



BESTEMMINGSPLAN ZOGGELSESTRAAT ONG. TE HEESCH

Ruimte-voor-ruimte woning

Opdrachtgever

R. Hoevenaars
't Dorp 154
5384 ME Heesch

ZLTO Advies

Ing. F.C.J.L. (Femke) Klomp-Pullens MSc.
Adviseur omgeving

Juni 2017

Projectnummer 2016001640

Kantoor 's-Hertogenbosch
Onderwijsboulevard 225
5223 DE 's-HERTOGENBOSCH
Postbus 100
5201 AC 's-HERTOGENBOSCH
T 073 – 217 35 81
M 06 - 21232619

INHOUDSOPGAVE

TOELICHTING

1. Inleiding.....	1
1.1 Aanleiding	1
1.2 Ligging en begrenzing initiatieflocatie	1
1.3 Leeswijzer	2
2. Het plan.....	3
2.1 Huidige situatie	3
2.2 Beoogde situatie	4
3. Planologisch beleidskader	7
3.1 Rijksbeleid	7
3.2 Provinciaal beleid	7
3.3 Gemeentelijk beleid	9
4. Ruimtelijke en milieuaspecten.....	11
4.1 Stedenbouw en volkshuisvesting	11
4.2 Flora en Fauna	12
4.3 Cultuurhistorie en archeologie.....	13
4.4 Mobiliteit en parkeren	14
4.5 Technische infrastructuur	15
4.6 Landschappelijke kwaliteitsverbetering	15
4.7 Bodem.....	15
4.8 Geluid.....	15
4.9 Luchtkwaliteit	16
4.10 Externe veiligheid.....	16
4.11 Geurhinder.....	17
4.12 Bedrijven en milieuzonering	18
4.13 Duurzaam bouwen	19
5. Water	20
5.1 Inleiding	20
5.2 Beleid	20
5.3 Waterhuishoudkundige situatie	21
5.4 Beoogde ruimtelijke ontwikkeling	21
5.5 Hydrologisch neutraal ontwikkelen	21
5.6 Conclusie	22
6. Uitvoerbaarheid.....	23
6.1 Maatschappelijke uitvoerbaarheid.....	23
6.2 Economische uitvoerbaarheid	23
6.3 Grondexploitatie	23
6.4 Planschade	23



7. Juridische planopzet.....	24
7.1 Uitgangspunten.....	24
7.2 Bestemmingen.....	24
8. Procedure.....	25

1. INLEIDING

1.1 Aanleiding

Voorliggend plan betreft de ontwikkeling van een ruimte-voor-ruimtewoning ter plaatse van de Zoggelsestraat ong. te Heesch, kadastraal bekend als gemeente Heesch, sectie F, nummer 481.

Door initiatiefnemer is in september 2016 een principeverzoek ingediend bij de gemeente Bernheze voor de medewerking aan de bouw van een nieuwe woning op een agrarisch perceel gelegen aan de Zoggelsestraat te Heesch. De gemeente Bernheze heeft bij brief van 31 oktober 2016 aangegeven dat zij positief staan ten opzichte van het oprichten van een ruimte-voor-ruimtewoning ter plaatse.

De planlocatie ligt tussen de woningen Zoggelsestraat 43 en Zoggelsestraat 55 ter hoogte van de Zoggelsestraat 66 en Zoggelsestraat 68. Het perceel heeft in het bestemmingsplan 'Buitengebied Bernheze' van de gemeente Bernheze de enkelbestemming 'Agrarisch' en de gebiedsaanduidingen 'reconstructiewetzone – extensiveringsgebied' en 'wro-zone – woonwerkontwikkelingsgebied'. De bouw van een nieuwe woning past niet binnen het geldende bestemmingsplan, aangezien er geen woonbestemming op het perceel rust. Middels een partiële herziening van het bestemmingsplan 'Buitengebied Bernheze' wordt dit mogelijk gemaakt.

1.2 Ligging en begrenzing initiatieflocatie

De planlocatie is gelegen binnen ten oosten van de dorpskern Heesch. Kadastraal is de locatie bekend als gemeente Heesch, sectie F, nummer 481. In figuur 1-1 is de ligging van de initiatieflocatie weergegeven.



Figuur 1-1: Situering plangebied

1.3 Leeswijzer

In hoofdstuk 2 wordt het plan dat ten grondslag ligt aan dit bestemmingsplan uiteengezet. Vervolgens wordt in hoofdstuk 3 nader ingegaan op in hoeverre dit plan past binnen het rijksbeleid, provinciaal beleid en gemeentelijk beleid. Hoofdstuk 4 en 5 schetsen de planologische en milieukundige randvoorwaarden. Hoofdstuk 6 en 7 gaat in op de economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid en tot slot wordt in hoofdstuk 8 de juridische regelgeving toegelicht.

2. HET PLAN

2.1 Huidige situatie

Het plangebied ligt aan de Zoggelsestraat ong. te Heesch, gelegen tegenover de Zoggelsestraat 66 en 68. Dit deel van de Zoggelsestraat is gelegen binnen uitbreidingsplan De Erven te Heesch. De Zoggelsestraat wordt gezien als een belangrijke oost-westverbinding tussen de dorpskern van Heesch en het aangrenzende buitengebied.



Figuur 2-1: Plangebied woongebied De Erven

De Zoggelsestraat is een bebouwingslint en verbindt de dorpskern Heesch met het buitengebied. Ten oosten van de planlocatie ligt de woonbebouwing van Heesch, ten noorden een regionaal bedrijventerrein en ten oosten en zuiden het agrarisch buitengebied. De omgeving heeft een gemengd karakter met agrarische functies, woningen en kleinschalige bedrijvigheid.

Het plangebied is heden onbebouwd en in gebruik als agrarische cultuurgrond. Het perceel heeft een totale omvang van 10.350 m². De locatie wordt ontsloten via de Zoggelsestraat.

2.2 Beoogde situatie

Het initiatief is erop gericht om op het perceel aan de Zoggelsestraat ong. een vrijstaande woning op te richten. Voor de ontwikkeling van het perceel is voor de woning een schetsplan opgesteld (Architectenbureau Hendriks, 6 december 2016) dat voorziet in de bouw van een vrijstaande woning met inpandig bijgebouw aan de noordzijde van het plangebied.

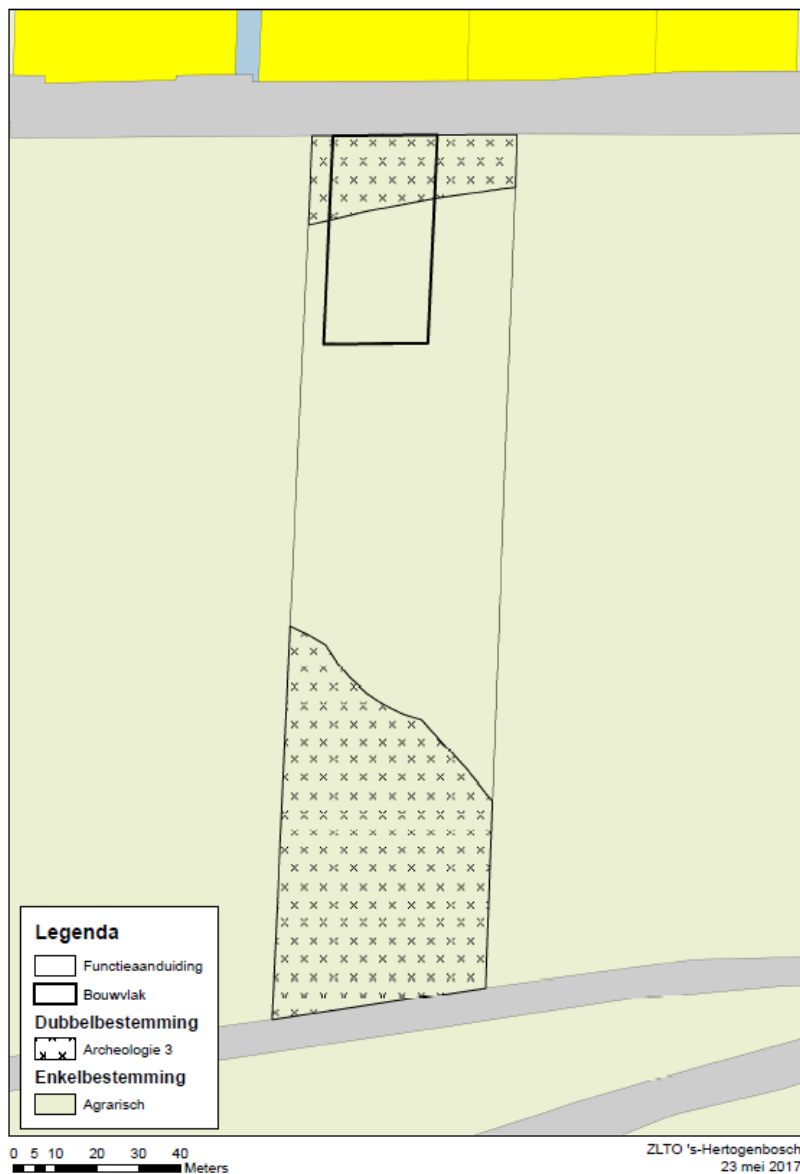


Figuur 2-2: Vooraanzicht

Bij de vormgeving is aangesloten bij hetgeen opgenomen is in het beeldkwaliteitsplan Woongebied de Erven en de stedenbouwkundige voorwaarden die de gemeente gesteld heeft in hun principe-uitspraak. Bij het ontwerp van de woning zijn de volgende stedenbouwkundige uitgangspunten gehanteerd:

- minimaal 8 meter uit de voorste perceelgrens;
- minimaal 5 meter uit de zijdelingse perceelgrenzen;
- hoofdmassa van maximaal 25 meter breed;
- perceel diepte van maximaal 50 meter;
- kaveloppervlakte van ca. 1.250 m²;
- goothoogte van maximaal 4 meter;
- bouwhoogte van maximaal 10 meter;
- maximaal 2 bouwlagen, dak verplicht.

De woning dient landschappelijk te worden ingepast, waarbij de erfinrichting en de erfafscheidingen aan alle zijden dienen te bestaan uit groene hagen of begroeid spijlenhekwerk. Hiertoe is er een landschappelijk inrichtingsplan opgesteld (Architectenbureau Hendriks, 20 december 2016).



Figuur 2-3: Verbeelding

Bij het opstellen van het inrichtingsplan waren de volgende ontwerputgangspunten van toepassing:

- alle zijden een groene inpassing;
- erfafscheidingen bestaan uit groene hagen of begroeid spijlennetwerk;
- bebouwde erfafscheidingen worden vermeden;
- doorzicht door open ruimte naar het achterland, behoud zichtlijnen.



Figuur 2-4: Landschappelijk inpassingsplan

3. PLANOLOGISCH BELEIDSKADER

3.1 Rijksbeleid

De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (2012) omvat het ruimtelijk Rijksbeleid tot 2040. Het uitgangspunt van de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte is voldoende ruimte te bieden voor het versterken van de Nederlandse concurrentiepositie, bereikbaarheid, leefbaarheid en veiligheid. Deze doelstellingen zijn vertaald in de nationale Ruimtelijke Hoofdstructuur (RHS). Deze RHS beslaat de gebieden in Nederland die een belangrijke functie vervullen op het gebied van economie, infrastructuur en verstedelijking, water, natuur en landschap. Ten aanzien van deze gebieden is beleid geformuleerd om de kwaliteiten ervan te behouden. Het plangebied maakt geen deel uit van de Nationale Hoofdstructuur.

Het Barro (Besluit algemene regels ruimtelijke ordening) omvat alle ruimtelijke rijksbelangen die juridisch doorwerken op het niveau van bestemmingsplannen. Het gaat om kaders voor onder meer het bundelen van verstedelijking, de bufferzones, nationale landschappen, de ecologische hoofdstructuur, de kust, grote rivieren, militaire terreinen, mainportontwikkeling van Rotterdam en de Waddenzee. Met het Barro maakt het Rijk proactief duidelijk waar provinciale verordeningen en gemeentelijke bestemmingsplannen aan moeten voldoen. Zo zijn allen gemeenten en provincies verplicht om in de toelichting van een nieuw ruimtelijk besluit verplicht om de ladder voor duurzame verstedelijking op te nemen.

De zogenaamde duurzaamheidsladder is een processchema dat alle mogelijke ruimtelijke ontwikkelingen of initiatieven voor stedelijke functies, via beleidskaders begeleidt naar een optimale locatiekeuze. Allereerst is het van belang of onderhavig initiatief beschouwd wordt als een stedelijke ontwikkeling zoals bedoeld in het Barro. De definitie voor een stedelijke ontwikkeling luidt als volgt:

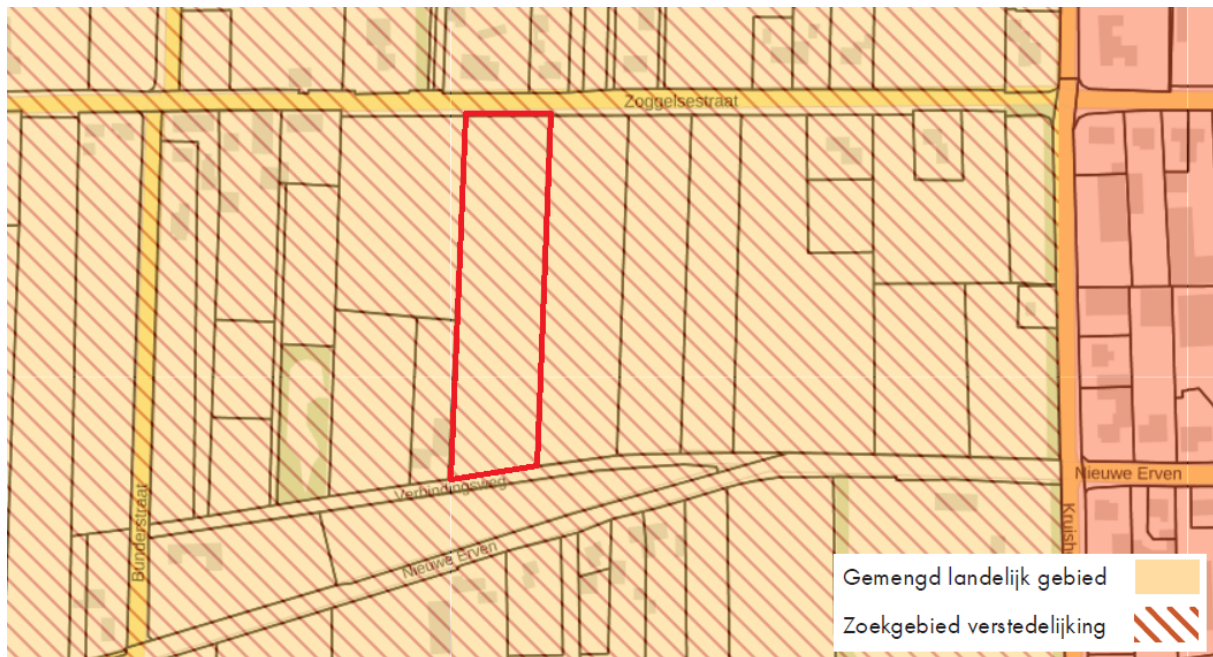
"Ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen".

Uit jurisprudentie blijkt dat woningbouwplannen tot 10 woningen niet hoeven te worden aangemerkt als woningbouwlocatie en dus niet als nieuwe stedelijke ontwikkeling. Zie hiervoor de uitspraak van ABRvS nummer 201408383/1/R4. Omdat er enkel sprake is van een enkele vrijstaande woning kan verdere toetsing achterwege blijven.

3.2 Provinciaal beleid

De provincie Noord-Brabant beschikt over een structuurvisie Ruimtelijke Ordening die op 19 maart 2014 herziend in werking is getreden. In de structuurvisie geeft de provincie de hoofdlijnen van het ruimtelijk beleid tot 2025 met een doorkijk naar 2040. In de structuurvisie maakt het plangebied onderdeel uit van het landelijk gebied. De locatie valt binnen de aanduiding 'gemengd landelijk gebied' en is tevens voorzien van de aanduiding 'zoekgebied verstedelijking'.

Binnen het gemengd landelijk gebied is multifunctioneel gebruik uitgangspunt. Ontwikkelingen, zoals wonen, werken, (historische) landgoederen, recreatie en toerisme, passen qua aard, schaal en functie bij de omgeving en houden rekening met de omgevingskwaliteiten. De ontwikkeling van functies is in beginsel alleen mogelijk op vrijkomende locaties. Daar het in deze gaat om een ruimte-voor-ruimtewoning kan hiervan afgeweken worden en is een nieuwe locatie afweegbaar.



Figuur 3-1: Structurenkaart Structuurvisie

Naast de structuurvisie kent de provincie Noord-Brabant een Verordening Ruimte. De Verordening Ruimte 2014 is op 1 juli 2015 in werking getreden. De Verordening geeft enerzijds instructieregels aan gemeenten voor het opstellen van bestemmingsplannen en anderzijds concrete regels voor ruimtelijke ontwikkelingen.

In de Verordening Ruimte maakt het plangebied onderdeel uit van het landelijk gebied. De locatie valt binnen de aanduiding 'gemengd landelijk gebied'.



Figuur 3-2: Integrale plankaart Verordening Ruimte 2014

In artikel 7.8 van de Verordening Ruimte is opgenomen dat onder voorwaarden een bestemmingsplan de ontwikkeling van een ruimte-voor-ruimtekael ten behoeve van de bouw van één woning kan toestaan. Als voorwaarden wordt gesteld dat:

- er sprake is van een aanzienlijke milieu- en ruimtelijke kwaliteitswinst;
- de ruimte-voor-ruimtekael op een planologisch aanvaardbare locatie in een bebouwingsconcentratie ligt;
- een goede landschappelijke inpassing van de te bouwen woning is verzekerd;
- er geen sprake is van (een aanzet voor) een stedelijke ontwikkeling.

Er is sprake van een aanzienlijke milieu- en ruimtelijke kwaliteitswinst als één of meerdere varkens- of pluimveehouderijbedrijven beëindigd zijn, 1.000 m² aan opstallen gesloopt zijn en 3.500 kg aan fosfaatrechten uit de markt gehaald zijn met de daaraan gekoppelde verplichtingen voor het beëindigd houden van het veehouderijbedrijf. Hiertoe heeft initiatiefnemer een overeenkomst gesloten met Lobama B.V. De bewijsmiddelen dat wordt voldaan aan de gestelde voorwaarden maken als bijlage deel uit van deze toelichting.

In de toelichting is eerder al ingegaan op de overige voorwaarden en samenvattend is gebleken dat de locatie in een bebouwingslint gelegen is, dat een goede landschappelijke inpassing verzekerd is en dat er geen sprake is van een stedelijke ontwikkeling.

3.3 Gemeentelijk beleid

Op de gronden is het bestemmingsplan Buitengebied Bernheze van kracht (vastgesteld door de Raad d.d. 10-09-2014). In het bestemmingsplan is de locatie gelegen binnen de enkelbestemming 'Agrarisch' en de gebiedsaanduidingen 'reconstructiewetzone – extensiveringsgebied' en 'wro-zone – woonwerkontwikkelingsgebied' en deels binnen de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 3'.



Figuur 3-3: Verbeelding bestemmingsplan Buitengebied Bernheze

4. RUIMTELIJKE EN MILIEUASPECTEN

In dit hoofdstuk wordt het initiatief getoetst aan alle relevante planologische en milieuaspecten.

4.1 Stedenbouw en volkshuisvesting

De locatie is gelegen ten westen van de bebouwde kom van Heesch in het bebouwingslint aan de Zoggelsestraat. De bebouwing in de omgeving wordt gekenmerkt door vrijstaande bebouwing met een nokrichting evenwijdig aan de straat, 2 bouwlagen afgedekt met een kap en georiënteerd op de openbare weg. De groenstructuur in de omgeving kenmerkt zich wegbegeleidende beplanting en groenelementen als terreinafscheiding en op perceelsgrenzen.

Het plangebied is gelegen op de overgang van het dorp met haar kleinschalige en besloten karakter naar de meer open agrarische ontginningen. Ruimtelijk-functioneel heeft het gebied een gemengd karakter. De oorspronkelijke agrarische functie is op veel plaatsen verloren gegaan en overgenomen door een woonfunctie. Dit is kenmerkend voor dit deel van de Zoggelsestraat.



Figuur 4-1: Situering plangebied

De stedenbouwkundige opdracht voor het plangebied is om een plan te ontwikkelen dat voorziet in de bouw van een vrijstaande woning. Deze woning dient te passen binnen het landelijke karakter van de omgeving en aan te sluiten bij de bestaande bebouwingskarakteristiek ter plaatse. Door Architectenbureau Hendriks is een inrichtingsplan opgesteld wat de basis vormt voor de situering van de bebouwing, de inrichting en ontsluiting van het perceel en de landschappelijke inpassing.

Onderhavig initiatief betreft een verdichting in een bebouwingslint van Heesch. De op te richten woning voorziet in de behoefte aan landelijk wonen en wordt gebouwd buiten het gemeentelijke woningbouwprogramma door gebruik te maken van de ruimte-voor-ruimteregeling.



Figuur 4-2: Schetsplan

4.2 Flora en Fauna

De bescherming van de natuur in Nederland vindt plaats door Europese en nationale wetgeving. Hierbij wordt onderscheid gemaakt tussen soortbescherming en gebiedsbescherming. Deze staan los van elkaar en hebben ieder hun eigen werking.

Gebiedsbescherming

In de omgeving van het plangebied bevinden zich geen aangewezen Vogel- en Habitatrichtlijngebieden. Deze beschermde gebieden zijn op grote afstand gelegen van het plangebied. Het meest nabij gelegen beschermde natuurgebied is het Natura2000-gebied Rijntakken op een afstand van ca. 13 kilometer. Gezien deze afstand en de aard van de functieverandering, zijn er voor de beschermde gebieden geen significante negatieve effecten te verwachten als gevolg van het plan.

Soortenbescherming

De soortenbescherming is in Nederland geregeld in de Flora- en Faunawet. Deze heeft betrekking op alle in Nederland in het wild voorkomende diersoorten en vaatplanten. Hiervoor geldt een algemene zorgplicht die inhoudt dat schade aan flora en fauna zoveel mogelijk voorkomen dient te worden. Per 22 februari 2005 is een nieuwe AmvB in werking getreden die heeft geleid tot aanpassing van het ontheffingsregime dat op basis van de Flora en Faunawet geldt. Er wordt daarbij onderscheid gemaakt in drie beschermingsniveaus:

- beschermingsniveau 1: een algemene vrijstelling voor algemeen voorkomende soorten. Bij ruimtelijke ontwikkeling en inrichting is geen ontheffing van de Flora en faunawet nodig.
- beschermingsniveau 2: een algemene vrijstelling met gedragscode voor een aantal beschermde soorten volgens tabel 2 van het Besluit vrijstelling beschermde diersoorten en alle in het wild voorkomende vogelsoorten.
- beschermingsniveau 3: de streng beschermde soorten waarvoor geen algemene vrijstelling kan worden gegeven en waarvoor een ontheffingsaanvraag noodzakelijk is.

Het plan leidt tot diverse handelingen en werkzaamheden die mogelijk consequenties kunnen hebben voor beschermde soorten. Dit betreft: het bouwrijp maken van het terrein (vergraven, egaliseren, ophogen), het aanleggen van verhardingen en ondergrondse leidingen, het oprichten van bebouwing. In het kader van de Flora- en Faunawet dient inzicht gegeven te worden in de te verwachten effecten van deze ingrepen op beschermde soorten. De werkzaamheden kunnen leiden tot verstoring van (mogelijke) rust- en verblijfplaatsen van algemeen voorkomende soorten.

De locatie is gelegen in het agrarische gebied. Het plangebied bestaat momenteel uit grasland dat beweerd wordt door paarden. De aanwezigheid van beschermde soorten in het plangebied is niet waarschijnlijk.

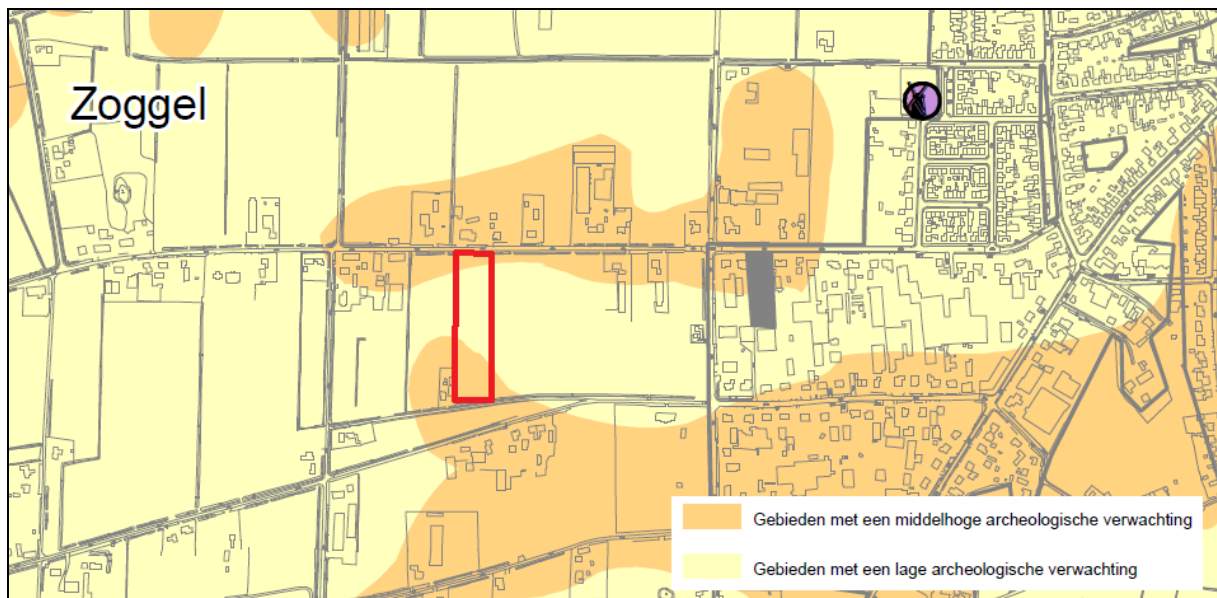
Het plan heeft ook mogelijk effecten op vogels. Alle vogelsoorten zijn beschermd volgens de Europese Vogelrichtlijn en de Flora- en Faunawet. Voor alle vogelsoorten geldt een verbod op handelingen die nesten of eieren beschadigen of verstoren. Ook handelingen die een vaste rust of verblijfplaats van beschermde vogels verstoren zijn niet toegestaan. Niet uitgesloten is dat deels vaste of tijdelijke verblijfplaatsen en/of foerageergebieden verdwijnen van vogelsoorten. Aangenomen mag worden dat er voor deze soorten in de omgeving van het plangebied ruim voldoende alternatief leefgebied aanwezig is. Hierdoor zal de eventuele vernietiging van leefgebied binnen het plangebied geen negatief effect hebben op de gunstige staat van instandhouding van deze soorten op lokaal, regionaal, provinciaal of landelijk niveau. Compenserende of mitigerende maatregelen worden dan ook niet noodzakelijk geacht.

Activiteiten die een schadelijk effect hebben op soorten die beschermd zijn volgens de Flora en Faunawet in principe verboden. Van dit verbod kan onder voorwaarden worden afgeweken met een ontheffing of een vrijstelling. Er geldt een algemene vrijstelling op grond van artikel 75 van de Flora en faunawet. Wel geldt in het algemeen de zorgplicht. Ten aanzien van vogelsoorten geldt dat indien de werkzaamheden buiten het broedseizoen plaatsvinden (april tot september), geen overtreding plaats zal vinden van de wetgeving ten opzichte van vogels. Het aanvragen van een ontheffing is dan niet aan de orde. Daarbij wordt opgemerkt dat de Flora en Faunawet geen standaardperiode voor het broedseizoen kent. Het gaat er om of er een broedgeval is. De periode april tot september kan wel globaal aangehouden worden voor het uitvoeren van werkzaamheden. Bij in achtname van de hierboven genoemde voorwaarden kan voorkomen worden dat er overtreding van de Flora en Faunawet zal plaatsvinden. Verder kan aangenomen worden dat alle in het plangebied voorkomende vogelsoorten buiten het broedseizoen voldoende mobiel zijn om zich te verplaatsen naar geschikt leefgebied in de omgeving.

4.3 Cultuurhistorie en archeologie

Binnen het plangebied is sprake van provinciale cultuurhistorische of archeologische belangen. De Meierij wordt gekenmerkt door een kleinschalig mozaïek van oude en jonge ontginningslandschappen en woeste gronden. 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. Door de ontwikkeling van een ruimte-voor-ruimtetwoning wordt de kleinschaligheid van het landschap niet aangetast.

Op de Indicatieve Kaart Archeologische Waarden, een onderdeel van de CHW, heeft de locatie een lage trefkans. Op de archeologische beleidskaart van de gemeente Bernheze is onderhavige locatie gelegen in een gebied met een lage tot middelhoge archeologische verwachtingswaarde. Bij bodemingrepen dieper dan 40 cm – maaiveld en een oppervlakte van 2.500 m² of meer dient nader archeologisch onderzoek uitgevoerd te worden. In 2016 is namelijk de Erfgoedwet in werking getreden waarin een opgravingsverbod is opgenomen van archeologische relictten.



Figuur 4-3: Archeologische beleidskaart gemeente Bernheze

Het plan leidt tot diverse handelingen en werkzaamheden die mogelijk consequenties kunnen hebben voor archeologische waarden in de ondergrond. De grond ter plaatse van de woning met inpandig bijgebouw wordt namelijk dieper dan 40 cm. geroerd. De oppervlakte van 2.500 m² wordt echter niet overschreden, waardoor nader archeologisch onderzoek niet noodzakelijk is.

4.4 Mobiliteit en parkeren

De ontsluiting van de locatie verloopt via de Zoggelsestraat. Dit is een gebiedsontsluitingsweg en vormt een doorgaande verbindingroute tussen Heesch en het westelijk gelegen buitengebied. Er is niet voorzien in een fysieke scheiding tussen fiets- en autoverkeer. Het profiel van de weg bestaat uit asfalt en grasbermen. De weg kent een matige verkeersintensiteit.

De toevoeging van een enkele vrijstaande woning leidt tot een zeer beperkte toename van hiermee samenhangend verkeer. Daarbij gaat het om wonen gerelateerd verkeer. De hoeveelheid verkeersbewegingen als gevolg van onderhavig initiatief is marginaal te noemen en inpasbaar in het lokale verkeersbeeld.

Voor de oprichting van de woning geldt dat de toename van de parkeerbehoefte op eigen terrein in de benodigde parkeervoorziening dient te voorzien. Voor de berekening van het aantal benodigde parkeerplaatsen is gebruik gemaakt van de parkeernormen zoals vastgelegd in de Parkeernormennota Gemeente Bernheze. Voor een vrijstaande woning in het buitengebied wordt een parkeernorm van twee parkeerplaatsen per woning gehanteerd die op eigen terrein

gerealiseerd dienen te worden. De beoogde woning wordt vrijstaand gebouwd met een in- en uitrit. Daarmee kan voorzien worden in voldoende parkeergelegenheid op eigen terrein. Overlast voor parkeren op openbare weg kan uitgesloten worden.

De toegang tot het perceel wordt verkregen via een eigen inrit en uitrit voor de woning. Voor het mogen verplaatsen van de in- en uitritten dient een omgevingsvergunning aangevraagd te worden.

4.5 Technische infrastructuur

De omgeving is aangesloten op alle gangbare technische infrastructuur zoals drukriolering en andere nutsvoorzieningen (gas, water, elektra). De nieuwe woning wordt aangesloten op de bestaande infrastructuur, hiervoor hoeven geen structurele aanpassingen plaats te vinden.

In de omgeving zijn geen zakelijke rechtstroken gesitueerd in verband met de aanwezigheid van (ondergrondse) kabels en/of leidingen die planologische bescherming behoeven.

4.6 Landschappelijke kwaliteitsverbetering

Bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen wil de provincie Noord-Brabant op grond van de Verordening Ruimte dat de initiatiefnemer zorgt voor een kwaliteitsverbetering van het landschap. Dit uitgangspunt geldt voor ontwikkelingen buiten bestaand stedelijk gebied én buiten de ecologische hoofdstructuur. Het achterliggende idee is dat ontwikkelingen actief bijdragen aan versterking van het landschap. Dit gaat dus verder dan de reguliere landschappelijke inpassing die vooral is gericht op het mitigeren van de effecten van een ontwikkeling op de omgeving of het beperken van verlies aan omgevingskwaliteit.

Bij een ruimte-voor-ruimte-kavel wordt de kwaliteitsverbetering niet bereikt op de locatie van de nieuw op te richten woning, maar op de locatie waar een intensief veehouderijbedrijf beëindigd is. In artikel 7.8 lid 5 is daarom opgenomen dat bij een ruimte-voor-ruimte-kavel de voorwaarden met betrekking tot kwaliteitsverbetering van het landschap niet van toepassing zijn.

4.7 Bodem

Op voorhand is enige vorm van bodemverontreiniging niet uit te sluiten. Nader verkennend bodemonderzoek ter plaatse van de beoogde locatie voor woningbouw, moet hier uitsluitsel over geven. Dit om vast te stellen of de bodem op onderhavige locatie geschikt is voor het beoogde gebruik. Door Aeres Milieu is een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd in het plangebied (projectnummer AM16478). In het onderzoek wordt geconcludeerd dat er vanuit milieu hygiënisch oogpunt redelijkerwijs geen bezwaren zijn tegen de voorgenomen functieverandering naar wonen. Uit de analyseresultaten blijkt wel dat het freatisch grondwater licht verhoogd is met barium, koper en zink. Het grondwater is hierom niet multifunctioneel toepasbaar. Het wordt afgeraden om het grondwater te gebruiken voor consumptie of besproeiing.

4.8 Geluid

Geluid is van belang vanwege mogelijke geluidsoverlast van wegverkeer. De geluidsbelasting op de gevels van nieuwe woningen mag in beginsel op grond van de Wet geluidhinder en het Besluit geluidhinder de voorkeursgrenswaarde van 48 dB niet overschrijden. Akoestisch onderzoek naar verkeerslawaaï is noodzakelijk indien binnen de geluidzones van spoor- of verkeerswegen sprake is

van projectie van geluidsgevoelige bebouwing zoals woningen. Uitgezonderd hierop zijn woonerven, 30 km zones en op basis van een geluidsniveaukaart gedezoneerde wegen.

De bouw van een woning wordt gezien als de oprichting van een gevoelig object in de zin van de Wet geluidhinder. Middels een akoestisch onderzoek is bepaald of de te verwachten geluidsbelasting voor de nieuw te bouwen woning acceptabel is. Door M&A Milieuadviesbureau is een akoestisch onderzoek naar wegverkeerslawaaï uitgevoerd (rapportnummer 217-Hzo-wl-v1). In het onderzoek wordt geconcludeerd dat de voorkeursgrenswaarde van 48 dB (inclusief aftrek Reken- en meetvoorschrift geluidhinder 2012) op de gevels van de woning niet wordt overschreden.

4.9 Luchtkwaliteit

De Eerste Kamer heeft op 9 oktober 2007 het wetsvoorstel voor de wijziging van de 'Wet milieubeheer' goedgekeurd (Stb. 2007, 414). Vooral hoofdstuk 5 titel 2 uit genoemde wet is veranderd. Omdat titel 2 handelt over luchtkwaliteit staat de nieuwe titel 2 bekend als de 'Wet luchtkwaliteit'. Deze wet is op 15 november 2007 (Stb. 2007, 434) in werking getreden en vervangt het 'Besluit luchtkwaliteit 2005'. De 'Wet luchtkwaliteit' voorziet onder meer in een gebiedgerichte aanpak van de luchtkwaliteit via het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL). De programma-aanpak zorgt voor een flexibele koppeling tussen ruimtelijke activiteiten en milieugevolgen.

Van bepaalde projecten met getalsmatige grenzen is vastgesteld dat deze 'niet in betekenende mate' (NIBM) bijdragen aan de luchtverontreiniging. Deze mogen zonder toetsing aan de grenswaarden voor luchtkwaliteit uitgevoerd worden. Een project draagt 'niet in betekende mate' bij aan de luchtverontreiniging als de 3% grens niet wordt overschreden. De grens is gedefinieerd als 3% van de grenswaarde voor de jaargemiddelde concentratie van fijn stof (PM_{10}) of stikstofdioxide (NO_2). Dit komt overeen met $1,2 \mu g/m^3$ voor zowel PM_{10} als NO_2 .

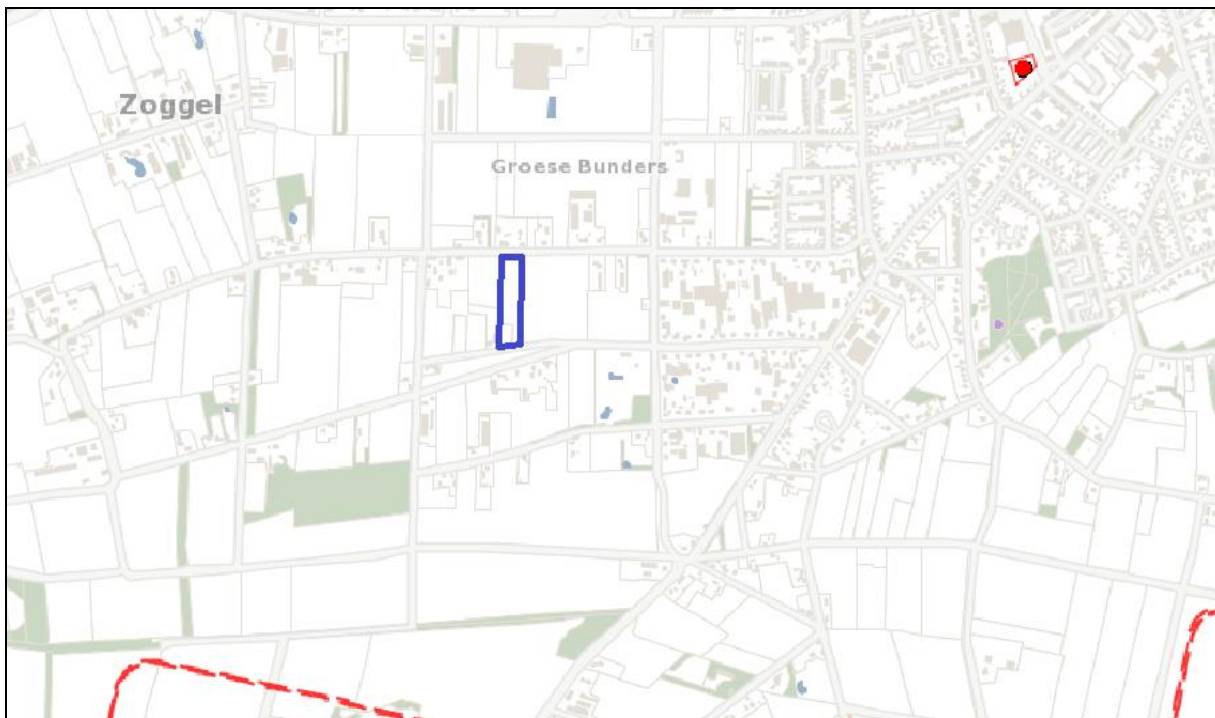
Het oprichten van een enkele woning en de extra verkeersaantrekkende werking als gevolg daarvan zal niet leiden tot een overschrijding van de grenswaarden voor PM_{10} als NO_2 uit de Wet Luchtkwaliteit. Indien het aantal voertuigbewegingen per dag meer bedraagt dan 50 wordt in het kader van zorgvuldigheid wel geadviseerd de verslechtering van de luchtkwaliteit inzichtelijk te maken. Dit is echter niet aan de orde en nader onderzoek is derhalve niet noodzakelijk. Uit gegevens van het Compendium voor de Leefomgeving blijkt dat ter plaatse van de initiatieflocatie geen sprake is van overschrijding van de grenswaarden.

De functiewijziging en de verkeersdaling als gevolg daarvan zal niet leiden tot een overschrijding van de grenswaarden voor PM_{10} uit de Wet Luchtkwaliteit. Indien het aantal voertuigbewegingen per dag meer bedraagt als 50 wordt in het kader van zorgvuldigheid wel geadviseerd de verslechtering van de luchtkwaliteit inzichtelijk te maken. Dit is echter niet aan de orde, nader onderzoek is derhalve niet noodzakelijk aangezien het project niet in betekenende mate van invloed is op de luchtkwaliteit.

4.10 Externe veiligheid

In het kader van een goede ruimtelijke ordening dient zorg gedragen te worden dat er een scheiding in acht genomen wordt tussen gevoelige objecten (zoals woningen) en risicoveroorzakende bedrijven en/of transportassen. De locatie is niet gelegen binnen de

invloedsfeer van objecten waarvoor een extern veiligheidsrisico geldt (zoals industrie vallend onder het Besluit externe veiligheid inrichtingen BEVI, transportroutes en buisleiding) volgens de Risicokaart van de Provincie Noord-Brabant. Een verdere uitwerking van de veiligheidsparagraaf is dan ook niet noodzakelijk.



Figuur 4-4: Risicokaart

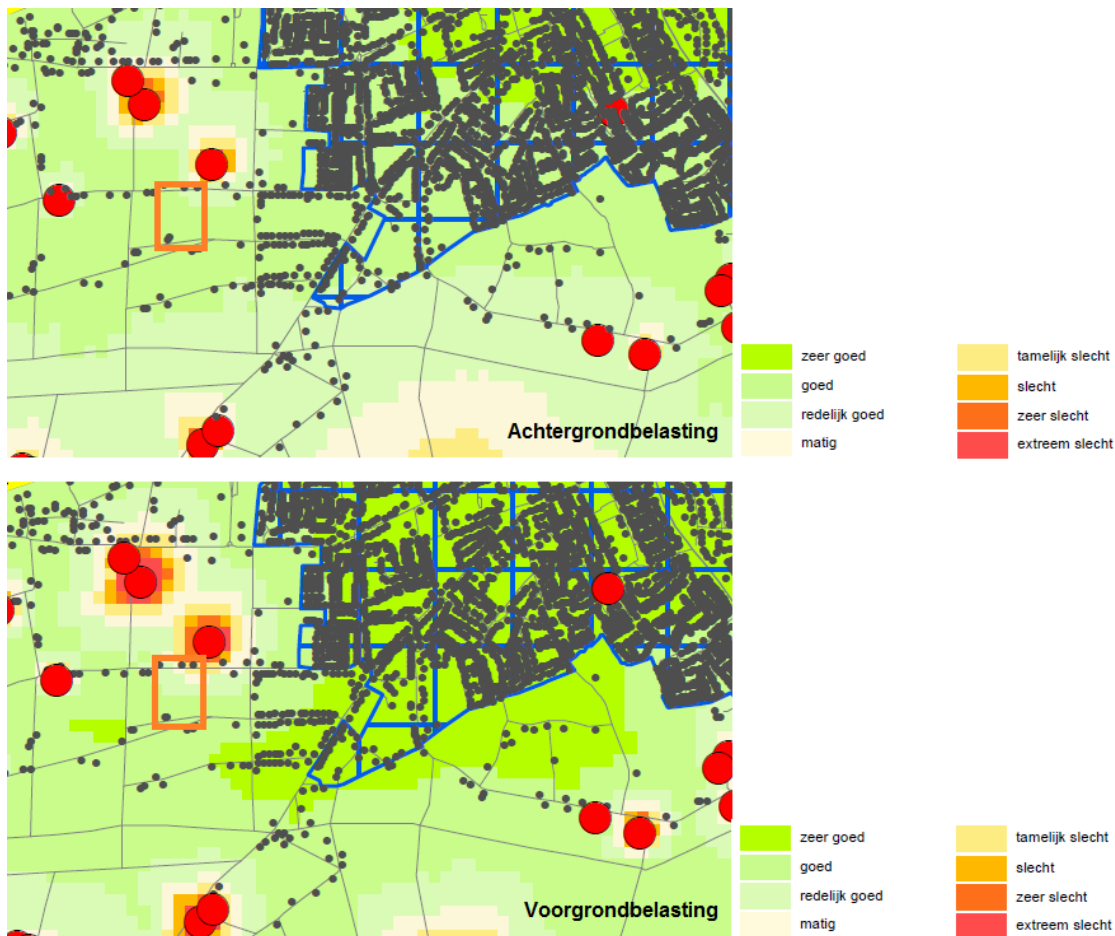
4.11 Geurhinder

Bij planologische ontwikkelingen in het buitengebied is er meestal sprake van omliggende veehouderijbedrijven waar geuremissie van uitgaat. Regelgeving met betrekking tot geuremissie van veehouderijbedrijven is vastgelegd binnen de Wet geurhinder en veehouderij (W.g.v.). Sinds de invoering van de W.g.v. geldt er voor geurhinder één toetsingskader voor heel Nederland.

De W.g.v. beschermt zogenaamde geurgevoelige objecten door middel van normen tegen overmatige geurhinder van veehouderijbedrijven. Geurgevoelige objecten zijn gebouwen die bestemd zijn voor menselijk wonen of menselijk verblijf. Geurgevoelige objecten moeten op basis van de geldende geurnorm buiten de geurcontour van een veehouderij worden gerealiseerd, tenzij er aangetoond wordt dat er sprake is van een aanvaardbaar woon- en verblijfsklimaat op de planlocatie zelf.

De W.g.v. bevat normen voor geurgevoelige objecten ten opzichte van bestaande veehouderijen uitgedrukt in Europese odour eenheden per m³ lucht (OU_E/ m³). Bij gemeentelijke verordening is het mogelijk om de geurnormen te wijzigen. De gemeente Bernheze heeft een geurverordening vastgesteld, waardoor aan deze gemeentelijke normen getoetst dient te worden. De norm die door de gemeente gehanteerd wordt ter plaatse van het plangebied is 8 OU/m³ voor de voorgrondbelasting en 13 OU/m³ voor de achtergrondbelasting. Uit geurberekeningen, bijlage 2 van de gemeentelijke Geurgebiedsvisie 2013, is gebleken dat zowel er voor zowel de

voorgrondbelasting als de achtergrondbelasting sprake is van een redelijk goed tot goed woon- en leefklimaat ter plaatse van het plangebied.



Figuur 4-5: Geurberekening

4.12 Bedrijven en milieuzonering

Naast agrarische bedrijven vindt in de directe omgeving ook nog andere bedrijvigheid plaats. Afhankelijk van de bedrijfsactiviteiten kunnen deze bedrijven hinder veroorzaken voor de omgeving. Vooral voor een woonfunctie kan dit een belasting met zich meebrengen die niet gewenst is. Nagegaan is of deze bestaande bedrijven een belemmering vormen voor de ontwikkeling van de woning in het plangebied.

Om te komen tot een ruimtelijk relevante toetsing van bedrijfsvestigingen en voorzieningen op milieu hygiënische aspecten wordt het begrip milieuzonering gehanteerd. Hieronder wordt verstaan een voldoende ruimtelijke scheiding tussen enerzijds milieubelastende bedrijven/voorzieningen en anderzijds gevoelige objecten als burgerwoningen. De indeling van de bedrijven en bedrijfsactiviteiten is vastgelegd in de Staat van bedrijfsactiviteiten, waarin de diverse aspecten van de bedrijven in normatief opzicht zijn weergegeven.

Voor de te realiseren woning in het plangebied is het van belang dat deze woning op voldoende afstand ten opzichte van de in de omgeving aanwezige bedrijven gerealiseerd wordt. In

onderstaande tabel zijn de bedrijven die in de nabijheid van het plangebied zijn gelegen weergegeven met de bijbehorende milieucategorie en de afstand tot het plangebied.

Tabel 4-1: Milieuzonering

Adres	type bedrijf	milieucategorie	richtafstand	afstand
Zoggelsestraat 43	Agrarisch, niet-veehouderij	2	30	150
Zoggelsestraat 55	Agrarisch, niet-veehouderij	2	30	71
Zoggelsestraat 57	Agrarisch, niet-veehouderij	2	30	106
Zoggelsestraat 74	Agrarisch, niet-veehouderij	2	30	87
Verbindingsweg 4-4a	Agrarisch, niet-veehouderij	2	30	150
Bosschebaan 23	tuincentrum	2	30	384
Bedrijventerrein de Beemd	divers	3.1	50	306

Uit bovenstaande tabel blijkt dat aan alle richtafstanden ruimschoots wordt voldaan en dat er sprake is van een goed woon- en leefklimaat voor het aspect bedrijven en milieuzonering.

4.13 Duurzaam bouwen

Het begrip 'duurzaam bouwen' is door het ministerie van VROM in 1995 geïntroduceerd om de kwaliteit van het bouwen te verhogen en de duurzaamheid van de te gebruiken materialen, alsmede de te onderscheiden processen te waarborgen. Een belangrijk wettelijk instrument hiervoor is het Bouwbesluit waarin onder meer de EPN (Energie Prestatie Norm), die voor de realisering van duurzame ontwikkeling belangrijk is, is opgenomen. Wanneer de omgevingsvergunning wordt aangevraagd moet deze voldoen aan het Bouwbesluit, waarmee het aspect duurzaam bouwen is gewaarborgd.

5. WATER

5.1 Inleiding

Sinds 1 november 2003 is de zogenaamde Watertoets verplicht. Dat wil zeggen dat in elk ruimtelijk plan gemotiveerd moet worden aangegeven hoe met het water in het gebied wordt omgegaan en wat de ruimtelijke veranderingen voor het water betekenen. Het waterkwaliteitsbeheer en het waterkwantiteitsbeheer in Bernheze is in handen van het Waterschap Aa en Maas.

Voor alle waterhuishoudkundige werken waarvoor op grond van de Keur ontheffing noodzakelijk is, dient dit aangevraagd te worden bij het Waterschap. De realisering een vrijstaande woning dient te gebeuren binnen de kaders van het duurzaam omgaan met water en de beleidsuitgangspunten van het waterschap.

5.2 Beleid

Met betrekking tot de waterhuishouding zijn diverse beleidsstukken relevant. Genoemd kunnen worden: Provinciaal Waterhuishoudingsplan Noord-Brabant, Waterbeheersplan Waterschap Aa en Maas, Vierde Nota Waterhuishouding, Waterbeleid in de 21e eeuw WB21, Nationaal bestuursakkoord water, Beleidsbrief regenwater en riolering. Centraal in het waterbeleid is dat water een belangrijk sturend element is in de ruimtelijke ordening. De waterhuishouding legt daarmee een ruimteclaim waaraan voldaan moet worden. Daarbij zijn de volgende strategieën leidend:

- vasthouden-bergen-afvoeren (waterkwantiteit);
- voorkomen-scheiden-zuiveren (waterkwaliteit).

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

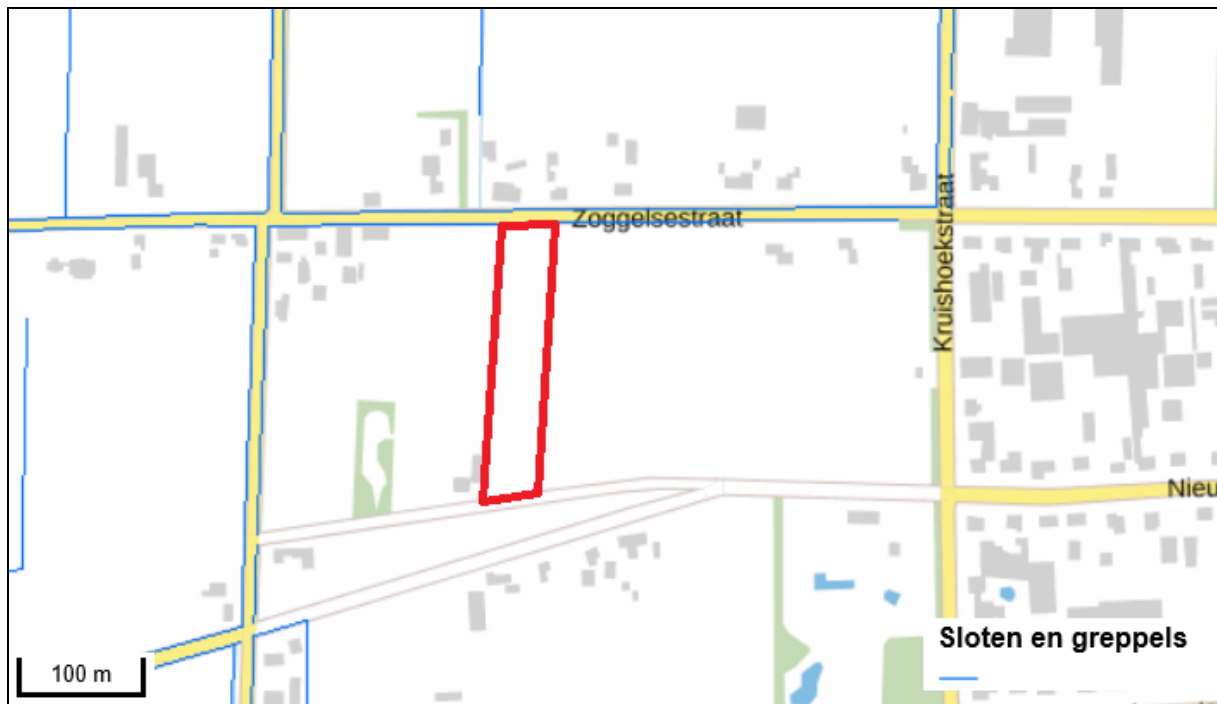
- scheiding van vuil water en schoon hemelwater;
- doorlopen van afwegingsstappen 'hergebruik-infiltratie-buffering-afvoer';
- hydrologisch neutraal ontwikkelen;
- water als kans;
- meervoudig ruimtegebruik;
- voorkomen vervuiling;
- wateroverlastvrij bestemmen;
- waterschapsbelangen.

De uitwerking van deze beleidsuitgangspunten komt hierna aan de orde.

Tevens dienen voor alle waterhuishoudkundige werken waarvoor op grond van de Keur ontheffing noodzakelijk is, dit aangevraagd te worden bij het Waterschap. De bouw van de vrijstaande woning dient te gebeuren binnen de kaders van het duurzaam omgaan met water en de beleidsuitgangspunten van het waterschap. Hiervoor wordt in paragraaf 6.4 een nadere afweging gemaakt.

5.3 Waterhuishoudkundige situatie

Het plangebied ligt binnen het stroomgebied van de Aa. De locatie is gesitueerd in een gebied waar geen kwel voorkomt. In de directe omgeving bevinden zich geen waterwingebieden of grondwaterbeschermingsgebieden. Ook zijn er geen gebieden met een speciale hydrologische functie of betekenis in de directe omgeving.



Figuur 5-1: Oppervlaktewater

De bodem bestaat uit laarpodzolgronden (type cHn21). Dit is een leemarme grond bestaande uit zwak lemig fijn zand. Gezien de gemiddeld hoogste grondwaterstand (40-60 cm –mv) kan geconcludeerd worden dat er voldoende drooglegging is en de bodem in principe geschikt is voor de beoogde ruimtelijke ontwikkeling.

5.4 Beoogde ruimtelijke ontwikkeling

Op basis van het inrichtingsplan kan de toename van de hoeveelheid verhard oppervlak berekend worden. Dit is 272 m² voor de vrijstaande woning met inpandig bijgebouw. De erfverharding wordt vocht doorlatend uitgevoerd en krijgt in totaliteit een omvang van ca. 150 m². In deze waterparagraaf wordt uitgegaan van een toename van het verhard oppervlakte van 422 m².

5.5 Hydrologisch neutraal ontwikkelen

Hydrologisch neutraal ontwikkelen houdt in dat de oppervlaktewaterstand en –stroming gelijk blijft, de grondwaterstand en –stroming gelijk blijft en er geen onaanvaardbare wateroverlast plaatsvindt. Nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen dienen zich hydrologisch neutraal te voltrekken. Toename van verhard oppervlak dient daarom in beginsel gecompenseerd te worden. De toename

van het verharde oppervlakte met 422 m² is echter dusdanig weinig dat retentie niet gevraagd wordt. Alhoewel retentie niet vereist wordt, dient wel inzichtelijk gemaakt te worden in hoeverre het mogelijk is om op eigen terrein in een infiltratievoorziening te voorzien om het omliggende watersysteem te ontlasten.

Middels de rekenregel zoals opgenomen in de algemene regels van de Keur, dient 422 (toename verhard oppervlakte (m²)) * ½ (gevoeligheidsfactor) * 0,06 = 12,7 m³ water geborgen te worden. In het landschappelijk inpassingsplan is een vijver voorzien met een inhoud van ca. 125 m³ (50*5*0,5). Deze zal tevens als retentievoorziening ingezet worden voor de opvang van het hemelwater.

5.6 Conclusie

Met onderhavig plan voor het oprichten van een vrijstaande woning kan voldaan worden aan de uitgangspunten van het waterschap voor het duurzaam omgaan met water. De watertoets is voorgelegd aan het waterschap Aa en Maas via de Digitale Watertoets.

Uit de digitale watertoets blijkt dat het ruimtelijk plan onder de korte procedure valt. Het waterschap Aa en Maas heeft ingestemd met onderhavige ontwikkeling.

6. UITVOERBAARHEID

6.1 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

In het kader van de openbare voorbereidingsprocedure wordt het plan in procedure gebracht en is er voor eenieder de gelegenheid om kennis te nemen van het plan. In het kader van deze procedure bestaat er de mogelijkheid om op de plannen te reageren via de gangbare bezwaar- en beroepsprocedures.

Vooroverleg

In het kader van het wettelijk bepaalde vooroverleg is het ontwerpbestemmingsplan naar de desbetreffende bestuurlijke instanties gestuurd en gevraagd een reactie te geven op het plan. Dit heeft geleid tot P.M.

Vaststelling

Het ontwerpbestemmingsplan heeft vanaf P.M. gedurende 6 weken ter inzage gelegen. Dit heeft geleid tot P.M.

6.2 Economische uitvoerbaarheid

Het plan zal geheel in particuliere handen uitgevoerd worden. Voor de gemeente Bernheze zijn er geen financiële consequenties aan verbonden.

6.3 Grondexploitatie

Op grond van artikel 6.12 Wro is de gemeente verplicht een exploitatieplan vast te stellen bij bouwplannen, zoals vastgelegd in artikel 6.2.1 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). Op grond van artikel 6.12, lid 2 Wro kan de gemeente besluiten geen exploitatieplan vast te stellen indien het verhaal van kosten van de grondexploitatie over de in het plan begrepen gronden anderszins verzekerd is. De gemeente Bernheze zal voor de herziening van het bestemmingsplan leges bij de initiatiefnemer in rekening brengen. Hiermee is het verhaal van de kosten van grondexploitatie voldoende verzekerd en hoeft er geen exploitatieplan vastgesteld te worden.

6.4 Planschade

Er is geen reëel zicht op eventuele planschade voor derden als gevolg van dit plan. Er is een risico analyse naar planschade uitgevoerd. De conclusie luidt dat de daadwerkelijke planschade van de voorgenomen bestemmingsplanherziening wordt ingeschat op nihil.

Tussen gemeente en initiatiefnemer is in een overeenkomst afgesloten dat initiatiefnemer zich borg stelt voor eventuele planschade.

7. JURIDISCHE PLANOPZET

7.1 Uitgangspunten

Het bestemmingsplan kan, afhankelijk van het gevoerde beleid van de gemeente een meer of minder globaal karakter dragen. Met voorliggend bestemmingsplan wordt een planologisch-juridische regeling gegeven voor de ten behoeve van woningbouw te ontwikkelen gronden binnen het plangebied. Voor de gronden van de planlocatie is voor de bouw van een enkele vrijstaande woning een woonbestemming opgenomen waarbij aansluiting gezocht is bij de vigerende bebouwingsvoorschriften in het buitengebied. De planregels sluiten verder aan bij de Standaard Vergelijkbare BestemmingsPlannen (SVBP) 2012.

7.2 Bestemmingen

Ter plaatse van het plangebied worden in totaal twee bestemmingen toegekend. Het betreft de bestemming 'Wonen' en de bestemming 'Tuin'.

Wonen

In de bestemming 'Wonen' is het bestemmingsvlak voor de vrijstaande woning met bijgebouwen opgenomen. Het bouwvlak waarbinnen de bebouwing opgericht mag worden is gelijk aan het bestemmingsvlak.

Tuin

Deze bestemming betreft de onbebouwde gronden achter de woning.

Dubbelbestemming Archeologie

Om te voorkomen dat er ingrepen in de bodem plaatsvinden die zouden kunnen leiden tot verstoring van mogelijke archeologische waarden is een stelsel voor omgevingsvergunningen voor werken en werkzaamheden opgenomen. Deze regelt onder meer dat wanneer er dieper dan 40 cm. gegraven moet worden er nader onderzoek uitgevoerd moet worden.

8. PROCEDURE

Het ontwerpbestemmingsplan zal gedurende 6 weken ter inzage worden gelegd met bijbehorende stukken. Gedurende de termijn van de terinzagelegging kan een ieder een zienswijze indienen. Indien er zienswijzen worden ingediend, dan zullen deze en de behandeling daarvan worden opgenomen in een bij te voegen 'Nota van zienswijzen'.