

ETFAL-BOPA Ruimtelijke motivering

Sint Servatiusstraat 11-13-15 Heeswijk-Dinther

Idn: NL.IMRO.1721.OVStServatius1115HD-ow01



Wintraecken Advies
planologisch adviesbureau



Wintraecken Advies
planologisch adviesbureau

Titel: **ETFAL-BOPA Ruimtelijke motivering
Sint Servatiusstraat 11-13-15 Heeswijk Dinther**

Projectnummer: 2024.112
Datum: 15-11-2024

Adviesbureau: **Wintraecken Advies B.V.**

Alle rechten voorbehouden. Niets uit deze uitgave mag worden vermenigvuldigd en/of openbaar gemaakt, in enige vorm of op enige wijze, hetzij elektronisch, mechanisch, door fotokopieën, opnamen of enig andere manier, zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van de opdrachtgever en/of Wintraecken Advies.



INHOUDSOPGAVE

1.	INLEIDING	6
1.1	Aanleiding	6
1.2	Ligging en begrenzing van de planlocatie	6
1.3	Vigerend omgevingsplan	7
1.4	Leeswijzer	9
2.	BESCHRIJVING BESTAANDE SITUATIE	10
2.1	Huidige situatie omgeving	10
2.2	Planlocatie	10
3.	PLANBESCHRIJVING: RUIMTELIJKE STRUCTUUR EN BEELKWALITEIT	12
4.	BELEIDSTOETS	17
4.1	Inleiding	17
4.2	Rijksbeleid	17
4.3	Provinciaal beleid	21
4.4	Gemeentelijk beleid	29
5.	ASPECTEN FYSIEKE LEEFOMGEVING EN MILIEU	36
5.1	M.e.r.-beoordeling	36
5.2	Archeologie en cultuurhistorie	37
5.3	Soortenbescherming (ecologie) en gebiedsbescherming (stikstofdepositie)	39
5.4	Waterparagraaf	42
5.5	Bodem	44
5.6	(Ondergrondse) infrastructuur / kabels en (buis)leidingen	46
5.7	Bedrijven en milieuzonering	47
5.7	Geurhinder	50
5.8	Geluid	54
5.9	Luchtkwaliteit	56
5.10	Omgevingsveiligheid	58
5.11	Verkeer en parkeren	61
5.12	Volksgezondheid	63
6.	MAATSCHAPPELIJKE UITVOERBAARHEID	66



6.1 Participatie omgeving.....	66
7. JURIDISCHE PLANOPZET.....	67
8. FINANCIËLE HAALBAARHEID.....	68
8.1 Kostenverhaal	68
9. CONCLUSIE.....	69



BIJLAGEN

1. Bouwstudio DEUX, Herontwikkeling aan de Sint-Servatiusstraat 13-15 te Heeswijk Dinther, 29 februari 2024
2. De Roever Omgevingsadvies, Quicksan milieuaspecten Sint Servatiusstraat 11-15 Heeswijk-Dinther, Referentie: 20240404.v01.1, 15 april 2024
3. Bureau voor Archeologie, Bureau voor Archeologie Rapport 1452. Sint Servatiusstraat 11- 15, Heeswijk-Dinther, gemeente Bernheze: bureauonderzoek en verkennend booronderzoek, 14 oktober 2024
4. Blom Ecologie, Quicksan Natuur Sint Servatiusstraat 11-15 te Heeswijk-Dinther, Project: 2024-0264, 12 april 2024
Bijlage 4.1 – Blom Ecologie, Aanvullend onderzoek ecologie Sint Servatiusstraat 11-15 Heeswijk-Dinther, project: 2024-0618, 30 oktober 2024
5. Stikstofdepositieonderzoek Sint Servatiusstraat 11 te Heeswijk-Dinther, Referentie: 20240045.v02, 15 april 2024
6. De Roever Omgevingsadvies, Weging van het waterbelang, Sint Servatiusstraat 11-15 te Heeswijk-Dinther Referentie: 20240405, 11 oktober 2024
7. Terra milieu, Verkennend bodemonderzoek, Projectnummer: 23-278 VBO (v1.0), 12 april 2024
8. De Roever Omgevingsadvies, Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï, Sint Servatiusstraat 11-15 Heeswijk-Dinther, Referentie: 20240406.v01, 12 april 2024;
Bijlage 8.1 - De Roever Omgevingsadvies, onderzoek geluidwering gevels, Sint Servatiusstraat 11-15, Heeswijk-Dinther, Referentie: 2024xxxx.v01, 13 juni 2024
9. Verslag omgevingsdialoog en informatieve brief
10. Duifhuizen, Bomen effect analyse herontwikkeling Sint-Servatiusstraat 13-15 Heeswijk-Dinther, 2 bomen, Sint Servatiusstraat 13-15, Heeswijk-Dinther, Referentienummer : 242167, 1 juli 2024



1. INLEIDING

1.1 Aanleiding

Initiatiefnemer heeft de gemeente Bernheze verzocht om medewerking te verlenen aan de oprichting van 6 sociale huur en 12 sociale koopwoningen aan de Sint Servatiusstraat 11-15 te Heeswijk-Dinther. Het verzoek is in strijd met het (tijdelijke) omgevingsplan 'De kommen van Bernheze'. Ter plaatse van het perceel vigeert het van rechtswege verkregen "Omgevingsplan gemeente Bernheze", in werking vanaf 1 januari 2024. Onderliggend kader betreft het voormalige bestemmingsplan "De Kommen van Bernheze", vastgesteld door de gemeenteraad d.d. 1 juni 2011. De gronden ter plaatse van het perceel hebben de bestemmingsvlakken 'Wonen', 'Verkeer' en 'Waarde – Archeologie 3', de bouwaanduiding 'aaneengebouwd', een maximum goothoogte van 3m en een maximum bouwhoogte van 7m. Er is gedeeltelijk een bouwvlak aanwezig. Tevens is de welstandsnota 'Historisch dorpscentrum' van toepassing.

Het tenietdoen van de bestaande bebouwing en het oprichten van 18 woningen past niet binnen de bestaande planologische regelgeving, echter is de gemeente bereid om onder voorwaarden medewerking te verlenen aan de realisatie van het planvoornemen.

Alvorens het plan kan worden gerealiseerd, dient ook aan een aantal deels juridische randvoorwaarden te worden voldaan. Het betreft daarbij de volgende drie voorwaarden:

1. Het motiveren van de afwijking van de geldende bestemming middels het opstellen van de goede ruimtelijke onderbouwing als basis voor het verlenen van de omgevingsvergunning;
2. Het met de ruimtelijke onderbouwing aantonen van de ruimtelijk-fysieke, logistieke en milieu-hygiënische aanvaardbaarheid;
3. Het in procedure brengen van de voorliggende ruimtelijke onderbouwing na indienen van de aanvraag omgevingsvergunning.

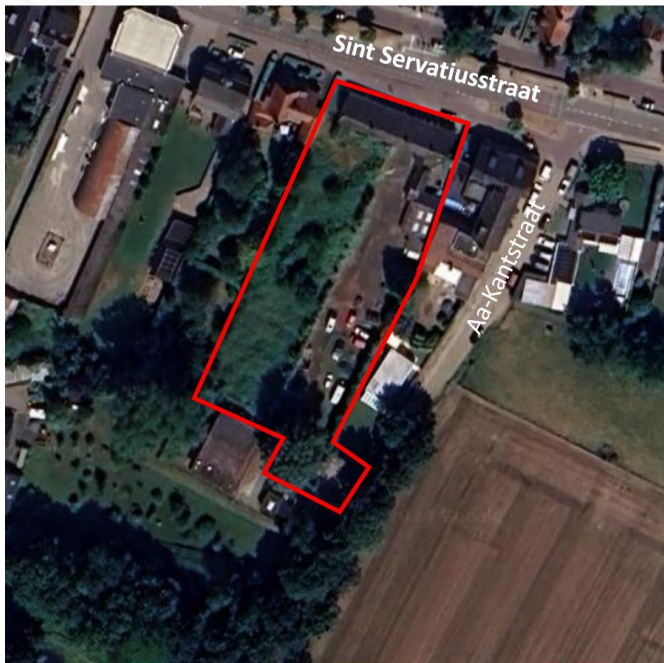
Met deze ruimtelijke onderbouwing wordt derhalve een planologische en juridische basis gelegd om het plan te kunnen realiseren en is gemotiveerd dat de ruimtelijke ingreep mogelijk is vanuit een oogpunt van een veilige en gezonde fysieke leefomgeving en passend is met het oog op een evenwichtige toedeling van functies (artikel 8.0a, tweede lid van het Bkl).

1.2 Ligging en begrenzing van de planlocatie

Op navolgende luchtfoto is het bestaande woonblok aan de Sint Servatiusstraat, met ruime achtertuin zichtbaar. De planlocatie grenst verder aan het woonpercelen gelegen aan de Sint Servatiusstraat en de Aa-Kantstraat. Op deze laatste zal het nieuwe woningbouwplan



ontsluiten. De planlocatie zelf behelst het hoofdgebouw in de vorm van woningen met achtertuin en opslagruimte. Navolgende afbeelding geeft de planlocatie weer (bron: maps.google.nl).



 Planlocatie

1.3 Vigerend omgevingsplan

Ter plaatse van het perceel vigeert het van rechtswege verkregen “Omgevingsplan gemeente Bernheze”, in werking vanaf 1 januari 2024. Onderliggend kader betreft het voormalige bestemmingsplan “De Kommen van Bernheze”, vastgesteld door de gemeenteraad d.d. 1 juni 2011. De gronden ter plaatse van het perceel hebben de bestemmingsvlakken ‘Wonen’, ‘Verkeer’ en ‘Waarde – Archeologie 3’, de bouwaanduiding ‘aaneengebouwd’, een maximum goothoogte van 3m en een maximum bouwhoogte van 7m. Er is gedeeltelijk een bouwvlak aanwezig.

De ligging en globale begrenzing van de voorliggende planlocatie is op navolgende uitsnede van de verbeelding van het vigerende omgevingsplan “Gemeente Bernheze”, met onderliggend voormalig bestemmingsplan “De Kommen van Bernheze” rood omljnd aangegeven (bron: www.omgevingswet.overheid.nl)





De voor “Wonen” aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. Het bestaande aantal woningen ter plaatse van de aanduidingen:
 1. aaneengebouwd: aaneengebouwde woningen;
 2. gestapeld: gestapelde woningen;
 3. twee-aaneen: twee-aaneen gebouwde woningen;
 4. vrijstaand: vrijstaande woningen;
- b. nieuwe woningen uitsluitend ter plaatse van de aanduiding ‘maximum aantal wooneenheden’, met inachtneming van dat maximumaantal;
- c. aan huis verbonden beroepen, met dien verstande dat per woning maximaal 40% van de vloeroppervlakte mag worden gebruikt voor het aan huis verbonden beroep tot een maximum van 50 m²;
- d. ter plaatse van de aanduiding ‘garage’: garageboxen;
- e. ter plaatse van de aanduiding ‘karakteristiek’: tevens het behoud, beheer en herstel van de cultuurhistorische waarden van de op het perceel voorkomende monumentale en/of cultuurhistorische waardevolle gebouwen;

met bijbehorende gebouwen, bouwwerken, geen gebouwen zijnde, tuinen en erven.

Hoofdgebouwen voldoen aan de volgende kenmerken:

- a. gebouwd binnen het bouwvlak;
- b. afstand tot de zijdelingse bouwperceelsgrens is bij woningen ter plaatse van de aanduidingen:
 1. vrijstaand: aan twee zijden minimaal 3 m;
 2. twee-aaneen: aan één zijde minimaal 3 m;



3. aaneengebouwd: aan de niet-aangebouwde zijde van de eindwoningen minimaal 3 m;
- c. goot- en bouwhoogte maximaal de ter plaatse van de aanduiding 'maximale goot- en bouwhoogte' aangegeven goothoogte respectievelijk bouwhoogte.

De voor "Waarde - Archeologie 2" aangewezen gronden zijn mede bestemd voor de bescherming en veiligstelling van gronden van archeologische waarde en gronden met een hoge archeologische verwachtingswaarde.

De voor "Waarde - Archeologie 3" aangewezen gronden zijn mede bestemd voor de bescherming en veiligstelling van gronden van archeologische waarde en gronden met een middelhoge archeologische verwachtingswaarde.

Afwijking vigerend omgevingsplan

Het vigerende omgevingsplan is niet toereikend om onderhavig planvoornemen zonder meer doorgang te laten vinden. De afwijking zit in het feit dat er meer woningen worden opgericht dan toegestaan en dat de nieuwe woningen worden opgericht op een plek waar thans geen bouwvlak aanwezig is. Tevens zal de maatvoering van de nieuwe woningen op onderdelen afwijken van het toegestane.

1.4 Leeswijzer

In de volgende hoofdstukken wordt aandacht besteed aan de verschillende aspecten van de ruimtelijke onderbouwing. Hoofdstuk 1 bevat de inleiding. In hoofdstuk 2 wordt een beschrijving gegeven van de bestaande situatie. Hoofdstuk 3 geeft de visie op het plan in relatie tot de planlocatie en de directe omgeving. Hoofdstuk 4 behandelt het beleidskader. Het hoofdstuk 5 gaat in op de aspecten van het fysieke milieu en de leefomgeving. De maatschappelijke uitvoerbaarheid van het planvoornemen krijgt aandacht in hoofdstuk 6. De juridische aspecten worden toegelicht in hoofdstuk 7, het onderdelen financiële haalbaarheid komt aan bod in hoofdstuk 8. Hoofdstuk 9 tot slot bevat de conclusie.



2. BESCHRIJVING BESTAANDE SITUATIE

2.1 Huidige situatie omgeving

De planlocatie ligt in het zuiden van de kern Heeswijk-Dinther. De Sint Servatiusstraat vormt onderdeel van de hoofdsontsluitingsroute van deze dorpskern. Tevens vormt de planlocatie een afronding van de dorpskern. In de directe omgeving bevinden zich met name woningen, enkele bedrijven en hier en daar een agrarisch georiënteerde onderneming. Op navolgende afbeelding is de planlocatie in relatie tot haar omgeving weergegeven (bron: maps.google.nl).



○ Planlocatie

2.2 Planlocatie

Navolgende foto's betreffen weergaven van het plangebied / de bestaande bebouwing, gezien vanaf de Sint Servatiusstraat en de achterzijde (bron: maps.google.nl – street view).





3. PLANBESCHRIJVING: RUIMTELIJKE STRUCTUUR EN BEELKWALITEIT

Onderhavig planvoornemen heeft betrekking op de planlocatie aan de Sint Servatiusstraat te Heeswijk-Dinther. Voor een afdoende afwikkeling van verkeersstromen zal er ook een ontsluiting komen op de aangrenzende Aa-Kantstraat.

De bestaande bebouwing zal volledig teniet worden gedaan. De huidige bebouwing bestaat uit een langgerekt blok opgebouwd uit één bouwlaag met een kap, waarvan de nokrichting evenwijdig aan de weg is gesitueerd. De bouwmassa is opgedeeld in 3 woningen met een informeel karakter. Dat wil zeggen de voorgevelindeling bestaat uit afwisselende woningramen, een voordeur en gesloten deuren naar een berging-achtige ruimte. Met het planvoornemen is tegemoet gekomen aan de huidige opzet van de bebouwing.

De nieuwbouw bestaat uit 3 woonblokken met elk 6 aaneengesloten woningen. Het voorste blok krijgt plek aan de bestaande voorgevelrooilijn van de te slopen bebouwing en de bestaande bebouwing in het straatbeeld. De woonblokken worden opgericht met één bouwlaag met een kap, waarvan de nokrichtingen allemaal dezelfde richting aanhouden. Tussen de woonblokken is met name groen en wateropvang ingericht.

Parkeermogelijkheden – 27 in getal – zijn er met name aan de achterzijde van de planlocatie, gezien vanaf de Sint Servatiusstraat.

Eén boom binnen de planlocatie en de bomen langs de Aa-kantstraat hebben de status ‘monumentaal’. Deze bomen zijn beschermd door middel van een kapverbod. De boom gelegen binnen de planlocatie zal dan ook behouden blijven. Voor de uitgevoerde BomenEffectAnalyse wordt verwezen naar [bijlage 10](#).

De beoogde ruimtelijke ingreep heeft een positieve invloed op de ruimtelijke structuur en beeldkwaliteit ter plaatse van de planlocatie. Geconcludeerd wordt dat de ruimtelijke ontwikkeling een ruimtelijke en visuele koppeling met de bestaande omliggende woonbebouwing en daarmee een positieve functionele invulling vormt.

De voorgestane ontwikkeling steunt de waarborging van de stedenbouwkundige en architectonische uitgangspunten en daarmee de ruimtelijke karakteristiek en identiteit ter plaatse. Met onderliggend initiatief ontstaat een representatieve locatie die de ruimtelijke beeldkwaliteit van het gebied in stand houdt en, door de voorgestelde aanpassingen, verbetert. Op deze wijze heeft het initiatief een toegevoegde waarde voor het ruimtelijke omgevingskader en levert het daarmee tevens een positieve invulling aan de waarborging van de stedenbouwkundige karakteristiek en identiteit ter plaatse.



In de afbeeldingen hierna zijn respectievelijk de nieuwe plattegrond van de planlocatie, de planlocatie in vogelperspectief en vanuit de nieuwe situatie bezien, weergegeven. Een volledig overzicht van tekeningen is als bijlage 1 aan deze onderbouwing toegevoegd (bron: Bouwstudio DEUX).







Energietransitie

De toepassing van energietransitie in een nieuwbouwplan is van cruciaal belang voor het realiseren van duurzame, energie-efficiënte en milieuvriendelijke gebouwen. De energietransitie heeft als doel om over te stappen van traditionele, op fossiele brandstoffen gebaseerde energiebronnen, naar hernieuwbare en schone energiebronnen. Bij het ontwerpen en bouwen van een nieuwbouwproject is het daarom essentieel om vanaf het begin rekening te houden met innovatieve en duurzame energieoplossingen.

Een belangrijk aspect van de energietransitie in nieuwbouwplannen is de integratie van hernieuwbare energiebronnen. Voor onderhoudig planvoornemen kan dit bestaan uit toepassing van zonnepanelen, gebruik maken van geothermische energie of beter omgaan met huishoudelijk water en hemelwater. Het implementeren van zonnepanelen op daken, het gebruik van geothermische warmtepompen en het beter omgaan met water kunnen bijdragen aan het verminderen van de afhankelijkheid van fossiele brandstoffen en het minimaliseren van de ecologische voetafdruk van het gebouw.

Energie-efficiëntie speelt ook een sleutelrol in de energietransitie van nieuwbouwplannen. De woningbouw zou gecombineerd kunnen worden met toepassing van hoogwaardige isolatie,



efficiënte ventilatiesystemen en geavanceerde verlichtingstechnologieën. Het verbruik van energie zal hierdoor aanzienlijk verminderen.

Klimaatadaptatie

Het integreren van klimaatadaptatie in een nieuwbouwplan is een tweede, essentieel belang om te anticiperen op de steeds veranderende klimaatomstandigheden en de impact ervan op de gebouwde omgeving. Klimaatadaptatie omvat maatregelen die ervoor zorgen dat gebouwen en hun omgeving veerkrachtiger zijn tegen extreme weersomstandigheden, zoals overmatige regenval, hittegolven en overstromingen.

Een belangrijke focus bij het ontwerpen van nieuwbouwprojecten met klimaatadaptatie in het achterhoofd is watermanagement. Voorbeeld van maatregelen zijn de toepassing van groene daken, regenwaterinfiltratiesystemen en strategisch geplaatste waterretentiegebieden. Door deze maatregelen te integreren, kan overtollig regenwater effectief worden afgevoerd, overstromingsrisico's worden verminderd en de belasting van het rioleringsysteem worden verlicht.

Met onderhavig planvoornemen is rekening gehouden met verandering die plaatsvinden binnen het klimaat. Derhalve is voldoende ruimte gereserveerd voor groen in combinatie met waterberging. Er ontstaat hiermee een bovengemiddelde infiltratiecapaciteit voor hemelwater, in combinatie met groenvoorziening, hetgeen een positieve bijdrage levert aan het voorkomen van hittestress.



4. BELEIDSTOETS

4.1 Inleiding

In het kader van de ruimtelijke onderbouwing is onderzocht of het hiervoor beschreven planinitiatief past binnen het geldende beleid op nationaal, provinciaal en gemeentelijk niveau. In dit hoofdstuk komen de bevindingen met betrekking tot het relevante ruimtelijke beleid aan de orde

4.2 Rijksbeleid

Nationale Omgevingsvisie (NOVI)

Toetsingskader

De Nationale Omgevingsvisie (NOVI) is de langetermijnvisie van het Rijk op de toekomstige inrichting en ontwikkeling van de leefomgeving in Nederland. In Nederland staan we voor een aantal dringende maatschappelijke opgaven. Denk aan periodes van droogte, afgewisseld met extreme regenval, de zeespiegelstijging, de overgang naar duurzame energie en de ruimte die nodig is voor windmolens en zonnepanelen. Of de bouw van 1 miljoen nieuwe woningen om het woningtekort op te lossen, de groei en het bereikbaar houden van steden en plekken voor distributiecentra. Denk ook aan het versterken van onze natuur en biodiversiteit, het behoud van ons landschap en de vitaliteit van onze landbouw. Dit zijn voorbeelden van grote, ingewikkelde opgaven. Deze opgaven kunnen niet meer apart van elkaar worden opgelost. Ze moeten in samenhang bekeken worden. Ze grijpen in elkaar en vragen meer ruimte dan beschikbaar is in Nederland.

De NOVI geeft weer voor welke uitdagingen we staan, wat daarbij de nationale belangen zijn, welke keuzes we maken en welke richting we meegeven aan decentrale keuzes. Die keuzes hangen samen met de toekomstbeelden van de fysieke leefomgeving, de maatschappelijke opgaven en economische kansen die daarbij horen. Met de Nationale Omgevingsvisie geeft het Rijk een langetermijnvisie om de grote opgaven aan te pakken. Om samen ons land mooier en sterker te maken en daarbij voort te bouwen op het bestaande landschap en de (historische) steden.

De NOVI is tot stand gekomen in nauwe samenwerking met provincies en gemeenten, waterschappen, maatschappelijke partijen en burgers.

Hoe werkt de NOVI?

Het versterken van de omgevingskwaliteit staat in de NOVI centraal. Dat wil zeggen dat alle plannen met oog voor de natuur, gezondheid, milieu en duurzaamheid gemaakt moeten worden. De NOVI maakt bij het maken van keuzes gebruik van drie afwegingsprincipes:

- Combinaties van functies gaan voor enkelvoudige functies,



- Kenmerken en identiteit van een gebied staan centraal, en
- Afwentelen wordt voorkomen.

Belangrijkste keuzes in de NOVI

- een klimaatbestendige inrichting van Nederland. Dat betekent dat we Nederland zo inrichten dat ons land de klimaatveranderingen aankan. Daarvoor is nodig dat we functies meer in evenwicht met natuurlijke systemen (bodem en water) inpassen. Een voorbeeld hiervan is het op termijn verhogen van grondwaterstanden in veenweidegebieden;
- de verandering van de energievoorziening. Bij de inpassing van duurzame energie hebben we oog voor omgevingskwaliteit. Een voorbeeld hiervan is dat we eerst kijken naar ongebruikte daken om zonnepanelen op te plaatsten;
- de overgang naar een circulaire economie, waarbij we tegelijk goed kunnen blijven concurreren en een aantrekkelijk vestigingsklimaat bieden. Een voorbeeld is het aanpassen van productieprocessen en het gebruik van reststoffen in het haven- en industriegebied;
- de ontwikkeling van het Stedelijk Netwerk Nederland. Hiermee sturen we op een goed bereikbaar netwerk van steden. We gebruiken zo de ambities en mogelijkheden in steden en regio's in heel Nederland. Voorbeelden van regionale uitwerking hiervan zijn de verstedelijkingsstrategieën, waarin vooruitgekeken wordt hoe verschillende ruimtelijke functies in en rondom steden het beste ingepast kunnen worden;
- het bij elkaar plaatsen van zogenaamde logistieke functies (bijvoorbeeld distributiecentra, datacenters) om hiermee de openheid en de kwaliteit van het landschap te behouden. We maken daarbij gebruik van een voorkeursvolgorde logistieke functies;
- het toekomstbestendig maken van het landelijk gebied in goed evenwicht met de natuur en landschap. We werken bijvoorbeeld aan de overgang naar de kringlooplandbouw zodat gebruik van de grond meer wordt afgestemd op de natuurlijke water- en bodemsystemen.

Uitvoering van de NOVI

Bij de NOVI hoort een Uitvoeringsagenda. Hierin staat hoe het Rijk samen met medeoverheden en de samenleving uitvoering geeft aan de NOVI. In de Uitvoeringsagenda staat een overzicht van instrumenten voor de verschillende beleidskeuzes uit de NOVI. Het Rijk werkt de NOVI uit in algemene rijksregels, bestuurlijke afspraken, beleidsprogramma's, inzet van financiële middelen en kennisontwikkeling en werkt gebiedsgericht met Omgevingsagenda's en NOVI-gebieden.

Doorwerking plan(locatie)

De voorliggende planlocatie is niet gelegen in een gebied waarvoor van rijkswege een (relevante) ruimtereservering geldt. Uitsluitend het nationale belang van een 'zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke en infrastructurele besluiten', als



vervat in de ladder voor duurzame verstedelijking, is van toepassing op de onderhavige ruimtelijke onderbouwing. Aan dit belang wordt navolgend getoetst.

Conclusie

Aspecten als water, veiligheid, cultuurhistorie en ruimtelijke kwaliteit vormen onderdeel van de planologische toets. Daarmee is het plan niet in strijd met het rijksbeleid.

Ladder voor duurzame verstedelijking (artikel 5.129g Besluit kwaliteit leefomgeving)

Toetsingskader

De Ladder voor duurzame verstedelijking heeft zorgvuldig ruimtegebruik als doel. De Ladder geeft invulling aan het zorgvuldig en transparant afwegen van besluitvorming bij ruimtelijke ontwikkelingen. De behoefte wordt aan de toelichting van een omgevingsplan toegevoegd. Dit op basis van artikel 5.129g van het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl).

Het procesvereiste van het doorlopen van de Ladder is gebaseerd op één van de nationale belangen als opgenomen in de SVIR, opgesteld door het Rijk. Dit nationale belang houdt in dat, ten behoeve van een goed systeem van ruimtelijke ordening, een zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij ruimtelijke besluiten plaats dient te vinden. Deze zorgvuldige afweging heeft tot doel om, vanuit een oogpunt van zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik, planologisch ongewenste versnippering en een onaanvaardbare leegstand te voorkomen.

De Laddertoets moet worden uitgevoerd wanneer er sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling. Als stedelijke ontwikkeling wordt genoemd: een ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen.

Of er sprake is van een stedelijke ontwikkeling wordt bepaald door de aard en omvang van de ontwikkeling in relatie tot de omgeving. Voor woningbouwlocaties geldt volgens de overzichtsuitspraak dat 'in beginsel' sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling als er meer dan 11 woningen gerealiseerd worden. Voor wonen is daarmee de lijn dat er vanaf 12 woningen sprake is van een stedelijke ontwikkeling.

De Laddertoets geldt alleen voor 'nieuwe' stedelijke ontwikkelingen. Beoordeeld moet dan worden of sprake is van een nieuw beslag op de ruimte. Daarvan is in het beginsel sprake als het nieuwe ruimtelijke besluit meer bebouwing mogelijk maakt dan er op grond van het voorheen geldende planologische regime aanwezig was of kon worden gerealiseerd. Daarnaast volgt uit jurisprudentie dat wanneer het een functiewijziging betreft, moet worden



beoordeeld of er sprake is van een naar aard en omvang zodanige functiewijziging dat desalniettemin gesproken kan worden van een nieuwe stedelijke ontwikkeling. Daarbij moet ook et ruimtebeslag betrokken worden.

In de nieuwe Ladder is het woord 'regionale' niet meer aanwezig. De Ladder bepaalt niet nader voor welk gebied de behoefte in beeld moet worden gebracht. Het is primair aan het bevoegd gezag om op basis van het ruimtelijk verzorgingsgebied van de stedelijke ontwikkeling te bepalen tot welk gebied de beschrijving van de behoefte zich moet uitstrekken. De aard en omvang van de stedelijke ontwikkeling bepaalt op welk niveau de afweging moet worden gemaakt.

De ruimtelijke onderbouwing van het planvoornemen moet een beschrijving bevatten van de behoefte aan de nieuwe stedelijke ontwikkeling die mogelijk wordt gemaakt. Daarbij is het niet relevant of de planlocatie binnen of buiten bestaand stedelijk gebied ligt. In beide gevallen dient de ruimtelijke onderbouwing een beschrijving van de behoefte te bevatten.

Als bestaand stedelijk gebied wordt aangemerkt:

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.

Uit de definitie volgt dat er sprake moet zijn van een stedenbouwkundig samenstel van bebouwing. In de Nota van Toelichting wordt opgemerkt dat de kwalificatie bestaand stedelijk gebied afhangt van de omstandigheden van het geval, de specifieke ligging, de feitelijke situatie, het omgevingsplan en de aard van de omgeving.

Doorwerking plan(locatie)

Marktsituatie

De gemeente Bernheze streeft naar een evenwichtige woningmarkt met voldoende, goede, betaalbare, gevarieerde en passende woningen. Dit streven komt onder meer terug in haar beleid ten aanzien van wonen en woningbouw.

Zowel het provinciale als gemeentelijke beleid is gericht op het behouden van de leefbaarheid in kleine kernen. Dat is ook waar dit plan aan bijdraagt. Door te zorgen voor nieuwbouw creëren we enerzijds de mogelijkheid om te blijven wonen in de eigen dorpsgemeenschap. Aan de andere kant bieden we een woonmilieu aan dat door prijszetting, landelijk dorps en groen karakter ook een aantrekkelijke optie kan zijn voor woningzoekenden binnen het stedelijk gebied als geheel.



Samengevat kunnen we stellen dat in dit plan de woonconsument centraal staat. Het aanbod is afgestemd op de vraag die er is vanuit de lokale bevolking. En daarbij is er ruimte voor opvang van de regionale behoefte om doorstromers binnen de regio te houden.

Ligt de ontwikkeling in bestaand stedelijk gebied?

De locatie ligt binnen bestaand stedelijk gebied.

Is de behoefte op te vangen binnen het bestaand stedelijk gebied?

Zoals hiervoor reeds opgemerkt, is het woningbouwplan in eerste instantie bedoeld voor sociale huurmarkt binnen Bernheze, als onderdeel van de totale regionale behoefte aan woningen.

Aangezien de nieuwe woningen gesitueerd worden in de bestaande kern van Heeswijk-Dinther is hier sprake van een (her)ontwikkeling op een inbreidingslocatie. Het bestaand stedelijk gebied wordt niet in oppervlakte uitgebreid. Het betekent ook dat voldoende gemotiveerd is dat dit plan en de ontwikkeling zien op zorgvuldig ruimtegebruik en niet leiden tot over-programmering.

Het plan doet geen afbreuk aan de doelstellingen en uitgangspunten, zoals verwoord in de beleidsstukken van de gemeente Bernheze. Het voorliggende woningbouwplan is derhalve in overeenstemming met de gemeentelijke prioriteiten, beleidsdoelstellingen en uitgangspunten. Verwezen wordt naar paragraaf 4.4 (gemeentelijk beleid).

Conclusie

Onderhavige planontwikkeling voldoet aan de uitgangspunten en doelstellingen van de ladder voor duurzame ontwikkeling: zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik middels transformatie van bestaand vastgoed.

4.3 Provinciaal beleid

Omgevingsvisie Noord-Brabant en TAM-Omgevingsverordening Noord-Brabant

Toetsingskader

Het provinciale ruimtelijke beleid staat de realisering van de plannen niet in de weg. Hoofddoelstellingen van de Omgevingsvisie Noord-Brabant en de Omgevingsverordening Noord-Brabant (ontwerp) zijn 'zuinig ruimtegebruik' met daaraan gekoppeld de 'concentratie van verstedelijking'. De accenten moeten hierbij liggen op 'inbreiding' en 'herstructurering'.



Concentratie van verstedelijking

De provincie stuurt op concentratie van verstedelijking: het is belangrijk dat er verschil bestaat en blijft bestaan tussen de steden en dorpen. De stedelijke structuur bestaat uit de steden en dorpen in Noord-Brabant en is onderverdeeld in 'concentratiegebieden' en 'overig stedelijk gebied'. In concentratiegebieden wordt de bovenlokale groei van verstedelijking opgevangen. Daarnaast moet hier een hoog voorzieningenniveau geboden worden, waardoor de (suburbane) kernen en dorpen buiten het concentratiegebied het huidige (landelijke) karakter behouden. In overig stedelijk gebied is grootschalige verstedelijking ongewenst. Wel kan hier voor de eigen behoefte gebouwd worden.

Naast concentratie van verstedelijking wil de provincie binnen de stedelijke structuur het volgende bereiken:

- zorgvuldig ruimtegebruik;
- meer aandacht voor ruimtelijke kwaliteit;
- betere verknoping van stedelijke ontwikkelingen aan de infrastructuur;
- versterking van de economische kennisclusters.

Voor onderhavig initiatief spelen de elementen 'zorgvuldig ruimtegebruik' en 'meer aandacht voor ruimtelijke kwaliteit' een rol.

Zorgvuldig ruimtegebruik

De provincie wil dat de kansen voor functiemenging, inbreiding, herstructurering en zo nodig transformatie in het stedelijk gebied goed worden benut, inclusief de mogelijkheden voor intensivering en meervoudig ruimtegebruik. Hierdoor is minder ruimte nodig voor stedelijke uitbreidingen. Het 'aansnijden van nieuwe ruimte' voor verstedelijking wordt in samenhang gezien met deze mogelijkheden. Door meer aandacht te schenken aan beheer en onderhoud van het bestaand stedelijke gebied worden in de toekomst ingrijpende herstructureringen voorkomen.

Meer aandacht voor ruimtelijke kwaliteit

Karakteristieke verschillen tussen dorpen en steden vervagen. Uitbreidingswijken en werklocaties in steden en dorpen gaan steeds meer op elkaar lijken. De provincie wil dat nieuwe ontwikkelingen meer inspelen op het karakter en de kwaliteit van de plek. Door bij stedelijke ontwikkelingen uit te gaan van het verschil in omvang en karakter van de verschillende kernen, wordt het contrast tussen stad en dorp behouden. Dit versterkt de identiteit en aantrekkelijkheid van kernen en hun relatie met het omliggende landschap.



TAM-omgevingsverordening Noord-Brabant

Het beleid uit de Omgevingsvisie Noord-Brabant is verwerkt in de regels die zijn opgenomen in de TAM-omgevingsverordening Noord-Brabant van de provincie. De onderwerpen die in de verordening staan komen dus uit de provinciale omgevingsvisie. Daarin staat welke belangen de provincie wil behartigen en hoe ze dat wil doen. De verordening is daarbij één van de manieren om die provinciale belangen veilig te stellen. In de verordening is een aantal aspecten opgenomen die van toepassing zijn op onderhavig plan. Deze zullen hierna worden besproken.

De provincie wil de ruimtelijke kwaliteit van Noord-Brabant bevorderen. Dit betekent dat nieuwe ontwikkelingen een bijdrage moeten leveren aan de kernkwaliteiten van Noord-Brabant. De provincie biedt ontwikkelingsruimte in het buitengebied, mits een ontwikkeling bijdraagt aan een versterking van de ruimtelijke kwaliteit. Nieuwe ontwikkelingen bieden een kans voor behoud en ontwikkeling van het landschap. Het ontwikkelen van landschap reikt verder dan het behouden wat er is, ontwikkelen van het landschap gaat ook om het toevoegen van nieuwe ruimtelijke kwaliteiten.

De provincie onderscheidt een achttal thema's waarin beleidsuitgangspunten zijn opgenomen. Deze thema's zijn tevens in kaart gebracht. Onderstaande tabel illustreert welke thematische kaarten in principe van toepassing zijn op de planlocatie en welke niet.

Thema / kaartnaam	Van toepassing
Milieubeschermingsgebied, natuur, water en wegen	Ja
Aardkundige, cultuurhistorische en groenblauwe waarden	Nee
Natuur en stiltegebieden	Nee
Grondwaterbescherming, waterveiligheid en -berging	Nee
Basiskaart Stedelijk gebied, Landelijk gebied, Natuur Netwerk Brabant.	Ja
Specifieke ontwikkelingen en maatwerk in Landelijk gebied	Ja
Watersystemen, -veiligheid en -berging	Ja
Instructieregels gemeenten, waterschappen en Gedeputeerde Staten: infrastructuur	Nee

Rechtstreeks werkende regels: milieubeschermingsgebieden, natuur, water en wegen

Binnen het kaartbeeld 'Rechtstreeks werkende regels: milieubeschermingsgebieden, natuur, water en wegen' is de planlocatie aangeduid als 'Diep grondwaterlichaam' en 'Geen attentiezone waterhuishouding'. Dit is geïllustreerd in navolgend kaartbeeld.





- **Planlocatie**
- **Diep grondwaterlichaam**
Thema: bodem, water en watersystemen
Gebiedsbegrenzing: exact
- **Geen attentiezone waterhuishouding**
Thema: water en watersystemen
Gebiedsbegrenzing: exact

Provinciale Staten van Noord-Brabant hebben op grond van Artikel 4.21 in het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl) de verplichting om vanuit de Kaderrichtlijn Water en de Grondwaterrichtlijn om het grondwater dat nu en voor de toekomst geschikt is voor de winning van drinkwaterwater bestemd voor menselijke consumptie te beschermen. De onconventionele winning van koolwaterstoffen brengt risico's met zich mee, die de kwaliteit van het grondwater voor drinkwaterwinning dat bestemd is voor menselijke consumptie bedreigen. Omdat de risico's van deze onconventionele boringen naar koolwaterstoffen onbekend en wellicht onbeheersbaar zijn, is het nodig de grondwaterlichamen die geschikt zijn voor het onttrekken van water bestemd drinkwaterwinning voormenselijke consumptie te beschermen met een verbod.

Een omgevingsplan ter plaatse van Attentiezone waterhuishouding strekt tot bescherming van de waterhuishouding en sluit functies en activiteiten uit die een negatief effect hebben op de hydrologische instandhoudingsdoelen van het hierbinnen gelegen Natuur Netwerk Brabant. Aangezien in onderhavig geval geldt dat er geen sprake is van een attentiezone waterhuishouding, is er ook geen sprake van feitelijke bescherming.

Doorwerking plan(locatie)

De aanduidingen 'Diep grondwaterlichaam' en 'Geen attentiezone waterhuishouding' hebben geen invloed op onderhavig planvoornemen. Andersom zullen de voorgenomen activiteiten in de vorm van de oprichting van woningen geen invloed hebben op de beide aanduidingen.



Basiskaart Stedelijk gebied, Landelijk gebied, Natuur Netwerk Brabant

Binnen het kaartbeeld 'Basiskaart Stedelijk gebied, Landelijk gebied, Natuur Netwerk Brabant' is de planlocatie aangeduid als 'Stedelijke gebied' en 'Beperking grootschalige logistiek'. Dit is geïllustreerd in navolgend kaartbeeld.



De provincie verwacht van gemeenten dat zij bij de ontwikkeling van woningbouwlocaties en het opstellen van gemeentelijke ruimtelijke plannen daarvoor rekening houden met de afspraken in het regionaal ruimtelijk overleg. Dit artikel bevat regels over de verantwoording bij omgevingsplannen en andere planologische besluiten.

Hierbij is het nodig ook een relatie te leggen naar de bestaande harde plancapaciteit. Tevens moet uitdrukkelijk een relatie gelegd worden met regionale afspraken over de nieuwbouw van woningen

De provincie vraagt gemeenten om het principe van zorgvuldig ruimtegebruik toe te passen bij ruimtelijke ontwikkelingen. Het doel hierbij is om bestaand bebouwd gebied zo goed mogelijk te benutten. Pas als dat niet kan, wordt gezocht naar de beste plek in het buitengebied om nieuwe ruimte te gebruiken. Daarnaast wil de provincie verouderde locaties in stedelijk gebied opnieuw invullen en ongewenste functies in het buitengebied saneren. Voorbeelden van dergelijke ongewenste functies zijn glastuinbouwbedrijven in kwetsbare gebieden of veehouderijen rondom de natuur en stedelijke gebieden.



In de TAM-omgevingsverordening Noord-Brabant is verder bepaald dat ruimtelijke plannen die voorzien in een stedelijke ontwikkeling, in principe alleen in bestaand stedelijk gebied mogen vallen. Onder voorwaarden zijn ontwikkelingen in hiermee samenhangende zoekgebieden mogelijk. Uit onderhavige toelichting blijkt dat aan deze voorwaarden wordt voldaan.

Een omgevingsplan ter plaatse van de aanduiding 'Beperking grootschalige logistiek' betekent dat nieuwvestiging, vestiging en uitbreiding van grootschalige logistiek is verboden.

Doorwerking plan(locatie)

Onderhavig planvoornemen betreft een transformatie van een bestaande locatie, waarbij een stedelijke functie in de vorm van woningen wordt ingepast in een bestaande woonomgeving, op een voor wonen bestemde locatie. Hiermee wordt dus aangesloten bij het uitgangspunt van de provincie om zorgvuldig om te gaan met de beschikbare ruimte binnen een landelijke kern, stedelijk gebied. De aanduiding 'Beperking grootschalige logistiek' is niet van toepassing.

Instructieregels gemeenten: specifieke ontwikkelingen en maatwerk in Landelijk gebied

Binnen het kaartbeeld 'Instructieregels gemeenten: specifieke ontwikkelingen en maatwerk in Landelijk gebied' is de planlocatie aangeduid als 'stalderingsgebied'. Dit is geïllustreerd in navolgend kaartbeeld.



De aanduiding 'stalderingsgebied' heeft enkel invloed op bestaande agrarische bedrijven. Onderhavig plan betreft de oprichting van woningen in bestaande stedelijk gebied van Heeswijk-Dinther. De uitgangspunten en regeling ten aanzien van staldering hebben hier geen invloed op, en andersom doet onderhavig planvoornemen geen afbreuk aan deze beleidsregels.

Doorwerking plan(locatie)

De aanduidingen binnen het kaartbeeld 'Instructieregels gemeenten: specifieke ontwikkelingen en maatwerk in Landelijk gebied' zijn niet van toepassing op onderhavige ontwikkeling.

Instructieregels voor waterschappen: watersystemen, -veiligheid en -berging

Binnen het kaartbeeld 'Instructieregels voor waterschappen: watersystemen, -veiligheid en -berging' is de planlocatie aangeduid als 'norm wateroverlast Stedelijk gebied'. Dit is geïllustreerd in navolgend kaartbeeld.



Elke plek heeft een aanduiding welke iets regelt ten aanzien van omgang met water. Onderhavige planlocatie is gelegen in het stedelijke gebied van Heeswijk-Dinther. De norm ten aanzien van wateroverlast binnen het stedelijk gebied is hier dan ook op van toepassing.



Met het oog op de bergings- en afvoercapaciteit waarop regionale wateren moeten zijn ingericht, geldt binnen Stedelijk gebied, als norm een overstromingskans van:

- a. 1/100 per jaar voor gebieden die in een ruimtelijk plan bestemd zijn voor de doeleinden bebouwing, hoofdinfrastructuur en spoorwegen;
- b. 1/10 per jaar voor overige gebieden.

De gestelde norm betreft een inspanningsverplichting.

Doorwerking plan(locatie)

De genoemde inspanningsverplichting is van toepassing op onderhavig planvoornemen. Er is sprake van transformatie binnen de planlocatie waarbij nieuwbouw plaatsvindt. In hoofdstuk 5 wordt aandacht besteed aan de omgang met hemelwater binnen de planlocatie. De watertoets als geheel is als bijlage 6 aan deze onderbouwing toegevoegd.

Conclusie

De gemeente Bernheze streeft naar een evenwichtige woningmarkt met voldoende, goede, betaalbare, gevarieerde en passende woningen. Het plan komt tegemoet aan een actuele behoefte en wordt in bestaand stedelijk gebied gerealiseerd. Dus herstructurering, herontwikkeling en transformatie vóór uitleg.

Onderhavige ontwikkeling vindt plaats in stedelijk gebied, betreft intensiever ruimtegebruik met een stedelijke functie en is passend binnen de diverse beleidsuitgangspunten waaronder de doelstellingen wat betreft de kwantitatieve en kwalitatieve doeleinden met betrekking tot de woningbouw.

De planontwikkeling heeft geen nadelige gevolgen voor de ambities die de provincie nastreeft en heeft geformuleerd in de Omgevingsvisie Noord-Brabant en de Omgevingsverordening Noord-Brabant. Er wordt met onderhavige ontwikkeling derhalve geen afbreuk gedaan aan de beleidsdoelstellingen en ambities, zoals opgenomen in de structuurvisie en de verordening.

Onderhavig plan sluit aan bij c.q. doet geen afbreuk aan de ambities en de (beleids)doelstellingen en -uitgangspunten, zoals verwoord in de Omgevingsverordening Noord-Brabant.

De ruimtelijk-fysieke, logistieke en milieu-hygiënische aanvaardbaarheid van onderhavige ontwikkeling wordt gemotiveerd in de hoofdstuk 5.



4.4 Gemeentelijk beleid

De provinciale ruimtelijke beleidskaders zijn of moeten worden vertaald in het gemeentelijke ruimtelijke beleid. In deze paragraaf wordt nader ingegaan op de Omgevingsvisie Bernheze 2040 (ontwerp), Structuurvisie Bernheze, Woonvisie 'perspectief op goed wonen in onze kernen', Welstandsnota Bernheze en de gemeentelijke Parkeernormennota. Daarnaast is er al uitgebreid aandacht besteed aan de vigerende bestemming met daartoe behorende regels in paragraaf 1.3 van deze plantoelichting.

Omgevingsvisie Bernheze 2040 (vastgesteld maart 2024)

Toetsingskader

De omgevingsvisie Bernheze 2040 is een richtinggevende visie voor de fysieke leefomgeving. Nieuwe initiatieven toetsen we op basis van deze omgevingsvisie. De Omgevingswet verplicht gemeenten een omgevingsvisie op te stellen. Het schets de ambities voor de komende 20 jaar. Ambities en doelen die samen met de partners zijn bepaald. We staan immers samen aan de lat voor het realiseren van deze ambities en doelen van deze visie. Met de omgevingsvisie wil de gemeente de kwaliteit van de leefomgeving behouden en versterken. Daarvoor hanteert de gemeente de volgende aanknopingspunten om slim met de ruimte om te gaan:

- Kenmerken en identiteit van het gebied centraal stellen;
- Meervoudig ruimtegebruik, waar het kan;
- Voorkomen van afwenteling.

Deze omgevingsvisie vervangt de gemeentelijke structuurvisie en andere lange termijn visies op de fysieke leefomgeving van de gemeente, tenzij de omgevingsvisie niet of nauwelijks aandacht besteed aan een beleidsdomein. De omgevingsvisie is een dynamisch document en zal ook meebewegen met nieuwe en veranderende maatschappelijke opgaven. Dat kan ook aanleiding geven om met de partners tot een aangepaste omgevingsvisie te komen.

De kern van de omgevingsvisie bestaat uit de uitwerking in vijf strategische thema's. In deze uitwerking worden de opgaven naar ambities en doelen vertaald. De vijf thema's zijn:

1. Gezonde leefomgeving
2. Leefbare kernen
3. Klimaatadaptatie en herstel biodiversiteit
4. Vitale en duurzame landbouw en economie
5. Kwaliteit landschap en erfgoed



Doorwerking plan(gebied)

De ontwikkeling betreft het herstructureren van een bestaande stedelijke zone. Vanuit de omgevingsvisie wordt hiermee een eerste handvat geboden die de beoogde ontwikkeling toe kan staan. Daarnaast moet hierbij worden aangesloten op de kwaliteiten en mogelijkheden van dat gebied. De duidelijke structuur en de variatie van de verschillende dorpen wordt behouden en waar mogelijk versterkt. Waar sprake is van inbreiding moet deze aansluiten bij het karakter van de kern en waar mogelijk niet te intensief en 'dicht' (ook in de kernen moeten de groene kwaliteiten benut worden en moet daarin variëteit worden geboden). De nieuwe woningen worden in de bestaande stedelijke structuur ter plaatse opgenomen door met de rooilijn van de bestaande bebouwing rekening te houden, doorzichten naar het achterland en landschap worden behouden en er is een passend stedenbouwkundig ontwerp opgesteld.

Om in het grote woningtekort te voorzien, heeft Bernheze in de woondeal een enorme bouwopgave afgesproken. Betaalbare en duurzame woningen zijn de uitdaging, zeker met het oog op dat meer huishoudens uit minder personen bestaan. Tegelijkertijd wil de gemeente anticiperen op demografische veranderingen. Denk daarbij aan de sterke vergrijzing in met name de plattelandsgebieden. Kernen en gebouwen maken we groen, klimaatadaptief en natuurinclusief. We houden het water zoveel mogelijk vast en koppelen de regenwatersystemen af van het riool. We gaan werken met een groennorm. Vitale kernen hebben een vitaal en compact centrum, met voldoende basisvoorzieningen en sterke ondernemers.

Komende jaren hebben we een forse woningbouwopgave. Het is noodzakelijk deze opgave te combineren met het behouden en versterken van aantrekkelijke kernen waar het fijn wonen is. We staan voor de opdracht om vele woningen te bouwen en dit op een fatsoenlijke manier te realiseren zodat we direct een kwalitatieve slag maken. Dit doen we bijvoorbeeld door het woningaanbod diverser te maken. Met een diverser woningaanbod behouden we verschillende doelgroepen in onze kernen of trekken we deze aan.

We bouwen met name voor de lokale woonbehoefte in de toekomst, zowel kwantitatief als kwalitatief. Een tekort hebben aan starterswoningen voor jongeren en jonge gezinnen. Met duurzaam bedoelen we met name circulair, natuurinclusief, energieneutraal en met een lage ecologische voetafdruk.

De gemeente Bernheze streeft naar een evenwichtige woningmarkt met voldoende, goede, betaalbare, gevarieerde en passende woningen. Het plan komt tegemoet aan een actuele



behoefte en wordt in bestaand stedelijk gebied gerealiseerd. Dus herstructurering, herontwikkeling en transformatie vóór uitleg.

Conclusie

Onderhavig plan sluit aan bij c.q. doet geen afbreuk aan de ambities en de (beleids)doelstellingen en -uitgangspunten zoals verwoord in de Omgevingsvisie Bernheze 2040 (ontwerp).

Woonvisie 'perspectief op goed wonen in onze kernen' (vastgesteld november 2021)

Toetsingskader

Met name de realisatie van sociale huur, goedkope koop en middenhuur zijn van belang om lagere inkomens en middeninkomens aan een passende woning te helpen. En dit zijn woningsegmenten waar wij als overheid een belangrijke inspanningsverplichting hebben om te zorgen dat ze ook daadwerkelijk gerealiseerd worden.

Voor de kern Heeswijk-Dinther is concreet vastgesteld dat er tot 2030 circa 70 sociale huurwoningen aan het bestaande contingent worden toegevoegd.

Doorwerking plan(locatie)

Het plan is opgenomen in de woningbouwplanning. Dat betekent impliciet dat het plan kwalitatief en kwantitatief aansluit op de woningbouwbehoefte van de gemeente.

Prijzen Woonvisie 2022-2026:

- Sociale huur < € 763,47
- Goedkope koop < € 260.000

De Woonvisie gaat uit van de volgende uitgangspunten:

- minimaal 25% huur
- 5-10 % middenhuur
- 15-20% goedkope koop

Hierbij is differentiatie op projectbasis voorstelbaar. Wel dient betaalbaarheid uitgangspunt te blijven.

De insteek van het planvoornemen is dat de 18 woningen als 6 sociale huur en 12 sociale koopwoningen op de markt worden aangeboden. Gezien de grote vraag naar sociale woningen heeft gemeente reeds te kennen gegeven dat dit een wenselijk plan is en het met 100% sociaal voldoet aan de woonvisie 2022-2026.



In het kader van de Woonvisie 2022-2026 kan geconcludeerd dat het volledige programma betaalbaar is. Omdat het gaat om de bouw van woningen in/nabij het centrum zullen de woningen in dit plan (ook) aantrekkelijk zijn voor senioren. Ander pluspunt is de combinatie tussen woningen en centrumgebied. Derhalve wordt met het type woningen, de locatie en prijzen van de woningen – zowel kwantitatief als kwalitatief – aangesloten bij de vraag en behoefte welke momenteel binnen de gemeente Bernheze aanwezig is. Het is dan wel zaak de woningen betaalbaar te houden. De nieuwe woonvisie gaat ervan uit dat bewust wordt omgegaan met het instrumentarium dat hiervoor beschikbaar is. Hierbij moet gedacht worden aan de zelfbewoningsplicht, anti-speculatie, anterieure overeenkomst e.d. Aan de minimale vereisten uit de Woonvisie 2022-2026 wordt voldaan in termen van betaalbaarheid.

Verordening doelgroepen woningbouw

Toetsingskader

Met een doelgroepenverordening borgt de gemeente dat de segmenten sociale huur, middenhuur, sociale koop en sociale middeldure koop voor de beoogde doelgroep ontwikkeld worden en behouden blijven. Met een koppeling aan het omgevingsplan kan bij nieuwbouw geborgd worden dat de nieuwe woningen voor de beoogde doelgroep worden gerealiseerd en in stand blijven.

Doorwerking plan(locatie)

De woningen worden ontwikkeld voor het sociale segment.

Conclusie

Onderhavig plan sluit aan bij c.q. doet geen afbreuk aan de ambities en de (beleids)doelstellingen en -uitgangspunten zoals verwoord in de Verordening doelgroepen.

Parkeernormennota

Toetsingskader

De Nota Parkeerbeleid van de gemeente heeft tot doel toepassing van de parkeernormen duidelijk te maken. De parkeernorm is van toepassing op nieuw- en verbouw, niet op bestaande situaties en geeft bewoners, bedrijven en initiatiefnemers duidelijkheid over welke normen gebruikt worden bij een bouwaanvraag. In ieder nieuw omgevingsplan dient de systematiek van de gebruikte parkeernorm te worden vermeld. Het is ook toegestaan in het omgevingsplan te verwijzen naar de parkeernormennota van de gemeente.

Doorwerking plan(locatie)

In paragraaf 5.11 van deze onderbouwing wordt nader ingegaan op het parkeeraspect.



Conclusie

Onderhavig plan sluit aan bij c.q. doet geen afbreuk aan de ambities en de (beleids)doelstellingen en -uitgangspunten zoals verwoord in de Parkeernormennota.

Welstandsnota Bernheze

Toetsingskader

De gemeenteraad van Bernheze heeft op 5 oktober 2015 de Welstandsnota Bernheze vastgesteld.

Doorwerking plan(locatie)

Het plan ligt in het gebied dat in de Welstandsnota omschreven is als: 'Het historische dorpscentrum – Dinther', zoals hierna op kaartbeeld ook is weergegeven. Het plan is getoetst aan de criteria behorende bij dit welstandsgebied en het hiervoor vastgestelde welstandsniveau. In de nota zijn welstandscriteria opgenomen waaraan een omgevingsvergunning voor de te bouwen woningen getoetst zal gaan worden. De Welstandsnota Bernheze is geen onderdeel van de planologische onderbouwing en juridische verankering van de ontwikkeling.



De bestaande bebouwing vormt vanwege de verspringingen in de voorgevel en rooilijnen het tezamen met de rest van de woningen aan de Sint Servatiusstraat een lintbebouwing. Omdat woongebouwen in het historisch dorpscentrum vaak dicht aan de straat zijn gesitueerd wordt



het woongebouw direct gelegen aan de Sint Servatiusstraat gesitueerd aan dezelfde voorgevel rooilijn als het te slopen woongebouw. Verder variëren ook de afstanden tot de zijdelingse perceelsgrenzen wat gebruikelijk is in de kommen. In het vervolgstadium worden de Welstandscriteria bij de aanvraag omgevingsvergunning zoveel mogelijk in acht genomen.

Conclusie

Onderhavig plan sluit aan bij c.q. doet geen afbreuk aan de ambities en de (beleids)doelstellingen en -uitgangspunten zoals verwoord in Welstandsnota Bernheze.

Duurzaamheid

Het plan zet in op duurzaamheid en energie-efficiëntie door de ontwikkeling van energiezuinige, gasloze woningen. Het project draagt bij aan een duurzame toekomst door slimme bouwtechnieken en milieuvriendelijke technologieën te combineren. Alle woningen binnen dit plan voldoen aan de hoogste duurzaamheidseisen, de sociale koopwoningen worden Nul Op de Meter (NOM) uitgevoerd en de sociale huurwoningen Bijna Energie Neutraal Gebouw (BENG). Deze energiezuinige woningen verbruiken nauwelijks energie. De woningen zijn volledig gasloos en maken gebruik van moderne warmtepompen voor verwarming, wat niet alleen het energieverbruik vermindert, maar ook een grote bijdrage levert aan het terugdringen van CO₂-uitstoot. Bovendien zijn de huizen uitgerust met zonnepanelen die de energie op een duurzame manier opwekken. In combinatie met vloerverwarming en hoogwaardige isolatie, waarbij de hoogste isolatienorm wordt toegepast, ontstaat een comfortabel binnenklimaat met minimaal energieverlies.

Het duurzame karakter van het plan draagt ook bij aan de betere kwaliteit van woningen. Door het gebruik van hoogwaardige materialen en energie-efficiënte systemen, zijn de huizen niet alleen milieuvriendelijker, maar bieden ze ook meer wooncomfort en lagere energiekosten voor de bewoners. Dit maakt de woningen toekomstbestendig en comfortabel om in te leven.

Daarnaast is er in het plan veel aandacht voor de natuurlijke omgeving. Het regenwater wordt op een slimme manier beheerd door infiltratie op eigen terrein, wat overbelasting van het riool voorkomt en het grondwaterpeil in balans houdt. De woningen maken bovendien deel uit van een groene leefomgeving, met veel aandacht voor natuur, groenvoorzieningen en biodiversiteit. Deze groene ruimte zorgt niet alleen voor een aangename woonomgeving, maar draagt ook bij aan een gezond ecosysteem en klimaatadaptatie.



Kortom, het plan combineert energiezuinig, gasloos wonen met hoogwaardige bouwkwaliteit en een groene leefomgeving, wat resulteert in duurzame, comfortabele woningen die klaar zijn voor de toekomst.



5. ASPECTEN FYSIEKE LEEFOMGEVING EN MILIEU

Ten behoeve van onderhavig planvoornemen is door De Roever Omgevingsadvies een milieuscan uitgevoerd naar de milieu-hygiënische gevolgen van het plan op de omgeving en andersom. Daar waar expliciete verdieping in de materie heeft plaatsgevonden, middels het uitvoeren van een nader (deel)onderzoek, is dat als zodanig vermeld. In de milieuscan, welke als bijlage 2, aan deze onderbouwing is toegevoegd, wordt aandacht besteed aan de aspecten (ondergrondse) infrastructuur, kabels en (buis)leidingen, bedrijven en milieuzonering, geur, luchtkwaliteit, omgevingsveiligheid en volksgezondheid.

5.1 M.e.r.-beoordeling

Toetsingskader

In artikel 16.34, tweede lid van de Omgevingswet is aangegeven dat onder een plan of programma, als bedoeld in artikel 2, onder a, van de Strategische milieubeoordeling-richtlijn (SMB-richtlijn 2001/42/EG, in ieder geval wordt verstaan een omgevingsvisie, een programma, een omgevingsplan en een voorkeursbeslissing. Het bevoegd gezag zal per specifiek geval na moeten gaan of er sprake is van een plan of programma in de zin van de SMB-richtlijn.

Een m.e.r.-beoordeling is een toets van het bevoegd gezag om te beoordelen of bij een project belangrijke nadelige milieugevolgen kunnen optreden. Wanneer uit de toets blijkt dat er belangrijke nadelige milieugevolgen kunnen optreden moet er een m.e.r.-procedure worden doorlopen. Met andere woorden dan is het opstellen van een m.e.r. nodig.

Doorwerking plan(locatie)

Bij de vormvrije m.e.r.-beoordeling kan aandacht worden besteed aan het volgende:

- een globale beschrijving van de ingreep-effectrelaties en dosis-effectrelaties van de voorgenomen activiteit;
- wat zijn maatgevende effecten van de voorgenomen activiteit? Is er sprake van emissies (bijvoorbeeld van geluid, lucht), verkeersaantrekkende werking e.d.? Wat is het ruimtebeslag?
- wat is de afstand van de activiteit(en) tot gebieden die gevoelig zijn?
- zijn er met betrekking tot de activiteit indicatieve invloedsafstanden bekend? (bijvoorbeeld uit het 'groene boekje')
- waarvoor zijn de gebieden gevoelig? Heeft de voorgenomen activiteit daar invloed op?



Conclusie

De planlocatie zal wat bebouwing, vorm en omvang betreft een transformatie ondergaan. Gelet op kleinschalige karakter van het plan in vergelijking met de plandrempels uit de m.e.r.-regelgeving en de kenmerken van de potentiële effecten zullen geen belangrijke negatieve milieugevolgen optreden. Daarmee kan worden gesteld dat geen sprake is van een 'stedelijk ontwikkelingsproject' en is een aanmeldnotitie (vormvrije m.e.r.-beoordeling) niet noodzakelijk.

5.2 Archeologie en cultuurhistorie

Toetsingskader

Belangrijk bij de afweging of er gebouwd kan worden is het nagaan of in of rondom de planlocatie belangrijke archeologische en, cultuurhistorische waarden aanwezig zijn. Het voorkomen van deze waarden wil niet per definitie zeggen dat er ter plaatse niet gebouwd kan worden, maar geeft aan dat zorgvuldig omgaan met deze waarden vereist is.

In het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl) ten aanzien van de bescherming een aantal beginselen geformuleerd (art. 5.130 Bkl). Deze beginselen richten zich op de omgang met monumenten die op grond van het omgevingsplan zijn beschermd, archeologische monumenten, (voorbeschermde) rijksmonumenten, beschermde stads- en dorpsgezichten en beschermde cultuurlandschappen. Daarnaast zijn in afdeling 8.8 van het Bkl regels gesteld voor de beoordeling van rijksmonumentenactiviteit en het verplaatsen van gebouwde monumenten.

Het gemeentelijk beleid over archeologie en cultuurhistorie is vooruitlopend op de Omgevingswet opgenomen op de archeologische beleidskaart en de cultuurhistorische waardenkaart. Deze archeologische waarden en verwachtingen en de cultuurhistorische waarden zijn veelal doorvertaald in respectievelijk archeologische dubbelbestemmingen en cultuurhistorische dubbelbestemmingen opgenomen in het (tijdelijk) omgevingsplan of activiteitgericht in het gemeentebrede omgevingsplan. Indien het initiatief in deze (werkings)gebieden is gelegen, wordt hieraan getoetst.

Doel van het archeologische onderzoek is het waar nodig beschermen van archeologische waarden en het streven naar behoud van de waarden in de bodem (in situ). De essentie van het archeologische onderzoek is het verkrijgen van gegevens over de archeologische resten in de bodem teneinde in een vroeg stadium een goede afweging te kunnen maken van alle bij een ruimtelijk besluit betrokken belangen.

De archeologische uitgangspunten zijn de volgende:



- archeologische waarden zoveel mogelijk in de bodem bewaren en alleen opgraven als behoud in de bodem (in situ) niet mogelijk is;
- de initiatiefnemer van een ruimtelijke ontwikkeling moet in een vroegtijdig stadium aangeven hoe met eventuele archeologische waarden bij bodemversturende ingrepen zal worden omgegaan. Dit houdt in een verplichting tot vooronderzoek bij werkzaamheden die de grond gaan verstoren;
- bodemverstoorders betalen archeologisch onderzoek en mogelijke opgravingen. De kosten voor noodzakelijke archeologische werkzaamheden komen ten laste van de initiatiefnemer.

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

Bij de afweging of een ruimtelijke ontwikkeling mogelijk is, dient nagegaan te worden of er binnen of rondom de planlocatie cultuurhistorische waarden aanwezig zijn. Het eventueel aanwezig zijn van deze waarden wil niet per definitie zeggen dat een bepaalde ruimtelijke ontwikkeling niet realiseerbaar is, maar geeft wel aan dat zorgvuldig omgaan met deze waarden vereist is.

Doorwerking plan(locatie)

Door Bureau voor Archeologie is een archeologisch bureau- en inventariserend booronderzoek uitgevoerd. Bureau voor Archeologie adviseert het plangebied vrij te geven voor de voorgenomen ontwikkeling. Het integrale onderzoeksrapport is als bijlage 3 aan deze onderbouwing toegevoegd.

Conclusie

Uit archeologisch en cultuurhistorisch perspectief zijn er geen belemmeringen voor het (bestemmings)plan.

In algemene zin geldt altijd wel een meldingsplicht, indien er tijdens de bouwgraafwerkzaamheden alsnog archeologische indicatoren aangetroffen worden.



5.3 Soortenbescherming (ecologie) en gebiedsbescherming (stikstofdepositie)

Toetsingskader

Soortenbescherming

De Wet natuurbescherming (Wnb) gaat op in de Omgevingswet: de Aanvullingswet natuur het Aanvullingsbesluit natuur en de Aanvullingsregeling natuur. Er is sprake van een beleidsneutrale overgang. Het huidige normenkader, de instrumenten en de bevoegdheidsverdeling voor het natuurbeschermingsrecht blijft ongewijzigd.

Eerder is in het Decentralisatieakkoord Natuur (PS2011-778) afgesproken dat de wetgever de decentralisatie van rijkstaken in het landelijk gebied naar provincies formaliseert. Met de Wnb geeft het Rijk invulling aan de decentralisatieafspraken uit het Decentralisatieakkoord Natuur en het Natuurpact (PS2013-797). De Wnb is daarmee het sluitstuk van de decentralisatie van het natuurbeleid. Het huidige wettelijke stelsel voor de natuurbescherming, zoals neergelegd in de Natuurbeschermingswet 1998, de Flora- en faunawet en de Boswet, is vervangen door deze wet.

Gebiedsbescherming

Stikstofdepositie is geregeld in artikel 22.20 van de Omgevingswet. De regels van artikel 5.5a van de Wet natuurbescherming (Wnb) blijven gelden tot een bij koninklijk besluit te bepalen datum. Hier vindt, vooralsnog, dus geen verandering plaats ten opzichte van oorspronkelijke wet- en regelgeving. Na de -nog te bepalen- datum dient stikstof te worden gemonitord als omgevingswaarde.

Doorwerking plan(locatie)

Soortenbescherming

Onderhavig planvoornemen heeft een transformatie van de huidige planlocatie tot gevolg. Er is sprake van tenietdoening van de bestaande bebouwing en het oprichten van 18 nieuwe woningen. De beoogde ruimtelijke ingreep heeft mogelijk een negatief effect op beschermde flora en fauna (soortenbescherming), beschermde natuurgebieden (gebiedsbescherming) en/of beschermde houtopstanden. Ten behoeve van de beoogde ruimtelijke ingreep geldt de wettelijke verplichting onderzoek te verrichten naar de aanwezigheid van beschermde flora en fauna en de mogelijke effecten van de ruimtelijke ingreep daarop. Blom Ecologie heeft de planlocatie onderzocht op aanwezigheid van beschermde soorten, gebieden en houtopstanden. Het volledige onderzoeksrapport is als bijlage 4 aan deze onderbouwing toegevoegd. Navolgend zijn de conclusie en vervolg integraal uit het rapport overgenomen.



Conclusie

In de beoogde realisatie van 18 woningen waarbij 6 gebouwen worden gesloopt en een vijver wordt gedempt aan de Sint Servatiusstraat 11-15 te Heeswijk-Dinther wordt voldaan aan een evenwichtige toedeling van functies in het kader van de Omgevingswet onderdeel natuur.

Effecten

De beoogde ruimtelijke ingreep leidt niet tot overtreding van verbodsbepalingen omtrent gebiedsbescherming en houtopstanden. Er dienen enkele algemene maatregelen worden getroffen ten aanzien van de algemene zorgplicht, foeragerende vleermuizen en algemene broedvogels. Voorafgaand aan de werkzaamheden dient met aanvullend onderzoek te worden vastgesteld of de te slopen bebouwing een relevante functie heeft voor gebouw bewonende vleermuizen (soortenbescherming). Indien er sprake is van overtreding van verbodsbepalingen kan bevoegd gezag onder voorwaarden een omgevingsvergunning flora- en fauna-activiteit verlenen. De voorwaarden betreffen: er is geen andere bevredigende oplossing, er is sprake van een wettelijk belang (vleermuizen: er is sprake van een reden van sociale of economische aard) en er wordt geen afbreuk gedaan aan de gunstige staat van instandhouding van de soort (een robuust en ruim maatregelenpakket van tijdelijke en permanente voorzieningen wordt hiertoe voorgesteld en uitgevoerd). Wegens het voorgaande onderzoek is er geen reden om aan te nemen dat eventueel benodigde omgevingsvergunning flora- en fauna-activiteit, mits de juiste maatregelen worden getroffen, er sprake is van een gedegen alternatievenafweging en een wettelijk belang kan worden aangevoerd, niet verkregen zouden kunnen worden. Hiermee mag geconcludeerd worden dat voldaan wordt aan een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

Vervolgstappen en maatregelen

Vervolgstappen

- Voor de beoogde ruimtelijke ingreep dient aanvullend onderzoek naar vleermuizen uitgevoerd te worden. Een aanvullend onderzoek naar vleermuizen wordt uitgevoerd middels minimaal vijf gerichte veldbezoeken in de periode 15 april t/m 30 september, conform het meest actuele Vleermuisprotocol (NGB). Hiervan dienen drie rondes in het voorjaar en twee rondes in het najaar plaats te vinden. De potentie van de planlocatie voor verschillende typen verblijfplaatsen en vleermuissoorten wordt in tabel 3.1 en 3.2 uiteengezet. Er is geen sprake van aantasting van een mogelijk essentieel foerageergebied of essentiële vliegroute.

Algemene zorgplicht

- Tijdens de werkzaamheden moet voorzichtig worden gehandeld met alle voorkomende flora en fauna (algemene zorgplicht).
- Wanneer ondanks zorgvuldig handelen, onderzoek en advies schade lijkt te ontstaan voor beschermde flora en fauna, dient direct contact opgenomen te worden met een ter zake deskundige.
- Eventueel aanwezige vegetatie of bodemmateriaal (takken, stronken) voorafgaand aan de werkzaamheden gefaseerd verwijderen. Dit om grondgebonden dieren de kans te bieden zelfstandig de planlocatie te verlaten.



- Er wordt gelegenheid gegeven aan dieren, die tijdens de werkzaamheden worden gevonden, te vluchten of zich te verplaatsen naar een schuilplaats buiten het bereik van de werkzaamheden.
- De planlocatie tijdens de werkzaamheden en in de nieuwe situatie bij voorkeur niet verlichten en in de periode april-oktober de werkzaamheden tussen zonsopgang en zonsondergang uitvoeren (buiten schemerperiodes). Mocht verlichting noodzakelijk zijn hierbij een vleermuisvriendelijke verlichtingswijze toepassen (amberkleurig licht, lichtbundel nederwaarts richten, toepassen geconvergeerde lichtbundel).
- De sloopwerkzaamheden opstarten of uitvoeren buiten het broedseizoen van vogels (indicatief medio maart t/m medio juli). Als dit niet mogelijk is dienen de potentiële nestlocaties van algemene broedvogels ruim voorafgaand aan het broedseizoen ongeschikt of ontoegankelijk gemaakt te worden. E.e.a. op aanwijzing van deskundige. Als werkzaamheden in het broedseizoen worden uitgevoerd die mogelijk resulteren in het wegnemen of verstoren van broedgevallen dient voor aanvang door een ter zake deskundig gecontroleerd te worden of er broedvogels aanwezig zijn.

Uit het nader onderzoek is gebleken dat er geen sprake is van vleermuisverblijfplaatsen. Verwezen wordt naar [bijlage 4.1](#).

Gebiedsbescherming

In voorbereiding op de voorgenomen ontwikkeling is door De Roever Omgevingsadvies een stikstofdepositieonderzoek uitgevoerd. De volledige rapportage is als [bijlage 5](#) aan deze onderbouwing toegevoegd. De conclusies luiden zoals hieronder is weergegeven.

In dit stikstofdepositieonderzoek is voor de aanlegfase en gebruiksfase van de ontwikkeling aan de Sint Servatiusstraat 11 in Heeswijk-Dinther de te verwachten stikstofdepositie ter plaatse van de Natura 2000-gebieden berekend.

Uit de berekeningen blijkt dat in zowel de aanlegfase als de gebruiksfase de stikstofdepositie op de stikstofgevoelige Natura 2000-gebieden niet hoger is dan 0,00 mol N/ha/jaar. Ten aanzien van stikstofdepositie ondervinden stikstofgevoelige habitats binnen Natura 2000-gebieden dus geen negatieve effecten als gevolg van de ontwikkeling. Het project is daarmee in het kader van stikstofdepositie niet aan te merken als een Natura 2000-activiteit

Conclusie

Vanuit het oogpunt van soorten- en gebiedsbescherming zijn er, rekening houdend met de bevindingen van het aanvullend vleermuisonderzoek, geen belemmeringen voor het (bouw)plan.



5.4 Waterparagraaf

Toetsingskader

Bij de watertoets gaat het om het verantwoorden van de waterhuishoudelijke aspecten bij ruimtelijke plannen en besluiten. Met behulp van de watertoets wordt ernaar gestreefd om het waterhuishoudkundig aspect in combinatie met het ruimtelijke beleid toe te passen op de beoogde planlocatie, waarbij op basis van de voorgenomen ontwikkelingen gezocht is naar een hydrologisch neutrale oplossingsrichting.

Artikel 5.37 van het Bkl stelt dat in een omgevingsplan rekening wordt gehouden met de gevolgen voor het beheer van watersystemen. Naast de specifieke regels als gesteld in paragraaf 5.1.3 Bkl over onderdelen van het watersysteem in het omgevingsplan, worden voor een duiding van de gevolgen voor het beheer van het watersysteem, de opvattingen van het bestuursorgaan dat is belast met het beheer van die watersystemen betrokken. Denk bijvoorbeeld aan (instructie)regels (al dan niet ter nastreving van omgevingswaarden*) uit de provinciale omgevingsverordening en de waterschapsverordening. Daarnaast bevatten de artikelen 5.38 t/m 5.49 Bkl rijksregels.

Vanuit verschillende overheidsniveaus zijn beleid en uitgangspunten geformuleerd voor wat betreft de omgang met afstromend hemelwater. De belangrijkste uitgangspunten hierbij zijn het hydrologisch neutraal ontwikkelen en het doorlopen van de volgorde 'her-gebruik-vasthouden-berging-afvoer'.

De planlocatie valt binnen het beheersgebied van Waterschap Aa en Maas. Ook voor het Waterschap Aa en Maas is hydrologisch neutraal ontwikkelen speerpunt bij ruimtelijke ingrepen in haar beheersgebied.

Het waterschap heeft een beleidsnota met uitgangspunten ten behoeve van de water-toets. Hierbij staan de volgende principes centraal:

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



De voornoemde principes liggen in lijn met het landelijke beleid ten aanzien van de watertoets. Gestreefd dient te worden naar een waterhuishoudkundig minimaal gelijkwaardige situatie. Het belangrijkste gegeven is het geohydrologisch compenseren van een eventuele toename van verharde oppervlakte, waardoor hemelwater versneld kan worden afgevoerd.

Doorwerking plan(locatie)

Onderhavig planvoornemen heeft een transformatie van de huidige planlocatie tot gevolg. Er is sprake van sloop en nieuwbouw, met een toename van verhard oppervlak tot gevolg. Door De Roever Omgevingsadvies is een watertoets uitgevoerd, waarvan de samenvatting en conclusies hierna letterlijk zijn overgenomen. Het volledige onderzoeksrapport is als bijlage 6 aan deze onderbouwing toegevoegd.

Samenvatting en conclusies

Onderzoekslocatie

De onderzoekslocatie is kadastraal bekend als gemeente Heeswijk-Dinther sectie C met nummers 2541, 2828, 3632, 3633 en 3676. De gehele locatie heeft een oppervlakte van ongeveer 3.979m² en is gedeeltelijk verhard met een woonhuis en bestrating.

Weging van het waterbelang

Initiatiefnemer is voornemens om 18 grondgebonden woningen te realiseren. De ontwikkeling op de locatie heeft tot gevolg dat het verhard oppervlak toeneemt met circa 1.064m². De benodigde compensatie bedraagt 75 m³ (1.064 m² x 0,07). Afkoppeling van hemelwater van zowel de woonhuizen als de openbare verharding vindt plaats via de nieuw te graven wadi centraal in het plangebied. De uitgangspunten van de te graven wadi zijn:

- Oppervlakte 164 m²*
- Maximale diepte 0.8 m*
- Berm aanbrengen onder helling van 1 op 3*
- Wadi inzaaien met bermmengsel (Laag in onderhoud)*
- Infiltratiebuizen aan weerszijde van de Wadi, Permeo diameter 400 mm, aanbrengen in aggregaat laag ingepakt met geotextiel. Rekening houdend met deze uitgangspunten is het mogelijk de benodigde bergingscapaciteit te behalen en te voldoen aan de gestelde eis van 75 m³. Vanaf de openbare verharding kan het hemelwater de wadi bereiken door de weg op één oor aan te leggen in de richting van de wadi. Omdat er geen watergang is gelegen nabij de onderzoekslocatie wordt geadviseerd een overstortconstructie aan te leggen, in de vorm van een slokop en deze aan te sluiten op de rioolkolk aan de Aa-kantstraat.*

Conclusie

Vanuit het oogpunt van hydrologie zijn er geen belemmeringen voor het (bouw)plan.



5.5 Bodem

Toetsingskader

Het doel van de bodemtoets bij ruimtelijke plannen is het bepalen van de geschiktheid van de bodemkwaliteit voor de voorgenomen plannen en het bepalen of de voorgenomen plannen financieel haalbaar zijn. Een bodemonderzoek geeft uitsluitsel over de financiële haalbaarheid en een eventuele saneringsnoodzaak.

Waarden voor de toelaatbare kwaliteit van de bodem voor het bouwen van een bodemgevoelig gebouw op een bodemgevoelige locatie worden opgenomen in het definitieve omgevingsplan (art. 5.89i Bkl). Deze waarden kunnen per gebied of per gebruiksfunctie verschillen.

Bij een overschrijding van een vastgestelde waarde (zie art. 5.89i Bkl) is het bouwen van een bodemgevoelig gebouw alleen toegelaten als de in het omgevingsplan voorgeschreven sanerende of andere beschermende maatregelen worden getroffen (art. 5.89K Bkl, art. IIIa onder 2 Aanvullingsbesluit Bodem).

Daarnaast zijn er specifieke regels over bodem opgenomen in het Aanvullingsbesluit Bodem en de activiteiten zijn opgenomen in het Besluit activiteiten leefomgeving:

- Regels over nazorg van de bodem na saneren op grond van het Besluit activiteiten leefomgeving, het omgevingsplan, een omgevingsvergunning of een maatwerksvoorschrift (artikel IIIa, paragraaf 2.3.6a.2);
- Regels over graven in de bodem (paragraaf 3.2.21 en 3.2.22Ba);
- Regels over activiteiten op een locatie met historische bodemverontreiniging zonder onaanvaardbaar risico (paragraaf 2.3.6a.4)
- Maatwerkregels over het saneren van de bodem in het zinkassengebied De Kempen, (paragraaf 2.3.6a.5).

Bij wijzigingen van activiteiten geldt dat de bodem geschikt moet zijn voor het beoogde gebruik. Dit kan betekenen dat een onderzoek moet worden verricht naar de bodem- en grondwaterkwaliteit.

Doorwerking plan(locatie)

Terra Milieu heeft een verkennend bodemonderzoek conform NEN 5740 uitgevoerd ter plaatse van de Sints Servatiusstraat 11-15 te Heeswijk-Dinther. Het volledige onderzoeksrapport is als bijlage 7 aan deze onderbouwing toegevoegd. Navolgend zijn de conclusie met aanbevelingen integraal overgenomen.



Conclusie en aanbevelingen

Op basis van de analyseresultaten kan worden geconcludeerd dat;

- In de bodemlaag met bijmenging van kooldeeltjes van boring 01 worden verhogingen van lood aangetroffen ten opzichte van de klasse Landbouw/natuur.
- In de zintuiglijke schone bovengrond geen verhogingen van de geanalyseerde parameters worden aangetroffen.
- In de ondergrond worden geen verhogingen van de onderzochte parameters aangetroffen ten opzichte van de klasse Landbouw/natuur.

In het grondwater worden verhogingen van barium aangetroffen ten opzichte van de streefwaarden. De locatie kan daarom niet meer als onverdacht worden beschouwd, de resultaten van het bodemonderzoek geven echter geen aanleiding om een nieuw onderzoek met een gewijzigde onderzoeksstrategie uit te voeren.

Verhogingen ten opzichte van de klasse Landbouw/natuur, respectievelijk de streefwaarde worden vaker aangetroffen tijdens bodemonderzoeken en geven geen bezwaar voor het geplande gebruik van de locatie. Op basis van dit bodemonderzoek zijn er geen belemmeringen met betrekking tot het huidige en/of toekomstige gebruik van de locatie. Vanuit de resultaten bestaat geen noodzaak tot het uitvoeren van sanerende maatregelen.

Op basis van de Omgevingswet wordt onderscheidt gemaakt tussen graven en saneren, beide worden als verschillende milieubelastende activiteiten beschouwd. Hoofdstuk 3 van het Bal bevat de aanwijzing van wat er onder de milieubelastende activiteit valt en wat vergunning-plichtig is. Ook staat hier welke inhoudelijke regels gelden. De milieubelastende activiteit 'graven in bodem met een kwaliteit onder of gelijk aan de interventiewaarde bodemkwaliteit' is in paragraaf 3.2.21 van het Bal terug te vinden. Uit de analyseresultaten blijkt dat voor géén van de geanalyseerde parameters de interventiewaarde wordt overschreden.

De Omgevingswet stelt regels voor de milieubelastende activiteit graven in bodem met een kwaliteit onder of gelijk aan de interventiewaarde. Deze activiteit kan schadelijk zijn voor het milieu. De nadelige gevolgen kunnen zijn dat bodemlagen van verschillende kwaliteitsklassen vermengd raken bij het graven. Met andere woorden er rekening gehouden worden met de verschillende bodemkwaliteitsklasse die zijn aangetroffen. Deze moeten gescheiden blijven en mogen niet worden gemengd.

Conclusie

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



5.6 (Ondergrondse) infrastructuur / kabels en (buis)leidingen

Toetsingskader

Transport van gevaarlijke stoffen vindt plaats over de weg, het spoor, het water en door buisleidingen. Tijdens het transport kunnen dingen misgaan waardoor de gevaarlijke lading kan ontbranden of exploderen of waardoor er bijvoorbeeld giftige gassen ontsnappen via een lek of breuk. Bij risicovolle buisleidingen kan gedacht worden aan (hogedruk) transport van aardgas, maar ook van olie, benzine, kerosine, chemische producten en industriële gassen. Deze stoffen kunnen giftig, licht ontvlambaar, of brandbaar zijn. Buisleidingen lopen meestal ondergronds, maar kunnen soms ook bovengronds voorkomen.

De grootste kans op een beschadiging aan een buisleiding ontstaat door graafwerkzaamheden. Denk hierbij aan werkzaamheden aan gas-, olie- en waterleidingen in de grond, of kabels voor stroom, TV, telefoon en internet. De risicokaart toont alle aardgasleidingen vanaf een diameter van 50 mm en een druk van 16 bar, alle buisleidingen voor brandbare vloeistoffen vanaf een diameter van 100 mm en alle overige buisleidingen waarvan geldt dat er een overschrijding van de wettelijke norm is op 5 meter afstand van de buis. Deze wettelijke norm is het plaatsgebonden risico 10-6.

Exploitanten van buisleidingen hebben een zorgplicht en moeten ervoor zorgen dat hun buisleidingen veilig zijn. Gemeenten moeten buisleidingen in hun omgevingsplan opnemen en bij nieuwbouw zorgen voor genoeg afstand tot de buisleidingen.

Doorwerking plan(locatie)

Teneinde een goede belangenafweging mogelijk te maken voor de voorgenomen functiewijziging is het noodzakelijk om inzicht te hebben in de ligging en eigenschappen van binnen de planlocatie voorkomende kabels en leidingen. Sommige van deze kabels en leidingen vereisen een bepaalde afstand tot gevoelige functies. Voor onderhavig plan zijn er geen belemmeringen aan de orde, zodat er in dit opzicht geen gevolgen zijn voor dit plan.

Besluit externe veiligheid buisleidingen

In de omgeving van de planlocatie liggen geen buisleidingen die relevant zijn ten aanzien van het vervoer van gevaarlijke stoffen.

Overige kabels en (buis)leidingen

Nutsbedrijven eisen dat kabels en leidingen in het openbaar gebied (komen te) liggen. De initiatienemer van onderliggend bouwplan is verplicht zorg te dragen voor een door gemeente en nutsbedrijven geaccordeerde wijze van aansluiting.



Overige zonering

De planlocatie valt niet binnen zonering van een kwaliteit of kenmerk welke onderhavig planvoornemen kan belemmeren.

Verder zijn er in/op en nabij de planlocatie geen ondergrondse leidingen, waterkeringen, straalpaden of invliegfunnels aanwezig waarvan de aanwezigheid van invloed kunnen zijn op de voorgenomen ontwikkeling.

Conclusie

Geconcludeerd kan worden dat het voorgenomen plan, beschouwd vanuit de aspecten ondergrondse infrastructuur, kabels en leidingen, geen problemen oplevert. Nader onderzoek is na deze quickscan niet nodig.

5.7 Bedrijven en milieuzonering

Toetsingskader

Het doel van milieuzonering is om te komen tot een optimale kwaliteit van de leefomgeving. Instrumenten van ruimtelijke ordening en milieu kunnen elkaar daarbij ondersteunen. Om tot een optimale invulling van de ruimte te komen, onderscheidt de Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG) in haar brochure Bedrijven en Milieuzonering (editie 2009) twee omgevingstypen:

1. omgevingstype rustige woonwijk of rustig buitengebied;
2. omgevingstype gemengd gebied.

Ad. 1

Een 'rustige woonwijk' is een woonwijk die is ingericht volgens het principe van functiescheiding. Afgezien van wijkgebonden voorzieningen komen vrijwel geen andere functies (zoals bedrijven of kantoren) voor. Langs de randen (in de overgang naar mogelijke bedrijfsfuncties) is weinig verstoring door verkeer. Een vergelijkbaar omgevingstype qua aanvaardbare milieubelasting is een 'rustig buitengebied' (eventueel inclusief verblijfsrecreatie), een stiltegebied of een natuurgebied.

Ad. 2

Een 'gemengd gebied' is een gebied met een matige tot sterke functiemenging. Direct naast woningen komen andere functies voor, zoals winkels, horeca en kleine bedrijven. Geluid is voor de te hanteren afstand van milieubelastende activiteiten veelal bepalend.

Vervolgens worden in de brochure, op basis van een aantal factoren (geur, stof, geluid en gevaar), richtafstanden genoemd tussen verschillende bedrijfstypen en omgevingstype 'rustige woonwijk' of 'rustig buitengebied', waarmee gemeenten bij ruimtelijke ontwikkelingen



rekening kunnen houden. Indien sprake is van het omgevingstype 'gemengd gebied', dan kunnen de richtafstanden – zonder dat dit ten koste gaat van het woon- en leefklimaat en het functioneren van bedrijven – met één afstandsstap worden verlaagd.

Er wordt onderscheid gemaakt in agrarische geur en industriële (overige) geur. De planlocatie valt niet binnen de richtafstand voor het aspect geur van industriële bedrijven, maar wel binnen de richtafstand voor het aspect geur van een veehouderij ligt. Daarom wordt hierna het aspect agrarische geur nader toegelicht.

Doorwerking plan(locatie)

Omgevingstype

In omgeving van de planlocatie is sprake van grotendeels woonfuncties, enkele maatschappelijke functies en bedrijfsfuncties. Hierdoor kunnen we concluderen dat het een gemengd gebied betreft.

Uitwaartse milieuzonering

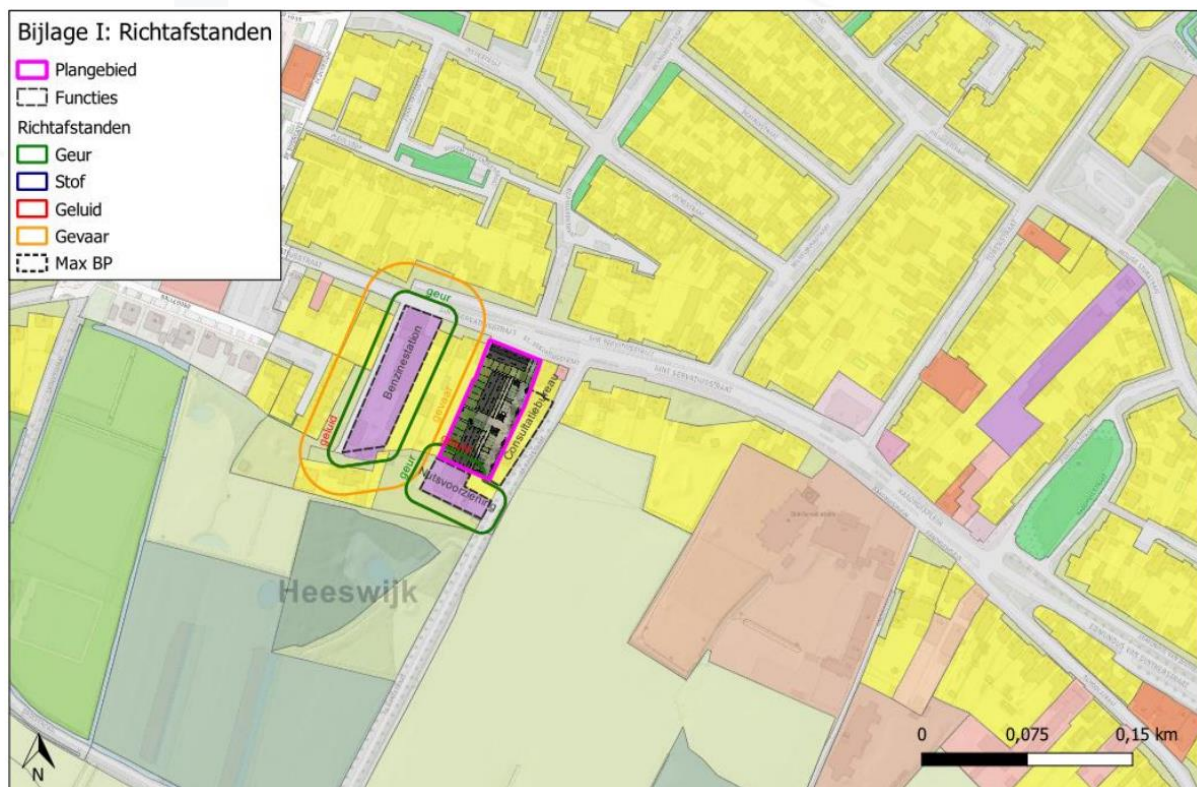
De beoogde woningen vormen geen milieubelastende functies. Een analyse van de uitwaartse milieuzonering is niet nodig.

Inwaartse milieuzonering

Op basis van het vigerende Omgevingsplan zijn de milieubelastende functies in de omgeving bepaald. Deze functies en de richtafstanden daarvan zijn opgenomen in de navolgende tabel. De richtafstanden zijn weergegeven op afbeelding daaropvolgend.

Inrichting, bestemming	SBI, omschrijving	Richtafstand (m) Gemengd gebied			
		Geur	Stof	Geluid	Gevaar
Sint Servatiusstraat 25 Feitelijk: Tankstation BP: Bedrijf	Worst case: SBI 473 Benzineservicestation met LPG < 1000m³	10	0	10	30
Aa-Kantstraat 2 Feitelijk: Consult BP: Bedrijf	Worst case: SBI 8691 Consultatiebureaus	0	0	0	0
AA-Kantstraat 6 & 8 Feitelijk: Nutsvoorziening BP: Bedrijf	Worst case: SBI 35 Elektriciteitsdistributiebedrijven, met transformatorvermogen <10 MVA & Rioolgemaal	10	0	10	0





Ten aanzien van alle instanties met uitzondering van de nutsvoorziening wordt aan de richtafstanden voldaan. Het geluid komt enkel voort uit Aa-Kantstraat 6, die op een afstand ligt van 21 meter tot de dichtstbijzijnde nieuw te realiseren woning. Dit vormt daardoor geen probleem voor het uitvoeren van het plan.

De planlocatie ligt binnen de richtafstand voor het aspect geur vanwege het rioolgemaal aan Aa-Kantstraat 8. Het rioolgemaal betreft een gesloten systeem waar bij regulier gebruik geen geuremissie optreedt. Het enige moment dat er sprake kan zijn van geuremissie is wanneer het gemaal incidenteel wordt gespoeld; dan is gedurende korte tijd een zoete geur waarneembaar. Incidenteel kan er geuremissie optreden bij vervangingswerkzaamheden. Beide incidentele situaties zullen maatschappelijk aanvaardbaar zijn en niet leiden tot onevenredige geurhinder in de omgeving. De gemeente zou ten slotte na kunnen gaan of sprake is van geurklachten rondom dit rioolgemaal.

Conclusie

Vanuit de aspecten milieuzonering en hinderlijke bedrijvigheid zijn er geen belemmeringen zijn voor onderhavig planvoornemen.



5.7 Geurhinder

Toetsingskader

Er bestaan diverse sectoren waar geurhinder een rol kan spelen, zoals onder meer bij veehouderijen en andere landbouwactiviteiten, de mengvoederindustrie, horeca, rioolwaterzuiveringsinstallaties, slachterijen, en (andere) milieubelastende activiteiten. Regels over geur zijn verdeeld over verschillende Amvb's. Het verschilt per type activiteit waar er regels zijn opgenomen.

Na inwerkingtreding van de Omgevingswet dienen de activiteiten allereerst te voldoen aan de regels die in het tijdelijk omgevingsplan staan. Indien er nog geen aanpassing heeft plaatsgevonden van het tijdelijk omgevingsplan en sprake is van een activiteit/inrichting die/dat voorheen onder het Activiteitenbesluit milieubeheer viel, dan gelden de regels uit de Bruidsschat. De Bruidsschat bevat regels over:

- Geur door het houden van landbouwhuisdieren en paarden en pony's voor het berijden in een dierenverblijf (par. 22.3.6.2 BS);
- Geur door het houden van fokteven van nertsen (par. 22.3.6.3 BS);
- Geur door andere agrarische activiteiten, zoals o.a. het opslaan van vaste mest, champost of dikke fractie en het composteren of opslaan van groenafval (par. 22.3.6.4 BS);
- Geur door het exploiteren van zuiveringstechnische werken (par. 22.3.6.5 BS).

Voor een aantal milieubelastende activiteiten geldt een vergunningplicht op basis van hoofdstuk 3 van het (Bal). In afdeling 8.5 'Omgevingsvergunning milieubelastende activiteit' van het (Bkl) staan beoordelingsregels. Het bevoegd gezag gebruikt deze beoordelingsregels bij het beoordelen van de vergunningaanvraag. In het Bkl staan algemene beoordelingsregels en specifieke beoordelingsregels voor geur.

De vergunningverlener moet bij het beoordelen van het aanvaardbaar geurhinderniveau rekening houden met het omgevingsplan. Zo staat in het omgevingsplan wat de geurgevoelige gebouwen en locaties zijn. Ook kunnen in het omgevingsplan andere regels voor geur staan (of een omgevingswaarde voor geur). In het omgevingsplan staan bijvoorbeeld geurregels voor veehouderijen. De vergunningverlener moet dan rekening houden met deze regels.

De standaardnormen uit de voormalige Wgv zijn in navolgende tabel opgenomen.



Norm	Binnen bebouwde kom	Buiten bebouwde kom
Geurnorm*	3 ou _E /m ³	8 ou _E /m ³
Afstand	100 meter	50 meter

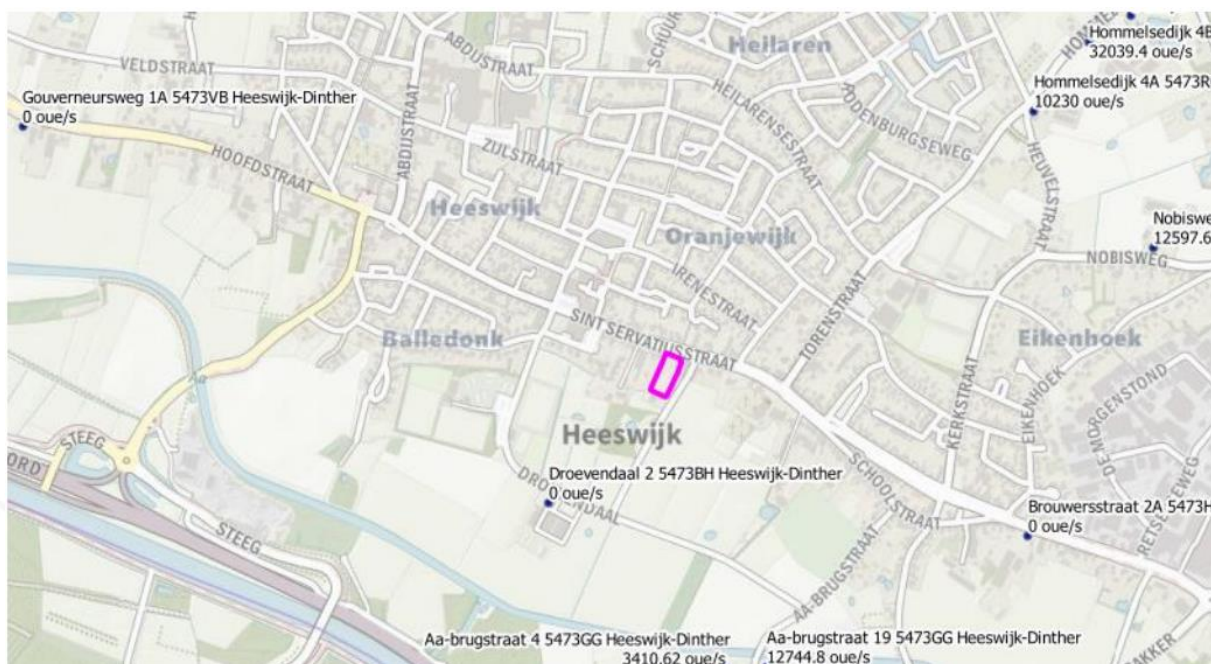
* deze waarden gelden alleen voor concentratiegebieden, voor niet-concentratiegebieden bestaan andere waarden. Dit gedeelte van de gemeente Bernheze ligt in een concentratiegebied.

De Wgv biedt gemeenten de mogelijkheid de standaardnormen en afstanden aan te passen middels een gemeentelijke verordening.

De Wgv biedt gemeenten de mogelijkheid de standaardnormen en afstanden aan te passen middels een gemeentelijke verordening. De gemeente Bernheze heeft geen geurverordening. Daarom gelden bovenstaande standaard geurnormen.

Doorwerking plan(locatie)

De veehouderijen in de omgeving van de planlocatie en de totale geuremissies zijn weergegeven op de afbeelding hierna. Op die afbeelding zijn ook de afstandscontouren en de emissiepunten en toetsingspunten voor de geurberekeningen aangegeven.



Afstanden

De afstand tussen de planlocatie en het dichtstbij gelegen bouwvlak van een veehouderij bedraagt 313 meter (Droevendaal 2). Er wordt voldaan aan de afstandseis van 50 meter.

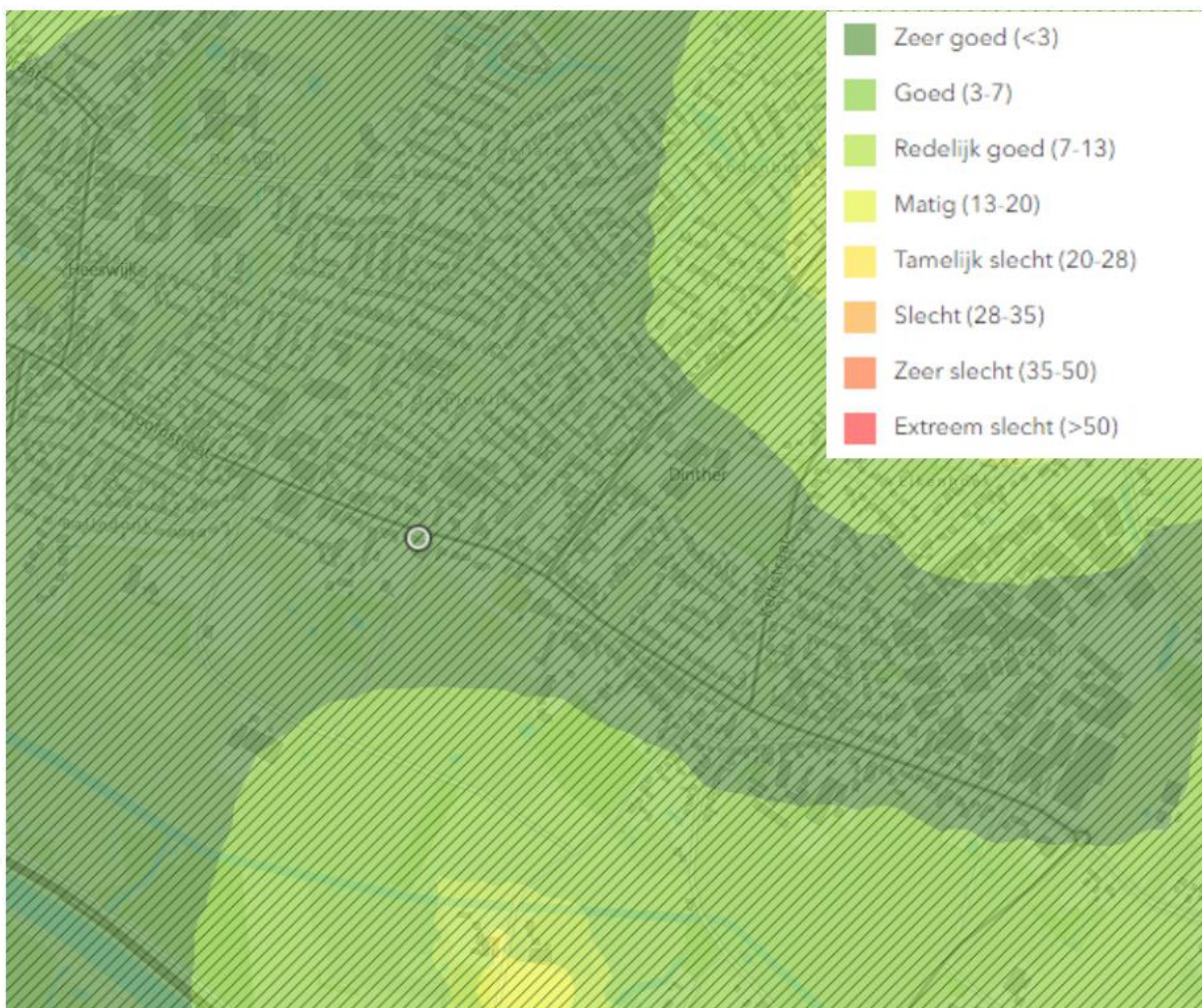


Voorgrondbelasting

De maatgevende veehouderij is die aan de Aa-Brugstraat 4. Deze ligt op een afstand van 605 meter. Aangezien de achtergrondbelasting op minder dan drie ouE/m³ ligt, zal de voorgrondbelasting van een individuele veehouderij ook niet meer zijn dan drie ouE/m³.

Achtergrondbelasting

Voor de beoordeling van de achtergrondbelasting is gebruik gemaakt van de geurkaart van de ODZOB d.d. maart 2023, zie afbeelding hierna.



De achtergrondbelasting bedraagt minder dan drie ouE/m³. Hiermee kunnen we concluderen dat het woon- en leefklimaat 'Zeergoed' is bij de planlocatie en wordt voldaan aan de Beleidsregel ruimtelijke ontwikkelingen en geurhinder gemeente Bernheze 2013



Woon- en leefklimaat

In de Handreiking bij de voormalige Wet geurhinder en veehouderij is beschreven hoe kan worden bepaald hoeveel geurhinder kan worden verwacht in een gebied, gelet op de geurbelasting die daar is berekend. Op grond van de berekende geurbelastingen wordt met behulp van de tabellen A (achtergrondbelasting) en B (voorgroundbelasting) uit bijlage 6 van de Handreiking de te verwachten geurhinderpercentages bepaald. Het hoogste geurhinderpercentage (voorgroundbelasting of achtergrondbelasting) is maatgevend voor de geursituatie.

Deze percentages zijn bedoeld om een vertaalslag te maken tussen de waarden voor de geurbelasting en de milieukwaliteit. De percentages zijn afkomstig uit het 'Geuronderzoek stallen intensieve veehouderij' (PRA Odournet, 2001). De geursituatie wordt beschreven in termen van milieukwaliteit, onderverdeeld in acht categorieën van 'zeer goed' tot 'extreem slecht'. Deze termen zijn afkomstig uit de 'GGD-richtlijn geurhinder (oktober 2002)'. Dit is beschreven in bijlage 7 van de Handreiking. Een overzicht van de geurbelasting in relatie tot de geurhinderpercentages en de milieukwaliteit is te zien in navolgende tabel.

Milieukwaliteit	Geurgehinderden	Voorgroundbelasting*	Achtergrondbelasting*
Zeer goed	0 – 5 %	0 – 1,5 ou _E /m ³	0 - 3 ou _E /m ³
Goed	5 – 10 %	1,5 – 3,7 ou _E /m ³	3 - 8 ou _E /m ³
Redelijk goed	10 – 15 %	3,7 - 6,5 ou _E /m ³	8 – 13 ou _E /m ³
Matig	15 – 20 %	6,5 – 10 ou _E /m ³	13 – 20 ou _E /m ³
Tamelijk slecht	20 – 25 %	10 – 14 ou _E /m ³	20 – 28 ou _E /m ³
Slecht	25 – 30 %	14 – 19 ou _E /m ³	28 – 38 ou _E /m ³
Zeer slecht	30 – 35 %	19 – 25 ou _E /m ³	38 – 50 ou _E /m ³
Extreem slecht	35 – 40 %	25 – 32 ou _E /m ³	50 – 65 ou _E /m ³

** deze waarden gelden alleen voor concentratiegebieden, voor niet-concentratiegebieden bestaan andere waarden. De gemeente Bernheze ligt niet in een concentratiegebied.*

Als vuistregel geldt dat de voorgroundbelasting maatgevend is voor het woon- en leefklimaat wanneer deze meer dan de helft bedraagt van de achtergrondbelasting. Dat is hier niet het geval waardoor we kijken naar de achtergrondbelasting als maatgevend. Deze achtergrondbelasting is volgens de OBZOB minder dan drie ou_E/m³, wat wordt gekwalificeerd als "Zeet goed"

Conclusie

Vanuit het aspect geurhinder zijn er geen belemmeringen voor onderhavig planvoornemen.



5.8 Geluid

Toetsingskader

Bij de realisatie van geluidgevoelige bestemmingen, zoals woningen, in de nabijheid van wegen dient in het omgevingsplan aandacht besteed te worden aan de akoestische omstandigheden. De gevels van de woningen ondervinden namelijk een geluidbelasting ten gevolge van diverse geluidbronnen in de omgeving.

Veel functies in de fysieke leefomgeving hebben te maken met geluid. De regels over geluid gaan over het beheersen van geluid door wegen, spoorwegen en industrieterreinen en de bescherming van geluidgevoelige gebouwen en andere gebouwen en plekken.

In de bruidsschat is het onderdeel geluid geregeld in paragraaf 22.3.4. Daarin staan regels over geluid door een activiteit op of in een geluidgevoelig gebouw die op een locatie is toegelaten op grond van een omgevingsplan of een omgevingsvergunning voor een omgevingsplanactiviteit. In de Bruidsschat zijn waarden bepaald (zie artikel 22.57 Bruidsschat waar waarden gelden).

Daarbij is onderscheid gemaakt in geluid door de volgende activiteiten:

- Activiteiten anders dan door windturbines en windparken en civiele buitenschietsbanen, militaire buitenschietsbanen en militaire springterreinen (par. 22.3.4.2 BS);
- Geluid door windturbines en windparken (par. 22.3.4.3 BS);
- Geluid door civiele buitenschietsbanen, militaire buitenschietsbanen en militaire springterreinen (par. 22.3.4.4 BS).

De instructieregels uit afdeling 3.5 (Bkl) zijn van toepassing op de beheersing van geluid door een weg, spoorweg of industrieterrein (artikel 3.18 lid 1 Bkl). De wetgever maakt onderscheid tussen geluidbronnen met een geluidproductieplafond als omgevingswaarde (gpp) en bronnen met een basisgeluidemissie (bge). Geluid afkomstig van wegen, spoorwegen en industrieterreinen heeft invloed op de omgeving. Het bevoegd gezag beoordeelt geluid van deze bronnen bij geluidgevoelige gebouwen (artikel 3.20 Bkl).

Doorwerking plan(locatie)

Wegverkeerslawaaai

Om de realisatie van de nieuwe woningen mogelijk te maken is een akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaai nodig. Derhalve is door De Roever Omgevingsadvies een onderzoek uitgevoerd, welke als bijlage 8 aan deze onderbouwing is toegevoegd. De eindconclusie van het onderzoek is hierna opgenomen.



In dit onderzoek is de geluidbelasting vanwege het wegverkeerslawaai op de gewenste woningen aan de Sint Servatiusstraat 11-15 in Heeswijk-Dinther berekend.

Toetsing standaardwaarden en grenswaarden

De berekende geluidbelasting van gemeentelijke wegen bedraagt maximaal 57 dB. Hiermee worden de standaardwaarde van 53 dB en de grenswaarde van 70 dB niet overschreden. Maatregelen hoeven niet nader onderzocht te worden.

Gevelwering en woon- en leefklimaat

Benodigde gevelwering

De gecumuleerde geluidbelasting bedraagt ten 57 dB ter plaatse van noordgevel van de meest noordwestelijke woning. De vereiste karakteristieke geluidwering $G_{a,k}$ bedraagt dan maximaal $57 - 33 = 24$ dB. Het bevoegd gezag zal bepalen of er nader onderzoek gedaan moet worden naar de geluidwering van de gevels.

Woon- en leefklimaat

De milieukwaliteit wordt geclassificeerd als 'Matig' tot 'Zeer Goed'. Het woon- en verblijfsklimaat ter plaatse van de beoogde woningen wordt als acceptabel aangemerkt. Op basis van de toelichting in paragraaf 3.4.1 en 3.4.2 kan gesteld worden dat de cumulatieve geluidbelasting een aanvaardbaar woon- en verblijfsklimaat niet in de weg staat.

Aanvullend is door De Roever Omgevingsadvies een onderzoek geluidwering gevels uitgevoerd, welke als bijlage 8.1 aan deze onderbouwing is toegevoegd. In dit onderzoek zijn voor het beoogde plan de minimaal benodigde materialen en voorzieningen bepaald waarmee de vereiste karakteristieke geluidwering ($G_{a,k}$) wordt bereikt. De totaalresultaten zijn weergegeven in bijlage I. Wanneer gebruik gemaakt wordt van materialen met een geluidwering van op zijn minst de geluidwering zoals opgesomd in paragraaf 3.1 van het onderzoek wordt bij de gevels van de te realiseren verblijfsfunctie de vereiste karakteristieke geluidwering ($G_{a,k}$) bereikt.

Industrielawaai

In paragraaf 5.10 is beoordeeld dat geluidgevoelige functies binnen de planlocatie niet binnen de richtafstand voor het aspect geluid liggen. Het aspect Industrielawaai vormt geen belemmering voor het plan.

Railverkeerslawaai

De planlocatie ligt niet binnen de geluidzone van een spoorlijn. Er is sprake van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. Het aspect railverkeerslawaai vormt geen belemmering voor het plan.



Vliegverkeerslawaaï

De planlocatie ligt niet binnen een Ke-contour van een vliegveld. Er is sprake van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. Het aspect vliegverkeerslawaaï vormt geen belemmering voor het plan.

Conclusie

Vanuit het aspect geluid zijn er geen belemmeringen voor het plan.

5.9 Luchtkwaliteit

Toetsingskader

Hoewel de luchtkwaliteit de afgelopen decennia in Nederland is verbeterd, voldoet ze nog steeds niet overal aan de normen. Met name fijn stof en stikstofdioxiden leveren problemen op.

Het doel van het luchtkwaliteitsonderzoek is het geven van inzicht in de gevolgen van een plan voor de luchtkwaliteit om een goede luchtkwaliteit te kunnen garanderen. Daarom moet luchtkwaliteit al in een vroeg stadium van de planvorming worden meegewogen. Gegevens over de luchtkwaliteit worden verzameld om vervolgens te kunnen bepalen of er voor het doorgaan van het project al dan niet aanvullende maatregelen nodig zijn. In de praktijk zullen met name fijn stof en stikstofdioxiden moeten worden onderzocht. Daarnaast kan een goede ruimtelijke ordening met zich brengen dat een afweging wordt gemaakt rondom de aanvaardbaarheid van een project op een bepaalde locatie.

De overheid toetst en monitort de luchtkwaliteit vooral in de zogenoemde aandachtsgebieden. Aandachtsgebieden zijn locaties met hogere concentraties stikstofdioxide (NO₂) of fijnstof (PM₁₀). Soms wordt hier een rijksomgevingswaarde overschreden. Of de achtergrondconcentratie is zo hoog, dat bij toevoeging van een nieuw project alsnog een rijksomgevingswaarde overschreden kan worden. De vergunningverlener beoordeelt een aanvraag op het effect op de luchtkwaliteit in de leefomgeving. In een aandachtsgebied moet de overheid de omgevingswaarden in acht nemen. Dit geldt voor de besluiten, als deze zorgen voor een verhoging van de concentraties binnen een aandachtsgebied. Als de gemeente activiteiten toelaat, die leiden tot gebruik van wegen, vaarwegen of spoorwegen (verkeersaantrekkende werking) of waarvoor luchtregels staan in het Besluit activiteiten leefomgeving (Bal) moet worden voldaan aan de omgevingswaarden. Dit volgt uit artikel 5.51 van het Bkl.

Aantonen luchtkwaliteit op basis van onderzoek, NIBM. Het CIMLK is in opdracht van IenW in beheer bij het Rijksinstituut voor Volksgezondheid en Milieu (RIVM). De structuur en

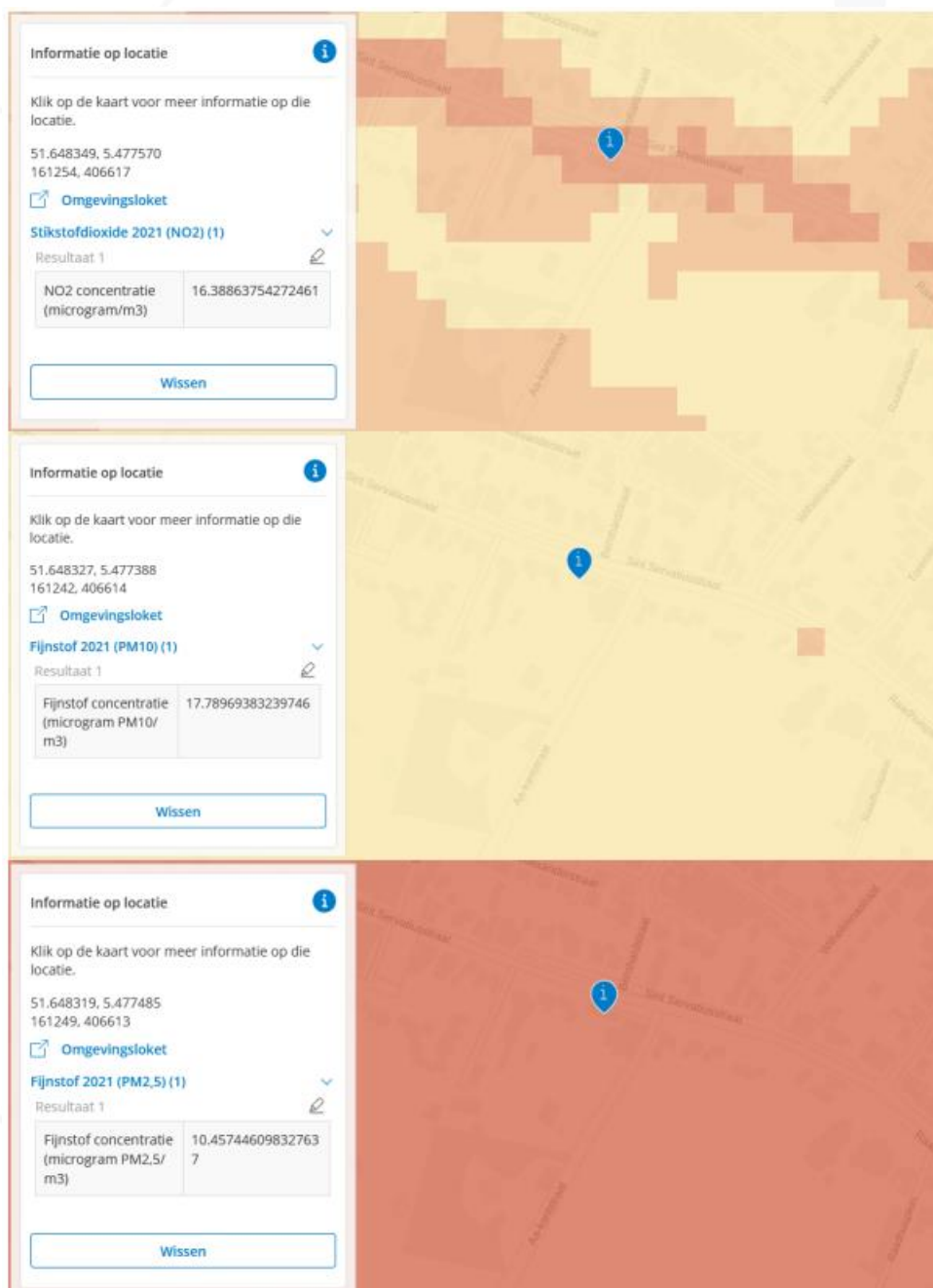


betekenis van gegevens in het CIMLK is vastgelegd in een Informatiemodel Monitoring Luchtkwaliteit.

Doorwerking plan(locatie)

Uit de uitsnede van de Atlas Leefomgeving op de afbeelding hierna blijkt dat de luchtkwaliteit ter plaatse van het plan aanvaardbaar is, er wordt ruimschoots voldaan aan de grenswaarden. Het project valt onder de kwantitatieve grenzen van de Regeling NIBM. Het bestemmen van minder dan 1.500 woningen per ontsluitingsweg is niet in betekenende mate van invloed op de luchtkwaliteit. Het aspect luchtkwaliteit vormt geen belemmering voor het plan.





Conclusie

Vanuit het oogpunt van luchtkwaliteit zijn er geen belemmeringen voor het (bouw)plan.

5.10 Omgevingsveiligheid



Toetsingskader

Omgevingsveiligheid beschrijft de risico's die ontstaan als gevolg van opslag, productie, gebruik en vervoer van gevaarlijke stoffen en windturbines. Voor omgevingsveiligheid zijn regels opgenomen in paragraaf 5.1.2 van het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl van het Bkl). De paragrafen 5.1.2.2 tot en met 5.1.2.6 van het Bkl gaan over het toelaten van beperkt kwetsbare, kwetsbare en zeer kwetsbare gebouwen en beperkt kwetsbare en kwetsbare locaties in verband met het externe veiligheidsrisico van een activiteit die op een locatie is toegelaten op grond van een omgevingsplan of een omgevingsvergunning voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit.

Plaatsgebonden risico

Grenswaarden en standaardwaarden voor het Plaatsgebonden Risico (PR) ten aanzien van (zeer) (beperkt) kwetsbare gebouwen en (beperkt) kwetsbare locaties zijn opgenomen in artikel 5.6 tot en met artikel 5.11a van het Bkl. Grenswaarden voor kwetsbare en zeer kwetsbare gebouwen en kwetsbare locaties (art. 5.7 lid 1 Bkl) worden in een Omgevingsplan in acht genomen. Met standaardwaarden voor beperkt kwetsbare gebouwen en locaties wordt in een omgevingsplan rekening gehouden (art. 5.11 Bkl). Voor het plaatsgebonden risico gelden, afhankelijk van de activiteit, vastgestelde afstanden of te berekenen afstanden (bijlage VII Bkl).

Groepsrisico

Bij groepsrisico is sprake van 'aandachtsgebieden'. Risicovolle activiteiten hebben van rechtswege aandachtsgebieden (art. 5.12 Bkl). Het opnemen van aandachtsgebieden in een omgevingsplan is niet verplicht.

Aandachtsgebieden zijn gebieden rond activiteiten met gevaarlijke stoffen die zichtbaar maken waar mensen binnenshuis, zonder aanvullende maatregelen onvoldoende beschermd zijn tegen de gevolgen van ongevallen met gevaarlijke stoffen (RIVM a, z.d.). Aandachtsgebieden zijn er voor brand, explosie en gifwolk. Afhankelijk van het type activiteit met gevaarlijke stoffen, zijn er voor het aandachtsgebied in de regelgeving vaste afstanden vastgesteld of zijn deze afstanden rekenkundig te bepalen (bijlage VII Bkl). Aandachtsgebieden worden zichtbaar gemaakt in het Register externe veiligheidsrisico's (REV).

Binnen een aandachtsgebied kan sprake zijn van een voorschriftengebied. Een gemeente kan in het Omgevingsplan afzien van aanwijzing van een brand- of explosievoorschriftengebied of een kleiner brand- of explosievoorschriftengebied aanwijzen (art. 5.14 Bkl). Als het initiatief ligt in een voorschriftengebied, dan gelden voor nieuwbouw



aanvullende bouweisen uit het Besluit bouwwerken leefomgeving (art. 4.90 tot en met 4.96 Bbl. Voor zeer kwetsbare gebouwen, zoals scholen, kinderdagopvang, en verzorgingstehuizen, geldt altijd een voorschriftengebied, en gelden dus aanvullende bouweisen bij nieuwbouw (art. 5.14 Bkl).

Los van een eventueel voorschriftengebied kan een gemeente aanvullende eisen stellen, bijvoorbeeld aan vluchtroutes en de bereikbaarheid van het gebied door hulpdiensten. Dergelijke eisen worden dan opgenomen in de omgevingsvergunning.

Een berekening van het groepsrisico is onder de Omgevingswet optioneel; het is niet meer verplicht om het groepsrisico te bepalen, maar een gemeente mag hier nog wel om vragen (via een voorschrift) om de toelaatbaarheid van de situatie te beoordelen.

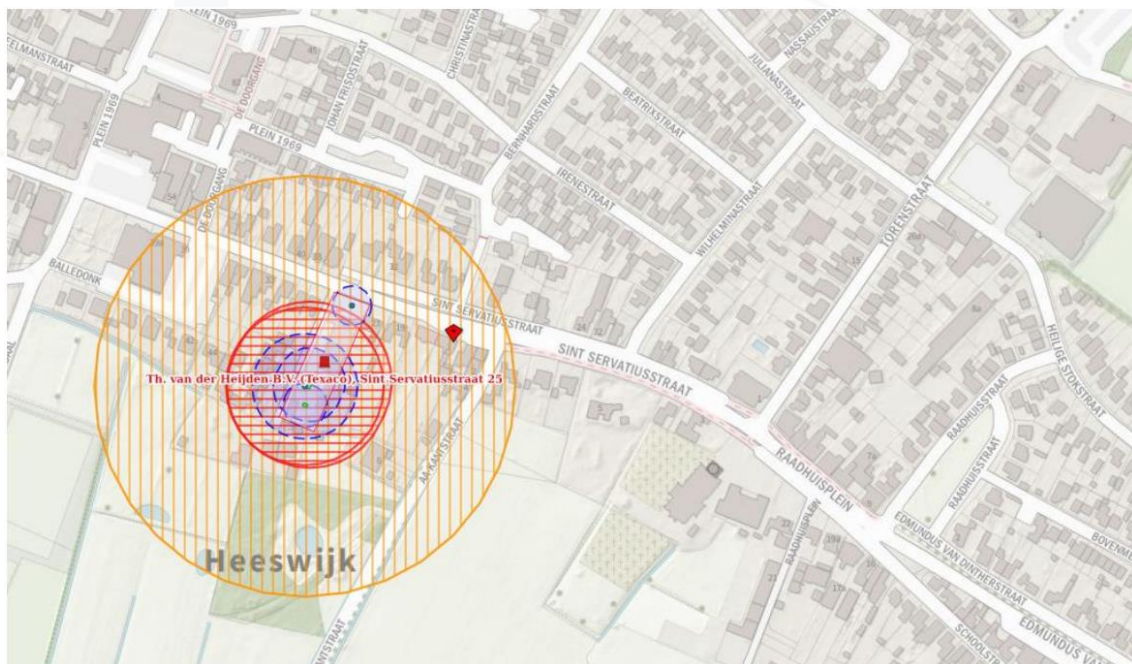
Naast bovengenoemde regels over veelvoorkomende situaties zijn voor een aantal specifieke situaties nog de volgende delen van het Bkl van belang:

- Beperkingen in het belemmeringengebied (voormalige belemmeringenstrook in de huidige regelgeving) van buisleidingen: par. 5.1.2.3 Bkl;
- Veiligheid rond opslaan, herverpakken en bewerken van vuurwerk en pyrotechnische artikelen voor theatergebruik: par 5.1.2.4 Bkl;
- Veiligheid rond het bewerken en opslaan van ontplofbare stoffen voor civiel gebruik en op militaire objecten (par. 5.1.2.5 Bkl);
- Veiligheid rond luchthavens (par. 5.1.2.6 Bkl).

Doorwerking plan(locatie)

Op basis van gegevens van de Signaleringskaart EV zijn de risicobronnen geïnventariseerd. De risicobronnen en invloedsgebieden zijn weergegeven op navolgende afbeelding.





Inrichtingen

In de omgeving van de planlocatie ligt een inrichting die relevant is voor de Externe Veiligheid. De planlocatie ligt in het explosieaandachtsgebied van de inrichting, een LPG tankstation.

Transportroutes

In de omgeving van de planlocatie liggen geen wegen, spoorwegen of waterwegen die relevant zijn ten aanzien van het vervoer van gevaarlijke stoffen.

Buisleidingen

In de omgeving van de planlocatie liggen geen buisleidingen die relevant zijn ten aanzien van het vervoer van gevaarlijke stoffen.

Conclusie

Vanuit het oogpunt van bedrijvigheid in de omgeving en externe veiligheid zijn er geen belemmeringen voor het (bouw)plan.

5.11 Verkeer en parkeren

De gemeente Bernheze streeft naar een goede ontsluiting en ook naar een goede parkeerbalans op nieuw te ontwikkelen percelen. Voor de planlocatie betekent dit dat de



ontsluiting van het terrein afdoende moet zijn en dat er voldoende parkeergelegenheid op eigen terrein aanwezig is.

Onderhavige planvoornemen heeft slechts een minimale toename van verkeersbewegingen tot gevolg. De ontsluiting van gemotoriseerd verkeer vindt plaats op de Aa-Kantstraat via een gelijkwaardig kruispuntplateau. De doorsteek langzaam verkeer richting Sint Servatiusstraat is niet geschikt voor gemotoriseerd verkeer.

Op eigen terrein worden 27 parkeerplekken gerealiseerd. Hiermee wordt voldaan aan de gestelde normen:

- Sociaal 6 x 1.3= **7.8**
- Koop huis tussen/hoek 12x1.6= **19.2**

B1 PARKEERNORMEN GEMEENTE BERNHEZE

Wonen*				
	eenheid	Zone 'Centrum'	Zone 'Rest bebouwde kom'	Zone 'Buitengebied'
Koop, huis, vrijstaand	per woning	1,8	1,9	2,0
Koop, huis, twee onder een kap	per woning	1,7	1,8	1,8
Koop, huis, tussen/hoek	per woning	1,5	1,6	1,6
Koop, appartement, groot (> 75 m² GO)	per woning	1,6	1,7	1,7
Koop, appartement, midden (50 tot 75 m² GO)	per woning	1,4	1,5	1,5
Koop, appartement, goedkoop (< 50 m² GO)	per woning	1,3	1,3	1,3
Huur, huis, vrije sector	per woning	1,5	1,6	1,6
Huur, huis, sociale huur	per woning	1,3	1,3	1,3
Huur, appartement, duur (> 75 m² GO)	per woning	1,4	1,5	1,5
Huur, appartement, midden/goedkoop (< 75 m² GO)	per woning	1,1	1,1	1,1
Huur, appartement, sociale huur	per woning	1,1	1,1	1,1
Kamerverhuur, zelfstandig (niet-studenten)	per eenheid	0,6	0,6	0,6
Kleine eenpersoonswoning (tiny house; meestal grondgebonden)	per eenheid	0,6	0,6	0,6
Kamerverhuur, studenten, niet zelfstandig	per kamer	0,3	0,3	0,3
Aanleunwoning, serviceflat (zelfstandige woning met beperkte zorgvoorzieningen)	per woning	1,1	1,1	1,1

* Inclusief aandeel bezoekersparkeren. Het aandeel bezoekersparkeren bedraagt 0,3 parkeerplaats per woning, met uitzondering van de woningtypes 'Huur, huis, sociale huur', 'Huur, appartement, sociale huur', 'Kamerverhuur nietzelfstandig', 'Kamerverhuur zelfstandig/ Kleine eenpersoonswoning' (bezoekersaandeel 0,2 per woning).

Het aspect verkeer en parkeren vormt daarmee geen enkele belemmering voor het planvoornemen.



5.12 Volksgezondheid

Veehouderijen

Beschermen van de gezondheid en van het milieu (§5.1.4 Bkl). Hoe speelt het plan in op gezondheidsvragen

De Handreiking veehouderij en volksgezondheid 2.0 (versie 30 april 2018) bevat een praktisch stappenplan om te beoordelen of er sprake is van een verhoogd gezondheidsrisico en of nadere advisering vanuit de GGD wenselijk is. De stappen kunnen stuk voor stuk worden doorlopen om na te gaan of er knelpunten worden gevonden.

Stap 1 Endotoxine

Op basis van het endotoxine toetsingskader 1.0 kunnen voor de diercategorieën vleeskuikens, leghennen en varkens de aan te houden afstanden worden bepaald op basis van de totale jaarlijkse fijnstofemissie. Door deze afstanden aan te houden wordt een te hoge blootstelling aan endotoxine voorkomen.

Er ligt een veehouderij met varkens en vleeskuikens binnen een straal van 600 meter; aan de Aa-brugstraat 4. Deze veehouderij ligt op een afstand van 593 meter en heeft een jaarlijkse emissie van 149,8 kilogram. Met bovenstaande formule moet de afstand tot de veehouderij minstens 76 meter zijn. Stap 1 vormt daarom geen knelpunt.

Stap 2 Emissies

Het plan leidt niet tot een relevante toename van geur-, ammoniak- en fijnstofemissies. Plangebieden met woningbouw tot 1.500 woningen per ontsluitingsweg zijn conform de Regeling niet in betekenende mate (NIBM) niet van invloed op de luchtkwaliteit (fijn stof in dit geval). Daarnaast blijkt uit de kaarten bij de NSL-monitoringstool dat de luchtkwaliteit ter plaatse van de planlocatie aanvaardbaar is. Stap 2 vormt geen knelpunt.

Stap 3a Geur, toetsen aan aanvaardbaar woon-/leefklimaat a.d.h.v. wettelijk kader

De ontwikkeling vindt niet plaats in een gebied met een overbelaste geursituatie.

Stap 3b Geur, toetsen aan aanvaardbaar woon-/leefklimaat

Er is sprake van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat als gevolg van de geursituatie in het gebied.

Stap 4 Meerdere diersoorten

In de directe omgeving van de planlocatie liggen geen veehouderijen met verschillende diersoorten op korte onderlinge afstand van elkaar en op korte afstand van de planlocatie.



Stap 4 vormt geen knelpunt.

Stap 5 Afstanden

Onderzocht moet worden of:

- a. geitenhouderijen binnen 2 km van geurgevoelige objecten zijn gelegen;
- b. pluimveebedrijven binnen 1 km van geurgevoelige objecten zijn gelegen;
- c. overige veehouderijen binnen 250 m van geurgevoelige objecten in een bebouwde kom zijn gelegen.

Er zit een geitenhouderij binnen twee kilometer van de planlocatie. Deze geitenhouderij is gelegen aan de Meerstraat 29 en zit op een afstand van 1.3 kilometer. Het bevoegd gezag beoordeelt of sprake is van een aanvaardbare gezondheidssituatie.

Tevens ligt er een pluimveebedrijf binnen de richtafstand van 1 kilometer. Dit pluimveebedrijf is gelegen aan de Aa-brugstraat 4 en ligt op een afstand van 605 meter. Uit het onderzoek Veehouderij en Gezondheid Omwonenden (VGO), onderzoeksprogramma VGO-III (looptijd 2017-2024) bleek dat in de jaren 2009-2013 sprake was van een verhoogd voorkomen van longontstekingen onder omwonenden die binnen een straal van 1 kilometer van een pluimveehouderij woonden. In de jaren daaropvolgend (2014-2016) werd dat verband niet meer gevonden. Elke drie jaar worden in het kader van het onderzoeksprogramma VGO-III de onderzoeksresultaten geactualiseerd. Voor de periode 2017 – 2019 geldt dat bovenstaand verband opnieuw werd gevonden voor een afstand van 500 meter. Tot het moment dat de herziene versie van de Handreiking Veehouderij en Volksgezondheid wordt uitgegeven op basis van de meest recente onderzoeksresultaten, heeft de ODBN in overleg met de GGD besloten om een advies van de GGD te blijven vragen binnen een afstand van 500 meter van een pluimveehouderij. Binnen 500 meter van de planlocatie ligt geen pluimveehouderij.

Er is geen veehouderij gelegen binnen de richtafstand van 250 meter.

Stap 6 Mestbewerking

Er is in de nabijheid geen mestbewerking of verwerking.

Stap 7 Ongerustheid over de volksgezondheid

In stap 7 van het stappenplan uit de Handreiking veehouderij en volksgezondheid 2.0 wordt ingegaan op ongerustheid bij omwonenden. Aangezien dit niet publiekelijk is, kunnen wij dit niet controleren. Het bevoegd gezag dient dit te controleren.



Spuitzones gewasbescherming

Binnen 50 meter van de beoogde nieuwe woningen liggen geen gronden (akkerbouw en fruitteelt) waar (mogelijk) gewasbeschermingsmiddelen worden gebruikt. Het aspect spuitzones vormt geen belemmering voor het plan.

Hoogspanningsleidingen

In de omgeving van de planlocatie bevinden zich geen hoogspanningsleidingen. Het aspect hoogspanningsleidingen vormt geen belemmering voor het plan



6. MAATSCHAPPELIJKE UITVOERBAARHEID

6.1 Participatie omgeving

De initiatiefnemer is met de omwonenden in dialoog gegaan over het planvoornemen. In de notitie, die als bijlage 9 aan deze onderbouwing is toegevoegd, wordt uiteengezet op welke wijze de dialoog heeft plaatsgevonden. In de huidige richtlijnen van de gemeente bij het indienen van een ruimtelijke ontwikkeling behoort het tijdig voeren van een gesprek met de belangrijkste bureaus, waarvan een kort verslag is opgemaakt. Conclusie is dat de omgeving het plan kritisch volgt, maar er heerst op voorhand geen negatieve grondhouding ten aanzien van het plan.



7. JURIDISCHE PLANOPZET

De initiatiefnemer heeft met onderhavige rapportage een 'ruimtelijke onderbouwing' aangeleverd, waaruit is gebleken dat het voorgenomen plan geen negatieve ruimtelijk-fysieke, logistieke en milieu-hygiënische gevolgen heeft voor het planlocatie en de directe omgeving ervan.

Met deze ruimtelijke onderbouwing is derhalve een planologische en juridische basis gelegd om het plan te kunnen realiseren.



8. FINANCIËLE HAALBAARHEID

8.1 Kostenverhaal

Daar waar nodig zal op basis van artikel 13.18 het publiekrechtelijke kostenverhaal worden verrekend door middel van een kostenverhaalsbeschikking (artikel 13.18 Ow).

Tevens worden voor het in behandeling nemen van en de procesbegeleiding kosten gerekend. Deze worden verrekend via de leges.

Exploitatie

Behoudens kosten voor ambtelijke voorbereiding en begeleiding zijn er voor de uitvoerbaarheid van de voorgestane ontwikkeling geen andere kosten voor de gemeente in de exploitatiesfeer. De ontwikkeling bevindt zich op eigen terrein van de initiatiefnemer en komt buiten de directe invloedssfeer van de gemeente tot stand. Alle kosten verbonden aan de realisatie van het plan komen voor rekening van de initiatiefnemer. De initiatiefnemer en de gemeente hebben afspraken gemaakt over kostenverhaal en locatie-eisen welke middels anterieure overeenkomst juridisch zijn vastgelegd.

Planschade

Om de economische uitvoerbaarheid te waarborgen, dient inzicht te worden verkregen of in onderhavige situatie sprake is van planschade. Eventuele tegemoetkomingen in de planschade die uit de planmaatregel voortvloeien, zijn voor rekening van de initiatiefnemer.



9. CONCLUSIE

In deze ruimtelijke onderbouwing is nadrukkelijk gemotiveerd dat het onderliggende plan zich verhoudt, zowel in negatieve als positieve zin, tot de aanwezige functies en waarden in de planlocatie en de directe omgeving ervan. Naast het ruimtelijk-planologische beleid, de stedenbouwkundige toets zijn alle aspecten ten aanzien van fysieke milieu en leeromgeving onderzocht.

Aan de volgende algemene voorwaarden is voldaan:

- het motiveren van de afwijking van de geldende bestemming middels het opstellen van onderliggende ruimtelijke onderbouwing;
- het met een ruimtelijke onderbouwing aantonen van de ruimtelijk-fysieke, logistieke en milieu-hygiënische aanvaardbaarheid.

