

Compositie 5 stedenbouw bv

Boschstraat 35 - 37

4811 GB Breda

telefoon 076 – 5225262

fax 076 – 5213812

email info@c5s.nl

internet www.c5s.nl

kvk Breda 20083802

Gemeente Bernheze

Bestemmingsplan

“De Hoef 2, fase 3B” te Heesch

Projectnummer: 151718

Datum: 29 januari 2016

Gemeente Bernheze

Bestemmingsplan

“De Hoef 2, fase 3B” te Heesch

Inhoud

1. Toelichting
 2. Bestemmingsplanregels
 3. Verbeelding
- id.nr. : NL.IMRO.1721.BPdehoef2fase3B-ON01
d.d. : 29-01-2016

Projectleider:	Dhr. drs. M.C.M. Reijnaars
Collegiale toets:	Mevr. ing. T.J.C. van Wijnen, MSc
Status:	Ontwerp

Toelichting

INHOUD

1	INLEIDING	3
1.1	Aanleiding en doel	3
1.2	Ligging en begrenzing plangebied	4
1.3	Vigerend bestemmingsplan	5
1.4	Leeswijzer	6
2	GEBIEDSPROFIEL	7
2.1	Inleiding	7
2.2	Gemeente Bernheze	7
2.3	De kern Heesch	7
2.4	Huidig gebruik plangebied	8
3	PROJECTPROFIEL	11
3.1	Inleiding	11
3.2	Planopzet 'De Hoef 2, fase 3B'	11
3.3	Stedenbouwkundige structuur	12
3.4	Kampstraat – Hoefstraat	13
3.5	Verkeer en parkeren	13
4	BELEIDSKADER	15
4.1	Inleiding	15
4.2	Rijksbeleid	15
4.3	Provinciaal beleid	19
4.4	Gemeentelijk beleid	26
5	PLANOLOGISCH RELEVANTE (MILIEU)ASPECTEN	33
5.1	Inleiding	33
5.2	Bodem	33
5.3	Waterhuishouding	34
5.4	Cultuurhistorie	42
5.5	Archeologie	43
5.6	Flora en fauna	46
5.7	Wegverkeerslawaaï	47
5.8	Bedrijven en milieuzonering	49
5.9	Externe veiligheid	51
5.10	Explosieven	54
5.11	Luchtkwaliteit	55
5.12	Kabels en leidingen	57
5.13	Besluit m.e.r	57
6	JURIDISCHE PLANTOELICHTING	59
6.1	Inleiding	59
6.2	Opbouw van de regels	59
6.3	Bestemmingsplanregels	60

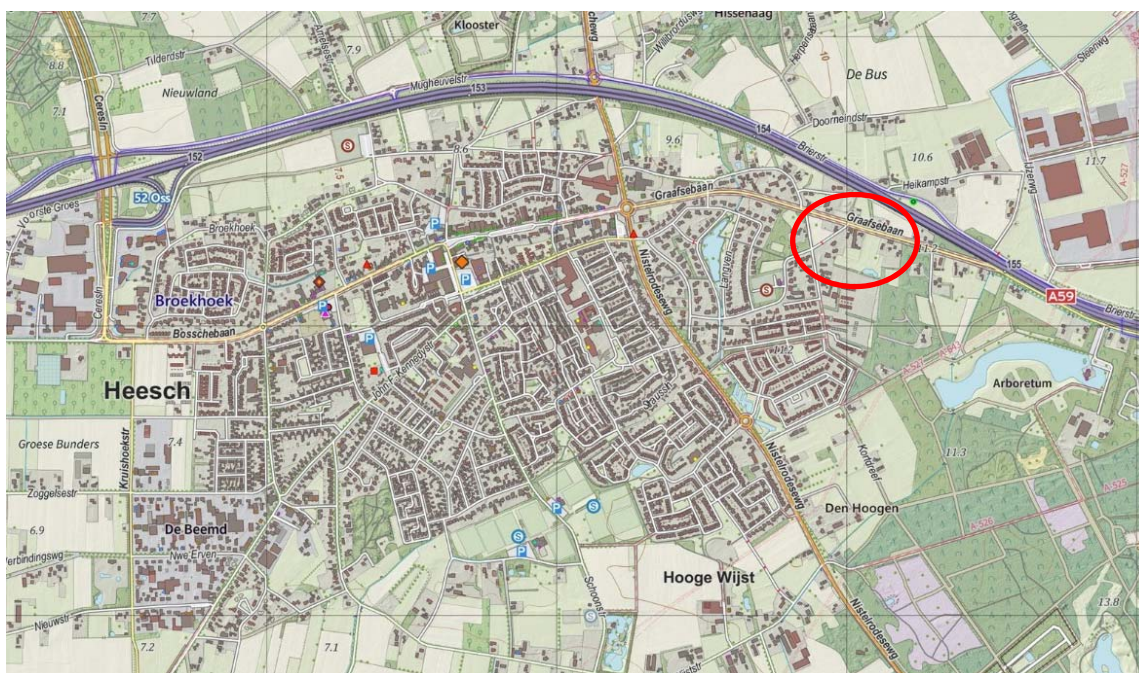
7	ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID	63
7.1	Inleiding	63
7.2	Toepassing Grondexploitatiewet	63
7.3	Economische uitvoerbaarheid	63

Bijlagen

Bijlage 1. Bodemonderzoek

Bijlage 2. Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï

Bijlage 3. Quickscan Flora en fauna



Uitsnede van de topografische kaart met binnen de rode contour het plangebied.

Bron: J.W. van Aalst, www.opentopo.nl, november 2015

1 INLEIDING

1.1 Aanleiding en doel

In het midden van de jaren '90 van de vorige eeuw is besloten tot uitbreiding van de kern Heesch in oostelijke richting. In de periode tussen 1998 en 2002 is voor deze beoogde uitbreiding van het stedelijk gebied een integraal stedenbouwkundig plan gemaakt. Dit plan voor de aanleg van het woongebied 'De Hoef 2' beslaat het gehele gebied dat is gelegen tussen de Landerstraat, Nistelrodeseweg, het bestaande woongebied 'De Hoef 1' en het bosgebied ten oosten van de kern Heesch. De totale woningbouwprogrammering bevatte bij aanvang van de beoogde uitbreiding circa 450 woningen. Aangezien de realisatie van het uitbreidingsplan over een lange periode plaats zou gaan vinden, vanwege te verwachten onzekerheden in de verdere planvorming, is besloten om in eerste instantie alleen fase 1 van het uitbreidingsplan een woonbestemming te geven. Dat dit een goed besluit was blijkt uit de opgetreden wijzigingen van de woningbehoefte, het veranderde huisvestingsbeleid en de wens naar nadere studie van de landschappelijke kwaliteiten. In 2005 heeft dit geleid tot een aanpassing van het stedenbouwkundig plan, waarin ook fase 2 van het woongebied verwerkt is.

Fase 1 en 2 van het uitbreidingsplan 'De Hoef 2' zijn inmiddels volledig gerealiseerd. Op 11 december 2014 is het bestemmingsplan "De Hoef 2, fase 3" vastgesteld. Gezien de geschiedenis van de totstandkoming van de gehele woninguitbreiding is in het vigerende bestemmingsplan een flexibele regeling opgenomen voor de nog te realiseren woningen. Fase 3B van het woongebied is om die reden in het vigerende bestemmingsplan bestemd middels de bestemming 'Woongebied – Uit te werken'. Zodra meer zekerheid bestaat over de ontwikkeling van de gronden ten behoeve van woningbouw, kunnen directe bouwtitels mogelijk gemaakt worden middels een uitwerkingsplan.

Ten westen van fase 3B is eveneens een ontwikkeling gaande, namelijk de herverkaveling van een aantal te ontwikkelen bouwpercelen die gelegen zijn in de hoek Kampstraat – Hoefstraat. Op de betreffende gronden is de bestemming 'Wonen' gelegen. In het vigerend bestemmingsplan zijn voor de ontwikkeling van deze locatie twee bouwvlakken ingetekend. Een recente herverkaveling van deze gronden zorgt voor een herindeling in drie bouwpercelen binnen de bestemming 'Wonen'. Deze herverkaveling is niet mogelijk binnen het vigerend bestemmingsplan.

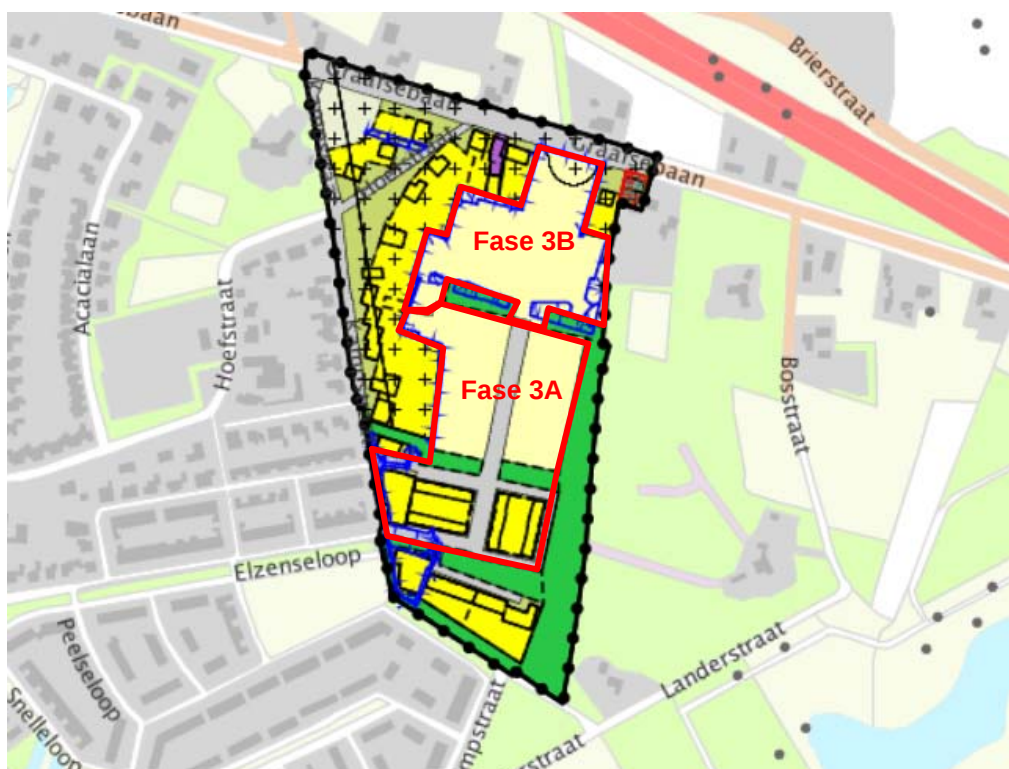
Aangezien de vraag naar gronden aantrekt, wil de gemeente Bernheze directe bouwtitels mogelijk maken op de gronden behorende bij fase 3B van het woongebied 'De Hoef 2'. Ondanks dat dit reeds gerealiseerd kan worden middels een uitwerkingsbevoegdheid in het vigerend bestemmingsplan, kiest de gemeente Bernheze ervoor om een nieuw bestemmingsplan op te stellen om beide ontwikkelingen in het plangebied mogelijk te maken.

1.2 Ligging en begrenzing plangebied

Het plangebied voor onderhavig bestemmingsplan is gesitueerd ten oosten van de kern Heesch. Vanuit het centrum is de kern Heesch in het verleden voornamelijk naar het westen en het zuiden toe gegroeid. Het centrum is daardoor decentraal in het noorden van de kern komen te liggen. De recente uitbreidingen naar het oosten zorgen ervoor dat het centrum van het dorp centraler is komen te liggen. Het woongebied 'De Hoef 2, fase 3' is het meest oostelijke deel van deze uitbreidingen. Het woongebied is gesitueerd op de overgang naar het aangrenzend beboste buitengebied. Enkele honderden meters noordelijk van de locatie is de rijksweg A59 gelegen; enkele kilometers oostelijker de rijksweg A50. De noordelijke plangrens, de Graafsebaan, vormt de verbindingsweg naar Schaijk.

Fase 3 van het woongebied bestaat uit een onderdeel A en B. Fase 3A is reeds bestemd als woongebied en kan middels directe bouwtitels ter ontwikkeling aangeboden worden, binnen de regels behorende bij het vigerende bestemmingsplan. Op dit moment vinden diverse ontwikkelingen plaats binnen fase 3A van het woongebied.

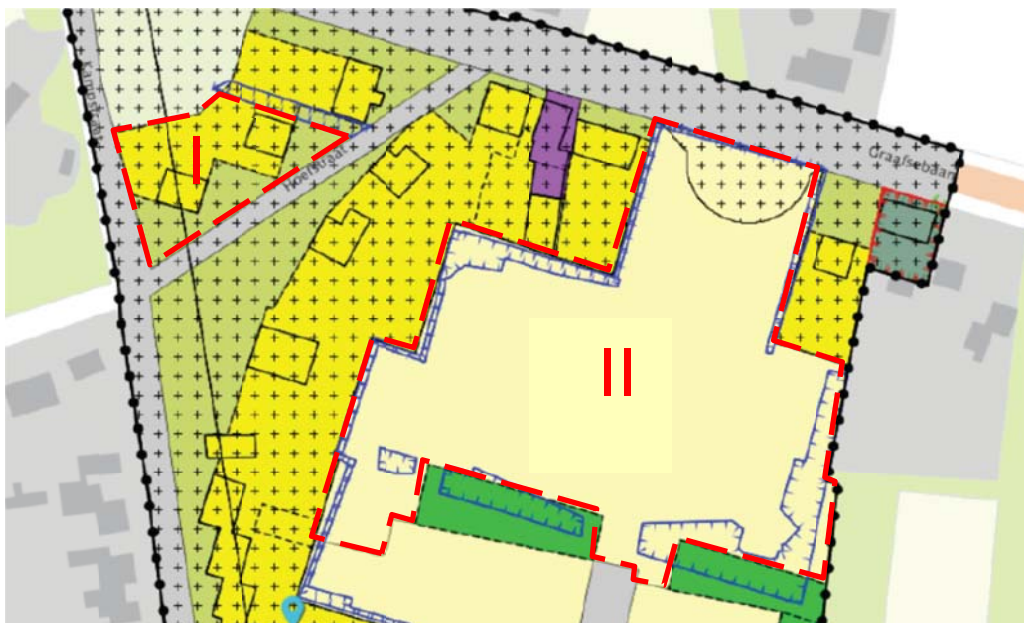
Fase 3B is onderdeel van het plangebied voor voorliggend bestemmingsplan. In het plangebied worden circa 42 woningen mogelijk gemaakt middels voorliggend bestemmingsplan. Fase 3B gebied is bestemd als 'Wonen – Uit te werken'. Het plangebied wordt in het noorden begrensd door de Graafsebaan en in het westen door de Hoefstraat. Ten zuiden ligt ter hoogte van de Esperloop de scheiding tussen fase 3A en fase 3B van de woninguitbreiding. Ten oosten van het plangebied liggen enkele bospercelen.



Het vigerende bestemmingsplan "De Hoef 2, fase 3", waarvan het plangebied voor onderliggende ontwikkelingen onderdeel uitmaakt. Bron: ruimtelijkeplannen.nl, 2015

1.3 Vigerend bestemmingsplan

Ter plaatse van het plangebied geldt het vigerende bestemmingsplan “De Hoef 2, fase 3”. Binnen het plangebied voor onderhavig bestemmingsplan zijn twee deelgebieden te onderscheiden. In onderstaande kaart worden deze deelgebieden weergegeven.



Uitsnede van het bestemmingsplan “De Hoef 2, fase 3” met binnen de rode contour de ontwikkelingen die plaats gaan vinden binnen voorliggend bestemmingsplan.

Bron: ruimtelijkeplannen.nl, 2015

Locatie I

Ter plaatse van het plangebied geldt het vigerende bestemmingsplan “De Hoef 2, fase 3”. Op locatie I is de bestemming ‘Tuin’ en ‘Wonen’ gesitueerd met twee bouwvlakken. De gronden zijn op dit moment nog in gebruik door de agrarische sector. In voorliggend bestemmingsplan dient in plaats van twee bouwvlakken, één groot bouwvlak opgenomen te worden om meer flexibiliteit toe te laten en de mogelijkheid te bieden om drie bouwpercelen te realiseren binnen de bestemming ‘Wonen’.

Locatie II

Voor locatie II vigeert op dit moment de bestemming ‘Woongebied – Uit te Werken’. Bij het opstellen van het bestemmingsplan “De Hoef 2, fase 3” werd de realisatie van woningen op deze gronden pas op de langere termijn voorzien, waardoor nog geen directe bouwtitels in deze fase mogelijk zijn gemaakt. Bovendien werd met de regeling beoogd in te kunnen spelen op de wijzigende marktomstandigheden en woningbehoeften, waardoor de verkaveling en de typologie van de woningen eventueel aangepast zou kunnen worden. De verkopen van de gronden binnen het totale woongebied ‘De Hoef’ verlopen op dit moment voorspoedig, waardoor de gemeente de uit te werken woonbestemming wil wijzigen naar een woonbestemming die een directe bouwtitel mogelijk maakt op de gronden.

1.4 Leeswijzer

In hoofdstuk 2 wordt het gebiedsprofiel beschreven van de omgeving waarin het planvoornemen plaats gaat vinden. Allereerst wordt de gemeente Bernheze en de kern Heesch toegelicht, waarna ingezoomd wordt op het huidige gebruik van het plangebied. In hoofdstuk 3 wordt het projectprofiel van het planvoornemen toegelicht, waarbij het planvoornemen wordt geplaatst in de bredere structuren die aanwezig zijn binnen het totale woongebied 'De Hoef 2'. In hoofdstuk 4 is het planvoornemen getoetst aan het beleid op nationaal, provinciaal en gemeentelijk niveau. Hoofdstuk 5 heeft betrekking op de planologisch relevante (milieu) onderzoeken. Vervolgens wordt in hoofdstuk 6 de juridische vormgeving van het plan toegelicht. Hierna komen in de hoofdstukken 7 en 8 de economische uitvoerbaarheid en de maatschappelijke toetsing/overleg aan de orde.

2 GEBIEDSPROFIEL

2.1 Inleiding

In dit hoofdstuk wordt een integraal gebiedsprofiel gegeven van het plangebied en de directe omgeving. Om onderhavige ontwikkeling in zijn ruimtelijke en functionele context te plaatsen wordt per aspect beschreven hoe deze structuur er uitziet. De beschreven structuren zijn gelegen in en in de directe omgeving van het plangebied.

2.2 Gemeente Bernheze

De gemeente Bernheze wordt omsloten door de (buur)gemeenten 's-Hertogenbosch, Oss, Sint Michielsgestel, Uden, Veghel, Landerd, Schijndel en Maasdonk. In het noorden wordt de begrenzing duidelijk vormgegeven door de A59. 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 Bernheze is in 1994 ontstaan door de samenvoeging van de voormalige gemeenten Heesch, Heeswijk-Dinther en Nistelrode. Het grondgebied van de gemeente Bernheze heeft een uitgesproken landelijk karakter, waarin, naast de landbouw, de natuur- en bosgebieden en het water domineren. Bedrijvigheid komt op bedrijventerreinen in de drie grote kernen voor. De gemeente is in alle richtingen bijzonder 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 van de gemeente Bernheze en ligt in het noorden van de gemeente. De noordgrens van Heesch wordt gevormd door de A59. Deze weg ligt hoger dan het maaiveld en heeft aan weerszijden een geluidsscherm waardoor deze weg zowel visueel als functioneel een grote barrière vormt. Heesch is ontstaan op de kruising van 't Dorp, de Graafsebaan en de Nistelrodeseweg, op de rand van de hoge zandgronden en het lage kleigebied in het westen (de Groes). Oorspronkelijk bestond het dorp enkel uit de lintbebouwing aan de weg van 's-Hertogenbosch naar Grave en de bebouwing aan de zijwegen De Misse en de Nistelrodeseweg. Ten noorden van 't Dorp lag het gehucht Beemd.

De centrale weg van Heesch wordt gevormd door de oost-west georiënteerde verbindingssas 't Dorp/Graafsebaan. In het westen van het dorp is de aansluiting op de A59 gelegen. Ook is in de loop der jaren de noord-zuid verbinding tussen Oss en Nistelrode steeds belangrijker geworden. Hierdoor heeft Heesch zich niet alleen in oostelijke en westelijke richting ontwikkeld, maar ook in de noord-zuidrichting. Door de ligging van de A59 ten noorden van het dorp is Heesch vooral aan de zuidkant van de oude verbindingssas 's-Hertogenbosch – Grave gegroeid.

Voorliggende ontwikkeling maakt onderdeel uit van het woongebied 'De Hoef 2' dat aansluit op het woongebied 'De Hoef 1', die de oostelijke begrenzing vormde van de kern Heesch. Woongebied 'De Hoef' heeft een eigen karakter. Het is een ruim opgezet woongebied met veel vrije sectorwoningen, voor een belangrijk deel vrijstaand op grote kavels. Centraal in het gebied ligt het 'Langven', een omvangrijke groenvoorziening met een langgerekte vijver. De oostzijde van het gebied is relatief dun bebouwd, voor een deel vanwege enkele zeer grote kavels met een enkele woning en voor een deel door de aanwezigheid van het tennispark 'De Hoef'.

Het woongebied ligt ingeklemd in de oksel van de Graafsebaan en de Nistelrodeseweg, twee belangrijke ontsluitingswegen voor Heesch. Na de ingebruikname van de A50 als verbinding tussen Oss en Eindhoven is de verkeersintensiteit op de Nistelrodeseweg aanzienlijk afgenomen. Deze weg is momenteel de verbindingroute tussen Oss en Nistelrode via Heesch. De Graafsebaan is de belangrijkste oostelijke ontsluitingsweg voor Heesch. Daarnaast is het tevens een belangrijke ontsluitingsroute voor Oss-zuid in zuidoostelijke richting. Niet ver ten oosten van het plangebied ligt het natuurgebied Hooge Vorssel, onderdeel van het grotere natuurgebied De Maashorst. Dit 4000 hectare grote gebied met een afwisselend landschap bevat bossen, heiden en woonkernen. Door het gebied lopen veel wegen, maar er zijn ook open landbouwgebieden. Geologisch gezien is de Maashorst echter één landschap. De Hooge Vorssel bestaat uit een arboretum met waterpartij, bos, heide en vennen. Verder wordt het gebied aan de zuidzijde bepaald door agrarisch gebruik en een golfterrein. Met de uitbreiding 'De Hoef 2' wordt aangesloten op deze ligging, ingeklemd tussen het bestaande woongebied 'De Hoef 1' en de ligging nabij een natuurgebied. Het onderhavige deel van de uitbreiding, fase 3B, is de meest oostelijk gelegen fase van het woongebied. De invloed van het omringende landschap op de stedelijke uitbreiding is hier het grootst.

2.4 Huidig gebruik plangebied

Het onderhavig plan bestaat uit twee deelgebieden die op dit moment een verschillend gebruik en karakter kennen. Het grootste deel van het plangebied, de locatie 'De Hoef 2, fase 3B' (II) is gelegen ten zuiden van de Graafsebaan en ten oosten van de Hoefstraat. De grond behorend tot deze ontwikkeling is op dit moment braakliggend. Op deze braakliggende open ruimte is door de jaren heen spontane vegetatie tot ontwikkeling gekomen ("ruigtevelden").



Huidige staat van de gronden behorende tot 'De Hoef 2, fase 3B'

De gronden voor de toekomstige bouwpercelen gesitueerd aan de hoek Kampstraat – Hoefstraat (I) zijn op dit moment in gebruik voor agrarische doeleinden. Aan de Hoefstraat – Graafsebaan is op dit moment één vrijstaande woning gesitueerd.



*Huidige staat van de gronden behorende tot de herverkaveling van de gronden aan de Kampstraat – Hoefstraat. Plangebied gezien vanaf de Graafsebaan.
Bron: google maps streetview*

3 PROJECTPROFIEL

3.1 Inleiding

De twee wijzigingen die mogelijk gemaakt worden in onderhavig bestemmingsplan, maken onderdeel uit van het grotere woongebied 'De Hoef 2'. In dit hoofdstuk wordt de planopzet van voorliggende ontwikkelingen uiteengezet, inclusief de diverse stedenbouwkundige structuren die het plangebied kenmerken. Eveneens wordt in dit hoofdstuk nader ingegaan op het aspect verkeer en parkeren.

3.2 Planopzet 'De Hoef 2, fase 3B'

Uitgangspunt voor de ontwikkeling van het woongebied 'De Hoef 2' is het realiseren van een aantrekkelijk en gedifferentieerd woongebied, dat aansluit bij de woningbehoefte van de gemeente Bernheze en in het bijzonder van de kern Heesch. Na de realisatie van 'De Hoef 2, fase 1 en fase 2' is dit eveneens het uitgangspunt voor fase 3 van het woongebied. In fase 1 en 2 zijn in totaal ruim 350 woningen gebouwd. Het overgrote deel van deze woningen is grondgebonden, 35 woningen zijn van het woningtype gestapeld en 8 woningen zijn gerealiseerd als standplaats voor woonwagens. In fase 3 zullen circa 125 grondgebonden woningen ontwikkeld worden. Het plangebied voor dit bestemmingsplan maakt 43 directe bouwtitels mogelijk in fase 3B inclusief de herverkaveling van de percelen aan de Kampstraat – Hoefstraat.



Vogelvluchtperspectief van het woongebied, waarbij het plangebied van voorliggend bestemmingsplan de witte gebouwen in het noorden van deze afbeelding betreft.

Bron: dehoef2.nl

3.3 Stedenbouwkundige structuur

Verkeersstructuur

Voor het hele woongebied 'De Hoef 2' geldt een maximale snelheid van 30 km/uur. De wijk heeft twee hoofdontsluitingen die op reeds gerealiseerd zijn: één vanaf de Nistelrodeseweg en één vanaf de Graafsebaan. De routes zijn doorheen de wijk niet rechtstreeks met elkaar verbonden om sluipverkeer te voorkomen. Onderdeel II van onderliggend bestemmingsplan, fase 3B, benadert men vanaf de Graafsebaan. De hoofdontsluitingsweg loopt in noord-zuid richting via de Elzenseloop, langs de bestaande vijver en doorkruist de houtwallen die gesitueerd zijn ten zuiden van het plangebied. In het overige deel van het plangebied zijn typische woonstraten voorzien met eveneens een maximale snelheid van 30 km/uur. Binnen de wijk zijn daarnaast enkele routes voorzien specifiek voor het langzaam verkeer.

Groenstructuur

Uitgangspunt van de groenstructuur is het gebruik van de bestaande waardevolle houtwallen die gelegen zijn in het plangebied voor 'De Hoef 2, fase 3'. De houtwallen zijn zichtbaar in het landschap aanwezig; het zijn iets verhoogde stroken met bomen en struiken. Langs de houtwallen zijn greppels voor de opvang van regenwater voorzien. Het plangebied voor fase 3B wordt zuidelijk begrensd door de houtwal Esperloop. De groenvoorzieningen zijn van ecologische betekenis, aangezien ze in verbinding staan met het buitengebied en dus niet solitair gelegen zijn te midden van het bebouwde gebied. Naast de ecologische betekenis hebben de groenvoorzieningen een recreatie- en belevingsfunctie.



Foto van een houtwal gelegen binnen het woongebied 'De Hoef 2, fase 3'

Bebouwingsstructuur

De bebouwingsstructuur is een logisch gevolg van de situering van de houtwallen en de verkeersontsluiting. Fase 3B bestaat uit grondgebonden woningen. Binnen deze ontwikkeling is het mogelijk om aaneengebouwde woningen, twee-aaneen gebouwde woningen, vrijstaande woningen en geschakelde woningen te bouwen, beschreven in de regels behorende bij dit bestemmingsplan. In voorliggend bestemmingsplan is voor de hoek Kampstraat – Hoefstraat de bouw van vrijstaande woningen voorgeschreven.

De hoofdverkeersroute staat centraal in het woongebied. De woningen die oostelijk gelegen zijn van deze route, vormen de geleidelijke overgang tussen het woongebied en het oostelijk van het plan gelegen bufferzone/bosperceel. Met fase 3 wordt beoogd een overgang te maken van het stedelijk aanzicht van fase 1 en 2 van het woongebied naar het groener buitengebied. De bouwhoogte neemt om die reden naar het oosten toe af. Bovendien wordt in het oosten meer ruimte gegeven aan de (bestaande) groenvoorzieningen.

Een belangrijk uitgangspunt van het stedenbouwkundig plan is om erfafscheidingen langs de openbare weg als onderdeel van de bebouwing te beschouwen. Erfafscheidingen langs de straten verdienen hierbij in het bijzonder aandacht. Met dit uitgangspunt wil men een wildgroei aan schuttingen voorkomen. Vooral langs de hoofdroute (Elzenseloop) is het van groot belang dat aan de voorzijde erfafscheidingen gerealiseerd worden in de vorm van muurtjes. Dit geldt vooral voor de bebouwing die het dichtst bij de Graafsebaan is gelegen. Op plaatsen waar zijtuinen naar de openbare weg gericht zijn is een voortzetting van deze muurtjes wenselijk. Waar geen muurtjes komen, dienen de voortuinen afgeschermd te worden door hagen. Bij de zijtuinen aan de wegzijde zijn groene schermen noodzakelijk. Belangrijkste kenmerken van de wijk zijn het toepassen van kappen, het beperken van de lengte van bouwblokken en kleinschalige projecten.

3.4 Kampstraat – Hoefstraat

Naast de ontwikkelingen in fase 3B van het woongebied, wordt met dit bestemmingsplan een juridisch-planologisch kader geboden voor de herverkaveling van de percelen bestemd voor 'Wonen' in de hoek Kampstraat - Hoefstraat. Voorliggend bestemmingsplan maakt op deze locatie drie bouwpercelen mogelijk. Binnen de bestemming is een bouwaanduiding op de gronden gelegen, waardoor het mogelijk is om enkel vrijstaande woningen te bouwen. Daarnaast is een maatvoering op het bouwvlak komen te liggen waardoor het maximaal aantal te bouwen woningen is vastgesteld op drie.

3.5 Verkeer en parkeren

Verkeer

De verkeersaantrekkende werking van vrijstaande, twee-aangebouwde en geschakelde woningen wordt in het vigerende bestemmingsplan aangeduid met het kengetal van 8 motorvoertuigen per etmaal. Voor aaneengebouwde woningen wordt met een kengetal van 6,9 gerekend. In eerdere berekeningen is voor het totale woongebied behorend tot fase 3 (125 woningen) het aantal motorvoertuigbewegingen

per etmaal berekend tot circa 1100 per etmaal. De ontwikkeling van fase 3B zal, berekend op basis van deze kencijfers, tot 370 motorvoertuigbewegingen per etmaal gaan leiden. Het woongebied wordt ontsloten door de gebiedsontsluitingsweg Elzenseloop, die dwars door fase 3B van het woongebied heen loopt en aansluit op de Graafsebaan. Diverse woonstraten zorgen voor de verdere ontsluiting naar bouwpercelen en de toekomstige woningen. In het gehele woongebied 'De Hoef 2' geldt een snelheidsregime van 30 km/uur.

Parkeren

Toetsingskader

In onderhavig plangebied worden circa 42 woningen gerealiseerd. In het vigerende bestemmingsplan is het totale woongebied 'De Hoef 2' getoetst aan de 'Parkeernormennota' van de gemeente Bernheze, vastgesteld in november 2011. Het plangebied voor voorliggend bestemmingsplan heeft onderdeel uitgemaakt van deze toetsing. Op 9 juli 2015 is het parkeerbeleid van de gemeente Bernheze geactualiseerd, waardoor een nieuwe toets aan het beleid plaats moet vinden.

Uitgangspunt voor de nieuwe parkeernormennota is dat elke initiatiefnemer van een bouwplan een eigen parkeeroplossing dient te realiseren op het eigen terrein. De parkeernormen van de gemeente Bernheze geven het aantal parkeerplaatsen aan behorend bij een type functie. De gestelde normen zijn minimum parkeernormen en mogen dus niet worden onderschreden. In onderstaande tabel worden de parkeernormen van de gemeente Bernheze voor de functie wonen weergegeven.

Type functie	Centrum	Binnen bebouwde kom	Buiten bebouwde kom	Eenheid
Parkeernormen wonen				
Eenpersoonswoning < 60 m ²	1,3	1,3	1,3	woning
Meerpersoonswoning > 60 m ²	1,8	2	2	woning
Serviceflat/aanleunwoning	0,6	0,6	0,6	woning
Zorgunit	0,6	0,6	0,6	woning
Kamerverhuur (zelfstandig)	0,6	0,6	0,6	slaapplaats

Beoordeling

Het plangebied is gelegen binnen de bebouwde kom van de kern Heesch, maar buiten het centrum. Aangezien alle woningen worden aangeduid als grondgebonden eengezinswoningen, dient uitgegaan te worden van de type functie 'meerpersoonswoning > 60 m²'. De parkeernorm betreft voor deze functie twee parkeerplaatsen per woning. Dit betekent dat voor de ontwikkeling van 42 woningen minimaal 84 parkeerplaatsen gerealiseerd moeten worden binnen het plangebied.

Conclusie

De totale parkeerbehoefte wordt, conform de parkeernorm, opgelost binnen het plangebied. Bij de aanvraag van de omgevingsvergunning voor het bouwen dient inzichtelijk gemaakt te worden op welke manier voldaan wordt aan de parkeernorm, zoals vastgesteld in de 'Parkeernormennota' van de gemeente Bernheze. Indien deze beleidsregels gedurende de planperiode worden gewijzigd, dient rekening te worden gehouden met deze wijziging.

4 BELEIDSKADER

4.1 Inleiding

De beleidscontext voor het plangebied wordt gevormd door landelijke, provinciale, en gemeentelijke beleidsrapportages. In dit hoofdstuk is het relevante beleid samengevat.

4.2 Rijksbeleid

4.2.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR), 2012

Toetsingskader

Op 13 maart 2012 is de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) van kracht geworden. Deze structuurvisie vormt de uitwerking van de ambities van het Rijk, op basis van haar verantwoordelijkheden, in Rijksdoelen en daarmee samenhangende nationale belangen op het gebied van een samenhangend ruimtelijk en mobiliteitsbeleid. Het Rijk heeft tot doel Nederland concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig te maken in een periode van economische conjunctuurschommelingen, klimaatverandering en toenemende regionale verschillen. Aanleiding voor het vaststellen van de visie is de constatering dat het voorheen geldende ruimtelijke Rijksbeleid onvoldoende bijdroeg aan het behalen van deze doelen, onder meer door het veroorzaken van bestuurlijke drukte, ingewikkelde regelgeving en een te sectorale blik op vraagstukken. Om dit te keren brengt het Rijk de ruimtelijke ordening zo dicht mogelijk bij diegene die het aangaat en laat het meer over aan gemeenten en provincies.

Het Rijk onderscheidt thans nog dertien nationale belangen; uitsluitend op basis van deze belangen intervenueert het Rijk in de ruimtelijke ordening. Een groot deel van deze belangen leidt tot het reserveren van ruimte voor functies. Dit betreft dan bijvoorbeeld het reserveren van ruimte voor waterberging, militaire activiteiten en de uitbreiding van het hoofdwegennet. Deze belangen zijn vastgelegd in het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) en de Regeling algemene regels ruimtelijke ordening (Rarro). Eén van de belangen die niet leidt tot een ruimtereservering is het belang van een 'zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke en infrastructurele besluiten'. In het kader van dit belang heeft het Rijk besloten om, ten behoeve van het verminderen van de bestuurlijke drukte en het neerleggen van verantwoordelijkheden bij decentrale overheden, de verstedelijkingsstrategie te wijzigen. Dit houdt in dat het bundelingsbeleid, verdichtingsbeleid, locatiebeleid voor bedrijven en voorzieningen, beleid voor basiskwaliteit, stedelijke netwerken, nationale landschappen en rijksbufferzones is afgeschaft en dat daar slechts één beleidslijn voor terug komt: de 'ladder voor duurzame verstedelijking'. Deze 'ladder' heeft tot doel het principe van vraaggericht programmeren en het principe van zorgvuldig ruimtegebruik bindend

voor te schrijven bij de afwegingen van gemeenten en provincies. Dit belang is als procesvereiste vastgelegd in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro).

Grondgedachte van de 'ladder' is dat een activiteit op meerdere locaties zou kunnen plaatsvinden en dat vervolgens de planologisch meest juiste locatie gekozen moet worden. Dat gaat uit van de activiteit. Hiermee wordt beoogd om de voorheen bestaande praktijk, waarbij in veel gevallen een bestemming wordt gezocht voor een bepaalde locatie (bv. herbestemmen van een voormalige vuilstortplaats), om te vormen.

Beoordeling

Onderhavige ontwikkeling betreft het juridisch-planologisch mogelijk maken van de stedelijke uitbreiding 'De Hoef 2, fase 3B', alsmede een herverkaveling van een aantal percelen binnen de bestemming 'Wonen'. De ontwikkelingen zijn als relatief kleinschalig aan te merken; geen van de onderwerpen uit de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte is van directe invloed op het planvoornemen.

Conclusie

Geconcludeerd kan worden dat onderhavige ontwikkeling niet in strijd is met het beleid van het Rijk, neergeschreven in de SVIR.

4.2.2 Besluit en ministeriële regeling algemene regels ruimtelijke ordening (Barro, Rarro), 2012

Toetsingskader

Het Rijk heeft in de hiervoor genoemde SVIR vastgesteld dat voor een beperkt aantal onderwerpen de bevoegdheid om algemene regels te stellen zou moeten worden ingezet. De SVIR bepaalt welke kaderstellende uitspraken zodanig zijn geformuleerd dat deze bedoeld zijn om beperkingen te stellen aan de ruimtelijke besluitvormingsmogelijkheden op provinciaal en gemeentelijk niveau. Ten aanzien daarvan is een borging door middel van normstelling, gebaseerd op de Wet ruimtelijke ordening, gewenst. Die uitspraken onderscheiden zich in die zin dat van de provincies en de gemeenten wordt gevraagd om de inhoud daarvan te laten doorwerken in de ruimtelijke besluitvorming. Zij zijn dus concreet normstellend bedoeld en worden geacht direct of indirect door te werken tot op het niveau van de lokale besluitvorming, zoals de vaststelling van bestemmings- en wijzigingsplannen.

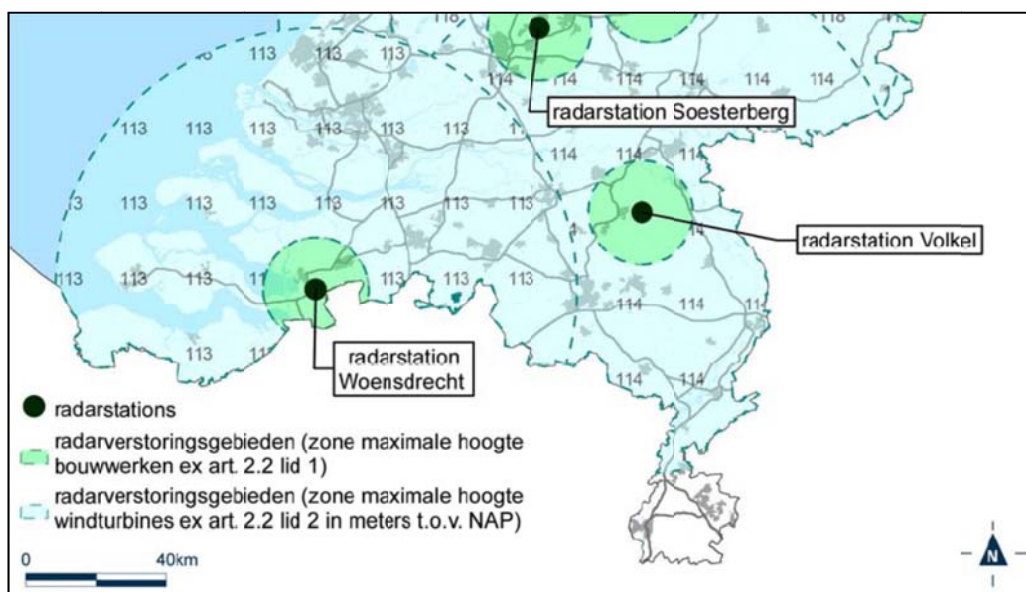
Het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) bevestigt in juridische zin die kaderstellende uitspraken. Op 30 december 2011 is het Barro in werking getreden met daarin een regeling voor een beperkt aantal onderwerpen. Op 1 oktober 2012 is het besluit aangevuld met regels voor de andere beleidskaders uit de SVIR en tevens uit het Nationaal Waterplan en het Derde Structuurschema Elektriciteitsvoorziening. Door de nationale belangen vooraf in bestemmingsplannen te borgen, wordt met het Barro bijgedragen aan versnelling van de besluitvorming bij ruimtelijke ontwikkelingen en vermindering van de bestuurlijke drukte. Een aantal onderwerpen is geregeld in de bij het Barro behorende Regeling algemene regels ruimtelijke ordening (Rarro).

Beoordeling

Onderhavig plangebied is gelegen in een obstakelbeheersgebied van de vliegbasis Volkel. In artikel 2.6.4 van het Barro wordt gesteld dat de maximaal toelaatbare hoogte van objecten in, op of boven de grond in een obstakelbeheersgebied in overeenstemming moet zijn met artikel 16 van het Besluit militaire luchthavens. In dit betreffende artikel wordt verwezen naar het NATO Standardization Agreement nr. 3759.

Het plangebied is gelegen in het radarverstoringgebied van de vliegbasis Volkel. Dit houdt in 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 radarverstoringgebied dient voor ieder obstakel, hoger dan 65 m +NAP, te worden berekend of er verstoring van de radar optreedt.

Binnen het plangebied van onderhavig bestemmingsplan worden geen objecten gerealiseerd met een hoogte van 65 m +NAP. Het radarverstoringgebied van de vliegbasis Volkel wordt door het plan derhalve niet belemmerd.



Uitsnede Bijlage 8.4 bij de Regeling algemene regels ruimtelijke ordening.

Bron: Staatscourant 2012, nr. 18324, 7 september 2012

Conclusie

Geconcludeerd kan worden dat onderhavige ontwikkelingen passend zijn binnen de regels zoals gesteld in het Barro en de Rarro.

4.2.3 Ladder voor duurzame verstedelijking (art. 3.1.6 lid 2 Bro), 2012

Toetsingskader

Met de inwerkingtreding op 1 oktober 2012 van art. 3.1.6 lid 2 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) – de 'ladder voor duurzame verstedelijking' – geldt voor alle juridisch verbindende ruimtelijke plannen van decentrale overheden die (planologisch)

nieuwe stedelijke ontwikkelingen mogelijk maken een bijzonder procesvereiste. Dit procesvereiste is gebaseerd op één van de nationale belangen als opgenomen in de SVIR, opgesteld door het Rijk. Dit nationale belang houdt in dat, ten behoeve van een goed systeem van ruimtelijke ordening, een zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij ruimtelijke besluiten plaats dient te vinden. Deze zorgvuldige afweging heeft tot doel om, vanuit een oogpunt van zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik, planologisch ongewenste versnippering en een onaanvaardbare leegstand te voorkomen. Het Rijk heeft er voor gekozen om, gedeeltelijk gebaseerd op de al langer geldende SER-ladder uit 1999, het procesvereiste vorm te geven als een determinerend-cumulatief werkende motivatieverplichting. De motivatieverplichting voor ruimtelijke besluiten, welke geldt voor de maximale planologische mogelijkheden inclusief flexibiliteitsinstrumenten (waarbij planologische saldering niet per definitie is toegestaan), bestaat uit drie eisen (treden):

- a. er wordt beschreven dat de voorgenomen stedelijke ontwikkeling voorziet in een actuele regionale behoefte;
- b. indien uit de beschrijving, bedoeld in onderdeel a, blijkt dat sprake is van een actuele regionale behoefte, wordt beschreven in hoeverre in die behoefte binnen het bestaand stedelijk gebied van de betreffende regio kan worden voorzien door benutting van beschikbare gronden door herstructurering, transformatie of anderszins, en;
- c. indien uit de beschrijving, bedoeld in onderdeel b, blijkt dat de stedelijke ontwikkeling niet binnen het bestaand stedelijk gebied van de betreffende regio kan plaatsvinden, wordt beschreven in hoeverre wordt voorzien in die behoefte op locaties die, gebruikmakend van verschillende middelen van vervoer, passend ontsloten zijn of als zodanig worden ontwikkeld.

Beoordeling

De ontwikkelingen binnen voorliggend bestemmingsplan maken onderdeel uit van het grotere woongebied 'De Hoef 2'. Fase 3B is de laatste te ontwikkelen fase van het totale woongebied. De recente verkaveling maakt, inclusief de herverkaveling aan de Kampstraat – Hoefstraat, 42 woningen mogelijk in het plangebied. Alle gronden binnen het plangebied zijn in eigendom van de gemeente. Een aantal bouwblokken worden ontwikkeld door een projectontwikkelaar, de overige bouwblokken worden door de gemeente ontwikkeld.

Het plangebied voor onderhavige ontwikkeling is vanuit het provinciaal beleid gelegen binnen het bestaand stedelijk gebied. Binnen deze structuur is de ontwikkeling van woningbouw mogelijk. Nu vraag ontstaat vanuit ontwikkelaars naar de gronden gelegen binnen fase 3B heeft de gemeente een bestemmingswijziging voor ogen om op deze gronden directe bouwtitels mogelijk te maken. Deze ontwikkeling was reeds mogelijk middels de uitwerkingsbevoegdheid. Met deze bestemmingsplanwijziging wordt dus niet voorzien in een nieuwe individuele stedelijke ontwikkeling.

Uit zowel provinciaal en gemeentelijk beleid blijkt dat er behoefte is aan woningen in de gemeente Bernheze. De gemeente Bernheze is dan ook aangewezen als een gemeente waar de bovenlokale behoefte aan verstedelijking in opgevangen dient te worden. In de periode 2015-2020 wordt in het gemeentelijk beleid de bouw van 120 woningen per jaar in de gemeente Bernheze voorgeschreven. De provinciale

woningbehoefteraming (2014) beschrijft zelfs een productie van 180 woningen per jaar in de gemeente Bernheze in de periode 2014-2024. De kern Heesch, waar voorliggend plangebied gesitueerd is, dient 45% van het woningbouwprogramma voor de totale gemeente te realiseren.

De woningen binnen fase 3B van het woongebied 'De Hoef 2' zijn in het 'Masterplan Wonen' van de gemeente Bernheze opgenomen als harde plancapaciteit. De gemeente streeft echter naar het afstemmen van de woningbouw op de actuele vraag van de markt, in plaats van uit te gaan van de woningbehoefteprognoses die beschreven zijn in zowel provinciaal als gemeentelijk beleid. De flexibele regeling in het vigerend bestemmingsplan voor de bestemming 'Wonen – Uit te werken' maakt het mogelijk om in te spelen op de actuele vraag naar woningen vanuit de markt. Vooruitziend op de toekomst en de bijbehorende wens voor woningbouw op deze locatie, is hier reeds een uit te werken woonbestemming voor opgenomen.

De woningbehoefte die bestaat in de kern Heesch, neergeschreven in diverse woningbehoefteprognoses en beleidsdocumenten en de vraag vanuit de markt naar ontwikkelingsruimte binnen fase 3B zorgt voor een actuele regionale behoefte aan woningen binnen de gemeente Bernheze.

Conclusie

Met het planvoornemen wordt voldaan aan de 'ladder duurzame verstedelijking'.

4.3 Provinciaal beleid

4.3.1 Structuurvisie ruimtelijke ordening – partiële herziening 2014

Toetsingskader

De Structuurvisie Ruimtelijke Ordening (SVRO) is vastgesteld door Provinciale Staten op 1 oktober 2010 en geeft de hoofdlijnen van het provinciaal ruimtelijk beleid tot 2025 (met een doorkijk naar 2040) weer. Belangrijke beleidslijnen in de SVRO zijn het principe van concentratie van verstedelijking, zorgvuldig ruimtegebruik, verantwoord omgaan met de natuurlijke basis en het streven naar robuuste en aaneengeschakelde natuurgebieden. Sinds de vaststelling in 2010 hebben Provinciale Staten diverse besluiten genomen die een verandering brengen in de provinciale rol en sturing, of van provinciaal beleid. Deze besluiten zijn vertaald in de partiële herziening van de structuurvisie in 2014. Op onder andere de volgende onderdelen vindt bijsturing van het beleid plaats: transitie van stad en platteland, intrekken reconstructie- en gebiedsplannen, groenbeleid, samenhangend beleid voor de ondergrond en de transitie naar een zorgvuldige veehouderij. De, ongewijzigde, provinciale sturingsfilosofie is gebaseerd op vijf rollen: ontwikkelen, ordenen, beschermen, regionaal samenwerken en stimuleren. Twee rollen zijn met name van belang voor onderhavig plan: de ordenende en de beschermende rol.

De ordenende rol gaat uit van het behartigen van ruimtelijke belangen en keuzes. Deze zijn geordend in vier ruimtelijke structuren. De structuren geven een hoofdkoers aan: een ruimtelijk ontwikkelingsperspectief voor een combinatie van functies. Maar ook waar functies worden uitgesloten of welke randvoorwaarden de provincie aan functies stelt. Binnen de structuren is ruimte voor regionaal maatwerk. De vier onderscheidende structuren zijn:

1. de groenblauwe structuur: gebieden waar natuur- en waterfuncties behouden en ontwikkeld worden;
2. de agrarische structuur: een breed georiënteerde plattelandseconomie, waar landbouw een belangrijke drager is en waar de landbouwfunctie goed is afgestemd op de omgeving;
3. de stedelijke structuur: alle grote locaties voor wonen, werken en voorzieningen zoals steden, dorpen en bedrijventerreinen, waar de nadruk ligt op concentratie, zorgvuldig ruimtegebruik, ruimtelijke kwaliteit, verknoping aan infrastructuur en versterking van kennisinnovatieve economie;
4. infrastructuur: samenhangend netwerk van wegen, spoorlijnen, vaarwegen, luchthavens en buisleidingen waarbij de nadruk ligt op betere verknoping, bevorderen bereikbaarheid, aandacht voor landschap en goede verdeling over verschillende netwerken.

Het uitgangspunt van de beschermende rol is zorgvuldig ruimtegebruik. Bij ruimtelijke afwegingen betekent dit dat eerst gekeken wordt naar mogelijkheden voor intensivering of hergebruik op of binnen bestaand bebouwd gebied. De provincie wil nieuw ruimtebeslag zoveel mogelijk voorkomen. Bij ontwikkelingen buiten bestaand bebouwd gebied wil de provincie dat de initiatiefnemer zorgt voor een investering in het landschap om daarmee het verlies aan omgevingskwaliteit te beperken.

Beoordeling

Het dorp Heesch is gelegen ten zuiden van de middelgrote stad Oss. Het dorp is gesitueerd op de zogenoemde 'Naad van Brabant'; de grens tussen het zandlandschap in het zuiden van de provincie en het klei- en veenlandschap in het noorden van de provincie. Veel nederzettingen in Brabant zijn, vanwege de (combinatie van) economische mogelijkheden die beide landschappen boden, op deze overgang ontstaan. Door de langgerektetheid van deze 'naad' heeft de verstedelijking van Noord-Brabant verspreid over de provincie plaatsgevonden. Vervolgens heeft in het ruimtelijk beleid suburbane verstedelijking voor de opvang van migratie centraal gestaan, met ruimte daarbuiten voor de opvang van de eigen behoefte in de kernen. Het stedelijk patroon bestaat hierdoor uit een 'kralensnoer van steden' op de overgang van zand naar klei en enkele overige stedelijke concentraties op het zand (Eindhoven – Helmond, Tilburg en Uden – Veghel). In de 'kralensnoer van steden' wordt de bovenlokale groei van de verstedelijking opgevangen. Deze verstedelijkingsstrategie heeft als voordeel dat in deze kernen eveneens een hoog voorzieningenniveau in stand kan worden gehouden. De kernen die zijn aangewezen voor bovenlokale stedelijke groei worden aangeduid als 'stedelijke concentratiegebieden'.

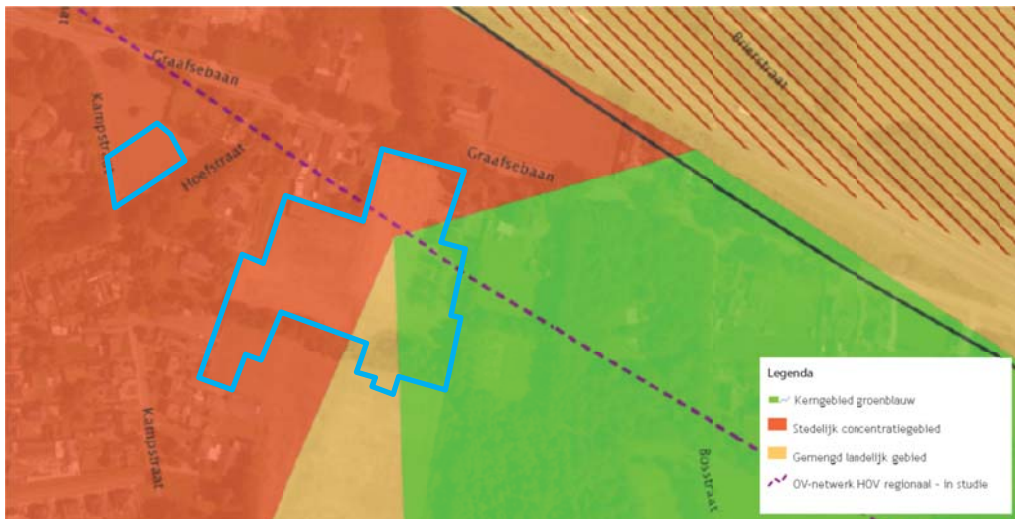
Heesch is aangegeven als een stedelijk concentratiegebied, waar de bovenlokale groei van verstedelijking kan worden opgevangen. De Hoef 2 voorziet in een

aanzienlijk deel van de woningen om de groei van de verstedelijking op te kunnen vangen. In het onderhavige plan wordt voorzien in een bestemmingsplanherziening voor fase 3B van het woongebied De Hoef 2, waar nu al de bestemming 'Woongebied – Uit te Werken' op is gelegen. Daarnaast voorziet het voorliggende bestemmingsplan binnen de bestemming 'Wonen' in het herverkavelen van twee kavels tot drie nabij de kruising Kampstraat – Hoefstraat.

Het plangebied is gelegen in verschillende onderdelen van de Structurenkaart behorende bij de Structuurvisie ruimtelijke ordening. Het grootste gedeelte van het plangebied is gelegen binnen de aanduiding 'stedelijk concentratiegebied', zoals hiervoor omschreven. Het stedelijk concentratiegebied dient voor het opvangen van de bovenlokale verstedelijkingsbehoefte. Regionaal moeten afspraken gemaakt worden over de verdeling van verstedelijking over de diverse gemeenten. Het planvoornemen is, gezien de verstedelijkingsopgave, passend binnen de aanduiding 'stedelijk concentratiegebied'.

Het uiterste oosten van het plangebied is gelegen tegen een bosrijk gebied aan, dat op de Structurenkaart aangegeven is als 'kernegebied groenblauw'. Binnen voorliggend plangebied is geen bos aanwezig. Uit de toelichting van het vigerend bestemmingsplan blijkt dat dit nabijgelegen bos hoge natuurwaarden bezit, voornamelijk door het relatief hoge aantal soorten dat in het bosrijke gebied leeft. De nieuwe woningen die mogelijk gemaakt worden middels voorliggend bestemmingsplan dienen op voldoende afstand gerealiseerd te worden om aantasting van de natuurwaarden te voorkomen. Het is van belang om de bospercelen te isoleren en schadelijke invloeden vanuit de nieuwe wijk te bufferen. Het aspect flora en fauna zal nader getoetst worden in hoofdstuk 5.

In het zuidoosten van het plangebied is de structuur gemengd landelijk gebied gelegen. De provincie Noord-Brabant beschouwt het gemengd landelijk gebied als een gebied waarbinnen een menging van functies kan ontstaan, ten behoeve van een gemengde plattelandseconomie. De mate van menging varieert van gebied tot gebied. Rondom steden, dorpen en natuur is er in de meeste gevallen vaak al sprake van een gemengde plattelandseconomie. Het planvoornemen is maar voor een klein gedeelte gelegen binnen het bestaand stedelijk gebied, en wel aan de rand van het stedelijk concentratiegebied. Gezien de verstedelijkingsopgave van het dorp Heesch is het realiseren van woningen in dit plangebied passend binnen de gewenste visie van de provincie Noord-Brabant.



Uitsnede van de Structurenkaart behorende bij de Structuurvisie ruimtelijke ordening van de provincie Noord-Brabant. Binnen de blauwe contour is het plangebied gelegen.

Bron: ruimtelijkeplannen.nl, 2015

Conclusie

Het planvoornemen is passend binnen het provinciaal beleid in de Structuurvisie ruimtelijke ordening van de provincie Noord-Brabant.

4.3.2 Verordening ruimte 2014

Inleiding

In de SVRO zijn de hoofdlijnen van het provinciale beleid voor de komende periode aangegeven. Daarin is voor de doelen en ambities die bereikt moeten worden per onderwerp aangegeven welke instrumenten de provincie wil inzetten. In een aantal gevallen is gekozen voor het instrument 'planologische verordening', bekend als Verordening ruimte. Op 7 februari 2014 is de Verordening ruimte 2014 vastgesteld door Provinciale Staten. Deze stelt regels aan onder meer de bundeling van stedelijke ontwikkeling, natuurontwikkeling, de ontwikkeling van intensieve veehouderijen, waterberging, cultuurhistorie en het agrarisch gebied. De geactualiseerde Verordening ruimte 2014 is in werking getreden op 15 juli 2015.

De Verordening ruimte 2014 is opgebouwd volgens het principe van een bestemmingsplan. Dit houdt in dat er zowel 'gebiedsgerichte regels' zijn gesteld als 'algemene regels'. Bij de gebiedsgerichte regels is vervolgens een onderscheid gemaakt naar 'structuren' (basisregels) en 'aanduidingen' (aanvullende of afwijkende regels ten opzichte van de basisregels of andere aanduidingen). Tenslotte zijn er ook een aantal 'procedurele bepalingen'. Aan de hand van deze systematiek wordt onderstaand het plan voor de voorgenomen ontwikkeling getoetst aan de relevante onderdelen uit de Verordening ruimte 2014.

Beoordeling

Het plangebied is gelegen binnen diverse structuren en aanduidingen op de integrale plankaart behorende bij de Verordening ruimte van de provincie Noord-Brabant. In de

volgende paragrafen worden de diverse structuren en aanduidingen uit de Verordening ruimte nader toegelicht.

Hoofdstuk 3 'Structuren'

Artikel 4 Verordening ruimte 2014 'Bestaand stedelijk gebied'

Het grootste gedeelte van het plangebied is gelegen binnen de structuur 'bestaand stedelijk gebied' in het stedelijk concentratiegebied. Het beleid van de provincie is er al decennia lang op gericht om stedelijke ontwikkeling te bundelen in stedelijke concentratiegebieden. Het doel van dit beleid is om voldoende draagvlak te creëren voor steden als economische en culturele motor en om het dichtslibben van het landelijk gebied tegen te gaan. Op provinciale schaal betekent dit dat het merendeel van de woningbouw, de bedrijventerreinen, voorzieningen en bijbehorende infrastructuur zich moet vestigen in of aansluitend op de stedelijke concentratiegebieden.

Hoofddregel van het beleid is dat stedelijke ontwikkeling binnen het bestaand stedelijk gebied plaatsvindt. In het geval dat het niet mogelijk is om binnen bestaand stedelijk gebied te voorzien in de behoefte aan een stedelijke ontwikkeling, zijn er specifieke aanduidingen in deze verordening opgenomen. Binnen de aanduidingen zoekgebied stedelijke ontwikkeling en integratie stad-land is stedelijke ontwikkeling – onder voorwaarden – afweegbaar. Voorliggend planvoornemen is gelegen binnen de aanduiding integratie stad-land. De provincie ziet de stedelijke concentratiegebieden en de daarbij behorende zoekgebieden als ruimtelijk samenhangende gebieden die mogelijkheden bieden om verder te verstedelijken.

Artikel 7 Verordening ruimte 2014 'Gemengd landelijk gebied'

Het overige gedeelte van het plangebied dat niet is gelegen binnen het bestaand stedelijk gebied, is gelegen binnen de structuur 'gemengd landelijk gebied'. Op deze structuur is de aanduiding integratie stad-land gelegen.

Hoofdstuk 4 'Aanduidingen'

Artikel 9 Verordening ruimte 2014 'Integratie stad – land'

Onder specifieke voorwaarden is een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk binnen gebieden aangeduid als integratie stad-land, dat staat voor gebieden met bijzondere landschappelijke kwaliteiten. In deze gebieden kunnen verstedelijkingsopgave opgevangen worden in samenhang met groene en blauwe landschapsontwikkeling. Artikel 9.1 van de Verordening ruimte stelt dat een bestemmingsplan dat voorziet in een stedelijke ontwikkeling binnen de aanduiding integratie stad – land, moet aansluiten bij het bestaand stedelijk gebied of plaatsvindt in een nieuw cluster van stedelijke bebouwing. Voorliggend plan maakt onderdeel uit van een groter woninggebied genaamd De Hoef 2, dat voor het grootste gedeelte is gelegen binnen de aanduiding bestaand stedelijk gebied. Het sluit hier dus direct op aan.

Bij de stedenbouwkundige en landschappelijke inrichting van de stedelijke ontwikkeling dient rekening te worden gehouden met de aanwezige ruimtelijke kwaliteiten en structuren in het gebied zelf en in de naaste omgeving, waaronder

mede begrepen de ontwikkeling van een groene geleding ten behoeve van ecologische en landschappelijke verbindingen, door deze in de planontwikkeling te betrekken. Betreffende voorliggende ontwikkeling wordt het plangebied in het zuiden begrenst door houtwallen met ecologische waarde. De planontwikkeling heeft zich volledig gebaseerd op de natuurlijke elementen met waarde die reeds al aanwezig waren in het plangebied.

Als laatste dient in het bestemmingsplan verzekerd te zijn dat de beoogde stedelijke ontwikkeling in omvang en ruimtelijke kwaliteit evenredig is met de beoogde groene en blauwe landschapsontwikkeling. Binnen fase 3B zijn diverse natuurlijke elementen aanwezig die een plaats hebben gekregen binnen het stedenbouwkundig plan en dus behouden blijven om de ecologische waarden van dit element. De verkavelingen zijn bovendien ruim opgezet, waarbij voldoende ruimte blijft bestaan voor de landschappelijke ontwikkeling van de groene en blauwe structuren in het plangebied.

Hoofdstuk 2 Verordening ruimte 'Algemene regels'

Artikel 3.1 Zorgplicht voor ruimtelijke kwaliteit

Een ruimtelijk plan dat voorziet in een ruimtelijke ontwikkeling buiten bestaand stedelijk gebied moet bijdragen aan de zorg voor het behoud en de bevordering van de ruimtelijke kwaliteit van het daarbij betrokken gebied en de naaste omgeving, in het bijzonder aan het principe van zorgvuldig ruimtegebruik. Het gaat hier om de volgende vier aspecten:

a. toepassing van het principe van zorgvuldig ruimtegebruik;

Het provinciaal beleid is al jaren gericht op het bundelen van de verstedelijking en het streven naar zorgvuldig ruimtegebruik. De provincie wil daarmee de groei en de spreiding van het stedelijk ruimtebeslag afremmen en de huidige omvang van het landelijk gebied zoveel mogelijk behouden. Op basis van art. 3.1 Vr 2014 dient een bestemmingsplan dat voorziet in een ruimtelijke ontwikkeling buiten bestaand stedelijk gebied bij te dragen aan de zorg voor het behoud en de bevordering van de ruimtelijke kwaliteit van het daarbij betrokken gebied en de naaste omgeving, in het bijzonder aan het principe van zorgvuldig ruimtegebruik. Uitbreiding van het op grond van het geldende bestemmingsplan toegestane ruimtebeslag is slechts toegestaan mits de financiële, juridische of feitelijke mogelijkheden ontbreken om de beoogde ruimtelijke ontwikkeling binnen dat toegestane ruimtebeslag te doen plaatsvinden. Daarnaast wordt de 'ladder voor duurzame verstedelijking' als vastgelegd in art. 3.1.6 lid 2 Bro van overeenkomstige toepassing verklaard.

b. gevolgen ontwikkeling voor het plangebied en omgeving;

In het bestemmingsplan dient rekening te worden gehouden met de gevolgen van de beoogde ruimtelijke ontwikkeling voor de in het plan begrepen gronden en de naaste omgeving, in het bijzonder wat betreft de bodemkwaliteit, de waterhuishouding, de in de grond aanwezige of te verwachten monumenten, de cultuurhistorische waarden, de ecologische waarden, de aardkundige waarden en de landschappelijke waarden alsmede de op grond van deze verordening toegelaten ruimtelijke ontwikkelingsmogelijkheden.

- c. passendheid omvang beoogde bebouwing in de omgeving;
De omvang van de beoogde ruimtelijke ontwikkeling, in het bijzonder wat betreft de omvang van de beoogde bebouwing, dient te passen in de omgeving.
- d. afwikkeling van personen en goederenvervoer;
Een op de beoogde ruimtelijke ontwikkeling afgestemde afwikkeling van het personen- en goederenvervoer, waaronder een goede aansluiting op de aanwezige infrastructuur van weg, water of spoor, waaronder ook openbaar vervoer, dient te zijn verzekerd.

Bij toetsing aan de vier aspecten van de zorgplicht voor ruimtelijke kwaliteit kan het volgende worden gesteld:

- a. toepassing van het principe van zorgvuldig ruimtegebruik;
Het principe van zorgvuldig ruimtegebruik is van Rijksweg vastgelegd in de 'ladder voor duurzame verstedelijking'; het beleid van de provincie Noord-Brabant hieromtrent is overeenkomstig de 'ladder voor duurzame verstedelijking'. Zo komt de bepaling 'toename van het ruimtebeslag is slechts toegestaan indien financiële, juridische of feitelijke mogelijkheden om de beoogde ruimtelijke ontwikkeling binnen dat toegestane ruimtebeslag te doen plaatsvinden' overeen met de tweede trede van de 'ladder', welke handelt over de 'benutting van beschikbare gronden binnen bestaand stedelijk gebied', alvorens buiten het bestaand stedelijke gebied een nieuwe stedelijke ontwikkeling plaats kan vinden. Aan de 'ladder voor duurzame verstedelijking' is in paragraaf 4.2.3 van dit bestemmingsplan getoetst.
- b. gevolgen ontwikkeling voor het plangebied en omgeving;
Toetsing van het planvoornemen aan de fysieke milieuwaarden en de historische kwaliteit van het plangebied en de (directe) omgeving vindt plaats in hoofdstuk 5 van dit bestemmingsplan.
- c. passendheid omvang beoogde bebouwing in de omgeving;
Voorliggend plangebied maakt onderdeel uit van het grotere woongebied De Hoef 2. De beoogde bebouwing binnen fase 3B en de herverkaveling van de percelen Kampstraat – Hoefstraat is passend binnen het integrale stedenbouwkundig plan van de totale planontwikkeling. Het sluit aan op de nieuwbouw die reeds ontwikkeld is. De dorpse verweving van rood naar groen is zeer wenselijk vanuit landschappelijk oogpunt, waardoor voorliggend planvoornemen ook past binnen de landschappelijke omgeving van het plangebied.
- d. afwikkeling van personen en goederenvervoer.
Vanaf de Graafsebaan is een nieuwe weg, genaamd de Elzenseloop, aangelegd richting het zuiden van het woongebied De Hoef 2. Deze weg vangt het verkeer op dat het woongebied in of uit wil rijden. Diverse woonstraten begeleiden het verkeer vanaf de Elzenseloop naar de diverse kavels. Het plangebied wordt goed ontsloten, gezien nabij de locatie de snelwegen A50 en A59 zijn gelegen. Dit zorgt voor een goede ontsluiting van het plangebied op het regionale en nationale wegennet.



Uitsnede van de integrale kaart behorende bij de structuurvisie ruimte van de provincie Noord-Brabant. Binnen de rode contour is het plangebied voor onderliggend bestemmingsplan gelegen. Bron: ruimtelijkeplannen.nl, 2015

Conclusie

Geconcludeerd kan worden dat het onderhavige plan bijdraagt aan de zorgplicht voor ruimtelijke kwaliteit en hiermee passend is in het provinciale beleid.

4.4 Gemeentelijk beleid

4.4.1 Structuurvisie Bernheze, 2010

Toetsingskader

In februari 2010 heeft de gemeente de Structuurvisie Bernheze vastgesteld. In de Structuurvisie Bernheze worden twee doelen onderscheiden:

- Het Ruimtelijk Casco: in dit deel wordt vanuit een bondige analyse een visie geformuleerd op het plangebied. Het ruimtelijk casco haalt samenhangende structuren naar boven en koppelt hier strategieën aan. Dit casco vormt een afwegings- en inspiratiekader voor ruimtelijke ontwikkeling.
- Het Uitvoeringsprogramma: in dit deel worden de ruimtelijke opgaven voor de korte en middellange termijn benoemd en de meest geschikte locaties hiervoor aangewezen. Daarnaast wordt hier door de gemeente Bernheze geformuleerd welke concrete projecten en plannen op korte termijn richting uitvoering worden gebracht en hoe deze gerealiseerd gaan worden.

Beoordeling

Bernheze wil, ondanks de gunstige ligging van de kern nabij steden, de dorpse uitstraling van de gemeente behouden. De verstedelijking die plaats vindt binnen de gemeente ziet zij dan ook het liefst landschappelijk ingepast binnen de groene en blauwe structuren. Juist de landschappelijke uitstraling van de gemeente is

aantrekkelijk voor mensen om naar de gemeente te verhuizen. Uitbreidingen van de kernen hebben in het verleden voornamelijk plaatsgevonden aan de randen van de dorpen. De gemeente schrijft in de structuurvisie de wens te hebben om in de toekomst de verstedelijking meer te concentreren in grotere gebieden rondom de dorpen en eventueel op de vrijkomende plaatsen in de dorpen zelf. Kwaliteit gaat hierbij boven kwantiteit.

De gemeente heeft daarnaast de wens om diversiteit te behouden in de kernen en in de bebouwingslinten om de dorpsontwikkeling te versterken. Het afwisselende karakter van kleinschalige bedrijvigheid, agrarisch gebruik en woningbouw zorgt dat de gemeente dynamisch blijft. Er wordt ingezet op kleinschalige woningbouw en passende woningtypen om te voorkomen dat senioren en jongeren de gemeente verlaten. In stedenbouwkundige ontwerpen voor nieuwe woningbouwuitbreidingen dienen doorzichten naar het buitengebied behouden te blijven. Bovendien dient het onderliggende landschap terug te komen in het ontwerp van de nieuwe bouwlocatie. Vanuit de gemeente gaat er dan ook grote aandacht uit naar stedenbouwkundig ontwerp en beeldkwaliteit.

Het onderhavige plan voor 'De Hoef 2, fase 3B' voldoet aan het beleid zoals opgesteld in de structuurvisie. Zo wordt een relatief kleinschalige stedelijke uitbreiding gerealiseerd in een gebied aan de rand van de dorpskern Heesch, als onderdeel van een groter woongebied. Het integrale stedenbouwkundige plan is afgestemd op de groene kwaliteiten van het plangebied, zodat de kern Heesch een landelijke uitstraling blijft behouden. Op de locatie worden kwalitatief hoogwaardige woningen gebouwd en is aandacht voor materialisering en kwaliteit van de openbare ruimte. In het plan wordt rekening gehouden met de relatie van het gebied met het omringende buitengebied. De houtwal die door het plan als onderdeel van de stedenbouwkundige groene structuur kan worden gezien is een vorm van landschappelijke inpassing van het planvoornemen.

Conclusie

Het onderhavige plan past binnen de visie die de gemeente Bernheze weergeeft in de Structuurvisie Bernheze. De ruimtelijke kwaliteit en de woonkwaliteit die in de structuurvisie nagestreefd worden, worden in de plannen voor de 'De Hoef 2, fase 3B' volledig in acht genomen.

4.4.2 Wonen in Bernheze 2008-2015, 2008 (herijking Woonvisie 2005-2015)

Toetsingskader

Om tot een actueel volkshuisvestingsbeleid te komen heeft de gemeente Bernheze de visie "Wonen in Bernheze 2008-2015" opgesteld. Deze visie is een herijking van de "Woonvisie 2005-2015". Centraal in de actualisatie staat de kwaliteit van het wonen in Bernheze. Het gaat nu en in nog grotere mate in de toekomst om de kwaliteit van de woningvoorraad vanuit diverse invalshoeken, toegesneden op de woonwensen van specifieke doelgroepen enerzijds en levensloopbestendigheid anderzijds, op een duurzame, energiezuinige en veilige manier. Met het voorop stellen van kwaliteit in deze visie wordt de woningbouwproductie niet uit het oog verloren. De opgave ligt op het vlak van het up-to-date houden van de woningvoorraad met de juiste nieuwbouw.

In kwalitatieve zin heeft de gemeente Bernheze te maken met de volgende trends met betrekking tot volkshuisvesting:

- Aan de onderkant van de markt zullen lokale overheid en woningcorporaties gezamenlijk moeten investeren in (nieuwe vormen van) woonprogramma's, opdat er een aanbod van duurzame, toekomstgerichte en betaalbare huisvesting beschikbaar blijft voor sociaal-economisch minder bedeelden en kwetsbare groepen;
- een vergrijzende bevolking, waardoor er een toenemende behoefte zal zijn aan voor ouderen geschikte woningen, waarbinnen vervolgens zorg op maat geleverd kan worden;
- een tijdelijke impuls voor wat betreft de stagnerende markt van starters, waarbij de verwachting is dat deze vraag op termijn weer af zal nemen (omdat de groep van jonge, minder bemiddelde, starters af zal gaan nemen);
- de kwaliteit van de woningvoorraad zal centraal staan in de komende jaren. Er moet ook 'productie' gemaakt worden en daarvoor moet voldoende en de juiste voorraad toegevoegd worden. Deze nieuwe, maar ook de bestaande voorraad zal echter vooral ook duurzaam en toekomstgericht moeten zijn: van voldoende volume, flexibel in gebruik en energiezuinig.

Om hier kwantitatieve doelstellingen aan te koppelen is moeilijk. Beter is het op orde van grootte bandbreedtes aan te geven, die richting geven aan de ambitie, maar die tijds- en marktafhankelijk meer of minder gerealiseerd worden.

In de uitwerking en het operationeel maken van het woonbeleid zal de gemeente een gewijzigde, aangescherpte koers varen:

- gemeentelijke inhoudelijke sturing en daaruit volgende inzet van capaciteit, instrumentarium en financiën zullen met prioriteit gegeven worden aan de sociale doelstellingen van het woonbeleid ('de doelgroepen van beleid', senioren, starters, kwetsbare groepen)
- met betrekking tot dat deel van de woningmarkt dat zich richt op (middel)dure woningbouw, zal de gemeentelijke inhoudelijke sturing beperkt zijn.

Beoordeling

In de woonvisie wordt aangegeven dat er voldoende en de 'juiste' voorraad aan woningen dient te worden toegevoegd aan de woningvoorraad van de gemeente Bernheze. Wat 'juist' en 'voldoende' is veranderd, door de economische conjunctuur, voortdurend en in een steeds hoger tempo. Onderhavig plangebied, fase 3B, is in het vigerend bestemmingsplan "De Hoef 2, fase 3" opgenomen als een uit te werken bestemming, met de flexibiliteit om in te kunnen spelen op veranderde volkshuisvestelijke eisen. Nu zekerheid bestaat over de ontwikkeling van fase 3B kan de bestemming gewijzigd worden naar de bestemming 'Woongebied' om directe bouwtitels op basis van een recente stedenbouwkundige verkaveling mogelijk te maken.

Conclusie

Het onderhavige plan is passend binnen de doelen van de woonvisie van de gemeente Bernheze.

4.4.3 Masterplan Wonen, fase 2, 2011

Toetsingskader

Het woonbeleid in Bernheze is vastgelegd in de Woonvisie 2008-2015. In de woonvisie is als uitgangspunt voor de nieuwbouwproductie vastgelegd dat deze gericht is op de eigen behoefte van de gemeente. Sinds het vaststellen van de woonvisie is er onder meer onder invloed van de economische ontwikkelingen sprake van een nieuwe realiteit op de woningmarkt. Dat roept de vraag op in hoeverre de voorziene productie zowel kwantitatief als kwalitatief reëel is onder de huidige omstandigheden. In het Masterplan worden de meest kansrijke locaties en de meest kansrijke invulling daarvan in beeld gebracht. Door de aandacht te concentreren op deze projecten kan de productie zoveel mogelijk gewaarborgd worden. Dit Masterplan is daarmee niet gericht op een aanpassing van het woonbeleid, maar is een middel om de productie in de komende jaren op gang te houden.

Beoordeling

Voor de kern Heesch is, met als grondslag de gewenste omvang van het woningbouwprogramma op basis van de provinciale behoefteraming voor de gehele gemeente Bernheze, de woningbehoefte bepaald. Daarbij is een vergelijking gemaakt met het totale woningbouwprogramma voor Bernheze. Hieruit blijkt dat 45% van het gewenste gemeentelijke programma in of bij de kern Heesch dient te worden gerealiseerd. Daarbij is voor het woningbouwprogramma een onderscheid gemaakt in harde locaties, zachte locaties en onzekere locaties. Voor de eerstgenoemde locaties zijn reeds contractuele verplichtingen aangegaan. De zachte locaties zijn in beeld als woningbouwlocatie, er wordt daar gewerkt aan de plannen voor de locatie maar er zijn nog geen contracten afgesloten. Bij onzekere locaties worden door de gemeente nog geen werkzaamheden verricht. Op basis van de vergelijking is de woningbehoefte voor Heesch en het bijbehorende woningbouwprogramma bepaald. Dit is weergegeven in de onderstaande tabel.

		1-1-2010 t.m. 1-1-2015	1-1-2015 t.m. 1-1-2020	1-1-2020 t.m. 1-1-2025
Gewenste uitbreiding voorraad (prov. prognose)		390	300	235
Gewenst programma (incl overcapaciteit en sloop)		530	335	235
Feitelijk programma	harde locaties	542	360	
	zachte locaties	18	0	

Het woongebied 'De Hoef 2, fase 3' is meegenomen in het woningbouwprogramma als een 'harde locatie'. Dat wil zeggen dat deze locatie het meest kansrijk is om op korte termijn te ontwikkelen. Het opleveringsjaar dat voor De Hoef fase 3 wordt genoemd blijkt echter niet gehaald te zijn. Geschat werd de woningen uit fase 3 in 2014 op te kunnen leveren. Fase 3B ontvangt echter pas met dit nieuwe bestemmingsplan directe bouwtitels, waardoor fase 3 afgerond kan worden.

In het overzicht van de harde woningbouwlocaties is bovendien te zien dat De Hoef fase 3 een belangrijk aandeel is van het totaal aantal te bouwen woningen in de gemeente Bernheze. 'De Hoef 2, fase 3' wordt omschreven als een nieuwbouwlocatie met grondgebonden woningen van diverse prijsklassen, waaraan ook fase 3B een invulling zal geven.

Conclusie

Onderhavige locatie, fase 3B als onderdeel van fase 3, is meegenomen in de woningbouwprogrammering als 'harde locatie', waarbij het aantal woningen in belangrijke mate bijdraagt aan de regionale woningbouwtaakstelling.

4.4.4 Convenant Duurzaam bouwen, 2013

Toetsingskader

De gemeente Bernheze hecht belang aan het aspect 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 2013 heeft de gemeente daarom samen met andere gemeenten van Omgevingsdienst Brabant Noord en bijna 40 regionale marktpartijen, zoals woningcorporaties en bouw- en installatiebedrijven, het regionaal convenant duurzaam bouwen 2013-2016 ondertekend. De nadruk in dit convenant ligt op de samenwerking tussen die organisaties en op het gezamenlijk communiceren richting de woonconsument en eindgebruiker (marktontwikkeling).

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 voornaamste doelen van het Convenant Duurzaam Bouwen zijn allereerst het energiezuinig (ver)bouwen en het terugdringen van energie- en woonlasten, ten tweede het verbeteren van de levensloopbestendigheid van en in gebouwen en als laatste het bewustmaken van de eindgebruiker van de meerwaarde van duurzame gebouwen en de mogelijkheden voor het terugdringen van energielasten.

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.

Beoordeling en conclusie

Bij de aanvraag van de omgevingsvergunning voor het bouwen van woningen binnen 'De Hoef 2, fase 3B' dient aangetoond te worden dat voldaan wordt aan het Convenant Duurzaam Bouwen.

4.4.5 Welstandsnota Bernheze 2015

Toetsingskader

Op 1 oktober 2015 heeft de gemeente Bernheze de welstandsnota 'Welstandsvrij bouwen in Bernheze' vastgesteld. De aanleiding van de nieuwe welstandsnota is de wens om de regeldruk voor inwoners en bedrijven in Bernheze te verminderen. Dit

doet de gemeente door de welstandstoets voor grote delen van de gemeente af te schaffen en uitsluitend te regelen wat noodzakelijk wordt geacht. Welstandstoezicht blijft van toepassing op cultuurhistorisch waardevolle gebieden die het bijzondere karakter van Bernheze bepalen. Bovendien kunnen voor nieuwe ontwikkelingen, zoals de bouw van een woonwijk, beeldkwaliteitsplannen worden opgesteld.

Voor de welstandsvrije gebieden is er geen welstandstoets van toepassing. Ruimtelijk worden deze initiatieven alleen getoetst aan het bestemmingsplan. Bij nieuwbouw kan het beeldkwaliteitsplan worden ingezet als instrument ter bevordering van de ruimtelijke kwaliteit van een nieuwbouwwijk. De regels uit een beeldkwaliteitsplan gelden tijdens de ontwikkelfase. Een bouwaanvraag die in een gebied met een beeldkwaliteitsplan is gelegen, wordt getoetst aan de welstandscriteria uit dit beeldkwaliteitsplan. Na realisatie van de wijk worden ook deze gebieden welstandsvrij.

Het beeldkwaliteitsplan regelt het uiterlijk van de gebouwen en de openbare ruimte. Dit instrument kan worden ingezet bij nieuwe ontwikkelingen. Ondanks dat Bernheze kiest voor welstandsvrij, wil de gemeente de mogelijkheid behouden om te kunnen sturen op ruimtelijke kwaliteit bij nieuwbouwonwikkelingen. De gemeente kan met het beeldkwaliteitsplan toezien dat afspraken met bouwpartijen over de ruimtelijke kwaliteit worden nagekomen. Bij iedere nieuwbouwonwikkelingen beslist de raad of er welstandscriteria moeten gelden door wel of geen beeldkwaliteitsplan vast te stellen.

Beoordeling

In bijlage 1 van de Welstandsnota 2015 van de gemeente Bernheze is de Welstandskaart opgenomen. De Welstandskaart geeft de diverse welstandsgebieden weer, waarvoor toetsing aan criteria noodzakelijk is. Het plangebied voor voorliggend bestemmingsplan is niet gelegen in een gebied waar welstandstoezicht staat voorgeschreven.

Conclusie

Voorliggend plangebied is welstandsvrij.

4.4.6 Verkeersstructuurplan Bernheze 2007

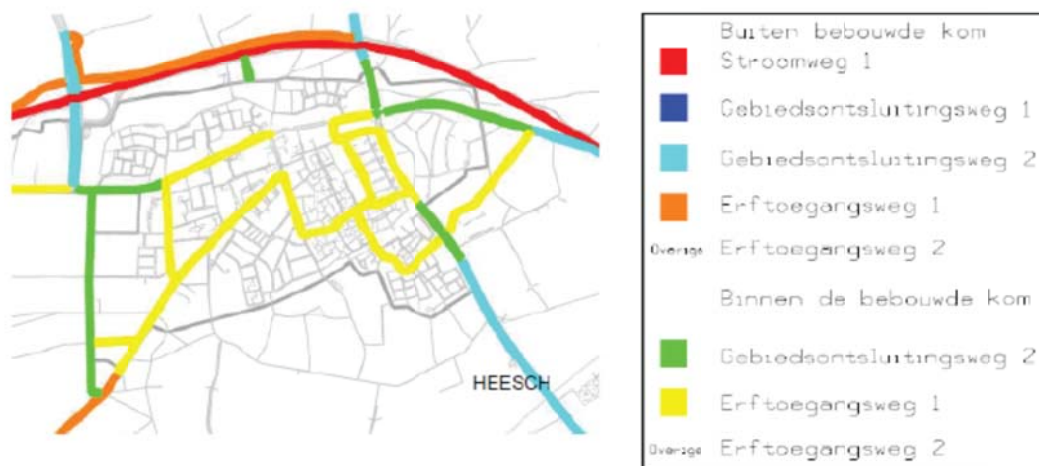
Toetsingskader

Het verkeersstructuurplan is een richtinggevend beleidsplan met een lange termijn visie (2007 – 2020) en vormt het gemeentelijk beleidskader voor verkeer en vervoer op hoofdlijnen. Het verkeersstructuurplan geeft de verkeersstructuren van de verschillende vervoerswijzen weer en is hiermee richtinggevend voor de functie en inrichting van de infrastructuur. Het bevat de meest relevante beleidsdoelen, beleidskeuzes en toekomstvisies met betrekking tot verkeer en vervoer.

Beoordeling.

In het onderhavige plangebied wordt geen nieuwe infrastructuur opgenomen die deel uitmaakt van de hoofdwegenstructuur van Heesch. De verkeerskundige functie van de Graafsebaan is ter hoogte van het plangebied gewijzigd. Vanaf het plangebied heeft

de weg de functie van erftoegangsweg in plaats van gebiedsontsluitingsweg gekregen.



Uitsnede van de kaart 'Duurzaam veilig categorisering 2020' uit het Verkeersstructuurplan Bernheze.

Conclusie

De onderhavige wijzigingen van het vigerende bestemmingsplan hebben geen invloed op de wegcategorisering van Heesch.

5 PLANOLOGISCH RELEVANTE (MILIEU)ASPECTEN

5.1 Inleiding

Met betrekking tot een (ontwerp-)bestemmingsplan staat in artikel 3.2 van de Algemene wet bestuursrecht vermeld: 'bij de voorbereiding van een besluit vergaart het bestuursorgaan de nodige kennis omtrent de relevante feiten en de af te wegen belangen'. Artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening bepaalt dat rekening moet worden gehouden met de uitkomsten van het met toepassing van artikel 3.2 van de Algemene wet bestuursrecht verrichte onderzoek. Tenslotte moet ook worden getoetst aan het Besluit m.e.r..

Ten behoeve van de voorgenomen realisatie van het beoogde bouwplan heeft onderzoek plaatsgevonden naar een aantal uitvoeringsaspecten. Met het bouwplan wordt aangesloten op de al gerealiseerde ruimtelijke en functionele structuur, zoals de ontsluitingsstructuur, groenstructuur en de waterhuishouding. In hoofdstuk 2 zijn deze in hun samenhang toegelicht.

Hieronder wordt verslag gedaan van de uitkomsten van het gepleegde onderzoek. De onderzoeksrapporten zijn als (separate) bijlagen gevoegd bij dit bestemmingsplan.

Achtereenvolgens worden behandeld:

- bodem;
- waterhuishouding;
- cultuurhistorie;
- archeologie;
- flora en fauna;
- akoestiek;
- bedrijven en milieuhinder;
- externe veiligheid;
- luchtkwaliteit;
- kabels en leidingen.

Vervolgens wordt ingegaan op de toetsing aan het Besluit m.e.r..

5.2 Bodem

Toetsingskader

Het landelijk beleid gaat uit van het principe dat de bodem geschikt dient te zijn voor de beoogde functie. Met andere woorden, de bodemkwaliteit mag geen onaanvaardbaar risico opleveren voor de gebruikers van de bodem. De gewenste functie bepaalt als het ware de gewenste bodemkwaliteit. Voor alle bestemmingen waar een functiewijziging of herinrichting wordt voorzien, dient de bodemkwaliteit door middel van een bodemonderzoek in beeld te worden gebracht. Indien op grond van

historische informatie blijkt dat in het verleden bodembedreigende activiteiten hebben plaatsgevonden, dan dient een volledig verkennend bodemonderzoek te worden uitgevoerd. Op basis van de onderzoeksresultaten kan vervolgens worden nagegaan of er vervolgmaatregelen getroffen moeten worden, zoals een nader onderzoek of eventueel een (functiegerichte) sanering.

Beoordeling

Aveco de Bondt heeft in januari 2016 een verkennend bodemonderzoek verricht voor het plangebied, waarvan de rapportage is toegevoegd als bijlage 1 van deze toelichting. Het onderzoek legt de actuele milieuhygiënische bodemkwaliteit vast en verifieert of de vastgestelde bodemkwaliteit een belemmering is voor de voorgenomen bestemmingsplanwijziging. Het onderzoek gaat uit van twee onderzoekslocaties, te weten:

- Locatie 1: kadastraal perceel 2850 (gedeeltelijk)
- Locatie 2: kadastraal perceel 4753, 7286, 661 en 7452 (gedeeltelijk)

Uit het uitgevoerde bodemonderzoek ter plaatse van locatie 1 zijn geen verontreinigingen van de grond aangetoond. Wel zijn er sterk verhoogde concentraties aan cadmium en zink in het grondwater aangetroffen, waarvoor herbemonstering noodzakelijk is.

Ter plaatse van locatie 2 is zeer plaatselijk een verdachte ondergrond aanwezig met licht verhoogde gehalten. Voor de overige gronden zijn echter geen verhoogde gehalten gemeten. In het ondiepe grondwater zijn maximaal licht verhoogde concentraties aangetroffen. De bodemkwaliteit op locatie 2 is geschikt voor de realisatie van het woongebied.

Gezien de onderzoeksresultaten is er ter plaatse van locatie 1 (mogelijk) sprake van een geval van ernstige bodemverontreiniging in het grondwater. Met de nu bekende gegevens zijn de aard en de omvang van de verontreiniging niet in voldoende mate vastgesteld. Het advies is dan ook om nader grondwateronderzoek uit te voeren naar de omvang en de aard van de verontreiniging.

Conclusie

Herbemonstering is noodzakelijk om de aard en de omvang van de verontreiniging op locatie 1 vast te stellen. Ter plaatse van locatie 2 zijn op basis van het uitgevoerde onderzoek geen bezwaren tegen de voorgenomen bestemmingsplanwijziging.

5.3 Waterhuishouding

Toetsingskader

In ruimtelijke plannen dient aandacht besteed te worden aan waterhuishoudkundige aspecten. Daarbij staan naast een duurzaam waterbeheer de integrale afweging en het creëren van maatwerk voorop. Water moet altijd bekeken worden in het licht van het watersysteem of stroomgebied waarin een stad of een dorp ligt. Een goede afstemming van waterbeleid en ruimtelijke ordening, ook in het direct aangrenzende gebied, is daarom noodzakelijk. De integratie van water in ruimtelijke plannen wordt

landelijk ondersteund. In de Startovereenkomst Waterbeleid 21^e eeuw tussen rijk, provincies, Waterschappen en gemeenten (d.d. 14 februari 2001) is overeengekomen dat vanaf de ondertekening van deze overeenkomst op alle voor de waterhuishouding relevante nieuwe ruimtelijke plannen een zogenaamde watertoets uitgevoerd dient te worden. Concreet betekent de invoering van de watertoets, dat een plan een zogenaamde waterparagraaf dient te bevatten, die keuzes ten aanzien van de waterhuishoudkundige aspecten gemotiveerd beschrijft. Daarin dient een wateradvies van de waterbeheerder te worden meegenomen. De watertoets is wettelijk verankerd in artikel 3.6 lid 1, sub b Bro.

Het beleid is er op gericht om het watersysteem op orde te brengen en vervolgens op orde te houden. Dit betekent dat er zo min mogelijk wateroverlast ontstaat en dat de waterkwaliteit voldoende is. Het beleid van het waterschap Aa en Maas is gericht op het voorkomen van rechtstreekse lozingen op het oppervlaktewater. De voorkeursvolgorde voor het omgaan met hemelwater is 'vasthouden, bergen, afvoeren'. Ten aanzien van de waterkwaliteit is de voorkeursvolgorde: 'schoonhouden, scheiden en zuiveren'. Voor nieuwbouwinitiatieven is het uitgangspunt dat deze 'waterneutraal' dienen te zijn. Dit betekent dat de ontwikkelingen niet mogen leiden tot verslechtingen aan het watersysteem. Voorkomen moet worden dat het water versneld afvoert ten gevolge van een toename van het verhard oppervlak. Schone oppervlakken worden indien mogelijk niet op een gemengd rioleringsstelsel aangesloten. De voorkeur gaat uit naar een aansluiting van het hemelwater op een afzonderlijk hemelwaterstelsel. Voor daken, goten en overige regenwatervoorzieningen en wegverhardingen dienen bij voorkeur niet-uitlogende bouwmaterialen te worden gebruikt. Om de waterkwaliteit te verbeteren, wordt ook in bestaande situaties waar mogelijk schoon verhard oppervlak afgekoppeld van het rioolstelsel. Deze oppervlakken krijgen een eigen afvoervoorziening, waardoor het gemengd stelsel minder wordt belast. Hiermee wordt het aantal overstortgebeurtenissen met vervuild water vanuit het gemengde stelsel verminderd.

Beleid provincie Noord-Brabant en Waterschap Aa en Maas

Op regionaal niveau is de provincie verantwoordelijk voor het beleidsveld water. Vigerend is het Provinciale Waterplan 2010-2015. Het PWP is de structuurvisie voor het aspect water op grond van de Wet ruimtelijke ordening. Het plan bevat de verplichte onderdelen vanuit de Europese Kaderrichtlijn Water. Behalve dat het PWP de uitgangspunten aangeeft voor het waterbeleid van waterschappen en gemeenten, toetst de provincie aan de hand van dit plan ook of de plannen van de waterschappen passen in het provinciale beleid. Als algemene uitgangspunten zijn onder andere te noemen de scheiding van relatief schone en vuile waterstromen en het benutten van mogelijkheden voor infiltratie en/of conservering van hemelwater.

Voor het beheer van het oppervlaktewater is in onderhavig plangebied het Waterschap Aa en Maas verantwoordelijk.

Uniformering Keuren

De waterschappen Aa en Maas, Brabantse Delta en De Dommel hebben in de Noord-Brabantse Waterschapsbond (NBWB) besloten om de Keuren te uniformeren en tegelijkertijd te dereguleren. Hierbij is aangehaakt bij het landelijke

uniformeringsproces van de Unie van Waterschappen. Er is conform het nieuwe landelijke model een sterk gedereguleerde Keur opgesteld, met bijbehorende algemene regels en beleidsregels. Deze zijn voor de drie waterschappen gelijkloidend. De nieuwe uniforme Keuren zijn gezamenlijk in werking getreden op 1 maart 2015.

In de nieuwe Keur is opgenomen dat het in beginsel verboden is om zonder vergunning hemelwater door toename van verhard oppervlak of door afkoppelen van bestaand oppervlak, tot afvoer naar een oppervlaktewaterlichaam te laten komen. Dit verbod is van toepassing tenzij:

- a. het afkoppelen van verhard oppervlak maximaal 10.000 m² is, of;
- b. de toename van verhard oppervlak maximaal 2.000 m² is, of;
- c. de toename van verhard oppervlak bestaat uit een sedum dak.
- d. de toename van verhard oppervlak tussen 2.000 m² en 10.000 m² is en compenserende maatregelen zijn getroffen om versnelde afvoer van hemelwater tegen te gaan, in de vorm van een voorziening met een minimale retentiecapaciteit conform de rekenregel: Benodigde retentiecapaciteit (in m³) = toename verhard oppervlak (in m²) x Gevoeligheidsfactor x 0,06.

Beoordeling

In 2006 heeft Ingenieursbureau van Kleef b.v. te Vught het waterhuishoudkundig onderzoek "Regenwaterafvoer en behandeling bestemmingsplan De Hoef II" uit 2002 geactualiseerd. In 2006 is op basis van de meest actuele regelgeving en het meest actuele stedenbouwkundige plan een waterhuishoudkundig plan opgesteld. Aangezien voorliggende ontwikkeling, fase 3B, onderdeel uitmaakt van het onderzoeksgebied, is dit onderzoeksrapport als uitgangspunt genomen voor de Watertoets in dit bestemmingsplan. Onderhavig plangebied maakt onderdeel uit van het onderzoeksgebied van dit rapport. De watertoets is terug te vinden als bijlage 3 bij de toelichting van het vigerend bestemmingsplan "De hoof 2, fase 3".

Topografie

Uit (verouderde) hoogtekarten van Nederland blijkt dat in het onderzoeksgebied een hoogteverschil aanwezig is, variërend van 10,30 m+ N.A.P. tot 10,80 m+ N.A.P. Uit deze hoogtegegevens blijkt dat het maaiveld van de zuidwestzijde naar het midden van het terrein oploopt. Vanaf dit midden naar het oosten toe neemt de hoogte naar de randen van het onderzoeksgebied weer af. De gemiddelde hoogte van het terrein ligt op ca. 10,60 m+ N.A.P. De ashogtes van de aansluiting Graafsebaan ligt 11,10 m+ N.A.P.

Bodemopbouw

Uit boringen in het onderzoeksgebied blijkt dat de bovenste 2 meter van de bodem bestaat uit zwak siltig en matig fijn zand.

Grondwaterstandverloop

De grondwaterstand en de fluctuaties hiervan zijn van grote betekenis voor de water- en luchthuishouding van de grond en spelen een rol in de beoordeling van de gebruikswaarde van de grond, niet alleen voor de aanleg van wegen, gebouwen en groenvoorzieningen, maar ook bij de beoordeling van oplossingsrichtingen in het

kader van “Duurzaam Stedelijk Waterbeheer”. Ten behoeve van de uitwerking van het systeem voor regenwaterafvoer en behandeling binnen de wijk De Hoef 2 kan worden uitgegaan van een verloop van de gemiddeld hoogste grondwaterstand (GHG) van circa 8,9 m+ N.A.P. aan de westzijde tot circa 9,5 m+ N.A.P. aan de oostzijde van het gebied. De GHG is overal dieper dan 0,8 m beneden maaiveld gelegen.

Doorlatendheid van de bodem

Uit het uitgevoerde infiltratieonderzoek blijkt dat de waterdoorlatendheid van de ondergrond binnen het onderzoeksgebied als redelijk tot goed kan worden omschreven. Verder kan uit het onderzoek geconcludeerd worden dat de doorlatendheid relatief uniform is over het gehele gebied. Voor de doorlatendheid (k-waarde) in het onderzoeksgebied wordt een waarde van 2 m/dag aangehouden. Bij de wadi's wordt in verband met het dichtslibben van de toplaag gerekend met een k-waarde van 0,3 m/dag; hierbij wordt een veiligheidsfactor van 1,0 aangehouden.

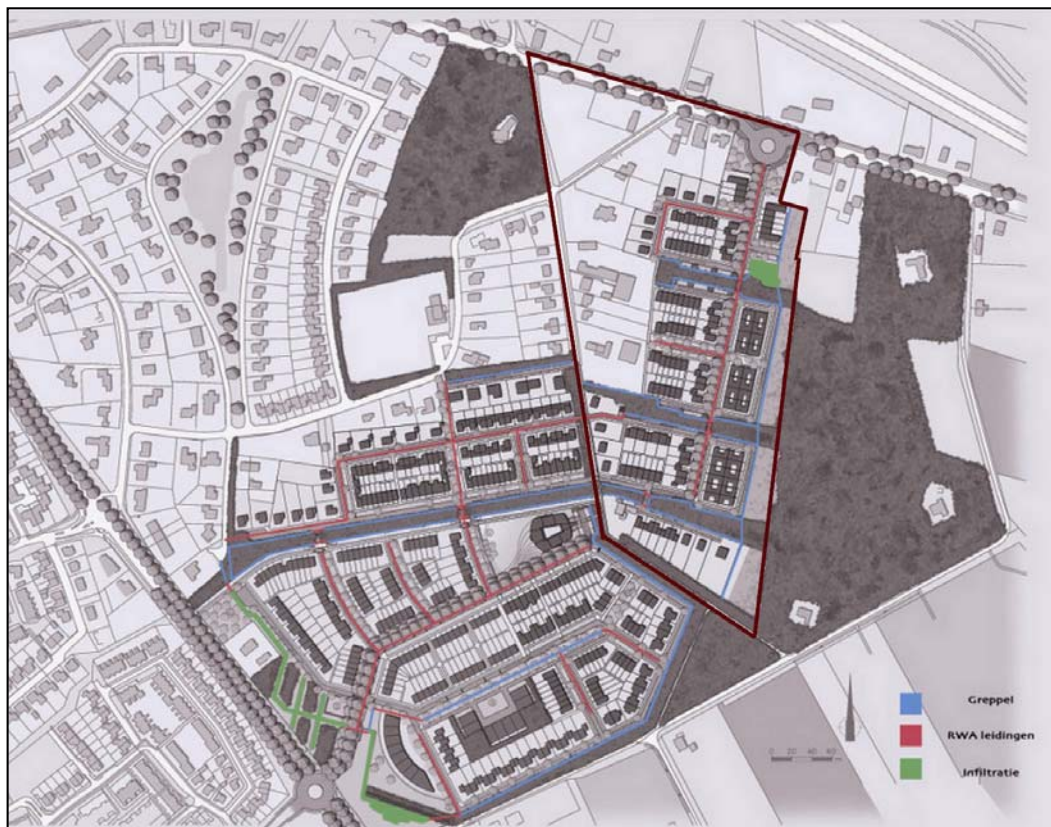
Waterstaatkundige situatie

Het waterkwantiteits- en kwaliteitsbeheer wordt ter plaatse van het plangebied gevoerd door Waterschap Aa en Maas.

Waterbeheer

In toenemende mate wordt bij de voorbereiding van bestemmingsplannen gestreefd naar een duurzame en integrale benadering van de totale waterhuishouding binnen een gebied en een milieutechnisch verantwoorde keuze van het rioolstelsel. Een nieuw in te richten situatie dient daarom direct op de voor het watersysteem duurzame wijze te worden ingericht. De meest duurzame waterhuishoudkundige situatie in het stedelijke watersysteem is een situatie waarbij:

- het oppervlaktewater door het stedelijke gebied kwalitatief noch kwantitatief wordt beïnvloed;
- het grondwater door het stedelijke gebied kwalitatief noch kwantitatief wordt beïnvloed;
- het benodigde ruimtebeslag voor een goed functionerend oppervlaktewatersysteem wordt gerespecteerd.



Watersysteem binnen 'De Hoef 2, fase 3'.

Watersysteem

Uitgangspunt bij deze zoveel mogelijk gesloten waterkringlopen is dat een groot deel van de neerslag niet meer onmiddellijk via het rioolstelsel of via watergangen uit het gebied wordt afgevoerd, maar wordt gebufferd in oppervlaktewater, wordt geïnfiltreerd in de bodem en/of voor andere doeleinden wordt gebruikt. Binnen dit concept wordt gebruik gemaakt van nieuwe 'innovatieve' oplossingsrichtingen en hierin te onderscheiden technieken en methoden. Afkoppelen van verhard oppervlak, hergebruik van regenwater, infiltreren van regenwater en geïntegreerde rioolstelsels zijn hierbij de nieuwe oplossingsrichtingen.

Waterschap Aa en Maas beschouwt wegverhardingen als licht verontreinigd. Deze kunnen niet zonder vuilreducerende voorzieningen (bodempassage, lamellenfilter e.d.) lozen op het oppervlaktewater. Regenwater van dakoppervlakken mag wel ongezuiverd afstromen naar het oppervlaktewater.

Het ontworpen afvoersysteem is getoetst aan de Beleidsnota uitgangspunten watertoets Aa en Maas. Dit betekent dat het watersysteem is getoetst met de HNO-tool aan de regenduurlijnen T=10 en T=100. Bij de toetsing mag afhankelijk van de grondwaterstand en de bodemsoort een landelijke afvoer uit het watersysteem plaatsvinden. In de volgende paragraaf wordt het concept 'Duurzaam Stedelijk Waterbeheer' toegepast bij het ontwerp van het watersysteem van de wijk De Hoef 2.

Algemeen

Hergebruik van regenwater wordt niet overwogen. Het regenwater in het plangebied zal geïnfiltreerd en gebufferd worden. Hierbij zijn de volgende uitgangspunten gehanteerd:

- het waterafvoersysteem wordt ontworpen volgens de principes van een gescheiden stelsel, dit betekent dat huishoudelijk afvalwater en regenwater worden afgevoerd door twee aparte systemen;
- het regenwater wordt zoveel mogelijk zichtbaar stromend getransporteerd naar een buffer/infiltratievoorziening (indien de afstand tot een greppel meer dan 50 m bedraagt, is ook wel gekozen voor ondergrondse afvoer);
- het regenwater aan de voorzijde van de woningen wordt bovengronds afgevoerd door middel van goten naar greppeltjes of een regenwaterriool;
- het regenwater aan de achterzijde van de woningen wordt door middel van een ondergronds leidingsysteem afgevoerd naar de buffer/infiltratievoorziening of via dakgoten naar de voorzijde van de woning geleid.

Beschrijving waterafvoersysteem

Het watersysteem van het totaal van fase 3 staat los van fase 1 en 2. Het regenwater afkomstig van het verharde oppervlak wordt afgevoerd naar de wadi's binnen fase 3 en ook naar de daarin aanwezige vijver. Er is sprake van de volgende afvoerende oppervlakken:

Plan De Hoef-2	Verhard oppervlak percelen [m²]	Verhard oppervlak wegen [m²]	Verhard oppervlak totaal [m²]
Fase 3	10.300	14.500	24.800

Van de wegen binnen het woongebied zal uitsluitend bestemmingsverkeer gebruik maken. Tevens zal duurzaam met materialen en beheer/onderhoud worden omgegaan. Vanwege het toepassen van droogvallende greppels en een grotendeels droogvallende buffervijver kunnen beide als bodempassage worden gezien. Afvoer van water richting de leggerwaterloop zal slechts in uitzonderlijke situaties plaatsvinden. Aanvullende voorzieningen worden daarom niet toegepast.

In 'De Hoef 2, fase 3' wordt het water niet centraal verzameld en geborgen. De berging en infiltratie van hemelwater hier dient vooral te geschieden in de greppels. Uitgangspunt van het ontwerp is wel om de greppels met elkaar in verbinding te laten staan zodat de capaciteit van het systeem optimaal benut wordt. Daarnaast kan de vijver gelegen in het noordoosten van De Hoef-2, fase 3 als bergingsvijver gebruikt worden. Er is geen overstort naar een watergang buiten fase 3. De greppels hebben drie functies: watertransport naar de vijvers, berging van regenwater en infiltratie van regenwater in de ondergrond. Hoofdfunctie van de RWA-leidingen is het transport van het regenwater naar de greppels of vijvers. De berging in het regenwaterriool is niet meegenomen in de toetsing van het watersysteem. Het transport zal waar mogelijk bovengronds plaatsvinden, echter indien de afstand tot aan de dichtstbijzijnde greppel

groter is dan 50 m dan wordt voor ondergrondse afvoer door een RWA-leiding gekozen die via een stijgput loost op een greppel of afvoert op de vijvers.

De bovenstaande watersystemen zijn getoetst aan de eisen van Waterschap Aa en Maas. Conform de HNO-tool is er een bergingseis bij T=10 van 1148 m³ en bij T=100 van 1545 m³. In de onderstaande tabel is aangegeven hoe deze eisen in de onderscheiden watersystemen zijn gerealiseerd:

Onderdeel	Oppervlak (op insteek)	T=10	T=100
Vijver	1064 m ²	246,2	333,4
Meerkensloop	55*10 = 550 m ²	229,5	283,2
Vleutloop	50*4,4 = 220 m ²	71,9	92,8
Soeloop/Eeuwseloop	35*10 = 350 m ²	143,5	177,6
Elzenseloop/Eeuwseloop	90*7 = 630 m ²	247,1	308,2
Elzenseloop (dassencomp.)	300*2,75 = 825 m ²	280,1	358,8
Totaal		1218,3	1554,0

Uit de toetsing blijkt dat de voorgestelde watersystemen voldoen aan de eisen van het waterschap. Aangezien er minder woningen worden gerealiseerd dan eerder voorzien met het stedenbouwkundig plan opgesteld in de periode tussen 1998 en 2002, maar de openbare ruimte wel op de gewenste wijze zal worden ingericht zal het beschreven watersysteem blijven voldoen.

Voorlichting, handhaving en beheer

Bij toepassing van een rioleringsstelsel, waarbij dakvlakken en/of verhardingen worden afgekoppeld en het neerslagwater vertraagd zal worden afgevoerd, dient de gemeente aan particulieren eisen te stellen ten aanzien van op de riolering te lozen stoffen (lozingsverordening riolering) en toe te passen materialen en constructies (bouwverordeningen, richtlijnen Duurzaam Bouwen).

Aangezien bij implementatie van een dergelijk stelsel sprake is van een systeem dat afwijkt van het normaal verbeterd gescheiden stelsel, dient extra aandacht te worden besteed aan handhaving, beheer en met name voorlichting. Dit is noodzakelijk om een zo goed mogelijke werking van het rioolstelsel te blijven garanderen.

Voorlichting betreft enerzijds informatie over de werking van het stelsel en anderzijds de mogelijke gevolgen van verkeerde aansluitingen of verkeerd gebruik. Regelgeving en handhaving betreffen onder meer het uitvaardigen (en controleren op naleving) van voorschriften. Hierbij valt te denken aan het toepassen van verschillende materialen en kleuren voor leidingen met de functie "schoon"- respectievelijk "vuil"-watertransport. Bij afkoppeling van wegen en daken naar een buffer/infiltratievoorziening zal moeten worden voorkomen dat de kwaliteit van het grond- en oppervlaktewater wordt beïnvloed. Hiertoe dienen de volgende aandachtspunten in acht te worden genomen:

- het verstrekken van informatie aan de toekomstige bewoners/eigenaren/bedrijven met betrekking tot centraal autowassen (autowasstraat), het maken van juiste aansluitingen van de riolering, het eventueel op eigen initiatief hergebruiken van opgevangen regenwater, etc.;

- het voorschrijven van bladvangsters in de regenpijpen van de aangesloten woningen;
- het voldoende frequent reinigen van de kolken;
- het reduceren van het strooien met dooizouten;
- het reduceren van het spuiten met chemische bestrijdingsmiddelen;
- het frequent reinigen van de wegen;
- het aanwijzen van honden uitlaatplaatsen;
- voorkomen van vervuiling aan de bron door geen uitloogbare materialen te gebruiken, zoals zink, lood of koper of bitumineuze dakbedekking waarbij teer of PAK's kunnen vrijkomen. Gecoate materialen kunnen wel worden toegepast.

Te treffen maatregelen voor het bouwrijp maken

Voor het verantwoord aanleggen van wegen en woningen dienen aan de bodem eisen te worden gesteld ten aanzien van de draagkracht van de bodem, het fundatieniveau en de grondwaterstand.

Ten aanzien van wegen, bebouwing en groenvoorzieningen worden onderstaand de ontwateringsnormen met betrekking tot hun ligging ten opzichte van de gemiddeld hoogste grondwaterstand (GHG) geformuleerd. De GHG is vastgesteld op 8,9 m +NAP aan de westzijde verlopend tot 9,5 m +NAP aan de oostzijde van het onderzoeksgebied. Uitgaande van een rechtlijnig verloop van de GHG van west naar oost is de maatgevende GHG voor fase 3 9,5 m + NAP. Ten aanzien van wegen, bebouwing en groenvoorzieningen worden onderstaand de ontwateringnormen met betrekking tot hun ligging ten opzichte van de gemiddeld hoogste grondwaterstand (GHG) geformuleerd.

Conclusie aanlegpeilen

De ashoogte van de wegen is maatgevend voor het aanlegpeil van woningen en gebouwen. Het bouwpeil van aansluitende kavels zal minimaal 0,2 m hoger liggen dan de ashoogte van de aanliggende weg. Samengevat worden de volgende minimale aanlegpeilen geadviseerd:

	Minimaal aanlegpeil fase 3
Wegen	10,2 m + NAP
Bebouwing	10,4 m + NAP
Tuinen	10,3 m + NAP
Groenvoorzieningen	10,0 m + NAP

Aangezien de gemiddelde maaiveldhoogte van het onderzoeksgebied 10,60 +NAP is, zal er vrijwel geen ophoging van fase 3B noodzakelijk zijn.

Conclusie

Gesteld kan worden dat het aspect water geen belemmering vormt voor de onderhavige ontwikkeling.

5.4 Cultuurhistorie

Toetsingskader

Per 1 januari 2012 is de Modernisering Monumentenzorg (MoMo) in werking getreden. Als gevolg van de MoMo wijzigt de Bro (artikel 3.1.6, lid 2). Wat eerst voor alleen archeologie gold, geldt nu ook voor al het cultureel erfgoed.

In de toelichting van het bestemmingsplan dient een beschrijving te worden opgenomen hoe met de in het gebied aanwezige cultuurhistorische waarden en in de grond aanwezige of te verwachten monumenten rekening is gehouden. De opsteller en vaststeller van het bestemmingsplan is daarmee dus verplicht om breder te kijken dan alleen naar het facet archeologie. Ook de facetten historische (steden)bouwkunde en historische geografie dienen te worden meegenomen in de belangenafweging. Hierbij gaat het om zowel beschermde als niet formeel beschermde objecten en structuren.

Beleid provincie Noord-Brabant

In de provincie Noord-Brabant dienen in het kader van het behoud van waardevolle cultuurhistorische elementen en archeologische vindplaatsen, ruimtelijke plannen te worden getoetst aan de provinciale Cultuurhistorische Waardenkaart (CHW). Hierop staan de bepalende cultuurhistorische elementen aangegeven.

Cultuurhistorische waardenkaart

Volgens de Cultuurhistorische Waardenkaart is onderhavig plangebied gelegen in een gebied dat is aangemerkt als 'historisch groen'. Met dit 'historisch groen' wordt verwezen naar een complex van houtwallen en nabij het plangebied gelegen geriefbos met Zomereik, Wilde lijsterbes, Valse acacia, Sporkehout, Berk, Wilde kamperfoelie en Gewone vlier, daterend uit de periode 1850-1895. De waarde die aan dit groen wordt toegekend is 'hoog'.



Uitsnede van de Cultuurhistorische Waardenkaart van de provincie Noord-Brabant. Binnen de rode contour is het plangebied gelegen. Bron: atlas.brabant.nl

Het overige deel van het plangebied heeft volgens de Cultuurhistorische Waardenkaart geen waarde, met uitzondering van het uiterste westen waar de zone 'Indicatieve Archeologische waarden' is gelegen. In de gebieden die gelegen zijn in deze zone is de verwachtingswaarde voor archeologische vondsten hoog of middelhoog. Bij nieuwe ontwikkelingen zal rekening moeten worden gehouden met deze verwachtingswaarde. Mede als gevolg van de indicatieve archeologische waarde die is gelegen op het plangebied heeft in het verleden archeologisch onderzoek plaatsgevonden. Over het aspect archeologie zal in paragraaf 5.5 van dit bestemmingsplan.

Beleid gemeente

In de Welstandsnota Bernheze zijn regels opgenomen ter bescherming van de cultuurhistorie. Enkel voor de cultuurhistorisch waardevolle gebieden zijn randvoorwaarden met betrekking tot welstand gesteld. De Welstandsnota Bernheze is nader toegelicht in paragraaf 4.4.5.

Beoordeling

In het onderhavige plan is rekening gehouden met de aanwezigheid van de cultuurhistorische waardevolle structuren, zoals weergegeven op de Cultuurhistorische Waardenkaart. Zo blijft de houtwal die is gelegen ten zuiden van het plangebied nagenoeg ongewijzigd in stand en is er een groene buffer aangelegd tussen het oostelijk van het plan gelegen geriefbos en het woongebied. Het planvoornemen is volledig afgestemd op de cultuurhistorische waarden die aanwezig zijn in en in de directe omgeving van het plangebied.

Conclusie

Onderliggend planvoornemen wordt niet belemmerd door het aspect cultuurhistorie.

5.5 Archeologie

Toetsingskader

In Europees verband is het zogenaamde 'Verdrag van Malta' tot stand gekomen. Uitgangspunt van dit verdrag is het archeologisch erfgoed zo veel mogelijk te behouden. Waar dit niet mogelijk is, dient het bodemarchief met zorg ontsloten te worden. Bij het ontwikkelen van ruimtelijk beleid moet het archeologisch belang vanaf het begin meewegen in de besluitvorming. Sinds 2007 kent Nederland de Wet op de archeologische monumentenzorg (Wamz, gewijzigde Monumentenwet 1988). Op basis van deze wet zijn gemeenten verplicht een archeologisch beleid te voeren. Daarbij hoort ook dat de archeologische waarden en verwachtingen binnen de gemeente inzichtelijk gemaakt moeten worden. Verder stelt de Wamz 2007 dat gemeenten archeologieparagrafen moeten opnemen in bestemmingsplannen. Het doel hiervan is om het 'bodemarchief' zoveel mogelijk te beschermen. De archeologische resten in de bodem vormen een belangrijke bron van informatie over het verleden. In het bijzonder voor die perioden of aspecten van het verleden waarvan geen of weinig schriftelijke bronnen bewaard zijn gebleven of waarover niet of nauwelijks is geschreven.

Beleid gemeente

De gemeente Bernheze heeft in 2010 de Nota Archeologiebeleid vastgesteld. Archeologische en cultuurhistorische waarden dienen op een verantwoorde wijze geïntegreerd te worden in het ruimtelijk beleid. De nota is een document dat moet leiden tot een uiteindelijke implementatie van dit archeologiebeleid. Op de archeologische beleidskaart is zichtbaar waar archeologische verwachtingswaarde is gelegen binnen de gemeente Bernheze.



Uitsnede uit de archeologische beleidskaart van de gemeente Bernheze. Het plangebied is weergegeven met een rode contour.

Voor onderhavig plangebied geldt de aanduiding 'Waarde Archeologie – middelhoog'. Ter plaatse van deze aanduiding geldt een onderzoeksplicht voor ontwikkelingen die dieper rijken dan 40 cm en een groter oppervlak beslaan dan 2500 m². Tevens is de Kampstraat en directe omgeving weergegeven op de kaart als zeer hoog archeologisch waardevol. Hier geldt een onderzoeksplicht voor ontwikkelingen groter dan 50 m² en die dieper rijken dan 40 cm. Archeologisch onderzoek is noodzakelijk.

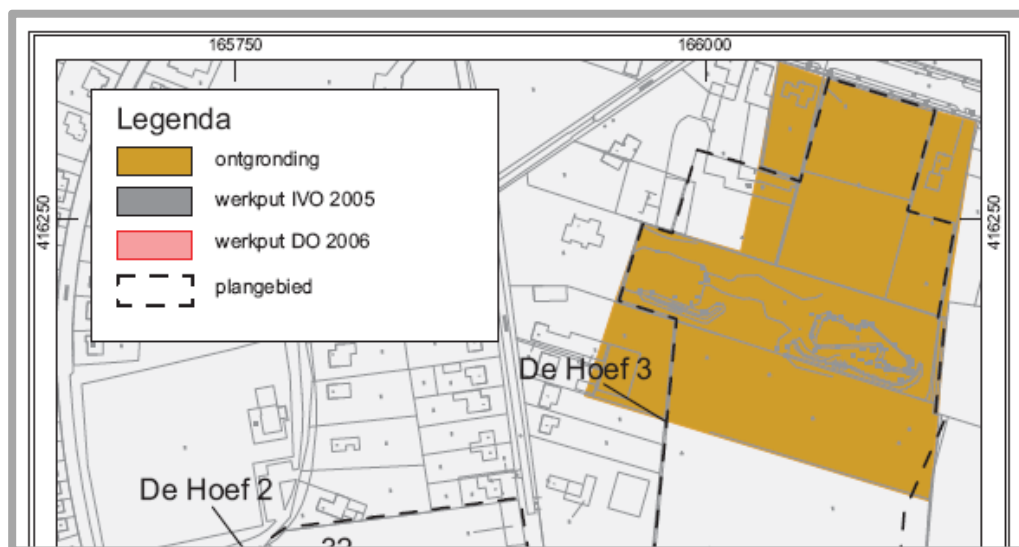
Onderhavige ontwikkeling maakt deel uit van het grotere woongebied De Hoef 2. Voor de totale fase 3 heeft bij het opstellen van het bestaande bestemmingsplan "De Hoef 2, fase 3" een archeologisch onderzoek plaatsgevonden, terug te vinden als bijlage 4 bij de toelichting van het vigerend bestemmingsplan. Al in 2001 heeft Vestigia Archeologie en Cultuurhistorie een archeologische quickscan uitgevoerd voor het plangebied. Op basis van deze quickscan is een begeleiding van de bouwwerkzaamheden geadviseerd. Het bevoegd gezag heeft echter anders besloten, met de wens voor de uitvoering van een inventariserend veldonderzoek door middel van proefsleuven.

Het proefsleuvenonderzoek is door Archol in het najaar van 2005 uitgevoerd. Het onderzoek heeft aangetoond dat het gebied geen nederzettingssporen uit de late prehistorie tot en met de Middeleeuwen bevat. Wel herbergt het sporen van landweren uit de Nieuwe tijd. Op basis van dit onderzoek is door het bevoegd gezag besloten om een definitieve opgraving te doen in de zomer van 2006. De bevindingen

uit de opgraving en de resultaten van het proefsleuvenonderzoek zijn vastgelegd in de rapportage 'Heesche landweren, een laatmiddeleeuws verdedigingssysteem te Heesch' (2007).

Beide onderzoeken hebben voornamelijk betrekking op het zuiden van het totale woongebied, terwijl voorliggende ontwikkeling in het noorden plaatsvindt. Van het noordelijke deel van het plangebied, gelegen aan de Graafsebaan, is bekend dat hier ontgrondingen hebben plaatsgevonden. Archeologische resten worden niet meer in situ verwacht, waardoor hier geen nader onderzoek heeft plaats gevonden. Bovendien blijkt uit het explosievenonderzoek, zie paragraaf 5.10 van deze toelichting, dat ten behoeve van het vrijgeven van het plangebied van explosieven onderzoek heeft plaatsgevonden. Bij dit explosievenonderzoek zijn de gronden dermate verstoord dat archeologische resten mogelijk niet meer volledig kunnen worden aangetroffen.

Gesteld kan worden dat, door de uitgebreide rapportage van het archeologisch onderzoek van het landweersysteem, het verloop en de verschijningsvorm van dit systeem grotendeels duidelijk is geworden. Buiten de landweer zijn geen andere bewoningssporen aangetroffen. Het terrein is in voldoende mate archeologisch onderzocht. Ter plaatse van de kruising Kampstraat – Hoefstraat is geen archeologisch onderzoek uitgevoerd voor de aldaar te realiseren woningen. Voor deze gronden wordt een beschermende regeling opgenomen in het bestemmingsplan.



Weergave van het plangebied voor de uitgevoerde archeologische onderzoeken. In de ontgrondde gebieden worden geen archeologische resten meer in situ verwacht.

Conclusie

Het aspect archeologie vormt geen belemmering voor de onderhavige ontwikkeling van 'De Hoef 2, fase 3B'. Voor de gronden die niet zijn onderzocht in de voorgenoemde onderzoeken is een dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 1' en 'Waarde – Archeologie 3' in het onderhavige bestemmingsplan opgenomen met daarin een beschermend omgevingsvergunningstelsel.

5.6 Flora en fauna

Toetsingskader

De Nederlandse natuurwetgeving valt uiteen in gebiedsbescherming en soortbescherming. De gebiedsbescherming is geïmplementeerd in de Natuurbeschermingswet 1998 en omvat de beschermde natuurmonumenten alsmede de gebieden met de status Vogel- en/of de Habitatrichtlijngebied. Globaal kan gesteld worden dat de gebiedsbescherming gericht is op de bescherming van de waarden waarvoor een gebied is aangewezen. Deze bescherming is gebiedsspecifiek, maar kent wel de zogenaamde externe werking. Dat wil zeggen dat ook handelingen buiten het beschermde gebied niet mogen leiden tot verlies aan kwaliteit in het beschermde gebied.

Op 1 april 2002 is daarnaast de Flora- en faunawet in werking getreden. De soortbescherming is opgenomen in de Flora- en faunawet. Deze bescherming geldt overal in Nederland, ook in de beschermde gebieden. De soortbescherming kent geen externe werking. Projecten worden getoetst aan de directe invloed op beschermde waarden binnen de grenzen van het projectgebied. De wet regelt de bescherming van wilde dier- en plantsoorten. Ook omvat de wet de bescherming van Habitatrichtlijnsoorten buiten de aangewezen Natura 2000 gebieden.

Volgens de Flora- en faunawet mogen beschermde dier- en plantsoorten niet worden verwond, gevangen, opzettelijk worden verontrust of gedood. Voortplanting of vast rust- of verblijfplaatsen mogen niet worden beschadigd, vernield of verstoord. Beschermde planten mogen op geen enkele wijze van hun groeiplaats worden verwijderd of vernield. Ook legt de wet de zorgplicht van de burger voor de flora en fauna vast. Er zijn vrijstellingsbepalingen, onder andere in verband met de jacht en de schadebestrijding. Afwijkingen van de verbodsbepalingen zijn mogelijk indien geen afbreuk wordt gedaan aan de gunstige staat van instandhouding van de soort. Sinds 23 februari 2005 is het Vrijstellingsbesluit van kracht. Met dit besluit is geregeld dat voor algemeen voorkomende soorten een vrijstelling geldt bij ruimtelijke ingrepen en geen ontheffing aangevraagd hoeft te worden. Wel blijft de algemene zorgplicht van kracht.

Conform de Flora- en faunawet is de initiatiefnemer bij ruimtelijke ingrepen verplicht op de hoogte te zijn van mogelijke voorkomende beschermde natuurwaarden binnen het projectgebied. Vanuit de kennis dienen plannen en projecten getoetst te worden aan eventuele strijdigheid van de verbodsbepalingen uit de Flora- en faunawet.

Beoordeling

Ten behoeve van voorliggende ontwikkeling heeft Aveco de Bondt in december 2015 een quickscan Flora en fauna opgesteld voor het plangebied. Dit onderzoek is toegevoegd aan dit bestemmingsplan als bijlage 3. In het onderzoek wordt met betrekking tot gebiedsbescherming geconcludeerd dat het plangebied niet in of nabij een gebied dat beschermd is in het kader van de Natuurbeschermingswet 1998 is gelegen. Eveneens maakt het plangebied geen onderdeel uit van het Natuurnetwerk Brabant. Vervolgstappen in het kader van gebiedsbescherming zijn dan ook niet noodzakelijk.

In de houtwallen en in de oeverzone van de poel kunnen tijdens het broedseizoen algemene vogelsoorten tot broeden komen. Negatieve effecten op jaarrond beschermde nestlocaties worden uitgesloten in het plangebied. De bouw van woningen en herinrichting van beide plangebieden leiden niet tot aantasting van vaste rust- en verblijfplaatsen van strikt beschermde soorten, anders dan broedvogels. Het aanvragen van een ontheffing van de Flora- en faunawet, of het uitvoeren van nader onderzoek wordt niet nodig geacht in het kader van de geplande ontwikkeling. Wel dient te allen tijde de zorgplicht in acht te worden genomen.

Conclusie

Het aspect flora en fauna is geen belemmering voor onderhavig planvoornemen.

5.7 Wegverkeerslawaaï

Toetsingskader

Op basis van artikel 76 van de Wet geluidhinder (Wgh) dienen bij de vaststelling van een bestemmingsplan, wijzigingsplan of uitwerkingsplan als bedoeld in art. 3.6 lid 1 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) de waarden als bedoeld in art. 82 t/m 85 van de Wgh in acht te worden genomen, indien dat plan gelegen is in een zone rondom een weg als bedoeld in art. 74 lid 1 Wgh en (het betreffende onderdeel van) dat plan mogelijkheden biedt voor:

- de realisatie van woningen, andere geluidsgevoelige gebouwen en van geluidsgevoelige terreinen (functies zoals genoemd in art. 1 Wgh en art 1.2 Bgh – het Besluit geluidhinder zoals gewijzigd op 4 april 2012);
- de aanleg van een nieuwe weg en/ of een reconstructie van een bestaande weg;
- functiewijzigingen van een niet-geluidsgevoelige functie in een geluidsgevoelige functie (bijvoorbeeld via afwijkings- of wijzigingsbevoegdheid).

De onderzoekszone voor wegen zoals bedoeld in art. 74 lid 1 Wgh is afhankelijk van de hoeveelheid rijbanen. Onderstaande tabel geeft hier een overzicht van:

	Stedelijk	Buitenstedelijk
Aantal rijstroken	Aantal meter aan weerszijden van de weg	
5 of meer	350 m	600 m
3 of 4	350 m	400 m
1 of 2	200 m	250 m

Artikel 74 lid 2 Wgh regelt dat indien de bovengenoemde ontwikkelingen zijn gelegen binnen een als 'woonerf' aangeduid gebied of in een zone nabij wegen waarvoor een

maximum snelheidsregime van 30 km/u geldt, de betreffende waarden niet in acht hoeven te worden genomen.

Uit een akoestisch onderzoek moet blijken of, indien sprake is van een van de bovengenoemde ontwikkelingen binnen een zone als bedoeld in art. 74 lid 1 Wgh, deze binnen de waarden valt zoals deze voor diverse typen ontwikkelingen is vastgelegd in de Wgh. De grenswaarde voor de toelaatbare etmaalwaarde van de equivalente geluidbelasting van wegen binnen zones langs wegen is voor woningen 48 dB. In bijzondere gevallen is een hogere waarde mogelijk; Burgemeester en Wethouders zijn binnen de grenzen van de gemeente en onder voorwaarden bevoegd tot het vaststellen van een hogere waarde voor de ten hoogst toelaatbare geluidsbelasting.

Beoordeling

Het plangebied voor onderhavige ontwikkeling grenst in het noorden aan de Graafsebaan. Bovendien is ten noorden van de Graafsebaan de Rijksweg A59 gesitueerd. Ten westen van het plangebied vormt de Kampstraat de grens van het plangebied. In het kader van wegverkeerslawaaï vanuit deze wegen is een akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï uitgevoerd voor het plangebied door Aveco de Bondt. Dit onderzoek is toegevoegd aan deze toelichting in bijlage 2.

De Wet geluidhinder beschrijft de geluidszone van wegen, gebaseerd op het aantal rijstroken en een binnenstedelijke of buitenstedelijke ligging. De Rijksweg A59 heeft een buitenstedelijke ligging en bestaat uit vier rijstroken. De zonebreedte van deze weg bedraagt daarom 400 meter. De Graafsebaan ligt ter hoogte van het plangebied in binnenstedelijk gebied. De Bosstraat en de Kampstraat zijn na overleg met de gemeente buiten beschouwing gelaten. De verkeersintensiteit en de geluidsbelasting zijn, doordat de wegen geen doorgaand karakter hebben, laag.

Naast de wegen rondom het plangebied wordt het plangebied in de toekomst ontsloten door de wijkontsluitingsweg Elzenseloop. Uitgangspunt is dat deze weg een maximaal toegestane rijdsnelheid krijgt van 30 km/uur en daarom niet voorzien is van een zone conform de Wet geluidhinder. In het kader van een goede ruimtelijke ordening is de geluidsbelasting als gevolg van deze weg wel in beschouwing genomen in het akoestisch onderzoek.

Uit het akoestisch onderzoek blijkt dat de voorkeurgrenswaarde door de Graafsebaan en de A59 wordt overschreden. Zowel tegen het toepassen van maatregelen aan de bron als overdrachtsmaatregelen bestaan bezwaren van financiële aard. In het plangebied komen de 39 woningen en de drie percelen aan de Kampstraat in aanmerking voor een hogere grenswaarde. De benodigde akoestische gevelvoorzieningen worden bepaald op basis van de cumulatieve geluidbelasting van de A59 en de Graafsebaan, zonder aftrek van de correctie conform artikel 110g Wgh. Omdat alle woningen over ten minste één geluidluwe gevel kunnen beschikken, is sprake van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.

De gemeente Bernheze wordt verzocht de benodigde hogere grenswaarden voor fase 3B en de drie percelen aan de Kampstraat – Hoefstraat te verlenen.

Conclusie

Gelijktijdig met de tervisielegging van het onderhavige bestemmingsplan wordt de procedure Hogere Waarden doorlopen voor de woningen waar een overschrijding van de voorkeurgrenswaarde is geconstateerd.

5.8 Bedrijven en milieuzonering

5.8.1 Milieuzonering

Toetsingskader

Door het aanbrengen van een zone tussen bedrijvigheid en milieugevoelige bestemmingen (zoals woningbouw) kan de overlast ten gevolge van bedrijfsactiviteiten zo laag mogelijk gehouden worden. Zonering is met name van toepassing bij nieuwbouw van woningen en andere gevoelige functies in de directe omgeving van een bedrijf en bij vestiging van een nieuw bedrijf in de directe omgeving van gevoelige bestemmingen. Op basis van de VNG-brochure 'Bedrijven en Milieuzonering 2009' (hierna: VNG-brochure) wordt onder milieugevoelige functies verstaan: woningen, woongebieden, ziekenhuizen, scholen en verblijfsrecreatie. Sommige functies kunnen zowel milieubelastend als milieugevoelig zijn (bijvoorbeeld ziekenhuizen en scholen).

Beoordeling

Bedrijven in de omgeving van het plangebied

Uit het vigerende bestemmingsplan, het bestemmingsplan "De Kommen van Bernheze" en het bestemmingsplan "De Hoef 2, fase 3", blijkt dat er nabij het plangebied enkele bedrijven zijn gelegen die milieuhinder veroorzaken, zodanig dat deze beperkingen op kunnen leggen voor de in het onderhavige plan mogelijk te maken ontwikkelingen. Aan de Graafsebaan 24 is een 'groothandel in bouwmaterialen' gevestigd. Volgens de VNG-brochure is een 'groothandel in bouwmaterialen' met een bedrijfsoppervlakte groter dan 2000 m² aan te merken als een bedrijf in milieucategorie 3.1. De maximale richtafstand bedraagt 50 meter (indice 'geluid'). De omgeving van het bedrijf is te bestempelen als een gemengde omgeving, omdat er sprake is van het voorkomen van verschillende functies. De afstand mag hierdoor met één stap worden teruggebracht. Vanaf de grens van de inrichting tot aan de gevel van het gevoelig object, de woning aan de Graafsebaan, dient een minimale afstand van 30 meter in acht te worden genomen. De te realiseren woningen aan de Kampstraat en aan de Hoefstraat worden op een afstand van 30 meter van de bestemmingsgrens van het bedrijf gerealiseerd. Het bedrijf is dus geen belemmering voor voorliggend planvoornemen.

Aan de Graafsebaan 26 is een 'timmerbedrijf' gelegen met een milieucategorie 3. De afstanden tussen dit bedrijf en de beoogde nieuwe ontwikkelingen is dermate groot dat er geen sprake is van hinder. Daarnaast is het bestemmingsplan van het nabijgelegen 'Vorstengrafdonk' beschouwd. Uit het bestemmingsplan van het

bedrijventerrein volgt dat aan de zuidkant bedrijven mogen worden gevestigd tot en met milieucategorie 3 en 4. Voor deze milieucategorieën wordt een afstand gehanteerd van respectievelijk 300 en 400 meter. Het plangebied 'De Hoef 2, fase 3' ligt hier buiten.

Bedrijven in het plangebied

Aan de Graafsebaan 29A is 'Spierings motortuning' gevestigd, dat gelijk te stellen is aan 'een handel in auto's en motorfietsen, reparatie en servicebedrijven'. Dit betreft een bedrijf uit milieucategorie 2. De grootste richtafstand is 30 meter (geluid). Doordat de omgeving van het bedrijf te bestempelen is als een gemengd gebied, kan de richtafstand met één stap worden verminderd tot 10 meter. Dat wil zeggen dat activiteiten die behoren tot deze categorie kunnen worden uitgeoefend, echter met een zodanige milieubelasting dat zij bouwkundig afgescheiden van gevoelige objecten zoals woningen uitgevoerd moeten worden. In het onderhavige geval vinden de milieubelastende werkzaamheden inpandig plaats (keuren en repareren van motoren.) Vanwege deze situering en het feit dat er een bouwkundige scheiding aanwezig is ontstaat er geen overlast op gevoelige bestemmingen in de omgeving.

Conclusie

Geconcludeerd kan worden dat het aspect bedrijven en milieuzonering geen belemmering vormt voor de onderhavige ontwikkeling.

5.8.2 Geurhinder

Toetsingskader

Voor veehouderijen is het beleid ten aanzien van het specifieke aspect geur vastgelegd in de Wet geurhinder en veehouderij (wgv) die op 1 januari 2007. Bij nieuwe planologische ontwikkelingen in het kader van de Wet ruimtelijke ordening dient te worden gekeken naar de aanvaardbaarheid van deze plannen in verband met omliggende geurbronnen, de zogenaamde omgekeerde werking. In de wet zijn normen bepaald die de maximale geurbelasting op een gevoelig object bepalen. Als de geuremissie van een dier niet bekend is (geen geuremissiefactoren vastgesteld), stelt de wet minimumafstanden tussen veehouderij en geurgevoelig object. Als die geuremissie wel bekend is, dan moet de geurbelasting worden berekend met contouren. De emissie van geurstoffen uit een veehouderijbedrijf wordt uitgedrukt in geureenheden (OUÅ of OUÅ/S). Hiervoor zijn emissiefactoren vastgelegd in de Regeling geurhinder en veehouderij. De berekende geurbelasting wordt getoetst aan de norm (de maximale belasting die het bedrijf mag veroorzaken). Gemeenten mogen, binnen bepaalde bandbreedten, van deze wettelijke normen afwijken als er een gebiedsvisie is opgesteld en een geurverordening is vastgesteld.

Beoordeling

De kaart van de provincie Noord-Brabant met het thema 'intensieve veehouderijen' toont dat er geen actieve veehouderijbedrijven in of rondom het plangebied zijn gelegen. De kaart geeft wel een voormalig veehouderijbedrijf aan ten noorden van het plangebied, maar deze vormt geen belemmering meer voor het planvoornemen. Verder zijn er geen agrarische bedrijven gelegen rondom het plangebied met een geurhindercontour.

Conclusie

Geconcludeerd kan worden dat het aspect geur geen belemmering vormt voor de onderhavige ontwikkeling.

5.9 Externe veiligheid

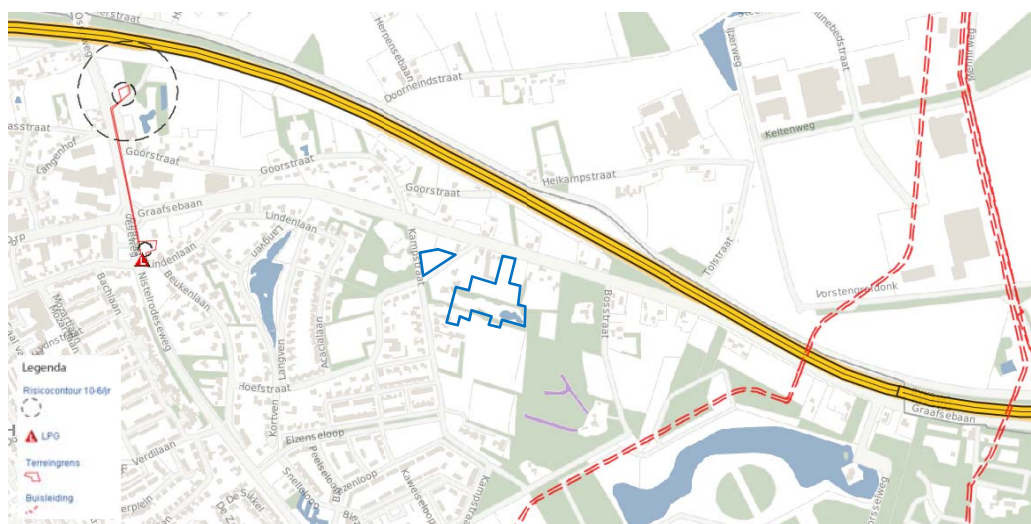
5.9.1 Inrichtingen en externe veiligheid

Toetsingskader

Het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) is gericht aan het bevoegd gezag inzake de Wet milieubeheer en de Wet ruimtelijke ordening en heeft onder meer tot doel om bij nieuwe situaties toetsing aan de risiconormen te waarborgen. In de Regeling externe veiligheid inrichtingen (Revi) zijn o.a. standaardafstanden opgenomen waarbij wordt voldaan aan de grens- en richtwaarden voor het plaatsgebonden risico. Het Bevi is van toepassing op vergunningplichtige risicovolle bedrijven en de nabijgelegen al dan niet geprojecteerde (beperkt) kwetsbare objecten. In artikel 2, lid 1 van het Bevi is opgesomd wat wordt verstaan onder risicovolle bedrijven. In artikel 1 van het Bevi wordt toegelicht wat wordt verstaan onder (beperkt) kwetsbare objecten. Voor de toepassing van het Bevi, wordt een nieuw ruimtelijk besluit gezien als een nieuwe situatie.

Beoordeling

Om te bepalen of er in de directe omgeving bedrijven zijn gelegen waarop het Bevi van toepassing is, is het Register risicosituaties gevaarlijke stoffen (Rrgs)¹ als ook de risicokaart geraadpleegd. In de directe omgeving van het plangebied zijn geen inrichtingen aanwezig die een risico kunnen zijn voor het plangebied.



Uitsnede risicokaart externe veiligheid. Het plangebied is weergegeven met een blauwe contour. Bron: nederland.risicokaart.nl

¹ Het Rrgs is een centraal landelijk register met gegevens over risicosituaties die in Nederland bestaan rond het gebruik, de opslag en het vervoer van gevaarlijke stoffen.

Conclusie

Het aspect inrichtingen en externe veiligheid is geen belemmering voor het planvoornemen.

5.9.2 Transport en externe veiligheid

Toetsingskader

Beoordeling van de risico's veroorzaakt door het vervoer van gevaarlijke stoffen over het spoor, het water en de weg dient plaats te vinden aan de hand van het Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt), als in werking per 1 april 2015. Bij het besluit horen grens- en richtwaarden voor het plaatsgebonden risico en richtlijnen voor de toepassing van de rekenmethodiek en de verantwoording van het groepsrisico. Bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen langs transportassen die deel uitmaken van het Basisnet Weg, Water en/of Spoor kan de berekening van het plaatsgebonden risico achterwege blijven. Hiervoor gelden namelijk de afstanden die in bijlage 2, 3 en 4 van het Bevt zijn opgenomen. Op deze afstanden mag het plaatsgebonden risico vanwege het vervoer van gevaarlijke stoffen niet meer bedragen dan 10^{-6} per jaar. Voor het Basisnet Weg geldt dat daar waar in de tabel van bijlage 2 van het Bevt de afstand '0' is vermeld het plaatsgebonden risico vanwege het vervoer op het midden van de weg niet meer mag bedragen dan 10^{-6} per jaar.

Beoordeling

Om te bepalen of er in de directe omgeving van het plangebied risicorelevante transportassen zijn gelegen is de professionele risicokaart geraadpleegd. De rijks-, vaar- en spoorwegen zijn hierbij beoordeeld.

Het plangebied ligt op korte afstand van een rijks-, vaar of spoorweg waarover transport van gevaarlijke stoffen plaatsvindt (zoals opgenomen in bijlage 2, 3 en 4 van de circulaire). Over de rijksweg A59 worden gevaarlijke stoffen vervoerd. Door AVV zijn tellingen transporten gevaarlijke stoffen (tellocatie: KP Hintham – KP Paalgraven) uitgevoerd. In de volgende tabel staat een overzicht van de jaarintensiteit per tellocatie (gesommeerd voor beide richtingen) voor de verschillende stofcategorieën. De stofcategorieën zonder intensiteit zijn niet vermeld.

Stofcategorie	Jaarintensiteit
LF1	1.747
LF2	3.497
LT1	169
LT2	137
GF2	32
GF3	600

Overzicht van de jaarintensiteit voor de verschillende stofcategorieën

Toetsing plaatsgebonden risico

Wanneer de vuistregels uit de Handreiking externe veiligheid voor vervoer gevaarlijke stoffen worden toegepast, blijkt dat er géén PR 10^{-5} -contour en géén PR 10^{-6} -contour is.

Toetsing groepsrisico

Wanneer de vuistregels uit de Handreiking externe veiligheid voor vervoer gevaarlijke stoffen worden toegepast blijkt dat het groepsrisico niet wordt overschreden tot een bevolkingsdichtheid van 65 inwoners per hectare (ongeacht de afstand van de bebouwing tot de weg). De woningdichtheid voor De Hoef 2 bedraagt circa 23,8 woningen per hectare. Uitgaande van 2,3 personen per woning resulteert dit in 55 personen per hectare. Er wordt dan ook geen overschrijding van het groepsrisico verwacht door de realisatie van 'De Hoef 2, fase 3B'. De verwachting is dan ook, mede ook gezien de afstand van 'De Hoef 2, fase 3B' ten opzichte van de A59, dat het vervoer van gevaarlijke stoffen over de A59 géén belemmeringen voor de ontwikkeling van het plangebied oplevert. Gelet hierop zijn risicoberekeningen niet noodzakelijk en hoeven er geen beperkingen te worden gesteld aan het ruimtegebruik binnen het plangebied.

Conclusie

Het aspect externe veiligheid vormt geen belemmering voor de onderhavige ontwikkelingen.

5.9.3 Externe veiligheid en buisleidingen

Toetsingskader

Het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb) regelt de taken en verantwoordelijkheden van de leidingexploitant en de gemeenten. Wanneer sprake is van buisleidingen dient de gemeente in bestemmingsplannen een ruimtelijke reservering op te nemen voor het plaatsgebonden risico (PR) en een verantwoording van het groepsrisico (GR). Binnen de PR 10^{-6} risicocontour mogen geen kwetsbare objecten aanwezig zijn en zo mogelijk ook geen beperkt kwetsbare objecten. Het verwachte aantal aanwezigen binnen het invloedsgebied van de buisleiding moet worden verantwoord. Het invloedsgebied reikt bij brandbare vloeistoffen tot net buiten de 10^{-6} contour, voor leidingen met aardgas en chemicaliën moet dat per geval bekeken worden. Daarnaast worden er eisen gesteld aan het verwerken van de ruimtelijke reservering in een bestemmingsplan. De ruimtelijke reserveringen dienen binnen 5 jaar opgenomen te worden in het bestemmingsplan. De voor onderhoud gereserveerde ruimte bedraagt ten minste 5 meter aan beide zijden van de leiding.

Beoordeling

Om te bepalen of er in de directe omgeving buisleidingen zijn gelegen waarop de circulaire van toepassing is, is het Rrgs² geraadpleegd. Uit het Rrgs blijkt dat er binnen het plangebied geen hogedruk buisleidingen zijn gelegen. Buiten het plangebied is wel een tweetal aardgastransportleidingen aanwezig van de Gasunie. De invloedssfeer van deze leidingen reikt niet tot binnen het voorliggende plangebied.

² Het Rrgs is een centraal landelijk register met gegevens over risicosituaties rondom het gebruik van gevaarlijke stoffen.

Conclusie

Het aspect externe veiligheid en buisleidingen vormt geen belemmering voor onderliggend planvoornemen.

5.10 Explosieven

Toetsingskader

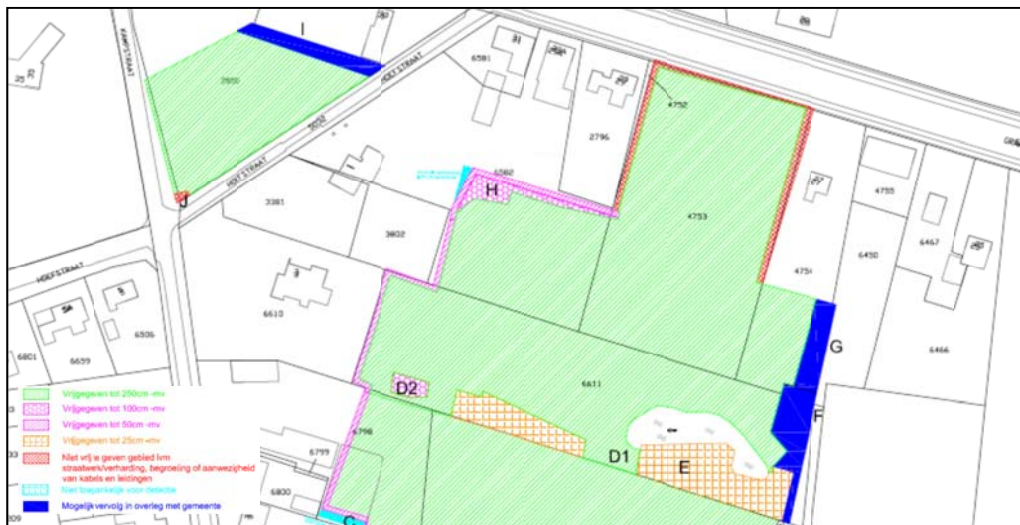
Als gevolg van oorlogshandelingen in de Tweede Wereldoorlog bestaat op veel plaatsen in Nederland een risico ten aanzien van de mogelijke aanwezigheid van explosieven. Internationaal wordt aangenomen dat tien tot vijftien procent van alle conventionele explosieven die tijdens de Tweede Wereldoorlog zijn afgeworpen, geworpen, verschoten of geplaatst niet tot ontploffing is gekomen. Voor de uitvoeringswerkzaamheden van een ontwikkeling bestaat een verhoogd veiligheidsrisico doordat mogelijk aanwezige explosieven kunnen exploderen. In het kader van het bestemmingsplan dient te worden aangetoond dat ter plaatse sprake is van een goede woon- en leefomgeving en derhalve geen explosieven meer aanwezig zijn.

Aangezien tijdens de bouwwerkzaamheden voor het realiseren van woonwijk 'De Hoef 1' meerdere conventionele explosieven zijn aangetroffen, heeft de gemeente Bernheze naar aanleiding hiervan een probleeminventarisatie en probleemanalyse laten uitvoeren. Dit onderzoek heeft geresulteerd in een verhoogd risico in meerdere delen van het gebied De Hoef op het aantreffen van explosieven uit de Tweede Wereldoorlog. Besloten is om het gehele gebied 'De Hoef' te onderzoeken. In 2008 heeft explosievenonderzoek plaatsgevonden voor de locatie 'De Hoef 2, fase 2'. In 2010 is besloten om ook 'De Hoef 2, fase 3' te onderzoeken op aanwezigheid van explosieven.

Beoordeling

In mei 2010 heeft er oppervlakedetectie plaatsgevonden en in september en oktober 2012 sanering en laagsgewijze detectie. In augustus, oktober en november 2012 heeft vervolgens middels onderzoek een oppervlakedetectie en het benaderen van de explosieven (handmatig en kraan) plaatsgevonden. In 2014 heeft vervolgonderzoek plaatsgevonden. Deze onderzoeken zijn terug te vinden in bijlage 8 van de toelichting van het vigerend bestemmingsplan.

Op basis van de diverse onderzoeken zijn een aantal terreinen binnen het plangebied vrijgegeven. Deze zijn weergegeven op de kaart die aan deze paragraaf is toegevoegd. Een aantal terreinen dienen nader onderzocht te worden. Voor deze terreinen is in onderhavig bestemmingsplan een aanduiding opgenomen om te voorkomen dat zonder onderzoek graafwerkzaamheden plaats gaan vinden. De onderzoeksrapportages van de tot nu toe uitgevoerde onderzoeken zijn terug te vinden in de bijlage van het vigerend bestemmingsplan "De Hoef 2, fase 3".



Weergave terreinen waarop explosievenonderzoek heeft plaatsgevonden. Aangegeven is in hoeverre bepaalde terreinen zijn vrijgegeven.

Conclusie

Een groot aantal terreinen binnen het plangebied is onderzocht. De kans op het aantreffen van explosieven wordt hier minimaal geacht. Voor een aantal terreinen wordt nog nader onderzoek uitgevoerd. Voor deze gronden is een omgevingsvergunningenstelsel opgenomen in de regels.

5.11 Luchtkwaliteit

Toetsingskader

In het kader van een planologische procedure dient te worden aangetoond dat voldaan wordt aan de wettelijke normen voor wat betreft luchtkwaliteit. Hierbij dient het effect op de luchtkwaliteit in de omgeving als gevolg van een nieuwe ontwikkeling, als ook de toetsing aan de 'Wet luchtkwaliteit' in beeld te worden gebracht.

De 'Wet luchtkwaliteit' van 15 november 2007, opgenomen in hoofdstuk 5, onder titel 5.2 van de Wet milieubeheer (Wm) gaat in op luchtkwaliteitseisen. In Bijlage 2 van de Wm zijn wettelijke grenswaarden vastgelegd van onder andere de stoffen stikstofdioxide (NO₂), fijn stof (PM₁₀), benzeen (C₆H₆), zwaveldioxide (SO₂), lood (Pb) en koolmonoxide (CO).

Voor PM₁₀ geldt voor het jaargemiddelde een grenswaarde van 40 µg/m³. Het 24-uursgemiddelde van 50 µg/m³ mag maximaal 35 dagen per kalenderjaar worden overschreden. Voor NO₂ geldt voor het jaargemiddelde een grenswaarde van 40 µg/m³. Het 24-uursgemiddelde van 200 µg/m³ mag maximaal 18 dagen per kalenderjaar worden overschreden.

De 'Wet luchtkwaliteit' voorziet onder meer in een gebiedgerichte aanpak van de luchtkwaliteit via het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL). Het Rijk, provincies en gemeenten werken in het NSL-programma samen aan

maatregelen om de luchtkwaliteit te verbeteren tot de normen, ook in gebieden waar nu de normen voor luchtkwaliteit niet worden gehaald (overschrijdingsgebieden). De programma-aanpak zorgt voor een flexibele koppeling tussen ruimtelijke activiteiten en milieugevolgen.

Kort samengevat dienen projecten te worden beoordeeld op basis van de 'Wet luchtkwaliteit' c.q. artikel 5.16 van de Wet milieubeheer. Luchtkwaliteitseisen vormen onder de 'Wet luchtkwaliteit' geen belemmering voor vergunningverlening als:

- er geen sprake is van een feitelijke of dreigende overschrijding van een grenswaarde;
- een project, al dan niet per saldo, niet tot een verslechtering van de luchtkwaliteit leidt;
- een project 'niet in betekenende mate' bijdraagt aan de luchtverontreiniging;
- een project is opgenomen in een regionaal programma van maatregelen of in het NSL, dat op 1 augustus 2009 in werking is getreden.

In artikel 2 van het 'Besluit niet in betekenende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen)' is opgenomen dat een project 'niet in betekenende mate' bijdraagt aan de luchtkwaliteit als de zogenaamde '3% grens' niet wordt overschreden. Na vaststelling van het NSL op 1 augustus 2009 is deze grens gedefinieerd als 3% van de grenswaarde voor de jaargemiddelde concentratie fijn stof (PM10) of stikstofdioxide (NO2). Dit komt overeen met 1,2 microgram/m3 voor zowel PM10 als NO2.

In artikel 4 van het Besluit niet in betekenende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen) en de bijlagen van de 'Regeling niet in betekenende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen)' is voor bepaalde categorieën projecten met getalsmatige grenzen vastgesteld dat deze 'niet in betekenende mate' (NIBM) bijdragen aan de luchtverontreiniging. Deze mogen zonder toetsing aan de grenswaarden voor luchtkwaliteit uitgevoerd worden.

De wettelijke ondergrens voor onderzoek bedraagt:

- 1500 woningen (netto) bij minimaal 1 ontsluitingsweg;
- 3000 woningen bij minimaal 2 ontsluitingswegen met een gelijkmatige verkeerverdeling;
- 100.000 m² bruto vloeroppervlakte bij minimaal 1 ontsluitingsweg;
- 200.000 m² bruto vloeroppervlakte bij minimaal 2 ontsluitingswegen met een gelijkmatige verkeersverdeling.

Beoordeling

Onderhavige ontwikkeling betreft de realisatie van 42 woningen. Gesteld kan worden dat een dergelijke ontwikkeling in vergelijking met de realisatie van 1.500 woningen van een dermate kleine schaal dat het project gezien kan worden als een project dat 'niet in betekende mate' bijdraagt aan de luchtverontreiniging. Een nader onderzoek naar de invloed op de luchtkwaliteit ter plaatse wordt dan ook niet noodzakelijk geacht.

Conclusie

Geconcludeerd kan worden dat het aspect luchtkwaliteit geen belemmering vormt voor de onderhavige ontwikkeling.

5.12 Kabels en leidingen

Toetsingskader

De hierna volgende leidingen zijn planologisch relevant, voor zover zij geen deel uitmaken van een inrichting zoals bedoeld in de Wet milieubeheer³

- a. hoogspanningsverbindingen van 50 kV en hoger;
- b. buisleidingen voor transport van aardgas met een uitwendige diameter van meer dan 50 mm en een druk van meer dan 16 bar;
- c. buisleidingen voor transport van aardolieproducten met een uitwendige diameter van meer dan 70 mm en een druk van meer dan 16 bar;
- d. buisleidingen met een diameter van 400 mm of meer buiten de bebouwde kom;
- e. buisleidingen voor transport van andere stoffen dan aardgas en aardolieproducten, die risico's met zich meebrengen voor mens en/of leefomgeving wanneer deze leidingen beschadigd raken⁴.

Beoordeling

Ter plaatse van het plangebied zijn geen planologisch relevante kabels en leidingen aanwezig. Buiten het plangebied zijn wel twee leidingen van de Gasunie aanwezig. Zoals blijkt uit paragraaf 5.8 van deze toelichting hebben deze leidingen geen invloed op het plangebied. Indien nodig zal in een later stadium van onderhoudig project een KLIC-melding worden uitgevoerd.

Conclusie

Er zijn geen belemmeringen met betrekking tot aanwezigheid van kabels en leidingen.

5.13 Besluit m.e.r

Toetsingskader

Per 1 april 2011 is het Besluit m.e.r gewijzigd. De belangrijkste aanleidingen hiervoor zijn de modernisering van de m.e.r wetgeving in 2010 en de uitspraak van het Europese Hof van 15 oktober 2009 (HvJ EG 15 oktober 2009, zaak C-255/08 – Commissie vs. Nederland). Uit deze uitspraak volgt dat de omvang van een project niet het enige criterium mag zijn om wel of geen m.e.r.-(beoordeling) uit te voeren. Ook als een project onder de drempelwaarde uit lijst C en D zit, kan een project belangrijke nadelige gevolgen hebben, als het bijvoorbeeld in of nabij een kwetsbaar natuurgebied ligt. Gemeenten en provincies moeten daarom per 1 april van 2011 ook bij kleine bouwprojecten beoordelen of een m.e.r.-beoordeling nodig is. Achterliggende gedachte hierbij is dat ook kleine projecten het milieu relatief zwaar kunnen belasten en ook bij kleine projecten van geval tot geval moet worden beoordeeld of een MER nodig is. Een m.e.r.-beoordeling is een toets van het bevoegd gezag om te beoordelen of bij een project belangrijke nadelige milieugevolgen kunnen

³ 'Leidingen die deel uitmaken van een inrichting' zijn leidingen binnen de inrichtingsgrens die in beheer zijn van de drijver van de inrichting én leidingen die in beheer zijn van derden waarmee een product wordt geleverd aan de betreffende inrichting (Laatgenoemde leidingen hebben een zgn. functionele binding met de inrichting, zoals bedoeld in de Wet milieubeheer).

⁴ Onder zgn. 'leidingen voor andere stoffen dan aardgas en aardolieproducten' worden in ieder geval leidingen verstaan voor transport van nafta, waterstof, koolstofdioxide, stikstof, zuurstof, ethyleen en propyleen.

optreden. Wanneer uit de toets blijkt dat er belangrijke nadelige milieugevolgen kunnen optreden moet er een m.e.r.-procedure worden doorlopen. Met andere woorden dan is het opstellen van een MER nodig.

Beoordeling noodzakelijkheid m.e.r.-beoordeling

Om te bepalen of een m.e.r.-beoordeling noodzakelijk is dient bepaald te worden of de ontwikkeling de drempelwaarden uit lijst D van het Besluit m.e.r. overschrijdt, of de ontwikkeling in een kwetsbaar gebied ligt en of er belangrijke milieugevolgen zijn.

In het plangebied wordt de realisatie van 42 woningen mogelijk gemaakt als onderdeel van een groter woongebied. De ontwikkeling dient getoetst te worden aan activiteit D 11.2 uit de Bijlage bij het Besluit m.e.r. Deze activiteit betreft een stedelijk ontwikkelingsproject. In het geval van een stedelijk ontwikkelingsproject is direct een m.e.r.-beoordeling noodzakelijk als de activiteit gaat om de bouw van 2.000 woningen of meer in een aaneengesloten gebied of als de activiteit een omvang heeft van 100 hectare. Geconcludeerd kan worden dat de ontwikkeling ver beneden de drempelwaarde ligt zoals opgenomen in het Besluit m.e.r..

In onderdeel A van de bijlage bij het Besluit m.e.r. is bepaald wat verstaan wordt onder een gevoelig gebied. Als gevoelig gebied zijn gebieden aangewezen die beschermd worden op basis van de natuurwaarden, landschappelijke waarden, cultuurhistorische waarden en waterwingebieden. Uit het onderhavige hoofdstuk, waaraan de resultaten van de toetsing juncto art. 3.1.6 Bro worden weergegeven, blijkt dat het plangebied niet ligt in of nabij een gebied dat beschermd wordt ten gevolge van de natuurwaarden. De ontwikkelingsgerichte delen van het plan liggen niet in de directe nabijheid van de Ecologische Hoofdstructuur, een Vogel- of Habitatrichtlijngebied of een overig beschermd natuurgebied (Natura 200). Op basis van de in het kader van het onderhavige plan uitgevoerde onderzoeken blijkt dat van externe werking op een Natura 2000 gebied geen sprake kan zijn.

Het plangebied behoort tevens niet tot een waterwinlocatie, waterwingebied of grondwaterbeschermingsgebied. Ook behoort het plangebied niet tot een gebied waarbinnen een Rijksmonument ligt. Het plangebied is eveneens niet gelegen in een Belvédèregebied. Er is derhalve geen sprake van een landschappelijk waardevol gebied. In dit hoofdstuk zijn tevens de verschillende milieueffecten beschouwd, zoals geluid en luchtkwaliteit. Hieruit blijkt dat er door de ontwikkeling inderdaad geen sprake zal zijn van nadelige milieugevolgen.

Conclusie

Zoals beschreven in de voorgaande alinea's zijn er geen 'belangrijke nadelige milieugevolgen' te verwachten en daarom is het niet noodzakelijk een m.e.r.-beoordeling uit te voeren.

6 JURIDISCHE PLANTOELICHTING

6.1 Inleiding

Dit hoofdstuk bespreekt de wijze waarop het ruimtelijk en functioneel beleid voor het plangebied in het bestemmingsplan is vertaald. Bij het opstellen van de juridische regeling heeft het uitgangspunt centraal gestaan dat er een regeling geboden wordt die de ontwikkeling van het plangebied mogelijk maakt.

6.2 Opbouw van de regels

Het bestemmingsplan bestaat uit (bestemmings)planregels en een verbeelding, vergezeld van een toelichting. De planregels en de verbeelding vormen het juridisch bindende deel van het bestemmingsplan. De planregels zijn zodanig opgesteld dat wordt aangesloten bij het bestaande bestemmingsplan “De Hoef 2, fase 3”.

De verbeelding heeft de rol van visualisering van de bestemmingen. De verbeelding omvat de gronden die voor de ontwikkeling van het plan van belang zijn. De keuze van de bestemmingen en de situering van de bestemmingsvlakken is gebaseerd op de huidige ruimtelijke situatie en de gewenste functies. Voorts sluit de opzet van de verbeelding aan op de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen 2012 (SVBP 2012).

De bestemmingsplanregels regelen hoe de betreffende gronden mogen worden gebruikt en bebouwd. De bestemmingen zijn zo opgenomen dat voldoende rechtszekerheid bestaat voor omwonenden en andere gebruikers van het gebied en de omliggende gebieden.

De bestemmingsplanregels bestaan uit vier hoofdstukken, te weten:

- inleidende regels;
- bestemmingsregels;
- algemene regels;
- overgangs- en slotregels.

In de toelichting wordt gemotiveerd waarom sprake is van een goede ruimtelijke ordening. Ondanks het feit dat de toelichting geen onderdeel uitmaakt van het juridisch plangedeelte, fungeert de toelichting wel als interpretatiekader voor de uitleg van de regels, indien hierover interpretatieverschillen blijken te bestaan.

6.3 Bestemmingsplanregels

6.3.1 Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Begrippen

In dit artikel worden begrippen gedefinieerd, die in de regels worden gehanteerd. Bij de toetsing aan het bestemmingsplan moet worden uitgegaan van de in dit artikel aan de betreffende begrippen toegekende betekenis.

Wijze van meten

In dit artikel wordt aangegeven hoe de hoogte en andere maten, die bij het bouwen in acht genomen dienen te worden, gemeten moeten worden.

6.3.2 Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Dit hoofdstuk omvat de op de afzonderlijke bestemming gerichte regels en omvat bij onderhavig bestemmingsplan de volgende artikelen:

Wonen

De bestemming 'Wonen' is toegekend aan gronden gelegen in de hoek Kampstraat – Hoefstraat. Voor deze drie percelen geldt dezelfde regeling als voor alle andere woonpercelen in het bestaand stedelijk gebied van Heesch. De bestemming 'Wonen' is overeenkomstig de bestemmingsplansystematiek van het plan "De Kommen van Bernheze". De bestemming 'Wonen' gaat in dit bestemmingsplan gepaard met de bouwaanduiding 'vrijstaand', waardoor de bouw van drie vrijstaande woningen binnen het bouwvlak mogelijk is.

Woongebied

De bestemming 'Woongebied' is toegekend aan de gronden die gelegen zijn ten oosten van de Hoefstraat en ten zuiden van de Graafsebaan. De realisatie van woningen in dit gebied wordt op de korte en middellange termijn voorzien. Globaal zijn de plannen voor deze locatie bekend, in deze toelichting is daarop ingegaan. Door wijzigende marktomstandigheden en woningbehoeften kan het zijn dat, tegen de tijd dat wordt beoogd te beginnen met de daadwerkelijke realisatie van de woningen, de woningen beter op een wat andere plaats of in een andere typologie moeten worden gebouwd. De onderhavige regeling biedt de ruimte om de verkaveling aan te passen. Wel zijn er maximale goot- en bouwhoogtes bepaald en de minimale afstand tussen woningen. Op deze wijze wordt het beoogde landelijk-dorpse woonmilieu verankerd. Als de woningen eenmalig zijn gerealiseerd geldt voor deze woningen dezelfde regeling als voor de andere woongebieden in Heesch.

Waarde – Archeologie 1

Op deze gronden is een omgevingsvergunningstelsel opgenomen om de aanwezige hoge archeologische waarden te beschermen. Er geldt een onderzoeksplicht voor bodemroerende ingrepen die dieper reiken dan 0,4 m en over een groter oppervlak dan 50 m².

Waarde – Archeologie 3

Op deze gronden is een omgevingsvergunningstelsel opgenomen om de aanwezige middelhoge archeologische (verwachtings)waarden te beschermen. Er geldt een onderzoeksplicht voor bodemroerende ingrepen die dieper reiken dan 0,4 m en over een groter oppervlak dan 2500 m².

Het stramien voor de bestemmingsplanregels is vastgelegd in de SVBP 2012. De regels van een bestemming worden als volgt opgebouwd en benoemd:

- bestemmingsomschrijving;
- bouwregels;
- nadere eisen;
- afwijken van de bouwregels;
- specifieke gebruiksregels;
- afwijken van de gebruiksregels;
- omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden;
- omgevingsvergunning voor het slopen van een bouwwerk;
- wijzigingsbevoegdheid;

Duidelijk zal zijn dat een bestemmingsregel niet alle elementen hoeft te bevatten. Dit kan per bestemming verschillen.

6.3.3 Hoofdstuk 3 Algemene regels

Anti-dubbeltelregel

In dit artikel wordt geregeld dat voor gronden die eenmaal in aanmerking zijn genomen bij het toestaan van een bouwplan waaraan uitvoering is gegeven of alsnog kan worden gegeven, de beoordeling van latere bouwplannen buiten beschouwing blijven.

Algemene bouwregels

Een regeling is opgenomen met betrekking tot ondergronds bouwen en ondergeschikte bouwdelen. Daarnaast is er een algemene regel opgenomen met betrekking tot het realiseren van parkeergelegenheid. Ten tijde van de aanvraag van de omgevingsvergunning dient duidelijkheid te bestaan over het realiseren van parkeerplaatsen ten behoeve van de te ontwikkelen woningen.

Algemene gebruiksregels

In dit artikel zijn de algemeen geldende regels opgenomen ten aanzien van strijdig gebruik.

Algemene aanduidingsregels

In dit artikel is één gebiedsaanduiding opgenomen. Ter plaatse van deze aanduiding gelden regels die specifiek voor dat gebied gelden en voortkomen uit specifieke beleid en regelgeving. Gebiedsaanduidingen kunnen over meerdere bestemmingen zijn gelegen. In het plangebied is op een aantal plaatsen de bodem nog niet vrijgegeven op het voorkomen van explosieven. Middels een gebiedsaanduiding zijn deze gronden

weergegeven. Aan de gronden is een omgevingsvergunningenstelsel verbonden dat bodemroerende werkzaamheden verbiedt, tenzij uit een rapport van een deskundige blijkt dat ter plaatse geen explosieven meer voorkomen.

Algemene afwijkingsregels

In dit artikel wordt de aanvullende werking van de bouwverordening op een aantal terreinen die betrekking hebben met stedenbouw voorkomen.

Uitsluiting aanvullende werking Bouwverordening

In dit artikel wordt de aanvullende werking van de bouwverordening op een aantal terreinen die betrekking hebben met stedenbouw voorkomen.

6.3.4 Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

Dit hoofdstuk omvat twee artikelen:

Overgangsrecht

Dit artikel betreft het overgangsrecht met 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.

Slotregel

De regels kunnen worden aangehaald onder de naam: Regels van het bestemmingsplan "De Hoef 2, fase 3B"

7 ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID

7.1 Inleiding

In dit hoofdstuk wordt de economische uitvoerbaarheid beschreven. Indien het bestemmingsplan voorziet in de uitvoering van werken door de gemeente moet de financieel-economische uitvoerbaarheid hiervan worden aangetoond. Er wordt nader ingegaan op de grondexploitatie en de koppeling met het exploitatieplan.

7.2 Toepassing Grondexploitatiewet

De Wet ruimtelijke ordening maakt het vaststellen van een exploitatieplan verplicht voor een aantal bouwactiviteiten wanneer de bouw planologisch mogelijk wordt gemaakt in een bestemmingsplan, een wijziging van een bestemmingsplan of een projectafwijkingbesluit. De bouwplannen waarbij een exploitatieplan verplicht is staan in artikel 6.2.1 van het Besluit ruimtelijke ordening. Dit betreft onder meer plannen voor de bouw van een of meer woningen en de bouw van een of meer andere hoofdgebouwen. Bovendien is een exploitatieplan nodig als locatie-eisen (aan openbare ruimte of woningcategorieën) gesteld moeten worden en/of het bepalen van een tijdvak of fasering noodzakelijk is.

Geen exploitatieplan is nodig indien het verhaal van de kosten van grondexploitatie anderszins verzekerd is en er geen fasering of tijdvak behoeft te worden vastgelegd én geen locatie-eisen (aan openbare ruimte of woningbouwcategorieën) hoeven te worden vastgesteld.

7.3 Economische uitvoerbaarheid

De gronden van de locatie 'De Hoef 2, fase 3B' zijn volledig in eigendom van de gemeente. Hierdoor is het verhaal van de kosten van de grondexploitatie verzekerd. Gelet op het vorenstaande is er dan ook geen verplichting om tegelijkertijd met het plan een exploitatieplan op te stellen voor deze locatie. Indien de grondexploitatie niet positief is en de gemeente een verlies zal moeten nemen, beschikt de gemeente over voldoende middelen om het verlies te kunnen dekken. Voor de bouw van woningen op de gronden aan de Kampstraat – Hoefstraat zijn privaatrechtelijke afspraken vastgelegd tussen gemeente en initiatiefnemer in een anterieure overeenkomst.

De economische uitvoerbaarheid van het onderhavige plan is verzekerd.