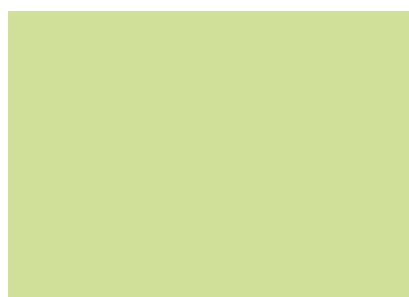


Ontwerpbestemmingsplan

Woningbouw De Erven

Gemeente Bernheze



Ontwerpbestemmingsplan

Woningbouw De Erven

Gemeente Bernheze

Toelichting

Regels

Verbeelding

1:2.000

Datum

28 augustus 2017

Projectgegevens

TOE02-0253489-01E

REG02-0253489-01F

TEK02-0253489-01E

Identificatienummer

NL.IMR0.1721.BPWoningbDeErven-ow01

Datum

28-08-2017

Opsteller(s)

RD/MB/AdV

Projectleider

C. Stolzenbach

Vrijgave



Inhoud

1	Inleiding	1
1.1	Aanleiding en doel	1
1.2	Ligging en begrenzing van het plangebied	1
1.3	Vigerend bestemmingsplan	1
1.4	Bij het plan behorende stukken	2
1.5	Leeswijzer	2
2	Bestaande situatie	5
2.1	Inleiding	5
2.2	Gemeente Bernheze	5
2.3	De kern Heesch	5
2.4	Huidig gebruik plangebied	6
3	Toekomstige situatie	9
3.1	Algemeen	9
3.2	Woningtype en verdeling	9
3.3	Verkeer	10
3.4	Parkeren	10
3.5	Groen en water	11
3.6	Beeldkwaliteit	11
3.7	Ruimtelijke kwaliteitsverbetering	11
4	Beleidskader	13
4.1	Nationaal beleid	13
4.2	Provinciaal beleid	17
4.3	Gemeentelijk beleid	20
5	Milieuhygiënische en planologische aspecten	29
5.1	Bodem	29
5.2	Geluid	30
5.3	Externe veiligheid	32
5.4	Luchtkwaliteit	33
5.5	Volksgezondheid	34
5.6	Bedrijven en milieuzonering	35
5.7	Flora en Fauna	37
5.8	Water	40
5.9	Archeologie & cultuurhistorie	42
5.10	Kabels en leidingen	47
6	Juridische planopzet	49
6.1	Plansystematiek	49
6.2	Opzet van de regels	49
6.3	Bestemmingsregels	51

7	Haalbaarheid	55
7.1	Financiële haalbaarheid	55
7.2	Economische haalbaarheid	55
7.3	Maatschappelijke haalbaarheid	55

Bijlagen:

1. Flora en fauna-inspectie, Faunaconsult, 18 januari 2017
2. Inspectie groot vogelnest, Faunaconsult, 31 mei 2017
3. Inventariserend veldonderzoek archeologie, Bureau voor Archeologie, 9 februari 2017
4. Diverse actualiserende bodemonderzoeken, Verhoeven Milieutechniek, 17 februari 2017
5. Waterparagraaf, Antea Group, 4 augustus 2017
6. Rapport akoestisch onderzoek, CroonenBuro5, 24 juli 2017
7. Beeldkwaliteitsplan De Erven, 14 augustus 2017
8. Beoordeling volksgezondheid (endotoxine), Omgevingsdienst Brabant Noord, 17 augustus 2017



Figuur 1.1 Ligging locatie De Erven binnen Heesch (Globespotter 2016)



Figuur 1.2 Begrenzing plangebied De Erven (Globespotter 2016)

1 Inleiding

1.1 Aanleiding en doel

De gemeente Bernheze is voornemens circa 470 woningen op de locatie De Erven in de kern Heesch te realiseren. Voor deze gronden zijn al diverse jaren plannen voor de omvorming naar een woongebied. Hiervoor is in 2012 een stedenbouwkundig plan opgesteld, echter door de marktomstandigheden van deze tijd, is destijds gekozen voor het opstellen van een deels consoliderend bestemmingsplan en een deel ten behoeve van de ontwikkeling die de eerste fase van De Erven mogelijk maakt. De eerste fase, waarin 60 woningen worden ontwikkeld, is reeds in uitvoering.

Inmiddels is de woningmarkt weer aan het aantrekken en wil het gemeentebestuur overgaan tot het in ontwikkeling nemen van deze locatie. De uitbreidingslocatie maakt plek voor 408 woningen in een mix van verschillende woontypologieën; vrijstaande woningen, tweekappers, rijwoningen en gestapelde woningen.

Om de resterende fasen van De Erven te realiseren is voorliggend bestemmingsplan opgesteld. Het bestemmingsplan voorziet in een passende juridisch-planologische regeling ten behoeve van de ontwikkeling.

1.2 Ligging en begrenzing van het plangebied

Het plangebied van onderhavig bestemmingsplan is gelegen ten westen van de kern Heesch. Het plangebied wordt in het noorden en oosten begrensd door woningen en diverse bedrijfsgebouwen. In het zuiden en westen grenst het plangebied aan het buitengebied van de gemeente Bernheze.

De ligging en begrenzing van het plangebied zijn weergegeven op figuur 1.1 en 1.2 op nevenstaande pagina.

1.3 Vigerend bestemmingsplan

Ter plaatse van het plangebied vigeren twee bestemmingsplannen:

- De Erven, vastgesteld op 6 februari 2014;
- Buitengebied Bernheze, vastgesteld op 26 juni 2012, onherroepelijk op 8 oktober 2014.

Zoals in de aanleiding reeds is aangegeven maakt het bestemmingsplan 'De Erven' de eerste fase van de ontwikkeling van De Erven mogelijk. Het overige deel van het bestemmingsplan is consoliderend, waardoor de bestemming 'Agrarisch' hier vigeert. Ook het deel van het plangebied dat gelegen is in het bestemmingsplan 'Buitengebied Bernheze' kent de bestemming 'Agrarisch'.

1.4 Bij het plan behorende stukken

Dit bestemmingsplan bestaat uit drie delen:

- deze toelichting, waarin de keuzes die in het bestemmingsplan worden gemaakt nader gemotiveerd en verantwoord worden. Hierin staat ook beschreven wat het vigerend beleid inhoudt en hoe bij de ontwikkeling met (milieu)planologische aspecten rekening is gehouden.
- een verbeelding, waarop onder meer de bestemmingen in het plangebied zijn aangegeven;
- een set regels, waarin de bouw- en gebruiksmogelijkheden van de op de verbeelding vermelde bestemmingen zijn opgenomen;

De verbeelding vormt samen met de regels het juridisch bindende deel van het bestemmingsplan.

1.5 Leeswijzer

In hoofdstuk 2 wordt de bestaande situatie van het plangebied beschreven. Hoofdstuk 3 geeft een doorkijk naar de toekomstige situatie van het gebied. In hoofdstuk 4 is het relevante beleidskader geschetst. Vervolgens komen in hoofdstuk 5 de betreffende milieuhygiënische en planologische aspecten aan bod. Hierna wordt in hoofdstuk 6 aandacht besteed aan juridische planopzet. Tot slot wordt in hoofdstuk 7 de haalbaarheid beschreven.



Figuur 2.1 3D-view van het noordelijke deel van het plangebied, met in het noordoosten de eerste fase van De Erven (Bron: Globespotter 2016)



Figuur 2.2 3D view zuidelijke zijde met in het oosten een deel van het bedrijventerrein (Bron: Globespotter 2016)

2 Bestaande situatie

2.1 Inleiding

In dit hoofdstuk wordt een integraal gebiedsprofiel gegeven van het gebied dat de omgeving vormt van het onderhavige plangebied. Om de onderhavige ontwikkeling in zijn ruimtelijke en functionele context te plaatsen wordt per aspect beschreven hoe deze structuur er uit ziet. De structuren worden beschreven voor de omgeving van het plangebied en eveneens voor de afzonderlijke delen van het plangebied.

2.2 Gemeente Bernheze

De gemeente Bernheze wordt omsloten door de gemeenten 's-Hertogenbosch, Oss, Sint-Michielsgestel, Uden, Landerd en Meierijstad. In het noorden wordt de begrenzing duidelijk vormgegeven door de A59, welke nabij het plangebied is gelegen. De westgrens wordt gevormd door de Heeswijkse Bossen en de Leijgraaf. Aan de zuidzijde vormen de Zuid-Willemsvaart en de A50 heldere grenzen. In het oosten loopt de grens tussen Vorstenbosch en Bedaf, langs de Slabroekseweg, door de Schaykse Heide naar het knooppunt Paalgraven (A50-A59).

De gemeente is in 1994 ontstaan door de samenvoeging van de voormalige gemeenten Heesch, Heeswijk-Dinther en Nistelrode. Het grondgebied van de gemeente Bernheze heeft een kenmerkend landelijk karakter, waarin, naast de landbouw, de natuur en bosgebieden en het water dominant aanwezig zijn. Bedrijvigheid komt op bedrijven-terreinen in de drie grotere kernen voor, zo ook ten noorden en oosten van het plangebied. De gemeente is in alle richtingen goed ontsloten op het landelijke snelwegennet (A50/A59). Recreatie en toerisme is voor de gemeente van betekenis, vooral routegebonden vormen (fietsen, wandelen, paardrijden) zijn van belang. In de gemeente Bernheze is een landschappelijke zonering te onderscheiden die bestaat uit hogere zandgronden in het noorden, oosten en zuiden van de gemeente en de lagere zandgronden van de Centrale Slenk hier tussenin. De grote zandrug in het noorden is de overgang van het dekzandgebied naar het rivierengebied. Tevens vormt de zandrug de overgang tussen de Peelhorst aan de oostkant en de oeverwallen van de Aa aan de zuidkant.

2.3 De kern Heesch

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.



Figuur 2.3 topografische kaart Heesch (Bron: opentopo.nl)

2.4 Huidig gebruik plangebied

Het plangebied kent in de huidige situatie een divers gebruik. Zo wordt in het noorden van het plangebied de grond gebruikt ten behoeve van een bomenkwekerij behorende bij het naastgelegen tuincentrum. Voor het overgrote deel kent het plangebied echter een agrarisch gebruik. Verspreid tussen deze gronden zijn enkele woningen gesitueerd. Grenzend aan het plangebied zijn diverse bedrijfsgebouwen aanwezig, welke grotendeels deel uitmaken van bedrijventerrein 'De Beemd'. Ook zijn langs de randen van het plangebied enkele (bedrijfs)woningen gelegen, zo ook de eerste fase van De Erven.

Van een waterstructuur is nagenoeg geen sprake, er lopen enkele sloten langs akkers, maar van een feitelijke structuur kan niet worden gesproken. Op het gebied van groen kan wel gesproken worden over een groenstructuur. In het plangebied is langs de Zoggelsestraat, Nieuwe Erven/Verbindingsweg en het verlengde van de Beemdstraat sprake van een lanenstructuur. Ook langs de Kruishoekstraat is sprake van een groene afscherming, mede in de vorm van een houtwal.

In en rondom het plangebied liggen een aantal cultuurhistorische waarden. Zoggelsestraat 55 is een Beeldbepalend object. Zoggelsestraat 57 en 68 zijn gemeentelijke

monumenten en ook een aantal wegen staan vermeld op de Cultuurhistoriekaart. In paragraaf 5.9.3 Gemeentelijke cultuurhistoriekaart wordt dit beschreven.

Binnen het plangebied zijn verder geen voorzieningen als winkels, of bedrijven te vinden.

3 Toekomstige situatie

3.1 Algemeen

Het plangebied De Erven ligt op de grens van de bebouwde kern van Heesch en het buitengebied. De locatie kan gezien worden als overgangsgebied van het dorpse naar het landelijke gebied. Dit vormt het vertrekpunt van de stedenbouwkundige visie. Het plangebied kent een rechte planmatige structuur die doorkruist en begrensd wordt door daaraan parallel liggende wegen. Het merendeel van deze wegen kent een van oudsher aanwezige lanenstructuur. Tussen deze wegen ontstaan open velden, die de bouwvelden definiëren. De laanbomen en diepe achtertuinen van de reeds aanwezige woningen vormen, mede met de ligging aan het buitengebied het groene en landelijke karakter van de wijk.

3.2 Woningtype en verdeling

In het plan De Erven komt een verscheidenheid aan woningtypen voor. De bestaande wegen en de nieuw in te richten Kruishoekstraat vormen, in combinatie met de groenstructuur verschillende bouwvelden, die gefaseerd kunnen worden ontwikkeld. Ieder bouwveld kan op eigen wijze worden verkaveld, rekening houdend met de toegestane woningtypologieën en marktbehoefte. Het plangebied is bij de indicatieve invulling onderverdeeld in 3 fases.

Het onderhavige bestemmingsplan kent een flexibele invulling met de mogelijkheid om rijwoningen, twee-onder-een-kapwoningen en vrijstaande woningen te realiseren. De definitieve invulling van het gebied wordt per fase bepaald en gebaseerd op de actuele marktbehoefte. De woningen en openbare ruimte krijgen een informele uitstraling passend bij Heesch. In totaal worden 408 woningen gerealiseerd.

In het noordelijk deel van het gebied, met zicht op de Bosschebaan, ten zuiden van de te realiseren rotonde, is een markant zichtpunt in de vorm van een appartementencomplex gesitueerd.



Figuur 3.1 Indicatieve invulling stedenbouwkundige visie

3.3 Verkeer

De ontsluiting van het gebied vindt plaats door een herinrichting en verlegging van de Kruishoekstraat. De Kruishoekstraat heeft daarnaast ook een ontsluitende functie waar het gaat om het gebied ten zuiden van De Erven. Ten behoeve van de aansluiting op de Bosschebaan wordt de rotonde aangepast. Secundaire ontsluitingen van het gebied zijn de Zoggelsestraat, Beemdstraat, Nieuwe Erven en de Bunderstraat. Deze wegen behouden de landelijke uitstraling, mede door de blijvende aanwezigheid van de laanbeplanting. De ruime voortuinen van de woningen en de woningen aan de weg dragen bij aan de groene uitstraling. Van noord naar zuid is een langzaam verkeersroute aanwezig.

3.4 Parkeren

Parkeren vindt bij de vrijstaande woningen en twee-onder-een-kapwoningen zoveel mogelijk op eigen terrein plaats. In de bebouwingsvelden met rijwoningen zal het parkeren in de straat plaatsvinden. Bij grote concentraties van parkeren wordt door parkeerhoven naast of achter de woningen de parkeervraag opgelost. Zodoende wordt het groen aan de voorzijde maximaal beleefd.

3.5 Groen en water

In het plangebied wordt de groene aankleding voor een groot deel gevormd door de laanbeplanting. Langs de Kruishoekstraat, Zoggelsestraat, Bosschebaan en voor een gedeelte langs de Nieuwe Erven is deze structuur aanwezig. Door de ligging en de aanwezige zichtlijnen vanuit het plangebied richting het aangrenzende akkerland wordt de landelijke en groene uitstraling van het gebied vergroot.

In het noorden van het plangebied, ten zuiden van de kwekerij, is een waterloop aanwezig. Deze waterloop wordt in de toekomstige situatie verstevigd.

3.6 Beeldkwaliteit

Er wordt gestreefd naar een samenhangende structuur met een herkenbare identiteit van het gebied en voldoende ruimte voor differentiatie en expressie. In het beeldkwaliteitsplan zoals dat door de gemeenteraad zal worden vastgesteld, 'Beeldkwaliteitsplan De Erven', wordt uitgegaan van vier deelgebieden, elk met zijn eigen stedenbouwkundige opzet: De Lanen, Vlindererf, Rieterf en Boserf. Daarnaast zijn kwaliteitseisen gesteld op het gebied van parkeren, erfscheidingen langs openbaar gebied en zonnepanelen en -collectoren.

De woningen en openbare ruimte krijgen een informele uitstraling passend bij Heesch. De woningen zijn hoofdzakelijk traditioneel van opbouw met over het algemeen twee bouwlagen met kap. Het architectuurbeeld kan wisselend zijn binnen een samenhangend architectonisch concept of als duidelijk ensemble worden ontworpen. Qua materialisering worden traditionele en nieuwe materialen toegepast als baksteen, beton, hout en gebakken pannen.

3.7 Ruimtelijke kwaliteitsverbetering

In de Verordening ruimte van de provincie Noord-Brabant (art. 3.2) is vastgelegd dat iedere ontwikkeling in het buitengebied gepaard moet gaan met een fysieke kwaliteitsverbetering van het landschap. Dit betekent dat een concreet voorstel over de invulling van de kwaliteitsverbetering ook onderdeel moet uitmaken van de planvorming. Ten behoeve van de ontwikkeling van Woongebied De Erven wordt er een investeringsregeling ruimtelijke kwaliteit opgesteld. Er wordt daarbij naar een balans gezocht tussen de impact van de ruimtelijke ontwikkeling enerzijds en de (tegen)prestatie die geleverd moet worden voor de kwaliteit van het landschap anderzijds.

Benodigde kwaliteitsinvestering

De ontwikkeling van Woongebied De Erven kan gezien worden als een stedelijke uitbreiding, waardoor voor de berekening van de benodigde kwaliteitsinvestering wordt uitgegaan van 1% van de uitgifteprijs. Hiertoe is er een bijdrage in de grondexploitatie opgenomen van €232.000,-.

Na het op stellen van het landschapsinvesteringsplan wordt er in de regels een voorwaardelijke verplichting opgenomen die regelt dat het gebruik van de gronden en de daarop aanwezige bebouwing binnen deze bestemming ten behoeve van de woonfunc-

tie uitsluitend is toegestaan indien de kwaliteitsverbetering van het landschap binnen een nader te bepalen periode na het onherroepelijk worden van dit bestemmingsplan is gerealiseerd, wordt beheerd en in stand wordt gehouden overeenkomstig het nog op te stellen plan.

4 Beleidskader

De voorgenomen ontwikkeling van het plangebied moet passen binnen het geldend beleid op nationaal, provinciaal, regionaal en gemeentelijk niveau. Onderhavig bestemmingsplan maakt de bouw van 408 woningen in de kern Heesch mogelijk. In dit hoofdstuk zijn de belangrijkste bevindingen uit het (ruimtelijk) beleid beschreven en wordt aangegeven hoe voorliggend ontwikkeling hierop inspeelt.

4.1 Nationaal beleid

4.1.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR), die op 13 maart 2012 door de minister is vastgesteld, is de overkoepelende rijksstructuurvisie voor de ruimtelijke ontwikkeling van Nederland tot 2028, met een doorkijk naar 2040. Het rijksbeleid zoals opgenomen in de SVIR richt zich op het versterken van de internationale positie van Nederland en het behartigen van de nationale belangen, zoals de hoofdnetwerken voor personen- en goederenvervoer, energie, natuur, waterveiligheid, milieukwaliteit en bescherming van het werelderfgoed. Het beleid met betrekking tot verstedelijking, groene ruimte en landschap laat het Rijk, onder het motto 'decentraal wat kan, centraal wat moet', over aan provincies en gemeenten. Sturing op verstedelijking, waaronder afspraken over binnenstedelijk bouwen, rijksbufferzones en doelstellingen voor herstructurering, heeft het Rijk grotendeels losgelaten. Er is enkel nog sprake van een 'ladder voor duurzame verstedelijking', die is vastgelegd in het Besluit ruimtelijke ordening.

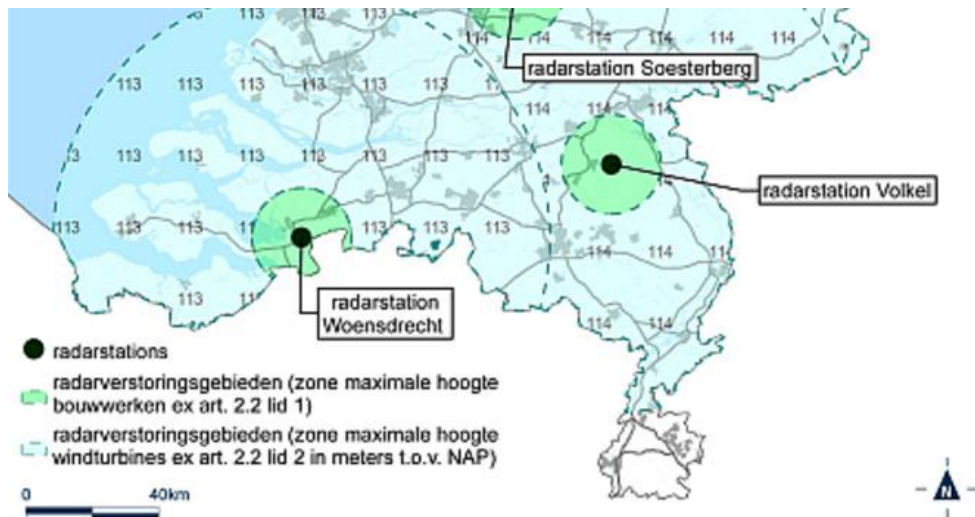
Het Rijk streeft naar een concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig Nederland, door middel van een krachtige aanpak die ruimte geeft aan regionaal maatwerk, de gebruiker voorop zet, investeringen prioriteert en ruimtelijke ontwikkelingen en infrastructuur met elkaar verbindt. Om dit doel te bereiken, werkt het Rijk samen met andere overheden. In de SVIR zijn ambities tot 2040 en doelen, belangen en opgaven tot 2028 geformuleerd. In de realisatieparagraaf van de SVIR zijn per nationaal belang de instrumenten uitgewerkt die hiervoor worden ingezet. Eén van deze instrumenten is het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro).

4.1.2 Besluit en regeling algemene regels ruimtelijke ordening

Het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) en de bijbehorende Regeling algemene regels ruimtelijke ordening (Rarro) vormen de juridische vertaling van de kaderstellende uitspraken die in de SVIR zijn geformuleerd. Het Besluit en de Regeling bevatten regels ter bescherming van de nationale belangen. De regels van het Barro moeten in acht worden genomen bij het opstellen van provinciale ruimtelijke verordeningen en bestemmingsplannen, zodat ze doorwerken tot het niveau van de lokale besluitvorming.

Beoordeling:

Ten aanzien van het onderhavige plangebied zijn er regels omtrent radarverstoringsgebieden uit het Barro van toepassing. Dit betreft de regeling met betrekking tot het radarverstoringsgebied van de Vliegbasis Volkel (zoals weergegeven in de wijziging van het Barro per 1 oktober 2012, art. 2.4). Het plangebied is gelegen in zowel het radarverstoringsgebied van de vliegbasis Volkel als de daaromheen liggende ring.



Figuur 4.1: Radarverstoringsgebied

Voor het radarverstoringsgebied geldt dat teneinde het ongestoord functioneren van radar- en communicatieapparatuur op de vliegbasis te waarborgen, er rond de vliegbasis een cirkel met een straal van 15 nautische mijl (= 27,8 km) geldt, gemeten vanaf de positie van de radar. Binnen dit radarverstoringsgebied dient voor ieder obstakel, hoger dan 65 m +NAP, te worden berekend of er verstoring van de radar optreedt. Binnen het plangebied worden geen objecten gerealiseerd met een hoogte boven 65 m +NAP. Daarnaast geldt voor de daaromheen liggende ring uitsluitend bouwhoogtebeperkingen voor windmolens. Het radarverstoringsgebied legt, aangezien er geen bebouwing van deze hoogte mogelijk wordt gemaakt, daarom geen beperkingen op aan bebouwing binnen het plangebied.

Het radarverstoringsgebied van de vliegbasis Volkel wordt door het plan derhalve niet belemmerd. Geconcludeerd kan worden dat de onderhavige ontwikkeling binnen de gestelde kaders van het Barro en de Rarro past.

4.1.3 Ladder voor duurzame verstedelijking

Het roer moet om in de gebiedsontwikkeling. De daadwerkelijke vraag van bewoners, bedrijven en organisaties wordt daarin leidend. Om een zorgvuldig gebruik van de schaarse ruimte te bevorderen, is in artikel 3.1.6 lid 2 van het Besluit ruimtelijke ordening een 'ladder voor duurzame verstedelijking' (gebaseerd op de 'SER-ladder') geïntroduceerd.

Het lid luidt als volgt:

“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.”

Dat betekent: eerst bepalen of een nieuwe ontwikkeling een nieuwe stedelijke ontwikkeling betreft, vervolgens kijken of er vraag is naar een bepaalde nieuwe ontwikkeling, en daarna analyseren of het bestaande stedelijk gebied of bestaande bebouwing kan worden hergebruikt.

Relevantie voor het plangebied

Onderhavig bestemmingsplan voorziet in een flexibele juridisch-planologische regeling voor de ontwikkeling van maximaal 408 woningen. Ingevolge jurisprudentie is er vanaf de ontwikkeling van 12 woningen sprake van een nieuwe stedelijke ontwikkeling die getoetst moet worden aan de ladder voor duurzame verstedelijking. Voorliggend bestemmingsplan is daarmee dus ‘ladderplichtig’.

Aantonen behoefte

In Noord-Brabant wordt jaarlijks per regio de kwantitatieve ontwikkelingsopgave voor woningbouw van gemeenten voor de komende 10 jaar in beeld gebracht en afgestemd in het Regionaal Ruimtelijk Overleg. Deze verdeling is gebaseerd op de meest actuele bevolkings- en woningbouwprognoses van de Provincie. Hiermee wordt verzekerd dat er wordt gebouwd naar behoefte. De meest recente regionale woningbouwafspraken gelden voor de periode 2016-2025 en deze zijn op 8 december 2016 vastgesteld in de ‘Regionale Agenda Wonen’.

Bernheze behoort tot de regio 's-Hertogenbosch e.o. Deze regio kent een behoorlijke ontwikkelingsopgave in de periode tot en met 2025. In totaal moet de woningvoorraad in de regio toenemen met 19.125 woningen, waarvan er 16.330 gerealiseerd moeten worden in gemeentes binnen het stedelijk concentratiegebied en 2.795 in gemeentes in het landelijk gebied. De gemeente Bernheze ligt deels binnen het stedelijk concentratiegebied, de hoofdkern Heesch behoort hier namelijk toe. Hierdoor heeft de gemeente een behoorlijke ontwikkelingsopgave toebedeeld gekregen. In de periode 2016-2026 dient de woningvoorraad in Bernheze toe te nemen met 1.685 woningen om in de kwantitatieve behoefte te voorzien. In de Regionale Agenda Wonen is geconstateerd dat de harde plancapaciteit in Bernheze slechts 35% van de totale behoefte kan voorzien (peildatum 1-1-2016), waardoor er dringend behoefte is aan woningbouwplannen.

In de Woonvisie Bernheze 2016-2021 (nader toegelicht in paragraaf 4.3.3) is een ontwikkelingsopgave per kern opgenomen voor de behoefte op de korte termijn (periode van 5 jaar). In de periode 2016-2021 worden in Bernheze maximaal 900 woningen toegevoegd aan de voorraad. Gedurende deze termijn is voor Heesch een

actuele vraag naar 395 woningen vastgesteld. De gemeente heeft voor het ondervangen deze behoefte tot 2021 de meerderheid van de te bouwen woningen in Heesch toebedeeld aan woningbouwplan De Erven, namelijk 276 woningen. In de periode na 2021 zullen gemeentebreed nog ongeveer 785 woningen moeten worden gebouwd om te voldoen aan de opgave die is vastgelegd in de Regionale Agenda Wonen tot 2026. De resterende ca. 132 woningen die in onderhavig bestemmingsplan mogelijk worden gemaakt zijn dus noodzakelijk om in de behoefte tussen 2021-2026 te kunnen voorzien. De ontwikkeling voorziet zodoende in een kwantitatieve behoefte.

Naast de kwantitatieve behoefte vraagt de ladder ook een beschouwing van de kwalitatieve behoefte waarin een ontwikkeling voorziet. Aangaande woningbouw betreft dit voornamelijk type woningen voor een bepaalde doelgroep of het ontwikkelen van onderscheidende woonmilieus. In de Woonvisie 2016-2021 is specifiek gekeken naar de kwalitatieve opgave per kern. De actuele vraag naar type nieuwbouw woningen in Heesch bestaat voornamelijk uit woningen voor starters, sociale huur en levensloopbestendige woningen. Onderhavig bestemmingsplan is flexibel. Behalve voor de sociale woningen (minimaal 20% en maximaal 30%) wordt geen aantal of percentage woningen per woningtype vastgesteld. Daardoor kan in een voldoende mate worden ingespeeld op de actuele kwalitatieve behoefte.

Hiermee kan worden geconcludeerd dat voldaan wordt aan de eis om de behoefte aan te tonen.

Ontwikkelen in bestaand stedelijk gebied

In lid twee van artikel 3.1.6. van het Besluit ruimtelijke ordening dient te worden gemotiveerd of de beoogde ontwikkeling plaats kan vinden binnen het bestaand stedelijk gebied. In het kader van duurzaam ruimtegebruik wordt de ruimtelijke ontwikkeling bij voorkeur opgevangen in het bestaand stedelijk gebied. Dit kan door op lege plekken de ruimte 'in te vullen', een andere bestemming te geven aan een gebied, door herstructurering van bestaande terreinen of door transformatie van bestaande gebouwen of gebieden.

De definitie van het 'bestaand stedelijk gebied' is vastgelegd in artikel 1.1.1, lid 1 van het Bro en luidt als volgt: *bestaand stedenbouwkundig samenstel van bebouwing ten behoeve van wonen, dienstverlening, bedrijvigheid, detailhandel of horeca, alsmede de daarbij behorende openbare of sociaal culturele voorzieningen, stedelijk groen en infrastructuur*".

In de huidige situatie zijn de gronden binnen het plangebied grotendeels onbebouwd en in gebruik voor agrarische doeleinden. De ontwikkeling vindt dus niet plaats binnen het bestaand stedelijk gebied van Heesch zoals bedoeld in het Bro. Daarentegen is de behoefte aan woningen in Heesch aanzienlijk en de inbreidingscapaciteit beperkt. Heesch kent binnen de bebouwde kom geen omvangrijke 'lege plekken' waarmee een substantiële bijdrage aan de actuele woningbehoefte kan worden geleverd. Bovendien is Heesch de hoofdkern van de gemeente. Het ligt niet in de lijn der verwachting dat

het draagvlak voor voorzieningen komt te vervallen waardoor transformatie of herbestemming van bebouwing tot woningen binnen het bestaand stedelijk gebied plaats kan vinden. In de gemeentelijke woonvisie is reeds gesteld dat nieuwbouw benodigd is om in de behoefte te kunnen voorzien in zowel aantal als type woningen. Dit leidt tot de conclusie dat een uitbreidingslocatie noodzakelijk is om de vraag naar woningen te kunnen ondervangen. Onderhavig bestemmingsplan betreft de verdere ontwikkeling van een uitbreidingslocatie die reeds in 2014 in gang is gezet. Feitelijk betreft onderhavig bestemmingsplan hiermee een verdichting binnen de contouren van bestaande (stedelijke) functies die gevestigd zijn aan de randen van het plangebied. De ontwikkeling vormt daarmee zowel in ruimtelijk als in planologisch opzicht een logische afronding van het bestaand stedelijk gebied in Heesch.

Conclusie:

Vanuit het oogpunt van de ladder voor duurzame verstedelijking zijn er geen belemmeringen voor onderhavig bestemmingsplan.

4.2 Provinciaal beleid

4.2.1 Structuurvisie ruimtelijke ordening Noord-Brabant

In 2010 is de Structuurvisie Ruimtelijke Ordening (Svro) vastgesteld door Provinciale Staten. De Svro bevat de hoofdlijnen van het provinciaal ruimtelijk beleid tot 2025, met een doorkijk naar 2040. De Svro is in 2014 partieel herzien, waarbij onder andere het gewijzigde beleid op het gebied van natuur (realisering van het natuurnetwerk) en veehouderij (transitie naar een zorgvuldige veehouderij) zijn verwerkt. De Svro 2014 is in werking getreden op 19 maart 2014. De visie is bindend voor het ruimtelijk handelen van de provincie Noord-Brabant en vormt de basis voor de wijze waarop de provincie de instrumenten inzet die de Wet ruimtelijke ordening biedt. Eén van deze instrumenten is de Verordening ruimte, waarin de kaderstellende elementen uit de Svro zijn vertaald in concrete regels die van toepassing zijn op (gemeentelijke) bestemmingsplannen.

De Svro gaat in op de ruimtelijke kwaliteiten van de provincie Noord-Brabant. Mens, markt en milieu zijn binnen de provincie in evenwicht. Daarom kiest de provincie in haar ruimtelijk beleid tot 2025 voor de verdere ontwikkeling van gevarieerde en aantrekkelijke woon-, werk- en leefmilieus en voor een kennisinnovatieve economie met als basis een klimaatbestendig en duurzaam Brabant. Het principe van behoud en ontwikkeling van het landschap is in de structuurvisie de 'rode' draad die de ruimtelijke ontwikkelingen stuurt. De provincie wil het contrastrijke Brabantse landschap herkenbaar houden en verder versterken. Daarom wordt ingezet op de ontwikkeling van robuuste landschappen, een beleefbaar landschap vanaf het hoofdwegennet en behoud en versterking van aanwezige landschapskwaliteiten. Binnen de stedelijke structuur worden twee ontwikkelingsperspectieven onderscheiden:

- Stedelijk concentratiegebied (stedelijke regio's): in het stedelijk concentratiegebied, inclusief de bijbehorende zoekgebieden voor verstedelijking, wordt de bovenlokale verstedelijkingsbehoefte opgevangen. Enerzijds om de steden voldoende draagvlak te geven voor hun functie als economische en culturele motor, anderzijds om het dichtslippen van het landelijk gebied tegen te gaan.

- Overig stedelijk gebied (landelijke regio's): het overig stedelijk gebied, met de bijbehorende zoekgebieden voor verstedelijking, voorziet in de opvang van de lokale verstedelijkingsbehoefte. Grootschalige verstedelijking is ongewenst en voor woningbouw geldt het principe 'bouwen voor migratiesaldo-nul'.

Het plangebied is deels gelegen in het stedelijk concentratiegebied wat deel uit maakt van het stedelijk concentratiegebied rond Oss en deels in het gemengd gebied wat als zoekgebied voor verstedelijking is aangewezen.

De concentratie van verstedelijking vindt onder andere plaats in het zogenaamde 'kralensnoer' van steden (met omliggende kleinere kernen) op de overgang van zand naar klei (van Bergen op Zoom tot aan Oss). Door de nabije ligging tot Oss, wordt Heesch ook gezien als stedelijk concentratiegebied. In deze gebieden wordt de bovenlokale groei van de verstedelijking opgevangen. Het plangebied maakt de ontwikkeling in en tegen het stedelijk concentratiegebied mogelijk. In het woningbouwprogramma is rekening gehouden met de beoogde realisatie.

De ruimtelijke belangen en keuzes zijn in de Svro geordend in vier ruimtelijke structuren: de groenblauwe structuur, het landelijk gebied, de stedelijke structuur en de infrastructuur. Binnen deze structuren worden de belangrijkste maatschappelijke ontwikkelingen opgevangen. Samen vormen de structuren de provinciale ruimtelijke structuur. De structuren geven een hoofdkoers aan: een ruimtelijk ontwikkelingsperspectief voor een combinatie van functies. De structuren geven ook aan waar functies worden uitgesloten of welke randvoorwaarden de provincie aan functies stelt. Binnen de structuren is ruimte voor regionaal maatwerk.

4.2.2 Verordening ruimte 2014

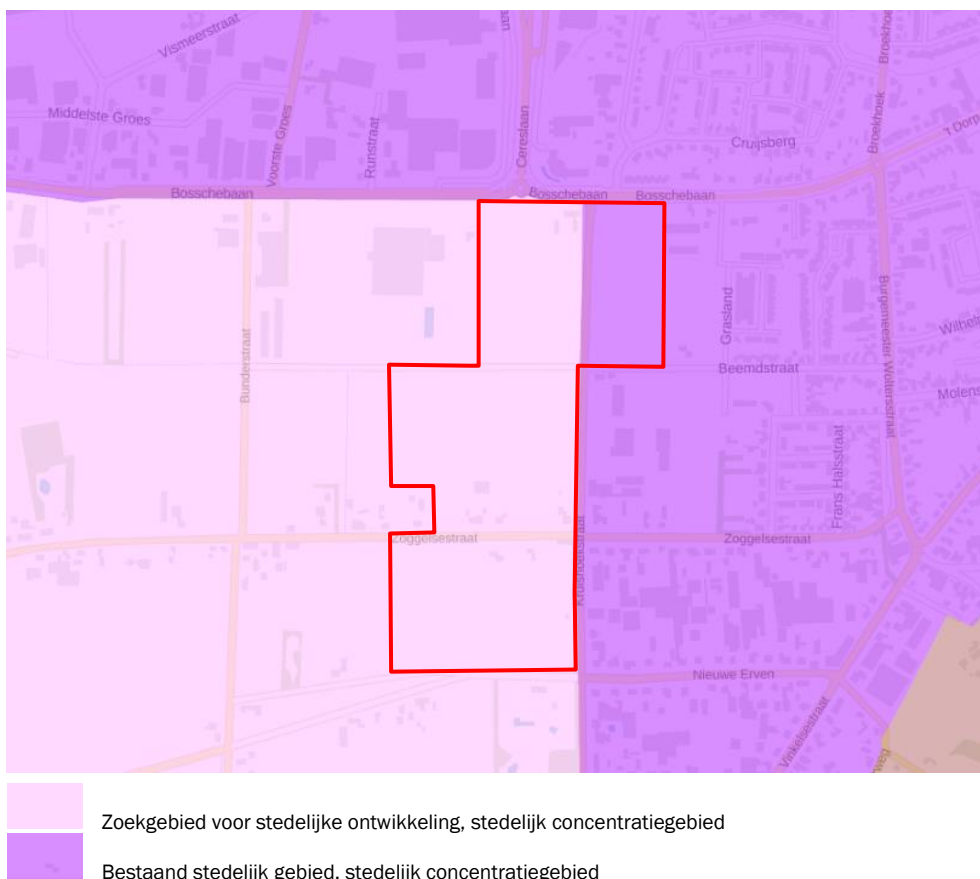
Ruimtelijke ordening zijn verdeeld tussen rijk, provincies en gemeenten. Provincies kunnen door middel van een planologische verordening regels formuleren waarmee gemeenten bij het opstellen van ruimtelijke plannen rekening moeten houden. De provincie Noord-Brabant heeft hiertoe de Verordening ruimte opgesteld. De Verordening ruimte bevat regels ter bescherming van de provinciale belangen en wordt periodiek geactualiseerd. Op 19 maart 2014 is de Verordening ruimte 2014 in werking getreden. Provinciale Staten van Noord-Brabant hebben in hun vergadering van 10 juli 2015 de Verordening ruimte 2014 opnieuw vastgesteld. De gewijzigde verordening is op 15 juli 2015 in werking getreden. In de Verordening ruimte zijn onder andere regels opgenomen met betrekking tot stedelijke ontwikkeling, natuurgebieden en agrarische ontwikkelingen (waaronder de zorgvuldige veehouderij).

De regels in de Verordening ruimte 2014 zijn een doorvertaling van het provinciaal beleid zoals opgenomen in de Structuurvisie ruimtelijke ordening (Svro). De regels van de Verordening ruimte zijn er - in lijn met het beleid van de Svro - op gericht om het leeuwendeel van de stedelijke ontwikkelingen plaats te laten vinden in de stedelijke regio's en in het bestaand stedelijk gebied. De begrenzingen van de stedelijke en landelijke regio's zijn vastgelegd op de kaarten behorende bij de Verordening ruimte. In de verordening zijn ook het bestaand stedelijk gebied, de zoekgebieden voor stedelijke ontwik-

keling en de ecologische hoofdstructuur begrensd. Een belangrijk onderdeel van de Verordening ruimte is de zorgplicht voor ruimtelijke kwaliteit. Ruimtelijke ontwikkelingen moeten, zowel in het stedelijk gebied als in het landelijk gebied, bijdragen aan de ruimtelijke kwaliteit van het gebied en de naaste omgeving. In samenhang hiermee bevat de verordening een investeringsregel voor landschapsontwikkeling: bij ontwikkelingen buiten het bestaand stedelijk gebied dient inzichtelijk te worden gemaakt hoe deze ontwikkeling gepaard gaat met een kwaliteitsverbetering van het landschap.

Structuren en aanduidingen

Op de kaartbeelden van de Verordening ruimte 2014 wordt onderscheid gemaakt in vier structuren en diverse aanduidingen. De vier structuren zijn het bestaand stedelijk gebied, de ecologische hoofdstructuur, de groenblauwe mantel en het gemengd landelijk gebied.



Figuur 4.2 uitsnede kaart 'stedelijke ontwikkeling' Verordening ruimte 2014

Het plangebied is voor het leeuwendeel in gebruik als agrarische grond en is gelegen in het gemengd landelijk gebied. Deze gronden zijn aangeduid als zoekgebied voor stedelijke ontwikkeling in het stedelijk concentratiegebied. Het noordoostelijke deel van het plangebied is gelegen in het bestaand stedelijk gebied, stedelijk concentratiegebied.

Het provinciaal beleid is gericht op het bundelen van de verstedelijking in de gebieden die zijn aangeduid als bestaand stedelijk gebied of als zoekgebied voor stedelijke ontwikkeling. Binnen het bestaand stedelijk gebied zijn gemeenten vrij om te voorzien in stedelijke ontwikkelingen, met inachtneming van de aanvullende regels die de verordening stelt, onder andere op het gebied van de plancapaciteit voor woningbouw en bedrijventerreinen. Door inbreiding, verdichting en herstructurering binnen het bestaand stedelijk gebied kan nieuw ruimtebeslag in het buitengebied worden voorkomen. Zorgvuldig ruimtegebruik is hierbij het streven.

Wanneer stedelijke ontwikkelingen niet binnen het bestaand stedelijk gebied plaats kunnen vinden, is uitbreiding van stedelijke functies mogelijk in de zoekgebieden voor stedelijke ontwikkeling. Bij de realisering van nieuwe stedelijke functies buiten het bestaand stedelijk gebied dient rekening te worden gehouden met de aanwezige ruimtelijke kwaliteiten en structuren. Daarnaast geldt voor ontwikkelingen buiten het stedelijk gebied, nog sterker dan voor ontwikkelingen binnen het bestaand stedelijk gebied, de zorgplicht voor ruimtelijke kwaliteit. Bij ontwikkelingen buiten het bestaand stedelijk gebied moet onder andere worden voorzien in een kwaliteitsverbetering van het landschap.

Consequenties voor het bestemmingsplan

De ontwikkeling van De Erven valt deels binnen het bestaande stedelijk concentratiegebied en deels in het zoekgebied hiervan. De woningbouwopgave is niet in het bestaand stedelijk gebied te realiseren. Uitbreiding buiten het bestaand stedelijk gebied is daarom noodzakelijk, hierop is in paragraaf 4.1.3 uitgebreid ingegaan op de 'Ladder voor duurzame Verstedelijking'.

De Erven wordt gerealiseerd in het zoekgebied voor stedelijke ontwikkeling en stedelijk concentratiegebied. Door de ligging in dit zoekgebied dient te worden voldaan aan het in de Verordening ruimte omschreven lid 3.2 'kwaliteitsverbetering van het landschap'. In de paragraaf 3.3.5. wordt omschreven hoe hier aan voldaan wordt.

4.3 Gemeentelijk beleid

4.3.1 Structuurvisie Bernheze

De Structuurvisie Bernheze is op 11 februari 2010 vastgesteld door de gemeenteraad van Bernheze. De Structuurvisie Bernheze vervangt de StructuurvisiePlus 'Bernheze op koers' uit 2003. 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.

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

- integrale visievorming voor de lange termijn;
- bijeenbrengen en afwegen van belangen (inhoudelijk en procesmatig);

- toetsings- en inspiratiekader voor ruimtelijke beslissingen;
- 'bottom up' voor regionale en provinciale planvorming;
- 'top down' voor ruimtelijke initiatieven;
- basis voor uitwerking in juridisch-planologische kaders;
- basis voor uitvoering: stellen van locatie-eisen, verhalen bovenplanse kosten en vestigen voorkeursrecht.

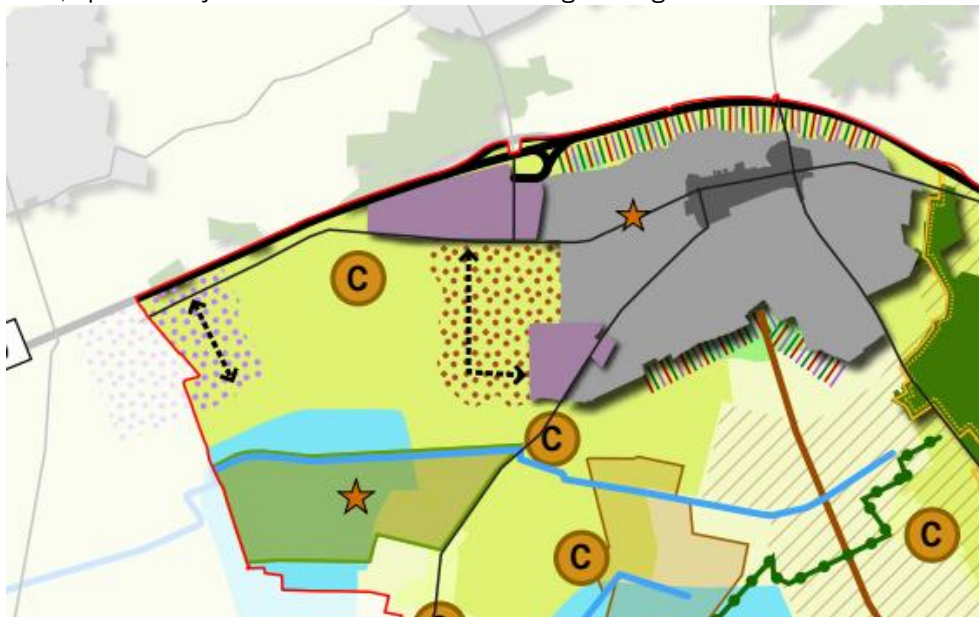
Om zo goed mogelijk bij de doelstellingen aan te sluiten, wordt deze Structuurvisie onderscheiden in twee delen die qua globaliteit, flexibiliteit en planperiode sterk van elkaar verschillen.

Deel A: Ruimtelijk Casco

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

Deel B: Uitvoeringsprogramma

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



Figuur 4.3 Uitsnede ruimtelijk cascokaart Structuurvisie Bernheze: Heeswijk-Dinther (bron: gemeente Bernheze, 2010)

Het gebied dat is aangeduid als ‘zoekgebied wonen’ kan worden getransformeerd van onbebouwd gebied naar bebouwd gebied in de vorm van wonen en daarbij behorende voorzieningen. Het betreft een locatie grenzend aan de bestaande bebouwing waar geen of beperkt duurzame waarden uit de onderste lagen voorkomen. Voorwaarden waaraan ruimtelijke plannen in dit gebied moeten voldoen zijn hierna geformuleerd:

- De voorgestelde plannen moeten aansluiten bij de bestaande ruimtelijke en stedenbouwkundige structuur van de kern.
- Bij de inrichting van ruimtelijke plannen moet rekening worden gehouden met de kwaliteiten en structuren in het gebied en de omgeving. Bij het ontwikkelen van ruimtelijke plannen is het uitgangspunt zorgvuldig met de ruimte om te gaan.
- De natuurlijke ondergrond en de historisch gegroeide structuur van Bernheze moeten meegenomen worden bij de planvorming.

Het voorgestane initiatief sluit aan bij de uitgangspunten zoals gesteld in de Structuurvisie Bernheze.

4.3.2 Duurzaam Mobiliteitsplan 2016-2022

Bernheze wil graag een prominente rol innemen als het gaat om duurzaamheid. Hiertoe heeft de gemeenteraad 26 mei 2016 het Duurzaam Mobiliteitsplan vastgesteld. In het Duurzaam Mobiliteitsplan (2016-2022 met een doorkijk naar 2030) krijgen alle facetten van verkeer- en vervoer een plaats, zoals verkeersveiligheid en bereikbaarheid en de modaliteiten openbaar vervoer, auto, fiets, voetganger, vrachtverkeer en landbouwverkeer. Een totaalplan dat diverse beleidsplannen zal vervangen. In het bijbehorende uitvoeringsplan (2016-2022) zijn alle bestaande en nieuwe beleidsvoornemens tegen elkaar afgewogen om tot een goede prioriteitstelling te komen voor de komende jaren. Zo ontstaat er een goed overzicht van wat de gemeente Bernheze de komende jaren voor ogen heeft.

Relevantie voor het plangebied

Binnen het plangebied worden een aantal nieuwe wegen voorzien, zo ook de aansluiting op de Rotonde op de Bosschebaan. Deze rotonde zal een extra ‘poot’ krijgen, om zo een van de ontsluitingen van De Erven te vormen. De overige hoofdinfrastructuur hoeft niet te worden gewijzigd om het verkeer van de nieuwe woonwijk op te vangen. Wel worden er enkele kruisingen gerealiseerd, om zo de nieuwe infrastructuur op de oude infrastructuur aan te sluiten.

Conclusie

Geconcludeerd kan worden dat het onderhavige plan geen invloed heeft op de wegen-categorisering van Heesch.

4.3.3 Woonvisie Bernheze 2016-2021

Op 24 mei 2016 heeft de gemeenteraad van Bernheze de woonvisie 'Creatief naar een nieuw evenwicht' vastgesteld.

De woningmarkt is de afgelopen jaren grondig veranderd. Hierdoor sluit de vraag niet altijd aan bij het woningaanbod in Bernheze. We streven daarom de komende jaren naar een nieuw evenwicht, waarbij we woningen willen toevoegen en aanpassen, aan de hand van de wensen die er zijn. Om dit te bereiken botsen we soms tegen belemmeringen vanuit de markt of (Rijks)beleid. We gaan daarom geregeld op zoek –samen met onze partners in het wonen o.a. corporaties, particuliere woningbezitters, zorgaanbieders, ontwikkelaars) - naar creatieve oplossingen om het wonen in Bernheze nog aantrekkelijker te maken. Met andere woorden: we gaan creatief op weg naar een nieuw evenwicht in onze woningmarkt!

Ruim wonen in het groen; dat typeert Bernheze! Onze inwoners zijn op dit moment over het algemeen redelijk tevreden over het wonen in Bernheze. Maar het is zaak om dat zo te houden en knelpunten op de woningmarkt aan te pakken. Als gemeente moeten we samen met onze partners in het wonen daarvoor tijdig inspelen op de woningbehoefte die op ons af komt. De verwachting is dat het aantal huishoudens de komende jaren toeneemt. Dat betekent dat er ruimte is om woningen aan onze voorraad toe te voegen. De woningbehoefteprognose van de Provincie Noord-Brabant laat voor de periode 2016-2026 een behoefte aan 1.635 extra woningen zien (inmiddels geactualiseerd in het Regionaal Ruimtelijk Overleg naar 1.785 woningen), waarvan 900 in de eerste vijf jaar. Dit is exclusief de taakstelling voor statushouders. Deze geprognosticeerde behoefte ligt wel aanzienlijk hoger dan we in de afgelopen jaren hebben gezien. Als gemeente monitoren we daarom de markt goed om te zien of het mogelijk is om deze verwachte woningproductie te realiseren.

Het aantal kwetsbare groepen op de woningmarkt is de afgelopen jaren toegenomen, denk aan mensen met een zorgvraag, lage inkomens en statushouders. Met name deze laatste groep zorgt voor een extra woningvraag bovenop de reguliere woningbehoefte. Op dit moment is de verwachting is dat de komende vijf jaar ongeveer 150 extra woningen voor statushouders en overige doelgroepen gerealiseerd moeten worden. Belangrijk is dat er een flexibel woonconcept wordt gecreëerd dat ook voor andere doelgroepen ingezet kan worden, mocht de woningbehoefte vanuit statushouders op termijn afnemen.

Veel inwoners vinden het dus prettig wonen in onze gemeente. Toch zijn er enkele doelgroepen waarvan de woningbehoefte niet ingevuld kan worden met onze huidige woningvoorraad. Zo zien we dat er voor starters die in onze gemeente willen blijven wonen te weinig aanbod in de goedkope (koop- en huur)voorraad aanwezig is. Daarnaast is onze gemeente aantrekkelijk voor gezinnen, maar met name voor jonge gezinnen is het woningaanbod nog relatief duur in Bernheze. Tot slot zien we dat de groep 55-plussers de komende jaren verder toeneemt. Zij blijven ook steeds vaker en langer zelfstandig wonen. Het is zaak om voor deze groep de voorraad levensloopgeschikte

woningen te vergroten. In eerste instantie via het aanpassen van de bestaande voorraad, maar ook via nieuwbouw. Met name door het aanpassen van bestaande woningen maken we onze voorraad ook aantrekkelijker. We zien dat vooral ruime grondgebonden koopwoningen (in het duurdere prijssegment) moeilijk verkoopbaar zijn. De gemeente wil sterker inzetten op het duurzaam aantrekkelijk houden van deze categorie woningen. Dat kan via het levensloopgeschikt maken van woningen, maar ook door het vergroten van de energiezuinigheid. Omdat onze nieuwbouw- en financiële mogelijkheden niet oneindig zijn gaat de gemeente daarbij op zoek naar creatieve oplossingen, samen met onze partners in het wonen. Hoe we dit gaan doen, lichten we toe bij onze vier speerpunten. Deze speerpunten zijn:

- Inspelen op woonwensen;
- Betaalbaar wonen voor wie nodig heeft;
- Onbezorgd wonen;
- Een duurzame woningvoorraad.

Daarnaast is specifiek bekeken wat voor de kern Heesch de accenten zijn, dit zijn namelijk de volgende:

Inspelen op woonwensen

- Vergroting woningvoorraad met 395 woningen (excl. statushouders) tussen 2016 en 2021;
- Nieuwbouw goedkope koopwoningen voor starters;

Betaalbaar wonen voor wie dat nodig heeft

- Nieuwbouw van 100 sociale huurwoningen;
- Mogelijkheden nieuwbouw vrije sector huur onderzoeken;

Onbezorgd wonen

- Kleinschalige vormen wonen met zorg bij zorglocaties.

Relevantie voor het plangebied

In de woonvisie van Bernheze wordt niet specifiek ingegaan op de uitbreidingslocatie De Erven te Heesch. In de woonvisie wordt vooral ingegaan op de strategie die de gemeente voor ogen heeft en welke doelen nagestreefd worden. Twee doelstellingen worden nadrukkelijk belicht, namelijk dat tegemoet wordt gekomen aan de specifieke doelgroepen en de duurzaamheidsaspecten van de woningen. Op de woningbouwlocatie van De Erven wordt aan deze specifieke doelstellingen tegemoet gekomen. Tot 2021 dienen er in de kern Heesch nog 395 woningen (excl. statushouders) bijgebouwd te worden. Door de tweede fase van locatie De Erven in één keer uit te voeren, worden circa 408 woningen toegevoegd. Door deze toevoeging van deze woningen wordt voorzien in de woningbehoefte van de kern Heesch. De onderhavige ontwikkeling is flexibel ingesteld om zo de mogelijkheid te behouden om het plan aan te passen aan de volkshuisvestelijke eisen.

Conclusie

Het onderhavige plan past binnen de kaders zoals gesteld in de woonvisie van Bernheze.

4.3.4 Duurzaam bouwen 2013 -2016

De gemeente Bernheze streeft bij nieuwe bouwplannen naar "duurzaam bouwen". Dit houdt in dat het volledige bouwproces zodanig wordt ingericht, dat de directe en indirecte schadelijke gevolgen voor het milieu zo beperkt mogelijk blijven. Voorts betekent het, dat de mogelijkheden voor milieu- en energiebesparende activiteiten zo breed mogelijk blijven. Duurzaamheid betekent dat een bouwplan voldoende ruimte biedt om, ook op de langere termijn, tegemoet te komen aan eventuele toekomstige woonwensen.

In het kader van duurzaam bouwen, heeft de gemeente Bernheze, samen met andere gemeenten van Omgevingsdienst Brabant Noord en bijna 40 regionale marktpartijen het regionaal convenant duurzaam bouwen afgesloten. Met dit convenant willen de deelnemende partijen duurzaam bouwen in de regio stimuleren en een hogere kwaliteit van de gebouwde omgeving krijgen, door te zorgen voor meer gelijke kwaliteitseisen voor nieuwbouwwoningen.

De gemeente Bernheze wil in 2030 energieneutraal zijn. Dat wil zeggen dat alle energie die binnen de grenzen van de gemeente wordt gebruikt, duurzaam wordt opgewekt. Duurzaam opwekken kan bijvoorbeeld met zonnepanelen of door gebruik te maken van energie uit de bodem. Voor het bepalen, realiseren en meten van de ambitie gebruikt het convenant de systematiek van Energielabels, de Gemeentelijke Praktijk Richtlijn (GPRgebouw versie 4.1 en 4.2) en de criteria voor Duurzaam Inkopen.

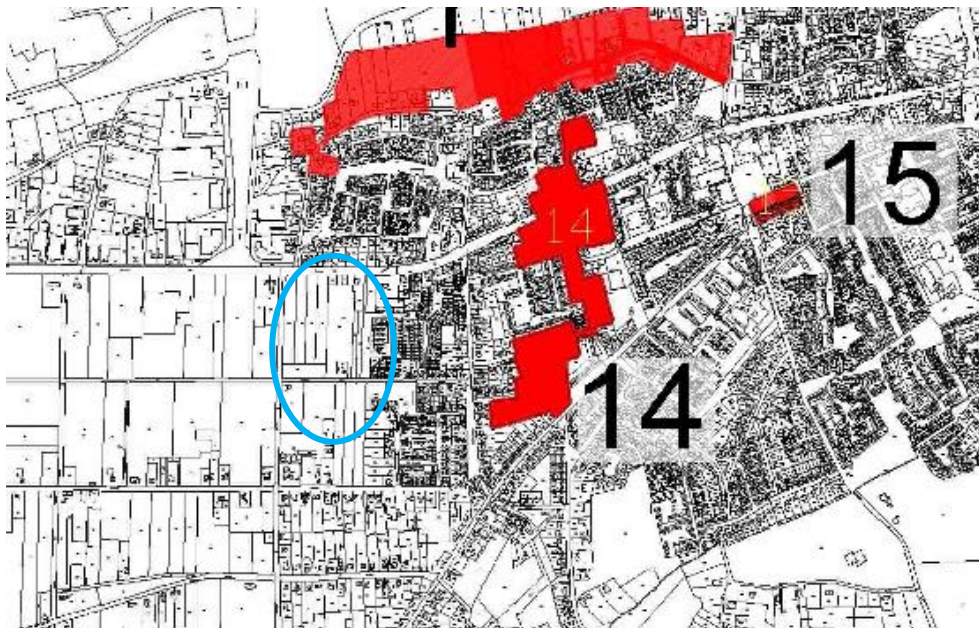
Beoordeling en conclusie

Eventuele toekomstige ontwikkelingen in het plangebied dienen te voldoen aan het convenant. Dit geldt ook voor de initiatieven welke in dit bestemmingsplan meegenomen worden. Deze toets vindt plaats in het kader van de omgevingsvergunning.

4.3.5 Welstandsnota Bernheze

De aanleiding van de nieuwe welstandsnota is de wens om de regeldruk voor inwoners en bedrijven in Bernheze te verminderen. Dit doen we door de welstandstoets voor grote delen van de gemeente af te schaffen. De nota regelt uitsluitend hetgeen wat noodzakelijk wordt geacht. De administratieve en bestuurlijke lasten worden hierdoor beperkt. Ook wordt de keuzevrijheid voor inwoners en bedrijven vergroot.

In de gemeente Bernheze worden veel gebieden welstandsvrij. Voor enkele locaties blijft welstandstoezicht wel van toepassing. Dit geldt voor cultuurhistorische waardevolle gebieden die het bijzondere karakter van Bernheze bepalen. Voor nieuwe ontwikkelingen, zoals de bouw van een woonwijk, kunnen beeldkwaliteitsplannen worden opgesteld. De beeldkwaliteitsplannen gelden tijdens de bouw van de woonwijk. Na realisatie van de wijk verliest het beeldkwaliteitplan haar status en wordt het woongebied welstandsvrij. De welstandsregels voor reclame-uitingen blijven gelden om wildgroei aan reclames te voorkomen.



Figuur 4.4: De Welstandskaart met in het blauw omcirkeld de globale ligging van het plangebied

Relevantie voor het plangebied

Het plangebied De Erven is gelegen in een welstandsvrij gebied. In de welstandsnota is aangegeven dat er voor nieuwbouwwijken een beeldkwaliteitsplan opgesteld kan worden ter bevordering van de ruimtelijke kwaliteit. Voor De Erven is een beeldkwaliteitsplan opgesteld. Dit zal samen met het bestemmingsplan als ontwerp ter inzage worden gelegd, en daarna door de gemeenteraad worden vastgesteld als welstandsnota voor dit gebied. Dit beeldkwaliteitsplan zal als daarna als wettelijk toetsingskader voor nieuwe bouwplannen gaan fungeren.

Een korte toelichting op de procedure die het beeldkwaliteitsplan samen met het bestemmingsplan zal doorloopt, is op zijn plaats. Gedurende een periode van zes weken liggen het ontwerpbestemmingsplan en het ontwerp-beeldkwaliteitsplan ter inzage. Wat betreft het bestemmingsplan, is dit de zienswijzeprocedure die hoort bij artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening (de voorbereiding van het vaststellen van een bestemmingsplan). Wat betreft het beeldkwaliteitsplan, is dit de inspraakprocedure die hoort bij artikel 12 lid 4 van de Woningwet (de voorbereiding van het vaststellen van een wijziging / aanvulling van de gemeentelijke Welstandsnota). Beide procedures komen uiterlijk overeen: zes weken terinzagelegging, waarbij zienswijzen op het bestemmingsplan kunnen worden ingediend door “een ieder”, en inspraakreacties op het beeldkwaliteitsplan door “belanghebbenden en ingezetenen”. Beide procedures monden uit in een vaststellingsbesluit door de gemeenteraad, op dezelfde datum. Daarna lopen de twee procedures echter uiteen. Voor het bestemmingsplan is er een beroepsmogelijkheid bij de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State. Voor het vastgestelde beeldkwaliteitsplan (als nieuw onderdeel van de Welstandsnota) volgt echter alleen nog een bekendmaking van het vaststellingsbesluit. Daarbij hoort een pro

forma terinzagelegging waarop geen bezwaar of beroep mogelijk is. Anders dan een bestemmingsplan, is de Welstandsnota een verordening. Op de vaststelling van verordeningen volgt geen bezwaar- of beroepsmogelijkheid.

Conclusie

Volgens de kaart behorende bij de welstandsnota valt het plangebied van De Erven in een welstandsvrij gebied. Zoals in de welstandsnota is aangegeven is voor deze locatie een beeldkwaliteitsplan opgesteld. Het gaat hier immers om een nieuwe ontwikkeling. Dit beeldkwaliteitsplan wordt als welstandsnota voor dit gebied vastgesteld en is daarmee een toetsingskader voor nieuwe bouwplannen.

5 Milieuhygiënische en planologische aspecten

Op grond van het bepaalde in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is het bij het opstellen van een bestemmingsplan verplicht om inzicht te bieden in de relevante planologische en milieuhygiënische aspecten. In dit hoofdstuk is een verantwoording voor deze aspecten opgenomen.

5.1 Bodem

Voor elke functiewijziging, al of niet naar een gevoelige functie, dient een onderzoek te worden verricht naar de bodem- en grondwaterkwaliteit. Door Verhoeven Milieutechniek is in februari 2017 actualiserend en aanvullend onderzoek voor planlocatie De Erven uitgevoerd. De conclusies van dit onderzoek zijn hierna weergegeven. De rapportage is als bijlage bij deze toelichting opgenomen.

Conclusies

Voor de algemene bodemkwaliteit werd de hypothese gesteld van onverdachte locaties met betrekking tot het voorkomen van bodemverontreiniging, aangezien maximaal licht verhoogde gehalten werden verwacht.

Zintuiglijk (inclusief asbest)

Uit de resultaten blijkt dat over het algemeen zintuiglijk geen bijzonderheden zijn waargenomen. Ter plaatse van deellocatie 2 zijn plaatselijk sporen puin waargenomen. In de grond met sporen puin (dammetje boring B205) is visueel (fractie > 20 mm) geen asbest waargenomen. Analytisch (fractie < 20 mm) is asbest aangetoond in een gehalte van 31 mg/kg d.s. Er is hier sprake van een dammetje (puntbron), waarin geen gehalte voor asbest is aangetroffen die een nader onderzoek naar asbest verplicht (50 mg/kg d.s.) of de interventiewaarde van 100 mg/kg d.s. overschrijdt. Aanvullend onderzoek wordt dan ook niet noodzakelijk geacht.

Actualiserend onderzoek deellocatie 2

Uit de resultaten van de onderzoeken is gebleken dat ter plaatse van fase 2 in zowel de boven- als de ondergrond geen verhoogde gehalten met de onderzochte parameters zijn aangetoond. In het grondwater zijn maximaal licht verhoogde gehalten voor de onderzochte parameters aangetoond.

Actualiserend onderzoek deellocatie 4

Uit de resultaten van de onderzoeken is gebleken dat ter plaatse van fase 4 in de grond geen verhoogde gehalten voor de onderzochte parameters zijn aangetoond. In het grondwater zijn licht tot plaatselijk sterk verhoogde gehalten voor zware metalen aangetoond. Op basis van de volgende argumenten kunnen de aangetroffen gehalten

voor zware metalen, ons inziens, worden gerelateerd aan regionaal verhoogde achtergrondgehalten:

- In de omgeving worden vaker matig tot sterk verhoogde gehalten voor zware metalen aangetroffen;
- Uit het historisch onderzoek zijn geen lokale bronnen naar voren gekomen die een metalenverontreiniging in het grondwater hebben kunnen veroorzaken;
- In de grond zijn geen verhoogde gehalten voor metalen aangetroffen ten opzichte van de achtergrondwaarden.

Op basis hiervan is geen aanvullend en/of nader grondwateronderzoek noodzakelijk.

Aanvullend onderzoek deellocaties 1 en 3

Uit de resultaten van de onderzoeken is gebleken dat ter plaatse van de fases 1 en 3 in de grond ter plaatse van de dammetjes maximaal licht verhoogde gehalten voor onderzochte parameters zijn aangetoond. Ter plaatse van de gedempte sloten zijn in zowel de boven- als de ondergrond geen verhoogde gehalten voor onderzochte parameters zijn aangetoond.

Met de uitgevoerde actualiserende onderzoeken is de milieuhygiënische kwaliteit van de bodem ter plaatse van het plangebied De Erven te Heesch in voldoende mate vastgelegd.

5.2 Geluid

Door CroonenBuro5 is een akoestisch onderzoek behorende bij voorliggend bestemmingsplan verricht. Op deze locatie wordt de bouw van 408 woningen mogelijk gemaakt.

Conform de Wet geluidhinder hebben de Cereslaan, de Bosschebaan en de Kruishoekstraat (50 km/uur weg) een zone van 200 meter aan weerszijde van de weg. Omdat toekomstige woningen binnen de zone van een of meerdere wegen zijn geprojecteerd is voorliggend akoestisch onderzoek opgesteld. De rapportage hiervan is als bijlage bij deze toelichting opgenomen. De conclusie is hieronder weergegeven.

Uit de resultaten van de berekeningen vanwege de Bosschebaan blijkt dat de voorkeursgrenswaarde op de gevels van 11 toekomstige woningen wordt overschreden. De maximale belasting is 60 dB. Vanwege de Cereslaan wordt de voorkeursgrenswaarde op de gevels van 1 toekomstige woning overschreden. De maximale belasting is 52 dB. Vanwege de Kruishoekstraat wordt de voorkeursgrenswaarde op de gevels van ca 70 toekomstige woningen overschreden. De maximale belasting is 52 dB.

Omdat een aantal woningen niet voldoet aan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB zijn geluidbeperkende maatregelen overwogen. De Kruishoekstraat wordt met een stil asfalt verharding (vergelijkbaar met 2 laags zoab) uitgevoerd. Daarnaast worden er vanwege stedenbouwkundige, verkeerskundige en financiële redenen geen geluidbeperkende maatregelen uitgevoerd.

Voor de woningen die niet aan de voorkeursgrenswaarde voldoen wordt bij het college van burgemeester en wethouders een hogere waarde verzocht. De maximaal te verzoeken hogere waarde wordt nergens overschreden.

Alle woningen waarvoor een verzoek hogere waarde wordt gedaan, hebben een geluidluwe gevel en buitenruimte. Het is mogelijk om de meest geluidgevoelige ruimten aan de geluidluwe gevels te realiseren. Voor de woningen zal in een later stadium aangetoond moeten worden dat wordt voldaan aan de binnenwaarde conform het Bouwbesluit.

Woon en leefklimaat

In het kader van de Wet ruimtelijke ordening dient aangetoond te worden dat er sprake is van een goed woon- en leefklimaat. Derhalve kunnen 30 km wegen waarvan verwacht wordt dat zij een substantiële bijdrage leveren aan de geluidbelasting op de gevels van de te projecteren woningen in het onderzoek te worden betrokken. Daarom zijn de Nieuwe Erven, Beemdstraat en Zoggelsestraat in het onderzoek opgenomen. Uit de resultaten van de berekeningen blijkt dat de, in de Wet geluidhinder gehanteerde voorkeursgrenswaarde van 48 dB, wordt overschreden met maximaal 3 dB op de gevels van een gering aantal geprojecteerde woningen. Voor deze woningen dient aangetoond te worden met welke gevelisolatie de woningen voldoen aan het Bouwbesluit. De woningen hebben een geluidluwe gevel en buitenruimte waardoor gesteld kan worden dat er sprake is van een goed tot redelijk woon- en leefklimaat.

Vanwege alle wegen is een cumulatieberekening gemaakt. Daaruit blijkt dat ook vanwege alle wegen de maximaal te verzoeken hogere waarde nergens wordt overschreden. De maximale cumulatieve waarde is niet significant hoger dan die van de individuele wegen.

Reconstructie

Omdat er fysieke veranderingen aan de Kruishoekstraat en de rotonde Bosschebaan plaatsvinden kan er sprake zijn van een reconstructie in het kader van de Wet geluidhinder. Er is sprake van een reconstructie als er een toename is van 1,5 dB (afgerond 2 dB) en meer op de gevels van de bestaande woningen. Het gaat daarbij om een toename in de toekomstige situatie (10 jaar na reconstructie, incl. autonome groei en plan) ten opzichte van de huidige situatie (1 jaar voor reconstructie). Uit de berekeningen blijkt dat er nergens sprake is van een reconstructie in het kader van de Wet geluidhinder. Weliswaar zijn er enkele waarneempunten waarop de geluidbelasting toeneemt maar in die gevallen voldoet de geluidbelasting in de toekomstige situatie aan de voorkeursgrenswaarde.

Uitstralingseffect

Er is sprake van een uitstralingseffect indien er vanwege een uitbreidingsplan en/of reconstructie van een weg sprake is van een significante toename van verkeersbewegingen vanwege het plan/de ontwikkeling en daarmee van de geluidbelasting op de gevels van bestaande woningen in de nabije omgeving. Bij de beoordeling van het uitstralingseffect wordt doorgaans de normering uit de Wet geluidhinder gehanteerd. Uit de

berekeningen vanwege de reconstructie blijkt dat er nergens sprake is van een reconstructie. Omdat voor de beoordeling van het uitstralingseffect de autonome groei niet in de verschilberekening wordt meegenomen (het gaat immers alleen om de toename vanwege de toekomstige woningen) is er dus ook geen sprake van een toename vanwege het uitstralingseffect.

5.3 Externe veiligheid

5.3.1 Algemeen

Externe veiligheid betreft het risico dat aan bepaalde activiteiten is verbonden voor niet bij de activiteit betrokken personen. Het externe veiligheidsbeleid richt zich op het beheersen van risicovolle bedrijfsactiviteiten en van risicovol transport. Het gaat daarbij om de bescherming van individuele burgers en groepen tegen ongevallen met gevaarlijke stoffen.

Het veiligheidsbeleid in Nederland is gebaseerd op een tweetal begrippen, het plaatsgebonden risico (PR) en het groepsrisico (GR):

- Het plaatsgebonden risico is de kans per jaar dat één persoon, die onafgebroken en onbeschermd op een plaats langs een transportroute of nabij een inrichting verblijft, komt te overlijden als gevolg van een incident met het vervoer, de opslag en/of de handeling van gevaarlijke stoffen. Daarbij is de omvang van het risico een functie van de afstand waarbij geldt: hoe groter de afstand, des te kleiner het risico. De risico's worden weergegeven in PR risicocontouren.
- Het groepsrisico is de kans per jaar dat een groep van 10 of meer personen in de omgeving van een transportroute of een inrichting voor handelingen met gevaarlijke stoffen in één keer het (dodelijk) slachtoffer wordt van een ongeval. In tegenstelling tot het plaatsgebonden risico geldt voor het groepsrisico geen grenswaarde maar een oriëntatiewaarde. Deze oriëntatiewaarde kan gezien worden als een streefwaarde en heeft geen juridische status. Het overschrijden van de oriëntatiewaarde is mogelijk mits dit in de besluitvorming door het bevoegd gezag wordt gemotiveerd.

Risicobronnen kunnen worden onderscheiden in risicovolle inrichtingen (waaronder lpg-tankstations), vervoer van gevaarlijke stoffen en buisleidingen. Om voldoende ruimte te scheppen tussen een risicobron en personen of objecten die risico lopen (kwetsbare en beperkt kwetsbare objecten) moeten vaak afstanden in acht worden genomen. Ook ontwikkelingsmogelijkheden die ingrijpen in de personendichtheid kunnen om onderzoek vragen. Het beoordelingskader voor risicovolle inrichtingen wordt gevormd door het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi). Voor het vervoer van gevaarlijke stoffen geldt het Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt), waarin de Basisnetten voor weg, spoor en water zijn vastgelegd. Voor buisleidingen geldt het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb).

Risicovolle inrichtingen

In en in de directe nabijheid van het plangebied zijn geen risicovolle inrichtingen gelegen. Op circa 750 meter ten noordoosten van het plangebied is een lpg-tankstation gelegen. Daarnaast is op 700 meter ten oosten het zwembad 't Kuipke gelegen. Beho-

rende bij dit zwembad is een opslagtank voor chloorbleekloog aanwezig. Door de aanwezige afstand kan gesteld worden dat er geen belemmeringen vanwege de aanwezigheid van de risicovolle inrichtingen aanwezig zijn.

Vervoer van gevaarlijke stoffen

In het plangebied zijn geen wegen aanwezig die deel uitmaken van het Basisnet weg. Ten noorden van het plangebied, op ruim 500 meter, ligt de A59 tussen knooppunt Hintham en knooppunt Paalgraven. Aan weerszijde van het wegvak is op 74 meter het groepsrisicoplaafond (GR-plafond) gelegen. Er is geen plasbrandaandachtsgebied aanwezig. Door de afstand tussen het plangebied en de A59 kan gesteld worden dat de realisatie van het woongebied De Erven geen relevante risico's oplevert.

Buisleidingen

Op ruime afstand ten zuiden van het plangebied (circa 925 meter) ligt een tweetal gasleidingen van de Gasunie. De gasleidingen kennen een beperkt invloedsgebied. Het plangebied ligt tevens op een zodanige afstand kan de leidingen dat gesteld kan worden dat de aanwezigheid van de leidingen geen belemmering oplevert voor het plangebied.

5.4 Luchtkwaliteit

In de Wet milieubeheer is de regelgeving met betrekking tot luchtkwaliteit vastgelegd. In artikel 5.16 is vastgelegd dat bestuursorganen bevoegdheden, zoals het vaststellen van een bestemmingsplan of het verlenen van een omgevingsvergunning, mogen uitoefenen wanneer sprake is van één van de volgende gevallen:

- a er is geen sprake van een (dreigende) overschrijding van de grenswaarden;
- b de concentratie van de desbetreffende stoffen in de buitenlucht verbetert of blijft ten minste gelijk;
- c het plan draagt 'niet in betekende mate' bij aan de concentratie van de desbetreffende stoffen in de buitenlucht;
- d de ontwikkeling is opgenomen in een vastgesteld programma, zoals het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL).

Een nadere uitwerking van de regelgeving met betrekking tot het begrip 'niet in betekende mate' is vastgelegd in het 'Besluit niet in betekende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen)' en de 'Regeling niet in betekende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen)'. Voor ontwikkelingen die 'niet in betekende mate' bijdragen aan de luchtverontreiniging hoeft niet te worden getoetst aan de grenswaarden. In de Regeling zijn categorieën van gevallen benoemd die in ieder geval als 'niet in betekende mate' worden aangemerkt en waarvoor toetsing aan de grenswaarden dus zonder meer achterwege kan blijven. Er is volgens deze regeling geen onderzoek nodig voor 'woningbouwlocaties, indien een dergelijke locatie, in geval van één ontsluitingsweg, netto niet meer dan 1.500 nieuwe woningen omvat, dan wel, in geval van twee ontsluitingswegen met een gelijkmatige verkeersverdeling, netto niet meer dan 3.000 woningen omvat'.

De voorgenomen ontwikkeling heeft betrekking op de toevoeging van 408 woningen aan de rand van Heesch. Hiermee wordt ruimschoots onder de aantallen gebleven zoals genoemd in de 'Regeling niet in betekende mate bijdragen'.

Geconcludeerd kan worden dat de voorgenomen ontwikkeling niet in strijd is met het bepaalde in de Wet milieubeheer. Er bestaan voor wat betreft het aspect luchtkwaliteit geen belemmeringen.

5.5 Volksgezondheid

De intensieve veehouderijen binnen de agrarische sector dragen bij aan de emissies van fijn stof PM10 in Nederland. Dit geëmitteerde fijn stof bestaat uit een aantal stoffen, waarvan endotoxinen onderdeel uit (kunnen) maken. Op 7 juli 2016 zijn onderzoeksrapporten gepubliceerd waarin wordt aangetoond dat omwonenden rond veehouderijen gezondheidsrisico's lopen door de blootstelling aan emissies uit veehouderijen. Endotoxine is voor luchtwegklachten een relevante component in de (fijn)stof emissie uit veehouderijen.

De ontwikkeling van een landelijk toetsingskader voor endotoxine door het Rijk, op advies van de Gezondheidsraad, is nog niet afgerond. Vooruitlopend daarop is door het Ondersteuningsteam Veehouderij en Volksgezondheid van het Bestuurlijk Platform Omgevingsrecht de 'Notitie Handelingsperspectieven Veehouderij en Volksgezondheid: Endotoxine toetsingskader 1.0' opgesteld. Deze notitie haakt in op de lopende ontwikkeling van het landelijke endotoxinetoetsingskader en maakt gebruik van de daaruit voortkomende onderzoeksresultaten.

De resultaten zijn voor de Gezondheidsraad in 2012 aanleiding geweest om voor de algemene bevolking een gezondheidskundige advieswaarde voor endotoxine van 30 EU/m³ aan het Rijk te adviseren. Deze advieswaarde wordt tevens gehanteerd in de notitie.

Uitgangspunt in de ruimtelijke ordening is dat sprake moet zijn van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat en derhalve de advieswaarde van 30 EU/m³ niet wordt overschreden. Door de Omgevingsdienst Zuidooost-Brabant (ODZOB) is een berekeningsmodel opgesteld waarmee de individuele afstandscontour of endotoxine-risicocontour van 30 EU/m³ eenvoudig bepaald kan worden. Voor de berekening van de fijnstofemissie zijn enkel varken en pluimvee relevant.

Binnen 500 meter van de planlocatie is een veehouderij gelegen, te weten de pluimveehouderij aan de Bosschebaan 27. Door de omgevingsdienst Brabant Noord is een beoordeling volksgezondheid (endotoxine) uitgevoerd. Deze beoordeling is als bijlage opgenomen.

Op basis van de totaal fijnstofemissie conform de vigerende milieuvergunning Bosschebaan 27 is er sprake van een (geringe) overschrijding van de individuele richtafstand endotoxine. De richtafstand reikt net tot in het plangebied wonen. De inrichtinghouder heeft momenteel een nieuwe aanvraag ingediend. Uit de hieruit ingediende informatie blijkt dat de fijnstofemissie zal afnemen. Dusdanig dat conform het endotoxine toetsingskader blijkt dat er geen individuele richtafstanden endotoxine tot aan het

plangebied reiken. Uitgaande van de nieuwe aanvraag kan worden geconcludeerd dat de pluimveehouderij niet wordt belemmerd vanwege de nieuwe woonbestemming en ter plaatse is er geen aanleiding om aan te nemen dat er onaanvaardbare gezondheidsrisico's zijn.

Het aantal, de onderlinge nabijheid van elkaar, en de omvang van omliggende veehouderijen zijn zodanig dat er cumulatief geen aanleiding is om aan te nemen dat er ongewenste gevolgen voor de volksgezondheid op kunnen treden. De ontwikkeling is alleen nabij een pluimveehouderij gelegen. Overige veehouderijen zijn op voldoende afstand gelegen.”

5.6 Bedrijven en milieuzonering

Algemeen

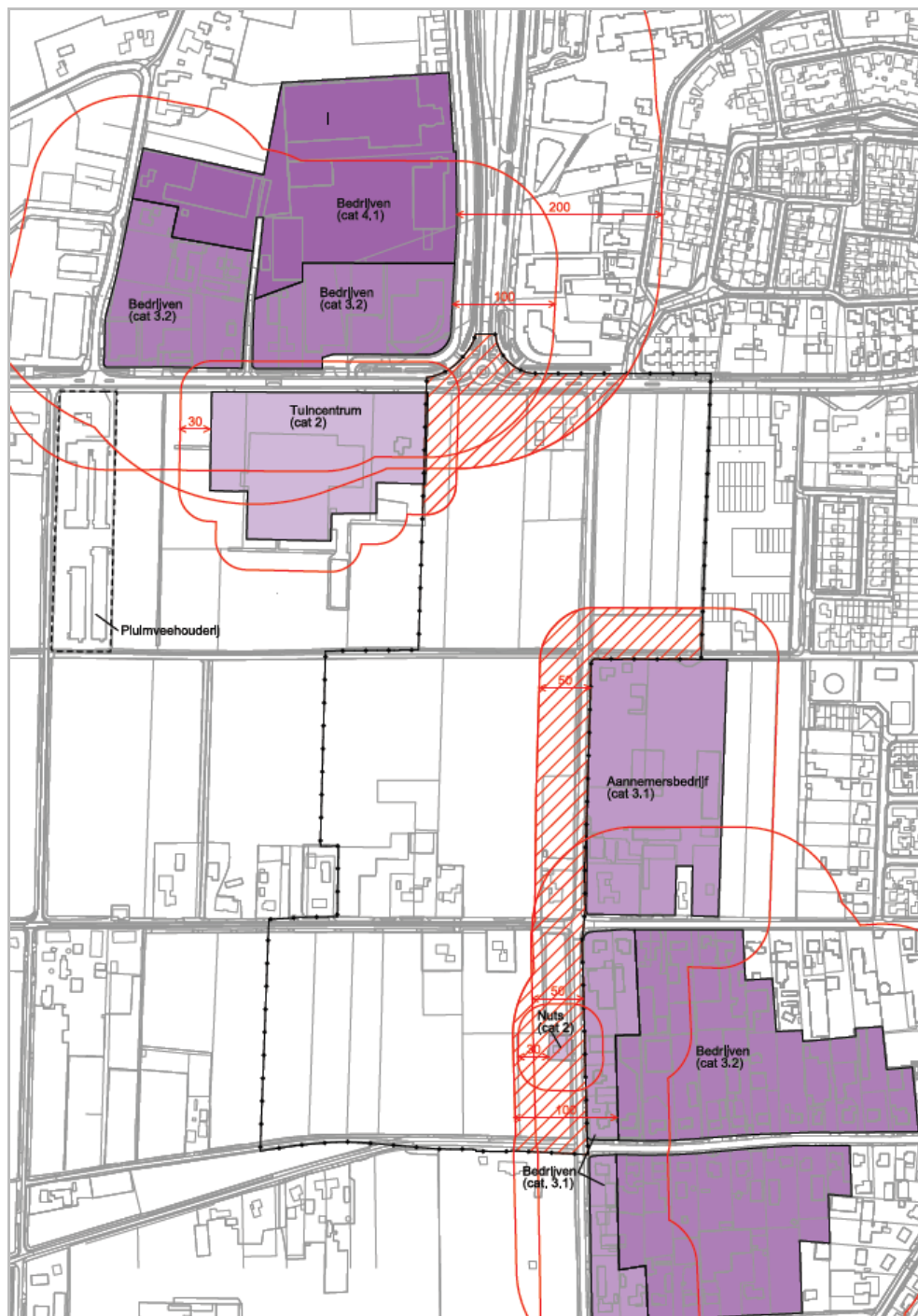
Om te bepalen welke bedrijfsactiviteiten uit oogpunt van milieuhinder kunnen worden toegestaan, kan gebruik worden gemaakt van de systematiek van de VNG-brochure 'Bedrijven en milieuzonering' (editie 2009). In de VNG-brochure is een bedrijvenlijst opgenomen, die informatie geeft over de milieukeurmerken van verschillende typen bedrijven. In de lijst is op basis van een aantal factoren (waaronder geluid, geur en gevaar) een indicatie gegeven van de afstand tussen bedrijven en hindergevoelige functies waarmee gemeenten bij ruimtelijke ontwikkelingen rekening kunnen houden. Het doel van milieuzonering is tweeledig:

- door het toepassen van milieuzonering wordt hinder ter plaatse van woningen of andere gevoelige objecten al in het ruimtelijk spoor voorkomen;
- door het toepassen van milieuzonering wordt aan bedrijven voldoende zekerheid geboden dat zij hun activiteiten duurzaam en binnen aanvaardbare voorwaarden kunnen uitoefenen.

Op basis van de indicatieve afstanden zijn de bedrijven op de bedrijvenlijst in de VNG-handreiking ingedeeld in milieucategorieën die variëren van categorie 1 (indicatieve afstand van 10 meter) tot categorie 6 (indicatieve afstand van 1.500 meter). Als aan de indicatieve afstand kan worden voldaan, is een activiteit qua milieuhinder inpasbaar. Enerzijds is dan ter plaatse van omliggende milieugevoelige objecten (waaronder woningen) sprake van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat, anderzijds heeft het bedrijf voldoende zekerheid dat de bedrijfsactiviteiten binnen aanvaardbare voorwaarden kunnen worden uitgeoefend.

Omgevingstype

In de VNG-brochure worden twee omgevingstypen onderscheiden, namelijk 'rustige woonwijk'/'rustig buitengebied' en 'gemengd gebied'. De richtafstanden uit de VNG-brochure zijn afgestemd op de omgevingskwaliteit zoals die wordt nagestreefd in een rustige woonwijk of een daarmee vergelijkbaar omgevingstype (zoals een rustig buitengebied). De indicatieve afstanden zijn de afstanden die moeten worden aangehouden tot de gevels van woningen in een 'rustige woonwijk'. Voor woningen in een 'gemengd gebied' mag de indicatieve afstand worden gecorrigeerd en kan de afstand met één trede worden verlaagd, zonder dat dit ten koste gaat van het woon- en leefklimaat.



Figuur 5.1 Indicatieve zones bedrijfshinder en de ligging van de pluimveehouderij aan de Bosschebaan 27

Het omgevingstype van de woningen in de omgeving van het plangebied kan worden getypeerd als 'rustige woonwijk'/'rustig buitengebied'. Waardoor de indicatieve afstanden niet kunnen worden gecorrigeerd.

Toetsing initiatief

Het plangebied is gelegen in omgeving omringd door verschillende bedrijven met verschillende richtafstanden. In onderstaand figuur zijn deze richtafstanden zichtbaar gemaakt. Omdat niet op voorhand is aan te geven dat deze bedrijven geen belemmeringen vormen voor de nog op te richten woningen en anderzijds dat het bouwen van woningen deze bedrijven niet in hun bedrijfsvoering belemmeren, zal onderzoek worden uitgevoerd naar deze verschillende bedrijven.

Het bedrijventerrein ten noorden van de Bosschebaan kent een afstand van 100 en 200 meter die deels over het plangebied ligt. Onderzoek zal moeten uitwijzen of woningbouw binnen deze afstanden mogelijk is en voor welk aspect hierbij maatgevend is.

Ten noordwesten/westen van het plangebied is een tuincentrum met bijbehorende boomkwekerij gelegen, voor dit bedrijf geldt volgens de VNG-brochure een indicatieve richtafstand van 30 meter voor het aspect geluid. Aangezien het bedrijf tegen het plangebied is aangelegd komt een groot deel van deze zone over het plangebied.

Ten zuidoosten van het plangebied is het bedrijventerrein 'De Beemd' gelegen. Op deze gronden zijn bedrijven tot milieucategorie 3.1 en 3.2 toegestaan. De bijbehorende richtafstand is hiervan respectievelijk 50 en 100 meter die deels over het plangebied ligt. Ook ligt ten oosten van de Kruishoekstraat een aannemingsbedrijf met een contour over het plangebied. Naar dit bedrijf is reeds uitonderzoek uitgevoerd. Dit onderzoek zal bij de nog uit te voeren onderzoeken naar de omliggende bedrijven worden meegenomen.

Geconcludeerd kan worden dat de aanwezige bedrijven mogelijk belemmering vormen voor onderhavig initiatief. Vooruitlopend op de nog uit te voeren onderzoeken is in de regels een voorwaardelijke verplichting opgenomen voor de delen van het woongebied die gelegen zijn binnen de milieucontouren. Deze voorwaardelijke verplichting regelt dat het gebruiken van de gronden en de daarop aanwezige bebouwing uitsluitend is toegestaan indien maatregelen zijn getroffen ter plaatse en er sprake is van een goed woon- en leefklimaat. Na uitvoering van de onderzoeken wordt deze voorwaardelijke verplichting verder geconcretiseerd.

5.7 Flora en Fauna

Ruimtelijke plannen dienen te worden beoordeeld op de uitvoerbaarheid in relatie tot actuele natuurwetgeving, met name de Wet natuurbescherming. Er mogen geen ontwikkelingen plaatsvinden die op onoverkomelijke bezwaren stuiten door effecten op beschermde natuurgebieden en/of flora en fauna. In dit kader is inzicht gewenst in de aanwezige natuurwaarden en de mogelijk daarmee samenhangende consequenties vanuit de actuele natuurwetgeving.

Gebiedsbescherming

Er bevindt zich geen Natuurnetwerk Nederland (NNN) binnen het plangebied (in 2014 is het rijk overgestapt van de naamgeving Ecologische Hoofdstructuur naar NNN). Er is van directe aantasting van het NNN dan ook geen sprake. In de omgeving van het plangebied liggen wel NNN-gebieden. De ontwikkeling in het plangebied heeft, gezien de ligging, geen effect op de directe omgeving van het plangebied. Daardoor zijn significant negatieve effecten op de wezenlijke kenmerken en waarden van het NNN uitgesloten. Vanuit dit oogpunt zijn er voor NNN geen belemmeringen.

De dichtstbijzijnde wettelijk beschermde natuurgebieden zijn de Natura 2000 gebieden Vlijms Ven, Moerputten en Bossche Broek. Het plangebied ligt op circa 15 kilometer oostelijk van dit gebied. Vanwege de afstand en de relatief beperkte omvang van de ontwikkeling van het plangebied worden geen effecten op soorten, habitats van soorten of habitattypen in een Natura 2000-gebied verwacht. De depositie vanwege het verkeer kan gezien de afstand tot het Natura 2000-gebied verwaarloosbaar worden geacht. Gezien de afstand tot de wettelijk beschermde natuurgebieden zijn negatieve effecten niet te verwachten.

Soortenbescherming

Door Faunaconsult is op 16 januari een flora en fauna inspectie uitgevoerd in het onderzoeksgebied en de directe omgeving hiervan. Het gehele rapport is als bijlage bij onderhavig bestemmingsplan gevoegd. De conclusies van het rapport zijn onderstaand weergegeven.

Algemeen voorkomende grondgebonden zoogdieren en amfibieën

In het plangebied komen mogelijk zoogdieren en amfibieën voor, die onder de Wn zijn beschermd. Het gaat om algemeen voorkomende soorten (zogenaamde A-soorten), waarvoor in Noord-Brabant een vrijstelling geldt in geval van ruimtelijke ontwikkeling en beheer en onderhoud (Provinciale staten van Noord-Brabant, 2016).

Dit houdt in dat deze soorten verstoord mogen worden, zonder dat daar vooraf een ontheffing voor is verkregen. Wel geldt altijd de Zorgplicht (artikel 1.11 Wn): deze houdt in dat nadelige gevolgen voor dieren en planten altijd zoveel mogelijk moeten worden voorkomen. Om aan de algemene zorgplicht te voldoen, moeten tijdens het werk worden aangetroffen dieren zo snel mogelijk naar een aangrenzende locatie buiten het plangebied worden verplaatst.

Houtwal naast de Kruishoekstraat: behouden voor de wezel

De houtwal naast de Kruishoekstraat (zie figuur 5 en figuur 10) fungeert mogelijk als voorplantingsplaats en rustplaats van de wezel. In alle provincies, uitgezonderd Noord-Holland en Noord-Brabant, bestaat onder de Wn voor de wezel een vrijstelling (onder de Flora- en faunawet bestond er voor de wezel een landelijke vrijstelling). Wel geldt in de provincie Noord-Brabant tot 1 oktober 2017 een tijdelijke vrijstelling voor deze soort (Provincie Noord-Brabant, 2016; Provinciale staten van Noord-Brabant, 2016). Vanuit het provinciale beleid heeft het dus de voorkeur de houtwal te behouden. Ook om cul-

tuurhistorische reden wordt dit aanbevolen. De rij bomen op deze houtwal dient ook vanwege vleermuizen (zie hieronder) te worden behouden.

Vleermuizen

De lanen en bomenrijen fungeren mogelijk als vaste vliegroute van vleermuizen. De twee holle bomen fungeren mogelijk als vaste voortplantingsplaats of rustplaats van verschillende soorten vleermuizen. Om verstoring van vleermuizen te voorkomen, mag er tot op een afstand van 10 meter van deze structuren, alleen vleermuisvriendelijke buitenverlichting worden geplaatst: van de bomen af omlaag gerichte straatverlichting of amberkleurige UV-vrije led armaturen. Het kappen van enkele bomen zonder holte, voor het maken van een toerit is wel toegestaan, zo lang de holle bomen en de laanstructuren maar behouden blijven.

Algemene vogels

Verstoring en vernietiging van vogelnesten is te vermijden, door de werkzaamheden buiten de periode 15 mei – 15 juli (het broedseizoen van de meeste vogels) uit te voeren.

Ekster

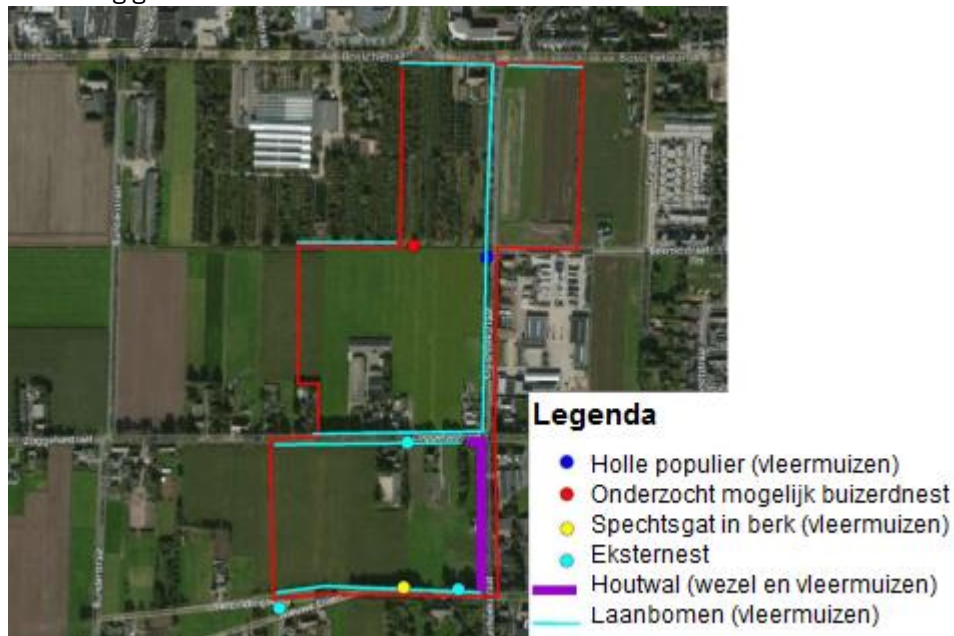
In het plangebied bevinden zich 3 eksternesten. De ekster is een 'categorie 5 soort'; dat wil zeggen dat het nest niet jaarrond is beschermd, maar dat er middels een omgevingscheck dient te worden nagegaan of er in en rond het plangebied voldoende alternatieven aanwezig zijn (Dienst Regelingen, 2000b en -c; Ministerie van Economische zaken, 2016). Omdat dat het geval is dient er voor eventuele kap van bomen met een eksternest geen ontheffing op de Wn te worden aangevraagd. Uiteraard dient dit wel buiten het broedseizoen van de ekster te gebeuren; dus buiten de periode 15 maart – 15 juli.

Buizerd

In het plangebied bevindt zich mogelijk een boom met een buizerdnest (uit vervolgonderzoek, zoals in de volgende alinea nader wordt toegelicht, is gebleken dat het nest één of meerdere seizoenen niet meer door de soort is gebruikt, waardoor er niet meer gesproken wordt over een buizerdnest). De buizerd is een 'categorie 4 soort'; dat wil zeggen dat het nest jaarrond is beschermd (Dienst Regelingen, 2000b en -c; Ministerie van Economische zaken, 2016). Indien er sprake is van een buizerdnest dient er rondom het nest voldoende leefgebied aanwezig te zijn om de jongen succesvol groot te brengen. Om de boom van een buizerdnest te kappen of de zone rond het nest als woonwijk in te richten is een ontheffing op de Wn nodig. Om een ontheffing te verkrijgen dient er conform de Soortenstandaard buizerd te worden gemitigeerd. Ook dient conform deze soortenstandaard te worden onderzocht of het buizerdnest nog wel in gebruik is (Rijksdienst voor Ondernemend Nederland, 2014).

Naar aanleiding van bovenstaande bevindingen is door Faunaconsult een vervolgonderzoek d.d. 31 mei 2017 uitgevoerd naar de buizerd. Het vervolgonderzoek is bijgevoegd als bijlage van onderhavig bestemmingsplan. Geconcludeerd kan worden dat het

nest het afgelopen jaar niet door een buizerd is gebruikt, maar waarschijnlijk wel door een houtduif. Het lijkt er op dat er hier sprake is van een nest dat ooit door een buizerd is gebouwd, maar één of meerdere seizoenen niet meer door de soort is gebruikt. Er kan daarom niet meer gesproken worden van een buizerdnest. Dit houdt in dat het nest buiten het broedseizoen vanuit de Wet natuurbescherming geen bijzondere bescherming geniet.



Figuur 5.2 Beschermdenatuurwaarden in het plangebied (rood omlijnd)

5.8 Water

Bij elke ruimtelijke ontwikkeling is de opstelling van een waterparagraaf verplicht gesteld, mede in relatie tot de watertoets. In deze paragraaf wordt verwoord hoe er in het plan met de aspecten water en ruimte rekening wordt gehouden, in relatie tot enerzijds het waterbeleid en anderzijds de waterhuishouding. Ingevolge deze wettelijke verplichting is door Antea Group een watertoets uitgevoerd (d.d. augustus 2017). Deze watertoets is als bijlage bij de toelichting opgenomen.

De Watertoets

Het watertoetsproces is een belangrijk instrument om het waterbelang in ruimtelijke plannen en besluiten te waarborgen. Het gaat daarbij om alle waterhuishoudkundige aspecten, waaronder veiligheid, wateroverlast, watertekort, waterkwaliteit en verdroging, en om alle wateren: rijkswateren, regionale wateren en grondwater. Het is niet een toets achteraf, maar een proces dat de initiatiefnemer van een ruimtelijk plan en de waterbeheerder in een zo vroeg mogelijk stadium met elkaar in gesprek brengt.

Huidige situatie

De projectlocatie is gelegen ten oosten van de kern van Heesch in de gemeente Bernheze en beslaat een oppervlakte van in totaal circa 190.000 m². Het plangebied heeft

een gemiddelde maaiveldhoogte van circa NAP +7,0 m. Het hoogteverschil in het gebied is beperkt.

Waterschap Aa en Maas

Met Waterschap Aa en Maas is zowel telefonisch als via de mail contact geweest over het plan. Hierbij is aangegeven waar de belangen van het waterschap liggen. Het gaat hier om:

- ligging A-watergang inclusief een beschermingszone van 5 meter;
- ligging Rioolpersleiding inclusies zone van 3,5 meter aan weerszijde van het hard van de leiding;
- ligging rioolgemaal, waarbij binnen een straal van 30 meter geen bebouwing gewenst is;
- ligging overstort (wordt eventueel verplaatst).

Daarnaast de eis van het waterschap van 60 mm per m² aan verhard oppervlak, en een watervergunningsplicht voor uitbreidingen groter dan 10.000 m² of werkzaamheden aan/nabij de A- en B-watervangsten.

Gemeente Bernheze

Voor het plan is in opdracht van de gemeente Bernheze reeds een basisrioleringsplan opgesteld op 16 mei 2017. Deze is voor de gemeente leidend in de watertoets en bevat de riolering en de invulling van de bergingsopgave.

Voorgenomen ontwikkeling

Aan de westzijde van Heesch wordt door de gemeente Bernheze de nieuwbouwwijk De Erven gerealiseerd. Deze nieuwbouwwijk is verdeeld in vier deelgebieden en beslaat een oppervlakte van circa 190.000 m². Voor de uitvoering van het plan is reeds een basisrioleringsplan opgesteld door Heijmans op 16 mei 2017. Dit plan bevat naast het ontwerp van de riolering de hoeveelheid verharding per gebied. Daarbij is bepaald hoeveel berging per deelgebied nodig is en waar deze wordt gerealiseerd om aan de eis van 60 mm berging te voldoen.

Vuilwaterafvoer

Het stelsel in het plangebied wordt een gescheiden stelsel, waarbij vuil- en hemelwater apart worden afgevoerd. Binnen deelgebied 3 wordt een streng van het bestaande gemengde stelsel verlegd onder het fietspad. De nieuw aan te leggen vuilwaterleidingen worden aangesloten op dit bestaande gemengde stelsel.

Het bestaande gemengde stelsel heeft een riool overstort op de A-watervangst. Deze bestaande riooloverstort wordt bij voorkeur verplaatst richting het westen tot buiten de projectgrenzen. Door de aanleg van een bergbezinkleiding (BBL) kan de afstand van de woningen tot aan het lozingspunt overal groter worden dan 50 m (i.v.m. stank en andere overlast). Daarnaast kan door de aanleg van een BBL (250 m¹ rond 1500 mm) de huidige externe (en toekomstige interne) overstortdrempel worden verlaagd. Hierdoor ontstaat er meer ruimte in het stelsel om aansluitingen van dwa-riolering vanuit het plan te realiseren.

Hemelwaterafvoer

Om te voldoen aan de eis van het waterschap van 60 mm berging (absolute eis, T=100 bui) is bepaald hoeveel water er per deelgebied geborgen moet worden. Deze berging zal worden gerealiseerd door middel van het aanleggen van infiltratiekratten in verschillende velden. Hierin is zowel voorzien in de particuliere als openbare berging.

Om de totale hoeveelheid verharding van circa 98.000 m² te compenseren is een hoeveelheid berging van circa 6.000 m³ nodig. Met een gemiddelde hoogte van 0,4 m en een holle ruimte van 100% (als compensatie voor de berging in putten en leidingen die niet is meegerekend in de bergingsopgave) moet een totaal oppervlakte van 15.000 m² worden ingericht.

Verskillende velden zijn aangegeven om te dienen als infiltratiekrattenveld welke zijn weergegeven in het basisrioleringsplan. Met dit basisrioleringsplan wordt voorzien in de eisen van het waterschap.

Grondwater

Doordat het hemelwater binnen het plangebied wordt geïnfiltreerd wordt het plan grondwaterneutraal uitgevoerd.

Waterkwaliteit

Het plangebied krijgt de functie van woongebied. In het plangebied worden geen activiteiten ontplooid die een risico op verontreiniging van het grond- en of oppervlaktewater meebrengen. Om verontreiniging van het grond- en oppervlaktewater te voorkomen is het van belang om zo min mogelijk uitlopende of anderszins uitspoelende bouwstoffen toe te passen waardoor het afstromende hemelwater wordt vervuild.

Waterkeringen

In en rondom het plangebied zijn geen waterkeringen aanwezig.

Beschermde gebieden

Er zijn geen belemmeringen voor het uitvoeren van het plan in de vorm van beschermde gebieden met betrekking tot water.

5.9 Archeologie & cultuurhistorie

5.9.1 Archeologie

Het plangebied is volgens de vigerende archeologische beleidskaart van de gemeente Bernheze gelegen in een gebied met een lage en middelhoge archeologische verwachting. Volgens het gemeentelijk archeologiebeleid geldt voor gebieden met een middelhoge archeologische verwachtingswaarde een onderzoeksplicht bij een verstoring van meer dan 2500 m² met een verstoringsdiepte van meer dan 40 cm. De bodemverstoring ten gevolge van de ontwikkelingen in het plangebied is ter plaatse groter. Derhalve is een archeologisch onderzoek noodzakelijk. Door bureau voor Archeologie is in februari 2017 een inventariseren veldonderzoek in de vorm van boringen en een profielput

uitgevoerd. De conclusies van het rapport zijn onderstaand weergegeven. De gehele rapportage is als bijlage toegevoegd.

Het plangebied ligt in het Oost Brabantse zandlandschap, een dekzandvlakte, in het archeologisch landschap "Roerdalslenk". Op basis van de bodemkaart heeft zich in het plangebied een laarpodzolgrond ontwikkeld. Het zijn relatief oude ontginningen die beschikken over een 30 tot 50 cm dikke humeuze bovengrond die gedeeltelijk is ontstaan door ophoging met mest uit de potstal. Omdat deze gronden vaak ondiep zijn bewerkt is onder het humeuze dek vaak nog een Bhorizont aanwezig. Onder het ophoogdek kunnen in principe resten uit de periode Paleolithicum - Neolithicum worden aangetroffen. Op basis van een kaart uit 1780 wordt geconcludeerd dat het plangebied ligt binnen een relatief jonge ontginning. Resten uit de Late Middeleeuwen en de Nieuwe tijd worden daarom niet verwacht.

In het plangebied zijn negen boringen gezet tot maximaal 200 cm en is een profielput gegraven tot een diepte van 100 cm -mv. Hieruit blijkt dat het bodemprofiel bestaat uit een 25 tot 80 cm dikke A-horizont. Hieronder ligt een 10 tot 55 cm dikke B- of BC-horizont. In enkele boorprofielen is deze laag verploegd maar nog wel herkenbaar als B- of BC-horizont. Hieronder ligt de C-horizont. Het bodemprofiel komt globaal overeen met de op basis van de bodemkaart verwachte laarpodzolgrond.

De B-/BC- en de top van de C-horizont vormen een potentieel archeologisch niveau waarin archeologische sporen uit het Laat Paleolithicum tot en met het Neolithicum aanwezig kunnen zijn.

Geadviseerd wordt om daar waar het potentiële archeologische niveau wordt vergraven door de geplande woningbouw een proefsleuvenonderzoek uit te voeren. Het proefsleuvenonderzoek is in uitvoering.



Figuur 5.3 Ligging archeologische waarden t.o.v. het stedenbouwkundig ontwerp

5.9.2 Cultuurhistorie

Op 5 juli 2011 heeft een wijziging van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) plaatsgevonden. Sinds 1 januari 2012 dient ieder bestemmingsplan een analyse van cultuurhistorische waarden te bevatten. Door de wijziging van het Bro moeten cultuurhistori-



Figuur 5.2 Uitsnede Cultuurhistorische waardenkaart Noord-Brabant

Cultuurhistorische waardenkaart Noord-Brabant

Bestemmingsplannen in de provincie Noord-Brabant dienen in het kader van de bescherming van waardevolle cultuurhistorische elementen te worden getoetst aan de provinciale Cultuurhistorische Waardenkaart (CHW). Op deze kaart staan de bepalende cultuurhistorische elementen.

In het plangebied is een historisch geografische lijn met een redelijke hoge waarde gelegen. In figuur 5.2 is te zien dat alle wegen in en rond het plangebied deze waarden toebedeeld hebben gekregen. Ten noordwesten van het plangebied, parallel aan de Bosschebaan is historisch groen in de vorm van laanbeplanting gelegen. Deze laanbeplanting van zomereiken rond de periode 1840-1850, maken onderdeel uit van een laanstructuur tussen Den Bosch en Nijmegen.

Langs de Zoggelsestraat, Nieuwe Erven/Verbindingsweg en het verlengde van de Beemstraat is sprake van historisch groen in de vorm van een laanstructuur. Ook langs

de Kruishoekstraat is sprake van een groene afscherming, mede in de vorm van een houtwal.

Door de ontwikkeling van het voorgestelde initiatief worden deze aanwezige waarden niet geschaad.

Door het plangebied loopt tevens de scheidingslijn tussen de Regio's Meierij en Peelrand.

Meierij

De bewoningsgeschiedenis en de inrichting van het gebied De Meierij zijn in hoge mate bepaald door de natuurlijke terreingesteldheid. De indeling in agrarische gebruikseenheden (akkers, graslanden en woeste gronden) is op veel plaatsen nog goed herkenbaar. In combinatie met de dorpen en buurtschappen en de plaatselijk aanwezige kleinschaligheid verleent dit het gebied een grote landschappelijke en cultuurhistorische waarde. De strategie voor dit gebied luidt:

1. Behoud door ontwikkeling of versterking van de samenhang van de dragende structuren van de regio.
2. De cultuurhistorische waarden van de Meierij in hun samenhang verder ontwikkelen, beschermen en toeristisch-recreatief ontsluiten.

Peelrand

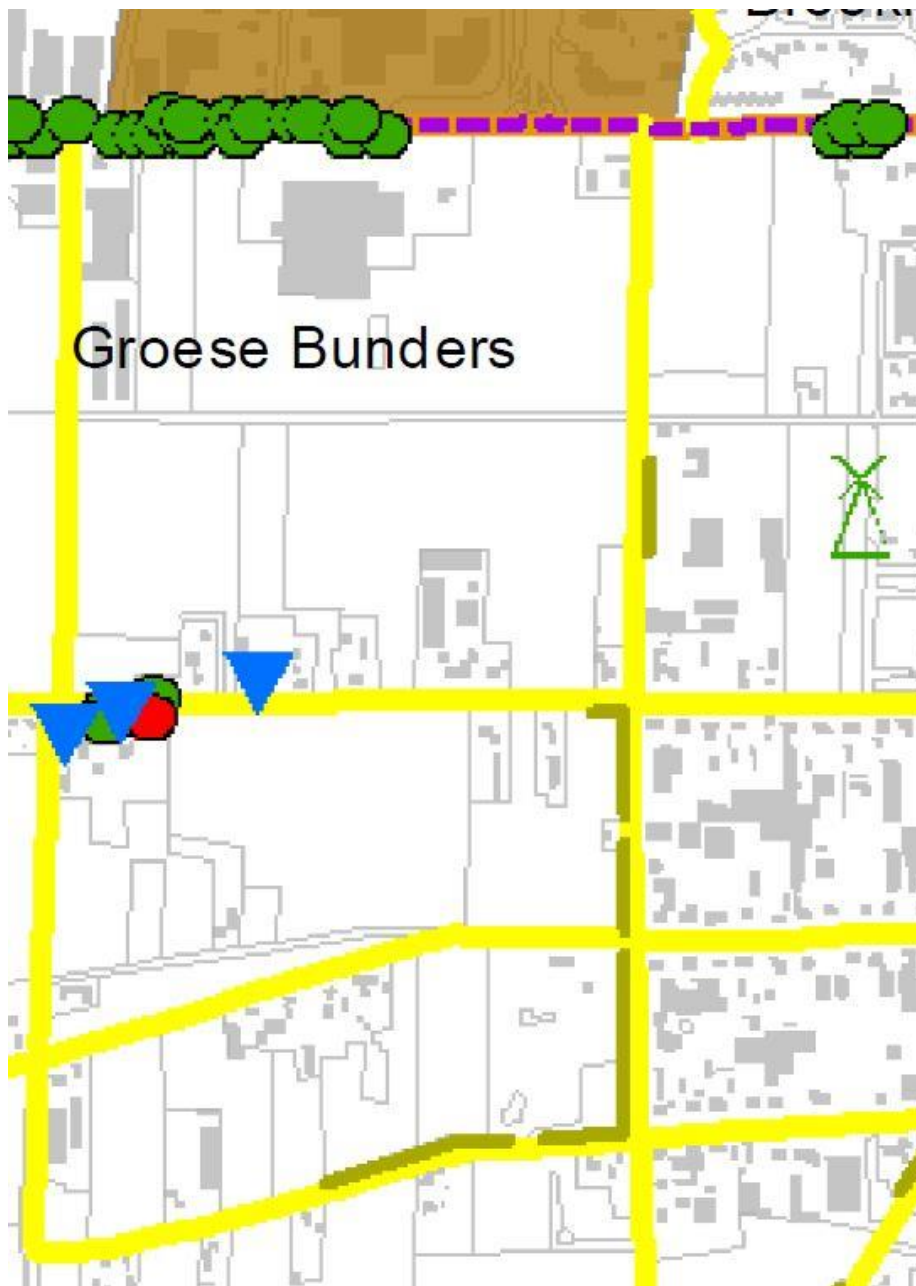
De Peelrand bestaat uit een ring van middeleeuwse dorpen op enige afstand van het voormalige veengebied van De Peel. Deze oude dorpen worden gekenmerkt door akkercomplexen, schaarse groenlanden en voormalige heidevelden. De heidevelden zijn in de negentiende en twintigste eeuw ontgonnen en grotendeels omgezet in landbouwgrond, waardoor er een waardevol mozaïek is ontstaan van oude en jonge ontginningen. De strategie voor dit gebied luidt:

1. Behoud door ontwikkeling of versterking van de samenhang van de dragende structuren van de regio.
2. De cultuurhistorische waarden van de Peelrand in hun samenhang verder ontwikkelen, beschermen en toeristisch-recreatief ontsluiten.
3. Het duurzaam en in samenhang behouden van het bodemarchief.

De dragende structuren van het plangebied blijven intact. Binnen het plangebied is zoveel mogelijk rekening gehouden met cultuurhistorische en landschapstructuren.

5.9.3 Gemeentelijke cultuurhistoriekaart

Doelstelling van de Cultuurhistoriekaart is het bieden van een actueel overzicht van het bovengrondse erfgoed in de gemeente Bernheze. De Cultuurhistoriekaart omvat een digitaal raadpleegbare inventarisatie van de thans aanwezige historisch-geografische en historisch-(steden)bouwkundige objecten en structuren, alsmede van de landschappelijke en stedenbouwkundige gebieden met een cultuurhistorische waarde. Het gaat daarbij om relictten die daadwerkelijk nog in het landschap herkenbaar zijn.



Figuur 5.3 Uitsnede Gemeentelijke cultuurhistoriekaart

In en rondom het plangebied komen de volgende cultuurhistorische waarden voor.

Karakteristieke bebouwing

Zoggelsestraat 55 is een Beeldbepalend object. Dit pand is op de cultuurhistoriekaart aangeduid als karakteristieke bebouwing, betreffen objecten midden jaren 90 van de vorige eeuw in het kader van het landelijke Monumenten Inventarisatie Project zijn geïnventariseerd. Deze MIP-objecten zijn weergegeven conform de Cultuurhistorische Waardenkaart van de provincie Noord-Brabant.

Gemeentelijke monumenten

Zoggelsestraat 57 en 68 zijn gemeentelijke monumenten. Op basis van de actuele lijst, zoals gehanteerd door de gemeente Bernheze, zijn de gemeentelijke monumenten weergegeven op de Cultuurhistoriekaart.

Oude hoofdverbinding

De Bosschebaan was omstreeks 1865 reeds verhard. Deze weg was aangemerkt als 'Straat- en Kunstweg'.

Oud wegtracé- redelijk hoge waarde

Bij het in kaart brengen van de oude wegtracés is gebruik gemaakt van de Cultuurhistorische Waardenkaart van de Provincie Noord-Brabant²⁵.

Monumentale boom

De monumentale bomen zijn overgenomen van de Cultuurhistorische waardenkaart van de Provincie Noord-Brabant.

Houtwal

Een houtwal bestaat uit een aanplant van hakhout op een verhoogde afscheiding tussen twee percelen. De houtwallen zijn in kaart gebracht op basis van de Cultuurhistorische waardenkaart van de Provincie Noord-Brabant.

Conclusie

Het plan de Erven houdt rekening met deze waarden. De oudewegtracé 's en oude hoofdverbindingen worden de ruimtelijke dragers van het plan. Deze wegen met laanbeplanting blijven zoveel mogelijk bewaard. Aan de Kruishoekstraat komt een parallelweg zodat er ruimte komt voor het behoud van de houtwallen. De gemeentelijke monumenten en beeldbepalende panden aan de Zoggelsestraat krijgen een plek in de bestaande lintstructuur (Zoggelsestraat 68) of in een solitair gelegen bebouwingscluster (Zoggelsestraat 55 en 57). De monumentale bomen van de Cultuurhistorische Waardenkaart van de Provincie Noord-Brabant liggen buiten het plangebied en blijven behouden.

5.10 Kabels en leidingen

Binnen het plangebied zijn een tweetal leidingen gelegen, namelijk een rioolleiding en een waterleiding. De rioolleiding is gelegen in de zuidoostelijke hoek van het plangebied onder de Kruishoekstraat. De leiding loopt tot aan het rioolgebouw ter hoogte van Kruishoekstraat 17 .

De waterleiding kent een noord/zuid ligging en doorkruist het gehele plangebied. De leiding loopt onder de woning Nieuwe Erven 25 in het zuiden en langs het perceel Bosschebaan 21a in het noorden. Ter bescherming van deze leiding mag ter plaatse niet

gebouwd worden. Tevens is aan weerszijde een strook van 5 meter gereserveerd, waarop eveneens niet gebouwd mag worden.

In het plan wordt rekening gehouden met de aanwezige leidingen in het plangebied. Ter bescherming van de waterleiding wordt een belemmeringszone opgenomen.

6 Juridische planopzet

6.1 Plansystematiek

Dit bestemmingsplan heeft tot doel om de ontwikkeling van De Erven als woongebied mogelijk te maken. Het bestemmingsplan 'Woningbouw De Erven' biedt het juridisch-planologisch kader voor de bouw van maximaal 408 woningen met bijbehorende verkeersvoorzieningen, groenvoorzieningen en waterhuishoudkundige voorzieningen. Het nieuwe woongebied wordt gefaseerd ontwikkeld binnen de planperiode van 10 jaar.

Bij het opstellen van het bestemmingsplan is aansluiting gezocht bij de in de Wet ruimtelijke ordening en het Besluit ruimtelijke ordening geformuleerde uitgangspunten. De Wet ruimtelijke ordening biedt mogelijkheden voor het opstellen van verschillende bestemmingsplanvormen, van zeer gedetailleerd tot zeer globaal. Omdat het bestemmingsplan 'Woningbouw De Erven' de (gefaseerde) ontwikkeling van een relatief groot woongebied mogelijk maakt, is gekozen voor een globale systematiek, waarbinnen diverse verkavelingen mogelijk zijn. Op de verbeelding en in de planregels zijn de hoofdstructuur van De Erven (waaronder de nieuwe ontsluitingsstructuur en de indeling in verschillende woongebieden) vastgelegd. Binnen deze structuur maakt het bestemmingsplan een flexibele invulling van de nieuwe woonwijk mogelijk. In de planregels zijn algemene regels opgenomen voor de bouw van nieuwe woningen, bijvoorbeeld voor de maximale goot- en bouwhoogte en voor de situering van hoofd- en bijgebouwen op een bouwperceel, maar is niet exact vastgelegd waar de nieuwe woningen worden gebouwd en waar openbare ruimte wordt aangelegd. Hierdoor bestaat nog flexibiliteit voor de verdere uitwerking van het stedenbouwkundig plan in verkavelingsplannen.

Het bestemmingsplan voldoet aan de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen 2012 (SVBP 2012). Voor de inhoud van de planregels met betrekking tot de nieuwe woningen is aangesloten op de bestemmingsplannen 'De kommen van Bernheze' en het bestemmingsplan 'Rodenburg'. Voor de bestaande woningen binnen het plangebied is aangesloten bij de regeling uit het geldende bestemmingsplan 'De Erven'.

6.2 Opzet van de regels

Overeenkomstig de SVBP 2012 zijn de regels van dit bestemmingsplan onderverdeeld in vier hoofdstukken:

- hoofdstuk 1 – Inleidende regels
- hoofdstuk 2 – Bestemmingsregels
- hoofdstuk 3 – Algemene regels
- hoofdstuk 4 – Overgangs- en slotregels

Hierna wordt de inhoud van de regels per hoofdstuk kort toegelicht. In paragraaf 6.3 wordt nader ingegaan op de bestemmingen die in het bestemmingsplan zijn opgenomen.

Hoofdstuk 1 – Inleidende regels

Hoofdstuk 1 bevat twee artikelen. In het eerste artikel zijn de begrippen opgenomen die van belang zijn voor de toepassing van het plan. Het tweede artikel betreft de wijze van meten, waarin wordt aangegeven hoe bij de toepassing van de bestemmingsregels wordt gemeten.

Hoofdstuk 2 - Bestemmingsregels

In hoofdstuk 2 zijn regels gegeven voor de binnen het plangebied voorkomende bestemmingen en dubbelbestemmingen, zoals die zijn aangegeven op de verbeelding. Per bestemming zijn in de bestemmingsomschrijving de toegelaten gebruiksvormen van de gronden aangegeven. Daarnaast is per bestemming bepaald welke vormen van bebouwing zijn toegestaan en zijn, indien nodig, specifieke gebruiksregels gegeven. Daarnaast is per bestemming aangegeven in welke gevallen het bevoegd gezag kan afwijken van de bouw- en/of gebruiksregels en zijn in een aantal bestemmingen een wijzigingsbevoegdheid of een omgevingsvergunningstelsels voor werken en werkzaamheden opgenomen.

Hoofdstuk 3 - Algemene regels

Hoofdstuk 3 bevat de volgende algemene regels:

- de anti-dubbeltelregel: om misbruik van de bouwregels te voorkomen, is in dit artikel bepaald dat gronden, die al eens als berekeningsgrondslag voor een omgevingsvergunning hebben gediend, niet nogmaals als zodanig kunnen dienen.
- algemene bouwregels: in de algemene regels zijn regelingen opgenomen voor bestaande afwijkende maatvoering, voor ondergronds bouwen en voor ondergeschikte bouwdelen.
- algemene gebruiksregels: in de algemene gebruiksregels is aangegeven welk gebruik binnen het hele plangebied als strijdig gebruik wordt aangemerkt;
- algemene afwijkingsregels: in de algemene afwijkingsregels is aangegeven in welke gevallen het bevoegd gezag kan afwijken van de planregels; deze afwijkingen betreffen het overschrijden van maatvoeringen;
- algemene wijzigingsregels: in de algemene wijzigingsregels is aangegeven in welke gevallen burgemeester en wethouders het plan mogen wijzigen; er is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen om nadere aanduidingen te verwijderen of te wijzigen en een wijzigingsbevoegdheid om bestemmingsgrenzen met maximaal vijf meter te verschuiven.
- overige regels: in de overige regels is bepaald hoe verwijzingen naar andere wettelijke regelingen moeten worden gelezen en is een parkeerregeling opgenomen.

Hoofdstuk 4 – Overgangs- en slotregels

Dit hoofdstuk bevat het overgangsrecht en de slotregel, zoals voorgeschreven in het Besluit ruimtelijke ordening en de SVBP 2012:

- Het overgangsrecht heeft betrekking tot gebruik van onbebouwde gronden en bouwwerken dat afwijkt van het bestemmingsplan op het moment dat dit rechtskracht verkrijgt. Dit gebruik mag worden voortgezet. Wijziging van het afwijkend gebruik is slechts toegestaan indien de afwijking hierdoor wordt verkleind.

Daarnaast zijn overgangsregels opgenomen ten aanzien van het bouwen. Een bouwwerk dat afwijkt van de bouwregels van het bestemmingsplan op het moment dat dit rechtskracht verkrijgt, mag gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd, of na een calamiteit geheel worden vernieuwd of veranderd. De afwijking mag daarbij naar aard en omvang niet worden vergroot. Daarvan mag eenmalig bij een omgevingsvergunning worden afgeweken tot maximaal 10% van de inhoud van het bouwwerk. Het overgangsrecht is niet van toepassing op bouwwerken die reeds in strijd waren met het voorgaande geldende bestemmingsplan.

- In de slotregels is bepaald dat de regels kunnen worden aangehaald onder de naam Regels van het bestemmingsplan ‘Woningbouw De Erven’.

6.3 Bestemmingsregels

In dit bestemmingsplan komen de volgende bestemmingen voor.

Bedrijf

De bestemming ‘Bedrijf’ is opgenomen voor de nutsvoorziening aan de Kruishoekstraat. Ter plaatse van deze bestemming is enkel een nutsvoorziening toegestaan met daarbij behorende gebouwen, bouwwerken, geen gebouwen zijnde, wegen en paden, parkeervoorzieningen, groenvoorzieningen, water en voorzieningen voor de waterhuishouding en tevens voor tuinen en erven. Bedrijfsgebouwen mogen uitsluitend worden gebouwd binnen het bouwvlak, tot een maximale bouwhoogte van 5 meter.

Verkeer

Voor de belangrijkste wegen in het nieuwe woongebied, waaronder de nieuwe aansluiting op de Bosschebaan, is de bestemming ‘Verkeer’ opgenomen. Aangezien de precieze ligging van de nieuwe weg nog niet vaststaat, is een ruime verkeersbestemming opgenomen. De gronden zijn bestemd voor wegen en straten en wandel- en fietspaden en voor parkeer-, groen- en speelvoorzieningen. Daarnaast zijn nutsvoorzieningen en waterhuishoudkundige doeleinden, waterberging en waterlopen toegestaan. Op de gronden bestemd als ‘Verkeer’ mogen geen gebouwen worden gebouwd, met uitzondering van gebouwen ten behoeve van nutsvoorzieningen.

Wonen

De bestemming ‘Wonen’ is opgenomen voor de bestaande woningen in het plangebied. Ter plaatse van deze bestemming is de woningtypologie ‘twee-aaneen’ of ‘vrijstaand’ opgenomen. Bij de woningen zijn aan huis verbonden beroepen, aan huis verbonden bedrijven en webshops toegestaan. In de bouwregels wordt een onderscheid gemaakt tussen hoofdgebouwen, bijgebouwen en carports. Deze begrippen worden nader omschreven in artikel 1 Begrippen. Het hoofdgebouw en de bijgebouwen moeten worden gebouwd binnen het bouwvlak. De maximale goot- en bouwhoogte van het hoofdgebouw zijn als aanduiding op de verbeelding opgenomen.

Woongebied

Voor het grootste deel van het plangebied is de bestemming 'Woongebied' opgenomen. De gronden met deze bestemming zijn bestemd voor wonen in grondgebonden woningen en bijbehorende tuinen en erven. Aan huis verbonden beroepen, aan huis verbonden bedrijven en webshops zijn onder voorwaarden toegestaan. Binnen deze bestemming is het ook mogelijk om wegen aan te leggen. Daarnaast zijn binnen de bestemming groenvoorzieningen, bermen en beplanting, (voet- en fiets)paden, water en waterhuishoudkundige voorzieningen, speelvoorzieningen, nutsvoorzieningen, verhardingen, parkeervoorzieningen, voorzieningen ter verbetering van het microklimaat (waaronder wallen, schermen en luifelconstructie) en kunstwerken toegestaan.

In de bouwregels is bepaald dat het totaal aantal woningen binnen deze bestemming én de bestemming 'Woongebied – Gestapeld' niet meer mag bedragen dan 408 stuks. Daarnaast is hier bepaald dat minimaal 20% en maximaal 30% van de woningen als sociale huurwoning moet worden gebouwd. De fasering van de woningbouw is opgenomen in het exploitatieplan.

De bouwregels hebben een globale opzet. Binnen de bestemming 'Woongebied' zijn zowel vrijstaande, twee-aangebouwde, aaneengebouwde als geschakelde woningen toegestaan. Voor de te realiseren woningen is geen bouwvlak opgenomen. Wel zijn diverse regels opgenomen voor de bouw van hoofdgebouwen, waaronder een maximale diepte en een maximale goot- en bouwhoogte (van 7 respectievelijk 11 meter). Voor de verschillende deelgebieden is daarnaast voorgeschreven op welke afstand van het openbaar gebied de voorgevel van een woning mag worden gebouwd. Ook voor bijgebouwen, carports en bouwwerken, geen gebouwen zijnde zijn bouwregels opgenomen.

In de regels zijn afwijkingsmogelijkheden opgenomen voor:

- de verhoging van het maximale percentage sociale huurwoningen;
- het bouwen van woningen zonder kap (maar met een plat dak);
- het bouwen van woningen op een kleinere of grotere afstand tot de voorste bouwperceelsgrens;
- de afstand van aaneengebouwde sociale huurwoningen tot de zijdelingse bouwperceelsgrens;
- de afstand van bijgebouwen tot de voorgevel van het hoofdgebouw.

Per afwijkingsmogelijkheid zijn voorwaarden opgenomen. Diverse afwijkingen zijn bijvoorbeeld alleen mogelijk indien de belangen van de eigenaren en/of gebruikers van betrokken en nabijgelegen gronden niet onevenredig worden geschaad en indien het straat- en bebouwingsbeeld mag niet onevenredig wordt geschaad.

Woongebied - Gestapeld

De voor 'Woongebied – Gestapeld' aangewezen gronden zijn bestemd voor de bouw van maximaal 24 gestapelde woningen. Aan huis verbonden beroepen, aan huis verbonden bedrijven en webshops zijn onder voorwaarden toegestaan. Binnen deze bestemming is het ook mogelijk om wegen aan te leggen.

Daarnaast zijn binnen de bestemming groenvoorzieningen, bermen en beplanting, (voet- en fiets)paden, water en waterhuishoudkundige voorzieningen, speelvoorzieningen, nutsvoorzieningen, verhardingen, parkeervoorzieningen, voorzieningen ter verbetering van het microklimaat (waaronder wallen, schermen en luifelconstructie) en kunstwerken toegestaan.

Hoofdgebouwen mogen uitsluitend worden gebouwd binnen het bouwvlak, tot een maximale bouwhoogte van 14 meter. Bijgebouwen en overkappingen zijn toegestaan binnen het bouwvlak en ter plaatse van de aanduiding 'bijgebouwen'. In de regels is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen om de bestemming te wijzigen in de bestemming 'Woongebied', ten behoeve van de bouw van maximaal 24 grondgebonden woningen in de typologieën vrijstaand en twee-aaneengebouwd. Deze wijzigingsbevoegdheid kan worden gebruikt als duidelijk is dat in deze bestemming geen gestapelde woningen zullen worden gerealiseerd.

Leiding – Riool (dubbelbestemming)

De voor 'Leiding – Riool' aangewezen gronden zijn naast de voor de andere daar voorkomende bestemmingen, met voorrang mede bestemd voor een rioolwatertransportleiding. Op deze gronden mogen uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde ten dienste van de (basis)bestemming worden gebouwd, hiervan mag de hoogte niet meer dan 2,5 meter bedragen. Via afwijking kunnen bouwwerken worden toegestaan op grond van de regels van de enkelbestemmingen.

Leiding – Water (dubbelbestemming)

De voor 'Leiding – Water' aangewezen gronden zijn naast de voor de andere daar voorkomende bestemmingen, met voorrang mede bestemd voor een hoofdwaterleiding ten behoeve van het transport van drinkwater. Op deze gronden mogen uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde ten dienste van de (basis)bestemming worden gebouwd, hiervan mag de hoogte niet meer dan 2,5 meter bedragen. Via afwijking kunnen bouwwerken worden toegestaan op grond van de regels van de enkelbestemmingen.

7 Haalbaarheid

In dit hoofdstuk wordt de haalbaarheid van het bestemmingsplan aangetoond. Het planvoornemen moet zowel in financieel als in maatschappelijk opzicht haalbaar zijn. Er wordt daarom een korte financiële en economische toelichting gegeven en daarnaast worden de doorlopen procedures weergegeven.

7.1 Financiële haalbaarheid

Wanneer met een bestemmingsplan een bouwplan, zoals gedefinieerd in artikel 6.2.1 Besluit ruimtelijke ordening, mogelijk wordt gemaakt, dient conform artikel 6.12 Wet ruimtelijke ordening een exploitatieplan te worden opgesteld.

In voorliggend geval is door de gemeente Bernheze een exploitatieplan opgesteld. Door het opstellen van een exploitatieplan is voldaan aan de verplichting zoals deze in artikel 6.12 is opgenomen.

7.2 Economische haalbaarheid

De grondexploitatie heeft een positief saldo. Het plan is derhalve uitvoerbaar.

7.3 Maatschappelijke haalbaarheid

Het ontwerpbestemmingsplan 'Woningbouw De Erven' is in concept conform artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening in vooroverleg gezonden naar de provincie Noord-Brabant. De provincie heeft per brief (d.d. 8 augustus) een vooroverlegreactie ingediend. De reactie van de provincie is in onderhavig bestemmingsplan verwerkt.

Na het vooroverleg zal het plan de procedure van artikel 3.8 en verder van de Wet ruimtelijke ordening doorlopen.

De resultaten van deze procedures zullen te zijner tijd in deze toelichting worden vermeld.