ligt binnen het beheergebied van Waterschap Aa en Maas. De bodemkundige hoofdeenheid, volgens de wateratlas van de provincie Noord-Brabant, is 'Beekdallandschap; matig voedselrijk en vochtig tot nat' direct omgeven door 'Eerdgronden; voedselrijk en vochtig tot droog'. De gemiddelde hoogste grondwaterstand op deze locatie is volgens deze atlas 0,6 m-mv. Bij ruimtelijke ontwikkelingen, waaronder ver- en nieuwbouwplannen, hanteert het waterschap een aantal uitgangspunten ten aanzien van het duurzaam omgaan met water, die van belang zijn als vertrekpunt van het overleg tussen initiatiefnemer en waterbeheerder.

Bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen dient de initiatiefnemer hier invulling aan te geven:

1. Wateroverlastvrij bestemmen;
2. Gescheiden houden van vuil water en schoon hemelwater;
3. Doorlopen van de afwegingsstappen: "hergebruik–infiltratie–buffering–afvoer";
4. Hydrologisch neutraal ontwikkelen;
5. Water als kans;
6. Meervoudig ruimtegebruik;
7. Voorkomen van vervuiling;
8. Waterschapsbelangen.

Een van deze uitgangspunten is dat iedere ruimtelijke ontwikkeling moet voldoen aan het principe van 'Hydrologisch neutraal ontwikkelen'. Dit betekent dat de volledige toename aan verharding op de planlocatie dient te worden gecompenseerd. De te bergen hoeveelheid water wordt berekend voor een T=10+10% neerslagsituatie middels de HNO-tool. Daarbij geldt dat in een T=100+10% geen schade mag ontstaan.

Binnen het plangebied zal de verharding toenemen met in totaal circa 345 m². Deze verharding is opgebouwd uit de volgende verharde oppervlakken:

- nieuwe woning 85 m²;
- (toekomstige) garage 40 m²;
- aan te leggen bestratingen 220 m²

Het bouwplan is zo ingericht dat hemelwater, via een ondergronds buizenstelsel, naar een infiltratievoorziening achter op het perceel stroomt en later vertraagd wordt afgevoerd naar oppervlaktewater. Waarbij opgemerkt dient te worden dat deze vertraagde afvoer de voor dit gebied vastgestelde norm van 0,67 l/s/ha niet mag overschrijden. Uit de berekening blijkt dat een infiltratiebuffer van 8 m³ (berging bij extreme neerslag T=10 jaar) aangelegd dient te worden op eigen perceel. Dit zal geschieden door middel van een grindkoffer. Deze zal worden voorzien van een overstort, welke, indien mogelijk, ook op het oppervlakte water zal worden geloosd. In het kader van deze watertoets is overleg geweest met de waterbeheerder (mevr. L. de Theije van Waterschap Aa en Maas) waarbij bovenstaande is besproken.

9.12 Nadere beeldkwaliteit en erfinrichtingsvoorwaarden

Voor de ontwikkeling van de nieuwe woning dienen de beeldkwaliteit- en erfinrichtingsvoorwaarden zoals opgenomen in deel A van de bestemmingsplantoelichting. In acht genomen.

9.13 Bouwtitel Ruimte voor Ruimte

Het bewijsstukkendossier voor de benodigde bouwtitel Ruimte voor Ruimte behorende bij de planlocatie aan de Pater van den Elsenstraat 1a behoort als bijlage bij onderhavige bestemmingsplantoelichting.

9.14 Conclusies

De beoogde Ruimte voor Ruimte woning wordt op de planlocatie opgericht, met in acht name van planologische- en milieurandvoorwaarden. De benodigde bouwtitel voor de ontwikkeling van de Ruimte voor Ruimte woning wordt voor vaststelling van het plan door de gemeenteraad als bijlage bij onderhavig bestemmingsplan gevoegd.

10. WATERSTEEG 1 VORSTENBOSCH

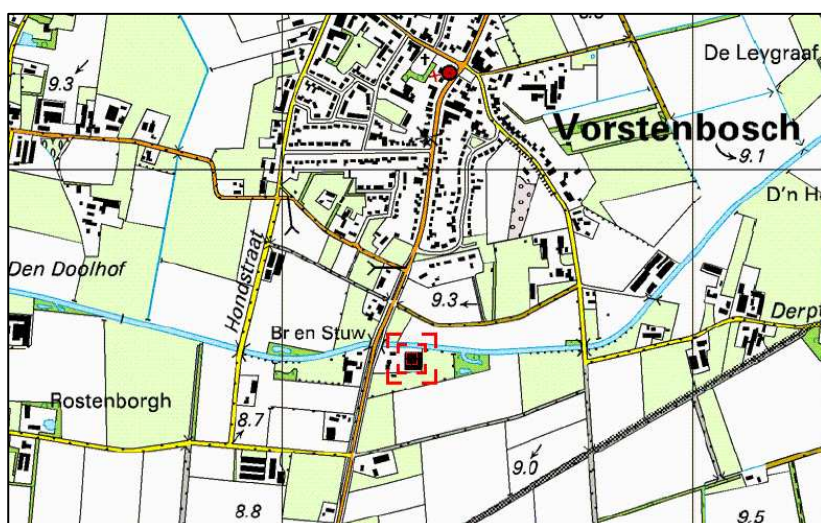
10.1 Inleiding

De heer M. van Erp is initiatiefnemer en eigenaar van de planlocatie Watersteeg 1 te Vorstenbosch. Bij schrijven d.d. 20 januari 2011 heeft het College van burgemeester en wethouders principemedewerking verleend voor de ontwikkeling van twee Ruimte voor Ruimte woningen op de planlocatie gelegen aan de Watersteeg 1 te Vorstenbosch, met inachtneming van de in de principemedewerking opgenomen voorwaarden. Uit de aangeleverde onderzoeken en onderhavig hoofdstuk blijkt dat voldaan wordt aan deze voorwaarden. De haalbaarheidstoets die als basis voor onderhavig hoofdstuk is genomen is opgesteld door ZLTO.

10.2 Huidige situatie in het plangebied

Op de planlocatie aan de Watersteeg 1 te Vorstenbosch is een agrarisch bedrijf gevestigd, een kalverhouderij. Op de locatie zijn twee kalverenstallen aanwezig met een oppervlakte van ieder 855 m². Verder is er op het perceel een bedrijfswoning met aangebouwde garage/berging en en loods van circa 120 m². Aan de noordzijde van het perceel staat een transformatorhuis. Het perceel heeft een oppervlakte van circa 2 hectare. De locatie is gesitueerd binnen het 'Bestemmingsplan Buitengebied 1998' van de gemeente Bernheze (vastgesteld 19-11-1998, goedgekeurd ged. 29-6-1999, in werking 27-4-2000). De omgeving is bestemd als 'agrarisch gebied'. De locatie is voorzien van de medebestemming 'agrarische bedrijfsdoeleinden' en beschikt over een agrarisch bouwblok van circa één hectare. De Leijgraaf is aangeduid als ecologische verbindingszone.

De locatie is gelegen op een afstand van circa 200 meter van de bebouwde kom van Vorstenbosch. Figuur 81 geeft een beeld van de ligging van de planlocatie ten opzichte van de kern Vorstenbosch.



Figuur 81. Topografisch overzicht planlocatie aan de Watersteeg 1 te Vorstenbosch.

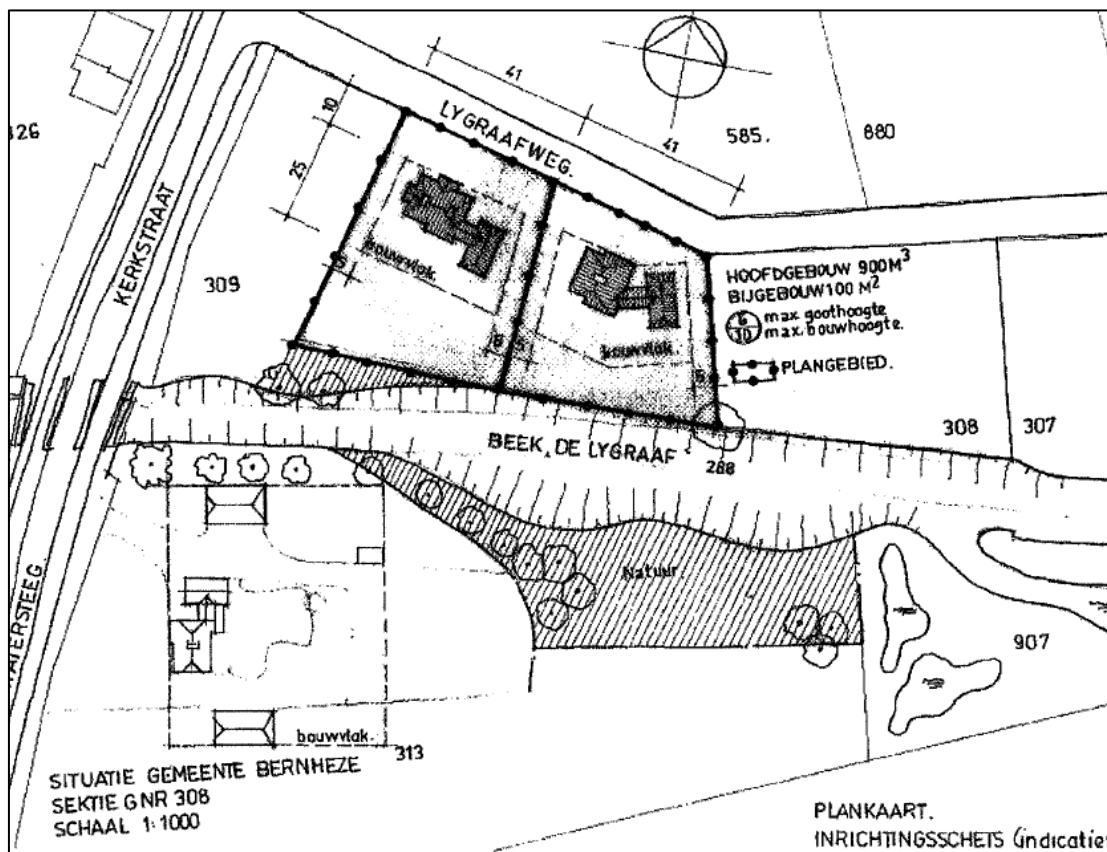
De locatie is kadastraal bekend als: gemeente Nistelrode, sectie G, nummer 308 (locatie voor de beoogde woningen) en nummer 313 (de locatie aan de Watersteeg 1 te Vorstenbosch). Figuur 82 geeft de kadastrale situatie op de planlocatie weer.



Figuur 82. Kadastraal overzicht planlocatie gelegen aan de Watersteeg 1 te Vorstenbosch.

10.3 Beoogde situatie in het plangebied

In samenhang met de sanering van de kalverenhouderij gelegen aan de Watersteeg 1 te Vorstenbosch, worden twee Ruimte voor Ruimte woningen ontwikkeld in de nabijheid van dit plangebied, aan de Leijgraafweg ongenummerd. De woningen worden ontwikkeld op bouwkavels met een oppervlakte van circa 2.000–2.500 m². Tevens wordt nieuwe natuur ontwikkeld in het beekdal van de Leijgraaf. Figuur 83 geeft een beeld van de planlocatie na de beoogde herontwikkeling.



Figuur 83. Inrichtingsschets van de planlocatie aan de Watersteeg 1 na de beoogde herontwikkeling.

10.4 Bodemkwaliteit

Op voorhand is enige vorm van bodemverontreiniging ter plaatse van de nieuwe woningen niet uit te sluiten. Nader verkennend bodemonderzoek ter plaatse van de beoogde locatie voor woningbouw, moet hier uitsluitsel overgeven. In het kader van de procedure voor de omgevingsvergunning(en) zal nader onderzoek gedaan worden naar de milieuhygiënische geschiktheid van de bodem voor woningbouw. Het bodemonderzoek (conform NEN 5725 en NEN 5740) zal moeten uitwijzen dat ter plaatse milieuhygiënisch geen belemmeringen voor woningbouw aanwezig zijn. Dit om vast te stellen of de bodem op onderhavige planlocatie geschikt is voor het beoogde gebruik. In het kader van het historisch vooronderzoek is gebleken dat de bouwlocatie als onverdacht kan worden beschouwd.

10.5 Wegverkeerslawaaï

De nieuwe woningen worden geprojecteerd binnen een 30 kilometerzone. Een 30 kilometerzone is niet zoneplichtig. Een akoestisch onderzoek is derhalve niet noodzakelijk.

10.6 Externe veiligheid

Volgens de Risicokaart van de provincie bevinden zich in de omgeving geen objecten of terreinen met een extern veiligheidsrisico die belemmering vormen voor de oprichting van woningen. In de omgeving van de beoogde locatie voor woningbouw zijn evenmin inlichtingen die vallen onder de werkingssfeer van het Besluit externe veiligheid inrichtingen (BEVI) of gevaarlijke transporten. De ontsluiting van de woningen zal plaatsvinden via de bestaande wegen. Gezien de verkeersluwte en de zichtbaarheid doen zich geen verkeersonveilige situaties voor.

10.7 Bedrijven en milieuzonering

Om tussen bedrijven en woningen een goede ruimtelijke afstemming te maken wordt in de ruimtelijke ordening veelal een milieuzonering gehanteerd. Deze dient er voor te zorgen dat door het in acht nemen van voldoende afstand tussen bedrijven en gevoelige objecten (zoals woningen), geen overlast, hinder of schade ontstaat. Deze ruimtelijke zonering is gebaseerd op het in acht nemen van voldoende fysieke afstand. Afhankelijk van het bedrijfstype en sector gelden verschillende afstanden. Navraag bij de gemeente door de adviseur van de initiatiefnemer heeft geleerd dat de locatie niet is gesitueerd binnen de hindercirkel van bedrijven.

10.8 Toets aan Wet geurhinder en veehouderij

Voor herontwikkeling van het plangebied in het kader van de regeling Ruimte voor Ruimte is door ZLTO Advies een geuronderzoek uitgevoerd. Dit geuronderzoek d.d. 29 december 2009, behoort als bijlage bij onderhavige bestemmingsplantoelichting. De conclusies uit dit onderzoek zijn hieronder opgenomen.

“De woningen zijn in het agrarische buitengebied gelegen. Ze liggen meer dan 50 meter van een agrarisch bedrijf van derden en voldoen daarmee aan de in de wet gestelde afstandscriteria. De achtergrondbelasting is minder dan 5 OUe/m³. Dat is lager dan in de gemeentelijke geurverordening voor het betreffende gebied is vastgesteld. Deze norm is gesteld op 14 OUe/m³. Er zijn geen andere overheersende geurbronnen in de omgeving bekend. De geurhinder van agrarische bedrijven wordt daarmee als bepalend beschouwd. Gelet op de richtlijn van de GGD voor geurhinder en het gemeentelijk beleid, kan gesproken worden van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat ter plaatse van de nieuwe woningen.”

10.9 Flora en fauna waarden

Met betrekking tot gebiedsbescherming is van belang de situering ten opzichte van beschermde gebieden (Vogel- en Habitatrichtlijngebieden en Natura2000 gebieden). In de directe omgeving liggen geen gebieden met een dergelijke beschermde status. De Leijgraaf is aangemerkt als een ecologische verbindingszone. Met dit plan wordt hieraan invulling gegeven door de beek als zodanig in te richten door middel van taludverflauwing en het aanbrengen van begeleidende beplanting.

De soortenbescherming is in Nederland geregeld in de Flora- en Faunawet. De planlocatie aan de Watersteeg 1 is gelegen in het agrarische buitengebied, bij het beekdal van de Leijgraaf. De planlocatie aan de Watersteeg 1 is momenteel in agrarisch gebruik en is bebouwd met stallen. De locatie waar de twee nieuwe woningen komen is onbebouwd. In de omgeving is laanbeplanting en zijn houtwallen aanwezig. Er zijn inventarisatiegegevens beschikbaar van het Natuurloket (km vak X:166-Y:406). Uit deze gegevens blijkt het volgende.

- Vaatplanten: uit de gegevens van het Natuurloket blijkt dat er twee beschermde plantensoorten voorkomen in het betreffende kilometervak die beschermd zijn volgens beschermingsniveau 1. Aangezien de gronden waar de nieuwe woningen gebouwd worden intensief agrarisch gebruikt worden kan er van uit gegaan worden dat in het plangebied zelf zich geen beschermde planten bevinden.
- Zoogdieren: in het plangebied leven en foerageren waarschijnlijk een aantal algemeen beschermde soorten zoals Veldmuis, Egel, Mol. Voor deze soorten is geen ontheffing nodig op grond van artikel 75 van de Flora en faunawet. De aanwezigheid van verblijfplaatsen voor vleermuizen is niet waarschijnlijk vanwege het ontbreken van geschikte bebouwing in het plangebied. De te slopen kalverenstallen lenen zich niet voor vleermuizen omdat deze open zijn. Vanwege de tochtgevoeligheid van vleermuizen zullen deze dieren hier niet nestelen.
- Vogels: in en rond het plangebied zullen waarschijnlijk een aantal broedvogels voorkomen. Alle in Nederland voorkomende vogelsoorten zijn wettelijk beschermd. Vanwege het ontbreken van een gedragscode vallen alle vogelsoorten onder beschermingsniveau 3. Bij de planontwikkeling dient derhalve rekening te worden gehouden met de aanwezigheid van beschermde broedvogels.
- Amfibieën, reptielen en vissen: er is één waarneming bekend van deze soorten. De aanwezigheid van algemeen beschermde soorten in het plangebied zoals de Gewone Pad is echter niet uitgesloten. Hiervoor is geen ontheffing nodig op grond van artikel 75 van de Flora en faunawet.
- Overige diersoorten: de aanwezigheid van beschermde ongewervelde diersoorten is onwaarschijnlijk vanwege het ontbreken van geschikt leefgebied.

Er heeft een terreinbezoek plaatsgevonden waarbij de in het plangebied aanwezige biotopen globaal zijn beoordeeld op hun potentiële ecologische waarde. Het plangebied bestaat uit weiland dat intensief agrarisch wordt gebruikt. Buiten de algemene voorkomende natuurwaarden heeft het gebied geen specifieke ecologische betekenis. Dit geldt ook voor de te saneren locatie Watersteeg 1. Om de bouw van de woningen mogelijk te maken zullen er grondwerkzaamheden worden uitgevoerd ten behoeve van de fundering van en bouw- en inrichtingswerkzaamheden. De eventueel aanwezige biotopen ter plaatse zullen daarbij geheel worden vernietigd. Op basis van de inventarisatie kan echter geconcludeerd worden dat de kans op aanwezigheid van beschermde soorten gering is en dat de geplande werkzaamheden geen verboden handelingen inhouden als bedoeld in de Flora- en faunawet of dat daarvoor de algemene vrijstelling voor de Flora- en Faunawet van toepassing is.

De bouw van de woningen vindt plaats op agrarisch cultuurland dat intensief gebruikt wordt. Een nader onderzoek omtrent flora en fauna met betrekking tot soortenbescherming wordt dan ook niet noodzakelijk geacht. Met het plan wordt bijgedragen aan het herstel van het oorspronkelijke karakter van het beekdal. Op de eerste plaats door de sloop van agrarische bedrijfsgebouwen die detoneren met het beekdallandschap, zowel naar grootte als naar situering. Door de woningen landschappelijk in te passen wordt bijgedragen aan de versterking van de ruimtelijke kwaliteit ter

plaats. De inrichting van de Leijgraaf als ecologische verbindingszone draagt bij aan de versterking en herstel van de natuurlijke en landschappelijke waarden.

10.10 Archeologische waarden

De omgeving van de planlocatie Watersteeg 1 is volgens de Cultuurhistorische Waardenkaart van de Provincie Noord-Brabant gelegen binnen een gebied zonder historisch-geografische waarden. De cultuurhistorische waarden van de omgeving worden als gevolg van het plan niet aangetast. Door de sloop van de stallen en het herstel van de ecologische functie van de Leijgraaf verbetert de landschappelijke kwaliteit ter plaats. Op de Indicatieve Kaart Archeologische Waarden, een onderdeel van de Cultuurhistorische Waardenkaart, is de omgeving aangeduid als een gebied met een lage indicatieve archeologische verwachtingswaarde. In de omgeving liggen geen beschermde archeologische monumenten. Gezien deze aanduidingen is een archeologisch vooronderzoek niet noodzakelijk.

10.11 Waterparagraaf

Aan de Watersteeg 1 in Vorstenbosch is momenteel een kalverhouderij gevestigd. Deze wordt gesaneerd en de stallen worden gesloopt. Hiermee neemt het verhard oppervlakte af met circa 2.000 m² (circa 1.700 m² stallen en 300 m² erfverharding). In ruil hiervoor worden aan de Leijgraafweg twee woningen gebouwd, dit leidt tot een toename van oppervlakteverharding van circa 250 m² per woning (woning, bijgebouwen, erf). Ook wordt grond aan het waterschap overgedragen voor de inrichting van de Leijgraaf als ecologische verbindingszone. Hierover is met het waterschap overeenstemming bereikt.

Voor dit plan is een waterparagraaf opgesteld ten behoeve van de te voeren procedure om de beoogde ontwikkeling planologisch mogelijk te maken. Bij deze waterparagraaf is een situatieschets bijgevoegd waarop alle relevante informatie is ingetekend. Voor alle waterhuishoudkundige maatregelen geldt dat een Keurontheffing aangevraagd zal worden bij Waterschap Aa en Maas.

De omgeving Watersteeg is gelegen binnen het stroom- en afwateringsgebied van de Aa (Waterschap Aa en Maas). De Leijgraaf is de belangrijkste watergang (leggerwaterloop) in de omgeving. Rondom het perceel liggen diverse sloten en greppels die niet zijn opgenomen op de legger van het Waterschap. De locatie is gesitueerd in intermediair gebied. Dit is een gebied dat geen uitgesproken kwel- of infiltratiegebied is. De locatie is gelegen op zandgrond (bodemtype pZG21). Het grondwater zit redelijk diep in deze bodems. Het gebied heeft grondwatertrap VII. Dit houdt in dat de gemiddeld hoogste grondwaterstand (GHG) ter plaatse 100-120 cm beneden maaiveld ligt. Grondwaterbeschermingsgebieden zijn in de directe omgeving niet aanwezig. De locatie is aangesloten op het drukrioleringsstelsel, een gemengd stelsel.

Het beleid van het Waterschap Aa en Maas is gericht op duurzaam omgaan met water. Voor nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen hanteert het waterschap de volgende acht beleidsuitgangspunten om te komen tot het duurzaam omgaan met water:

- scheiding van vuil water en schoon hemelwater:

- doorlopen van afwegingsstappen 'hergebruik-infiltratie-buffering-afvoer':
- hydrologisch neutraal ontwikkelen
- water als kans
- meervoudig ruimtegebruik
- voorkomen vervuiling
- wateroverlastvrij bestemmen
- waterschapsbelangen.

De uitwerking van deze beleidsuitgangspunten komt hierna aan de orde.

scheiding van vuil en schoon hemelwater:

Huidige situatie: het hemelwater dat op daken en erfverharding valt wordt afgevoerd via kolkjes en via rechtstreekse afvloeiing naar de bermsloot langs de Watersteeg. Ter plaatse waar de nieuwe woningen gebouwd gaan worden is nu onbebouwd weiland. Het water dat hier valt dringt rechtstreeks de bodem in.

Toekomstige situatie: het schone hemelwater dat op de daken valt van de nieuwe woningen wordt afgekoppeld en gescheiden opgevangen en afgevoerd naar een nieuw te realiseren bergingsvoorziening. Er verdwijnt van het dakoppervlak van de nieuwe woningen geen schoon hemelwater in het riool. Het water dat op de erfverharding valt vloeit af via kolkjes richting sloot aan de Watersteeg, zoals in de huidige situatie.

Hergebruik-infiltreren-bergen-afvoeren:

Hergebruik van hemelwater, buiten het gebruik van bijvoorbeeld een regenton, is lastig te realiseren bij een woning. Gezien de hydrologische situatie ter plaatse (beekdal) is infiltratie van schoon hemelwater geen reële optie. Opvang van het schone hemelwater en dit bergen en gedoseerd afvoeren is de enige reële optie ter plaatse.

hydrologisch neutraal ontwikkelen:

Nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen dienen zich hydrologisch neutraal te voltrekken. Toename van verhard oppervlak dient daarom gecompenseerd te worden in de vorm van retentie. In dit geval is er echter sprake van afname van verhard oppervlak door de sloop van de stallen en erfverharding (2000 m²). De toename van verhard oppervlak in de vorm van de nieuwe woning, bijgebouwen en erfverharding is beperkt (circa 500 m²). Per saldo neemt de hoeveelheid verhard oppervlak dus af, waardoor er sprake is van een hydrologisch positieve ontwikkeling. Daarom worden er voor dit plan geen eisen gesteld aan retentie.

Water als kans/meervoudig ruimtegebruik:

Gezien de beperkte omvang van het plan en het perceel zijn er geen mogelijkheden om, buiten de buffering van water, andere functies te ontwikkelen of combineren met de waterfunctie.

Voorkomen vervuiling:

Verder is van belang dat bij de uiteindelijke uitvoering van de bouwplannen aandacht besteed zal worden aan het materiaalgebruik. Dit ter bescherming van de bodem en het grond- en oppervlaktewatersysteem. Daarom dient gebruik gemaakt te worden van bouwmaterialen die niet uitlogen of uitspoelen. In het kader van de ruimtelijke ordeningsprocedure zijn dergelijke zaken echter niet te regelen. Dit dient via de bouwvergunningprocedure gedaan te worden.

Wateroverlastvrij bestemmen:

Gezien de ligging van het perceel op zandgrond en de grondwaterstanden valt de locatie niet in een mogelijk overstromingsgebied. Wateroverlast is dan ook niet aannemelijk.

Waterschapsbelangen:

In het Reconstructieplan is het beekdal van de Leigraaf aangeduid als ecologische verbindingszone. In het plan is opgenomen dat de gronden langs de Leijgraaf overgedragen worden aan het waterschap zodat deze als ecologische verbindingszone ingericht kunnen worden.

Met het plan voor de nieuwbouw van de woningen kan voldaan worden aan de uitgangspunten van het waterschap voor duurzaam omgaan met water door de aanleg van een buffersloot waarop het schone hemelwater geloosd wordt.

10.12 Nadere beeldkwaliteit en erfinrichtingsvoorwaarden

Voor de ontwikkeling van de nieuwe Ruimte voor Ruimte woningen op de planlocatie aan de Watersteeg 1 worden de beeldkwaliteit- en erfinrichtingsvoorwaarden zoals opgenomen in deel A van de bestemmingsplantoelichting in acht genomen.

10.13 Bouwtitel Ruimte voor Ruimte

Het bewijsstukkendossier voor de benodigde bouwtitels Ruimte voor Ruimte behorende bij de planlocatie aan de Watersteeg 1 behoort als bijlage bij onderhavige bestemmingsplantoelichting.

Deelname aan de regeling Ruimte voor Ruimte is niet mogelijk voor duurzame locaties in verwevingsgebieden. De onderhavige planlocatie aan de Watersteeg 1 is gelegen in een verwevingsgebied, doch is geen duurzame locatie. Door ZTLO Advies is een duurzaamheidstoets voor de locatie uitgevoerd, conform de Handleiding duurzame locaties intensieve veehouderij. Deze toets is als bijlage bij onderhavig bestemmingsplan gevoegd.

10.14 Conclusies

De beoogde Ruimte voor Ruimte woningen worden op de planlocatie Watersteeg 1 opgericht, met in acht name van planologische- en milieuraandvoorwaarden. De benodigde bouwtitels voor de ontwikkeling van de Ruimte voor Ruimte woningen wordt voor vaststelling van het plan door de gemeenteraad als bijlage bij onderhavig bestemmingsplan gevoegd.

11. WIJSTSTRAAT/BINNENWEG HEESCH

11.1 Inleiding

De familie Smits is initiatiefnemer en eigenaar van de planlocatie aan de Wijststraat/Binnenweg te Heesch. Bij schrijven d.d. 17 januari 2011 heeft het College van burgemeester en wethouders principemedewerking verleend voor de ontwikkeling van Ruimte voor Ruimte woningen op de planlocatie gelegen aan de Wijststraat en aan de Binnenweg te Heesch, met inachtneming van de in de principemedewerking opgenomen voorwaarden. Thans is besloten twee Ruimte voor Ruimte woningen te ontwikkelen op deze planlocatie. Uit de aangeleverde onderzoeken en onderhavig hoofdstuk blijkt dat voldaan wordt aan deze voorwaarden. De ruimtelijke onderbouwing die als basis voor onderhavig hoofdstuk is genomen is opgesteld door De Bie + De Bie.

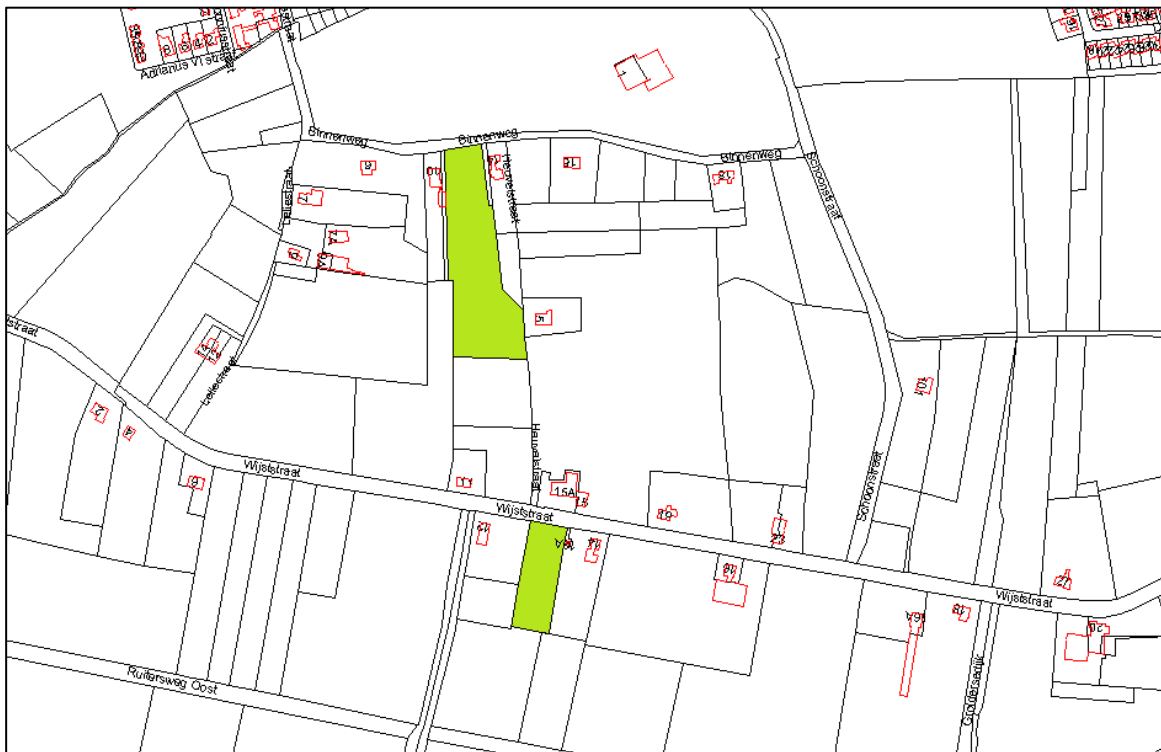
11.2 Huidige situatie in het plangebied

De deellocatie aan de Wjststraat/Binnenweg bestaat uit twee planlocaties. Één locatie is gelegen aan de Binnenweg. Het plangebied is circa 1.100 m² groot. Het perceel is in gebruik als bouwland en is niet bebouwd. Het plangebied aan de Wjststraat ongenummerd is circa 1.100 m² groot en is gelegen aan de Wjststraat. Het plangebied is in gebruik als bouwland en is niet bebouwd. Figuur 84 geeft de topografische kaart van de planlocatie weer.



Figuur 84. Topografische kaart van de deellocaties aan de Binnenweg/Wijststraat.

De locatie aan de Binnenweg is kadastraal bekend als: gemeente Heesch, sectie B, nummer 6667 (gedeeltelijk). De locatie aan de Wjststraat is kadastraal bekend als: gemeente Heesch, sectie G, nummer 686 (gedeeltelijk). Figuur 85 geeft een beeld van de kadastrale kaart ter plaatse weer.



Figuur 85. Kadastrale kaart van de planlocaties gelegen aan de Binnenweg en aan de Wijststraat te Heesch.

Figuur 86 betreft een foto-overzicht van de bestaande situatie aan de Binnenweg en aan de Wijststraat te Heesch.



Figuur 86. Foto van de locatie aan de Binnenweg (links) en aan de Wijststraat (rechts).

11.3 Beoogde situatie in het plangebied

Binnen de deellocatie aan de Wijststraat/Binnenweg worden twee Ruimte voor Ruimte woningen opgericht. Één Ruimte voor Ruimte woning wordt ontwikkeld aan de Binnenweg en één Ruimte voor Ruimte woning wordt ontwikkeld aan de Wijststraat. Bij de inrichting van de planlocatie is rekening gehouden met de karakteristieken van de omgeving. Figuur 87 geeft een beeld van de invulling van de beoogde Ruimte voor Ruimte woningen binnen de planlocatie. Hierna wordt per deellocatie de beoogde inrichting toegelicht.



Figuur 87. Beeld van de planlocatie na de beoogde herontwikkeling.

Ruimte voor Ruimte-woning aan de Binnenweg ongenummerd.

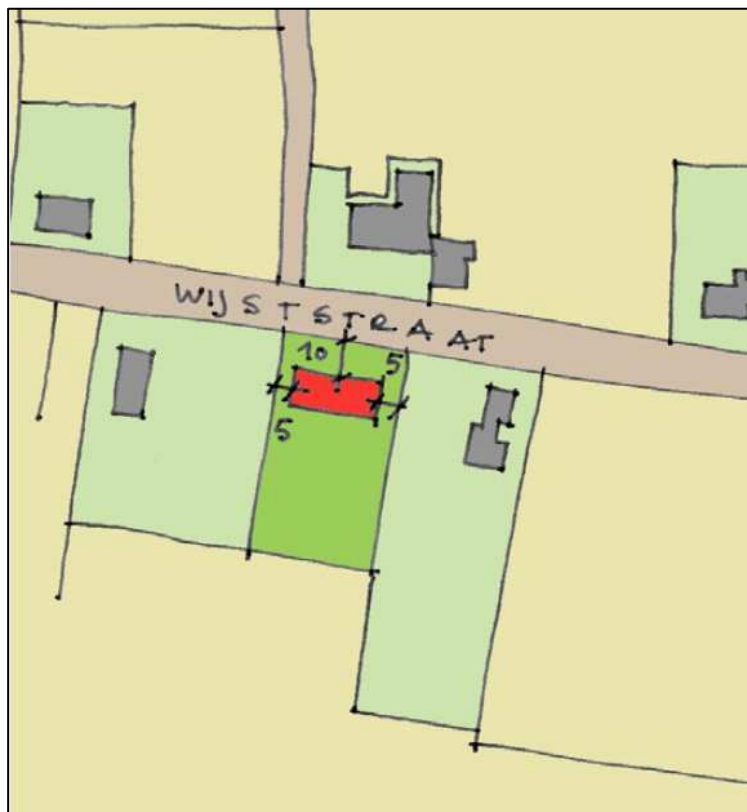
In de huidige situatie is er sprake van een doorzicht vanaf de Wijststraat naar de binnenweg en dit past binnen de gewenste landschapsbeleving van dit gedeelte van Heesch. Hier is met de inrichting van het perceel rekening gehouden. Het bouwvolume zal zoveel mogelijk aan de oostzijde van de kavel worden geplaatst (aan de oostzijde van de Heuvelstraat). De voorgevelrooijlijnen aan de Binnenweg variëren. De nieuwe Ruimte voor Ruimte woning wordt opgericht op een afstand van maximaal 30 meter van de weg. De noklijn van de nieuwe woning dient haaks op de Binnenweg te worden georiënteerd. Figuur 88 geeft de inrichting van de locatie na de ontwikkeling van de beoogde Ruimte voor Ruimte woning weer.



Figuur 88. Beeld van de deellocatie aan de Binnenweg na de beoogde herontwikkeling.

Ruimte voor Ruimte woning aan de Wijststraat ongenummerd

Om te passen binnen de stedenbouwkundige invulling van de omgeving wordt de beoogde Ruimte voor Ruimte woning op een afstand van minimaal 10 meter van de voorste perceelsgrens opgericht. Figuur 89 geeft een beeld van de deellocatie aan de Wijststraat na de oprichting van de beoogde Ruimte voor Ruimte woning.



Figuur 89. Beeld van de deellocatie aan de Wijststraat na de beoogde herontwikkeling.

11.4 Bodemkwaliteit

Door MILON bv te Schijndel is een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd voor de planlocatie gaan de Wijststraat/Binnenweg te Heesch. Dit bodemonderzoek d.d. 18 maart 2011 met projectnummer 2010683 behoort als bijlage bij onderhavig bestemmingsplan. Het onderzoek is uitgevoerd in verband met de voorgenomen herontwikkeling van de locaties (toevoegen woonbestemming), met als leidraad het onderzoeksprotocol NEN 5740. Hieronder zijn de onderzoeksresultaten samengevat opgenomen.

"Locatie Binnenweg"

Tijdens de veldwerkzaamheden zijn in de boven- en ondergrond geen bijzonderheden waargenomen die duiden op een mogelijke verontreiniging. Er is geen asbestverdacht materiaal aangetroffen. Analytisch zijn in de boven en ondergrond geen verhoogde concentraties aangetroffen. In het grondwater zijn licht verhoogde concentraties barium en zink aangetroffen. De overige onderzochte parameters zijn niet in verhoogde concentraties aangetroffen.

Locatie Wijststraat 12-14

Tijdens de veldwerkzaamheden zijn in de boven- en ondergrond geen bijzonderheden waargenomen die duiden op een mogelijke verontreiniging. Er is geen asbestverdacht materiaal aangetroffen. Analytisch zijn in de boven en ondergrond geen verhoogde concentraties aangetroffen. In het grondwater zijn licht verhoogde concentraties barium en zink aangetroffen. De overige onderzochte parameters zijn niet in verhoogde concentraties aangetroffen.

Het onderzoek heeft geleid tot een goed beeld van de bodemkwaliteit van de deellocaties. Wat betreft de milieuhygiënische bodemkwaliteit bestaat er ons inziens geen belemmering voor de bouwplannen van de deellocaties. Vervolgonderzoek naar de licht verhoogde concentraties wordt niet zinvol geacht. De kwaliteit van de grond kan bij afvoer beperkingen opleveren ten aanzien van hergebruik, omdat dan veelal andere normen gelden. Voor het elders toepassen van de grond gelden de regels zoals die zijn vastgelegd in het Besluit bodemkwaliteit.”

11.5 Wegverkeerslawaaï

De onderhavige locaties zijn gelegen in het buitengebied van Heesch. De locatie aan de Binnenweg is gelegen aan een 30 km/uur weg. Voor deze categorie van wegen geldt geen geluidzone. Toch is het (indien sprake is van een grote hoeveelheid verkeer) ook voor 30 km/uur wegen wenselijk een akoestisch onderzoek uit te voeren. De Binnenweg is een ondergeschikte route in het buitengebied hoofdzakelijk voor bestemmingsverkeer. Een akoestisch onderzoek ten aanzien van deze locatie is derhalve niet noodzakelijk.

Voor de locatie aan de Wijststraat is door Schoonderbeek Partners en Advies BV een akoestisch onderzoek in het kader van wegverkeerslawaaï uitgevoerd. Dit onderzoeksrapport d.d. 26 april 2011 met rapportnummer 20110254.R01 behoort als separate bijlage bij onderhavige bestemmingsplantoelichting. De conclusies uit het rapport zijn hieronder samengevat opgenomen:

“De toegestane snelheid op de Wijststraat bedraagt 60 km/uur. Als gevolg van de invloed van de Wijststraat bedraagt de gemeten geluidbelasting 53 dB. Dit is hoger dan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB maar lager dan de maximale toegestane geluidsbelasting van 53 dB. De gemeente Bernheze dient ten behoeve van de realisatie van de woning een hogere waarde van 53 dB ten gevolge van het wegverkeerslawaaï vast te stellen en vast te leggen in het kadaster. Het volledige akoestische rapport is in de bijlage opgenomen.”

11.6 Externe veiligheid

Door De Bie + De Bie is de externe veiligheid voor de deellocaties onderzocht. 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.

Onderhavige locaties zijn niet gesitueerd binnen de invloedssfeer van risicovolle inrichtingen, danwel risicovolle transportaders.

11.7 Bedrijven en milieuzonering

Het doel van milieuzonering is om te komen tot een optimale kwaliteit van de leefomgeving. Instrumenten van ruimtelijke ordening en milieu kunnen elkaar daarbij ondersteunen. Om tot een optimale invulling van de ruimte te komen, onderscheidt de Vereniging van Nederlandse Gemeenten in haar brochure *Bedrijven en Milieuzonering* (2009) diverse omgevingstypen. In de brochure zijn de in acht te nemen afstanden gekoppeld aan de hinder (stank, stof, geluid en gevaar) die een bepaalde activiteit met zich meebrengt.

Locatie Binnenweg tussen 10 en 14

Aan de overzijde van deze locatie ligt het sportpark van H.V.C.H. Dit is een sportpark met verlichting. Hiervoor geldt in het kader van “bedrijven en milieuzonering” en minimale afstand van 50 meter, gemeten vanaf de grens van de inrichting. Het betreft met name het aspect geluid. Om de locatie liggen een tweetal woningen (gelegen aan de Binnenweg 10 op een afstand van 29 meter en aan de Binnenweg 14 gelegen op een afstand van 23 meter). Om het realiseren van deze woning mogelijk te maken dient deze tenminste achter de rooilijn tussen nummer 10 en 14 gerealiseerd te worden. Daarmee wordt voldoende afstand gecreëerd tussen de inrichting en de woning.

Locatie Wijsstraat

Voor de locatie aan de Wijststraat zijn geen bedrijven in de nabijheid die een belemmering kunnen vormen.

11.8 Toets aan Wet geurhinder en veehouderij

In de omgeving van de planlocatie gelegen aan de Wijststraat (tussen nummer 12 en nummer 14) en aan de Binnenweg zijn geen veehouderijen gelegen. Er is geen geurhindercontour gelegen over de beide deellocaties.

11.9 Flora en fauna waarden

Buro Maerlant heeft een ecologische quickscan uitgevoerd voor de planlocatie. Dit onderzoeksrapport d.d. 18 maart 2011 is als bijlage bij onderhavige bestemmingsplantoelichting gevoegd. De conclusies uit dit rapport zijn hierna samengevat opgenomen.

“Conclusies

Uit het onderzoek blijken in de plangebieden géén vaste rust- of verblijfplaatsen aanwezig te zijn van strikter beschermde soorten.

Aanbevelingen

Aanbevolen wordt de situatie in deelgebieden aan de Binnenweg en Wijststraat tussen 12 en 14 tot de ingrepen zoveel mogelijk te behouden en verregaande verruiging te voorkomen. Vóór het bouwrijp maken wordt aanbevolen vegetaties (geldt met name voor plangebied Wijststraat tussen 12 en 12A, dat bestond uit een weide) kort te maaien. Het verstoren van broedende vogels is conform de Flora- en faunawet niet toegestaan. Aanbevolen wordt dan ook grondverzet en bouwwerkzaamheden eveneens zoveel mogelijk buiten het broedseizoen uit te voeren. Indien men echter in het vroege voorjaar (vóór 1 maart) start, zullen vogels de directe omgeving mijden en wordt voorkomen dat vogels in de directe omgeving broeden. Op dat moment kunnen de werkzaamheden zonder probleem in het broedseizoen worden uitgevoerd. Voor alle soortgroepen geldt de zorgplicht, waarbij wordt verwacht, dat men voorzichtig omgaat met planten en dieren in het algemeen.”

11.10 Archeologische waarden

Door Synthegra is een archeologisch bureauonderzoek verricht voor de onderhavige planlocatie. Dit onderzoeksrapport d.d. 3 november.2010 met rapportnummer S100235 is als bijlage bij onderhavige bestemmingsplantoelichting gevoegd. De conclusies en aanbevelingen zijn hierna samengevat opgenomen. De aanleiding voor het onderzoek is de voorgenomen nieuwbouw van woningen. De diepte van de toekomstige bodemverstoring is op dit moment onbekend, maar uitgaande van de aanleg van bouwputten voor de bebouwing zal de bodem waarschijnlijk tot in het archeologische niveau worden verstoord, dat in dit gebied vanaf 30 cm beneden maaiveld verwacht kan worden.

“Specifieke archeologische verwachting

Op basis van de verwachte afzettingen kunnen binnen het plangebied archeologische indicatoren worden aangetroffen vanaf het laat-paleolithicum tot en met de nieuwe tijd. Voor de locatie aan de Binnenweg geldt vanwege een uitgevoerde ontgroning in de jaren '70 van de 20e eeuw een zeer lage verwachting voor vuursteenvindplaatsen uit het laat-paleolithicum en mesolithicum en nederzettingsresten uit het neolithicum tot en met de nieuwe tijd. Voor de beide locaties aan de Wijststraat geldt een middelhoge verwachting voor vuursteenvindplaatsen uit het laat-paleolithicum en mesolithicum en nederzettingsresten uit het neolithicum tot en met de vroege middeleeuwen, en een hoge verwachting voor nederzettingsresten uit de late middeleeuwen tot en met de nieuwe tijd.

Aanbeveling

Op grond van de resultaten van het onderzoek wordt er voor de locatie aan de Binnenweg geen vervolgonderzoek geadviseerd. Voor de locaties aan de Wijststraat wordt een karterend booronderzoek geadviseerd. Bovenstaand advies vormt een zogenaamd selectieadvies. De resultaten van dit onderzoek zullen moeten worden beoordeeld door de bevoegde overheid (gemeente Bernheze), die vervolgens een selectiebesluit neemt.”

11.11 Waterparagraaf

Door Milon is een watertoets opgesteld. Deze watertoets is hieronder samengevat opgenomen. De planlocatie aan de Wijststraat/Binnenweg bestaat uit twee deellocaties. De deellocatie gelegen ten zuiden van de Wijststraat betreft een Beekeerdgrond. Deze locatie heeft een hoogteligging van 7,4 tot 7,6 meter boven NAP. In deellocatie B komt een hoge zwarte enkeerdgrond voor. De hoogte van het maaiveld bedraagt circa 7,8 meter boven NAP.

De stromingsrichting voor de beide locaties is regionaal noordwestelijk gericht. De locaties zijn niet gelegen in een grondwaterbeschermingsgebied. Uit gevoerd bodemonderzoek blijkt dat de bovengrond ter plaatse van de onderzoekslocaties bestaat uit overwegend zwak tot matig humeus, matig fijn zand, plaatselijk matig grof. De ondergrond ter plaatse van de onderzoekslocatie bestaat overwegend uit zwak tot matig siltig matig fijn zand, ter plaatse van de locatie gelegen ten zuiden van de Wijststraat, zwak grindig.

Voor de locatie gelegen ten zuiden van de Wijststraat is in de digitale wateratlas van de provincie Noord-Brabant een GHG opgenomen van -0,4 tot -0,6 m-mv. Voor de locatie gelegen aan de Binnenweg is in de digitale wateratlas een GHG opgenomen van -0,2 tot -0,4 m-mv. Uit de Waterkansenkaart van Waterschap Aa en Maas blijkt ook dat ingrijpende maatregelen nodig zijn voor hydrologisch neutraal bouwen, omdat de GHG lager ligt dan 0,6 m-mv. Uit de digitale wateratlas is te herleiden dat de locatie zich in een kwelgebied bevindt. Doordat in kwelgebieden sprake is van een constante aanvoer van grondwater, kennen deze gebieden weinig bergingsmogelijkheden in de bodem en zijn ze gevoelig voor (grondwater)overlast. Voor de locatie gelegen ten zuiden van de Wijststraat geldt een afvoercoëfficiënt van 0,87 l/s/ha. Voor de locatie gelegen aan de Binnenweg geldt een afvoercoëfficiënt van maximaal 1 l/s/ha.

In de huidige situatie komt momenteel geen huishoudelijk afvalwater vrij. Er is geen hemelwaterafvoersysteem aanwezig en de locaties bestaan uit weiland of tuin. Gezien de infiltratiecapaciteit van de bodem en de grondwaterstanden zal bij een bui van gemiddelde duur en intensiteit het hemelwater grotendeels infiltreren in de bodem. Er is voor zover bekend dan ook geen sprake van wateroverlast in de deellocaties op de planlocatie. Op de deellocaties zal worden op elk perceel een woning gebouwd met een totale bebouwingsoppervlakte van circa 275 m² per woning.

Met de HNO-tool is voor de deellocaties de bergingscapaciteit berekend. De locatie gelegen ten zuiden van de Wijststraat heeft een GHG van -0,4-0,6 m-mv en een afvoercoëfficiënt van 0,87 l/s/h. De locatie heeft een oppervlakte van 3.413 m². De voorgenomen nieuwbouw heeft een verwacht verhard oppervlak van 275 m². De belangrijkste inrichtingsvoorwaarden voor de locatie zijn daarmee de volgende:

- de bergingseis voor een bui van T=10+10% situatie bedraagt 13 m³ water;
- de bergingseis voor een bui van T=100+10% bedraagt 17 m³;
- de afvoercoëfficiënt van 0,1 m³ per uur (T=10+10%) mag niet overschreden worden.

Huishoudelijk afvalwater dat vrijkomt bij de toekomstige bebouwing zal afgevoerd worden naar het gemeentelijke gemengde vuilwaterstelsel. Dit zal gebeuren in overleg met de rioolbeheerder, de gemeente Bernheze. Hemelwater wordt niet afgevoerd naar het rioleringsstelsel en te allen tijde gescheiden gehouden van huishoudelijk afvalwater. Hergebruik van water voor huishoudelijke doeleinden op een dergelijke kleine schaal is niet rendabel en wordt dan ook niet

gestimuleerd. Daarom wordt uitgegaan van een oplossingsrichting waarbij het hemelwater wordt geïnfiltreerd en/of geborgen in de bodem.

Gekozen is voor een oplossingsrichting waarbij het hemelwater wordt geborgen in een zakvijver, die aan de zuidzijde van het terrein wordt aangelegd. Deze zakvijver wordt zo ingericht dat deze aan de bergingsstelsels van een $T=100$ situatie voldoet; het bergen van 17 m^3 water. De maximale aanlegdiepte van deze zakvijver wordt bepaald door de GHG van $-0,4 \text{ m-mv}$. Om aan de bergingseis te voldoen dient er dus 43 m^2 aan ruimte gereserveerd te worden. Rekening houdend met enige taluds zal dit echter minimaal 48 m^2 bedragen. Verwacht wordt dat de bergingsvijver binnen 2 of 3 dagen leeg is. Een ledigingstijd van maximaal 72 uur is gebruikelijke in Nederland.

Bij extreme situaties (bijvoorbeeld een bui van $T=100+10\%$) zal de zakvijver overlopen en zal het hemelwater zich over het aangrenzende maaiveld verspreiden. Vanaf dit maaiveld zal het water deels infiltreren en verdampen. Bij zeer langdurige en overvloedige neerslag kan het hemelwater, onder invloed van de lichte terreinhelling, via het maaiveld tot afstroming komen in de richting van de zaksloot (net als in de huidige situatie) dat op deze manier dienst doet als overstortvoorziening.

De locatie gelegen aan de Binnenweg heeft een GHG van $-0-0,5 \text{ m-mv}$ en een afvoercoëfficiënt van 1 l/s/h . In deze situatie wordt een worst-case scenario gehanteerd van 0 m-mv . De locatie heeft een oppervlakte van 5.071 m^2 . De voorgenomen nieuwbouw heeft een verwacht verhard oppervlak van 275 m^2 . De belangrijkste inrichtingsvoorwaarden voor de locatie zijn daarmee de volgende:

- de bergingseis voor een bui van $T=10+10\%$ situatie bedraagt 15 m^3 water;
- de bergingseis voor een bui van $T=100+10\%$ bedraagt 21 m^3 ;
- de afvoercoëfficiënt van 0 m^3 per uur ($T=10+10\%$) mag niet overschreden worden.

Huishoudelijk afvalwater dat vrijkomt bij de toekomstige bebouwing zal afgevoerd worden naar het gemeentelijke gemengde vuilwaterstelsel. Dit zal gebeuren in overleg met de rioolbeheerder, de gemeente Bernheze. Hemelwater wordt niet afgevoerd naar het rioleringsstelsel en te allen tijde gescheiden gehouden van huishoudelijk afvalwater. Hergebruik van water voor huishoudelijke doeleinden op een dergelijke kleine schaal is niet rendabel en wordt dan ook niet gestimuleerd. Daarom wordt uitgegaan van een oplossingsrichting waarbij het hemelwater wordt geïnfiltreerd en/of geborgen in de bodem. Aangezien op de locatie in worst-case situaties het grondwater tot aan het maaiveld kan staan, is infiltratie c.q. bergen niet mogelijk.

Ten aanzien van de bouwwerkzaamheden zal de locatie grotendeels opgehoogd moeten worden. Gekozen is voor een oplossingsrichting waarbij het hemelwater afloopt richting het achterterrein waar eventueel een zakvijver wordt aangelegd. De maximale aanlegdiepte van de zakvijver wordt bepaald door de GHG van $-0,2 \text{ m-mv}$. Om aan de bergingseis te voldoen dient er dus 105 m^2 aan ruimte gereserveerd te worden. Rekening houdend met enige taluds zal dit echter minimaal 115 m^2 bedragen. Gezien de bodemsamenstelling (matig fijn zand) zoals hiervoor beschreven wordt uitgegaan van een doorlatendheid van meer dan meter per dag. Op basis hiervan wordt verwacht dat de bodem voldoende infiltratievermogen heeft en binnen 72 uur leeg en beschikbaar is voor de volgende bui.

Bij situaties extremer dan T=100 zal het achterterrein en de zakvijver overlopen en zal het hemelwater zich over het aangrenzende maaiveld verspreiden (net als in de huidige situatie). Vanaf dit maaiveld zal het water deels infiltreren en verdampen. Uiteindelijk zal dit overtollige water dan via deze percelen in zaksloten terecht komen, dat op deze manier dienst doet als overstortvoorziening.

Tenslotte wordt voor de beide deellocaties in acht genomen dat:

- ten tijde van de bouwwerkzaamheden rekening gehouden dient te worden met drooglegging van de locaties en de eventuele afvoer van het bemalingswater;
- het afstromende hemelwater zoveel mogelijk oppervlakkig (bovengronds) naar de zakvijver wordt afgevoerd;
- vervuiling van afstromend water zoveel mogelijk wordt voorkomen door het gebruik van niet-uitloogbare bouwmaterialen;
- aangezien het water niet in contact komt met wegen of drukbezochte parkeerterreinen geen noemenswaardige vervuiling te verwachten is en het water kan zonder aanvullende maatregelen geïnfiltreerd en geborgen worden;
- ook op basis van de milieukundige bodemkwaliteit geen belemmeringen verwacht worden voor infiltratie van het hemelwater;
- wateroverlast ter plaatse van de toekomstige bebouwing mede wordt voorkomen door een drempelhoogte van enkele decimeters boven maaiveld. Hemelwater zal zo in geen geval de panden instromen;
- aanbevolen wordt de toekomstige bewoners en/of gebruikers van de locatie in te lichten over de wijze waarop wordt omgegaan met hemelwater, waardoor onnodige vervuiling kan worden tegengegaan.

11.12 Nadere beeldkwaliteit en erfinrichtingsvoorwaarden

Voor de ontwikkeling van de nieuwe Ruimte voor Ruimte woningen op de planlocatie aan de Wijststraat/Binnenweg worden de beeldkwaliteit- en erfinrichtingsvoorwaarden zoals opgenomen in deel A van de bestemmingsplantoelichting in acht genomen. Waar hiervan afgeweken wordt, wordt dit hierna aangegeven.

Binnenweg

In de ruimtelijke onderbouwing van De Bie + De Bie zijn sfeerbeelden opgenomen voor de beoogde woning aan de Binnenweg ongenummerd. Bijzondere voorwaarden voor beeldkwaliteit zijn opgenomen wegens het te behouden doorzicht tussen de Wijststraat en de Binnenweg. De architectuur ter plaatse kan een bijdrage leveren aan de gewenste landschappelijke sfeer van het buitengebied, zonder historiserend te hoeven zijn. Figuur 90 geeft sfeerbeelden voor de beoogde Ruimte voor Ruimte woningen weer.



Figuur 90. Beelden voor de woning aan de Binnenweg ongenummerd te Heesch.

De volgende daken zijn mogelijk: zadeldaken, mansarde kappen en a-symmetrische daken. Het is mogelijk om delen van het dakvlak verticaal uit te voeren. Voor bijzondere kapvormen kan een uitzondering worden gemaakt mits er een overtuigende relatie is met de Brabantse landelijke architectuur. Gevels en daken van boerderijen zijn over het algemeen vrij gesloten, ramen zijn klein en er zijn enkele grote deuren voor werktuigen en hooi. Bij voor bewoning bestemde bebouwing ligt de verhouding doorgaans anders. Het ligt voor de hand om aan de lange (lage zijdes) kleinere openingen toe te passen en aan de kopse kanten grote glaspuien toe te passen. Aan de kopse kanten kan ook de draagstructuur zichtbaar worden gemaakt. Een bijkomend architectuurthema zijn de deuren en de luiken, een mooie uitdaging om een oud kenmerk van de boerderij op een eigentijdse manier toe te passen. Zonneschermen zijn uitgesloten. Kozijnen en puiken van het hoofdgebouw zijn in principe (gebroken) wit. Het materiaal is hout. Daken zijn gemaakt van dakpannen (keramisch), leien, riet of een combinatie van deze materialen. Geglazuurde dakpannen worden uitgesloten.

Het basismateriaal voor de gevel is in principe baksteen, eventueel met gecementeerde plintvlakken. Aangezien de hoofdvorm van het bouwvolume in principe eenvoudig en functioneel is, is de materiaalkeuze van groot belang. De baksteen is warm, genuanceerd van kleur en zo mogelijk rijk aan textuur. Gedacht kan worden aan het toepassen van de Brabantse baksteen, handvormstenen en diverse metselverbanden. De materialen refereren in principe aan de langgevelboerderij. Hout behoort ook tot de mogelijkheden, mits het op een ondergeschikte wijze wordt toegepast. Bijgebouwen zijn in massa en nokhoogte ondergeschikt aan hoofdgebouwen. Overeenkomsten kunnen gevonden worden in kapvorm, materiaalgebruik, gevelopeningen, luiken, kleurstelling van gevel en kozijn en detaillering. De eventuele bijgebouwen op de onderhavige kavel aan de Binnenweg zullen zoveel mogelijk aan de oostzijde van het perceel dienen te worden gesitueerd.

Conclusie ten aanzien van de gewenste sfeer en uitstraling: door de bouwmasa van één bouwlaag voorzien van een kap en de materialisatie kan een nadrukkelijke relatie worden gelegd met

de landelijke sfeer in de omgeving van het plangebied, zonder dat daarmee een historiserende architectuur wordt bepleit. Een goede afstemming tussen hedendaagse architectuur, authentieke materialen en herkenbare archetypen kan een unieke invulling geven aan deze locatie.

Wijststraat

Aan de Wijststraat staat een diversiteit aan bebouwing, variërend van boerderijen tot meer jaren dertig woningen. De Wijststraat maakt onderdeel uit van welstandsnivo 2, met als karakteristiek het boerenerv, landelijke bebouwing. In de welstandsnota staat hierover het volgende beschreven: De laatste jaren vindt er een ingrijpende schaalvergroting plaats in de agrarische bebouwing. De oudere schuren maken plaats voor grote loodsen. Deze verhouden zich vaak moeizaam met de schaal van het landschap. Ook vindt er op voormalige boerenerven een functieverhuizing plaats naar wonen en andersoortige bedrijvigheid. Voor alle aanpassingen of wijzigingen van de bebouwing moet zorgvuldig worden omgegaan met de historische en cultuurhistorische bebouwing. De oorspronkelijke karakteristiek van de erven staat hierdoor eveneens onder druk. In uitstraling en sfeer kunnen derhalve dezelfde beeldeisen als die voor de locatie aan de Binnenweg worden voorgestaan, gehanteerd worden.

11.13 Bouwtitel Ruimte voor Ruimte

Het bewijsstukdossier voor de benodigde bouwtitels Ruimte voor Ruimte behorende bij de planlocatie aan de Wijststraat/Binnenweg behoort als bijlage bij onderhavige bestemmingsplan-toelichting.

11.14 Conclusies

De beoogde Ruimte voor Ruimte woningen worden op de planlocatie Wijststraat/Binnenweg opgericht, met in acht name van planologische- en milieuraandvoorwaarden. De benodigde bouwtitels voor de ontwikkeling van de Ruimte voor Ruimte woningen wordt voor vaststelling van het plan door de gemeenteraad als bijlage bij onderhavig bestemmingsplan gevoegd.

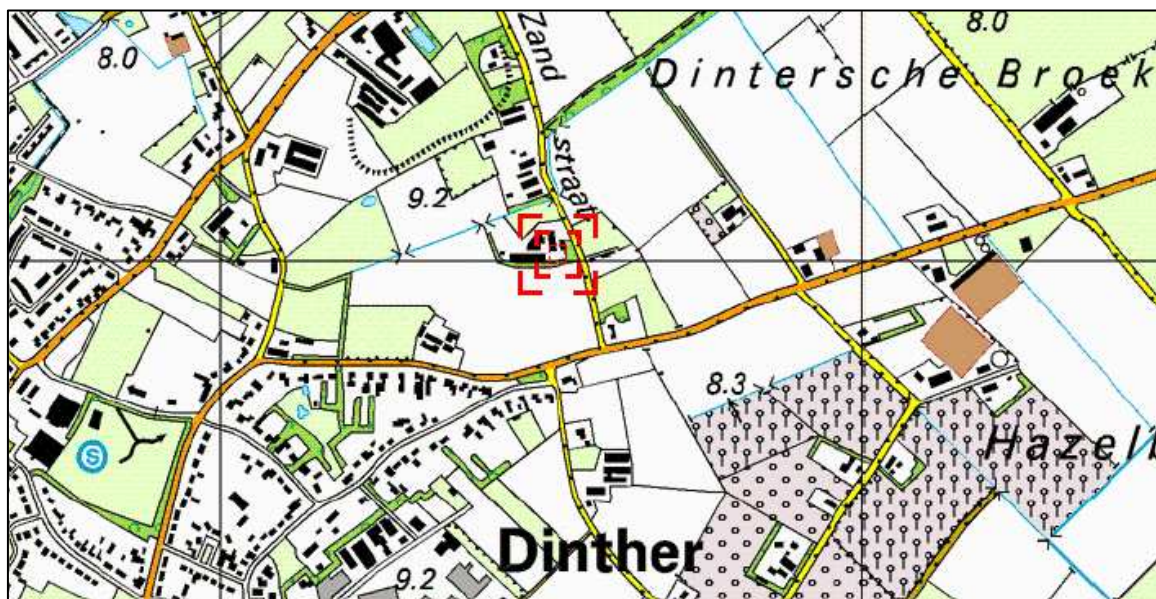
12. ZANDSTRAAT 1 HEESWIJK-DINTHER

12.1 Inleiding

De familie Marechel is initiatiefnemer en eigenaar van de planlocatie aan de Zandstraat 1 te Heeswijk-Dinther. Bij schrijven d.d. 20 januari 2011 heeft het College van burgemeester en wethouders principemedewerking verleend voor de ontwikkeling van een Ruimte voor Ruimte woning op de planlocatie gelegen aan de Zandstraat 1 te Heeswijk-Dinther met inachtneming van de in de principemedewerking opgenomen voorwaarden. Uit de aangeleverde onderzoeken en onderhavig hoofdstuk blijkt dat voldaan wordt aan deze voorwaarden. De haalbaarheidstoets die als basis voor onderhavig hoofdstuk is genomen is opgesteld door Eelerwoude.

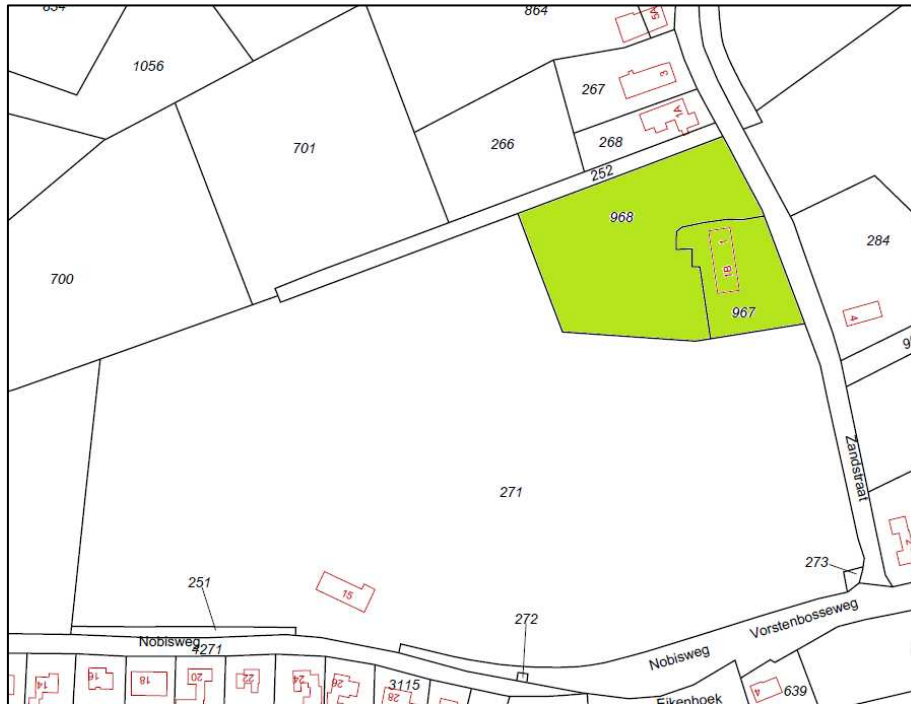
12.2 Huidige situatie in het plangebied

De planlocatie is gelegen aan de Zandstraat 1 te Heeswijk-Dinther. Op het perceel is een langgevelboerderij met bedrijfsbebouwing van een timmerbedrijf/aannemersbedrijf aanwezig. Figuur 91 geeft een topografisch overzicht van de planlocatie aan de Zandstraat 1 te Heeswijk-Dinther.



Figuur 91. Topografische kaart locatie Zandstraat 1 te Heeswijk-Dinther.

De locatie is kadastraal bekend als: gemeente Heeswijk-Dinther, sectie F, nummers 967 en 968 (gedeeltelijk). Figuur 92 geeft de kadastrale percelen van de deellocatie weer.



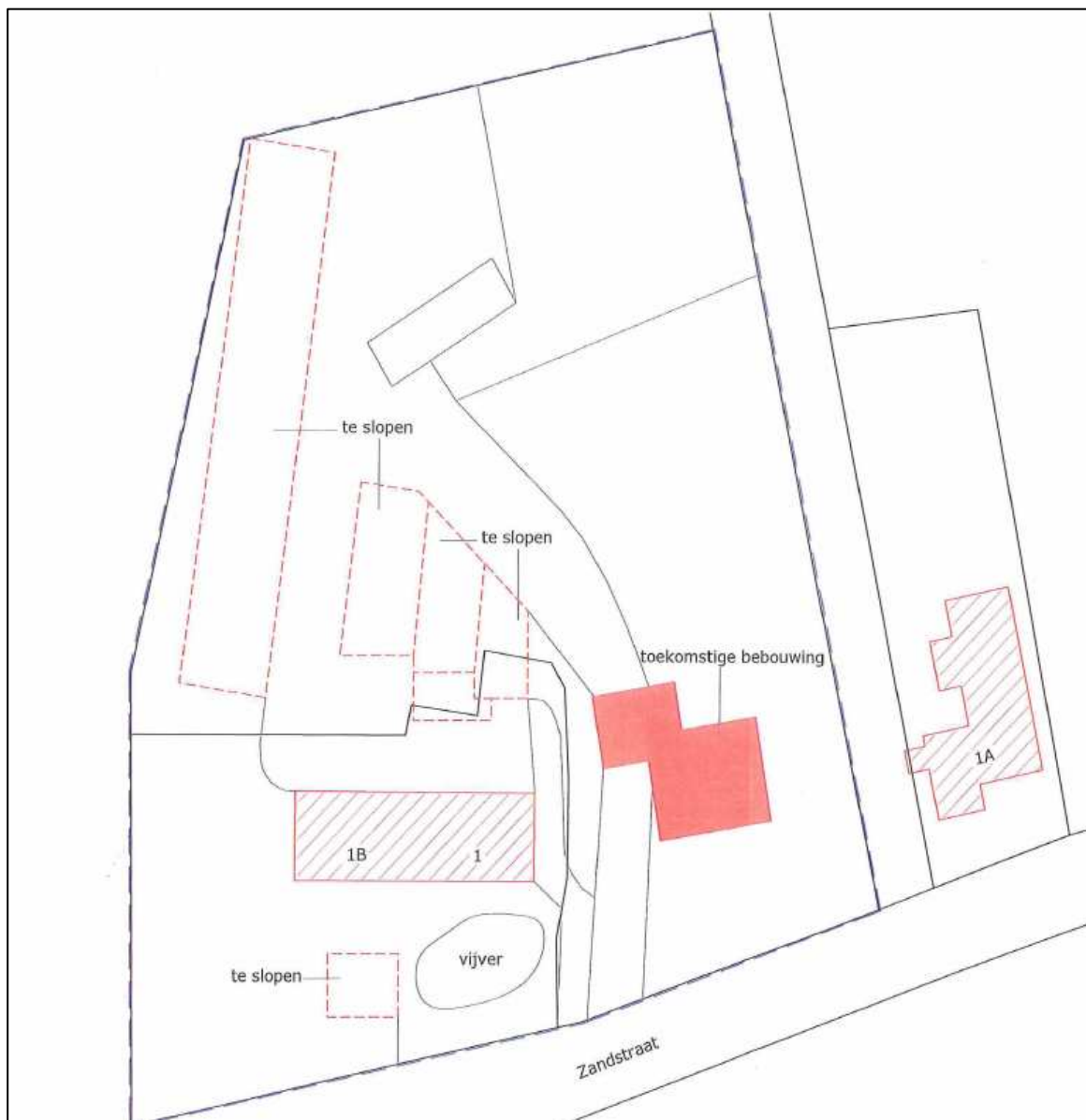
Figuur 92. Kadastrale situatie planlocatie aan de Zandstraat 1 te Heeswijk-Dinther.

12.3 Beoogde situatie in het plangebied

Op de planlocatie aan de Zandstraat 1 te Heeswijk-Dinther wordt één Ruimte voor Ruimte woning opgericht ten noorden van de bestaande langgevelboerderij aan de Zandstraat 1. Deze langgevelboerderij is gesplitst. De splitsing wordt opgenomen in het bestemmingsplan Buitengebied dat de gemeente Bernheze momenteel opstelt. In onderhavig bestemmingsplan is de ontwikkeling van één Ruimte voor Ruimte woning op de planlocatie opgenomen. De figuren 93 en 94 geven de beoogde situatie na ontwikkeling van de Ruimte voor Ruimte woning weer.



Figuur 93. Beeld van de planlocatie na de ontwikkeling van de Ruimte voor Ruimte woning.



Figuur 94. Inrichting planlocatie na de beoogde herontwikkeling aan de Zandstraat 1 Heeswijk-Dinther.

De Ruimte voor Ruimte woning zal worden ontwikkeld als een gelijkvloerse woning met daarbij een mantelzorgfaciliteit. De ontwikkeling van de een mantelzorgwoning is verankerd in de afwijkingsmogelijkheden in onderhavig bestemmingsplan.

12.4 Bodemkwaliteit

Door Milon BV is een verkennend bodemonderzoek voor de deellocatie aan de Zandstraat 1 te Heeswijk-Dinther uitgevoerd. Dit bodemonderzoek d.d. 28 februari 2011 met projectnummer 20111109 behoort als bijlage bij onderhavige bestemmingsplantoelichting. De conclusies en aanbevelingen uit het rapport zijn hierna samengevat opgenomen.

“Grond

Tijdens de veldwerkzaamheden zijn in de boven en ondergrond geen bijzonderheden waargenomen die duiden op een mogelijke verontreiniging. Er is geen asbestverdacht materiaal aangetroffen. Analytisch zijn in de boven- en ondergrond geen verhoogde concentraties aangetroffen.

Grondwater

Tijdens de veldwerkzaamheden zijn in de bodem geen bijzonderheden waargenomen die duiden op een mogelijke verontreiniging van het grondwater. Analytisch zijn in het grondwater licht verhoogde concentraties cadmium, nikkel en zink aangetroffen. De overige onderzochte parameters zijn niet in verhoogde concentraties aangetroffen.

Conclusie

Het onderzoek heeft geleid tot een goed beeld van de bodemkwaliteit van de onderzoekslocatie. Wat betreft de milieuhygiënische bodemkwaliteit bestaat geen belemmering voor het huidige en toekomstige gebruik van de locatie. Vervolgonderzoek naar de licht verhoogde concentraties in het grondwater wordt niet zinvol geacht. De kwaliteit van de grond kan bij afvoer beperkingen opleveren ten aanzien van hergebruik, omdat dan veelal andere normen gelden. Voor het elders toepassen van de grond gelden de regels zoals die zijn vastgelegd in het Besluit bodemkwaliteit.”

12.5 Wegverkeerslawaaï

De geluidsbelasting op een toekomstig geluidsgevoelig object, zoals een nieuwe woning, moet een goed woonmilieu garanderen. Om dat voor de ontwikkeling aan de Zandstraat te kunnen garanderen is door Amitec een akoestisch onderzoek uitgevoerd. Dit onderzoek d.d. 1 maart 2011 met kenmerk 11.905-FB.w-1 behoort als bijlage bij onderhavige bestemmingsplan-toelichting. De conclusies en aanbevelingen uit dit rapport zijn hieronder samengevat opgenomen.

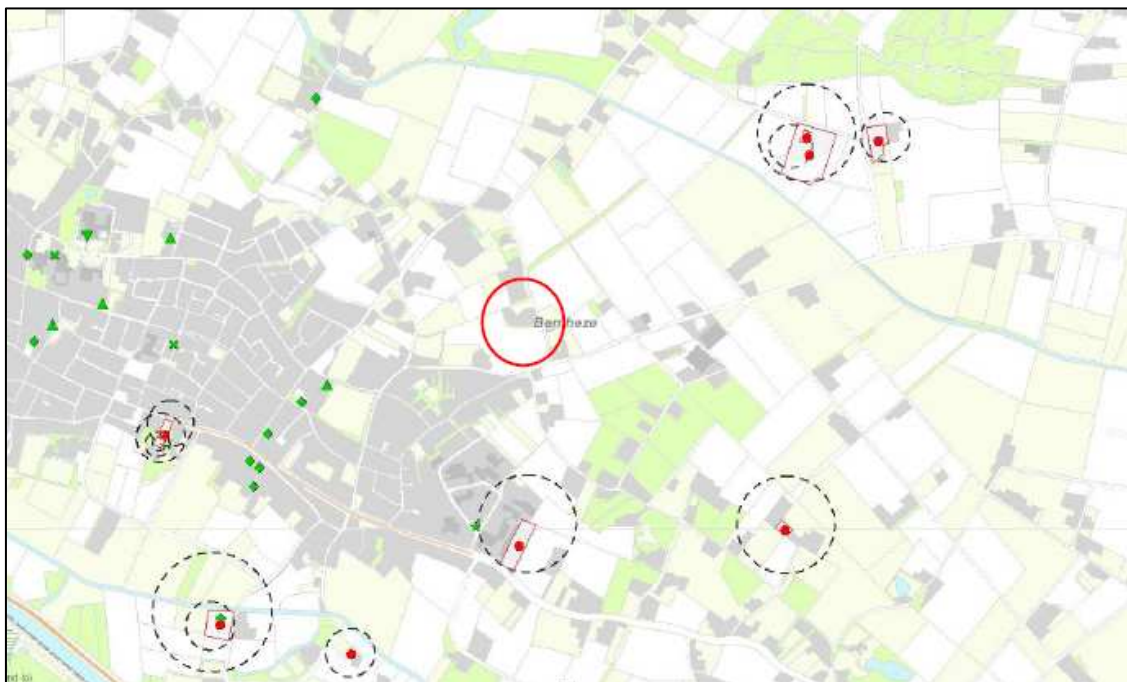
“Uit de resultaten van de berekeningen naar de geluidbelasting ten gevolge van het wegverkeer op de Zandstraat worden de volgende conclusies getrokken:

- de voorkeursgrenswaarde van 48 dB wordt bij de nieuwbouwwoning ter hoogte van de noordoostgevel gering overschreden.
- de voorkeursgrenswaarde van 48 dB wordt in de situatie zonder vrachtverkeer bij de nieuwbouwwoning niet overschreden;
- de maximale geluidbelasting bedraagt 49 dB. De maximaal te ontheffen waarde van 53 dB wordt niet overschreden;
- voor de nieuwbouwwoning kan een hogere waarde procedure bij de Gemeente Bernheze worden gevolgd.”

12.6 Externe veiligheid

Door Eelerwoude BV is de externe veiligheid voor de planlocatie onderzocht. In de risicoatlas van Noord-Brabant zijn transportleidingen voor gevaarlijke stoffen en risicobronnen opgenomen. Op onderstaande uitsnede van de risicokaart is te zien dat in de directe omgeving van de planlocatie geen inrichtingen zijn gelegen die gevolgen hebben voor de veiligheid. De ontwikkeling van de

woning wordt daarom niet belemmert door externe veiligheidsaspecten. Figuur 95 geeft een uitsnede van de risicokaart externe veiligheid voor de planlocatie en de omgeving.



Figuur 95. Uitsnede risicokaart externe veiligheid voor de planlocatie en de omgeving hiervan.

12.7 Bedrijven en milieuzonering

In de omgeving van de planlocatie zijn, behoudens agrarische bedrijven, geen andere bedrijven gelegen waarvoor een richtlijn afstand geldt in het kader van geur, geluid, stof of gevaar. De toets van de ligging van de planlocatie ten opzichte van geurhinder van agrarische bedrijven vindt plaats in paragraaf 12.8 van onderhavige bestemmingsplantoelichting.

12.8 Toets aan Wet geurhinder en veehouderij

Door Amitec is een geuronderzoek uitgevoerd voor herontwikkeling van de locatie aan de Zandstraat 1 naar woningbouw. Dit onderzoek d.d. 31 mei 2011 met kenmerk 10.925-GEUR.02 is in onderhavige paragraaf samengevat opgenomen.

Op grond van artikel 14 van de Wet geurhinder en veehouderij gelden voor het inpassen van Ruimte voor Ruimte woningen een afwijkend toetsingskader. Om hiervoor in aanmerking te komen dient men aan de volgende voorwaarden voldoen. De woning of geurgevoelig object die na 19 maart 2000 gebouwd is op een kavel die op dat tijdstip in gebruik was als veehouderij en is gebouwd in samenhang met het geheel of gedeeltelijk buitenwerkenstellen van de veehouderij (artikel 14 tweede lid) en in samenhang met de sloop van de bedrijfsgebouwen die onderdeel hebben uitgemaakt van de veehouderij. Aan bovenstaande eis wordt niet voldaan, daarom is, buiten bepaling van een goed woon- en verblijfsklimaat, ook de worse-case-scenario voor de RvR woning bepaald. Op aanwijzen van de gemeente Bernheze is voor de bepaling van de geur-

belasting op de bestaande boerderij alle veehouderijen in een straal van 2 kilometer rondom de boerderij mee genomen in de berekening. Hiervoor is in de database bestand van BVB-Brabant alle veehouderijen binnen een straal van 2 kilometer van de onderzoekslocatie, gescand. Hierbij is gezocht op peildatum 12 april 2011 naar alle actieve veehouderijen. Hieruit zijn 33 bedrijven geselecteerd, deze bevinden zich op een afstand minder dan 2 kilometer van de onderzoekslocatie en hebben een minimale geuremissie van 100 ouE /m³.

De gemeente Bernheze heeft op 5 februari 2009 een geurverordening opgesteld. De onderzoekslocatie bevindt zich in het extensiveringsgebieden rond de kernen, inclusief nieuwe woon-gebieden, exclusief nieuwe bedrijventerreinen. De geurnorm voor de extensiveringsgebieden rond kernen is door de gemeenteraad van de gemeente Bernheze vastgesteld op maximaal 8 ouE /m³. In de geurverordening zijn er gebieden aangewezen waar een afstand van ten minste 25 meter tussen het geurgevoelig object en een veehouderij, waar dieren worden gehouden van een dier-categorie waarvoor niet bij ministeriële regeling een geuremissiefactor is vastgesteld. De onderzoekslocaties bevinden zich niet in deze gebieden.

Voor het inpassen van deze woning geldt een minimumafstand tussen het emissiepunt van de diervverblijven en de gevel van de geurgevoelige objecten. De Ruimte voor Ruimte woning dient op een minimale afstand van 50 meter van diervverblijven te worden geprojecteerd. In een straal van 50 meter rondom de Ruimte voor Ruimte woning zijn geen dierenverblijven aanwezig. De gegevens uit de inventarisatie zijn ingevoerd in het programma V-stacks vergunning, waarmee de geurbelasting van meetpunten op een perceel worden berekend. Uit de berekeningen blijkt dat de meetpunten rondom de geplande ruimtelijke ontwikkeling ruim onder de geurnorm van 8.0 ouE/m³ blijft.

De achtergrondbelasting is met V-stacks gebied bepaald. De lijn van de 4,5 ouE/m³ contour ligt vlak bij meetpunt MP12 de lijn van de 5,5 ouE/m³ contour ligt vlak bij meetpunt MP35 De gemiddelde achtergrondbelasting bedraagt 5,0 ouE/m³, dit wordt afgerond naar 5 ouE/m³, betekent een geurhinder in een concentratiegebied van 7%. Voor de voorgrondbelasting zijn geurbelasting van de individuele veehouderijen rondom het onderzoeksgebied bepaald. Hierbij is gezocht naar de veehouderij met de grootste geurbelasting op de onderzoeklocatie. Hieruit blijkt dat de veehouderij aan de Nobisweg de geurbelasting veroorzaakt. De gemiddelde geurbelasting langs de contouren van de deellocatie bedraagt 5,6 ouE/m³, dit wordt afgerond naar 6 ouE/m³, betekend een geurhinder in een concentratiegebied van 14%.

Uit de tabel, afkomstig van de GGD-richtlijn geurhinder, is af te lezen dat de huidige milieu-kwaliteit redelijk goed is. Geurhinder vormt geen belemmering voor het oprichten van een Ruimte voor Ruimte woning aan de Zandstraat 1 te Heeswijk-Dinther.

12.9 Flora en fauna waarden

Nieuwe ontwikkelingen moeten plaatsvinden conform flora en fauna wet en natuurbeschermings-wet. Natuurwaarden mogen bij nieuwe ontwikkelingen niet worden aangetast. Om dat formeel uit te kunnen sluiten is door Eelerwoude een Quickscan Flora en fauna voor de planlocatie uitge-voerd. Dit onderzoek d.d. 21 februari 2011 met projectnummer 4599.1 behoort als bijlage bij

onderhavige bestemmingsplantoelichting. De conclusies en aanbevelingen zijn hieronder samengevat opgenomen.

“Op basis van de quickscan wordt geconstateerd dat het onderzoeksgebied een potentiële habitat biedt voor een aantal (algemene) beschermde soorten. Hoewel er geen gerichte veldinventarisatie heeft plaatsgevonden, is op basis van de beschikbare literatuurgegevens en een veldbezoek vastgesteld dat het terrein mogelijk van belang is voor enkele licht beschermde soorten (tabel 1-soorten) en voor strikter beschermde broedvogels en vleermuizen. De ingreep zal naar verwachting leiden tot een beperkt verlies van leefgebied van enkele soorten van tabel 1 van de Flora- en faunawet. Dit heeft geen invloed op de gunstige staat van instandhouding van deze soorten omdat er voldoende leefgebied aanwezig blijft en het relatief algemene soorten betreft. Voor deze soorten geldt dan ook een vrijstelling. Een ontheffing Flora- en faunawet is daarom niet noodzakelijk. Voor alle beschermde, inheemse (ook de algemeen voorkomende) vogelsoorten geldt vanuit de Flora en faunawet een verbod op handelingen die nesten of eieren beschadigen of verstoren. Ook handelingen die een vaste rust- of verblijfplaats van beschermde vogels verstoren zijn niet toegestaan. In de praktijk betekent dit dat versturende werkzaamheden alleen buiten het broedseizoen uitgevoerd mogen worden.

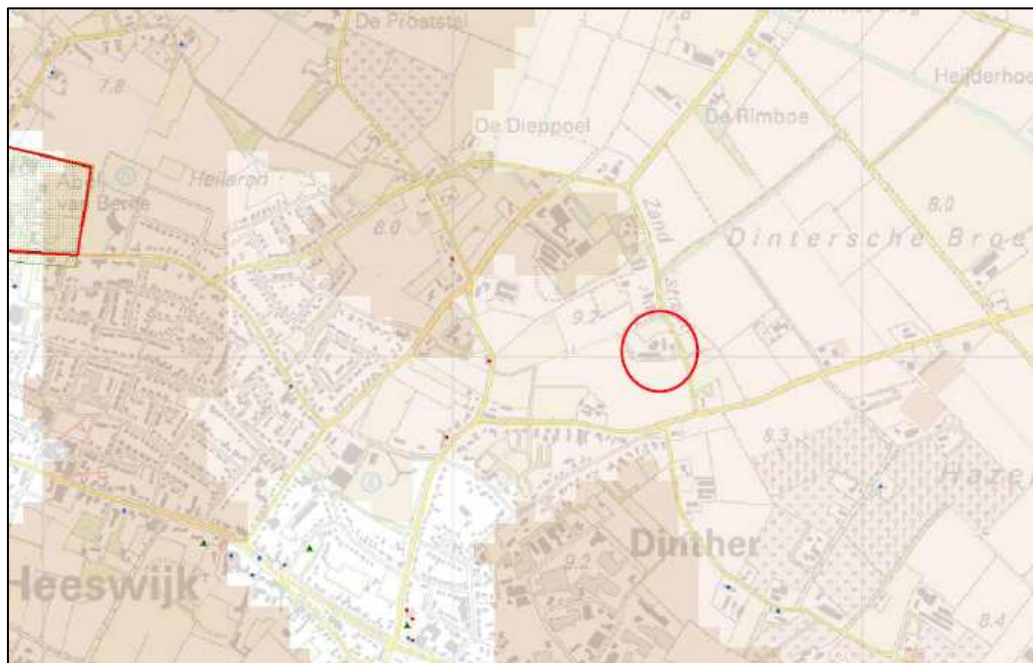
De boerderij en het bakhuisje bieden een potentiële verblijfplaats voor vleermuizen. Beide bebouwing blijft echter behouden. Eventueel aanwezige verblijfplaatsen van vleermuizen worden daardoor niet in hun voortbestaan aangetast. De ontwikkeling heeft geen invloed op de geschiktheid van het terrein als foerageergebied of vliegroute. Tijdens de uitvoering wordt een zeer beperkt deel van het terrein mogelijk tijdelijk minder geschikt. Er is echter voldoende foerageergebied in de omgeving aanwezig, waardoor de eventueel aanwezige vleermuizen naar verwachting niet worden aangetast door een (tijdelijke) afname van het foerageergebied.”

12.10 Archeologische waarden

Door Eelerwoude zijn de cultuurhistorische en archeologische waarden ter plaatse van de planlocatie onderzocht. Volgens de cultuurhistorische waardenkaart van de provincie Noord-Brabant is de planlocatie gelegen in een gebied met een lage archeologische verwachtingswaarde. Binnen de gemeente Bernheze is ook een eigen gemeentelijk beleid van kracht ten aanzien van de archeologische monumentenzorg. Hierbij wordt gebruik gemaakt van een gemeentelijke archeologische verwachtingskaart en een archeologische beleidsadvieskaart. Op de Archeologische verwachtingskaart Gemeente Bernheze is de planlocatie gelegen in een zone met een hoge verwachtingswaarde. Ten zuiden en ten westen van het plangebied is op deze kaart verstoring aangegeven.

Conform de Archeologische beleidsadvieskaart Gemeente Bernheze wordt bij een verstoringsdiepte van meer dan 40 cm en een verstoringsoppervlak groter dan 250 m² doorgaans archeologisch vooronderzoek verlangd. Vanwege de reeds aanwezige verstoringen in het bodemarchief, wordt het uitvoeren van een archeologisch vooronderzoek niet noodzakelijk geacht. De ontwikkeling heeft bovendien geen verstoringsoppervlak van meer dan 250 m² tot gevolg. Mochten er echter tijdens de geplande grondwerkzaamheden toch archeologische waarden/resten worden aangetroffen dan dient hiervan direct melding te worden gemaakt conform artikel 47 van de Monumentenwet 1988. Op de Cultuurhistorische waardenkaart van de

provincie Noord-Brabant worden geen cultuurhistorische waarden aan de planlocatie toegekend. Op basis van het gemeentelijk monumentenbeleid wordt aan de langgevelboerderij geen aparte status toegekend. Figuur 96 geeft een uitsnede van de Cultuurhistorische waardenkaart voor de planlocatie aan de Zandstraat 1 te Heeswijk-Dinther weer.



Figuur 96. Uitsnede Cultuurhistorische waardenkaart van de planlocatie aan de Zandstraat 1 te Heeswijk-Dinther.

12.11 Waterparagraaf

De watertoets heeft als doel om water als ordenend principe een rol te laten spelen bij ruimtelijke plannen en besluiten, door relevante waterhuishoudkundige aspecten vroegtijdig te betrekken bij de planvorming. Door Milon BV is een watertoets uitgevoerd ten behoeve van de gewenste ontwikkeling aan de Zandstraat 1. Dit onderzoek d.d. 28 februari 2011 met projectnummer 20111139 is als bijlage bij onderhavige bestemmingsplantoelichting gevoegd. De conclusies uit dit onderzoek zijn hierna samengevat opgenomen.

“Het huishoudelijke afvalwater dat vrijkomt in de toekomstige situatie wordt afgevoerd naar het gemeentelijke vuilwaterstelsel. Het afstromend hemelwater wordt hier echter niet op aangesloten. Aangezien het verhard oppervlak op de locatie afneemt wordt tegemoet gekomen aan de uitgangspunten van Waterschap Aa en Maas en wordt hydrologisch neutraal ontwikkeld. Het hemelwater zal net als in de huidige situatie verspreid worden over het aangrenzende maaiveld, richting de afwateringssloten of richting de vijver.

Gezien de bodemsamenstelling (matig fijn zand) wordt uitgegaan van een doorlatendheid met k-waarde $>1,0$ m/d. Op basis hiervan wordt verwacht dat de bodem voldoende infiltratievermogen heeft. Verder worden de volgende aspecten in acht genomen:

- het afstromende hemelwater wordt zoveel mogelijk oppervlakkig (bovengronds) afgevoerd;

- vervuiling van afstromend hemelwater wordt zoveel mogelijk voorkomen door het gebruik van niet-uitloogbare bouwmaterialen (uitloogbare bouwmaterialen: koper, lood, zink, bitumen);
- aangezien het hemelwater niet in contact komt met wegen of drukbezochte parkeerterreinen is geen noemenswaardige vervuiling te verwachten en kan het water zonder aanvullende maatregelen geïnfiltreerd en geborgen worden;
- ook op basis van de milieukundige bodemkwaliteit worden geen belemmeringen verwacht voor de infiltratie van hemelwater;
- wateroverlast ter plaatse van de toekomstige bebouwing wordt mede voorkomen door een drempelhoogte van enkele decimeters boven maaiveld. Hemelwater zal zo in geen geval de panden instromen;
- aanbevolen wordt toekomstige bewoners en/of gebruikers van de locatie in te lichten over de wijze waarop omgegaan wordt met hemelwater, waardoor onnodige vervuiling kan worden tegengaan.

12.12 Nadere beeldkwaliteit en erfinrichtingsvoorwaarden

Bij schrijven d.d. 24 februari 2010 heeft de gemeente Bernheze de stedenbouwkundige randvoorwaarden voor herontwikkeling van onderhavige planlocatie verwoord. Deze voorwaarden vormen het uitgangspunt bij ontwikkeling van de beoogde Ruimte voor Ruimte woning. De randvoorwaarden voor de nieuwe woningen zijn:

- de nieuwe hoofdwoning wordt gerealiseerd tussen de reeds aanwezige bebouwing aan deze zijde van de Zandstraat;
- de hoofdwoning ligt op één lijn met de naastgelegen woningen;
- de afstand tot de voorste perceelsgrens is 13 tot 15 meter. De woning past binnen de aanwezige bebouwingsstructuur en sluit aan bij de vormaspecten en massaopbouw van de bestaande woningen. De woning bestaat maximaal uit 1 laag met kap.

12.13 Bouwtitel Ruimte voor Ruimte

Het bewijsstukendossier voor de benodigde bouwtitel Ruimte voor Ruimte behorende bij de planlocatie aan de Zandstraat 1 te Heeswijk-Dinther behoort als separate bijlage bij onderhavige bestemmingsplantoelichting.

12.14 Conclusies

De beoogde Ruimte voor Ruimte woning wordt op de planlocatie opgericht, met in acht name van planologische- en milieurandvoorwaarden. De benodigde bouwtitel voor de ontwikkeling van de Ruimte voor Ruimte woning wordt voor vaststelling van het plan door de gemeenteraad als bijlage bij onderhavige bestemmingsplan gevoegd.