

BESTEMMINGSPLAN

‘t Vijfeiken, Heesch’

STATUS: ONTWERP

TOELICHTING

5 AUGUSTUS 2017

Gemeente Bernheze

Bestemmingsplan

‘t Vijfeiken, Heesch’

Gegevens opdrachtgever

Naam : **Combinatie Muller Wagemakers V.O.F.**

Contactpersoon : Karin Wagemakers, Wim Muller

Adres : Galliërsweg 21

Postcode : 5340 AE

Plaats : Oss

Inhoudsopgave

1.	Inleiding.....	4
1.1	Aanleiding.....	4
1.2	Ligging en begrenzing	4
1.3	Vigerend bestemmingsplan.....	5
2	Planbeschrijving	7
2.1	Toekomstige situatie	7
2.2	Stedenbouw	7
2.3	Verkeer en parkeren.....	8
3	Beleidskader	9
3.1	Rijksbeleid.....	9
3.2	Provinciaal beleid	11
3.3	Gemeentelijk beleid	14
4.	Milieuhygiënische aspecten.....	17
4.1	Algemeen.....	17
4.2	Akoestiek	17
4.3	Archeologie en cultuurhistorie.....	20
4.4	Bedrijven en milieuzonering.....	26
4.5	Bodem	28
4.6	Externe Veiligheid.....	29
4.7	Flora- en fauna	30
4.8	Kabels en leidingen.....	32
4.9	Luchtkwaliteit	32
4.10	Water	34
5.	Toelichting, verbeelding en regels	36
5.1	Algemeen.....	36
5.2	Toelichting op de regels	36
6.	Uitvoeringsaspecten	38
6.1	Economische haalbaarheid	38
6.2	Overleg en maatschappelijke haalbaarheid	38
7.	Bijlagen.....	39

1. Inleiding

1.1 Aanleiding

De eigenaar van de percelen tussen de Kerkstraat en 't Vijfeiken te Heesch, wil dit gebied graag ontwikkelen voor woningbouw. Het is de bedoeling om op voormelde locatie ca. 24 woningen te realiseren. De huidige bestemming 'Agrarisch' laat dit niet toe. Een bestemmingswijziging is daarom noodzakelijk. Dit bestemmingsplan voorziet in deze bestemmingswijziging.

Vrijwel het gehele plangebied is momenteel in gebruik als paardenwei. Op het meest westelijk terreindeel is sprake van een paardenrijbak. Nabij staat een paardenstal.

1.2 Ligging en begrenzing

Heesch

Heesch ligt in het noordoosten van Noord-Brabant, tussen Oss en Uden en is sinds 1 januari 1994 één van de kernen in de landelijke gemeente Bernheze. Naast het dorp Heesch, bestaat de gemeente uit de dorpen Nistelrode, Vorstenbosch, Loosbroek en Heeswijk-Dinther.

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

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

Tot 1 januari 1994 was Heesch een zelfstandige gemeente. Deze gemeente besloeg een oppervlakte van 2.637 ha en telde één kerkdorp: Heesch. Dat op zijn beurt bestond uit elf gehuchten, wijken of rotten: Kerkeind, Hoogstraat, Wijst, Schutsboom, Heelwijk, Beemd, Broek- hoek, Groes, Zoggel, Vinkel en Loosbroek.

Vanouds was Heesch een agrarische gemeente met overwegend schrale zandgronden. Maar een beperkt gedeelte was geschikt voor het verbouwen van rogge, haver en boekweit. Naast de landbouw was zeer bepalend voor de geschiedenis van Heesch dat het dorp halverwege 's-Hertogenbosch en Grave ligt. Voetgangers, ruiters en rijtuigen gebruikten het dorp als pleisterplaats. Ook de paardenposterij had er een station. En de aanleg van de straatweg 's-Hertogenbosch-Grave in de periode 1818- 1836 maakte van Heesch, tot dan toe een verzameling gehuchten, een straatdorp met lintbebouwing.

Plangebied 't Vijfeiken

Het plangebied van 't Vijfeiken bevindt zich ten zuiden van 't Dorp, dichtbij het centrum en bestaat uit een 'lege' nog agrarisch bestempelde en ook zo in gebruik zijnde plek in de bebouwde kom van Heesch. Hieronder is het plangebied weergegeven.



1.3 Vigerend bestemmingsplan

Ter plaatse van 't Vijfeiken vigeert het bestemmingsplan 'De Kommen van Bernheze'. Dit bestemmingsplan is vastgesteld door de gemeenteraad van Bernheze d.d. 1 juni 2011.

De huidige enkelbestemming van het gehele plangebied is 'Agrarisch'. De op de verbeelding als 'Agrarisch' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

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

Ook is op het hele plangebied een dubbelbestemming van toepassing. Voor het grootste deel van het plangebied geldt 'Waarde – archeologie 2' en voor een kleiner deel geldt 'Waarde – archeologie 3'.

Hieronder is een uitsnede van het vigerende bestemmingsplan ter hoogte van 't Vijfeiken

weergegeven.



1.4 Leeswijzer

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

2 Planbeschrijving

2.1 Toekomstige situatie

Inleiding

Het plangebied is door de ligging en omvang geschikt voor woningbouw.

De voorkeur ligt bij een kleinschalige opzet met grondgebonden woningen.

De initiatiefnemers hebben op basis van dit uitgangspunt een plan ontwikkeld dat maximaal 24 woningen omvat.

Programma

Het plan bestaat uit 18 grondgebonden sociale huurwoningen welke in rijtjes van 4 en 5 woningen rondom een hofje (middengebied) zijn gesitueerd. Verder wordt aan de Kerkstraat voorzien in nog maximaal 6 grondgebonden woningen.

2.2 Stedenbouw en welstand

Hoofdozet

De 18 grondgebonden sociale huurwoningen zijn in vier blokjes gegroepeerd rondom een hofje, dat vanaf 't Vijfeiken wordt ontsloten. Het hofje zal een groene uitstraling krijgen, gecombineerd met parkeerruimte voor bewoners. De sociale huurwoningen hebben allen een achtertuin met berging, die bereikbaar is via een achterpad.

Aan de Kerkstraat zijn nog maximaal 6 grondgebonden aaneengesloten woningen voorzien. Het gaat om een rij van 6 woningen. Deze woningen kunnen voor starters of senioren worden bestemd.



Dichtheid

De dichtheid van het plangebied bedraagt, exclusief de omliggende straten, 35 – 38 woningen/ha. De bouwmassa is met een maximale hoogte van 7 meter voor het binnengebied en 6 meter voor de woningen aan de Kerkstraat bescheiden.

Welstand

Het plangebied valt onder een zone die in de nieuwe welstandsnota is vastgelegd als *'Woningbouw in de wederopbouwperiode'*. De welstandscriteria gaan in principe uit van een traditionele massa- en gevelopzet (zie bijlage welstandscriteria).

Het ontwerp van de woningen zal deze welstandscriteria als uitgangspunt nemen.

2.3 Verkeer en parkeren

Verkeer

Een deel van het plangebied wordt ontsloten middels het vijfkeien, waarop het 'hofje' - waaraan de woningen gelegen zijn - wordt aangesloten. Ook worden er woningen ontsloten via de Kerkstraat. Dit geldt voor woningen die met hun voordeur en oprit aan die straat gelegen zijn. Door de lusvormige wegenstructuur in het plan, wordt voorkomen dat de woningen die hieraan gelegen zijn slechts via één wijze te benaderen zijn, hetgeen in geval van calamiteiten als nadelig wordt beschouwd.

Ten aanzien van de verkeersaantrekkende werking het volgende. De beoogde planontwikkeling in onderhavig plangebied heeft vrijwel geen effect op de verkeersbewegingen. Er is sprake van een lichte toename. De reeds aanwezige infrastructuur kan dit prima afwikkelen, het wegprofiel is afdoende.

Parkeren

Op basis van het gemeentelijke parkeerbeleid en de daarbij behorende parkeernormen geldt voor onderhavige ontwikkeling (meer dan 60m², in de bebouwde kom) een parkeernorm van 2 parkeerplaatsen voor één woning.

Het plangebied omvat maximaal 24 woningen. Het huidige ontwerp van onderhavig plan kan echter niet voldoen aan de geldende norm van 2 parkeerplaatsen per woning. Het gaat dus om 48 parkeerplaatsen totaal. In het huidige plan zijn 34 parkeerplaatsen opgenomen waarvan 28 in het plangebied in de openbare ruimte en 6 in het plangebied op eigen terrein. De overige 14 parkeerplaatsen moeten elders worden gezocht. In sommige situaties kan de parkeeroplossing (deels) in de openbare ruimte rondom onderhavig plan worden gevonden. Dit kan indien de bezettingsgraad in het gebied rondom onderhavig plan (met een straal van 100 meter) op de drukste momenten, na realisatie van het plan, niet boven de 85% uitkomt. Om dit te kunnen bepalen is een parkeeronderzoek rondom het beoogde plan uitgevoerd (zie bijlage 1 bij deze toelichting). Op basis van de resultaten van het onderzoek kan gesteld worden dat de bezettingsgraad in het gebied rondom het plan op de drukste momenten, na realisatie, niet boven de 85% uitkomt. Ook niet als de twee grote parkeerterreinen in het gebied, nabij de kerk en nabij de sporthal, volledig bezet zijn. Dit betekent dat de parkeeroplossing voor het overige aantal parkeerplaatsen zijnde 14 in de openbare ruimte rondom onderhavig plan kan worden gevonden.

3 Beleidskader

3.1 Rijksbeleid

3.1.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR)/ Barro/ Rarro

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

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

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

Voor de drie Rijksdoelen worden door het Rijk 13 onderwerpen van nationaal belang benoemd. Hiermee geeft het Rijk aan waarvoor het verantwoordelijk is en waarop het resultaten wil boeken.

Om de 13 nationale belangen door te laten werken in ruimtelijke plannen van lagere overheden zijn naast de SVIR het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro, 2014) en de Regeling algemene regels ruimtelijke ordening (Rarro, 2014) in werking getreden.

Ten aanzien van onderhavige plangebied geldt dat de ontwikkelingen geen specifieke betrekking hebben op de nationale belangen die in het Barro of Rarro worden genoemd.

3.1.2 Ladder voor duurzame verstedelijking

Het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) schrijft in artikel 3.1.6 voor om ten aanzien nieuwe stedelijke ontwikkeling een afweging te maken ten aanzien van de nut-

en noodzaak in relatie tot duurzaamheidsaspecten. Dit is de zogenaamde 'ladder voor duurzame verstedelijking'. Om knelpunten in de praktijk op te lossen is de Ladder gewijzigd. De nieuwe Ladder is op 1 juli 2017 in werking getreden (artikel 3.1.6 leden 2 t/m 4, BRO) en luidt als volgt:

2. De toelichting bij een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, bevat een beschrijving van de behoefte aan die ontwikkeling, en, indien het bestemmingsplan die ontwikkeling mogelijk maakt buiten het bestaand stedelijk gebied, een motivering waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien.

3. Indien in een bestemmingsplan als bedoeld in het tweede lid toepassing is gegeven aan artikel 3.6, eerste lid, onder a of b, van de wet kan bij dat bestemmingsplan worden bepaald dat de beschrijving van de behoefte aan een nieuwe stedelijke ontwikkeling en een motivering als bedoeld in het tweede lid eerst wordt opgenomen in de toelichting bij het wijzigings- of het uitwerkingsplan als bedoeld in dat artikel.

4. Een onderzoek naar de behoefte als bedoeld in het tweede lid, heeft, in het geval dat een bestemmingsplan als bedoeld in het tweede lid, ziet op de vestiging van een dienst als bedoeld in artikel 1 van de Dienstenwet en dit onderzoek betrekking heeft op de economische behoefte, de markt vraag of de beoordeling van de mogelijke of actuele economische gevolgen van die vestiging, slechts tot doel na te gaan of de vestiging van een dienst in overeenstemming is met een goede ruimtelijke ordening."

In onderhavige situatie is lid 2 van toepassing. Allereerst is hier de vraag aan de orde in hoeverre hier sprake is van een stedelijke ontwikkeling. In het Bro (artikel 1.1.1, lid 1, onder i) is voor stedelijke ontwikkeling een definitie opgenomen: "ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen".

Het begrip 'woningbouwlocatie', zoals opgenomen in de definitie is niet nader gedefinieerd in het Bro. Het moet echter gaan om een ruimtelijke ontwikkeling van enige omvang. Uit de jurisprudentie die is verschenen sinds de inwerkingtreding van de ladder (oude) blijkt dat de Afdeling een zekere ondergrens stelt aan ontwikkelingen wanneer het gaat om de beoordeling of sprake is van een stedelijke ontwikkeling. Zo heeft de Afdeling ten aanzien van woningbouwplannen geoordeeld dat de realisatie van 1 woning (AbRvS 14 januari 2014, nr. 201308263/2/R4), 4 woningen (AbRvS 27 augustus 2014, nr. 201311233/1/R4), 6 woningen, waarvan 3 rechtstreeks bestemd en 3 eerst na toepassing van een wijzigingsbevoegdheid (Vz AbRvS 4 juni 2014, nr. 201401129/1/R4) of 10 woningen, behoudens samenhang met een groter woningbouwproject (AbRvS 4 maart 2015, nr. ECLI:NL:RVS:2015:653), niet zijn aan te merken als een stedelijke ontwikkeling.

Uit de diverse uitspraken blijkt dat voor woningbouw de minimum omvang ligt rond de 10 woningen.

In dit geval gaat het om het toestaan van meer dan 10 nieuwe woningen waardoor sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling zoals bedoeld in de Bro.

Behoefte

In het Regionaal Ruimtelijk Overleg worden op basis van woningbehoefteprognoses regionaal afspraken gemaakt over te produceren aantallen woningen en het soort woonmilieutypologieën. Voor Heesch is het volgende afgesproken. In de beleidsnotitie 'Wonen in Bernheze 2008 – 2015' van de gemeente Bernheze, welke is vastgesteld door de gemeenteraad in december 2008 komt naar voren dat woningbouw gestimuleerd dient te worden. In de jaren (2007 en 2008) is er een kleine achterstand opgelopen met betrekking tot het opleveren van nieuwe woningen. Deze achterstand wordt in 2009 ingelopen, maar voor de periode 2010 – 2015 is voldoende ruimte aanwezig voor nieuwe woningbouwprojecten om het langjarig gemiddelde te handhaven. Door deze ontwikkeling worden maximaal 24 nieuwe woningen toegevoegd, wat ruimte biedt aan een 24 extra huishoudens om zich in Heesch te vestigen. Kwantitatief gezien worden met dit bestemmingsplan maximaal 24 nieuwe woningen toegevoegd. Kwalitatief gezien bestaat het plan uit rijwoningen. De doelgroep voor deze woningtypologieën zijn met name starters en ouderen/ senioren (doorstromers). Dit zijn doelgroepen waaraan de gemeente extra aandacht schenkt.

Locatie

Onderhavige ontwikkeling bevindt zich op een locatie in het bestaand stedelijk gebied. Het betreft hier een wei incl. paardenbak en kleine stal, middenin de bebouwde kom, met de bestemming 'Agrarisch'. Door deze ontwikkeling wordt geen ruimte buiten het bestaand stedelijk gebied in beslag genomen.

Met dit bestemmingsplan wordt voldaan aan de ladder voor duurzame verstedelijking,

3.2 Provinciaal beleid

3.2.1 Structuurvisie ruimtelijke ordening 2014

Provinciale Staten van Noord-Brabant hebben in hun vergadering van 7 februari 2014 de partiële herziening 2014 van de Structuurvisie RO 2010 vastgesteld. De provincie geeft in de structuurvisie de hoofdlijnen van het ruimtelijk beleid tot 2025 (met een doorkijk naar 2040). De visie is bindend voor het ruimtelijk handelen van de provincie. Het is de basis voor de wijze waarop de provincie de instrumenten inzet die de Wet ruimtelijke ordening biedt. Deze partiële

herziening richt zich alleen op het verwerken van besluitvorming die op provinciaal niveau al heeft plaatsgehad. De grootste wijzigingen ten opzichte van de vigerende provinciale structuurvisie hebben te maken met 'De transitie van stad en platteland, een nieuwe koers' en met 'Brabant als onderdeel van de top van de Europese kennis- en innovatieregio'.

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

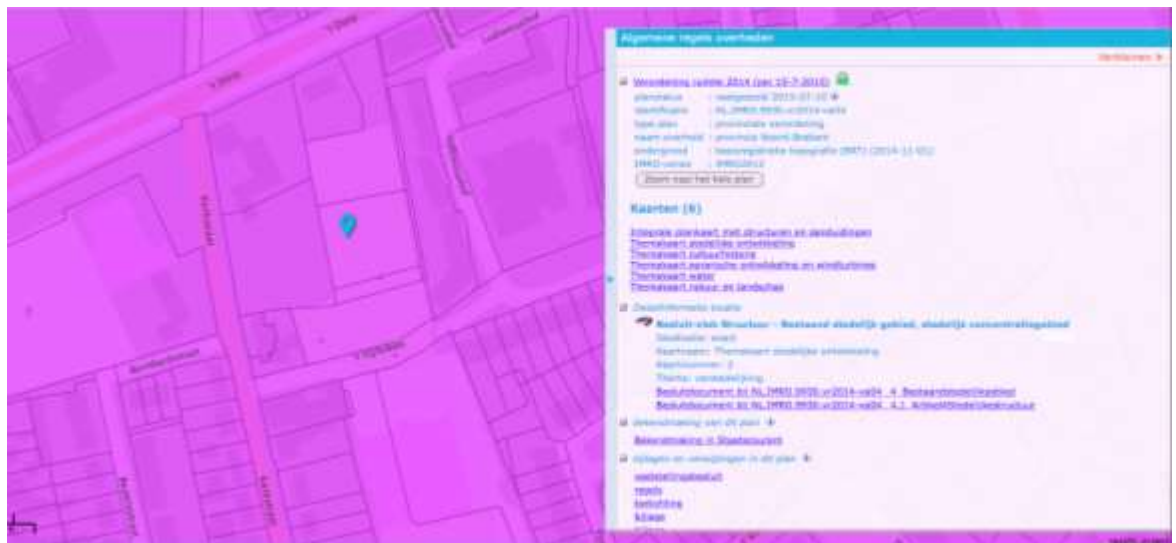
De structuurvisie is vertaald in een verordening welke aangeeft wat op welke plekken in Noord-Brabant wel en niet kan. Hieronder wordt hierover meer aangegeven.

3.2.2 Verordening Ruimte 2014

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

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

De ontwikkeling waar het hier om gaat betreft het planologisch mogelijk maken van maximaal 24 woningen gelegen in 'bestaand stedelijk gebied – stedelijk concentratiegebied'. Zie onderstaande uitsnede van www.ruimtelijkeplannen.nl.



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

- a. de afspraken die daarover zijn gemaakt in het regionaal ruimtelijk overleg worden nagekomen;
- b. de beoogde nieuwbouw zich verhoudt tot de afspraken bedoeld onder a, en tot de beschikbare harde plancapaciteit voor woningbouw.

De 24 woningen die in dit bestemmingsplan opgenomen zijn, zijn onderdeel van de plancapaciteit van de gemeente Bernheze. Voor nadere informatie over hoe de afspraken in het RRO en de verhouding in relatie tot de harde plancapaciteit wordt verwezen naar paragraaf 3.1.1 'Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR)'.

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

dat voorziet in een ruimtelijke ontwikkeling bevat een verantwoording dat:

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

Het plan is gelegen in de bebouwde kom van Heesch, nabij het centrum. Het plangebied is aan drie zijden reeds ingekapseld door bestaande woningen/ percelen. De nieuwe woningen zijn en/ of worden allen in hoogwaardige duurzame materialen uitgevoerd en zijn absoluut passend in het landschap en de omgeving. Gepaard met de ontwikkeling gaan een groen 'hart' en groene rand welke geschikt zijn om te spelen en te ontmoeten. Onder paragraaf 3.1 'Rijksbeleid' wordt nader ingegaan op de ladder voor duurzame verstedelijking. Verder wordt rekening gehouden met alle van toepassing zijnde milieuaspecten, waarop in het volgende hoofdstuk nader wordt ingegaan.

3.3 Gemeentelijk beleid

3.3.1 Structuurvisie Bernheze

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

De gemeente Bernheze bevat vijf dorpskernen: Heesch, Heeswijk-Dinther, Nistelrode, Vorstenbosch en Loosbroek. Bernheze wil een gemeente met een dorpse uitstraling blijven. Kleinschalige verstedelijking wil de gemeente niet uitsluiten, maar dient groen ingepast te zijn. Voor mensen die in de directe omgeving werken is de landelijke uitstraling van de gemeente een reden om naar een dorp te verhuizen. Bijna elk dorp heeft zijn eigen voorzieningenaanbod waardoor de afzonderlijke dorpen als zelfstandig benoemd kunnen worden.

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

Wat betreft dorpsontwikkeling wordt ingezet op het behoud van de diversiteit van de kernen en linten. Het afwisselende karakter van kleinschalige bedrijvigheid, agrarisch gebruik en woningbouw zorgt dat het gebied dynamisch blijft. Om te voorkomen dat zowel senioren als jongeren de gemeente verlaten, wordt ingezet op kleinschalige woningbouw met passende woningtypen. Deze kwalitatieve woningbehoefte is leidend bij de locatiekeuze. Waardevolle doorzichten naar het buitengebied dienen behouden te blijven. In eventuele

nieuwe uitbreidingen komt het onderliggende landschap terug in het stedenbouwkundig ontwerp. Dit alles vraagt grote aandacht voor stedenbouwkundig ontwerp en beeldkwaliteit.

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

Het te ontwikkelen plangebied ligt in de bebouwde kom van Heesch, nabij het centrum en heeft een kleinschalig karakter. Er zijn geen lange rijen van woningen geprojecteerd, maar sprake is van rijtjes van maximaal 4 à 5 woningen, gelegen rondom een groen hart. Zoals dit passend is in deze wijk. Verder is sprake van maximaal 6 grondgebonden woningen, welke niet richting het groene hart georiënteerd zijn, maar richting de Kerkstraat. Op deze manier wordt aangesloten bij het aanwezige bebouwingskarakter aldaar, wat hierdoor mooi versterkt wordt. De doelgroep van de nieuwe woningen zijn zowel senioren als jongeren. Voor het ontwerp zullen de ter plekke vigerende welstandscriteria het uitgangspunt zijn (zie ook 2.2 Stedenbouw en welstand). Gezien bovenstaande is onderhavig plan volledig in lijn met de Structuurvisie Bernheze.

3.3.2 Woonvisie 2016-2021

In samenwerking met onder andere woningcorporaties, huurdersorganisaties, dorpsraden, zorg- en welzijnsinstellingen heeft de gemeente Bernheze een nieuwe woonvisie opgesteld. Deze is op 14 juli 2016 door de gemeenteraad van Bernheze vastgesteld. Het plan voor de komende vijf jaar is nog steeds woningen toe te voegen, maar daarbij vooral te kijken naar de woningbehoefte en de woonwensen die er zijn.

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

Inspelen op woonwensen, door onder andere:

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

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

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

Onbezorgd wonen, door onder andere:

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

Een duurzame woningvoorraad, door onder andere:

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

Onderhavig initiatief vindt op diverse thema's aansluiting bij de nieuwe woonvisie.

3.3.3 Welstandsbeleid

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

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

Deze ontwikkeling ligt in één van deze welstandsgebieden, nl. de woningbouw in de wederopbouwperiode. Dit betekent dat de welstandscommissie de omgevingsvergunning toetst. Zie hiertoe ook paragraaf 2.2 van deze toelichting.

4. Milieuhygiënische aspecten

4.1 Algemeen

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

4.2 Akoestiek

Beleidskader

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

Consequenties

Wegverkeerslawaai

Binnen het plangebied worden nieuwe woningen opgericht. Het plangebied is gelegen aan twee 30-km wegen (Kerkstraat en Het Vijfeiken) en een nieuw te realiseren woonerf. Voor wegen die gelegen zijn binnen een woonerf en voor 30 km-wegen gelden geen geluidszones. Deze vrijstelling wordt gemotiveerd door het feit dat deze wegen meestal geen geluidsbelastingen veroorzaken boven de voorkeurswaarde. Een akoestisch onderzoek naar wegverkeerslawaai in het kader van de Wet geluidhinder is dan ook niet noodzakelijk. Toch moet aangetoond worden dat sprake is van een goede ruimtelijke ordening. Om die reden is wel een onderzoek naar wegverkeerslawaai uitgevoerd. Het onderzoek is bijgevoegd bij deze toelichting (zie bijlage 13), de conclusies uit het onderzoek zijn hieronder opgenomen.

De nieuwe woningen ondervinden een relevante geluidbelasting die wordt veroorzaakt door het wegverkeer op de 30 kilometerwegen Kerkstraat en 't Dorp te Heesch. De geluidbelasting is berekend in het kader van een goede ruimtelijke ordening en toetsing aan het bouwbesluit.

Uit de berekeningsresultaten blijkt dat op de gevels van de nieuw te bouwen woningen de totale geluidbelasting (van beide betrokken wegen) ten hoogste 55 dB bedraagt.

Er van uitgaande dat er wordt voldaan aan de minimale eis voor de karakteristieke geluidwering Gak van 20 dB mag de gecumuleerde geluidbelasting niet hoger zijn dan 53 dB om aan de eis van het binnengeluidniveau van 33 dB te voldoen. Met de berekende geluidbelastingen tot ten hoogste 55 dB wordt er niet bij alle woningen voldaan aan de eisen uit het Bouwbesluit.

In het kader van de aanvraag omgevingsvergunning activiteit bouwen zal de vereiste karakteristieke geluidwering bij de woningen waar de geluidbelasting hoger is dan 53 dB moeten worden getoetst.

In het kader van de waarborging van het woon- en leefklimaat zal moeten worden aangetoond dat de geluidbelasting binnen de woning in de geluidgevoelige vertrekken niet hoger is dan 33 dB.

Bij de aanvraag omgevingsvergunning zal een onderzoek gevoegd worden dat aantoont dat met de te treffen maatregelen aan de betreffende woningen aan het binnengeluidsniveau van 33 dB wordt voldaan. Hiermee is een aanvaardbaar woon- en leefklimaat ter plaatse gewaarborgd.

Industrielawaai

T.a.v. industrielawaai dient met de volgende bedrijven/ organisaties rekening gehouden te worden:

- Kantoor, SBI-code 2008: 63, 69 t/m 71, 73, 74, 77, 78, 80 t/m 82, richtafstand voor geluid (10). Voldaan wordt aan deze richtafstand.
- Kerk, SBI-code 2008: 9491, richtafstand voor geluid (30). Ter hoogte van enkele woningen wordt niet voldaan aan de richtafstand voor geluid, maar omdat sprake is van een gemengd gebied mag de in acht te nemen afstand hier met één afstandstrap verlaagd worden. Dit betekent dat voldaan moet worden aan een afstand van 10 meter tussen het bestemmingsvlak van de kerk en de dichtsbijgelegen gevel van gevoelige bestemmingen (woningen). Voldaan wordt aan deze afstand.
- Sporthal, SBI-code 2008: 931, richtafstand voor geluid (50). Aan de richtafstand voor geluid wordt voldaan, gemeten tussen het bouwvlak op de bestemming 'Sport' en het bouwvlak ter plaatse van de nieuwe bestemming 'Wonen'. Van bestemmingsvlak 'Sport' tot aan het bouwvlak van de nieuwe bestemming 'Wonen' wordt niet voldaan aan de richtafstand van 50 meter, maar dit geldt ook voor diverse reeds bestaande woningen rondom de sporthal. Verder is sprake van een gemengd gebied.
- Cafeteria 'Bastyon', SBI-code 2008: 561, richtafstand voor geluid (10). Aan deze richtafstand wordt niet voldaan.
- Restaurant/ Zaal 'De Waard', SBI-code 2008: 561/ 563, richtafstand voor geluid (10) en geluid (30). Voldaan wordt aan de richtafstand van 10 meter, maar niet aan de richtafstand van 30 meter die m.n. van belang is voor de zaal.

T.a.v. de cafeteria (Bastyon) en het restaurant (De Waard) is – omdat niet aan de richtafstanden t.a.v. die bedrijven wordt voldaan - een onderzoek naar industrielawaai

uitgevoerd. De conclusies van dat onderzoek zijn hieronder opgenomen. Het onderzoek is ook bijgevoegd bij deze toelichting (zie bijlage 10).

Dit onderzoek geeft uitsluitsel over in hoeverre de nieuwe woningen de activiteiten van twee nabijgelegen horecabedrijven in akoestische zin kunnen belemmeren en anderzijds zal uit de onderzoeksresultaten blijken in hoeverre de bewoners van de beoogde woningen een aanvaardbaar woon- en leefklimaat kan worden geboden.

De geluidniveaus zijn berekend in de representatieve bedrijfssituaties voor het langtijdgemiddeld beoordelingsniveaus ($L_{Ar,LT}$) ter plaatse van de meest kritisch gelegen geprojecteerde woningen van derden.

Uit het onderzoek volgt dat er in twee waarneempunten niet wordt voldaan aan de toetsingswaarden die gelden met betrekking tot de optredende langtijdgemiddelde beoordelingsniveaus. De hoogste overschrijding is ten hoogste 3 dB vanwege installatiegeluid van de cafeteria (Bastyon). Dit punt is gelegen op de zijgevel van de naast de cafeteria geprojecteerde woningen.

In de nachtperiode is een overschrijding van 1 dB van de toetswaarde berekend ter hoogte van een waarneempunt op de zijgevel van de tegenover de zaal (De Waard) gelegen geprojecteerde woning. Dit vanwege het muziekgeluid in het restaurant/ de zaal.

Op grond van de VNG richtlijn (stap 2) is de situatie zoals berekend niet volledig inpasbaar. Er mag volgens stap 3 bij niet toereikende toetsingswaarden een hogere geluidbelasting (maximaal 55 dB(A) per etmaalwaarde) worden toegestaan. Het bevoegd gezag dient te motiveren waarom het deze geluidbelasting in de concrete situatie acceptabel acht. Hierbij spelen maatregelen, cumulatie met de eventueel reeds aanwezige geluidbelasting en gemeentelijk geluidbeleid een rol. Indien eenvoudig maatregelen gerealiseerd kunnen worden dan heeft dit de voorkeur.

Een dergelijke eenvoudige maatregel is de desbetreffende gevels (t.p.v. de waarneempunten waar overschrijdingen zijn geconstateerd, N01 en N04) "doof" uit te voeren (volgens de Wet geluidhinder is "dove gevel" een bouwkundige constructie waarin geen te openen delen aanwezig zijn, of een bouwkundige constructie waarin alleen bij uitzondering te openen delen aanwezig zijn, mits de delen niet direct grenzen aan een geluidgevoelige ruimte). Hierdoor vervalt de geluidgevoeligheid en vervalt het toetspunt. Aangetoond is dat in de eerstvolgende waarneempunten die daarna als maatgevend worden gezien wél voldaan wordt aan de richtwaarden, wat betekent dat voormelde maatregel afdoende is. Hieronder is een afbeelding opgenomen waarop de waarneempunten en 'De Waard' en 'Bastyon' zijn weergegeven.

- de archeologische monumentenzorg wordt een geïntegreerd onderdeel van het ruimtelijke ordeningsproces.

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

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

Consequenties

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



Archeologische beleidskaart Gemeente Bernheze

Beleidscategorie

- 1 Welkijns beschermd archeologisch monument
- 2 Gebieden van zeer hoge archeologische waarde
- 3 Gebieden van hoge archeologische waarde
- 4 Gebieden met een hoge archeologische verwachting
- 5 Gebieden met een middelhoge archeologische verwachting
- 6 Gebieden met een lage archeologische verwachting
- 7 Gebieden zonder archeologische verwachting of archeologisch vrijgegeven

Onderzoekplicht

- Deen bodemverstornde activiteiten toegestaan, tenzij de minister van OCW hiervoor een vergunning heeft verleend. Bij gemeentelijke monumenten, vergunningaanraag bij de gemeente.
- Onderzoekplicht bij een verstoringsdiepte van meer dan 40 cm en een verstoringsoppervlakte van meer dan 100 m².
- Onderzoekplicht bij een verstoringsdiepte van meer dan 40 cm en een verstoringsoppervlakte van meer dan 250 m².
- Onderzoekplicht bij een verstoringsdiepte van meer dan 40 cm en een verstoringsoppervlakte van meer dan 250 m².
- Onderzoekplicht bij een verstoringsdiepte van meer dan 40 cm en een verstoringsoppervlakte van meer dan 2500 m².
- Geen onderzoekplicht.
- Geen onderzoekplicht.

Omdat ter plaatse van onderhavig plangebied meer geroerd gaat worden dan 250 en 2500 m² is een archeologisch onderzoek uitgevoerd (zie bijlage 2 bij deze toelichting). De conclusies uit dat onderzoek zijn als volgt.

Verkennd archeologisch onderzoek

Uit het bureauonderzoek blijkt het plangebied op een dekzandrug te liggen. Ten noorden van deze rug begint het natte rivierengebied, ten zuiden bevinden zich de Centrale Slenk en Peelhorst. De Peelrandbreuk die de slenk en horst van elkaar scheidt, duikt ter hoogte van Heesch onder de pleistocene holocene afzettingen weg. Op de hoger gelegen dekzandrug zijn oorspronkelijk veldpodzolgronden ontstaan. Rond de Peelrandbreuk vindt stuwning van grondwater plaats, waardoor natte wijstgronden zijn ontstaan. De dekzandrug vormde de enige bewoonbare plek in de natte omgeving. Dit blijkt ook uit de reeds bekende archeologische vindplaatsen in de omgeving van het plangebied, daterend van de IJzertijd t/m de Nieuwe tijd. Zo is in de directe nabijheid van het plangebied een laat-middeleeuwse waterput aangetroffen. Als gevolg van het landbouwkundig gebruik is in het plangebied een esdek ontstaan. Op basis hiervan is aan het plangebied een lage tot middelhoge archeologische verwachting voor vindplaatsen van jager-verzamelaars en middelhoge tot hoge archeologische verwachting voor vindplaatsen uit de periode Neolithicum t/m Nieuwe tijd toegekend.

Tijdens het veldonderzoek is in het plangebied een esdek aangetroffen, met daaronder restanten van de oorspronkelijke podzolgrond. Lokaal zijn in de ondergrond ijzer- en mangaanconcreties aangetroffen die waarschijnlijk een gevolg zijn van de grondwaterstuwning rond de Peelrandbreuk. In de basis van het esdek zijn fragmenten middeleeuws aardewerk aangetroffen.

De aard van stratigrafische positie van het aangetroffen aardewerk duiden in ieder geval op een landbouwkundig gebruik van het plangebied vanaf de Middeleeuwen. Mogelijk vormen zij echter ook een aanwijzing voor de aanwezigheid van archeologische sporen in het plangebied. Deze gegevens in combinatie met de reeds bekende archeologische vindplaatsen en de in het kader van onderhavig onderzoek gespecificeerde middelhoge tot hoge archeologische verwachting, duiden er op dat de aanwezigheid van nederzettingssporen uit de Middeleeuwen in het plangebied niet onwaarschijnlijk is.

Uitvoering van de geplande bodemingrepen zou kunnen leiden tot aantasting of vernietiging van mogelijk aanwezige archeologische resten. Derhalve wordt aanbevolen

in het plangebied vervolgonderzoek uit te voeren door middel van proefsleuven. Dit onderzoek is uitgevoerd (zie bijlage 11 van deze toelichting). De samenvatting van het onderzoek is hieronder weergegeven.

Proefsleuvenonderzoek

In opdracht van Combinatie Muller-Wagemakers vof heeft Transect op 24 november 2015 een Inventariserend Veldonderzoek door middel van Proefsleuven (IVO-P) uitgevoerd op enkele akkers aan 't Vijfeiken te Heesch (Gemeente Bernheze). De aanleiding van het onderzoek vormt de voorgenomen ontwikkeling van het terrein ten behoeve van woningbouw. Om in het kader van planvorming beredeneerde afwegingen te kunnen maken, dient de archeologische verwachting van het terrein getoetst te worden. In het plangebied heeft reeds een vooronderzoek plaatsgevonden waaruit is gebleken dat in het plangebied met name resten uit de Middeleeuwen aanwezig kunnen zijn. Ook is een redelijk intact plaggendek aangetroffen, dat eventueel aanwezige archeologische resten afdekt. Op basis hiervan werd een proefsleuvenonderzoek aanbevolen om deze verwachting te toetsen.

Op basis van het vooronderzoek werd in het plangebied een hoge zwarte enkeerdgrond verwacht, die eventueel sporen van laatmiddeleeuwse bewoning en gebruik zou afdekken. Sporen van vroegere bewoning, uit de vroege prehistorie, de late prehistorie en de Romeinse tijd werden niet verwacht.

Tijdens het Inventariserend Veldonderzoek door middel van Proefsleuven is inderdaad een plaggendek aangetroffen. Dit plaggendek had een gemiddelde dikte van ca. 60 cm. Er is dus sprake van een hoge zwarte enkeerdgrond. Direct onder de enkeerdgrond ligt het archeologisch vlak in de C-horizont van een podzolbodem.

De aangetroffen sporen bestaan hoofdzakelijk uit bewoningssporen uit de volle middeleeuwen en de late middeleeuwen. Uit de vele paalkuilen zijn in elk geval één, maar waarschijnlijk drie hoofdgebouwen te reconstrueren. Het meest duidelijk is het hoofdgebouw in werkput 4, dat met een licht gebogen rij staanderpalen in de aloude Dommelen-typologie past (Theuws, Verhoeven en Van Regteren Altena 1988). Het is hierbij met zeker 4 staanders een zogenaamd A2-type huis. Bij het huis ligt aan de oostelijke zijde een bijgebouw in dezelfde oriëntatie. Direct achter het huis, aan de zuidelijke kopse zijde ligt een waterput. De inrichting van het erf volgt daarbij de voor de periode typerende indeling (zie hiervoor bijv. Huijbers 2007).

Ook in werkput 1 zijn waarschijnlijk resten uit deze periode aanwezig. Deze worden echter doorsneden door een 2 meter brede greppel die in de 14de eeuw lijkt te zijn gegraven. Het is vooralsnog onduidelijk welke functie deze greppel heeft. De greppel lijkt echter ook een nederzettingsterrein te omsluiten. De greppel loopt over grote afstand in de richting van noord naar zuid, maar buigt aan de zuidzijde om richting oosten. Nederzettingsterreinen uit deze periode zijn minder goed bekend dan de nederzettingsterreinen uit de 11de en 12de eeuw. Oorzaak hiervoor is dat dergelijke

nederzettingsterreinen veelal op de locatie van de huidige dorps- en stadskernen liggen en dientengevolge vrijwel nooit voor onderzoek in aanmerking komen.

Tot slot wordt het terrein ná de 14de eeuw in gebruik genomen als akker. Wanneer dit precies gebeurd is, valt niet met zekerheid te zeggen. Hiervoor zullen de verschillende verkavelingsgreppels beter bestudeerd moeten worden.

Op basis van de waardestelling volgens de Kwaliteitsnorm Nederlandse Archeologie hebben we te maken met behoudenswaardige archeologische resten, specifiek van de resten van een nederzetting uit de volle en late middeleeuwen. In het kader van de ontwikkeling van het terrein tot woningbouwlocatie verdient het de aanbeveling op een verantwoorde manier met de archeologische resten om te gaan. De archeologische sporen dienen behouden te worden. Het behoud van de archeologische resten kan ofwel in-situ, waarbij het archeologisch vlak ontzien wordt bij de ontwikkeling in het kader van de woningbouw. Dit zou bijvoorbeeld kunnen geschieden door planaanpassing. Wanneer behoud in-situ niet meer tot de mogelijkheden behoort, zullen de archeologische resten ex-situ behouden te worden. Dit kan het beste gebeuren door de archeologische resten en hun informatie te verzamelen door ze op te graven. Hierbij kunnen twee zones aangegeven worden: Ten eerste kan een zone van ca. 2260 m² rondom de meest dichte sporenconcentraties worden getrokken (bijlage 12: donkerrood). Hiermee wordt de nadruk gelegd op de middeleeuwse erven, zonder daarbij de nederzettingselementen aan de randen van de nederzetting in beschouwing te nemen. In archeologisch opzicht is dit niet wenselijk. Wanneer een ruimere zone van ca. 3200 m² getrokken wordt rondom de sporenconcentratie, waarbij echter ook de iets verder gelegen sporen meegenomen worden (bijvoorbeeld de éénzame' kuil in wp 2), wordt de nederzetting inclusief 'off-site' elementen onderzocht (bijlage 12: donkerrood én lichtrode rand). Op deze manier wordt méér inzicht verkregen met relatief weinig extra inspanning.

Het bevoegd gezag heeft het proefsleuvenonderzoek beoordeeld en heeft met enkele aanpassingen ingestemd met de rapportage. Dit leidde tot het volgende selectieadvies van Monumentenhuis Brabant d.d. 11 mei 2016 (zie bijlage 13 bij deze toelichting).

Op basis van de waardestelling volgens de Kwaliteitsnorm Nederlandse Archeologie is sprake van behoudenswaardige archeologische resten. In het kader van de ontwikkeling van het terrein tot woningbouwlocatie verdient het aanbeveling op een verantwoorde manier met de archeologische resten om te gaan. Wanneer behoud in situ niet tot de mogelijkheden behoort, zal de archeologische informatie d.m.v. opgraving veilig gesteld moeten worden. Hierbij kunnen twee zones worden aangegeven (zie bijlage 12 bij deze toelichting). Ten eerste kan een zone van ca. 2260 m² rondom de meest dichte sporenconcentratie worden getrokken (bijlage 12: donkerrode zone). Hiermee wordt de nadruk gelegd op de middeleeuwse erven, zonder daarbij de nederzettingselementen aan de randen van de nederzetting in beschouwing te nemen. In archeologisch opzicht is dit niet wenselijk. Wanneer een ruimere zone van ca. 3200 m² getrokken wordt rondom de sporenconcentratie, waarbij ook de iets verder gelegen sporen meegenomen worden, wordt de nederzetting inclusief 'off site' elementen onderzocht (bijlage 12: donkerrode

en lichtrode zone). Op deze manier wordt meer inzicht verkregen met relatief weinig extra inspanning.

Uit het proefsleuvenonderzoek blijkt dat in het gebied behoudenswaardige archeologische resten gevonden zijn. Deze kunnen helaas niet in situ bewaard blijven. Dit betekent dat een archeologische opgraving (ex situ behoud van archeologische resten) noodzakelijk is. De archeologische opgraving heeft reeds plaatsgevonden, maar er is nog geen rapportage beschikbaar. Het bevoegd gezag heeft hiermee dan ook nog niet in kunnen stemmen of anderszins. Voor nu is dan ook de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 2' conform het gemeentelijke beleid opgenomen.

4.3.2 Cultuurhistorie

Beleidskader

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

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

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

Consequenties

Het gebied waarop dit wijzigingsplan betrekking heeft is getoetst aan de cultuurhistorische waardenkaart van de provincie Noord-Brabant. In het plangebied zelf liggen geen rijksmonumenten en komen geen bouwkundige punten, lijnen of vlakken van enige waarde voor. Wel ligt in/ tegen het plangebied een gemeentelijk monument. Het gaat dan specifiek om een aanbouw aan een schuur. Zie hieronder een afbeelding van de situatie.



Op het monument wordt in bijlage 3 van deze toelichting (een memo van de stichting Advisering Monumenten en Ruimtelijke Kwaliteit Brabant) meer gedetailleerd ingegaan. Het monument blijft met de ontwikkeling behouden. Achter de aanbouw zijn monumentale bomen gelegen. Deze blijven eveneens behouden en zijn straks vanaf de ontwikkeling goed zichtbaar.

4.4 Bedrijven en milieuzonering

Beleidskader

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

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

Consequenties

T.a.v. bedrijven en milieuzonering dient met de volgende bedrijven/ organisaties rekening gehouden te worden, waarbij steeds is aangegeven over welke SBI-code het gaat en met welke richtafstanden (o.b.v. brochure Bedrijven en Milieuzonering van de VNG) rekening gehouden moet worden:

- Kantoor, SBI-code 2008: 63, 69 t/m 71, 73, 74, 77, 78, 80 t/m 82, richtafstanden voor geur (0), stof (0), geluid (10), gevaar (0). Voldaan wordt aan de richtafstanden.
- Kerk, SBI-code 2008: 9491, richtafstanden voor geur (0), stof (0), geluid (30), gevaar (0). Voldaan wordt aan de richtafstanden voor geur, stof en gevaar. Ter hoogte van enkele woningen wordt niet voldaan aan de richtafstand voor geluid, maar omdat sprake is van een gemengd gebied mag de in acht te nemen afstand hier met één afstandstrap verlaagd worden. Dit betekent dat voldaan moet worden aan een

afstand van 10 meter tussen het bestemmingsvlak van de kerk en de dichtsbijgelegen gevel van gevoelige bestemmingen (woningen). Voldaan wordt aan deze afstand.

- Sporthal, SBI-code 2008: 931, richtafstanden voor geur (0), stof (0), geluid (50), gevaar (0). Aan de richtafstanden voor geur, stof en gevaar wordt voldaan. Aan de richtafstand voor geluid wordt voldaan, gemeten tussen het bouwvlak op de bestemming 'Sport' en het bouwvlak ter plaatse van de nieuwe bestemming 'Wonen'. Van bestemmingsvlak 'Sport' tot aan het bouwvlak van de nieuwe bestemming 'Wonen' wordt niet voldaan aan de richtafstand van 50 meter, maar dit geldt ook voor diverse reeds bestaande woningen rondom de sporthal.
- Cafeteria 'Bastion', SBI-code 2008: 561, richtafstanden voor geur (10), stof (0), geluid (10), gevaar (10). Aan de richtafstand voor stof wordt voldaan. Aan de richtafstanden voor geur, geluid en gevaar wordt niet direct voldaan. T.b.v. geluid is een onderzoek naar industrielawaai uitgevoerd, hier wordt in paragraaf 4.2 van deze toelichting nader op ingegaan. V.w.b. geur is de afzuiging van belang. In een afstand vanaf 10 meter rondom de afzuiging van is sprake van een goed woon- en leefklimaat. Hieraan wordt voldaan. Zie daartoe onderstaande afbeelding.



O.b.v. artikel 3.103 Activiteitenbesluit is het volgende t.a.v. geur nog aan de orde en van belang in het kader van het niet belemmeren van bedrijven in de nabijheid van het plangebied in hun bedrijfsvoering: binnen een straal van 25 meter vanaf het emissiepunt moet de afvoer 2 meter hoger zijn dan de daklijn van andere in die straal gelegen bebouwing. Hieraan wordt niet voldaan met de geprojecteerde woningen in de bedoelde 25 meter straal. Dit betekent dat de afvoer hoger gemaakt moet worden, of de woningen lager, dit wordt nog nader uitgewerkt. Ten aanzien van gevaar is geen sprake van problemen.

- Restaurant/ Zaal 'De Waard', SBI-code 2008: 561/ 563, richtafstanden voor geur (10),

stof (0), geluid (10), gevaar (10) en geur (0), stof (0), geluid (30), gevaar (10). Voldaan wordt aan de richtafstanden van 0 en 10 meter, maar niet aan de richtafstand van 30 meter t.b.v. geluid die m.n. van belang is voor de zaal. T.b.v. geluid is dan ook een onderzoek naar industrielawaai uitgevoerd, hier wordt in paragraaf 4.2 van deze toelichting nader op ingegaan.

Conclusie

Op basis van bovenstaande en hetgeen waarvoor verwezen is naar andere paragrafen van deze toelichting kan geconcludeerd worden dat sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat en dat bedrijven niet in hun belangen worden geschaad.

4.5 Bodem

Beleidskader

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

- is er bodemverontreiniging die de functiedoelen kan frustreren;
- zijn er gezondheids- of ecologische risico's en gebruiksbeperkingen voor de beoogde functies;
- wat zijn de mogelijkheden om er tijdig iets aan te doen in termen van resultaten, kosten en kostendragers.

Consequenties

Ter plaatse van het perceel ten behoeve van de woningbouwontwikkeling is een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd, zie bijlage 5 van dit bestemmingsplan. Dit bodemonderzoek is echter meer dan vijf jaar oud en daardoor niet meer actueel. Om die reden is opnieuw een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd, zie bijlage 6 van dit bestemmingsplan. Hieruit blijkt de volgende conclusie.

“Op de locatie aan ’t Vijfeiken te Heesch is een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd in verband met het wijzigen van de bestemming van agrarisch naar wonen. Kadastraal staat de locatie bekend als; gemeente Heesch, sectie A, nummers 5475, 6500, 6637 en 6638.

Het doel van het onderzoek is om vast te stellen of er milieutechnische bezwaren zijn tegen de bestemmingswijziging en toekomstige nieuwbouw van woningen. In het algemeen betekent dit het vaststellen of de bodem verontreinigingen bevat en zo ja, wat hiervan de aard en concentraties zijn.

Bij de uitvoering van het onderzoek is gebruik gemaakt van de NEN 5740. De onderzoeksstrategie is afgestemd op het vooronderzoek (historie). Gebruik is gemaakt van de onderzoeksopzet voor een onverdachte locatie (ONV).

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

Ter plaatse van de onderzoekslocatie zijn zowel in grond als grondwater zintuiglijk en

analytisch geen verontreinigingen waargenomen.

Op basis van het totaal aan onderzoeksgegevens behoeft de bodemkwaliteit naar ons inzien geen belemmering te vormen voor een bestemmingswijziging en nieuwbouw van woningen. Er is geen aanleiding tot een vervolgonderzoek.”

Het bevoegd gezag dient nog in te stemmen met het onderzoek, dat is nog niet gebeurd.

4.6 Externe Veiligheid

Risiconormering

In het beoordelingskader voor externe veiligheid staan twee kernbegrippen centraal: het plaatsgebonden risico en het groepsrisico:

Plaatsgebonden risico (PR)

Het plaatsgebonden risico geeft de kans, op een bepaalde plaats, om te overlijden ten gevolge van een ongeval bij een risicovolle activiteit. Het PR kan op een kaart van het gebied worden weergegeven met zogeheten risicocontouren: lijnen die punten verbinden met eenzelfde PR. Binnen de PR 10^{-6} contour (welke als wettelijk harde norm fungeert) mogen geen kwetsbare objecten geprojecteerd worden. Voor beperkt kwetsbare objecten geldt de PR 10^{-6} contour niet als grenswaarde, maar als een richtwaarde.

Groepsrisico (GR)

Het groepsrisico is een maat voor de kans dat bij een ongeval een groep slachtoffers valt met een bepaalde omvang (10 personen of meer). Het GR is daarmee een maat voor de maatschappelijke ontwrichting. Het GR wordt bepaald binnen het invloedsgebied van een risicovolle activiteit. Voor het groepsrisico geldt een verantwoordingsplicht. Dit houdt in dat iedere wijziging met betrekking tot planologische keuzes moet worden onderbouwd én verantwoord door het bevoegd gezag. Hierbij geeft het bevoegd gezag aan of het groepsrisico in de desbetreffende situatie aanvaardbaar wordt geacht.

Wet- en regelgeving

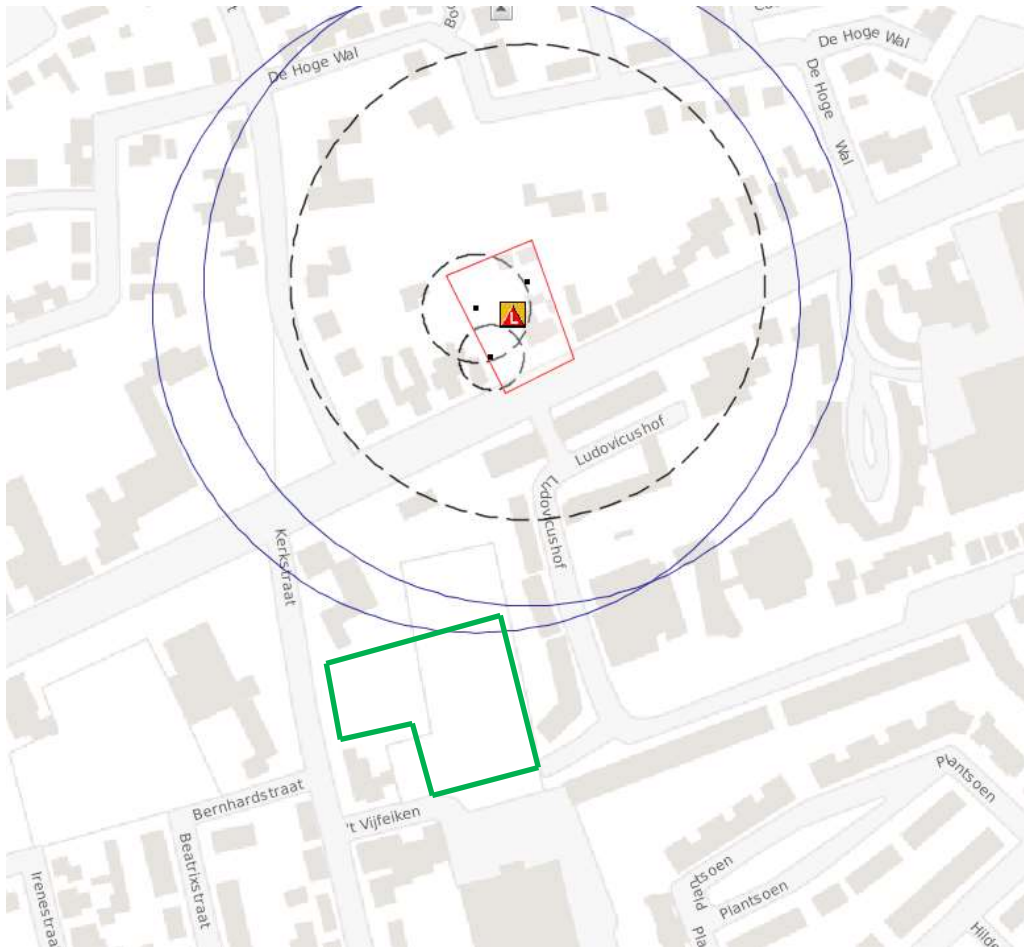
Voor ruimtelijke ontwikkelingen moet getoetst worden aan het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi), het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb) en het Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt).

Beleidsvisie externe veiligheid

De gemeente Bernheze beschikt over een beleidsvisie externe veiligheid (*Beleidsvisie externe veiligheid, gemeente Lith, Maasdonk, Bernheze en Landerd*). Hierin zijn aanvullende kaders gegeven voor de integrale aanpak van externe veiligheid.

Consequenties

Uit de nationale risicokaart blijkt dat ten noorden van het plangebied een LPG-tankstation is gesitueerd ('t Dorp 118). Zie onderstaande uitsnede. Het plangebied is groen omkaderd.



De zwarte stippellijnen betreffen PR 10^{-6} contouren. Het plangebied valt hierbuiten. Het plaatsgebonden risico vormt geen belemmering voor het initiatief. De blauwe cirkels betreffen de invloedsgebieden van het vulpunt en het reservoir. Het noordelijke gedeelte van het plangebied lijkt zich gedeeltelijk in het invloedsgebied van het reservoir te bevinden. Dit betekent dat de verantwoordingsplicht van het groepsrisico van toepassing is. Antea-group heeft daarnaar een onderzoek uitgevoerd (zie bijlage 14). De conclusies uit dat onderzoek ten aanzien van het groepsrisico zijn als volgt.

Het groepsrisico blijft bij de huidige situatie en toekomstige situatie gelijk. Omdat de vergunde doorzet niet bekend was, is er een worst case berekening uitgevoerd met een doorzet van 1500 kuub. Bij deze doorzet wordt de oriëntatiewaarde overschreden, maar het groepsrisico blijft in de toekomstige situatie gelijk.

Bij de berekening van 500 kuub LPG/jaar wordt de oriëntatiewaarde niet overschreden en met een fictieve woning in de buitenste schil erbij, neemt het groepsrisico niet toe.

Externe veiligheid vormt geen belemmering voor het initiatief.

4.7 Flora- en fauna

Beleidskader

De vogelrichtlijn en de habitatrichtlijn zijn richtlijnen van de Europese Unie waarin aangegeven wordt welke soorten en welke typen natuurgebieden beschermd moeten

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

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

Consequenties

Voor onderhavige ontwikkeling is in 2006 een flora- en faunaonderzoek (zie bijlage 7 van dit bestemmingsplan) uitgevoerd. Omdat deze niet meer actueel is, is een actualiserend onderzoek uitgevoerd (zie bijlage 8 van dit bestemmingsplan). Hieronder is de conclusie daarvan opgenomen.

“De conclusies uit het onderzoek van 2006 gelden nog steeds. Het ingreepgebied maakt onderdeel uit van het broedgebied van vogels. Overtreding van verbodsbepalingen genoemd in artikel 11 van de Flora- en faunawet wordt voorkomen door werkzaamheden uit te voeren na 15 juli en voor 15 maart. Hierdoor komt de functionaliteit van vaste rust- en verblijfplaatsen van de in het onderzoek genoemde soorten niet in het geding. Een ontheffing van de Flora- en faunawet voor uitvoering van de voorgenomen werkzaamheden is niet nodig, op voorwaarde dat de mitigerende maatregelen uit voorgaande paragraaf worden nageleefd. Vervolgonderzoek is niet nodig.”

Conclusies

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

De gemeente Bernheze heeft bovenstaande en de uitgevoerde onderzoeken getoetst en concludeert dat er onvoldoende is beschreven over de egel, mol, vleermuizen, nestelende vogels en de huismus. Ten aanzien daarvan volgt de volgende aanvulling op de rapportage.

Egel: deze soort is als ‘overige soort’ onder de huidige Wet natuurbescherming

beschermd. Mogelijk komt de egel voor in het plangebied, maar omdat deze is vrijgesteld van bescherming in de provincie Noord-Brabant vormt dit geen belemmering voor de plannen.

Mol: het is mogelijk dat de mol in het plangebied aanwezig is, maar ook deze soort is onder de huidige Wet natuurbescherming niet meer beschermd en vormt dan ook geen belemmering voor de plannen.

Vleermuizen: mogelijk foerageren er vleermuizen (gewone- of dwergvleermuizen), maar het gebied is te klein om te functioneren als essentieel foerageergebied waardoor deze soort eveneens geen belemmering oplevert voor de plannen.

Nestelende vogels: mogelijk nestelen vogels in het plangebied. De aanwezigheid van broedgevallen vormt echter geen belemmering voor de plannen, mits de bomen en struiken ruim buiten het broedseizoen (tussen 15 oktober en 15 februari) worden verwijderd, omdat de kans op bewoonde nesten dan erg klein is.

Huismus: huismussen broeden onder dakpannen, alhoewel die in het plangebied niet aanwezig zijn kan het wel mogelijk zijn dat er huismussen verblijfplaatsen hebben in aangrenzende panden en de percelen in het plangebied gebruiken als onderdeel van hun leefgebied. Omdat dit niet onderzocht is en huismussen beschermd zijn moet hiernaar nog nader onderzoek uitgevoerd worden. Het nadere onderzoek wordt – gezien de doorlooptijd van het bestemmingsplan en de vastgestelde planning – bij het vast te stellen bestemmingsplan bijgevoegd.

4.8 Kabels en leidingen

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

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

4.9 Luchtkwaliteit

Beleidskader

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

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

- er geen sprake is van een feitelijke of dreigende overschrijding van een grenswaarde;
- een plan of project niet in betekenende mate (NIBM) bijdraagt;
- een project per saldo niet tot een verslechtering van de luchtkwaliteit leidt;

- een project is opgenomen in een regionaal programma van maatregelen of in het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL) dat tevens voorziet in maatregelen om de luchtkwaliteit te verbeteren.

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

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

Op 15 januari 2009 is het Besluit gevoelige bestemmingen (luchtkwaliteitseisen) in werking getreden die toeziet op het beschermen van bepaalde gevoelige groepen mensen (bijvoorbeeld kinderen, ouderen en zieken). De intentie van het Besluit gevoelige bestemmingen is dat bepaalde gebouwen (bijvoorbeeld scholen, kinderdagverblijven, bejaarden- en verzorgingstehuizen) niet meer worden gebouwd in gebieden waar de normen worden overschreden.

Consequenties

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

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

Gesteld kan worden dat de luchtkwaliteit voldoet aan de grenswaarden en dat de luchtkwaliteit verder geen belemmeringen vormt voor de te volgen procedure. Het plan voldoet aan de uitvoeringsregels uit het Besluit Nibm en de Regeling Nibm. Aanvullende

berekeningen zijn in het kader van het aspect luchtkwaliteit niet aan de orde. Het aspect luchtkwaliteit levert derhalve geen beperking en/of belemmeringen op voor het project.

4.10 Water

Beleidskader

De watertoets heeft als doel om water als ordenend principe een rol te laten spelen bij ruimtelijke plannen, door alle relevante waterhuishoudkundige aspecten vroegtijdig te betrekken bij de planvorming. De watertoets is vanaf november 2003 wettelijk verankerd. De leidraad van de watertoets is het doorlopen van de drietrapsstrategie voor de omgang met water: vasthouden, bergen, afvoeren. Ook waterkwaliteit, schaarste, verdroging en het tegengaan van verzilting kunnen relevante onderwerpen zijn waarmee rekening gehouden dient te worden.

In het watertoetsproces zijn drie stadia te onderscheiden:

1. een informatiemoment waarbij de waterbeheerder informatie over de plannen ontvangt (vooroverleg);
2. een formeel adviesmoment waarop de waterbeheerder zijn advies geeft (ter inzage periode ontwerpbestemmingsplan);
een beslismoment waarop het bevoegd gezag aangeeft wat zij met het advies doet (vaststelling bestemmingsplan door gemeenteraad).

Consequenties

Door Nipa Milieutechniek is een briefrapportage hemelwaterinfiltratie opgesteld (zie bijlage 9 bij deze toelichting). Hieronder zijn de conclusies daaruit weergegeven.

Om te voldoen aan het nieuwe beleid van het waterschap dient bij een totaal verhard oppervlak van 3.827 m², 229 m³ water te worden geborgen.

De bovengrond is geschikt voor het aanleggen van open infiltratie-voorzieningen zoals een WADI. Maar hiermee kan slechts zeer beperkt in de bergingsbehoefte worden voorzien. Omdat er overeenkomstig de aanleg eisen van RIONED maximaal 30 cm water in een WADI mag staan en het talud tenminste 1:3 moet bedragen.

Een ledigingstijd van maximaal 1 dag is wel haalbaar gelet op de beperkte waterhoogte van 0,3 m in de voorziening en een infiltratiesnelheid die groter is dan 2,0 m/dag.

De GHG ligt rond 1,1 m – nieuwe straatpeil. Hierdoor is het mogelijk om infiltratiekratten of infiltratieriolen toe te passen en toch voldoende gronddekking te hebben. Aanleg onder het trottoir is aan te bevelen omdat de drukbelasting op het trottoir minder is dan onder de weg.

Aanbevolen wordt om de schuurtjes, parkeervakken en mogelijk ook achterpaden direct op het maaiveld af te laten wateren of om vloeistofdoorlatende verhardingsmaterialen te gebruiken. Eventueel kunnen de schuurtjes voorzien worden van een vegetatiedak waardoor ze niet meegenomen hoeven te worden in de bepaling van het totale oppervlak. Kortom, het plan vraagt om een maatwerkadvies waarin gezocht wordt naar combinaties van bovengrondse en ondergrondse voorzieningen, gebruik van

vegetatiedaken en waterdoorlatende bestrating.

Door de uitgevoerde infiltratieproeven en boringen is gebleken dat de ondergrond vanaf 0,6 m –mv niet geschikt is voor infiltratie. Wij adviseren daarom bodemverbetering toe te passen vanaf 0,6 m tot 1,0 m –mv om de infiltratiecapaciteit te verbeteren.

De gemeente Bernheze heeft telefonisch aangegeven in overleg te willen treden over maatwerkvoorschriften. Dit overleg, waarbij naast de gemeente en de opdrachtgever ook de aanwezigheid van het waterschap gewenst is, biedt kansen om te komen tot afspraken over berging- en afvoer van (een deel van) het hemelwater buiten het plangebied. Het is zeer aan te bevelen dit overleg aan te gaan.

De initiatiefnemer/ eigenaar van onderhavige ontwikkeling heeft naar aanleiding van het advies van Nipa Milieutechniek overleg gehad met de gemeente over de oplossingen m.b.t. hemelwaterberging e.d. in het plangebied. Hieruit is gekomen dat de initiatiefnemer/ eigenaar e.e.a. vorm gaat geven door middel van een infiltratieriool en infiltratiekratten. Het infiltratieriool wordt aangelegd in het middengebied van het plan (onder de weg). De infiltratiekratten worden ter hoogte van de kerkstraat aangebracht. E.e.a. is nog niet gedimensioneerd, wat betekent dat in een later stadium de exacte civiel-technische invulling wordt gemaakt.

Voldaan wordt aan de gestelde bergingseis t.b.v. hemelwater.

4.11 Volksgezondheid

Gezondheid is in de ruimtelijke ordening steeds meer een thema. Er is echter geen specifieke wet- en regelgeving dan wel beleidskader voor het meenemen van het aspect gezondheid in bestemmingsplannen of andere ruimtelijke besluiten. Van belang is dat een ruimtelijk besluit voldoet aan een goede ruimtelijke ordening. Hiervoor is het belangrijk dat ter plaatse van de ruimtelijke ontwikkeling sprake is van een goed woon- en leefklimaat en bedrijven en dergelijke door een ruimtelijke ontwikkeling niet in hun belangen/ bedrijfsvoering geschaad worden. In deze ruimtelijke onderbouw zijn diverse thema's die van invloed zijn hierop en daarmee mogelijk ook op de gezondheid aan de orde gekomen. Aspecten die nog niet aan bod zijn gekomen, maar mogelijk wel van invloed zijn op de gezondheid van mens, dier en natuur komen in deze paragraaf nog aan de orde.

Rondom het plangebied zijn geen veehouderijen, boom- en/ of fruitkwekerijen et cetera gevestigd dan wel planologisch mogelijk. Dit betekent dat niet direct sprake is van risico's hiervan op de volksgezondheid. Denk aan effecten van drift t.g.v. het gebruik van gewasbeschermingsmiddelen, fijnstof, geur, endotoxinen of geluid. Ook het initiatief maakt een dergelijke bron niet mogelijk. Ter plaatse van de ontwikkeling is het dus niet aannemelijk dat de omgeving negatieve effecten op de volksgezondheid of de ontwikkeling negatieve effecten op omwonenden veroorzaakt.

5 Toelichting, verbeelding en regels

5.1 Algemeen

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

5.2 Toelichting op de regels

Wijze van bestemmen

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

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

Binnen het plan worden de volgende bestemmingen gebruikt:

Groen en Verkeer

Deze bestemmingen regelen het openbare gebied, de wegen, plantsoenen, bospercelen, waterpartijen en watergangen. In deze bestemmingen zijn gebouwen niet toegestaan.

Tuin en Wonen

De bestemmingen Tuin en Wonen zijn toegekend aan alle woningen in het plangebied met de daarbij behorende tuinen en erven. Er wordt gebruik gemaakt van slechts één woningtype: aaneengebouwd. Er zijn 24 woningen toegestaan waarvan 75% sociale huurwoningen. Aan huis verbonden beroepen zijn ook toegestaan. In de bouwregels wordt een onderscheid gemaakt tussen hoofdgebouw, bijgebouwen en carports. Deze begrippen worden nader omschreven in artikel 1 Begrippen. Het hoofdgebouw moet worden gebouwd binnen het bouwvlak. De bijgebouwen mogen ook daarbuiten staan, maar moeten wel voldoen aan diverse situeringseisen. Ook zijn diverse hoogte- en oppervlaktematen voorgeschreven. Deze regeling sluit aan bij eerder ontwikkelde standaard erfbebouwingsregeling van de gemeente Bernheze.

Dubbelbestemming Waarde Archeologie 2

De dubbelbestemmingen Waarde - Archeologie 2 dient ter bescherming van archeologische waarden. Voor deze gronden geldt een onderzoeksplicht, welke per dubbelbestemming gekoppeld is aan een verstoringsdiepte van minimaal 40 cm en een oppervlakte variërend van 50 m² tot 2.500 m². Tevens is er een vergunningstelsel gekoppeld aan deze dubbelbestemmingen.

Algemene regels

Naast de bestemmingen bevat het plan een aantal algemene regels over bijvoorbeeld begrippen, de wijze van meten, algemene afwijkingsmogelijkheden en overgangsrecht. Deze min of meer standaardregels in bestemmingsplannen worden hier verder niet toegelicht, met uitzondering van de wijzigingsgebieden. In dit hoofdstuk worden, in aanvulling op de bestemmingsregels, aanvullende regels gesteld.

6 Uitvoeringsaspecten

6.1 Economische haalbaarheid

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

Naast de kosten voor de realisatie van onderhavig plan draagt de initiatiefnemer ook zorg voor de kosten die gepaard gaan met het opstellen van dit bestemmingsplan inclusief onderzoeken et cetera. Verder is er tussen de gemeente en de initiatiefnemer een anterieure overeenkomst gesloten waarin diverse zaken verzekerd zijn. Het gaat dan onder andere om de kosten voor het toetsen en in procedure brengen van dit bestemmingsplan. Ook is een planschadeverhaalsovereenkomst afgesloten.

Uit bovenstaande blijkt dat het plan economisch uitvoerbaar is.

6.2 Overleg en maatschappelijke haalbaarheid

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

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

De gemeente Bernheze kan er voor kiezen om in het voortraject belanghebbenden te laten inspreken conform de gemeentelijke verordening. Hiervoor wordt door de gemeente Bernheze aangaande dit plan niet gekozen. Om die reden wordt direct een ontwerpbestemmingsplan in procedure gebracht. Hiervoor geldt een ter inzage termijn van 6 weken. In deze periode wordt iedereen in de gelegenheid gesteld om (schriftelijk of mondeling) zijn of haar zienswijze op het ontwerpbestemmingsplan bij de gemeenteraad kenbaar te maken. De resultaten van deze tervisielegging zullen via een Nota van zienswijzen van een beantwoording worden voorzien. Afhankelijk van de ingediende zienswijzen zal het ontwerpbestemmingsplan dan al dan niet door de gemeenteraad gewijzigd vastgesteld worden. Na vaststelling van het bestemmingsplan kan in een periode gedurende 6 weken eventueel nog beroep ingesteld worden bij de Raad van State.

7 Bijlagen

Bijlage 1 – Parkeeronderzoek

Bijlage 2 – Archeologisch bureau- en booronderzoek

Bijlage 3 – Memo Stichting Advisering Monumenten & Ruimtelijke kwaliteit Brabant

Bijlage 4 – Memo OMNI Architecten

Bijlage 5 – Verkennend bodemonderzoek 2008

Bijlage 6 – Verkennend bodemonderzoek 2015

Bijlage 7 – Flora- en faunaonderzoek 2006

Bijlage 8 – Flora- en faunaonderzoek 2015

Bijlage 9 – Briefrapportage hemelwaterinfiltratie

Bijlage 10 – Akoestisch onderzoek industrielawaai

Bijlage 11 – Archeologisch proefsleuvenonderzoek

Bijlage 12 – Bevindingenkaart proefsleuvenonderzoek (behorende bij conclusies proefsleuvenonderzoek en selectieadvies)

Bijlage 13 – Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï

Bijlage 14 – Externe Veiligheidsrapport