

**Bestemmingsplan
Herontwikkeling 't Dorp 116, 118 en 122 te Heesch**

Toelichting

NL.IMRO.1721.BPtdorp116118HSC-ow01
d.d. 18-05-2021

1. INLEIDING	3
1.1. Aanleiding	3
1.2. Ligging & begrenzing plangebied	6
1.3. Geldend bestemmingsplan.....	6
2. BESCHRIJVING VAN HET PROJECT	7
2.1. Inleiding	7
2.2. Kadastrale situatie.....	7
2.3. Stedenbouwkundig plan & randvoorwaarden	8
2.4. Volkshuisvesting	8
2.5. Bouwplan	9
2.6. Erfontsluiting en parkeren.....	10
2.7. Omgevingsdialoog.....	11
2.8. Landschappelijke inpassing	12
3. VIGEREND BELEID	18
3.1. Rijksbeleid	18
3.2. Provinciaal beleid	19
3.3. Gemeentelijk beleid	22
3.4. Conclusie beleid	23
4. RUIMTELIJKE ONDERBOUWING PROJECT	24
4.1. Wijdere omgeving	24
4.2. Directe omgeving	25
4.3. Ruimtelijke effecten project	27
5. MILIEUASPECTEN	28
5.1. Bodemkwaliteit	28
5.2. Wet geluidhinder	31
5.3. Waterparagraaf	33
5.4. Luchtkwaliteit	39
5.5. Externe Veiligheid	40
5.6. Brochure Bedrijven en Milieuzonering	43
5.7. Wet geurhinder en veehouderij.....	45
5.8. Mobiliteit	47
5.9. Volksgezondheid i.r.t. veehouderijen	55
5.10. Hoogspanningslijnen	57
5.11. Spuitzones gewasbescherming	57

5.12. M.er.-beoordeling	58
6. WAARDEN	62
6.1. Archeologie en cultuurhistorie	62
6.2. Wet Natuurbescherming.....	65
7. BELEMMERINGEN.....	70
8. TOELICHTING OP DE BESTEMMINGSREGELING	71
8.1. Inleiding	71
8.2. Verbeelding	71
8.3. Bestemmingsplanregels.....	71
9. ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID	73
10. BIJLAGEN	74

1. INLEIDING

1.1. Aanleiding

De initiatiefnemer is voornemens om de percelen gelegen aan 't Dorp 116, 118 en 122 (gedeeltelijk) te herontwikkelen. Op het perceel is momenteel een tankstation gelegen met bedrijfswoning ('t Dorp 116 en 118) en een woonhuis ('t Dorp 122). Aanleiding voor deze herontwikkeling komt voort uit de aanwezige veiligheidsrisico's die het tankstation met zich meeneemt. De aan- en afrijdende motorvoertuigen zorgen voor gevaarlijke verkeerssituaties in het algemeen en voor de schoolgaande kinderen van de nabijgelegen basisschool in het bijzonder. Laat staan het veiligheidsrisico met betrekking tot de mogelijkheid van een rampscenario met de aanwezigheid van een gastank. Daarnaast heeft het tankstation een negatief effect op de leefbaarheid van de directe omgeving in de zin van geluid- en geuroverlast. De aanwezigheid van het tankstation past niet in de ambitie van een veilige en gezonde leefomgeving. Tevens is de uitstraling van het tankstation een doorn in het oog voor het straatbeeld.





Het woonhuis aan 't Dorp 122 blijft behouden, alleen het achterste gedeelte (bijgebouw met tuin) van dit perceel is onderdeel van de herontwikkeling. De overige bebouwing op de percelen zal in zijn geheel gesloopt gaan worden. Hiervoor in de plaats komen 8 sociale huurappartementen en 19 koopappartementen terug. Een gedeelte van de appartementen (13 stuks) aan de straatzijde van 't Dorp om de huidige lintbebouwing door te zetten. De andere appartementen (14 stuks) komen achterop het perceel te liggen met zicht op de groenvoorziening (parkje), direct achter het plan gelegen. De positionering van deze appartementen zal de sociale veiligheid en leefbaarheid van de wijk vergroten, waarbij het park een vernieuwde, verbindende rol zal krijgen.

In dit complex is het hoffelijk wonen voor een diverse doelgroep. Voor de inrichting van de locatie is bewust gekozen voor een hofje: verschillende woningen rond een gemeenschappelijk binnenterrein, waar mensen kunnen zijn en doen. Bewoners en bezoekers kunnen de auto (uit het zicht!) parkeren in de parkeerkelder, om ruimte en groen te creëren voor een gemeenschappelijke binnentuin.

Kortom het plan van de initiatiefnemer behelst de herontwikkeling van het tankstation aan 't Dorp te Heesch naar nieuwbouw van 8 stuks sociale huurappartementen en 19 stuks koopappartementen.

[illegible]

Binnen het vigerende bestemmingsplan is het initiatief niet mogelijk. De gemeente is wel bereid medewerking te verlenen door middel van een wijzigingsbevoegdheid, op grond van artikel 4.5 en 7.5 van het bestemmingsplan 'De Kommen van Bernheze'. De gemeente heeft dit aangegeven in hun brief van 11 juli 2018 met als kenmerk 1010491/1030654.



Toelichting bestemmingsplan Herontwikkeling 't Dorp 116, 118 en 122 te Heesch

1.2. Ligging & begrenzing plangebied

De planlocatie bevindt zich aan de hoofdstraat van Heesch, gelegen aan de noordzijde van Heesch. De openbare weg, 't Dorp, ligt aan de zuidelijke grens. Aan de noordzijde van de planlocatie is een gemeentelijk park gelegen. Aan zowel de oostelijke als westelijke grens van de planlocatie bevinden zich woningen en/of dienstverlening.

1.3. Geldend bestemmingsplan

De planlocatie valt binnen het bestemmingsplan 'De Kommen van Bernheze' zoals dit is vastgesteld op 06 januari 2011 door de gemeenteraad van de gemeente Bernheze.

De betreffende planlocatie heeft de enkelbestemmingen 'Bedrijf' en 'Dienstverlening'.

De gemeente heeft aangegeven bereid te zijn om de bestemmingen te wijzigen naar de bestemming 'wonen', mits aan enkele voorwaarden wordt voldaan. Dit dient uitgewerkt te worden in een bestemmingsplan, wat bestaat uit een planverbeelding, planregels, toelichting en enkele haalbaarheidsonderzoeken. Deze toelichting dient als motivering bij de te volgen procedure.



*Uitsnede verbeelding bestemmingsplan 'De kommen van Bernheze'
(planlocatie is rood omkaderd)*

2. BESCHRIJVING VAN HET PROJECT

2.1. Inleiding

De planlocatie is gelegen aan 't Dorp 116, 118 en 122 te Heesch in de gemeente Bernheze. Op de percelen is een tankstation gelegen met bedrijfswoning ('t Dorp 116 en 118) en een bedrijfswoning met bijgebouw ('t Dorp 122). De woning aan 't Dorp 122 blijft behouden, alleen het achterste gedeelte (bijgebouw met tuin) van dit perceel valt binnen de herontwikkeling. De overige bebouwing op de percelen zal in zijn geheel gesloopt gaan worden.

De initiatiefnemer is voornemens om binnen het plangebied 8 sociale huurappartementen en 19 koopappartementen te bouwen. Een gedeelte aan de straatzijde van 't Dorp om de huidige lintbebouwing door te zetten. De andere appartementen komen achterop het perceel te liggen, tegen het achtergelegen park aan. Verder wordt de bestemming 'dienstverlening' van de bedrijfswoning aan 't Dorp 122 gewijzigd naar de bestemming 'wonen'.

2.2. Kadastrale situatie

De kadastrale situatie is hieronder weergegeven. De locatie is kadastraal bekend onder gemeente Heesch sectie A, nummer 5135, 5136, 5374 en 6378. Het perceel is in eigendom van de initiatiefnemer.



Kadastrale situatie – Heesch F (planlocatie is rood omkaderd)

2.3. Stedenbouwkundig plan & randvoorwaarden

Door de gemeente Bernheze is op 11 juli 2018 een stedenbouwkundig advies geschreven voor de planlocatie.

“De ontwikkeling is stedenbouwkundig akkoord. Het initiatief voor de bouw van gestapelde sociale huurwoningen gelegen aan 't Dorp 118 in 2 lagen met een kap sluit aan bij de bestaande bebouwingstructuur. De lintbebouwing wordt door deze invulling doorgezet en aangevuld en is een kwalitatieve verbetering ten opzichte van de huidige situatie.

De beoogde bebouwing, georiënteerd op het park, bestaande uit gestapelde koopwoningen in 2 lagen met deels een 3^e laag is stedenbouwkundig akkoord. De voorgestelde bouwhoogte en vormgeving van de bebouwing wijkt enigszins af van de bestaande (woon)bebouwing aan De Hoge Wal. Echter, de wat afgelegen positionering van de bebouwing aan de groenvoorziening en het gegevens dat er voornamelijk achter- en zijkanten van percelen aan grenzen maakt dat voorgenoemd initiatief inpasbaar is op deze locatie. De positionering van de bebouwing (met zicht op het park, direct achter het plan gelegen) vergroot daarbij de sociale veiligheid en leefbaarheid van de wijk.”

2.4. Volkshuisvesting

Een voorwaarde van de gemeente Bernheze is dat het aantal te realiseren woningen in overeenstemming is met het gemeentelijk volkshuisvestingsbeleid. Het voorgenomen bouwplan is door de gemeente Bernheze getoetst aan dit beleid. In een schriftelijke reactie heeft de gemeente Bernheze laten weten dat het volgende programma past binnen het volkshuisvestingsbeleid:

- Parkappartementen (14 stuks):
 - 12 koopappartementen > €319.916
 - 2 koopappartementen < €319.916
- Dorpappartementen (13 stuks):
 - 8 huurappartementen < €619,01 per maand (prijspeil 1 juli 2020);
 - 4 koopappartementen < €319.916
 - 1 koopappartementen < €220.423

2.5. Bouwplan

Voor de planlocatie is een voorlopig ontwerp van het bouwplan vervaardigd, welke als bijlage is toegevoegd aan deze toelichting. Verdere invulling van het bouwplan zal uitgewerkt worden voorafgaand aan het aanvragen van een omgevingsvergunning.

Hieronder zijn enkele impressies van het bouwplan weergegeven, om zonder de bijlagen te openen, een eerste indruk te krijgen van het bouwplan.



Situatietekening bouwplan



Impressie dorpappartementen vanaf 't Dorp



Impressie parkappartementen vanaf groenvoorziening aan De Hoge Wal

2.6. Erfontsluiting en parkeren

Erfontsluiting

De planlocatie is gesitueerd aan 't Dorp 116/118. Op het terrein is een parkeerkelder aanwezig, die direct aan de openbare weg 't Dorp wordt ontsloten.

Parkeren

Op 09 juli 2015 is het 'Parkeernormennota gemeente Bernheze' vastgesteld door de raad van Gemeente Bernheze. De parkeernorm die hierin gesteld is staat hieronder 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	bed

Parkeernormen wonen – bron: Parkeernormennota gemeente Bernheze

Onderhavig plan ligt binnen de bebouwde kom (Bibeko). De parkeernorm die hiervoor geldt is 1,3 parkeerplaats bij woningen kleiner dan 60 m² en 2,0 parkeerplaats bij woningen groter dan 60 m².

Functie	Aantal	Parkeernorm	Aantal pp
Woningen < 60 m ²	5	1,3	6,5
Woningen > 60 m ²	22	2,0	44
TOTAAL			51

In onderhavig bouwplan dienen 53 parkeerplaatsen gerealiseerd te worden. De parkeerplaatsen worden op eigen terrein gerealiseerd in een parkeerkelder. In de bijlage is het voorlopig ontwerp van het bouwplan toegevoegd waarin op een plattegrond van de parkeerkelder de 53 parkeerplaatsen zijn aangegeven.

2.7. Omgevingsdialoog

Voorafgaand aan de planvorming is 3 keer een omgevingsdialoog gevoerd met omwonende. Doel van de omgevingsdialoog is dat de directe omgeving vroegtijdig betrokken wordt bij de voorgenomen ontwikkeling. Dit om in een vroeg stadium de plannen zoveel mogelijk af te stemmen op eventuele wensen en bevindingen. Daarnaast zijn ook persoonlijke gesprekken gevoerd met direct aanwonenden van de planlocatie. Alle wensen en zorgen die zijn uitgesproken zijn ter harte genomen en zoveel als mogelijk verwerkt in het bouwplan.

De volgende bijeenkomsten hebben plaatsgevonden met de directe omgeving. De verslagen hiervan zijn toegevoegd als bijlage.

- 1^e bijeenkomst, d.d. 10 april 2019. Onderwerp: Informeren omgeving over de plannen.
- 2^e bijeenkomst, d.d. 01 mei 2019. Onderwerp: Informeren omgeving over gestelde randvoorwaarden vanuit de gemeente en inventariseren wensen/aanvullingen uit de omgeving.
- 3^e bijeenkomst, d.d. 09 juli 2019. Onderwerp: Informeren omgeving over de reactie van de gemeente omtrent de voorgelegde wensen/aanvullingen vanuit de omgeving en informeren omgeving over de verdere invulling van de plannen.

Naar aanleiding van deze bijeenkomsten zijn de volgende wijzigingen doorgevoerd in het bouwplan.

Algemeen

- De positionering van de appartementen is verder van de perceelgrenzen komen te liggen;
- De bouwhoogte van zowel de park- als dorpappartementen is verlaagd van 10 meter naar 9,5 meter;
- De zijgevels richting de omwonende zijn zoveel mogelijk gesloten gehouden, vanuit de leefruimten zijn geen raamopeningen gemaakt in de zijgevels;
- De buitenruimten aan de zijgevels zijn gesloten gehouden;
- De langzaamverkeerroute tussen 't Dorp en De Hoge Wal is komen te vervallen vanwege de te verwachten drukte en het risico op 'ongenode gasten'.

Parkappartementen

- Op de bovenste bouwlaag komen twee appartementen in plaats van drie;
- De appartementen op de bovenste bouwlaag zijn circa 2,5 meter teruggelegd vanaf de dakrand, dit om het zicht vanuit (en op) de appartementen op de omgeving te beperken;
- De gevels zijn meer gesloten en natuurlijker gemaakt door het toevoegen van houten lamellen.

Dorpappartementen

- Om meer aansluiting te vinden met de naastgelegen woningen zijn de gevels gewijzigd, zodat deze meer ogen als dakvlak;
- De goothoogte is verlaagd van 7 naar 6,5 meter;
- De inrit van de parkeergarage is opgenomen in het gebouw, zodat deze niet op het open terrein komt te liggen;
- De gevel aan de voorzijde is gewijzigd om nog meer recht te doen aan het straatbeeld.

2.8. Landschappelijke inpassing

Bij een landschappelijke inpassing gaat het om het inpassen van een gebouw of een gebruik in het landschap. Daarbij wordt gestreefd naar het behoud van een aantrekkelijk landschap met karakteristieke landschappelijke elementen. Het behouden en versterken van deze karakteristieke elementen is belangrijk. De onderlinge verschillen tussen de landschapstypes worden hierdoor behouden. Bij een goede inpassing wordt rekening gehouden met de typische kenmerken en kwaliteiten van

het landschap door middel van architectuur van het gebouw en/of de aanplant van gebiedseigen beplanting.

Bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen wil de provincie dat de initiatiefnemer zorgt voor een kwaliteitsverbetering van het landschap. Daarnaast hanteert de gemeente bij planmatige stedelijke ontwikkelingen een ondergrens voor groene invulling van het plangebied van minimaal 20%. Daarnaast heeft de gemeente de volgende voorwaarde aangegeven in het collegebesluit van 29 juni 2020:

- In het park aan de noordzijde moet minimaal 1 toekomstboom van de 1^e grootte geplant worden. De soort en locatie wordt in overleg met de gemeente bepaald;
- Het type beplanting (bomen, heesters, bosplantsoen en vaste planten) voor in het park en de gevolgen daarvan voor beheer wordt in gezamenlijkheid met de gemeente (cluster groen) bepaalt;
- De bestaande bomen in het park, waaronder die aan de noordzijde van het plangebied, moeten gehandhaafd blijven.
- Bij de appartementen aan de parkzijde dient rekening gehouden te worden met de bovengrondse en ondergrondse omvang van de bomen. Bouwen binnen een zone van 1,00 m buiten de kroonprojectie is niet toegestaan. Het bomenbeleidsplan is van toepassing (met name hoofdstuk 6);
- Om de impact van de toekomstige bebouwing op de bomen inzichtelijk te krijgen dient voor de bomen aangrenzend aan de perceelgrens een Boomeffectanalyse (BEA) opgesteld te worden;
- De bestaande groenstroken en bomen aan 't Dorp moeten gehandhaafd blijven. De toegangen tot het plangebied zijn hierop ook al aangepast;
- Bij het positioneren van de bomen nabij de perceelgrenzen moet rekening gehouden worden met de wettelijke verplichte afstand tussen bomen en perceelgrenzen.
- Hinder, o.a. in de vorm van stof, naar omwonende dient voorkomen te worden.

Daarnaast is in het collegebesluit van 11 juli 2018 aangegeven dat een kwaliteitsimpuls gegeven moet worden aan de groenvoorziening aan De Hoge Wal, achter onderhavige ontwikkeling.

Vanuit het eigen project gezien is een landschappelijke inpassing een meerwaarde waar de uiteindelijke bewoners veel plezier van gaan

ondervinden. Maar de landschappelijke inpassing zal ook door de omgeving als meerwaarde worden ervaren. In de huidige situatie is er veel verharding en weinig groen aanwezig. De groenvoorziening (parkje) is grotendeels verscholen tussen achterkanten van percelen. De groene invulling rondom de nieuwe appartementen zal de parkachtige uitstraling van de bestaande groenvoorziening versterken. Verder is het aanzicht vanuit zowel 't Dorp als De Hoge Wal veel aangenamer. De groene invulling rondom de nieuwe appartementen bedraagt in het huidige bouwplan circa 40%. Dit betekent een verdubbeling van de minimale voorwaarde opgelegd door de gemeente.

Een onderbouwing van de landschappelijke inpassing is middels woord en beeld samengevat in een landschapsplan, welke als bijlage is toegevoegd aan deze toelichting. Hieronder is een impressie van het landschapsplan weergegeven.



Landschappelijke inpassing bouwplan gestapelde woningen

Bijgaand landschapsplan is een prima uitgangspunt om nader uit te werken. Daarnaast is het belangrijk om te weten wat de huidige status is van de reeds aanwezige bomen. Door Vermeulen Boomadvies uit Zeeland is een Boom Effect Analyse (BEA) uitgevoerd: rapport “Boom Effect Analyse Hof van Heesch’ (30-04-2021, 2021063). De relevante delen van de conclusies en aanbevelingen uit het rapport zijn hieronder weergegeven.

“Conclusies

Onderdelen	Conclusies
Bomen 1 t/m 9	Goede conditie en kwaliteit
Huidige bovengrondse groeiruimte	Voldoende
Huidige ondergrondse groeiruimte	Voldoende
<u>Projectinvloed:</u>	
Parkeergarage	Voldoende, nauwelijks invloed, mits voldoende afstand van graven uit de stam
Bronnering	Geen invloed buiten het groeiseizoen Slecht invloed binnen het groeiseizoen
Nieuwbouw t.o.v. beworteling	Voldoende, nauwelijks invloed
Nieuwbouw t.o.v. kronen	Onvoldoende, licht belemmerende invloed
Nieuwe inrichting park	Onvoldoende, licht belemmerende invloed

Tabel 1. Conclusies en projectinvloed conform Handboek Bomen 2018

Aanbevelingen

Zoals geconcludeerd heeft de realisatie een (licht) belemmerende invloed op de bomen. Om de bomen duurzaam te behouden en te beschermen, worden hieronder de volgende aanbevelingen geschreven.

Slopen huidige gebouwen

Geadviseerd wordt de huidige gebouwen en scheidingsmuur te slopen vanaf eigen terrein. Er mogen geen werkzaamheden in de onverharde groeiruimte tussen de bomen plaatsvinden.

Ontgraving parkeergarage

Geadviseerd wordt de ontgraving te realiseren op 1,25 meter uit de huidige erfgrans bij de bomen 1-3 en 6-9. Bij de bomen 4 en 5 mag op de erfgrans worden gegraven. De architect/aannemer dient te bepalen of er damwanden of schotten aangebracht dienen te worden om inkalvende grond te voorkomen

Ontgraving parkeergarage bronnering

Geadviseerd wordt de bronnering toe te passen buiten het groeiseizoen, dus van half oktober tot half april. Indien dit niet realiseerbaar is, wordt geadviseerd het bodemvocht nabij de 9 bomen continue te meten gedurende de bronnering. Bij een te laag % bodemvocht dienen aanvullende watergiften te worden uitgevoerd. Beoordeling dient te worden uitgevoerd door een European Tree Technician.

Nieuwbouw appartementen

Geadviseerd wordt de essen te snoeien voorafgaand aan de werkzaamheden. Bij het snoeien dienen uiteraard afgestorven takken te worden verwijderd. Daarnaast dienen de kronen aan de zijde van de te realiseren appartementen te worden ingenomen met circa 2 meter.

Dit advies neemt de gemeente niet over. Het gaat hier over gemeentelijke bomen. De gemeente snoeit of kapt deze bomen niet om het initiatief mogelijk te maken. Ook mogelijke 'overlast' tijdens de bouw en verdere toekomst vormen geen aanleiding voor de gemeente om deze nu of in de toekomst te snoeien of te kappen. Uitzondering is het uitvoeren van regulier onderhoud.

Nieuwe inrichting park

Geadviseerd wordt de nieuwe inrichting van het park zodanig aan te passen dat de beplanting onder de kronen van de bomen ook kans van slagen heeft. Ook dient te worden aangegeven hoe het huidige gazon verwijderd dient te worden en hoe de aanplant wordt gerealiseerd, zonder overmatige schade aan oppervlakte wortels van de bomen.

Geadviseerd wordt de Japanse duizendknoop nabij boom 9 te saneren.

Aanbevelingen algemeen

Toekomstig onderhoud

Omdat de kronen van met name de essen over een deel van de appartementen groeien, dienen deze in de toekomst intensiever beheerd te worden. Naar verwachting elke 3-4 jaar snoeien

Dit advies neemt de gemeente niet over. Het gaat hier over gemeentelijke bomen. De gemeente snoeit of kapt deze bomen niet om het initiatief mogelijk te maken. Ook mogelijke 'overlast' tijdens de bouw en verdere toekomst vormen geen aanleiding voor de gemeente om deze nu of in de toekomst te snoeien of te kappen. Uitzondering is het uitvoeren van regulier onderhoud.

Boombescherming

Geadviseerd wordt de groeiplaats van de bomen af te zetten met bouwhekken gedurende de gehele bouwperiode. Na het verwijderen van de huidige afscheidingsmuur en schuurtjes dient een bouwhekwerk te worden gezet op 1,25 meter aan de bouwzijde uit de huidige erfgrans."

Verdere uitwerking van het landschapsplan zal plaatsvinden in overleg met de gemeente en omwonenden nadat de plannen onherroepelijk zijn. Bij deze uitwerking komen de volgende vragen aan bod:

1. Wat is de kwaliteitsimpuls van de huidige groenvoorziening en waar wil men naar toe;
2. Welke bouwmethode wordt gebruikt bij de uitvoering;
3. Wat wil de gemeente Bernheze;

4. Wat willen de omwonende;
5. Wat is het effect van de bouw op de bomen;
6. Wat is het effect van de woningen op de bomen in de toekomst;
7. Wie onderhoudt het geheel.

Een belangrijke voorwaarde hierbij is dat de bestaande bomen in het park, waaronder die aan de noordzijde van het plangebied, behouden blijven. De gemeente snoeit of kapt geen bomen om het initiatief mogelijk te maken. Ook mogelijke 'overlast' tijdens de bouw en verdere toekomst vormen geen aanleiding voor de gemeente om deze nu of in de toekomst te snoeien of kappen. Uitzondering is het uitvoeren van regulier onderhoud.

Nadat bovengenoemde vragen zijn beantwoord kan een goed, gedragen landschappelijke inpassing worden opgesteld. Door de eigen inbreng wordt het plan gedragen door de omwonenden en zorgt het voor een harmonieuze verbinding tussen de bestaande en de nieuwe bebouwing.

3. VIGEREND BELEID

In deze paragraaf worden kort de relevante beleidskaders beschreven waarbinnen de ruimtelijke ontwikkeling zijn plek krijgt. Achtereenvolgens komen aan de orde:

- rijksbeleid;
- provinciaal beleid;
- gemeentelijk beleid.

3.1. Rijksbeleid

Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) en Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)

Gebiedsgericht

De SVIR benoemt een aantal aspecten van nationaal ruimtelijk belang. Het betreft de bescherming van de waterveiligheid aan de kust en rond de grote rivieren, bescherming en behoud van de Waddenzee en enkele werelderfgoederen, de uitoefening van defensietaken, de ecologische hoofdstructuur, de elektriciteitsvoorziening, de toekomstige uitbreiding van het hoofd(spoor)wegennet en de veiligheid rond rijksvaarwegen. Voorts betreft het enkele specifieke gebieden zoals de mainportontwikkeling van Rotterdam en Schiphol.

In het Barro heeft het Rijk voor deze onderwerpen regels opgesteld waarmee de SVIR juridisch verankerd is richting lagere overheden. Via het Besluit ruimtelijke ordening en het Besluit omgevingsrecht zijn deze regels aanvullend vastgelegd.

In de SVIR worden, naast de onderwerpen van nationaal belang, accenten geplaatst op het gebied van bestuurlijke verantwoordelijkheden. Het beleid betekent een decentralisatie van rijkstaken en bevoegdheden. Het Rijk gaat zo min mogelijk op de stoel van provincies en gemeenten zitten en lagere overheden, burgers en bedrijven krijgen, zolang het nationaal belang niet in het geding is, de ruimte om oplossingen te creëren.

Ladder duurzame verstedelijking

Een meer algemeen onderwerp uit de SVIR is "duurzame verstedelijking". Via de 'ladder voor duurzame verstedelijking' wordt een zorgvuldige afweging en besluitvorming geborgd bij ruimtelijke vraagstukken in stedelijk gebied. Het gebruik van deze ladder is opgenomen in het Bro (artikel 3.1.6 onder 2).

De ladder richt zich op nieuwe stedelijke ontwikkelingen, waarbij de toelichting een beschrijving bevat van de behoefte aan die ontwikkeling, en, indien het bestemmingsplan die ontwikkeling mogelijk maakt buiten het bestaand stedelijk gebied, een motivering waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien.

Het Bro beschrijft wat een stedelijke ontwikkeling is. Daar wordt het volgende onder verstaan: 'een ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen'. In de jurisprudentie is deze definitie verder vormgegeven. Voor woningbouwlocaties geldt dat vanaf twaalf woningen sprake is van een stedelijke ontwikkeling, waarbij de twaalf (of meer) woningen samen wel één woningbouwlocatie vormen.

Onder 'bestaand stedelijk gebied' wordt het volgende verstaan: 'bestaand stedenbouwkundig samenstel van bebouwing ten behoeve van wonen, dienstverlening, bedrijvigheid, detailhandel of horeca, alsmede de daarbij behorende openbare of sociaal culturele voorzieningen, stedelijk groen en infrastructuur'.

Door het ministerie van Infrastructuur en Milieu is een handreiking gemaakt. Deze 'handreiking ladder voor duurzame verstedelijking' werkt verder uit hoe met de ladder omgegaan moet worden. Voor een verdere uitleg van de ladder duurzame verstedelijking wordt naar die handreiking verwezen.

Planspecifiek

Het plangebied ligt niet in een van de aangewezen gebieden van SIVR of Barro. Onderhavig initiatief voorziet in het toevoegen van 27 woningen, daarmee is sprake van een stedelijke ontwikkeling. Het doorlopen van de Ladder voor duurzame verstedelijking is noodzakelijk. Doordat het woonprogramma van de voorgenomen ontwikkeling past binnen het volkshuisvestingsbeleid van de gemeente Bernheze voorziet de voorgenomen ontwikkeling in de behoefte binnen de gemeente. Verder valt de stedelijke ontwikkeling binnen bestaand stedelijk gebied, waardoor wordt voldaan aan de Ladder.

3.2. Provinciaal beleid

Omgevingsvisie

Op 14 december 2018 is de Brabantse Omgevingsvisie vastgesteld. In deze visie staat de ambitie beschreven tot 2050 en stelt mobiliserende tussendoelen voor 2030. Die visie is zelfbindend, dat wil zeggen dat een

overheidslaag zich aan haar eigen visie moet houden. Een overheid kan de keuzes uit de Omgevingsvisie vastleggen in regels, de Omgevingsverordening. Aan die regels moeten overheden, bedrijven en burgers zich houden.

De Brabantse Omgevingsvisie is een samenhangende visie op de fysieke leefomgeving. De Omgevingsvisie bevat de belangrijkste ambities voor de fysieke leefomgeving voor de komende jaren. Dat gaat om ambities op gebied van de energietransitie, een klimaatproof Brabant, Brabant als slimme netwerkstad en een concurrerende, duurzame economie. De omgevingsvisie pakt complexe maatschappelijke uitdagingen integraal en samen met publiek, private en maatschappelijke partners aan. Door verschillende doelen met elkaar te verweven en slimme combinaties te maken, ontstaat een grotere meerwaarde voor het gebied. De provincie richt zich op het verknopen en verweven van opgaven en het zoeken naar synergie en meerwaarde. Daarbij kijken we vanuit verschillende richtingen naar een ontwikkeling:

- *Een ‘diepe’ manier van kijken:* we kijken niet alleen naar effecten op de bovenste laag in het hier en nu, maar betrekken hierin de dynamiek en randvoorwaarden die de onderste lagen meegeven. Daarbij kijken we op verschillende schaalniveaus naar gelang een vraagstuk daarom vraagt en benutten we de factor tijd actief. Hierbij kijken we ook naar het verleden, de geschiedenis van de lagen op een plek.
- *Een ‘ronde’ manier van kijken:* we kijken niet sectoraal maar combineren opgaven en kansen zodat ontwikkelingen optimaal bijdragen aan een circulair, sterk en sociaal Brabant, waarin alle Brabanders zich prettig voelen. Vanuit een gebiedsgerichte insteek. Een nieuwe ronde manier van kijken naar een balans tussen people, planet en profit.
- *Een ‘brede’ manier van kijken:* wij kijken niet vanuit één gezichtspunt maar betrekken daar veel partijen bij, met al hun gezichtspunten, meningen, wensen, ideeën en belangen.

Interim Omgevingsverordening Noord-Brabant

Op 25 oktober 2019 is de Interim omgevingsverordening Noord-Brabant vastgesteld. De Interim omgevingsverordening betreft een samenvoeging van verschillende regelingen op provinciaal niveau met betrekking tot de fysieke leefomgeving. Dit betekent dat de regels betrekking hebben op milieu, natuur, ruimtelijke ordening, water, bodem en wegen. De Interim

omgevingsverordening is daarbij een eerste stap op weg naar een definitieve omgevingsverordening, die op grond van de Omgevingswet wordt vastgesteld en die verplicht is voor provincies. Naar verwachting treedt de Omgevingswet op 01 januari 2021 in werking.

De Interim omgevingsverordening is beleidsneutraal van karakter. Dat betekent dat er geen nieuwe beleidswijzigingen zijn doorgevoerd, behalve als deze voortvloeien uit vastgesteld beleid, zoals de omgevingsvisie. In principe zijn de huidige regels gehandhaafd met het huidige beschermingsniveau.

Een bestemmingsplan dat voorziet in de ontwikkeling van een locatie voor wonen, werken of voorzieningen:

- bevordert een goede omgevingskwaliteit met een veilige en gezonde leefomgeving;
- bevordert zorgvuldig ruimtegebruik, waaronder de transformatie van verouderde stedelijke gebieden;
- geeft optimaal invulling aan de mogelijkheden voor productie en gebruik van duurzame energie;
- houdt rekening met klimaatverandering, waaronder het tegengaan van hittestress en voldoende ruimte voor de opvang van water;
- geeft optimaal invulling aan de mogelijkheden voor duurzame mobiliteit;
- draagt bij aan een duurzame, concurrerende economie.

Planspecifiek

Onderhavige ontwikkeling valt binnen het stedelijk gebied, waarbij enkele voorwaarden worden gesteld. Hieronder zijn deze voorwaarden verantwoord om te voldoen aan het provinciale beleid:

- Een veilige en gezonde leefomgeving wordt bereikt door het saneren van het tankstation, waardoor de veiligheidsrisico's afnemen met betrekking tot externe veiligheid en verkeer, geluid- en geuroverlast wordt weggenomen en de aanwezige bodemverontreiniging wordt gesaneerd. De functie wonen past vele malen beter in deze voornamelijk woonomgeving.
- Het aspect zorgvuldig ruimtegebruik wordt ruimschoots ingevuld door het vervangen van een verouderd tankstation met bedrijfswoning en het toevoegen van appartementen passend in de aanwezige lintbebouwing en met zicht op de bestaande groenvoorziening.

- Het bouwplan is dusdanig ontworpen dat er voldoende ruimte aanwezig is voor de productie en gebruik van duurzame energie. Gebruik zal worden gemaakt van o.a. zonnecollectoren.
- Het bouwplan is dusdanig ontworpen voor het tegengaan van hittestress en dat er voldoende ruimte aanwezig is voor de opvang van water. Het hemelwater op het terrein zal ten eerste worden afgekoppeld van het gemeentelijk rioolstelsel. Maar zal tevens op het terrein enerzijds worden opgevangen door het aanwezige groen (zowel op maaiveld als op daken) en daarnaast worden opgevangen in een waterberging voor hergebruik. De hittestress wordt voorkomen door het verspringend situeren van buitenruimte, het plaatsen van houten lamellen om het zonlicht in de zomer buiten te houden en het toepassen van groene daken voor verkoeling.
- Om optimaal invulling te geven aan duurzame mobiliteit is tevens gekozen voor een parkeerkelder, waarin alle vervoersmiddelen samenkomen. Dit om te voorkomen dat er op meerdere plekken vervoersbewegingen ontstaan. Daarnaast geeft dit ruimte voor meer groen rondom de appartementen wat zorgt voor een beter leefmilieu.
- De herontwikkeling zorgt met de nieuwe gebouwen en groene invulling voor een nieuwe toekomstig bestendig duurzaam gebied. Verder biedt de herontwikkeling een impuls voor de economie door werkgelegenheid te bieden, maar ook extra huisvesting te bieden voor mensen waarvan de lokale economie in hun behoeften kunnen voorzien.

3.3. Gemeentelijk beleid

Structuurvisie Bernheze

De gemeenteraad van Bernheze heeft op 11 februari 2010 de structuurvisie Bernheze vastgesteld. Deze visie geeft een doorkijk tot het jaar 2025.

Bernheze wil een gemeente met een dorpse uitstraling blijven. Kleinschalige verstedelijking wil de gemeente niet uitsluiten, maar dient groen ingepast te zijn. Uitbreidingen hebben vooral plaatsgevonden rondom de bestaande kernen. Deze zijn aan de kernranden opgerekt. De komende jaren wenst de gemeente de verstedelijking te concentreren in de gebieden rondom de dorpen en op de vrijkomende percelen in de dorpen zelf (inbreiding). Hierbij is het streven gericht op kwaliteit en in

mindere mate op kwantiteit. In eventuele nieuwe uitbreidingen komt het onderliggende landschap terug in het stedenbouwkundig ontwerp. Dit alles vraagt grote aandacht voor stedenbouwkundige ontwerp en beeldkwaliteit.

Woonvisie 2016-2021

In de Woonvisie 2016-2021 van de gemeente Bernheze, welke is vastgesteld door de gemeenteraad op 14 juli 2016, komt als hoofddoel naar voren om te voorzien in de eigen woningbehoefte. Onderdeel van het voorzien in de eigen woningbehoefte is strategische nieuwbouw in de vorm van particulier opdrachtgeverschap en consumentgerichte ontwikkeling. Onderdeel hiervan is het betrekken van consumenten bij het ontwerp- en bouwproces.

Planspecifiek

Het woningprogramma waarvoor is gekozen komt voort uit het volkshuisvestingsbeleid van de gemeente Bernheze en sluit dus aan bij woningbehoefte binnen de gemeente en het streven naar kwaliteit. De landschappelijke inpassing die wordt gerealiseerd sluit aan bij de voorwaarde vanuit zowel de Structuurvisie Bernheze als de Woonvisie 2016-2021. Daarnaast voorziet onderhavig initiatief in de wens van de gemeente om verstedelijking te concentreren op vrijkomende percelen in de dorpen zelf (inbreiding). Voorafgaand aan de aanvraag van de omgevingsvergunning zullen de toekomstige bewoners betrokken worden bij het ontwerp- en bouwproces.

3.4. Conclusie beleid

De ontwikkeling past binnen het rijks-, provinciaal en regionaal ruimtelijk beleid. Er wordt voldaan aan de vraag voor inbreiding en het past binnen de Woonvisie. De ontwikkeling past dan ook binnen de op alle niveaus gestelde beleidskaders.

4. RUIMTELIJKE ONDERBOUWING PROJECT

Dit hoofdstuk geeft een beschrijving van de ruimtelijke en functionele situatie in de ruimere en de directe omgeving van het plangebied als ruimtelijke onderbouwing van voorliggend initiatief.

4.1. Wijdere omgeving

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

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

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

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

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

4.2. Directe omgeving

Het plangebied bevindt zich direct aan het lint 't Dorp, ten oosten van het centrum. Het plangebied ligt binnen de bebouwde kom en bestaat voornamelijk uit een tankstation met bedrijfswoning. Hieronder zijn enkele foto's van de omgeving van het plangebied weergegeven.



Voorzijde plangebied gezien vanuit kruising 't Dorp met De la Sallestraat



Voorzijde plangebied gezien vanaf voorzijde 't Dorp 122



Voorzijde plangebied gezien vanaf voorzijde 't Dorp 111



Achterzijde plangebied 't Dorp 116/groenvoorziening gezien vanuit De Hoge Wal



Achterzijde plangebied 't Dorp 122/groenvoorziening gezien vanuit De Hoge Wal

4.3. Ruimtelijke effecten project

Om te laten zien dat onderhavig plan stedenbouwkundig aanvaardbaar is worden onderstaande punten weergegeven. Deze punten tonen aan dat onderhavig plan aansluit bij de beleidsvisie van de gemeente, dat het binnen het betrokken gebied past en dat het positieve ruimtelijke effecten heeft op de omgeving.

1. Het plan voorziet in inbreiding binnen de bestaande dorpen;
2. Het plan past met de benoemde stedenbouwkundige voorwaarden binnen het straatbeeld en de omgeving;
3. Het plan is in overeenstemming met het volkhuisvestingsbeleid;
4. Het plan is in overeenstemming met het parkeerbeleidsplan.
5. Het plan wordt landschappelijke ingepast in de omgeving;
6. Met de omgeving zijn meerdere omgevingsdialogen gevoerd;
7. Het plan past binnen het rijksbeleid;
8. Het plan past binnen het provinciale beleid;
9. Het plan past binnen het gemeentelijk beleid.

Conclusie

Op basis van voorgenoemde punten kan gesteld worden dat het onderhavig plan ruimtelijk gezien aanvaardbaar is en dat gezorgd wordt voor een veilige en gezonde leefomgeving.

5. MILIEUASPECTEN

5.1. Bodemkwaliteit

Op de percelen zijn een tweetal bodemonderzoeken uitgevoerd om de bodemkwaliteit inzichtelijk te maken. Dit om te bekijken of er geen belemmeringen aanwezig zijn voor de bestemmingswijziging en de toekomstige nieuwbouw.

Door Van Oort Bodemonderzoek uit Heesch is een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd ter plaatse van de historische deellocaties en is direct aansluitend een afperkend onderzoek uitgevoerd: rapport “Verkenkend en afperking bodemonderzoek – ‘t Dorp 116-118 te Heesch” (06-11-2019, TDP.399819). De relevante delen van de samenvatting uit het rapport zijn hieronder weergegeven.

“Op de locatie aan ‘t Dorp 116-118 te Heesch is een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd ter plaatse van de historisch verdachte deellocaties. Plaatselijk is direct aansluitend een afperkend onderzoek uitgevoerd. Kadastraal staat de locatie bekend als gemeente Heesch, sectie A, nummers 5135, 5136 en 5374. De oppervlakte van de onderzoekslocatie bedraagt circa 2.000 m2.

In het verleden hebben diverse bodemonderzoeken plaatsgevonden waarbij ernstige verontreinigingen zijn aangetoond. Het doel van het onderzoek is een actualisatie uit te voeren naar de kwaliteit van grond en grondwater. Aanleiding is een toekomstige overdracht en nieuwbouw van een appartementencomplex.

Bij de uitvoering van het onderzoek is gebruik gemaakt van de NEN 5740. De strategie van het onderzoek is afgestemd op het vooronderzoek (historie). Vanwege een voormalige kolenhandel en tankstation is de locatie verdacht beschouwd van bodemverontreiniging (strategieën VED-HE, VEP-OO en VEP). Het veldwerk is uitgevoerd op basis van de BRL SIKB 2000. De analyses zijn uitgevoerd door Synlab Analytics & Services BV (AS3000).

Er zijn een 8-tal deellocaties onderscheiden (A t/m H). Op twee daarvan (B en G) was onderzoek in de huidige situatie niet mogelijk. Deze zijn dan ook niet onderzocht. In totaal zijn 24 boringen uitgevoerd waarvan 5 afgewerkt met een peilbuis. Gebruik is gemaakt van 6 bestaande peilbuizen. In totaal zijn 14 grond- en 11 grondwateranalyses uitgevoerd.

Op basis van het veld en laboratoriumonderzoek zijn op twee deellocaties (C en F) in de ondergrond sterke verontreinigingen met minerale olie aangetoond. Op één deellocatie (C) zijn tevens sterke verontreinigingen met vluchtige aromaten waargenomen. Het grondwater is niet verontreinigd met deze parameters.

De ernstige verontreinigingen ter plaatse van de deellocaties C en F zijn, zover mogelijk, met een afperkend onderzoek afgebakend. Het volume sterk verontreinigde grond is bepaald op 13 m³. De totale omvang is bepaald op 105 m³. Geconcludeerd is dat geen sprake is van een geval van ernstige bodemverontreiniging.

Geadviseerd wordt de resultaten van het bodemonderzoek voor te leggen aan de gemeente Bernheze en/of de omgevingsdienst. Als onderzoeksbureau hebben we een adviserende taak. Het bevoegd gezag bepaald of het onderzoek volstaat en/of aanvullend onderzoek noodzakelijk is.”

Door Van Oort Bodemonderzoek uit Heesch is een aanvullend bodemonderzoek uitgevoerd: rapport “Aanvullend bodemonderzoek – ‘t Dorp 116-122 te Heesch” (04-02-2020, TDP.607720). De relevante delen van de samenvatting uit het rapport zijn hieronder weergegeven.

“Op de locatie aan ‘t Dorp 116-122 te Heesch is een aanvullend bodemonderzoek uitgevoerd in verband met een bestemmingswijziging en toekomstige nieuwbouw. Het onderzoek sluit aan op een verkennend en afperkend bodemonderzoek dat uitgevoerd is in november 2019. Kadastraal staat de locatie bekend als gemeente Heesch, sectie A, nummers 5135, 5136, 5374 en 6378 (ged).

Het algemeen doel van het onderzoek is het vastleggen van de kwaliteit van grond en grondwater en te beoordelen of er met betrekking tot de bodemkwaliteit bezwaren zijn tegen een bestemmingswijziging en het verlenen van een omgevingsvergunning.

Bij de uitvoering van het onderzoek is gebruik gemaakt van de NEN 5740 en NEN 5707. De onderzoeksstrategie is afgestemd op het vooronderzoek (historie). Het veldwerk is uitgevoerd op basis van de BRL SIKB 2000 en de protocollen 2001, 2002 en 2018. De grondanalyses zijn uitgevoerd door het milieulab van Synlab BV (AS3000) en de asbestanalyses door SGS Search.

Zintuiglijk zijn tijdens de veldwerkzaamheden in de bodem geen verontreinigingen en/of asbestverdachte materialen waargenomen. Met laboratoriumonderzoek is aangetoond dat de boven- en ondergrond en het grondwater op het adres van 't Dorp 122 niet verontreinigd zijn (<Aw/<Sw). Op het adres van 't Dorp 116-118 is de bovengrond op het onverdacht terreindeel licht verontreinigd met PAK (>Aw). In de ondergrond zijn geen verontreinigingen aangetoond. Het grondwater is licht verontreinigd met barium (>Sw).

In de onderzochte mengmonsters van de boven- en ondergrond zijn verder geen PFASverbindingen waargenomen tot boven de achtergrondwaarde van het tijdelijk handelingskader voor hergebruik van PFAS-houdende grond en baggerspecie (<Aw).

Het verkennend asbestonderzoek heeft aangetoond dat de toplaag ter plaatse van de drupzone van de opslagruimte (voorheen wasplaats) niet verontreinigd is met asbest. In het grondwater zijn geen verhoogde gehalten anionische, kationische en nonionische detergents waargenomen.

Op basis van het totaal aan onderzoeksgegevens behoeft de bodemkwaliteit naar ons inziens geen belemmering te vormen voor een bestemmingswijziging en de nieuwbouw van een appartementencomplex.

Geadviseerd wordt de resultaten van het bodemonderzoek voor te leggen aan de gemeente Bernheze en/of de omgevingsdienst. Als onderzoeksbureau hebben we een adviserende taak. Het bevoegd gezag bepaald of het onderzoek volstaat en/of aanvullend onderzoek noodzakelijk is."

Daarnaast zijn bij de huidige houder van de inrichting de meest recente monitoringsgegevens (Notitie jaarlijkse grondwatermonitoring Amitec d.d. 06-12-2019, kenmerk 8.614-010) opgevraagd, welke als bijlage zijn toegevoegd. De monsters zijn behandeld als grondwater en geanalyseerd op de parameters vluchtige aromaten, minerale olie, ETBE en MBTE. Hieruit valt te concluderen dat er geen verhoogde gehalten en/of bijzonderheden zijn gemeten.

Conclusie

De bodemkundige situatie is voldoende in beeld gebracht om te concluderen dat de bodemkwaliteit geen belemmering vormt voor het plan. Omtrent het saneren van de aanwezige bodemverontreinigingen zal te zijner tijd een plan van aanpak voorgelegd worden aan de gemeente Bernheze en de Omgevingsdienst Brabant-Noord.

5.2. Wet geluidhinder

Op 1 januari 2007 is de gewijzigde Wet geluidhinder (Wgh) in werking getreden. Deze wet biedt geluidgevoelige bestemmingen (zoals woningen) bescherming tegen geluidhinder van wegverkeerlawaaï, spoorweglawaaï en industrielawaaï. Deze bescherming vindt plaats door middel van zonering. Er gelden grenswaarden op basis waarvan de bouw van nieuwe geluidsgevoelige bestemmingen binnen de geluidszone wordt beperkt. Op grond van de Wet geluidhinder dient bij de voorbereiding van de vaststelling van een bestemmingsplan een akoestisch onderzoek ingesteld te worden naar geluidbelastingen op de gevels van woningen afkomstig van wegverkeerslawaaï. Uit dit onderzoek moet naar voren komen wat de te verwachten geluidsbelasting voor woningen en andere geluidsgevoelige bestemmingen is en welke maatregelen worden getroffen om de maximaal toelaatbare grenswaarden niet te overschrijden.

Volgens de Wet geluidhinder (Wgh) hebben alle wegen in het buitengebied een geluidszone van 250 meter aan weerszijden van de weg, berekend vanaf de wegkant. Wegen van vier rijstroken hebben een geluidszone van 400 meter. Verder komen volgens de Wgh alleen wegen in aanmerking waar harder dan 30km/uur gereden mag worden.

Binnen onderhavig plan zijn geen wegen gelegen met een geluidszone, alle omliggende wegen zijn gelegen in een 30km/uur zone waarvoor geen toets is vereist. In het kader van een goede ruimtelijke ordening dient de geluidbelasting ten gevolge van wegverkeer op de omliggende wegen inzichtelijk gemaakt te worden. Aan de hand van de hoogte van de geluidbelasting ten gevolge van de omliggende wegen kan bepaald worden of er sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.

Door Ingenieursburo Ulehake uit Oss is een akoestisch onderzoek uitgevoerd: rapport "Akoestisch onderzoek - Geluidbelasting Bouwplan 't Dorp 116-122 Heesch" (17 september 2020, 15774-02 Rap-01A). De relevante onderdelen uit de samenvatting zijn hieronder weergegeven. *"Het bouwplan voor de nieuw te bouwen woningen, gelegen aan 't Dorp*

116-122 te Heesch, is gesitueerd tussen De Hoge Wal, De la Sallestraat en 't Dorp.

De drie omliggende wegen vallen onder een 30 km/uur regime en hoeven daarom niet beoordeeld te worden in het kader van de Wet Geluidhinder. Toch is in het kader van een goede ruimtelijke ordening de optredende geluidbelasting ten gevolge van deze drie wegen bepaald.

De geluidbelasting van de gevel, gelegen binnen de geluidzone van een weg, mag volgens de Wet Geluidhinder, ten hoogste de voorkeurgrenswaarde bedragen. Is de geluidbelasting hoger dan de voorkeurgrenswaarde maar niet hoger dan de maximale grenswaarde kan door het bevoegd gezag een hogere waarden worden vastgesteld. In deze situatie bedraagt de voorkeurgrenswaarde 48 dB en de maximale grenswaarde 63 dB.

De geluidbelasting van de gevel ten gevolge van wegverkeerslawaaï is berekend met behulp van standaardrekenmethode II. Bij de berekeningen is uitgegaan van de situatie volgens bijlage I en de verkeersintensiteiten volgens de door de gemeente verstrekte gegevens.

De hoogste berekende etmaalwaarde voor wegverkeerslawaaï bedraagt in de uitgangssituatie, 57 dB inclusief de aftrek volgens artikel 110g Wgh. Deze belasting vindt plaats op de gevel die aan 't Dorp ligt, zoals weergegeven in figuur 5. Op deze gevel wordt de voorkeurgrenswaarde overschreden.

Conform de Wet Geluidhinder kan een hogere waarde alleen worden vastgesteld indien de maatregelen zijn onderzocht om de geluidbelasting tot de voorkeurgrenswaarde te beperken. Alleen wanneer deze maatregelen ondoelmatig zijn kan de hogere waarden worden vastgesteld.

In deze situatie zijn de woningen direct aan de weg gelegen. Maatregelen zijn in deze situatie alleen het toepassen van een geluidsarm wegdek, maar ook met een geluidsarm wegdek kan de geluidsbelasting niet worden verlaagd tot de voorkeurgrenswaarde. Het toepassen van geluidschermen is in deze situatie niet mogelijk.

Er kan daarom in overeenkomstig de methodiek van de Wet Geluidhinder

worden gesteld dat er sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.



Figuur: Belasting gevel overschrijding voorkeursgrenswaarde

Bij het aanleveren van de omgevingsvergunning zal een akoestisch onderzoek naar de geluidwering van de gevel op de aangegeven locatie meegeleverd moeten worden. Hiermee moet worden aangetoond dat er sprake is van een geluidsbelasting van maximaal 33 dB in de woning. Wordt hieraan voldoen, dan is er sprake van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.”

Conclusie

Bij het indienen van de omgevingsvergunning zal een berekening van de geluidwering van de gevel noodzakelijk zijn om te beoordelen of er sprake is van een aanvaardbaar binnenniveau. Het aspect geluidhinder vormt voor nu geen planologische belemmering voor onderhavig plan.

5.3. Waterparagraaf

In een ruimtelijke onderbouwing resulteert een watertoets in een waterparagraaf. In deze waterparagraaf wordt aangegeven op welke wijze rekening wordt gehouden met het advies van de waterbeheerder.

Beleid en regelgeving

Waterschap Aa en Maas

Het plangebied valt onder het beheer van Waterschap Aa en Maas. Het waterschap heeft een waterbeheerplan ‘Werken met water. Voor nu en later.’, waarin de doelen van het waterschap voor de periode van 2016 tot 2021 staan beschreven. Deze worden ingedeeld in de volgende thema’s:

- Veilig en bewoonbaar;
- Voldoende water en robuust watersysteem;

- Gezond en natuurlijk water;
- Schoon water;
- Leveren van een maatschappelijke meerwaarde.
 - water in bebouwd gebied;
 - kennisontwikkeling en innovatie;
 - energiegebruik en grondstofvoorziening;
 - internationale samenwerking;
 - water en ruimte.

Het waterschap geeft in het waterbeheerplan zich continu te laten leiden door zijn missie: *“Het ontwikkelen, beheren en in stand houden van gezonde, robuuste en veerkrachtige watersystemen, die ruimte bieden aan een duurzaam gebruik voor mens, dier en plant in het gebied, waarbij de veiligheid is gewaarborgd en met oog voor economische aspecten”*.

Bij ruimtelijke ontwikkelingen hanteert het waterschap enkele uitgangspunten ten aanzien van het duurzaam omgaan met water, die van belang zijn als vertrekpunt van het overleg tussen initiatiefnemer en waterbeheerder. De uitgangspunten zijn:

- Wateroverlastvrij bestemmen;
- Scheiding van vuil en schoon (hemel)water;
- Doorlopen van de afwegingsstappen;
- Hydrologisch neutraal ontwikkelen;
- Water als kans;
- Meervoudig ruimtegebruik;
- Voorkomen van vervuiling;
- Waterschapsbelangen.

Het waterschap is verantwoordelijk voor het waterkeringengebied, het waterbeheer en het transporteren en zuiveren van afvalwater. In aansluiting op het landelijke gebied hanteert het Waterschap het beleid dat bij nieuwe plannen onderzocht dient te worden hoe omgegaan wordt met het schone hemelwater. Hierbij worden de afwegingsstappen ‘hergebruik – infiltratie – buffering – afvoer’ doorlopen, waarbij het Waterschap bij alle in- en uitbreidingsplannen adviseert en toetst op hydrologische effecten. Het uitgangspunt is om ontwikkelingen hydrologisch neutraal uit te voeren. Dit betekent dat de ontwikkeling geen verandering mag aanbrengen in de waterhuishoudkundige situatie op de locatie en in de directe omgeving. Verder is het streven om het schone en verontreinigde water zoveel mogelijk te scheiden.

Het waterschap heeft algemene regels en beleidsregels wanneer er specifieke werkzaamheden of activiteiten uitgevoerd worden in een attentiegebied volgens de Keur. Vanuit de keur wordt bij het beoordelen van plannen met een toegenomen verhard oppervlakte onderscheid tussen grote en kleine plannen. De grenswaarden waaraan getoetst wordt zijn; minder dan 2.000 m², tussen de 2.000 en 10.000m² en meer dan 10.000m². Met een verhardingstoename van minder dan 2.000m² is er vanuit de Keur een algemene regel waarbij het een verplichting is tot aanleg van een retentievoorziening voor de toename in verhard oppervlakte. Voor een dergelijke verhardingstoename is de rekenregel uit de Algemene Regel van toepassing. In formulevorm luidt deze regel: benodigde retentiecapaciteit (m³) = toename verhard oppervlakte (m²) * gevoeligheidsfactor * 0,06 (m¹).

Gemeente Bernheze

Het beleid van de gemeente Bernheze sluit aan op het landelijke en provinciale beleid. De gemeente zelf heeft een Gemeentelijk Rioleringsplan en het Gemeentelijk Waterplan opgesteld. In het Gemeentelijk Rioleringsplan zijn doelstellingen en maatregelen in de waterketen opgenomen, waartoe de gemeente wettelijk verplicht is. In het waterplan worden extra, niet wettelijk verplichte maatregelen opgenomen, die nodig zijn om de gewenste inrichting en functioneren van water te kunnen bereiken. De hoofddoelstelling van het waterplan is “Het ontwikkelen van een integrale visie in de omgang met water in de breedste zin van het woord”. Het integrale aspect betekent dat het gehele systeem van grond- en oppervlaktewater centraal staat, inclusief aan- en afvoer van water. De keten van drinkwater, riolering en afvalwaterzuivering wordt in de visie betrokken daar waar deze het watersysteem beïnvloedt.

Locatiestudie 't Dorp 116-122

Onderhavig bouwplan bestaat uit het toevoegen van 27 appartementen. Het verhard oppervlakte van het nieuwe bouwplan bedraagt 1.430 m² (conform het landschapsplan uit paragraaf 2.8). Het verhard oppervlakte bestaat uit de volgende onderdelen:

- Dakoppervlakte parkappartementen 990m²;
- Dakoppervlakte dorpappartementen 380m²;
- Terrassen dorpappartementen 50 m²;
- Inrit parkeerkelder 10 m².

De rest van het terrein zal bestaan uit groenvoorzieningen en halfverhardingen (paden), waar het hemelwater voldoende kan infiltreren. In dit bouwplan komt geen aansluiting van het hemelwater op het gemeentelijke rioleringsstelsel, maar wordt het hemelwater op eigen terrein geborgen. Het huishoudelijke afvalwater van de nieuwe woningen wordt wel aangesloten op het gemeentelijke rioleringsstelsel.

Uit locatiespecifiek onderzoek (bodemonderzoek, zie paragraaf 5.1) blijkt de volgende bodemopbouw aanwezig te zijn; humushoudende bovenlaag met een dikte van 0,7 a 0,8 meter. De grondwaterstand is op een tweetal momenten gemeten, namelijk op een diepte van 2,25 m-mv in oktober 2019 en op een diepte van 1,6 m-mv in januari 2020. Het maaiveld bevindt zich volgens het Actueel Hoogtebestand van Nederland (www.ahn.nl) op een hoogte van circa 7,7 m +NAP.

Wateropgave

Bij de watertoets gaat het om het hele proces van vroegtijdig informeren, adviseren, afwegen en uiteindelijk beoordelen van waterhuishoudkundige aspecten. De waterbeheerder 'toetst' het ontwerpplan aan de afgesproken criteria. Het doel van de watertoets is te waarborgen dat waterhuishoudkundige doelstellingen expliciet en op evenwichtige wijze in beschouwing worden genomen. Het plangebied ligt binnen het beheersgebied van Waterschap Aa en Maas. Door het waterschap zijn een aantal principes opgesteld waar ruimtelijke ontwikkelingen aan worden 'getoetst', te weten:

- wateroverlastvrij bestemmen;
- gescheiden houden van vuil water en schoon regenwater;
- doorlopen van de afwegingsstappen: "hergebruik – infiltratie – buffering – afvoer";
- hydrologisch neutraal ontwikkelen;
- water als kans;
- meervoudig ruimtegebruik;
- voorkomen van vervuiling;
- rekening houden met waterschapsbelangen.

1. Wateroverlastvrij bestemmen

Bij de locatiekeuze voor nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen moeten worden gezocht naar een plek 'die hoog en droog genoeg' is. De planlocatie is 'hoog en droog genoeg' om aan het Nationaal Bestuursakkoord Water te voldoen.

2. Gescheiden houden van vuil water en schoon hemelwater

Het streefbeeld is het afvoeren van het vuile water via de riolering en het binnen het plangebied verwerken van het schone hemelwater. Voor de nieuwe woningen zal binnen het plangebied het vuile en schone water gescheiden worden aangeboden. Het vuile water wordt gekoppeld aan de gemeentelijke riolering en het schone water blijft binnen het plangebied.

3. Doorlopen van de afwegingsstappen: "hergebruik - infiltratie - buffering -afvoer"

Hergebruik en/of infiltratie

Bij de tweede stap is gekozen om het schone water af te koppelen en zal een keuze gemaakt worden in infiltratie of berging in het plangebied. Het verhard oppervlak is toegenomen met 1.430 m². Conform de gevoeligheidskaart van Waterschap Aa en Maas moet gerekend worden met 60mm berging per m² verharding, wat neerkomt op een totale voorziening met een minimale capaciteit van 85,8 m³. Binnen onderhavig plangebied is voldoende ruimte voor deze waterbergingsopgave.

De initiatiefnemer kan kiezen voor verschillende manieren van opvang en/of infiltratie van het hemelwaterafvoer:

- infiltreren door middel van een vijver of wadi;
- vasthouden/infiltreren door middel van grindbed/grindkoffer;
- infiltreren door middel van een zaksloot;
- opvangen en gebruiken voor bewateren van de tuin;
- opvangen en gebruiken voor hergebruik in woningen.

Indien gekozen wordt voor een infiltratievoorziening moet deze zodanig berekend worden dat deze ruim voldoende is om de regenbuien op te kunnen vangen en te infiltreren. Een infiltratievoorziening als een vijver of zaksloot bevindt zich boven de Gemiddeld Hoogste Grondwaterstand.

Hergebruik van het regenwater ter plaatse wordt alleen gestimuleerd bij bedrijfsmatig gebruik. Niettemin heeft de initiatiefnemer het voornemen om het hemelwater op te vangen en her te gebruiken voor bewatering van de tuin rondom de bouwwerken en in het grijswatercircuit van de woningen. Deze voorziening zal bij de bouwwerken onder het maaiveld worden aangebracht. Deze voorziening kan circa 10% groter gedimensioneerd worden om te voorkomen dat de voorziening overstroomt en overlast kan veroorzaken.

De definitieve keuze van de waterberging wordt bij de aanvraag voor een omgevingsvergunning gemaakt.

Buffering naar watergang waterschap

Indien een watergang aanwezig is in onderhavig plangebied komt deze als derde stap in aanmerking, echter is deze niet aanwezig.

Afvoer via gescheiden rioolstelsel

Mocht infiltratie niet (geheel) mogelijk of anderszins onwenselijk zijn, dan wordt op de locatie een gescheiden rioolstelsel aangelegd. Tot de gemeente overgaat op gescheiden inzamelen, kan op het bestaande gemengde stelsel worden geloosd. Deze werkwijze voorkomt extra kosten en biedt in ieder geval de mogelijkheid van een toekomstige afkoppeling.

4. Hydrologisch neutraal ontwikkelen

In het beleid van het waterschap is opgenomen dat moet worden nagestreefd naar een hydrologisch neutrale situatie. Hiermee wordt bedoeld dat het regenwater het gebied niet sneller mag verlaten dan dat het geval is vóór aanvang van de in dit plan opgenomen ontwikkelingen. In onderhavig plan blijft in de nieuwe situatie het hemelwater op eigen terrein en/of zal worden hergebruikt, daarmee is er sprake van een verbetering van de hydrologische situatie.

5. Water als kans

Het aspect 'water' kan een meerwaarde geven aan een plangebied, bijvoorbeeld in de vorm van oppervlaktewater. In onderhavig plan is ruimte om een dergelijke voorziening aan te leggen.

6. Meervoudig ruimtegebruik

Bij de inrichting van een plangebied moet er ruimte gecreëerd worden voor water. In onderhavig plangebied is voldoende ruimte aanwezig en zal dit meegenomen worden bij de terreininrichting. Hierdoor is sprake van meervoudig ruimtegebruik.

7. Voorkomen van vervuiling

Voor dit onderdeel zijn geen bijzondere maatregelen getroffen. Overeenkomstig de eis van het waterschap worden in principe geen uitlopende materialen toegepast.

8. Waterschapsbelangen

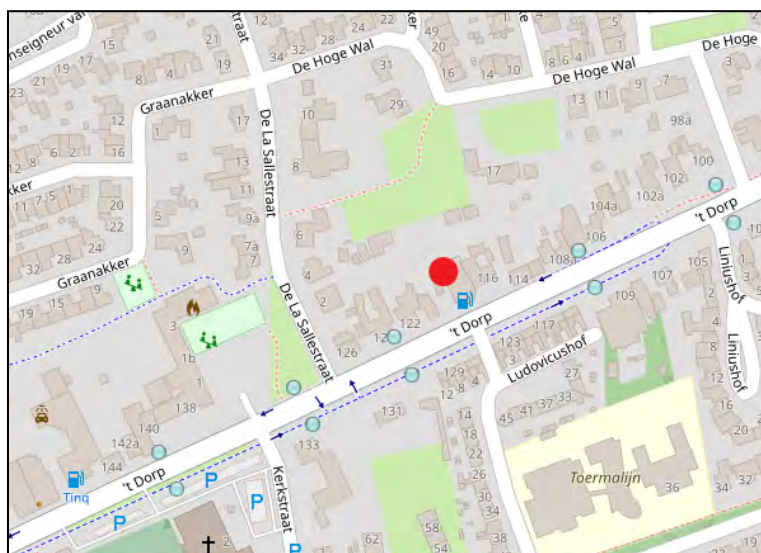
Er zijn 'waterschapsbelangen' met een ruimtelijke component. In onderhavig plan zijn geen belemmeringen hiervoor aanwezig.

Conclusie

Onderhavig plan voldoet aan alle voorwaarden uit het watercontract tussen de gemeente Bernheze en Waterschap Aa en Maas. Het vuile water wordt op het gemeentelijk rioolstelsel geloosd, het schone water wordt ter plaatse hergebruikt en/of geïnfiltreerd. Kortom het plan wordt hydrologisch neutraal ontwikkeld.

5.4. Luchtkwaliteit

Conform de Wet Milieubeheer, titel 15.2 Luchtkwaliteitseisen wordt aangegeven dat alleen indien een voorgenomen plan substantiële invloed heeft, is het overleggen van een berekening noodzakelijk. Onderhavig plan voorziet in het toevoegen van 27 woningen. Gezien de beperkte omvang hiervan is geen onderzoek nodig. Verder valt het plan binnen de kwalitatieve grenzen van het Besluit NIBM. Per ontsluitingsweg zullen minder dan 1.500 woningen en 100.000 m² kantoren worden gerealiseerd. Het project draagt daarom niet in betekenende mate (NIBM) bij aan de verslechtering van de luchtkwaliteit. Op basis van de NSL-monitoringstool blijkt dat de achtergrondconcentraties fijn stof (PM_{2.5}) en stikstofdioxide (NO₂) ter plaatse lager zijn dan de wettelijke norm, namelijk <40 ug/m³ voor NO₂ en <2.5 ug/m³ voor PM_{2.5}. In de omgeving van het plangebied zijn geen relevante bronnen aanwezig die tot een dreigende normoverschrijding zullen leiden. Kortom ten aanzien van luchtkwaliteit is er een aanvaardbaar woon- en leefklimaat aanwezig.



Fragment NSL-monitoringstool (rode stip is planlocatie), bij blauwe punten is achtergrondbelasting NO₂ < 35 ug/m³ en PM_{2.5} < 20 ug/m³

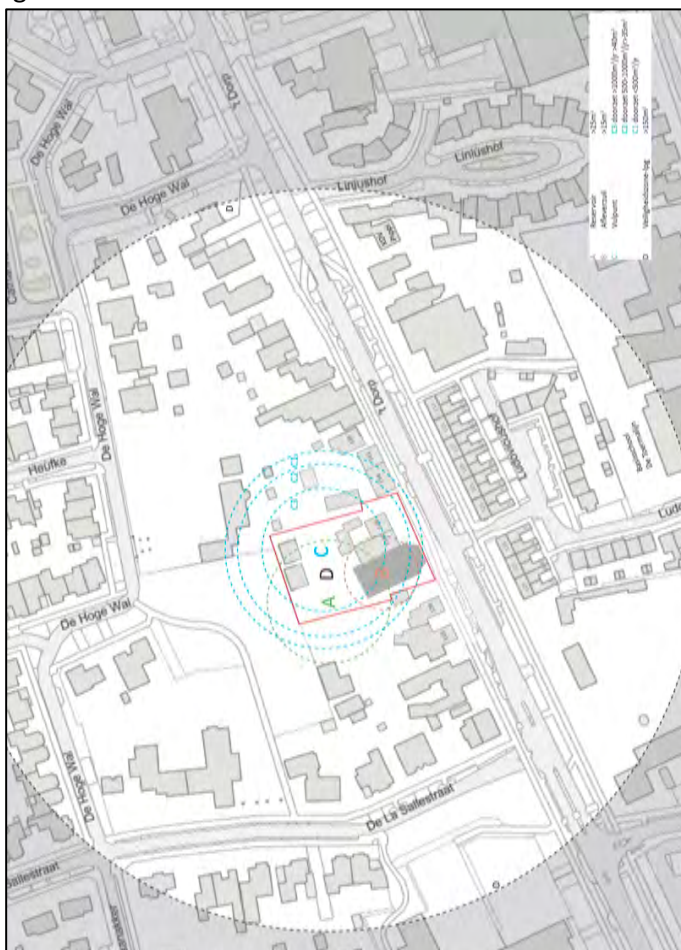
Conclusie

Het plan is niet in strijd met de Wet luchtkwaliteitseisen.

5.5. Externe Veiligheid

Voor ruimtelijke ontwikkelingen moet getoetst worden aan het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi), het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb) en het Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt). Voorts dient in het kader van een 'goede ruimtelijke ordening' (art. 3.1 Wro) ook getoetst te worden aan eventueel van toepassing zijnde veiligheidsafstanden uit het Activiteitenbesluit en effectafstanden uit de Circulaire effectafstanden LPG-tankstations. De gemeente Bernheze beschikt over een beleidsvisie externe veiligheid (2008). Hierin wordt invulling gegeven aan de gemeentelijke omgang met externe veiligheid. Onderhavig initiatief past in de kaders die hierin zijn gesteld.

Gezien met de voorgenomen ontwikkeling het tankstation, met LPG, te saneren komt deze risicobron te vervallen. Dit zorgt ervoor dat een groot risico op het gebied van externe veiligheid komt te vervallen. Evenals de veiligheidscirkels van deze risicobron zoals op onderstaande afbeelding zijn aangegeven.



Fragment van de veiligheidscirkels die komen te vervallen door het saneren van het tankstation. Kortom een grote risicobron komt hierdoor te vervallen.

De veiligheid in de omgeving zal flink verbeteren doordat er geen opslag meer is van gevaarlijke stoffen en er ook geen transport van gevaarlijke stoffen naar het tankstation toe hoeft plaats te vinden. Dit betekent dat de plaatselijke weg 't Dorp niet nader onderzocht hoeft te worden. Deze weg maakt geen onderdeel uit van een routing voor gevaarlijke stoffen en maakt tevens geen onderdeel uit van het Landelijk Basisnet. Uit de inventarisatie 'Vervoer gevaarlijke stoffen, gemeente Bernheze', uitgevoerd in 2013 door het RMB, blijkt, dat over de weg 't Dorp wel transport van gevaarlijke stoffen plaatsvindt in de stofcategorien GF3, LF1 en LF2 (o.a. benzine, propaan en LPG). Aangezien het tankstation aan 't Dorp gesaneerd wordt zal het transport van deze gevaarlijke stoffen niet meer plaatsvinden.

De risicobronnen die overblijven zijn de nabij gelegen transportroutes van gevaarlijke stoffen op de Rijksweg A59 (op circa 0,5 km) en A50 (op circa 3,5 km). Ten aanzien van de Rijksweg A59 en A50 (afstand groter dan 200 meter) dient een beperkte verantwoording plaats te vinden van het groepsrisico voor het toxische scenario. Bij de beperkte verantwoording groepsrisico dient aandacht besteed te worden aan de zelfredzaamheid van personen binnen het plangebied en de bestrijdbaarheid van een ramp binnen het plangebied (artikel 7, Bevt).

Verantwoording groepsrisico (beperkt) toxisch

Vanwege de ligging van de planlocatie in het invloedsgebied van een risicobron waarvan een toxische wolk het maatgevende scenario is, dient een beperkte verantwoording van het groepsrisico plaats te vinden. Hierbij is veiligheidsregio om advies gevraagd. Het advies is verwerkt in de verantwoording.

Scenario's

Het relevante scenario voor het plangebied i.r.t. het transport van gevaarlijke stoffen is het overdrijven van een toxische wolk. Door bijv. een incident tijdens de verlading of door een mechanische impact op de tank ontstaat een gat waardoor in korte tijd een groot deel van de toxische wolk vrijkomt en met de wind mee wordt verspreid. De kans op een dergelijk ongeval is bijzonder klein. De gevolgen voor personen zijn afhankelijk van de concentratie en blootstellingstijd aan de stof.

Mogelijkheden tot bestrijdbaarheid van een calamiteit

Bij het scenario toxische wolk zal de brandweer proberen de toxische wolk neer te slaan. Bij een snelle verspreiding van de toxische wolk zal dit

echter beperkt effect hebben. De bestrijdbaarheid wordt om deze reden als matig beoordeeld.

De mogelijkheden tot zelfredzaamheid

Zelfredzaamheid is het zichzelf kunnen onttrekken aan een dreigend gevaar. Het zelfredzame vermogen van personen is een belangrijke voorwaarde om grote aantallen slachtoffers bij een incident te voorkomen. De mogelijkheden voor zelfredzaamheid bestaan globaal uit schuilen binnen bebouwing en ontvluchten van het plangebied.

Mogelijkheden zelfredzaamheid

De mogelijkheden ten aanzien van de zelfredzaamheid zijn goed. Er worden geen niet- of verminderd zelfredzame mensen in het plangebied gehuisvest. De aanwezigen zijn normaal gesproken in staat om zelfstandig conform instructies bijvoorbeeld via NL-Alert te reageren.

Is het gebied voldoende ingericht om de zelfredzaamheid te kunnen faciliteren?

Behalve de vraag of zelfredding mogelijk is, zijn de fysieke eigenschappen van gebouwen en omgeving van invloed op de vraag of die zelfredding optimaal kan plaatsvinden. Vanuit de hierboven geschetste mogelijkheden is het dus van belang, dat het plangebied:

- goed te alarmeren is;
- goed te schuilen is;
- goed te ontvluchten is.

Alarmering

In het geval van een calamiteit zal NL-Alert worden ingezet. NL-Alert is een aanvullend alarmmiddel van de overheid voor de mobiele telefoon. Met NL-Alert kan de overheid mensen in de directe omgeving van een noodsituatie met een tekstbericht informeren. In het bericht staat specifiek wat er aan de hand is en wat je op dat moment het beste kan doen.

Schuilmogelijkheden

Schuilen in de afgesloten bebouwing zal in het beginsel de beste manier zijn om de calamiteit met het scenario toxische wolk te overleven. Schuilen voor een toxische wolk is mogelijk binnen de bebouwing op de planlocatie. Om veilig schuilen binnen bebouwing mogelijk te maken dient de bebouwing aan bepaalde veiligheidseisen te voldoen. Als gevolg

van energieprestatie-eisen zijn nieuwe woningen goed geïsoleerd en bieden daarom een goede bescherming. Eventuele aanwezige ventilatieopeningen moeten afgesloten kunnen worden.

Vluchtmogelijkheden

Mocht vluchten noodzakelijk zijn, dan is het plangebied naar meerdere zijden te ontvluchten. Ontvluchten kan in alle gevallen van de risicobron af.

Conclusie

Er bestaat vanuit externe veiligheidsoogpunt geen bezwaar tegen de gewenste ontwikkeling. Er is geen reden voor nader advies. De veiligheidsregio ziet geen reden tot het geven van een nader advies ten aanzien van de zelfredzaamheid van personen binnen het plangebied en de bestrijdbaarheid van een ramp op de wegen.

5.6. Brochure Bedrijven en Milieuzonering

Bij een ruimtelijke ontwikkeling dient rekening te worden gehouden met milieuzoneringen van bestaande en toekomstige bedrijven om zodoende de kwaliteit van het leefmilieu te handhaven en te bevorderen. Bij de milieuzonering wordt gebruikt gemaakt van de door de Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG) opgestelde lijst van Bedrijfsactiviteiten uit de handreiking “Bedrijven en milieuzonering”.

In deze handreiking wordt aangegeven hoe door middel van milieuzonering de afstand tussen bedrijfsactiviteiten en milieugevoelige functies voldoende blijft. Milieuzonering zorgt ervoor dat nieuwe bedrijven op een passende afstand ten opzichte van woningen worden gesitueerd en dat nieuwe woningen op een verantwoorde afstand van bestaande bedrijven worden gepland. Niet ieder bedrijf heeft evenveel invloed op de omgeving. In de handreiking worden bedrijfsactiviteiten daarom ingedeeld in zes categorieën. Per milieucategorie zijn richtafstanden opgenomen die aangehouden kunnen worden om hinder te voorkomen. Er wordt hierbij onderscheid gemaakt in afstanden tot een rustige woonwijk en tot een gebied met een menging van functies. In onderstaande tabel zijn de richtafstanden weergegeven. Deze afstanden zijn gebaseerd op de mate van verspreiding van geluid, stof, gevaar en geur. De bedrijvigheid kan volgens de handreiking van de VNG ingedeeld worden in categorieën die lopen van 1 tot en met 6. Hierbij lopen de richtafstanden uiteen van 0 meter tot 1.500 meter. Tevens wordt hierbij rekening gehouden met bebouwing die reeds aanwezig is.

Milieucategorie	Richtafstanden 'rustige woonwijk'	Richtafstanden 'gemengd gebied'
1	10 meter	0 meter
2	30 meter	10 meter
3.1	50 meter	30 meter
3.2	100 meter	50 meter
4	200-300 meter	100-200 meter
5	500-1.000 meter	300-700 meter
6	1.500 meter	1.000 meter

De VNG-publicatie blijft een richtlijn, waarin in algemene zin richtafstanden zijn bepaald op basis van gemiddelde productieprocessen. Het kan daarom zinvol zijn om in specifieke situaties de bewuste bedrijven nader te beschouwen op hun bedrijfsactiviteiten. Het kan immers zo zijn dat een specifiek bedrijf er een andere bedrijfsvoering op nahoudt, waardoor de hinder minder is dan wat op grond van de VNG-publicatie wordt ingeschat.

Er dient gekeken te worden naar de afstand van bestaande bedrijven tot de nieuwe woning van onderhavig initiatief. De richtafstand wordt gemeten vanaf het op de verbeelding aangegeven deel voor de bedrijfsmatige activiteit tot aan de gevel van de nieuwe of bestaande woningen. De directe omgeving van het initiatief kan getypeerd worden als 'gemengd gebied', dit gezien de aanwezigheid in de nabije omgeving van de diverse functies en de hoofdstraat 't Dorp. Hierdoor kan de afstandsstep uit de VNG-publicatie met één stap worden verlaagd, zonder dat dit ten koste gaat van het woon- en leefklimaat.

In de omgeving van het plangebied bevinden zich enkele bedrijven, zie onderstaande tabel.

Type bedrijf	Milieucat.	Richt-afstand	Werkelijke afstand
Detailhandel 't Dorp 108	1	0	44
Nutsvoorziening De Hoge Wal (tegenover nummer 3)	1	0	129
Horecagelegenheid 't Dorp 96	1	0	159
Dienstverlening 't Dorp 103	1	0	115
Detailhandel 't Dorp 109	1	0	56

Basisschool De Toermalijn Het Vijfeiken 36	2	10	87
Horecagelegenheid Het Vijfeiken 80	1	0	182
Kantoor Kerkstraat 2a	1	0	175
Kerk Kerkstraat 2	2	10	139
Detailhandel 't Dorp 137	1	0	267
Horecagelegenheid 't Dorp 148	1	0	226
Bedrijf 'handel en reparatie in motorvoertuigen' 't Dorp 146	2	10	197
Tankstation 't Dorp 146	2	10	235
Brandweer De la Sallestraat 1	3.1	30	63
Jongerencentrum De la Sallestraat 3	2	10	63
Financieel adviesburo De la Sallestraat 8	1	0	44
Makelaarskantoor 't Dorp 126	1	0	45
Financieel adviesburo 't Dorp 124	1	0	6

De bedrijvigheid is op een verantwoorde afstand aanwezig ten opzichte van de nieuwe woningen, waardoor er geen belemmering is. Daarnaast zijn er ten opzichte van bovengenoemde bedrijven dichterbij al bestaande woningen gelegen dan de aangegeven richtafstanden, waardoor het bedrijf beperkt is in zijn mogelijkheden. Zodoende vormt het plangebied geen belemmering voor de bedrijfsvoering van bedrijven in de omgeving van het plangebied.

Conclusie

Voor onderhavig plangebied is een toets gedaan aan de te hanteren afstanden tot bedrijfsbestemmingen in de omgeving. Er zijn geen belemmeringen voor het project aanwezig.

5.7. Wet geurhinder en veehouderij

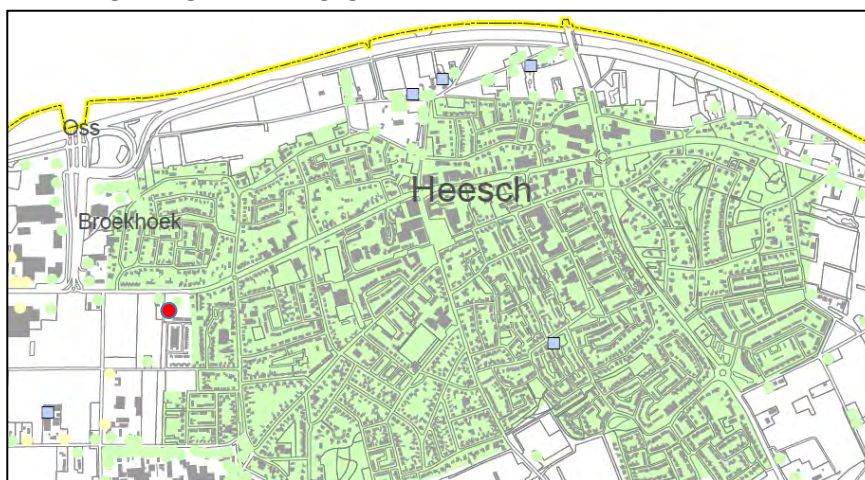
De milieubelasting van agrarische bedrijven die rondom een milieugevoelig object (zoals een woning) zijn gesitueerd, mag een goed leefklimaat niet onevenredig negatief belemmeren. Tegelijkertijd kan het realiseren van milieuhindergevoelige objecten (zoals een woning) binnen een hinderzone van een agrarisch bedrijf de bedrijfsvoering van het bedrijf belemmeren.

Bij het beoordelen van ruimtelijke initiatieven en plannen worden, als vertaling van het criterium 'een aanvaardbaar woon- en leefklimaat' voor het aspect cumulatieve geurhinder uit stallen van veehouderijen, onderstaande waarden gehanteerd als toetswaarden. Deze toetswaarden zijn vastgesteld in de Beleidsregel ruimtelijke ontwikkelingen en geurhinder gemeente Bernheze 2013. In de nabijheid van onderhavig plangebied zijn geen agrarische bedrijven aanwezig.

	Bebouwde kom Woonkernen, Nieuwe woongebieden	Bedrijventerreinen Buitengebied
Voldoende	0 - 13	0 - 20
Onvoldoende	13 of meer	20 of meer

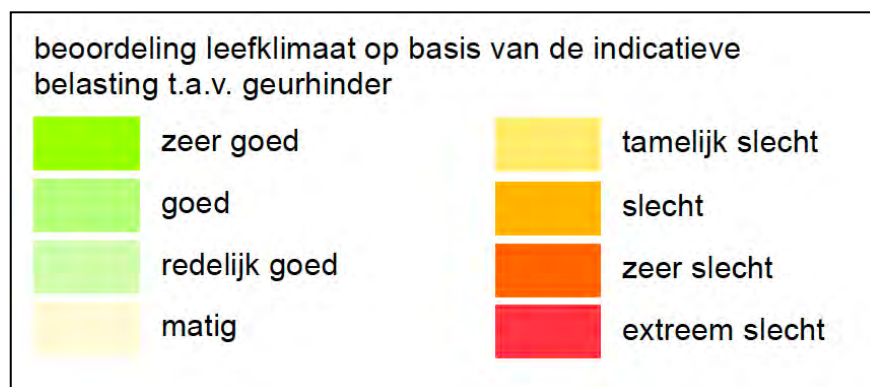
Toetswaarden geurhinder uit geurgebiedsvisie gemeente Bernheze 2013

Zoals op onderstaande afbeelding is te zien kan de achtergrondbelasting geclassificeerd worden als 'voldoende', gezien er geen belasting aanwezig is hoger dan de gegeven waarden uit bovenstaande tabel.



*Uitsnede van kaart geurgebiedsvisie Gemeente Bernheze 2013
Gehele plangebied = indicatieve achtergrondbelasting tussen de 0 - 8*

Daarnaast is in de Geurgebiedsvisie 2013 een kaart opgenomen ten aanzien van beoordeling leefklimaat. Op de volgende bladzijde is een uitsnede van deze kaart toegevoegd. Op deze afbeelding is te zien dat het leefklimaat geclassificeerd kan worden als 'zeer goed'.



*Uitsnede van kaart geurgebiedsvisie Gemeente Bernheze 2013
plangebied = donkerste groene kleur = beoordeling leefklimaat 'zeer goed'*

Conclusie

Onderhavig plangebied vormt geen belemmering voor agrarische bedrijven in de omgeving en er heerst een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. Er zijn dus geen belemmeringen voor het project aanwezig.

5.8. Mobiliteit

Onderdeel van een goede ruimtelijke ordening is het effect van een beoogd project op de verkeersstructuur. Voor dit aspect dient gekeken te worden naar het onderdeel parkeren en verkeer.

Parkeren

Het plan is getoetst aan de parkeernormennota van de gemeente Bernheze, zie hiervoor paragraaf 2.5. In de parkeerkelder zijn voldoende parkeerplaatsen opgenomen om de parkeerbehoefte voor het plan op te vangen. Wel dient er aandacht te zijn voor het ontwerp/gebruik van de parkeerkelder, zodat deze voldoet aan de geldende regelgeving. In overleg met de verkeersdeskundige van de gemeente Bernheze is hiernaar gekeken, hieronder zijn de besproken punten kort weergegeven.

1. *Parkeren bezoekers*

Er dient extra aandacht te zijn voor het parkeren van bezoekers. De parkeergarage zal toegankelijk zijn voor zowel parkeren van bewoners als voor haar/zijn bezoekers.

2. *Toegang parkeerkelder*

De toegangsbreedte ter plaatse van de 'gevelopening' is circa 4m1, maar vervolgens wordt de rijbaan circa 5,3m1 breed. De toegang/uitgang van de parkeerkelder (lees: hellingbaan en opstelplaats) wordt 1-richtingsverkeer. Waardoor voldoende breedte aanwezig is voor de auto's. Bij het in- en uitrijden komen verkeerslichten te staan, zowel boven- als onderaan de hellingbaan, om het 1-richtingsverkeer te begeleiden. Verder worden er lage opstortingen gemaakt om de auto's te begeleiden op de hellingbaan en om beschadiging aan de auto te voorkomen.

3. *Afmeting parkeerplaatsen, hellingbaan en inwendige hoogte parkeerkelder*

De parkeergarage is ontworpen volgens de laatste norm 'NEN 2443:2017 Parkeergarages en parkeerterreinen' en voldoet hieraan. Voor de hellingbaan is gekozen voor een overgangshelling aan de onder- en bovenzijde voor een geleidelijke overgang, dit om schade aan de auto te voorkomen.

4. *Zicht op voetgangers*

De opstelplaats voor auto's komende uit de parkeerkelder is circa 5m1 lang en geheel vlak. De opstelplaats steekt circa 2,2m1 voor het gebouw uit. De bestuurder in een auto zit op circa 1,8 tot 2m1 (verschil tussen kleinere en grote auto) vanaf de voorzijde van de auto, hierdoor heeft de bestuurder voldoende zicht naar beide zijden voor het kruisende verkeer (voetgangers, fietsers en auto's). De erfafscheiding aan de voorzijde mag conform de regels van het bestemmingsplan niet hoger worden dan 1m1 aan de voorzijde van het gebouw. Dit zorgt er tevens voor dat dit geen belemmering vormt voor het zicht van de bestuurder.

5. *Toegankelijkheid parkeerkelder t.a.v. bergingen en fietsers*

De bewoners kunnen zowel met de trap als met de lift de parkeerkelder bereiken. De 'brandcard'-lift is tevens geschikt om een fiets mee te nemen. Daarnaast zal op het binnenterrein een opstelplaats worden meegenomen voor fietsers.

6. *Vuilcontainers*

Het is niet wenselijk dat alle appartementen een restafval- en gft-container aan de straat gaan zetten. Is overleg met de afdeling

openbare werken van de gemeente Bernheze zal naar een oplossing hiervoor worden gezocht. Bijvoorbeeld in de vorm van één ondergrondse container of het bundelen van containers per appartementenblok.

Verkeer

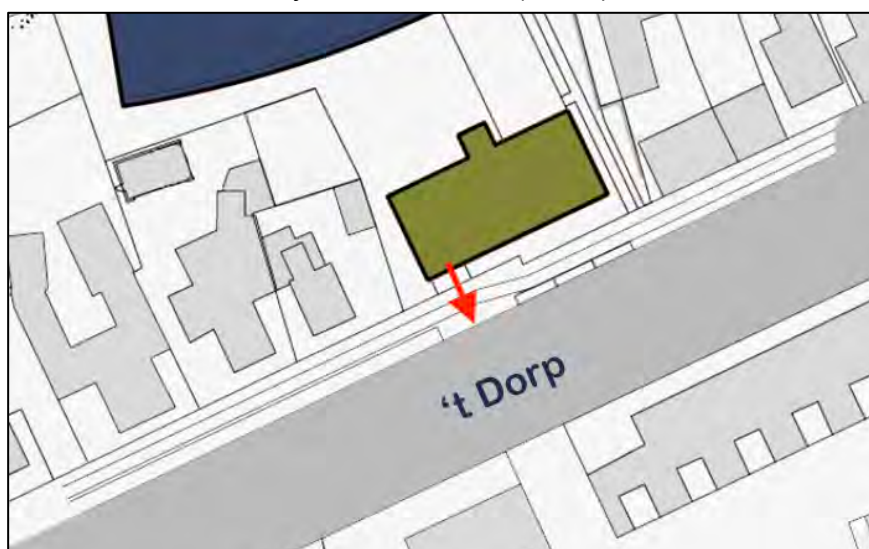
De beoordeling hiervan kan in twee onderdelen opgeknipt worden; de verkeersveiligheid ten aanzien van de uitritten en ten aanzien van het aantal verkeersbewegingen.

Vermindering aantal uitritten

In de bestaande situatie zijn op het perceel van het tankstation drie uitritten aanwezig, welke in onderstaande afbeelding zijn aangegeven.



Luchtfoto van de uitritten (3 stuks) in de bestaande situatie



Situatietekening van de uitritten (1 stuks) in de nieuwe situatie

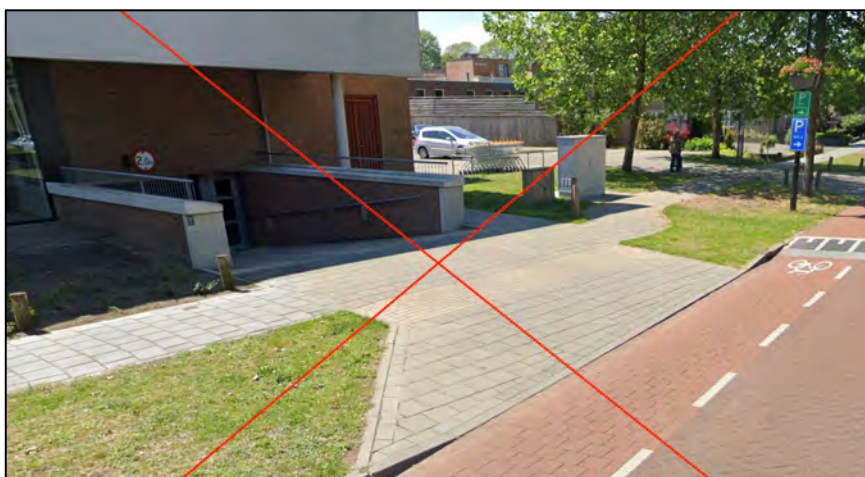
In de voorgenomen ontwikkeling verandert de ontsluiting doordat er maar één enkele uitrit overblijft. Namelijk de uitrit van de parkeergarage. Het verminderen van het aantal uitritten zal een grote bijdrage leveren aan de verkeersveiligheid voor zowel voetgangers en fietsers als voor het wegverkeer. Dit komt tevens doordat de uitrit direct naast een zebrapad (lees: de uitrit van de bedrijfswoning) komt te vervallen. Daarnaast zal de nieuwe uitrit veel smaller worden dan de huidige inrit, waardoor het verkeer door de vormgeving meer begeleidt wordt richting 't Dorp. Voor alle weggebruikers wordt hierdoor de verkeerssituatie veel overzichtelijker en dus ook veiliger.

Daarnaast is ervoor gekozen om de uitrit tegenover de uitrit van de Ludovicushof te leggen, waardoor een 'gelijkwaardig' kruispunt wordt gecreëerd. Een 'gelijkwaardig' kruispunt kun je creëren door de vormgeving gelijk te houden. De volgende aanwezige aspecten bevestigen dat er sprake is van een gelijkwaardige vormgeving:

- de verhoogde ligging in de vorm van een drempel;
- dezelfde afstand tussen de bebouwing en het voetpad/fietspad, waar een auto (horizontaal) staat te wachten voordat de auto de weg op rijdt;
- de aanwezigheid van lage groenstroken met bomen en parkeerstroken (langsparkeren) tussen het fietspad en de weg;
- hetzelfde zichtveld vanuit de uitrit op het kruisende verkeer.

Door de gelijkwaardige vormgeving is er sprake van een 'gelijkwaardig' kruispunt. Een 'gelijkwaardig' kruispunt geniet ten aanzien van verkeersveiligheid altijd de voorkeur ten opzichte van verspringende uitritten of uitritten die op korte afstand van elkaar liggen.

Een ander belangrijk aspect om een veilige verkeerssituatie te waarborgen is het maken van een uitrit met voldoende zicht naar het kruisende wegverkeer. Om dit te realiseren dient een auto volledig horizontaal te kunnen staan voordat de auto de weg opgaat. Of anders gezegd; onderstaande situatie (verderop aan 't Dorp) waar de auto's pas horizontaal komen te staan op het voetpad is dus niet gewenst.

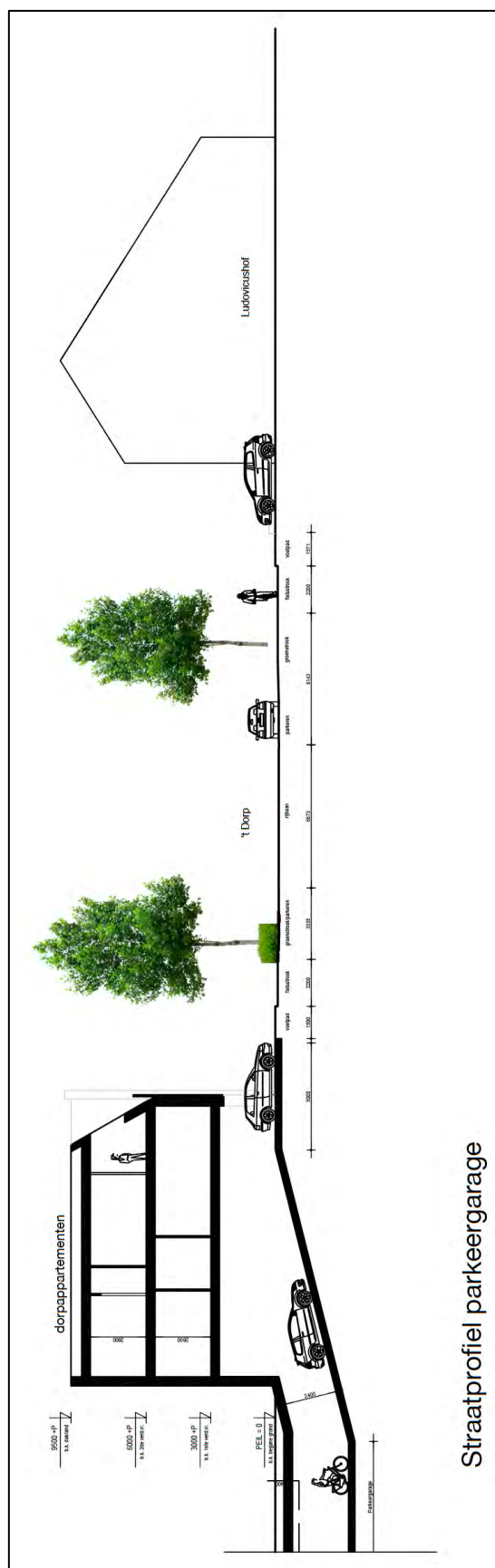


In onderhavig plan is ervoor gekozen om de hellingbaan verder van de weg te leggen, waardoor een auto volledig horizontaal kan staan voordat de auto de weg opgaat. Op de volgende bladzijde is een afbeelding weergegeven waar het straatprofiel schematisch is getekend ter verduidelijking.

Vermindering aantal verkeersbewegingen

Naast de aanwezige vormgeving van de uitrit is een ander belangrijk aspect aanwezig ten aanzien van de verkeersveiligheid, namelijk de verkeersintensiteit. Bij ruimtelijke plannen dient nader onderbouwd te worden dat er geen onevenredige aantasting plaatsvindt van de verkeersveiligheid met betrekking tot de verkeersintensiteit.

De toetsing van de verkeersintensiteit vindt plaats aan de hand van de CROW-normen zoals vermeld in de Algemene Standaarden Verkeer en Vervoer (ASVV).



Berekening verkeersintensiteit bestaande situatie

Voor een tankstation zijn binnen de CROW geen specifieke verkeersgeneratie kencijfers beschikbaar. Voor de bepaling van de verkeersgeneratie wordt uitgegaan van het aantal liters brandstof (doorzet) welke per jaar wordt afgenomen. Hierbij wordt uitgegaan dat gedurende het hele jaar sprake is van een gelijk aantal dagelijkse bezoekers met een gemiddelde tankbeurt van 30 liter per voertuig. Een tankbeurt bestaat uit twee verkeersbewegingen. Gedurende de werkperiode zal het zwaartepunt op woon-werk en zakelijk verkeer liggen, gedurende de vakantieperiode op recreatief- en vakantieverkeer. Voor het tankstation is een gelijk aantal verkeersbewegingen aangehouden voor de week, werk en weekenddag. De volgende onderdelen zijn in de berekening buiten beschouwing gelaten:

- de levering van de diversen brandstoffen;
- bezoekers die alleen voor de wasstraat/stofzuigen komen;
- bezoekers die alleen voor het oppompen van de banden komen;
- bezoekers die alleen voor de shop komen.

Brandstof	Doorzet (liters)	Bron
Benzine	1.450.000	Milieuvergunning 2010
Diesel	1.140.000	Milieuvergunning 2010
LPG	500.000	Besluit verandering 2017

Totale doorzet per jaar	3.090.000 liter
Totale doorzet per dag	8.466 liter
Gemiddeld aantal liters per tankbeurt	30 liter
Aantal ritten per tankbeurt	2 verkeersbewegingen
Totaal verkeersgeneratie tanken	564 verkeersbewegingen

De verkeersgeneratie bedraagt 564 verkeersbewegingen per werkdag.

Berekening verkeersintensiteit nieuwe situatie

Om de verkeersintensiteiten van de appartementen te berekenen is gebruik gemaakt van CROW-publicatie 381 'Toekomstbestendig parkeren – van parkeerkencijfers naar parkeernormen' van december 2018. Hierin zijn kencijfers verzameld die inzicht geven in de verkeersgeneratie van woningen. In deze kencijfers is rekening gehouden met aanvullend bijzonder verkeer (pakketbezorgdiensten e.d.). De kencijfers zijn landelijk bepaald aan de hand van cordontellingen rondom geïsoleerd liggende woongebieden (dus alle verkeer). De stappen die voor het berekenen van de verkeersintensiteit worden doorlopen zijn: 1. Stedelijkheidsgraad

bepalen, 2. Zone van de ontwikkeling bepalen, 3. Minimum of maximum hanteren en 4. Woningtype bepalen.

De gemeente Bernheze ligt conform de omgevingsadressendichtheid (OAD) onder de classificatie 'weinig stedelijk'. Deze classificatie wordt bepaald op basis van het aantal adressen per oppervlakte-eenheid. Het plangebied bevindt zich net buiten het centrum van Heesch, derhalve wordt uitgegaan van 'schil centrum'. Dit aangezien over het algemeen geldt, hoe hoger de stedelijkheid, hoe lager de verkeersgeneratie. Om van een worst case scenario uit te gaan, wordt het maximale kencijfer voor de verkeersgeneratie per werkdag aangehouden. Het plangebied bevat 27 appartementen, die als volgt zijn verdeeld naar prijsklasse:

Segment	Aantal appartementen	Omschrijving vanuit woonprogramma (paragraaf 2.4)
Goedkoop	8	huurappartementen < €619,00 pm
Middelduur	1	koopappartementen < €217.500
Duur	18	koopappartementen > €217.500

Onderstaande tabel geeft de toegepaste kencijfers aan. Door de aantallen woningen te vermenigvuldigen met het kencijfer 'maximum verkeersgeneratie' kan de verkeersintensiteit in verkeersbewegingen per etmaal worden berekend. Onder verkeersbewegingen worden de ritten van en naar het plangebied verstaan.

Segment	Minimum verkeersgeneratie	Maximum verkeersgeneratie	Berekende verkeersgeneratie
Goedkoop	4,8	5,6	44,8
Middelduur	5,7	6,5	6,5
Duur	6,6	7,4	133,2

De verkeersgeneratie bedraagt 184,5 verkeersbewegingen per werkdag voor in totaal 27 appartementen.

Conclusie verminderen aantal verkeersbewegingen

Het aantal verkeersbewegingen zal door onderhavige herontwikkeling verminderen met circa 380 verkeersbewegingen per werkdag. Deze vermindering levert een grote bijdrage aan de verkeersveiligheid voor zowel voetgangers en fietsers als voor het wegverkeer in de direct nabijheid van het plangebied. Daarnaast geeft dit een verlaging van de belasting van het verkeer op de straat 't Dorp.

Conclusie

Onderhavig plangebied vormt geen belemmering voor de verkeersveiligheid in de omgeving. Door het verminderen van het aantal uitritten, de vormgeving van de uitrit aan te passen en de grote vermindering van de verkeersintensiteit vindt een flinke verbetering plaats van de verkeersveiligheid van de direct nabijheid van het plangebied. Kortom onderhavig plan zorgt voor een veiligere leefomgeving. Er zijn dus geen belemmeringen voor het project aanwezig.

5.9. Volksgezondheid i.r.t. veehouderijen

Besmetting kan optreden door inademing van besmet stof van stallen, weilanden, ruwe wol en dierenhuiden, door direct contact met besmette dieren en door het nuttigen van besmette rauwe melk of onvoldoende verhit besmet vlees. Met name het verwaaien van ingedroogde en op weilanden uitgereden mest zou zorgen voor verspreiding van bacteriën naar de mens.

Het ondersteuningsteam Veehouderij en Volksgezondheid heeft, vooruitlopend op een landelijk toetsingskader, de notitie 'Handreiking veehouderij en volksgezondheid 2.0' opgesteld. Aan de hand van het stappenplan 2.0 uit de Handreiking veehouderij en volksgezondheid 2.0 is beoordeeld of nadere advisering van de GGD wenselijk is.

1. Endotoxine 'richtafstand' tussen veehouderij en plangebied

Op basis van het 'Endotoxine toetsingskader 1.0' kan worden beoordeeld of sprake is van een verhoogd volksgezondheidsrisico ten aanzien van varkenshouderijen (200 meter) en pluimveehouderijen (500 meter). Het plangebied ligt buiten de richtafstanden die aangehouden moeten worden rondom de varkens- en pluimveehouderijen in de omgeving. Er is geen sprake van een verhoogd volksgezondheidsrisico.

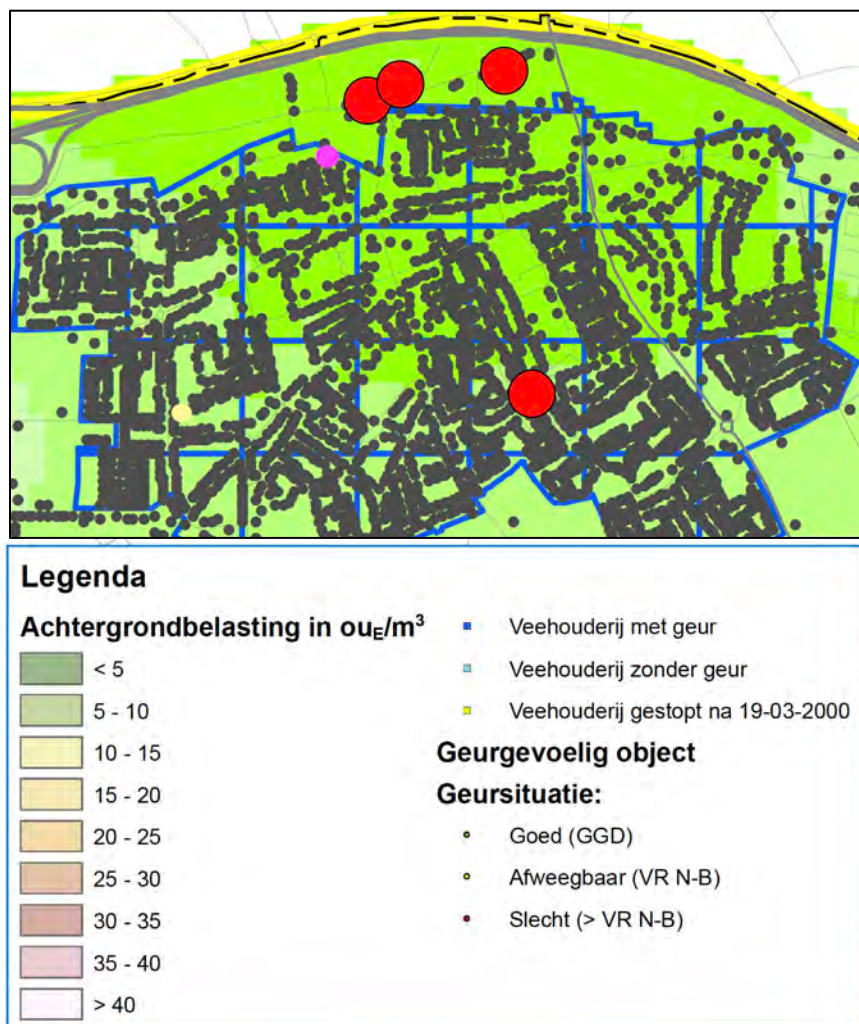
2. Toename emissie voor geur, fijnstof of ammoniak

Gezien de vele woningen in de omgeving en de normen in de gemeentelijke geurverordening 2013 zullen er geen geur belastende objecten in de omgeving bij komen en zal de geurbelasting ter plaatse in de toekomst alleen maar kunnen afnemen.

3. Wijze waarop met overbelasting geur wordt omgegaan

In onderstaande afbeelding is de meest recente regionale geurkaart ODBN-regio 2019.2 weergegeven van 09 december 2019. De geurbelasting binnen onderhavig plangebied voldoet aan de

gemeentelijke norm en aan de Handreiking veehouderij en volksgezondheid 2.0 ten aanzien van geurhinder. Het woon- en leefklimaat in onderhavig plangebied kan als 'goed' worden geschouwd.



Fragment regionale geurkaart ODBN-regio 2019.2 (planlocatie is paarse stip)

4. Aanwezige diersoorten binnen een veehouderij

In de directe omgeving zijn geen veehouderijen gelegen waarbij sprake is van het gecombineerd houden van varkens en pluimvee, of rundvee en kleine herkauwers of kleine herkauwers onderling. Tevens is er in de directe omgeving geen pluimveebedrijf gelegen.

5. Geitenhouderijen/pluimveebedrijven

Uit het VGO-2 onderzoek is gebleken dat zich in een straal van circa 2 km rond geitenbedrijven en een straal van circa 1 km rond pluimveebedrijven een verhoogd aantal gevallen van longontsteking voordoet. Binnen een straal van respectievelijk 2 en 1 km bevinden zich geen geitenhouderijen en/of pluimveebedrijven.

6. Mestbe- of verwerking

Er is in de omgeving van het plangebied geen sprake van mestbe- of verwerking als nevenactiviteit of als zelfstandige activiteit.

7. Ongerustheid bij omwonende

Uit de gevoerde dialoog met omwonende of uit de klachtenregistratie van de gemeente is geen ongerustheid aanwezig/bekend.

Conclusie

Nabij het plangebied zijn geen veehouderijen gelegen waarvan sprake is van een verhoogd volksgezondheidsrisico, zodoende is nadere advisering van de GGD niet noodzakelijk. Het aspect volksgezondheid in relatie tot veehouderijen vormt geen belemmering voor het plan.

5.10. Hoogspanningslijnen

Het aspect hoogspanningslijnen dient in het kader van een goede ruimtelijke ordening meegenomen worden. Er dient rekening gehouden te worden met de magneetvelden van bovengrondse hoogspanningslijnen. Het beleid voor bovengrondse hoogspanningslijnen is gebaseerd op het voorzorgprincipe. Bij het opstellen van een bestemmingsplan kan het daarom noodzakelijk zijn een bepaalde afstand vrij te houden tussen gevoelige bestemmingen en bovengrondse hoogspanningslijnen. De internationale norm is dat voorkomen moet worden dat burgers worden bloot gesteld aan magneetvelden van meer dan 100 μ Tesla. Deze norm wordt in Nederland op maaiveldniveau nergens overschreden.

Aanvullend hierop adviseert het rijk, vanuit het voorzorgprincipe, om zoveel als mogelijk te voorkomen dat er nieuwe situaties ontstaan waarbij kinderen (tot 15 jaar) langdurig worden blootgesteld aan magneetvelden van bovengrondse hoogspanningslijnen van meer dan 0,4 μ Tesla.

In de directe nabijheid van het plan zijn geen hoogspanningslijnen aanwezig of gepland. Kortom vormt de hoogspanningslijn geen belemmering voor onderhavig project.

5.11. Spuitzones gewasbescherming

Het aspect spuitzones gewasbescherming dient in het kader van een goede ruimtelijke ordening meegenomen te worden. Om een aanvaardbaar woon- en leefklimaat te garanderen ten aanzien van het gebruik van gewasbeschermingsmiddelen wordt een afstand van 50

meter aangehouden tussen een gevoelige functie en agrarische bedrijvigheid, waarbij gewasbeschermingsmiddelen worden gebruikt. Binnen 50 meter afstand zijn geen fruitboomgaarden of andere bijzondere teelten die vragen om bijzondere besproeiing met gewasbeschermingsmiddelen. Hierdoor kan men spreken over een aanvaardbaar woon- en leefklimaat binnen onderhavig plangebied.

5.12. M.e.r.-beoordeling

Algemeen

Bepaalde activiteiten kunnen belangrijke nadelige gevolgen hebben voor het milieu, waardoor het opstellen van een milieueffectrapportage (m.e.r.) of het verrichten van een m.e.r.-beoordeling noodzakelijk is. In het Besluit milieueffectrapportage is vastgelegd welke activiteiten m.e.r.-plichtig zijn en voor welke activiteiten een m.e.r.-beoordeling moet worden verricht. In onderdeel C van de bijlage bij het Besluit milieueffectrapportage zijn de activiteiten, plannen en besluiten opgenomen ten aanzien waarvan het maken van een milieueffectrapportage (m.e.r.) verplicht is. In onderdeel D van de bijlage zijn de activiteiten, plannen en besluiten opgenomen waarvoor een m.e.r.-beoordeling moet worden uitgevoerd. Als een activiteit op grond van onderdeel D m.e.r.-beoordelingsplichtig is, geldt voor een kaderstellend (bestemmings)plan dat die activiteit mogelijk maakt, een plan-m.e.r.-plicht.

Voor alle activiteiten zijn drempelwaarden opgenomen. Als een activiteit voorkomt in kolom 1 van de C- of D-lijst en de drempelwaarden uit kolom 2 worden overschreden, is een m.e.r. (onderdeel C) of een m.e.r.-beoordeling (onderdeel D) verplicht. Voor activiteiten die genoemd worden in onderdeel D, maar waarbij de drempelwaarde niet wordt overschreden, geldt de verplichting om na te gaan of tóch een m.e.r.-beoordeling (of een m.e.r.) moet worden uitgevoerd. Het bevoegd gezag moet in zo'n geval nagaan of er sprake is van omstandigheden die - ondanks dat de drempelwaarden niet worden overschreden - aanleiding geven voor het verrichten van een m.e.r.(beoordeling). De motivering moet zijn gebaseerd op een toets die qua inhoud aansluit bij de verplichte m.e.r.- beoordeling. Voor de toets gelden echter geen vormvereisten, daarom wordt de term 'vormvrije m.e.r.-beoordeling' gehanteerd.

Activiteit en drempelwaarden

In artikel D van de bijlage bij het Besluit milieueffectrapportage is een categorie 'stedelijk ontwikkelingsproject' (D11.2) opgenomen. In de nota

van toelichting op het Besluit milieueffectrapportage wordt het begrip 'stedelijk ontwikkelingsproject' ook geduid. Hier wordt het volgende aangegeven: "Bij een stedelijk ontwikkelingsproject kan het gaan om bouwprojecten als woningen, parkeerterreinen, bioscopen, theaters, sportcentra, kantoorgebouwen en dergelijke of een combinatie daarvan".

Op grond van het Besluit milieueffectrapportage dient voor de 'aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject, met inbegrip van de bouw van winkelcentra of parkeerterreinen' een m.e.r.-beoordeling te worden uitgevoerd in gevallen waarin de activiteit betrekking heeft op:

- a. een oppervlakte van 100 hectare of meer,
- b. een aaneengesloten gebied en 2.000 of meer woningen omvat, of
- c. een bedrijfsvloeroppervlakte van 200.000 m² of meer.

Het plan voorziet in het slopen van bedrijfsgebouwen en twee bedrijfswoningen ('t Dorp 116 en 118) en het realiseren van 27 stuks nieuwe gestapelde woningen. Kortom 25 stuks nieuwe woningen. Het plangebied heeft een grootte van circa 3.000m². De voorgenomen activiteit blijft dus ruimschoots onder de drempel van 2.000 woningen en/of 100 hectare zoals opgenomen in het Besluit milieueffectrapportage. De activiteit is dus niet m.e.r.-beoordelingsplichtig. Omdat de activiteit voorkomt in kolom 1 van de D-lijst, dient wel een vormvrije m.e.r.-beoordeling te worden verricht.

Vormvrije m.e.r.-beoordeling

In een vormvrije m.e.r.-beoordeling wordt getoetst of een activiteit belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu kan hebben. Een vormvrije m.e.r.-beoordeling kan leiden tot twee conclusies:

- belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu zijn uitgesloten: er is geen m.e.r. of m.e.r.-beoordeling noodzakelijk;
- belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu zijn niet uitgesloten: er moet een m.e.r.-beoordeling plaatsvinden of er kan direct worden gekozen voor een m.e.r..

De criteria waaraan moet worden getoetst zijn opgenomen in bijlage III van de Europese richtlijn 'betreffende de milieubeoordeling van bepaalde openbare en particuliere projecten'. De criteria vallen uiteen in criteria betreffende de:

- kenmerken van het project: omvang van het project, cumulatie met andere projecten, gebruik van natuurlijke hulpbronnen,

- productie van afvalstoffen, verontreiniging en hinder en risico op ongevallen;
- plaats van het project: bestaand gebruik van de locatie, natuurlijke hulpbronnen en opnamevermogen/gevoeligheid van het milieu;
- kenmerken van het potentiële effect: bereik, grensoverschrijdend karakter, orde van grootte en complexiteit, waarschijnlijkheid en duur, frequentie en omkeerbaarheid van het effect.

Toetsing

Kenmerken van het project

Het plan voorziet in het omzetten van een bedrijfsbestemming (tankstation met LPG aan 't Dorp 116/118) en detailhandelbestemming (aan 't Dorp 122) naar wonen. De mogelijke bedrijfsactiviteiten zijn van een intensief karakter en gaan gepaard met de nodige geluid- en stankhinder. Bovendien dient rekening te worden gehouden met de gevaarzetting, met name het LPG-station. De omzetting naar de bestemming wonen geeft een voordeel voor de omgeving doordat er minder overlast ontstaat en het perceel met veel groen wordt ingevuld. Het plan voorziet in het slopen van bedrijfsgebouwen en twee bedrijfswoningen ('t Dorp 116 en 118) en het realiseren van 27 stuks nieuwe gestapelde woningen. Kortom 25 stuks nieuwe woningen. Waarin ruimte is voor groen en parkeervoorzieningen. Er is verder geen sprake van cumulatie met andere projecten en de ontwikkeling heeft geen gevolgen voor natuurlijke hulpbronnen. Er wordt bijvoorbeeld geen grondwater onttrokken of grondstoffen in de omgeving gedolven. Er is geen sprake van de productie van afvalstoffen, anders dan regulier huishoudelijk afval.

Plaats van het project

Het project wordt uitgevoerd op een locatie die in de huidige situatie in bebouwd is met bedrijfsgebouwen (tankstation en dienstverlening). De locatie is gelegen aan 't Dorp, nabij het centrum van Heesch. Binnen het plangebied is geen sprake van bijzondere landschappelijke, natuurlijke, cultuurhistorische of archeologische waarden die de ontwikkeling van het woningbouwproject in de weg staan.

Kenmerken van het potentiële effect

De effecten van het project blijven, zoals ook blijkt uit de voorgaande paragrafen, beperkt tot het plangebied en de directe omgeving daarvan. Het plangebied zelf zal ten gevolge van de ontwikkeling worden getransformeerd van een bedrijfs- en detailhandelbestemming, tot een

woonbestemming nabij het centrum. Sprake is van een inbreidingslocatie, waardoor zorgvuldig gebruikt wordt gemaakt van de aanwezige ruimte. Door onderhavige ontwikkeling is er in relatie tot de vigerende bestemmingen sprake van een planologisch voordeel voor de omgeving. De effecten buiten de plangrenzen worden verbeterd door een afname (lees: 380 verkeersbewegingen per dag) van verkeer op de wegen rond het plangebied en het vervallen van de veiligheidscontouren van het LPG-station. De effecten zijn positief voor de omgeving en de ontwikkeling van het plan stuit niet op bezwaren (zie de voorgaande aspecten). Er is zeker geen sprake van 'belangrijke nadelige' milieueffecten.

Conclusie

In het kader van het bestemmingsplan is in voldoende mate inzicht gekregen in de milieugevolgen van de ontwikkelingen. Gelet op de kenmerken van het project, de locatie van het project en de kenmerken van de effecten van het project, moet worden geconcludeerd dat het project niet leidt tot milieueffecten van dusdanige omvang dat sprake kan zijn van 'belangrijke nadelige milieugevolgen'. Er is daarom geen aanleiding of noodzaak voor het doorlopen van een formele m.e.r.-beoordelingsprocedure of m.e.r.-procedure.

6. WAARDEN

6.1. Archeologie en cultuurhistorie

Archeologie

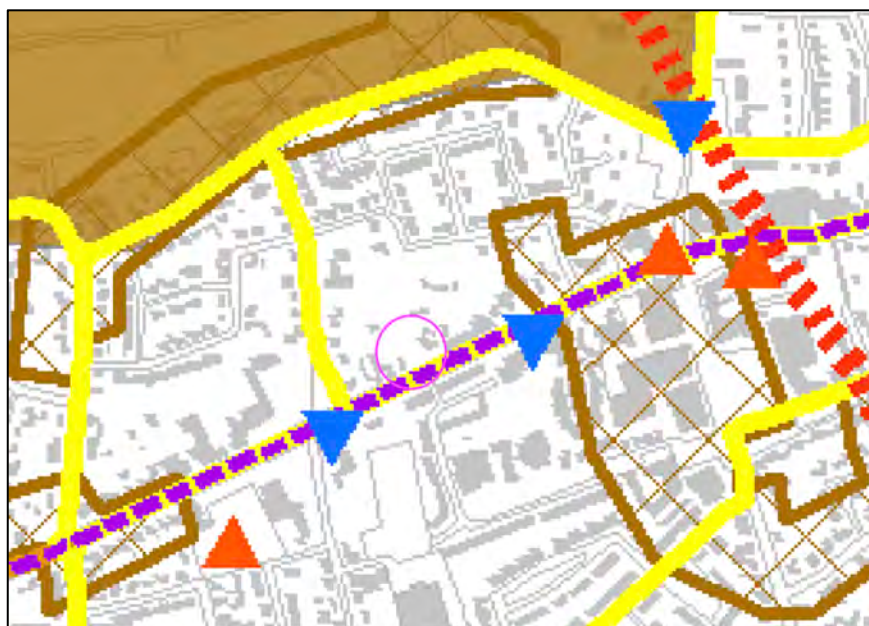
Op 30 september 2010 is de Nota Archeologiebeleid gemeente Bernheze opgesteld, naar een implementatie van de Wet op de Archeologische Monumentenzorg in het gemeentelijke beleid. In deze Nota wordt de 'waarde archeologie' voor op de beleidskaart weergegeven in categorieën. Hieronder zijn de belangrijkste bepalende weergegeven:

1. wettelijk beschermde archeologische monumenten;
2. gebieden van (hoge, vastgesteld) archeologische waarde, te weten: historische hoeven, kasteel- en kerk- en kloosterterreinen, schansen, (water)molenlocaties en AMK-terreinen van zeer hoge waarde;
3. gebieden van archeologische waarde, waaronder AMK-terreinen van (hoge) archeologische waarde en de historische kernen van dorpen en gehuchten;
4. gebieden met een hoge archeologische verwachting;
5. gebieden met een middelhoge archeologische verwachting;
6. gebieden met een lage archeologische verwachting;
7. gebieden zonder een archeologische verwachting (verstoord, opgegraven, dan wel op andere wijze vrij van archeologie).

Het plangebied ligt volgens het vigerend bestemmingsplan in een zone met een middelhoge verwachting. Volgens tabel 1 van de Nota Archeologiebeleid geldt voor onderhavig plan een onderzoeksplicht, wanneer de verstoringsdiepte meer bedraagt dan 40 cm én het te verstoren oppervlak meer dan 2.500 m² is. De voorgenomen ontwikkeling heeft een bebouwd oppervlakte van kleiner dan 2.500 m², waardoor er geen onderzoeksplicht geldt. Ten allen tijde geldt wel een meldingsplicht bij het aantreffen van archeologische toevalsvondsten op basis van art. 5.10 van de Erfgoedwet.

Cultuurhistorie

Bij een ruimtelijke ontwikkeling dient nagegaan te worden of er binnen of rondom het plangebied archeologische en cultuurhistorische waarden aanwezig zijn. Het aanwezig zijn van deze waarden wil niet per definitie zeggen dat een bepaalde ruimtelijke ontwikkeling niet realiseerbaar is, maar geeft aan dat zorgvuldig omgaan met deze waarden vereist is.



*Uitsnede van cultuurhistorische waardenkaart Gemeente Bernheze 20-01-2014
(paarse cirkel = planlocatie)*

Op de Cultuurhistorische Waardenkaart 20-01-2014 van de gemeente Bernheze zijn de volgende waarden aangegeven; oude wegtracé ('t Dorp) en oude hoofdverbinding ('t Dorp). Deze waarden hebben geen directe verbinding met de planlocatie, waardoor het toevoegen van het aantal woningen niet tot een noemenswaardige aantasting leidt van deze cultuurhistorische waarden.

Conclusie

Voor onderhavig plan is geen onderzoeksplicht aanwezig voor de archeologische waarden. De aanwezige cultuurhistorische waarden worden niet noemenswaardig aangetast en blijven behouden. De onderzoeksplicht blijft wel aanwezig middels de geldende dubbelbestemming, waardoor de archeologische en cultuurhistorische waarden voldoende geborgd blijven. Zodoende zijn er geen belemmeringen aanwezig.

Bestemmingsplan categorieën Waarde Archeologie (WR-A)		GEMEENTE BERNHEZE bestel tabel onderzoeksplicht bij bestemmingsplanwijziging, aanleg-, sloop- en bouwvergunning		
Cat.	omschrijving categorieën archeologische gebieden	verstoring diepte? nvt	verstoring oppervlak? nvt	wel of geen onderzoeksplicht? vergunningaanvraag bij Rijk conform monumentenwet. Bij gemeentelijke monumenten vergunningaanvraag bij gemeente.
1	- Wettelijk beschermde monumenten (WR-AW) - Gemeentelijke archeologische monumenten	-	-	-
2	gebieden van (zeer hoge) archeologische waarde (WR-AW): - AMK-terreinen van zeer hoge archeologische waarde - hoeven, kasteel-, kerk-, kloostarterreinen, schansen, - (water-)molenlocaties en dergelijke	> 40 cm nee ja ja	> 100 m2 - nee ja	Algemeen: bij voorkeur plaatsen op gemeentelijke Monumentenlijst (zie cat. 1) geen onderzoeksplicht geen onderzoeksplicht onderzoeksplicht (inwinnen advies senior-archeoloog over aard uit te voeren onderzoek)
3	gebieden van archeologische waarde (WR-AW) - Historische kerken overig (dorpen en gehuchten) - AMK-terreinen van (hoge) archeologische waarde	> 40 cm nee ja ja	> 250 m2 - nee ja	geen onderzoeksplicht geen onderzoeksplicht onderzoeksplicht (inwinnen advies senior-archeoloog over aard uit te voeren onderzoek)
4	gebieden met verwachtingswaarde hoog (WR-Ah)	> 40 cm nee ja ja	> 250 m2 - nee ja	geen onderzoeksplicht geen onderzoeksplicht onderzoeksplicht (inwinnen advies senior-archeoloog over aard uit te voeren onderzoek)
5	gebieden met verwachtingswaarde middelhoog (WR-Amh)	> 40 cm nee ja ja	> 2500 m2 - nee ja	geen onderzoeksplicht geen onderzoeksplicht onderzoeksplicht (inwinnen advies senior-archeoloog over aard uit te voeren onderzoek)
6	gebieden met verwachtingswaarde laag	geen	geen	geen onderzoeksplicht, tenzij MER-plichtig of project vallend onder Wet Milieubeheer of Tracéwet.
7	gebieden zonder archeologische verwachting of archeologisch vrijgegeven gebieden	geen	geen	geen onderzoeksplicht, tenzij MER-plichtig of project vallend onder Wet Milieubeheer of Tracéwet.

6.2. Wet Natuurbescherming

Bij ruimtelijke ingrepen dient rekening te worden gehouden met de natuurwaarden ter plaatse. De Wet natuurbescherming beschermt natuurgebieden, inheemse soorten en het bosopstanden in Nederland.

Gebiedsbescherming

In de Wet natuurbescherming worden de zogenoemde Natura 2000-gebieden beschermd. Natura 2000 is de overkoepelende naam voor gebieden die worden beschermd vanuit de Vogel- en Habitatrichtlijn. Volgens deze Europese richtlijnen moeten lidstaten specifieke diersoorten en hun natuurlijke leefomgeving (habitat) beschermen om de biodiversiteit te behouden. Natura 2000-gebieden kennen een zogenaamde 'externe werking'. Dit betekent dat ontwikkelingen die buiten de begrenzing van de Natura 2000-gebieden gelegen zijn, ook getoetst moeten worden of er significant negatieve effecten optreden op het betreffende gebied.

Teveel stikstof is slecht voor de natuur. Bij landbouw wordt stikstof uitgestoten in de vorm van ammoniak (een kleurloos gas). Dit gas komt vrij bij dierlijke mest en kunstmest. Stikstof komt ook voor als stikstofdioxide. Een stof die bijvoorbeeld auto's, schepen en industrieën uitstoten. Volgens de Wet natuurbescherming is een vergunning nodig voor activiteiten die kunnen leiden tot schade aan Natura 2000-gebieden, bijvoorbeeld als gevolg van stikstofdepositie (uitstoot en neerslag van stikstof). Tot 29 mei 2019 was toestemming hierop gebaseerd op het Programma Aanpak Stikstof (PAS), echter is deze ongeldig verklaard door de Raad van State. De overheid werkt momenteel aan een nieuwe aanpak stikstof. In dit nieuwe beoordelingskader wordt gewerkt met de volgende kaders; intern salderen, extern salderen, ecologische onderbouwing en ADC-toets.

- *Intern salderen*; betekent dat het voorgenomen project zo wordt aangepast, dat de stikstofuitstoot vermindert of gelijk blijft;
- *Extern salderen*; betekent dat de stikstofdepositie in een bepaald gebied gelijk blijft of afneemt. Dit doordat de toename van een activiteit wordt weggenomen doordat een andere activiteit wordt gestopt;
- *Ecologische onderbouwing*; middels een ecologische onderbouwing (voortoets) dat de extra stikstofdepositie die het project veroorzaakt de natuurlijke kenmerken van het Natura 2000-gebied niet aantast;

- *ADC-toets*; indien met de getroffen maatregelen niet kan worden uitgesloten dat het Natura 2000-gebied wordt aangetast dient een *ADC-toets* te worden gebruikt. Hierin moet aangetoond worden dat (A) er geen alternatieven met minder schadelijke effecten in Natura 2000-gebied zijn, (B) de activiteit een dwingende reden dient van groot openbaar belang en (C) de schade aan de natuur gecompenseerd wordt.

Tot dat dit nieuw beoordelingskader definitief kan worden gebruikt betekend dat er bij activiteiten die tot een toename van stikstofdepositie leiden een natuurvergunning moet worden aangevraagd. Bij nieuwe bestemmingsplannen dient middels een voortoets te worden beoordeeld dat er door de activiteit geen relevante stikstofdeposities kunnen optreden in een Natura 2000-gebied. Onder omstandigheden moet ook een passende beoordeling en milieueffectrapportage worden gemaakt.

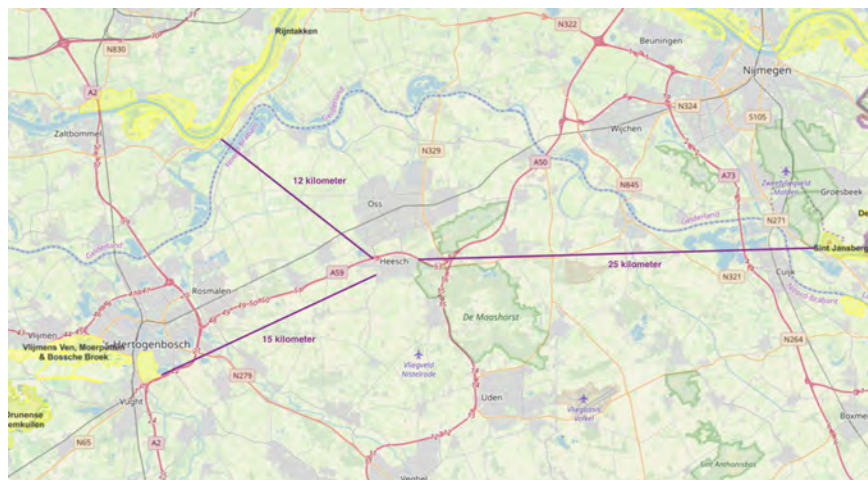
Voortoets / ecologisch onderzoek

In een voortoets moet de vraag beantwoord worden of op grond van objectieve gegevens op voorhand kan worden uitgesloten dat een plan of project op zichzelf of in combinatie met andere plannen of projecten significant negatieve effecten kan hebben op gevoelige habitattypen in Natura 2000-gebieden. De voortoets bevat onder andere een beschrijving van het plan, de te verwachten effecten op alle relevante Natura 2000-gebieden en een analyse of daarbij mogelijk sprake is van significant negatieve effecten. Blijkt uit de voortoets dat het optreden van significant negatieve effecten ter plaatse van stikstofgevoelige habitatype in een Natura 2000-gebied niet kan worden uitgesloten, dan volgt een vervolgonderzoek in de vorm van een ‘passende beoordeling’.

Afstand tot Natura 2000-gebieden

De eerste stap is de afstand van het bouwproject tot in de omgeving gelegen Natura 2000-gebieden die stikstofgevoelige habitatypes bevatten te bepalen. Is de afstand groter dan 10 kilometer, dan zal voor verreweg de meeste projecten kunnen worden geconcludeerd dat op voorhand significante effecten op stikstofgevoelige habitatypes in Natura 2000-gebieden zijn uit te sluiten. Voor kleinere projecten zal reeds bij een geringere afstand kunnen worden uitgesloten dat significante effecten optreden bij voor stikstof gevoelige habitatypes. Bijvoorbeeld een modern distributiecentrum met een bebouwd oppervlak van 30.000 m² kan op een afstand van 5 kilometer al uitkomen op een depositie van

0,00 mol per hectare per jaar of een 50-tal woningen (gasloos) zelfs al binnen 1,5 kilometer.



*Uitsnede kaart 'Natura 2000-gebieden' (bron: www.synbiosys.alterra.nl)
(afstanden tot Natura 2000-gebieden zijn in het paars aangegeven)*

Zoals op bovenstaande kaart valt af te lezen is de afstand tot alle Natura 2000-gebieden in de omgeving van Heesch groter dan 10 kilometer.

Beleid gemeente

Onderhavig plan bevat het toevoegen van 27 stuks woningen. Deze woningen worden gasloos uitgevoerd. Het college van Burgemeester en Wethouders heeft in de vergadering van 17-03-2020 besloten dat bij wijzigings- en bestemmingsplannen voor woningbouwinitiatieven onder de 50 woningen geen stikstofdepositie berekening meer wordt verlangd. Dit gezien er geen significante gevolgen van de voorgenomen ontwikkeling voor Natura 2000-gebieden als gevolg van stikstofdepositie worden verwacht. De voorgenomen ontwikkeling blijft met het toevoegen van 27 woningen binnen het beleid van de gemeente Bernheze, waarbij ze geen significante gevolgen voor Natura 2000-gebieden als gevolg van stikstofdepositie verwachten tot een aantal van 50 woningen. Een verdere beoordeling is niet nodig. Het aspect stikstof vormt geen planologische belemmering voor het project.

Soortenbescherming

Door Ecologisch Adviesbureau Eceau is een ecologisch onderzoek uitgevoerd: rapport "Ecologisch onderzoek aan 't Dorp 116, 118 en 122 te Heesch" (06-03-2020, TRA-1QS200121 (2/2)). De relevante delen van de samenvatting uit het rapport zijn hieronder weergegeven.

“Ten aanzien van de beoogde ontwikkeling aan ’t Dorp 116, 118 en 122 te Heesch is een ecologisch onderzoek uitgevoerd. Het saneren van het noordelijke deel van ’t Dorp 122 en het gehele perceel aan ’t Dorp 116/118 en alle bijbehorende werkzaamheden leiden, behoudens algemene broedvogels niet tot aantasting van functionele leefomgevingen, vast rust- en/of verblijflocaaties, natuurgebieden of andere krachtens de Wet natuurbescherming beschermde zaken.

- Ten aanzien van vrijgestelde soorten is enkele de Algemene Zorgplicht van toepassing;*
- Vleermuizen passeren aannemelijk de locatie en foerageren er opportunistisch. Door de huidige inrichting met veel verlichting is het aannemelijk dat ten tijde van de werkzaamheden weinig tot geen verstoring door bouwverlichting op zal treden;*
- Ten aanzien van vogels met jaarrond beschermde nestlocaties en/of leefgebieden zijn geen verdere maatregelen of vervolgstappen benodigd;*
- Ten aanzien van algemene vogels kunnen broedsels en nesten verstoord worden gedurende het broedseizoen;*
- Voor vlinders, libellen, ongewervelde, reptielen en vissen met een beschermde status krachtens de Wet natuurbescherming is geen geschikt leefgebied aanwezig;*
- Standplaatsen en geschikte omstandigheden ten aanzien van beschermde vaatplanten zijn niet aanwezig;*
- Houtopstanden binnen de bebouwde kom en op particuliere terreinen vallen niet onder bescherming van de Wet natuurbescherming;*
- Gelet op de afstand tot beschermde gebieden en de aard van de ruimtelijke ontwikkeling worden geen (negatieve) effecten verwacht.*

Er zijn geen aanleidingen aangetroffen die het noodzakelijk maken dat vervolgstappen of aanvullend onderzoek uitgevoerd moet worden. Voor een aantal soorten is het voldoende als er tijdens de uitvoering rekening wordt gehouden met de eventuele aanwezigheid.

Maatregelen bij uitvoering:

- In verband met de potentie voor algemene vogelsoorten zoals duiven en kleine zangvogels werken buiten het broedseizoen, 15 maart t/m 15 juli. Indien de werkzaamheden opgestart en uitgevoerd worden binnen het broedseizoen dient de locatie ongeschikt gemaakt te worden alvorens de aanvang van het broedseizoen. Indien nodig kan ook binnen het broedseizoen gewerkt worden door van tevoren de*

planlocatie te laten controleren op de aanwezigheid van in gebruik zijnde nesten

- *In het kader van de Algemene Zorgplicht dient voorzichtig gehandeld te worden met alle aanwezige flora en fauna.”*

Conclusie

Een uitgebreid onderzoek of ontheffing van de Wet Natuurbescherming is niet nodig. Verder is de stikstofdepositie niet groter dan 0,00 mol/ha/ja. Kortom het aspect Flora en Fauna vormt geen planologische belemmering voor het realiseren van het project.

7. BELEMMERINGEN

Voor aanvang van eventuele veldwerkzaamheden moet een onderzoek worden ingesteld naar de ligging van eventuele kabels en leidingen.

Andere belemmeringen zijn niet aanwezig.

8. TOELICHTING OP DE BESTEMMINGSREGELING

8.1. Inleiding

In dit hoofdstuk wordt ingegaan op de wijze waarop het bouwplan ruimtelijk en functioneel in het bestemmingsplan is vertaald. Van belang is dat het bestemmingsplan zowel het ontwikkelingskader geeft voor het plangebied, als het kader voor beheer en handhaving van het plangebied.

Het bestemmingsplan bestaat uit een verbeelding en bestemmingsplanregels, die vergezeld gaan van een toelichting. De verbeelding en de bestemmingsplanregels zijn juridisch bindend. De toelichting maakt geen onderdeel uit van het juridisch plangedeelte. Wel fungeert de toelichting als interpretatiekader voor de uitleg van de bestemmingsplanregels.

8.2. Verbeelding

Uit de Wet ruimtelijke ordening en het Besluit ruimtelijke ordening blijkt dat een bestemmingsplan uit één verbeelding bestaat. Met ingang van 1 juli 2008 bestaat een verbeelding uit een digitale en een analoge versie. Het bestemmingsplan omvat naast een digitale verbeelding ook een analoge verbeelding, die op haar beurt uit één kaartblad bestaat. Als ondergrond voor de verbeelding is een kadastrale kaart gebruikt. De bestemmingen op de verbeelding zijn door kleuren en coderingen aangegeven.

8.3. Bestemmingsplanregels

De bestemmingsplanregels en de verbeelding bevatten het juridisch instrumentarium voor het regelen van het gebruik van de gronden, de toegelaten bebouwing en het gebruik van de bebouwing. De bestemmingsplanregels zijn onderverdeeld in hoofdstukken, die hierna kort worden toegelicht.

Hoofdstuk 1: Inleidende regels

Dit hoofdstuk omvat twee artikelen:

1. begrippen;
2. wijze van meten;

Hoofdstuk 2: Bestemmingsregels

Dit hoofdstuk heeft betrekking op de bestemmingen, die in het plangebied voorkomen. Het stramien voor de bestemmingsregels is als volgt:

- bestemmingsomschrijving: een beschrijving van de functie(s) van de bestemming en de bestemming zelf;
- bouwregels: regels voor het oprichten van gebouwen en bouwwerken;
- specifieke bouwregels: indien noodzakelijk worden hier aanvullende regels gegeven voor het gebruik van de gronden binnen de betreffende bestemming;
- ontheffing van de gebruiksregels: de gevallen waarin ontheffing van de gebruiksregels kan worden verleend;
- omgevingsvergunning: voor zover een bescherming van de bestemming door een omgevingsvergunning nodig is, zijn de vergunningplichtige werken en werkzaamheden hier aangegeven.

Hoofdstuk 3: Algemene regels

Dit hoofdstuk omvat de artikelen inzake:

- anti-dubbeltelregel;
- algemene aanduidingsregels;
- algemene afwijkingsregels;
- algemene wijzigingsregels;
- overige regels.

Hoofdstuk 4: Overgangs- en slotregels

Dit laatste hoofdstuk omvat de artikelen inzake:

- overgangsrecht;
- slotregel.

9. ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID

De realisering en de kosten voor het bestemmingsplan, inclusief haalbaarheidsonderzoeken, zijn voor rekening van de initiatiefnemer.

Daarnaast zal bij onderhavig plan de benodigde aanpassingen aan het openbaar gebied gerealiseerd moeten worden. De woningen dienen aangesloten te worden op het bestaande riool door middel van een huisaansluiting. Tevens zullen enkele uitritten komen te vervallen en een enkele uitrit te worden aangepast. De aanleg- en planbegeleidingskosten voor de aansluiting op het openbaar gebied zijn voor rekening van de initiatiefnemer. Om deze kosten te verhalen op de initiatiefnemer wordt een anterieure overeenkomst gesloten tussen de initiatiefnemer en de gemeente.

Bij realisatie van het initiatief bestaat de kans dat door wijziging van het bestemmingsplan planschade ontstaat. Er is een planschaderisico-analyse benodigd en er dient een planschadeverhaalsovereenkomst gesloten te worden waarin is geregeld dat een mogelijke schadevergoeding voor rekening van de initiatiefnemer komt.

Derhalve zijn er geen financiële consequenties voor de gemeente en is het plan economisch uitvoerbaar.

10. BIJLAGEN

Bij de toelichting van het bestemmingsplan is de volgende bijlage toegevoegd:

- Voorlopig ontwerp bouwplan dorp- en parkappartementen door 'traject, d.d. november 2020;
- Verslagen bijeenkomsten omgevingsdialogen, d.d. 10-04-2019, d.d. 01-05-2019 en d.d. 09-07-2019;
- Landschappelijke inpassing door Langenhuizen Hoveniers, d.d. 12-01-2021, kenmerk SO.1220-05a;
- Verkennend en afperkend bodemonderzoek 't Dorp 116-118 te Heesch door Van Oort Bodemonderzoek, d.d. 06-11-2019, kenmerk TDP.399819;
- Aanvullend bodemonderzoek 't Dorp 116-122 te Heesch door Van Oort Bodemonderzoek, d.d. 04-02-2020, kenmerk TDP.607720;
- Notitie jaarlijkse monitoring grondwater 't Dorp 118 te Heesch door Amitec, d.d. 06-12-2019, kenmerk 8.614-010;
- Akoestisch onderzoek – Geluidbelasting Bouwplan 't Dorp 116-122 Heesch door Ingenieursburo Ulehake, d.d. 17 september 2020, kenmerk 15774-02 Rap-01A;
- Advies Veiligheidsregio toxisch invloedsgebied A59/A50;
- Ecologisch onderzoek aan 't Dorp 116, 118 en 122 te Heesch door Eceau Ecologisch adviesbureau, d.d. 06 maart 2020, kenmerk TRA-1QS200121 (2/2);
- Bomen Effect Analyse Hof van Heesch door Vermeulen Boomadvies, d.d. 30 april 2021, kenmerk 2021063.



van schets tot oplevering **geregeld tot achter de komma**  **traject**

'traject heesch b.v.

A 't Dorp 13, 5384 MA Heesch T 0412 45 56 67 E info@trajectheesch.nl W www.trajectheesch.nl

Bank: Rabobank Oss Bernheze IBAN: NL 02 RABO 0120 0704 99

Ingeschreven bij KvK te 's-Hertogenbosch nummer 55072321 BTW-nummer: 851555068 B 01