

RUIMTELIJKE ONDERBOUWING BIJ PROJECTBESLUIT 'T DORP 1, HEESCH

GEMEENTE BERNHEZE



Gemeente Bernheze

**Ruimtelijke onderbouwing bij projectbesluit
't Dorp 1, Heesch**

projectgegevens:
ROB03-KRP00001-01B
RAO02-KRP00001-01B

Identificatienummer:
NL.IMRO.1721.bonaparte-PBow

Rosmalen, 11 mei 2010

INHOUDSOPGAVE

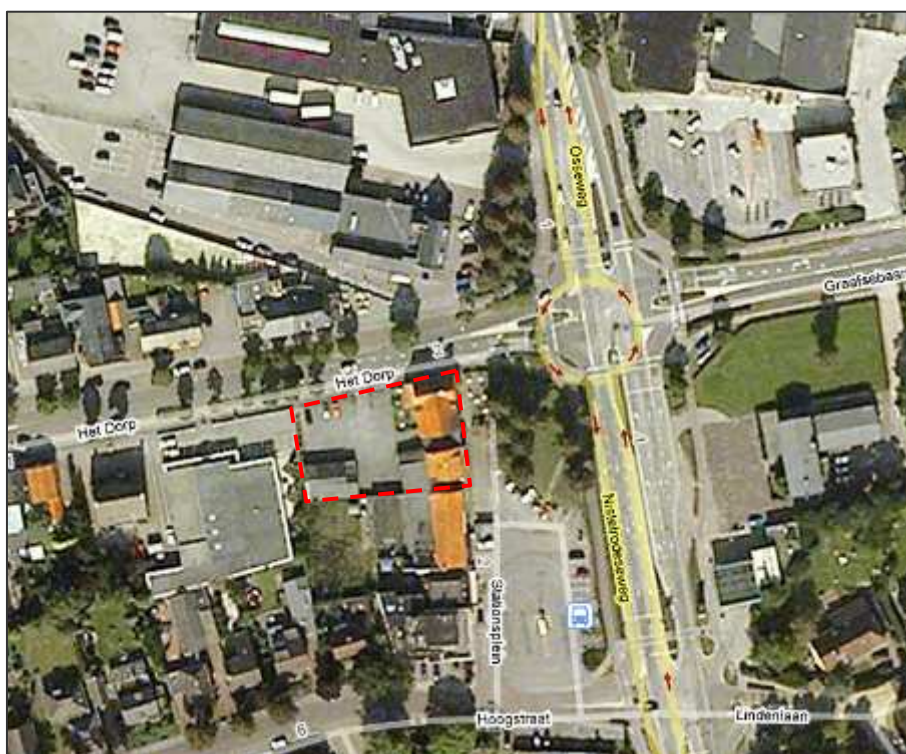
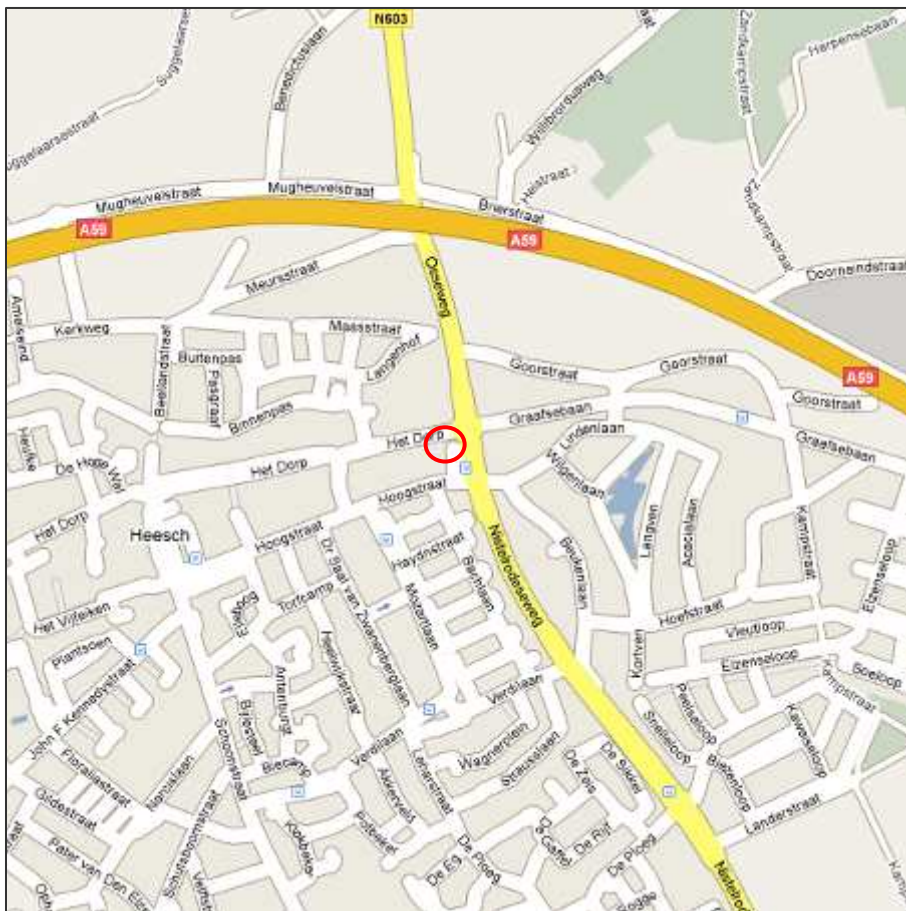
1	INLEIDING	1
1.1	Algemeen	1
1.2	Ligging plangebied	1
1.3	Leeswijzer	2
2	GEBIEDS- EN PROJECTPROFIEL	3
2.1	Gebiedsprofiel	3
2.2	Projectprofiel	9
3	BELEIDSASPECTEN	13
3.1	Provinciaal beleid	13
3.2	Gemeentelijk beleid	15
4	PLANOLOGISCHE ASPECTEN	21
4.1	Bodem	21
4.2	Water	22
4.3	Geluid	23
4.4	Externe veiligheid	25
4.5	Luchtkwaliteit	26
4.6	Hinderlijke bedrijvigheid	28
4.7	Kabels en leidingen	31
4.8	Natuur	31
4.9	Archeologie	31
5	FINANCIËLE HAALBAARHEID	33
6	PROCEDURE	35
7	MOTIVERING PROJECT	37

Bijlage:

- Rapport akoestisch onderzoek, Croonen Adviseurs, december 2008

Separate bijlagen:

- Vooronderzoek bodem, RPS BCC
- Waterhuishoudkundig onderzoek, Geofox Lexmond
- Quickscan risicobeoordeling, Geofox Lexmond
- Quickscan luchtkwaliteit, Geofox Lexmond
- Akoestisch Rapport Horecalawaai, Ulehake Bouwfysica
- Archeologisch bureauonderzoek en Inventariserend veldonderzoek, Becker & Van de Graaf
- Programma Van Eisen Archeologische begeleiding, Becker & Van de Graaf
- Parkeerbalans



Straatnamen kaart en luchtfoto met aanduiding van het plangebied

1 INLEIDING

1.1 Algemeen

De locatie 't Dorp 1 te Heesch wordt herontwikkeld. Op de locatie zijn momenteel een café-restaurant met bovenwoning en een bijgebouw dat in gebruik is als multifunctionele ruimte gevestigd. Alle bestaande opstallen zullen ten behoeve van de voorgestane ontwikkeling worden gesloopt. In het kader van de planontwikkeling wordt een gebouw met horeca en commerciële ruimten op de begane grond gebouwd met 17 appartementen op de drie verdiepingen. Tevens wordt een ondergrondse parkeerkelder met 43 parkeerplaatsen gerealiseerd.

Het plangebied valt binnen het plangebied van het bestemmingsplan 'Centrum Heesch', waarin een ruimtelijke en functionele visie op het centrumgebied van Heesch is vertaald in een juridisch-planologisch kader. Dit bestemmingsplan is op 8 februari 2007 vastgesteld door de gemeenteraad en, behoudens enkele bepalingen, op 2 oktober 2007 goedgekeurd door Gedeputeerde Staten van Noord-Brabant. De Raad van State heeft echter op 15 april 2009 het goedkeuringsbesluit vernietigd, met name omdat niet is gebleken dat de juiste plankaart ter inzage heeft gelegen.

Voor het plangebied van voorliggende projectbesluit vigeert daarom het bestemmingsplan 'Centrum', dat op 30 september 1993 is vastgesteld door de gemeenteraad van de gemeente Heesch en op 2 mei 1994 is goedgekeurd door Gedeputeerde Staten. De voorgestelde ontwikkeling past niet binnen dit bestemmingsplan. De gemeente Bernheze is voornemens om een projectbesluit te nemen, conform artikel 3.10 lid 1 van de Wet ruimtelijke ordening. Voorliggende notitie betreft de ruimtelijke onderbouwing in het kader van het projectbesluit.

Het bestemmingsplan 'Centrum Heesch', waarvan het goedkeuringsbesluit is vernietigd, bevat een overkoepelende visie op het centrum van Heesch. Dit bestemmingsplan is tot stand gekomen vanwege de wens om samenhang in het gebied te creëren door bestaande gebreken aan te passen en nieuwe initiatieven op elkaar af te stemmen. Het bestemmingsplan 'Centrum Heesch' had als doel te kunnen dienen als een gericht beleids- en toetsingskader voor het hele centrumgebied van Heesch. Ondanks de vernietiging van het goedkeuringsbesluit blijft de ruimtelijke visie zoals verwoord in het bestemmingsplan 'Centrum Heesch' ongewijzigd. In voorliggend projectbesluit wordt daarom, vooruitlopend op het opnieuw in procedure brengen van het bestemmingsplan 'Centrum Heesch', verwezen naar de visie zoals die in dat bestemmingsplan is verwoord en wordt aangegeven hoe het initiatief zich verhoudt tot deze visie.

1.2 Ligging plangebied

De kern Heesch ligt in de gemeente Bernheze. De gemeente wordt omsloten door de gemeenten 's-Hertogenbosch, Oss, Sint-Michielsgestel, Uden, Veghel, Landerd, Schijndel en Maasdonk. De gemeente is in alle richtingen goed ontsloten op het landelijke snelwegennet (A50/A59).

Heesch is de grootste kern van de gemeente Bernheze en ligt in het noorden van de gemeente.

Het plangebied is gesitueerd op de hoek 't Dorp–Stationsplein, nabij de rotonde waar de wegen 't Dorp, Osseweg, Graafsebaan en Nistelrodeseweg samenkomen.

1.3 Leeswijzer

In hoofdstuk 2 worden de huidige en de gewenste toekomstige situatie geschetst. Hoofdstuk 3 bevat een samenvatting van het relevante beleid van provincie en gemeente. In hoofdstuk 4 wordt de toelaatbaarheid van het initiatief vanuit milieu- en omgevingsaspecten beoordeeld/onderbouwd. In hoofdstuk 5 wordt de financiële haalbaarheid van de voorgestane ontwikkeling behandeld. In hoofdstuk 6 volgt de te volgen procedure. De motivering van het project is opgenomen in hoofdstuk 7.

2 GEBIEDS- EN PROJECTPROFIEL

2.1 Gebiedsprofiel

2.1.1 Historische positionering

Heesch is ontstaan op de kruising van 't Dorp, de Graafsebaan en de Nistelrodeseweg, op de rand van de hoge zandgronden en het lage kleigebied in het westen (de Groes). Het onderhavig plangebied bevindt zich op deze kruising.

Oorspronkelijk bestond het dorp enkel uit de lintbebouwing aan de weg van 's-Hertogenbosch naar Grave ('t Dorp/Graafsebaan) en de bebouwing aan de zijwegen De Misse en de Nistelrodeseweg. De centrale weg door Heesch wordt nog steeds gevormd door de oost-west-georiënteerde verbindingssas 't Dorp/Graafsebaan. Ook is in de loop der jaren de noord-zuidverbinding tussen Oss en Nistelrode steeds belangrijker geworden. Door de barrièrevorming van de A59 ten noorden van het dorp is Heesch vooral aan de zuidkant van de oude verbindingssas 's-Hertogenbosch-Grave gegroeid.



Kaart Heesch anno 1900

2.1.2 Ruimtelijke en functionele analyse

Relatie tot het bestemmingsplan Heesch Centrum

De ontwikkelingslocatie behoort tot het plangebied van het bestemmingsplan 'Centrum Heesch'. In dit bestemmingsplan, dat nog niet vigeert omdat het goedkeuringsbesluit is vernietigd door de Raad van State, is voor het centrum van Heesch een ruimtelijke visie opgenomen. Deze visie zal niet wijzigen ten gevolge van de vernietiging van goedkeuring van het bestemmingsplan. De visie vormt het voornaamste toetsingskader voor de onderhavige ontwikkeling en wordt daarom hierna beschreven.

Het gebied dat beschouwd wordt als het centrum van Heesch is langgerekt en divers van karakter. Binnen dit centrum zijn meerdere clusters met winkels en/of openbare dienstverlening aanwezig. De onderlinge samenhang is zwak. Tussen de clusters bevinden zich woningen of bedrijvigheid. Op diverse locaties bestaat de behoefte bestaande bebouwing te vervangen door nieuwbouw. Ook de inrichting van de openbare ruimte voldoet soms niet meer aan de huidige visie op een verblijfsgebied.

Het bestemmingsplan 'Centrum Heesch' is tot stand gekomen vanwege de wens om samenhang in het gebied te creëren door bestaande gebreken aan te passen en nieuwe initiatieven op elkaar af te stemmen. Het bestemmingsplan heeft als doel te kunnen dienen als een gericht beleids- en toetsingskader voor het hele centrumgebied van Heesch.

In het gebiedsprofiel van onderhavig projectbesluit wordt gekeken hoe het onderhavig initiatief zich verhoudt tot de visie op het centrumgebied zoals geformuleerd in het bestemmingsplan 'Centrum Heesch' en niet zozeer naar hoe het initiatief ingepast wordt in de huidige situatie. Wanneer gesproken wordt over de visie, wordt de visie uit het bestemmingsplan 'Centrum Heesch' bedoeld.



Concentratie van horeca bij het Stationsplein



Grootschalige detailhandel nabij de kruising 't Dorp/Nistelrodeseweg



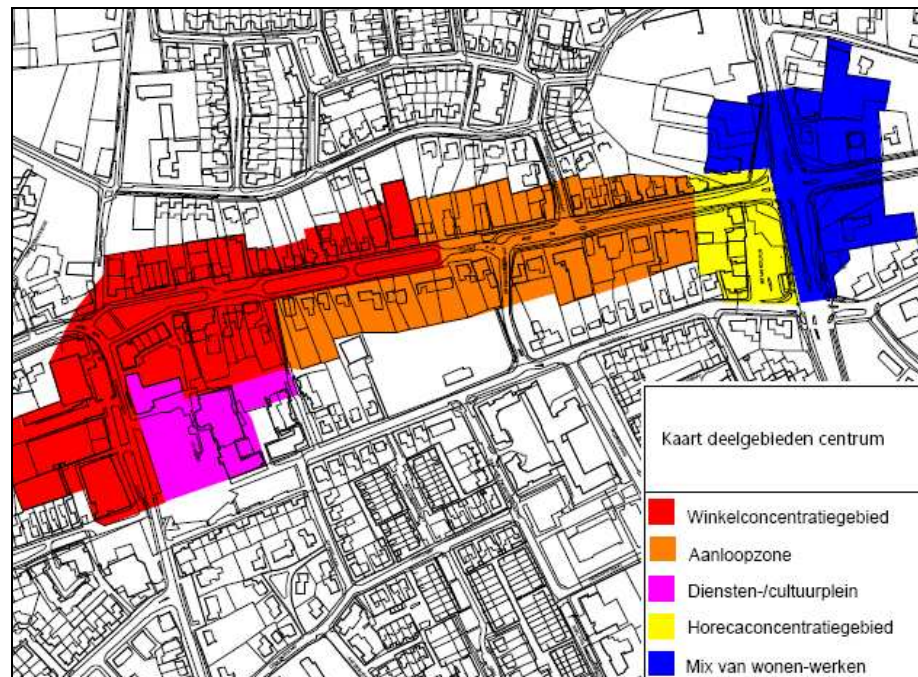
Impressie bebouwingsbeeld langs 't Dorp, de oude verbindingroute door Heesch

Analyse van het huidige centrumgebied

Het centrum van Heesch ligt decentraal, vrij noordelijk in de kern Heesch. De centrale as wordt gevormd door 't Dorp. Een belangrijke concentratie van voorzieningen bevindt zich aansluitend aan de Schoonstraat en De Misse.

In stedenbouwkundige zin zijn er samenhangende deelgebieden waar te nemen waarbij de inrichting van de openbare ruimte hierbij een belangrijke rol speelt. In het centrum zijn de volgende deelgebieden te onderscheiden:

- 1 Westelijke toegangsroute tot centrumgebied (winkelconcentratiegebied).
- 2 Schoonstraat-Misse (diensten-/cultuurplein).
- 3 Centrumgebied 't Dorp (aanloopzone).
- 4 't Dorp-oostzijde (horecaconcentratiegebied).
- 5 Stationsplein en omgeving (horecaconcentratiegebied).



Kaart deelgebieden centrum

De onderhavige ontwikkeling is gepland op de hoek 't Dorp–Stationsplein en maakt hierdoor onderdeel uit van de deelgebieden 4 en 5. Deze deelgebieden worden hierna toegelicht.

Deelgebied 4: 't Dorp-oostzijde

Vanaf de Grenadiersstraat tot het Stationsplein is de openbare ruimte ingericht net als aan de westzijde van het centrum: een rijbaan in het midden met aan beide zijde groenstroken, vrijliggende fietspaden en trottoirs. Omdat het totale profiel hier smaller is, hebben de groenstroken een marginale betekenis. Ten noorden van de Grenadiersstraat, op de hoek van de ontsluitingsweg van de noordelijk gelegen wijk Meurs en Maas, zijn enige jaren geleden winkels met erboven appartementen gebouwd. Ten oosten van deze weg staan aan de noordzijde enkele vrijstaande woningen.

De zuidzijde heeft een geheel andere verschijningsvorm. Hier bevinden zich grotere panden met winkels en dienstverlening. De woonfunctie komt slechts een enkele keer voor.

Deelgebied 5: Stationsplein en omgeving

Het Stationsplein en omgeving, aan de oostzijde van het plangebied, ligt feitelijk buiten het centrum. Alle randen maken momenteel een rommelige indruk. De sanitairzaak aan de noordwestzijde vormt hierop een uitzondering. Op het Stationsplein zelf zijn enkele horecavestigingen in het lagere marktsegment gevestigd. De bebouwing heeft een weinig uitnodigend karakter. Het plein is voor het grootste deel verhard, verblijfskwaliteit ontbreekt.

Ten noordoosten van het kruispunt staan enkele grootschalige bedrijfsgebouwen met (gedeeltelijk) volumineuze detailhandel. Ten zuiden hiervan, tussen Graafsebaan en Lindenlaan is een open ruimte met een voormalig horecapand en een benzinestation gelegen.

De kwaliteit van de buitenruimte bij het Stationsplein is van laag niveau. Deze ruimte heeft een overdaad aan verharding, wat een overblijfsel is van de functies uit het recente verleden. De Osseweg/Nistelrodeseweg had voor de aanleg van de A50 grote verkeersstromen te verwerken. Nu de intensiteiten sterk zijn afgenomen en in de toekomst nog verder zullen dalen, is deze ruimte voor het verkeer zeer overdadig.



De functies in en rond het plangebied anno 2006

Ruimtelijke en functionele visie op het centrumgebied

Voor het centrum is het gewenst passende en wenselijke elementen te handhaven en waar mogelijk te versterken, en dat ontwikkelingen mogelijk zijn als deze minder passende elementen vervangen en minder wenselijke situaties opheffen.

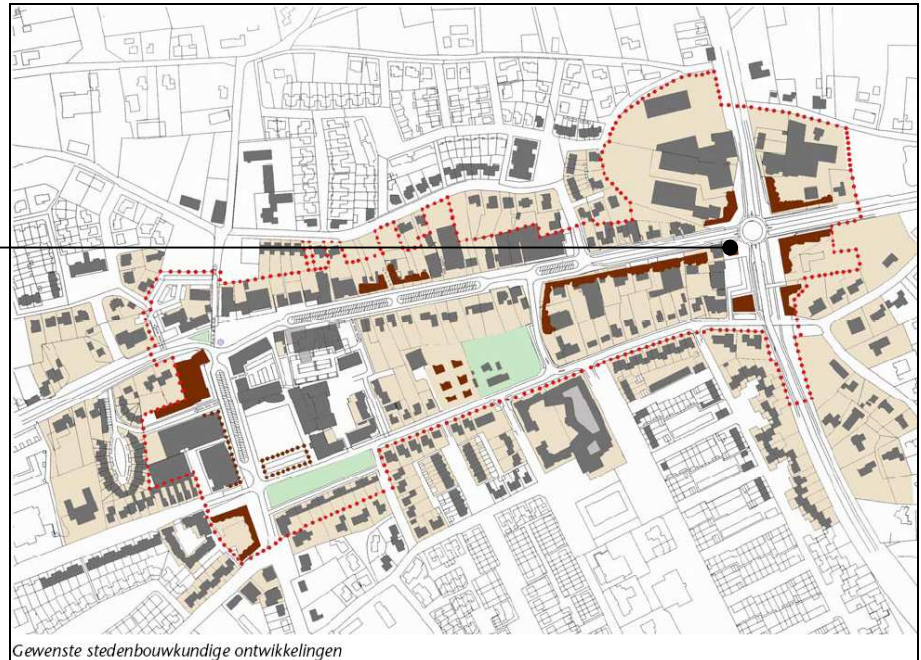
De visie is erop gericht de karakteristieke ruimtelijke structuur te behouden en door vernieuwing tot versterking van deze structuur te komen. De ruimtelijke kwaliteit dient een zodanige impuls te krijgen dat het centrum daarmee kan voldoen aan de taakstelling die de kern Heesch in lokaal en regionaal verband heeft.

In de afgelopen jaren zijn er op diverse plekken in en nabij het centrum minder gewenste ontwikkelingen geweest. Dit betreft onder andere de vestiging van enkele supermarkten aan de oostzijde van 't Dorp die hebben bijgedragen aan het vergroten van het winkelgebied.

Momenteel zijn er echter ook ontwikkelingen die kunnen bijdragen aan een positief beeld van het centrum. Onderhavig initiatief is er hier één van. Door een bestaande onrepresentatieve horecagelegenheid te vervangen door appartementen in combinatie met horeca en commerciële ruimte op de begane grond, wordt een positieve impuls gegeven aan de hoek 't Dorp-Stationsplein. Ook een positieve ontwikkeling is gepland aan de oostzijde van de Nistelrodeseweg.

Hier staat al geruime tijd een voormalig chinees restaurant leeg. De huidige eigenaar heeft het voornemen hier een nieuwbouwplan met een beperkte dienstverlening op de begane grond en voor het overige woningen te ontwikkelen.

Locatie plangebied



Alle deelgebieden krijgen in de visie een eigen profilering. Hierna volgt een beschrijving van de deelgebieden waar het onderhavig plangebied toe behoort of een sterke relatie mee heeft.

De oostzijde van 't Dorp wordt aanloopgebied met in beperkte mate functies als doelgericht bezochte winkels en diensten en daarnaast een versterking van de woonfunctie.

Het Stationsplein

De gehele zuidelijke wand van 't Dorpoostzijde (tussen Grenadiersstraat en Stationsplein) vraagt op termijn een vernieuwingsslag ten behoeve van woningbouw. De locatie is onderdeel van het aanloopgebied naar het winkelconcentratiegebied. Een substantiële uitbreiding van doelgerichte detailhandel of diensten is hier niet gewenst. Bestaande activiteiten (mits geen detailhandel en zonder milieuhinder) kunnen hierin worden geïntegreerd. Een intensivering van het wonen op deze locatie zal de aantrekkelijkheid van het centrum vergroten. Op de hoek van het Stationsplein is de vestiging van horeca mogelijk.

Kruising Graafsebaan en Osseweg/Nistelrodeseweg

Bij de kruising Graafsebaan en Osseweg/Nistelrodeseweg bevindt zich enige volumineuze detailhandel. Planologisch gezien is deze functie hier wenselijk. Beperkte uitbreiding hiervan behoort tot de mogelijkheden. De vestiging van volumineuze detailhandel aan de rand van het centrum zorgt voor een versterking van de detailhandelsstructuur van de kern Heesch. Door een goede ontsluiting op de Nistelrodeseweg leidt de verkeersaantrekkende werking in de huidige situatie niet tot problemen. Gezien de beperkte ruimte binnen het plangebied is nieuwvestiging van volumineuze detailhandel hier echter niet gewenst.

Een ingrijpende reconstructie van het Stationsplein inclusief de aangrenzende verkeersvoorzieningen kan dit hele gebied bij het centrum betrekken. De visie gaat uit van toevoeging van nieuwbouw aan de noord- en zuidzijde van het Stationsplein om zo deze ruimte beter te structureren. Op de andere drie hoeken is nieuwbouw toegevoegd om zo een meer 'stedelijk' karakter te bewerkstelligen.



3D-aanzicht Stationsplein in huidige situatie met aanduiding van het plangebied

2.1.3 Verkeer en parkeren

De structuur met verspreid liggende clusters met voorzieningen heeft geleid tot een eigen winkelgedrag. Men bezoekt doelgericht de aanwezige winkels en gebruikt daarbij de auto om zich binnen het centrum te verplaatsen. De inrichting van de openbare ruimte biedt hiertoe ook alle aanleiding. Parkeerplaatsen zijn ruim aanwezig maar het parkeren is slechts in beperkte mate gereguleerd. Zowel in de Schoonstraat als 't Dorp kan men bij vrijwel alle winkels parkeren. Uitzondering hierop vormt de oostzijde van 't Dorp, waar twee supermarkten gevestigd zijn.

De positie van het langzaam verkeer (fietzers, voetgangers) is daarentegen ondergeschikt. Op sommige plaatsen zijn trottoirs relatief smal en fietsers delen de weg met het autoverkeer. Dit leidt regelmatig tot conflictsituaties tussen de verschillende weggebruikers en tot (subjectieve) onveiligheid. Ook de structurering van het autoverkeer in het centrum en in Heesch als geheel mist op diverse plaatsen helderheid.

De intensiteiten op 't Dorp liggen vrij hoog. Zowel op 't Dorp als op De Misse is sprake van een groot aandeel doorgaand verkeer met een andere bestemming binnen Heesch dan het centrum. Wegen in Heesch worden door doorgaand verkeer met een vertrekpunt en bestemming buiten Heesch zelden gebruikt.

Gestreefd wordt naar een centrumgebied dat functioneert als verblijfsgebied. Ten behoeve hiervan zullen er in de toekomst geen specifieke ingrijpende maatregelen als afsluiting of éénrichtingsverkeer worden genomen. Een nieuwe inrichting, waardoor de route voor het doorgaand verkeer minder aantrekkelijk wordt, zal dit bewerkstelligen. Daarnaast zullen bij reconstructies de mogelijkheden gebruikt worden om alternatieve routes in Heesch aantrekkelijker te maken.

De voorgestane nieuwbouw is via de doorgaande route Osseweg en Nistelrodeseweg goed bereikbaar. Deze route sluit direct aan op de rijksweg A59.

De parkeervraag ten behoeve van de voorgestane ontwikkeling zal binnenplans worden opgelost en derhalve geen negatieve invloed hebben op de parkeersituatie in de directe omgeving. In paragraaf 2.2.2 wordt ingegaan op de parkeerbalans.

2.2.1 Ruimtelijk en functioneel

Op de begane grond worden aan de zijde van 't Dorp op de begane grond drie commerciële ruimten geprojecteerd met een oppervlakte van in totaal circa 525 m². De commerciële ruimten worden door de entree van de appartementen gescheiden van de twee horecaruimten aan het Stationsplein. De twee ruimten hebben een oppervlak van in totaal circa 300 m². Er is een mogelijkheid voor terrassen op het Stationsplein.

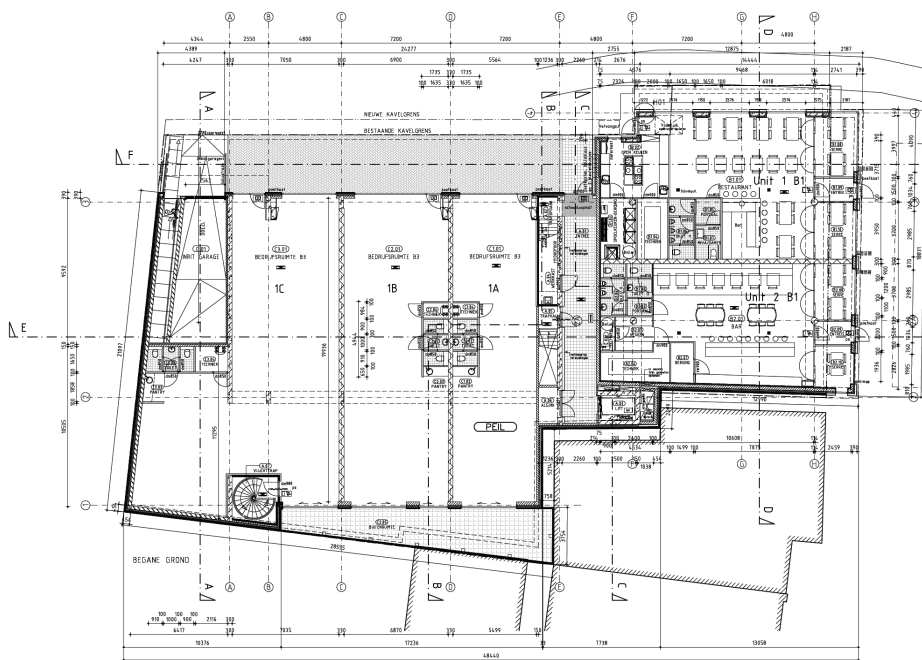
Op de eerste en tweede verdieping is ruimte voor zeven appartementen per verdieping variërend van circa 80 tot 135 m². Per verdieping bevinden zich vier appartementen boven de commerciële ruimten die uitkijken op 't Dorp. De overige drie appartementen hebben uitzicht op het Stationsplein.

9

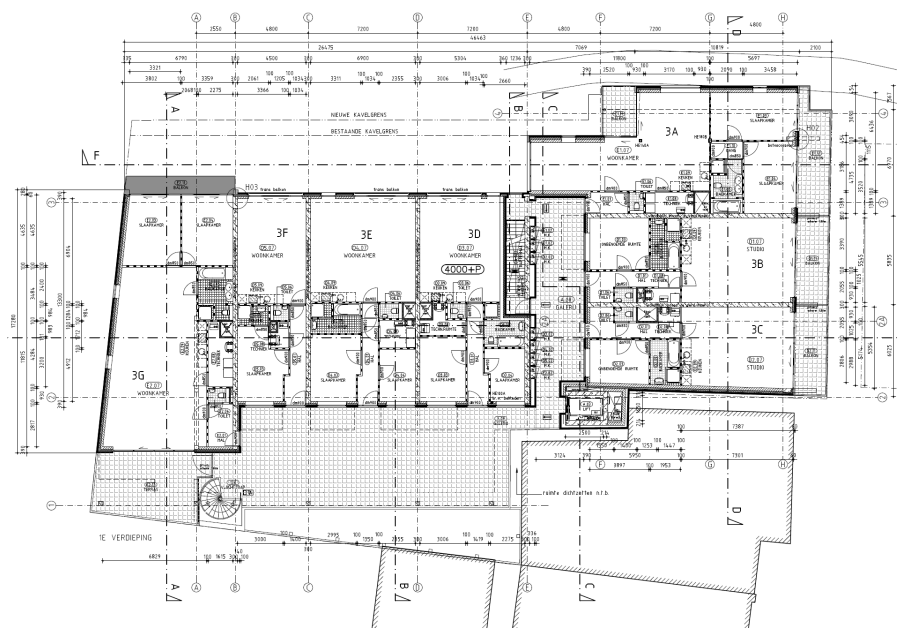
Eén van de appartementen is georiënteerd op het Stationsplein, terwijl de overige twee appartementen georiënteerd zijn op 't Dorp.

De maximale uitwendige maten van het bouwplan betreffen een hoogte van 13,74 m en een breedte van 48,44 m.

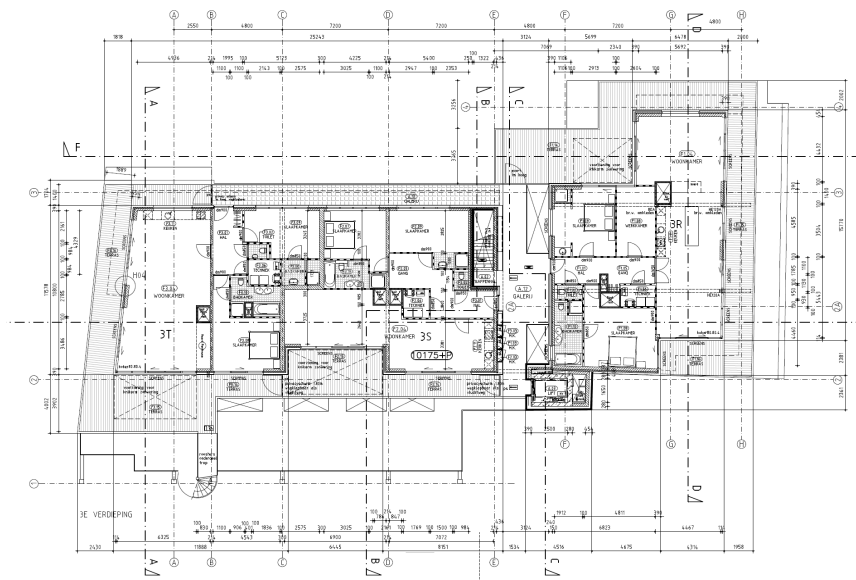
De plint met commerciële functies is transparant vormgegeven in een grotere verdiepingshoogte dan de drie verdiepingen. De eerste en tweede verdieping steken ten opzichte van de begane grond en de derde verdieplingslaag uit, zodat er een gevarieerd beeld ontstaat. Op deze wijze ontstaat er tevens een luifel boven de commerciële plint.



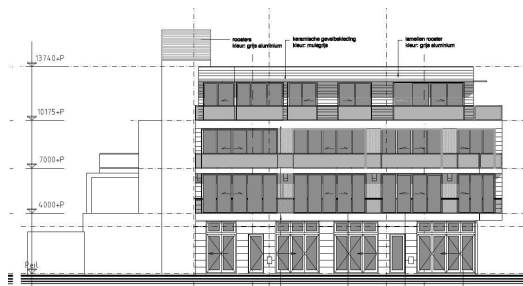
Begane grond



Eerste verdieping (is nagenoeg gelijk aan de tweede verdieping)



Derde verdieping



Oostgevel - Stationsplein



Noordgevel – 't Dorp

2.2.2 Parkeren

In het Programma van Eisen van de gemeente Bernheze voor de ontwikkeling van de onderhavige locatie is het volgende opgenomen:

- Verkeerscirculatie; de in- en uitrit van de parkeerkelder op 't Dorp mag niet voor teveel verkeersopstoppen zorgen. De verkeersintensiteiten op 't Dorp in de huidige situatie zijn hoog.
- Voorkomen moet worden dat bestemmingsverkeer voor de locatie zich opstelt op het voet- of fietspad. Op de locatie dient dan ook voldoende opstelruimte aanwezig te zijn.
- Verkeersveiligheid; voetgangers en fietsers gescheiden van het autoverkeer.
- Parkeervoorzieningen: Er geldt een norm van 1,8 parkeerplaatsen per woning, van 2,5 per 100 m² brutovloeroppervlak (BVO) voor de commerciële dienstverlening en van 10,0 per 100 m² BVO voor de horeca.

Met het ontwerp van het gebouw is rekening gehouden met bovengenoemde uitgangspunten. Het begin van hellingbaan als toegang tot de parkeerkelder ligt gelijk met de rooilijn van het gebouw. Voor het gebouw is voldoende opstelplaats aanwezig tot de weg. Deze maatregel is ten gunste van het aantal verkeersopstoppen (auto's op 't Dorp en langzaam verkeer op de paden) en de verkeersveiligheid.

Parkeerbalans

De parkeerbalans is als volgt opgesteld voor deze ontwikkeling. Binnen het bouwplan worden 17 appartementen, 525 m² commerciële ruimte en 300 m² horeca ontwikkeld.

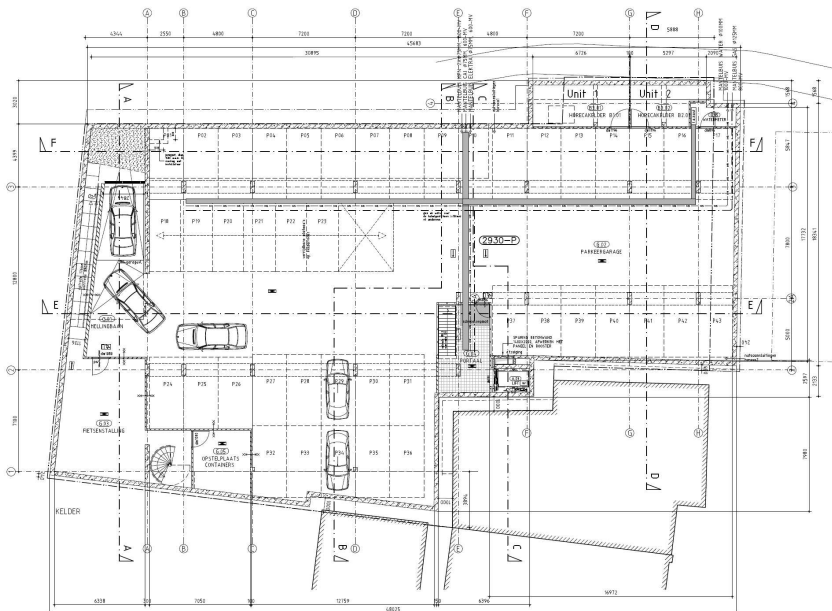
De locatie is gelegen binnen de bebouwde kom, in het centrumgebied. Er geldt een norm van 1,8 parkeerplaatsen per woning, van 2,5 per 100 m² bruto vloeroppervlak (BVO) voor de commerciële dienstverlening en van 10,0 per 100 m² BVO voor de horeca.

Uitgaande van 17 woningen, 525 m² commerciële dienstverlening en 300 m² horeca zouden er 73,7 parkeerplaatsen nodig zijn.

Het Parkeerbeleidsplan gaat uit van een dubbelgebruik van parkeerplaatsen. Immers voor bepaalde functies zullen voornamelijk gedurende een bepaalde periode van de dag parkeerplaatsen nodig zijn. Zo zijn voor kantoorruimtes de werktijden van essentieel belang. Per periode is dan ook voor de diverse functies een aanwezigheidspercentage bepaald.

Uitgaande van feit dat binnen het centrum van Heesch de koopavond de maatgevende periode is, kan er gerekend worden met een aanwezigheidspercentage van 75%. Met toepassing van de parkeernorm in combinatie met de aanwezigheidspercentages is een aantal van 50,7 parkeerplaatsen noodzakelijk. Het huidige bouwplan voorziet in de aanleg van 45 parkeerplaatsen. Dit betekent dat er een tekort is van 6 parkeerplaatsen. Deze parkeerplaatsen worden door de gemeente gerealiseerd ter plaatse van het Stationsplein.

De parkeerbalans, met hierin de exacte berekening van het benodigde aantal parkeerplaatsen, is opgenomen als separate bijlage.



Parkeerkelder

3 BELEIDSASPECTEN

In dit hoofdstuk wordt ingegaan op de beleidsaspecten die van toepassing zijn op het plangebied en het beoogde initiatief.

3.1 Provinciaal beleid

3.1.1 Interimstructuurvisie en Paraplunota

In het kader van de Wet ruimtelijke ordening zijn per 1 juli 2008 de Interimstructuurvisie Noord-Brabant 'Brabant in ontwikkeling' en de Paraplunota ruimtelijke ordening in werking getreden. De Interimstructuurvisie, vastgesteld door Provinciale Staten, geeft een overzicht van de ruimtelijke belangen en doelen van de provincie Noord-Brabant en de hoofdlijnen van het te voeren ruimtelijk beleid. Dit ruimtelijk beleid is uitgewerkt in de Paraplunota. De Paraplunota, vastgesteld door Gedeputeerde Staten, vormt de basis voor het dagelijks handelen van Gedeputeerde Staten en de inzet van de instrumenten uit de Wet ruimtelijke ordening.

De Interimstructuurvisie komt inhoudelijk grotendeels overeen met de visie op de ruimtelijke ontwikkeling van Noord-Brabant, zoals uiteengezet in het Streekplan Noord-Brabant 2002 'Brabant in balans'. Actualisering van beleid zijn meegenomen. Zorgvuldig ruimtegebruik is het voornaamste streven. Dit moet worden gerealiseerd door in te zetten op een concentratie van verstedelijking, waarbij het merendeel van de nieuwe woningen en bedrijventerreinen in de stedelijke regio's terecht komt. In landelijke regio's is ruimte voor de opvang van de lokale vraag. Zuinig ruimtegebruik in de vorm van inbreiden, herstructureren en intensiveren heeft de voorkeur boven uitbreiding, om zo het ruimtebeslag te beperken.

Het hoofdbelang, zorgvuldig ruimtegebruik, is thematisch uitgewerkt in provinciale belangen en doelen. De hoofdlijnen van het te voeren ruimtelijk beleid worden uiteengezet aan de hand van de vijf leidende ruimtelijke principes:

- meer aandacht voor de onderste lagen;
- zuinig ruimtegebruik;
- concentratie van verstedelijking;
- zonering van het buitengebied;
- grensoverschrijdend denken en handelen.

De hoofdlijnen van het provinciaal ruimtelijk beleid, inclusief de hoofdzonering van het buitengebied, zijn weergegeven op de kaart 'Ruimtelijke Hoofdstructuur'. In de uitvoeringsagenda geeft de provincie aan welke instrumenten worden ingezet om de belangen en doelen te realiseren.

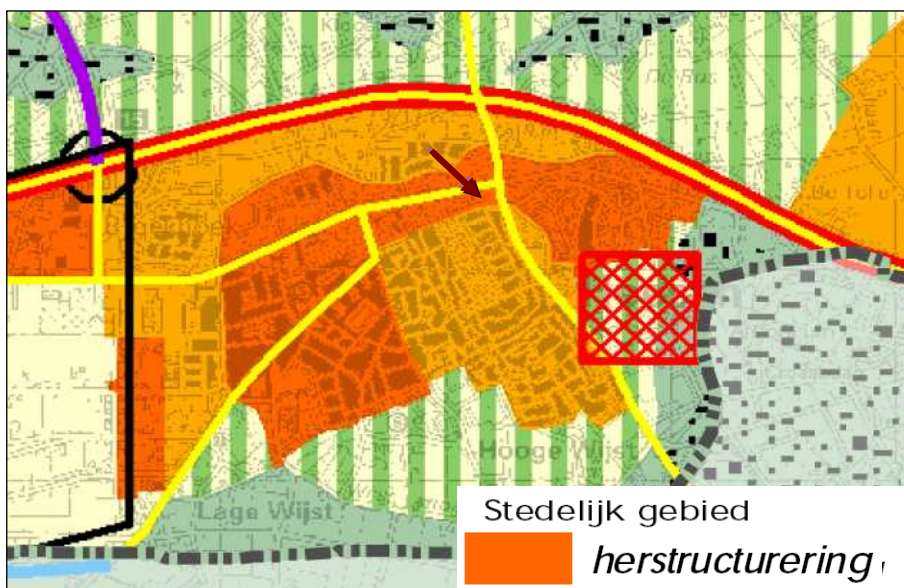
De Paraplunota bevat de beleidslijnen, die zijn gebaseerd op de vijf leidende principes, zoals vastgesteld in het Streekplan Noord-Brabant 2002 'Brabant in balans'. Tevens bevestigt Gedeputeerde Staten in de Paraplunota dat de diverse bestaande beleidsnota's, waaronder de Uitwerkingsplannen en de Gebieds- en Reconstructieplannen, het uitgangspunt voor het beleid en handelen blijven. Noodzakelijke aanpassingen in verband met nieuwe wetgeving en bestuurlijke besluitvorming zijn meegenomen.

3.1.2 Uitwerkingsplan stedelijke regio Waalboss

Op 21 december 2004 heeft Gedeputeerde Staten van de provincie Noord-Brabant het Uitwerkingsplan stedelijke regio Waalboss vastgesteld. Hierin is opgenomen dat het stedelijk gebied van Oss-Heesch-Berghem één van de concentratieplekken van verstedelijking in de regio Waalboss is. De aanleg van de A50 en het opwaarderen van de N59 tot A59 verbeteren de ruimtelijk economische positie van dit gebied aanzienlijk. Er wordt gekozen om een forse opgave voor zowel wonen als werken hier een plek te geven.

De stad Oss is het centrum van het stedelijk gebied. De verdere groei van het stedelijk gebied zal zich niet beperken tot de stad Oss. Nieuwe verstedelijking zal moeten passen binnen de ruimtelijke opbouw van het gebied. Deze bestaat uit verschillende kleine kernen, met elk een eigen identiteit. De kernen Berghem en Heesch ondergaan een geleidelijke transformatie van dorpskern tot onderdeel van een stedelijke concentratie in de regio Waalboss. Het totale stedelijke gebied Oss, Heesch en Berghem voorziet in een breed aanbod woon- en werklocaties. Ten aanzien van de woonkwaliteit stelt het Uitwerkingsplan dat in centrumdorpmilieus een grote herstructureringsopgave voor de boeg staat. Behoud van het milieu maar in hogere kwaliteit is hierbij het uitgangspunt.

Met betrekking tot voorzieningen stelt het Uitwerkingsplan dat de stedelijke regio dient te beschikken over een goed functionerende voorzieningenstructuur, waaronder verstaan wordt: winkel-, onderwijs-, sport-, sociaal-maatschappelijke en sociaal-medische en sociaal culturele voorzieningen. Behoud en ontwikkeling van de bestaande voorzieningenstructuur staat voorop. De hierboven beschreven ontwikkelingen en ruimtelijke inzichten hebben belangrijke gevolgen voor het centrumgebied van Heesch. Gezien de ontwikkelingsrichting die met het beleid voor ogen wordt gestaan, is een heroriëntatie op het centrum op zijn plaats. Het doorvoeren van een kwaliteitsverbetering - wat het onderhavige plan beoogd - is noodzakelijk om de doelstellingen en beleidsinzichten uit het Uitwerkingsplan te kunnen vertalen naar een in de praktijk wenselijke situatie.



Uitsnede Duurzaam Ruimtelijk Structuurbeeld met aanduiding plangebied (pijl)

Voor het bestaand stedelijk gebied zijn in het plan diverse legenda-eenheden te onderscheiden. Voor het plangebied is de legenda-eenheid herstructurering van toepassing. De gebieden waar nu of in de toekomst een herstructureringsopgave ligt omdat het gebied nu of binnenkort niet goed genoeg meer functioneert, in ruimtelijke dan wel in functionele zin. Stedelijke vernieuwing door herstructureren wordt in deze gebieden bevorderd. Dit betekent dat grote delen van deze zones in de toekomst veranderen van inrichting en meestal ook van functie. De strategie herstructurering stedelijk gebied staat dan ook voor het revitaliseren van woon- en werkgebieden die niet meer optimaal functioneren.

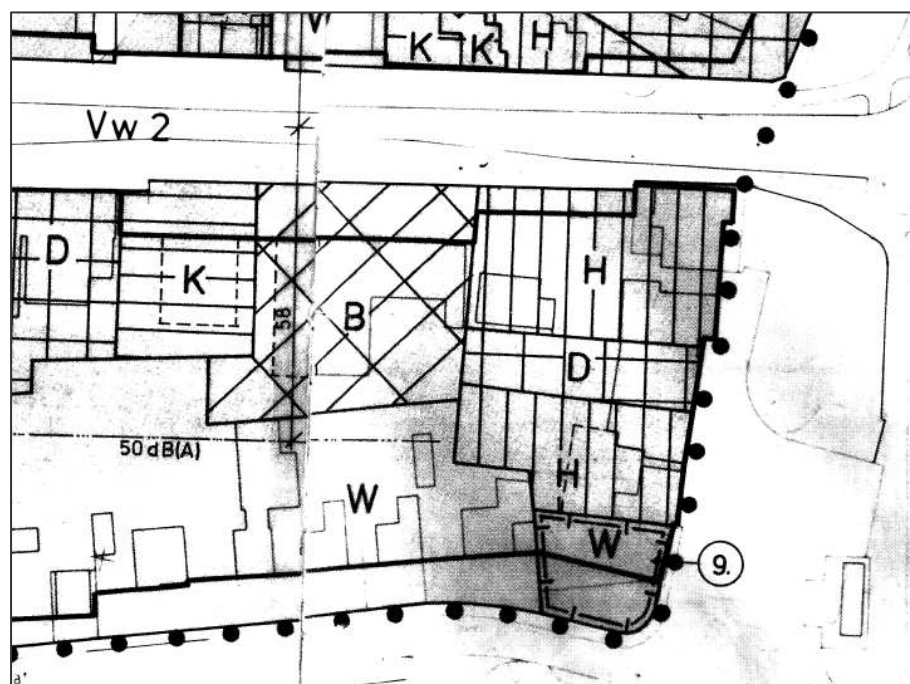
Conclusie

Onderhavig initiatief vervangt een onrepresentatief horecagebouw en geeft een positieve kwaliteitsimpuls aan de locatie.

3.2 Gemeentelijk beleid

3.2.1 Bestemmingsplan 'Centrum'

Voor het plangebied vigeert het bestemmingsplan 'Centrum'. Dit bestemmingsplan is op 30 september 1993 vastgesteld door de gemeenteraad van de gemeente Heesch en op 2 mei 1994 goedgekeurd door Gedeputeerde Staten van Noord-Brabant.



Uitsnede bestemmingsplan 'Centrum'

Het plangebied van voorliggende projectbesluit heeft de bestemming 'Horecadoeleinden'. De gronden met deze bestemming zijn op de begane grond bestemd voor horecadoeleinden en wonen. Op de verdieping(en) is uitsluitend wonen toegestaan. De gronden zijn mede bestemd voor verkeers- en verblijfsdoeleinden, voor zover ze zijn gelegen aan de straatzijde van de op de plankaart aangegeven bebouwingsgrenzen.

Op de gronden met de bestemming 'Horecadoeleinden' zijn bouwwerken, werken geen bouwwerken zijnde en werkzaamheden ten dienste van de doeleinden horeca en wonen toegestaan, met additionele voorzieningen zoals parkeerplaatsen en dienstwoningen. De maximale bedrijfsvloeroppervlakte van de horecafunctie mag niet meer bedragen dan de oppervlakte ten tijde van de terinzagelegging van het ontwerpplan, vergroot met maximaal 20%.

Op de plankaart zijn bebouwingsgrenzen aangegeven, waarbinnen de bebouwing moet worden gesitueerd. De afstand van hoofdgebouwen tot een op de plankaart aangegeven bebouwingsgrens mag niet meer dan 3 m bedragen. Een hoofdgebouw mag niet meer dan twee bouwlagen omvatten. Bij horecagebouwen bedraagt het bebouwingspercentage maximaal 65%.

Conclusie

De vigerende bestemming maakt uitsluitend de functies horeca (begane grond) en wonen mogelijk. Het initiatief past niet binnen deze bestemming, aangezien ook commerciële ruimten op de begane grond worden gerealiseerd. Het initiatief past ook niet binnen de bebouwingsvoorschriften van het bestemmingsplan 'Centrum'. De bebouwingsgrens die op de plankaart is opgenomen, wordt overschreden door de overstek op de eerste en tweede verdieping. Daarnaast is de nieuwbouw vier bouwlagen hoog, terwijl slechts twee bouwlagen zijn toegestaan. Ook het maximum bebouwingspercentage van 65% wordt overschreden.

Vanwege deze strijdigheid is het niet mogelijk het beoogde initiatief te realiseren binnen de voorschriften van het bestemmingsplan 'Centrum'. Derhalve is voorliggende notitie betreffende de ruimtelijke onderbouwing in het kader van het projectbesluit opgesteld.

3.2.2 Structuurvisie Bernheze

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

De Structuurvisie Bernheze geeft een samenhangend beeld van de gewenste ruimtelijke ontwikkeling van de hele gemeente. De structuurvisie is een visie op hoofdlijnen en vormt daarmee een belangrijk (toetsing)kader voor het initiëren, beoordelen, afwegen en vaststellen van nieuwe ruimtelijke plannen, zoals bestemmingsplannen en projecten. In de structuurvisie staan de belangrijkste ruimtelijke ontwikkelingen beschreven voor de komende jaren.

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

- integrale visievorming voor de lange termijn;
- bijeenbrengen en afwegen van belangen (inhoudelijk en procesmatig);
- toetsings- en inspiratiekader voor ruimtelijke beslissingen;
- 'bottom up' voor regionale en provinciale planvorming;
- 'top down' voor ruimtelijke initiatieven;
- basis voor uitwerking in juridisch-planologische kaders (zoals bestemmingsplannen);
- basis voor uitvoering: stellen van locatie-eisen, verhalen bovenplanse kosten en vestigen voorkeursrecht.

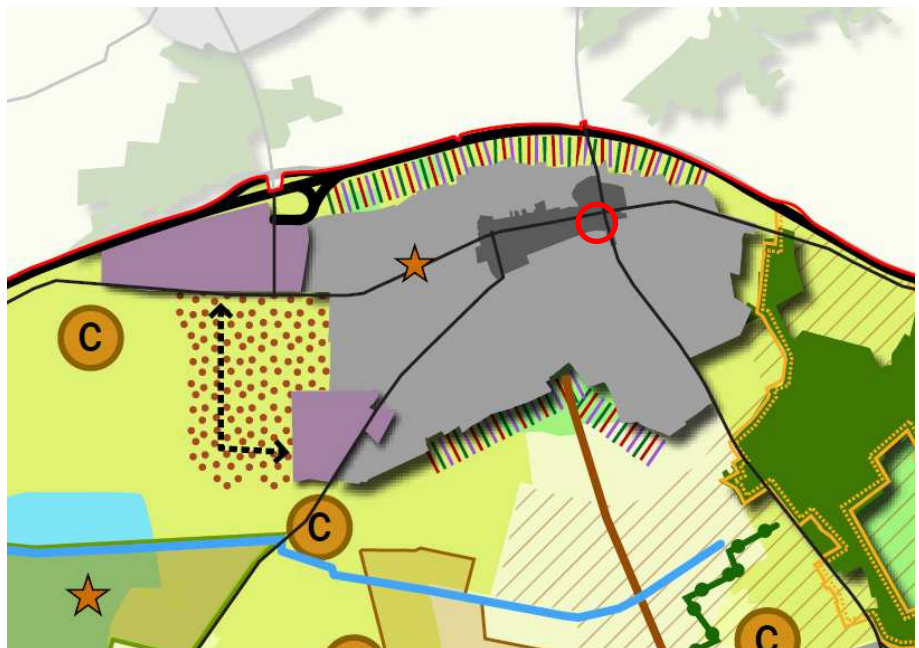
Om zo goed mogelijk bij de doelstellingen aan te sluiten, wordt deze Structuurvisie onderscheiden in twee delen die qua globaliteit, flexibiliteit en planperiode sterk van elkaar verschillen.

Deel A: Ruimtelijk Casco

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

Deel B: Uitvoeringsprogramma

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



Uitsnede ruimtelijk cascokaart Structuurvisie Bernheze met aanduiding van het plangebied

Het plangebied van voorliggend projectbesluit is gelegen in 'centrumgebied' binnen de ruimtelijk cascokaart.

De strategie voor het centrum is gericht op handhaving en waar mogelijk versterking van de functiemenging. Het centrum moet herkenbaar zijn en blijven als plek waar functies samenkomen en een grote mate van dynamiek ontstaat. Gestreefd wordt naar een zo compact mogelijk centrum met veel voorzieningen op korte afstand van elkaar. Uitgangspunt is dat de commerciële voorzieningen in principe op de begane grond gesitueerd worden.

Niet-woonfuncties kunnen getransformeerd worden naar wonen, indien de te transformeren functie overbodig is geworden en er geen sprake is van belemmeringen voor bestaande functies. Voldoende parkeervoorzieningen op korte afstand is van belang. Binnen het centrumgebied is een hogere bebouwingsdichtheid mogelijk dan elders binnen de kern. De bebouwing dient qua maat en schaal echter wel passend te zijn in de omgeving. Het centrum van Heesch zal opgeschaald worden, maar wel dorps genoeg blijven, omdat dat haar juist onderscheidt van de stedelijke centra in de omgeving.

Conclusie

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

3.2.3 Kwantitatief woningbouwprogramma

Om tot een actueel volkshuisvestingsbeleid, passend binnen het provinciale beleid, te komen heeft de gemeente de 'Woonvisie 2005-2015' laten opstellen. De resultaten van het woningmarktonderzoek van 2004 zijn hierin beleidsmatig vertaald. Er wordt een brug geslagen naar de eerder vastgestelde en boven beschreven StructuurvisiePlus. Om verkokering te voorkomen worden wonen, welzijn en zorg geïntegreerd.

Op basis van het woningmarktonderzoek 2004 komt de woonvisie tot een behoefte van 1.340 woningen tot 2015 en 740 woningen daarna tot 2025. Circa 41% hiervan is afkomstig uit de kern Heesch.

Kwalitatief zijn er diverse tendensen. De verhouding huur (25%) en koop (75%) verandert niet, wel neemt de woningbehoefte voor gezinnen af en groeit de behoefte voor kleine huishoudens. Aandacht is nodig voor de gevolgen van vergrijzing. Daarnaast is een grote vraag naar woningen voor starters. Voor de kern Heesch is de woningbehoefte als volgt gespecificeerd: huur 25% (5% eengezinswoningen–95% levensloopbestendige woningen) en koop 75% (60% eengezinswoningen–40% levensloopbestendige woningen). Totaal is de behoefte voor Heesch 485 woningen, exclusief vervangende nieuwbouw en opvang statushouders. Uit deze cijfers blijkt een relatief grote behoefte aan bijzondere woonvormen en een wonen-welzijn-zorgstructuur.

In het voormalige Streekplan is een indicatie van het woningbouwprogramma voor de stedelijke regio Waalboss opgenomen van 31.700 voor de periode 2000-2020 ('Bevolkings- en woningbehoefteprogramma, actualisering 2002'). Dit programmaonderdeel is in het kader van het Uitwerkingsplan gesteld op 29.000 woningen voor de periode 2002-2020 ('Woningbehoefte', Provincie Noord-Brabant, 2002). Voor de periode tot 2015 komt dit neer op een opgave van circa 22.000 woningen en voor de periode 2015 tot 2020 circa 7.000 woningen.

De planningsopgave voor de kern Heesch, zoals genoemd in het Uitwerkingsplan, bedraagt 925 woningen in de periode 2002-2015 en 200 woningen in de periode 2015-2020.

Conclusie

Het onderhavig initiatief past binnen de kwantitatieve woningbouwdoelstellingen van de provincie en gemeente. Er zijn dus geen belemmeringen voor de voorgenomen woningbouwontwikkelingen voorzien.

3.2.4 Welstandsnota

De Woningwet geeft sinds 2002 aan dat gemeenten het welstandsbeleid dienen vast te leggen in een welstandsnota. Op 1 juli 2004 is de welstandsnota van Bernheze in werking getreden. De nota behandelt het juridisch en organisatorisch kader, geeft een beschrijving van bebouwingstypen en een uitwerking voor de verschillende gebieden waaruit de gemeente is opgebouwd. Voor lichte bouwvergunningsprocedures zijn sneltoetscriteria gegeven.

Voor de hele gemeente zijn bebouwingstypen gecategoriseerd. Hierbij wordt een onderverdeling gemaakt in vijf hoofdcategorieën: historisch gegroeide woongebieden, planmatig gegroeide woongebieden, bedrijvengebieden, groene gebieden en bijzondere bebouwingstypen. Voor elke gebiedsuitwerking is een kaart gemaakt met daarop aangegeven waar welk bebouwings-type zich bevindt. Voor het centrum van Heesch zijn de categorieën historisch bebouwingslint ('t Dorp), individuele woningbouw en wonen in samenhang (Hoogstraat) de belangrijkste bebouwingstypen. Daarnaast zijn een groot aantal andere bebouwingstypen aanwezig.

Naast de bebouwingstypen zijn er specifieke objecten en ensembles, zoals gemeentelijke monumenten en architectonisch waardevolle panden aangemerkt. Binnen Heesch komen geen specifieke ensembles voor.

In het kader van het welstandsbeleid moeten alle objecten getoetst worden aan het bebouwingstype en eventueel aan de kenmerken van het betreffende specifieke object. De zwaarte van toetsing blijkt uit het op een derde kaart aangegeven welstandsniveau. Hierop zijn vier niveaus vastgesteld: hoog, regulier, laag en welstandsvrij. Met het welstandsniveau geeft de gemeente aan welk kwaliteitsniveau wordt verwacht in een bepaald gebied. Binnen Heesch komen geen welstandsvrije gebieden voor. De andere niveaus komen alle drie in het centrum of de directe omgeving voor. Alle bebouwing in het historische lint ('t Dorp) is ingedeeld in het hoogste welstandsniveau (niveau 1). Reden hiervoor zijn het cultuurhistorisch belang en de onderlinge samenhang. Ook de gebieden rond De Misse en rond de kruising Graafsebaan–Nistelrodese-/Osseweg worden vanwege het belang van toekomstige ontwikkelingen tot dit niveau gerekend.

De bebouwing met een planmatig karakter wordt vanwege de samenhang gerekend tot niveau 2. Dit niveau komt binnen het plangebied niet voor, wel in de directe omgeving. De overige woningen binnen het plangebied vallen binnen niveau 3. Het gaat hierbij vooral om individuele woningbouw. De verschillende woningen vertonen enige samenhang, maar hebben daarnaast een zeer individueel karakter. De welstandstoetsing kan daarom minder streng zijn dan bouwplannen aan bijvoorbeeld 't Dorp.

Conclusie

Onderhavig initiatief is door de welstandscommissie beoordeeld en voorzien van een positief advies. De toetsing heeft plaatsgevonden aan de hand van de welstandsnota. Het initiatief sluit hiermee aan op het welstandsbeleid van de gemeente.

3.2.5 Parkeerbeleidsplan Bernheze

Het parkeerbeleidsplan Bernheze, vastgesteld door de gemeenteraad op 29 september 2008 geeft inzicht in de volgende onderdelen:

- 1 De parkeernormen en parkeerbalans: In 2007 is de nota Parkeernormen vastgesteld. Deze normen komen goed overeen met de waargenomen parkeerdruk, maar voor enkele functies in de centrumgebieden is een kleine bijstelling van de parkeernorm gedaan. Voor de geldende parkeernormen wordt verwezen naar bijlage 1 van het parkeerbeleidsplan.
- 2 Het vrijstellingsbeleid: bij uitbreiding en/of functiewijziging kan de parkeerbalans opnieuw worden berekend. In sommige situaties is het niet wenselijk of zelfs onmogelijk om parkeerplaatsen op eigen terrein te realiseren, omdat dit de ontwikkeling van functies zou kunnen belemmeren. Daarom noemt het beleidsplan omstandigheden, wanneer vrijstelling van de aanleg van parkeerplaatsen mogelijk is, zoals wanneer er voldoende openbare parkeerplaatsen binnen acceptabele loopafstand zijn, wanneer de gemeente dubbelgebruik nastreeft of wanneer een kavel te klein is. Bij bouwaanvragen vindt de toetsing plaats.
- 3 De juridische verankering van de parkeernormen: de Grondexploitatiewet regelt de verdeling van de kosten en opbrengsten bij de ontwikkeling van een bouwlocatie door projectontwikkelaars. Het gaat daarbij om kosten voor aanleg.
- 4 Een parkeervisie voor de kern van Heesch.
- 5 De (toekomstige) parkeersituatie rondom het modewarenhuis in Nistelrode.

In het kader van voorliggend plan is een parkeerbalans opgesteld. Deze is opgenomen als separate bijlage. Uit deze parkeerbalans blijkt dat het plan voldoet aan het parkeerbeleid van de gemeente Bernheze.

4 PLANOLOGISCHE ASPECTEN

4.1 Bodem

4.1.1 Inleiding

Door RPS BCC bv te Leerdam is een vooronderzoek uitgevoerd op de planlocatie 't Dorp 1 te Heesch (rapportage NC 811.0700, 29 februari 2008).

Het is de bedoeling om alle bebouwing op het terrein te slopen en het terrein opnieuw te ontwikkelen. Het betreffende terrein is eerder onderzocht door Ascor PM (voormalige rechtsvoorganger van RPS BCC bv). Het onderzoek gedaan door Ascor PM met kenmerk PM 5790011 d.d. 15 december 2000 is inmiddels ouder dan 5 jaar en van rechtswege niet meer geldig.

4.1.2 Doel

Doel van het vooronderzoek door RPS BCC bv is te bepalen in hoeverre de beschikbare bodemrapportage voldoende en voldoende actueel is, in het licht van de voorgenomen herinrichtingsplannen.

Het doel van een onderzoek in deze situatie is het bepalen van de geschiktheid van de bodem voor het bouwplan, door aan te tonen dat op de locatie redelijkerwijs gesproken geen verontreinigende stoffen aanwezig zijn in de grond of het freatisch grondwater, in gehalten boven de streefwaarde of het geldende achtergrondgehalte.

4.1.3 Werkwijze

Om te bepalen of het onderzoek nog voldoende actueel is wordt een vooronderzoek op basis van NVN5725 uitgevoerd. Indien nodig worden aanbevelingen gedaan voor het uitvoeren van een vervolgonderzoek.

Het vooronderzoek wordt uitgevoerd conform de NVN 5725 (Nederlandse Voornorm: 'Bodem-Leidraad voor het uitvoeren van vooronderzoek bij verkennend, oriënterend en nader onderzoek', oktober 1999). Het vooronderzoek (archiefonderzoek, locatie-inspectie) wordt meestal uitgevoerd voorafgaand aan het feitelijk onderzoek van de bodem (=veld- en laboratoriumonderzoek).

4.1.4 Conclusies

Geconcludeerd kan worden dat:

- er een verkennend bodemonderzoek is verricht conform NEN 5740 door Ascor PM (kenmerk PM 5790011 d.d. 15 december 2000);
- het genoemde verkennend onderzoek ouder is dan 5 jaar en daardoor niet zondermeer rechtsgeldig is voor alle doeleinden;
- uit de tekening van laatstgenoemde onderzoek valt op te maken dat naast perceel B 4114 ook een deel van het perceel Stationsplein (Heesch B 6598) bij het onderzoek is betrokken;
- de smalle strook tegels/trottoir aan de noordzijde van het café behoort reeds tot perceel B 4113 en mag als zodanig tot het onderzochte gebied gerekend worden;
- uit het hernieuwde vooronderzoek is niet gebleken dat erin het afgelopen decennium zich bodembedreigende activiteiten hebben voorgedaan;
- er voldoende redenen zijn om aan te nemen dat de resultaten van het onderzoek zoals aangegeven in het rapport PM 5790011 nog immer actueel zijn;

- er uit het asbestonderzoek blijkt dat de bovengrond visueel niet asbest-verdacht is. Uit het laboratoriumonderzoek blijkt dat er geen aantoonbare asbestvezels in het onderzochte mengmonster van de bovengrond aangetroffen worden.

RPS BCC bv stelt op basis van het bovenstaande, dat de onderzoeken uit het Ascor PM onderzoek uit december 2000 actueel kunnen worden verklaard.

4.2 Water

4.2.1 Inleiding

Geofox-Lexmond bv heeft als onafhankelijk adviesbureau, een waterhuishoudkundig onderzoek uitgevoerd op de locatie 't Dorp 1 te Heesch.

De aanleiding van het onderzoek is de geplande ontwikkeling van de locatie. Deze ontwikkeling zal bestaan uit de realisatie van een centrumgebouw met horeca, commerciële ruimten en appartementen. Onder het gehele complex zal een parkeerkelder aangelegd worden. In dit plan wordt een beschrijving gegeven van de huidige en toekomstige waterhuishouding op het beschouwde terrein (onder andere vaststelling van de noodzaak tot en de (on)mogelijkheden van het infiltreren dan wel bergen van regenwater).

4.2.2 Huidige situatie ontwikkelingslocatie

Algemeen

De ontwikkelingslocatie is gelegen in de bebouwde kom van de kern Heesch in de gemeente Bernheze. Het totale oppervlak van de locatie bedraagt 1.090 m². In de huidige situatie is de locatie geheel verhard.

Riolering

Er is momenteel sprake van een gemengd rioleringsstelsel.

Oppervlaktewater

Op en in de directe omgeving van de ontwikkelingslocatie bevindt zich geen oppervlaktewater.

Overige relevante aspecten

De ontwikkelingslocatie bevindt zich niet in een grondwaterbeschermingsgebied. Op de waterkansenkaart van het Waterschap Aa en Maas zijn voor de locatie geen bijzondere aanduidingen opgenomen.

4.2.3 Toekomstige situatie

Inrichting

Het voornemen is om op de locatie een gebouw met horeca, commerciële ruimten en appartementen te realiseren. Onder het gehele gebouw zal een parkeerkelder aangelegd worden.

Huidig en toekomstig verhard oppervlak

Op basis van het bouwontwerp, een luchtfoto en de kadastrale kaart is een inschatting gemaakt van het huidige en het toekomstige verharde oppervlak. In de hierna opgenomen tabel is de oppervlakteverdeling weergegeven.

Tabel Overzicht huidige en toekomstige verharding

oppervlaktes	huidig	toekomstig	toename verhard oppervlak
verhard	1.090 m ²	1.090 m ²	0 m ²
<u>onverhard</u>	<u>0 m²</u>	<u>0 m²</u>	
totaal	1.090 m ²	1.090 m ²	

Duidelijk is dat de ontwikkeling niet leidt tot een toename van het verharde oppervlak.

4.2.4 Beleid en overleg

Eisen en randvoorwaarden gemeente Bernheze

De eisen die door de gemeente Bernheze bij de ontwikkeling worden gesteld zijn vastgelegd in het 'programma van eisen, 't Dorp 1-3' dat in december 2005 is opgesteld. De volgende eisen uit dit programma zijn relevant voor de waterhuishoudkundige invulling van de locatie:

- Uitgangspunt is hydrologisch neutraal bouwen.
- Overleg met Waterschap Aa en Maas is noodzakelijk.
- Er dient een gescheiden stelsel te worden toegepast.

Eisen en randvoorwaarden Waterschap Aa en Maas

De standaard eisen en randvoorwaarden die worden gehanteerd door Waterschap Aa en Maas zijn vastgelegd in het rapport 'Ontwikkelen met duurzaam wateroogmerk; definitie en randvoorwaarden hydrologisch neutraal ontwikkelen' dat in juli 2006 is uitgebracht. Uit het rapport blijkt dat het principe 'hydrologisch neutraal bouwen' het speerpunt is in het beleid van het waterschap. Naast dit algemene beleid gelden voor iedere locatie aanvullende eisen en randvoorwaarden. Daarom is in september 2008 telefonisch overleg gevoerd met mevrouw M. van Schelven van Waterschap Aa en Maas. Hierbij is duidelijk geworden dat voor de locatie 't Dorp te Heesch' de volgende eisen gelden:

- De ontwikkeling dient ten minste hydrologisch neutraal te zijn.
- Het huishoudelijke afvalwater dient gescheiden van het hemelwater gehouden te worden.

4.2.5 Voorstel inrichting hemelwatersysteem

Gezien het feit dat de verharding op de locatie niet toeneemt, is de ontwikkeling per definitie al hydrologisch neutraal. De locatie biedt geen mogelijkheden en (ondergrondse) ruimte om verder te gaan dan de gestelde eis 'hydrologisch neutraal ontwikkelen'. Voorgesteld wordt daarom om de bebouwing op de locatie gescheiden aan te leveren op het gemeentelijke rioolstelsel. Op deze wijze kunnen het hemelwater en het huishoudelijke afvalwater bij een eventuele gemeentelijke rioolreconstructie gescheiden worden.

4.3 Geluid

De locatie is gelegen in de onderzoekszone van de Osseweg en de Graafsebaan. Conform de Wet geluidhinder dient een akoestisch onderzoek te worden verricht indien er sprake is van het projecteren van nieuwe woningen binnen de zone van een weg. Uitzonderingen hierop zijn wegen die bestemd zijn als woonerf of opgenomen zijn in een 30 km-zone. Voor de eerder genoemde wegen zijn deze uitzonderingen niet van toepassing. Deze uitzondering is wel van toepassing op 't Dorp en Nistelrodeseweg, aangezien deze wegen een 30 km/h-regime kennen.

Conform bestaande jurisprudentie wil de gemeente echter ook inzicht in de akoestische situatie vanwege deze 30 km/h-wegen, om te kunnen beoordelen of sprake is van een goede ruimtelijke ordening.

Het akoestisch onderzoek, dat als bijlage is toegevoegd, heeft tot doel de geluidbelasting op de gevels van de te projecteren woningen op de drie verdiepingen te bepalen (N.B. er zijn geen appartementen op de begane grond gepland) en te toetsen aan de grenswaarden die in de Wet geluidhinder (artikel 76 en 77 Wgh). Indien niet aan de grenswaarde wordt voldaan, moet worden gezien of geluidsbeperkende maatregelen te realiseren zijn.

50 km/h-wegen

Uit de resultaten van de berekeningen blijkt dat, vanwege de Osseweg/Nistelrodeseweg de te projecteren woningen ter plaatse van de waarneempunten 02 t/m 06 niet voldoen aan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB. De maximale geluidbelasting bedraagt 55 dB (ter plaatse van de waarneempunten 04 en 05).

Vanwege de Graafsebaan/'t Dorp voldoen de te projecteren woningen niet aan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB. De maximale geluidbelasting bedraagt 63 dB (ter plaatse van waarneempunt 03).

30 km/h-wegen

Uit de resultaten van de berekeningen blijkt dat, vanwege de Nistelrodeseweg de te projecteren woningen een maximale geluidbelasting hebben van 54 dB (ter plaatse van waarneempunt 05).

Vanwege 't Dorp blijkt dat de te projecteren woningen een maximale geluidbelasting hebben van 63 dB (ter plaatse van waarneempunt 03).

Conclusie

Vanwege de Osseweg/Nistelrodeseweg (50 km/h) en Graafsebaan/'t Dorp (50 km/h) voldoen de te projecteren woningen niet aan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB. Voor deze woningen zal bij het college van Burgemeester en Wethouders een verzoek hogere waarde worden gedaan. Maatregelen aan de weg (realiseren van een stiller wegdek) en in het overdrachtsgebied (realiseren van wallen en schermen) zijn stedenbouwkundig, verkeers-technisch en financieel niet haalbaar en niet doelmatig.

Voor de woningen ter hoogte van deze waarneempunten zal bij het college van Burgemeester en Wethouders een hogere waarde worden verzocht tot maximaal 63 dB. De maximaal te verzoeken hogere waarde van 63 dB wordt nergens overschreden.

Vanwege 't Dorp en de Nistelrodeseweg (die zijn opgenomen in een 30 km-zone) blijkt dat, vanwege het akoestisch niveau, sprake is van een goede ruimtelijke ordening. De maximale geluidbelasting vanwege deze wegen bedraagt immers niet meer dan 63 dB (de maximaal te verzoeken hogere waarde).

4.4 Externe veiligheid

4.4.1 Inleiding

Door Geofox-Lexmond bv is in november 2008 een quickscan risicobeoordeling uitgevoerd. Middels dit onderzoek zijn mogelijke risicobronnen ten aanzien van externe veiligheid geïnventariseerd en de invloed hiervan op het plangebied bepaald. De notitie met als kenmerk 20081642_rap1.doc is als separate bijlage toegevoegd.

Doel van deze quickscan is het bepalen van het plaatsgebonden- en groepsrisico, middels het wettelijke voorgeschreven modelleringprogramma RBM II, gerelateerd aan de Nistelrodeseweg en de A59 in relatie tot de planontwikkeling. Daarnaast is tevens de risico invloed op de planlocatie van het nabij gelegen lpg-tankstation aan de Graafsebaan onderzocht.

4.4.2 Conclusie

Netto personendichtheid

Op het perceel is momenteel een café-restaurant met bovenwoning en een multifunctionele ruimte (bijgebouw) gevestigd. De realisatie van de planontwikkeling resulteert in een toename van de personendichtheid. De toename in relatie met de directe omgeving is beperkt, aangezien ten westen van de planlocatie reeds is bebouwd. In overleg met de gemeente Bernheze is overeengekomen om een personendichtheid van 120 personen per hectare te hanteren.

Lpg-station

De planlocatie is verder dan 150 m van het vulpunt van het lpg-station aan de Graafsebaan gelegen. Een bepaling en daarmee een verantwoording van het groepsrisico is derhalve niet nodig. De planlocatie ligt niet binnen PR 10^{-6} -contouren van het station. Het lpg-station vormt derhalve geen knelpunt ten aanzien van de ontwikkeling van de planlocatie.

Wegtransport

Geofox-Lexmond heeft een modellering middels RBM II uitgevoerd om het PR en GR aangaande A59 en de Nistelrodeseweg te berekenen. Uit de RBM II modellering worden geen overschrijdingen van de PR 10^{-6} -contour of van de oriënterende waarde van het GR aangetoond.

4.4.3 Eindconclusie

De planlocatie ligt ruim buiten de risicocontouren en/of invloed van het lpg-station aan de Graafsebaan. Dit lpg-station is derhalve niet van invloed op de planlocatie.

De planlocatie ligt buiten de PR 10^{-6} -contouren van de A59 en de Nistelrodeseweg. De oriënterende waarde van het GR wordt niet door de planrealisatie overschreden. Derhalve vormen de A59 en de Nistelrodeseweg, aangaande externe veiligheid, geen knelpunt als relevante risicobronnen in relatie tot de planontwikkeling.

4.5 Luchtkwaliteit

4.5.1 Inleiding

Door Geofox-Lexmond bv is in oktober 2008 een quickscan naar luchtkwaliteit verricht. De notitie met als kenmerk 20081642/PCOU is als separate bijlage toegevoegd.

4.5.2 Berekening

De berekeningen zijn uitgevoerd met het software pakket CAR II versie 7.0.1 van TNO.

Ten gevolge van de planrealisatie zal sprake zijn van een toename van het aantal verkeersbewegingen over de belangrijkste twee ontsluitingswegen van het plan, 't Dorp en de Nistelrodeseweg. Binnen dit onderzoek wordt er vanuit gegaan dat de huidige bewegingen in relatie tot de locatie in het heersende verkeersbeeld zijn opgenomen. Binnen dit onderzoek bedraagt de netto toename van de verkeersaantrekkende werking 367 bewegingen per etmaal. Ten aanzien van de planontwikkeling is uitgegaan van het netto verschil tussen de bestaande situatie (92,96 bewegingen per etmaal) en de situatie na planrealisatie (367,11 bewegingen per etmaal). In de separate bijlage 'quickscan luchtkwaliteit' is de berekening van de verkeersaantrekkende werking weergegeven. Als worst-case is uitgegaan van de volledige verkeersaantrekkende werking in plaats van de netto bijdrage. De voorliggende modelleringresultaten worden daarom gezien als een overschatting van de planbijdragen aan de luchtkwaliteit.

Middels een worst case benadering wordt er door Geofox-Lexmond bv van uitgegaan dat ontsluiting geheel over 't Dorp in de richting de Nistelrodeseweg plaatsvindt. Aangaande de Nistelrodeseweg is een verdeling van 50- 50% voor zuidelijke en noordelijke richting aangehouden. Met behulp van CAR II is ter hoogte van de planlocatie de bijdrage van het verkeer aan de heersende (achtergrond) concentratie berekend. Onderzocht is een positie op 10 m van de rand van 't Dorp en de Nistelrodeseweg voor NO₂ en PM₁₀. De berekeningen zijn uitgevoerd voor de jaren 2008, 2010 en 2018.

De Nistelrodeseweg en 't Dorp zijn wegen die behoren tot het wegtype 3A uit CAR II. Langs deze wegen staan weinig bomen met onderling rakende kruinen (bomenfactor 1,0). Het verkeer op 't Dorp en de Nistelrodeseweg betreffen normaal stadsverkeer (Vc) binnen de bebouwde kom met een gemiddelde snelheid van circa 30 km/u.

Het busstation aan het stationsplein in Heesch is direct naast de planlocatie gelegen. De bewegingen op dit busstation zijn als separate weg gemodelleerd om de bijdrage uit te lichten. Het aantal busbewegingen zijn gerelateerd aan de vertrekroosters van de buslijnen, 90, 512, 157 en 202.

4.5.3 Rekenresultaten

In de eerste drie tabellen die hierna zijn opgenomen worden resultaten van de verspreidingsberekening met CAR II weergegeven. In deze tabellen zijn de bijdragen vermeld van de verkeersaantrekkende werking van het plan aan de lokale luchtkwaliteit voor de stoffen NO₂ en PM₁₀ opgenomen. In tabel 6 is de bronbijdrage van het stationsplein weergegeven.

Tabel: bijdragen verkeersaantrekkende werking 't Dorp

Stof	Concentratie in $\mu\text{g}/\text{m}^3$		
	2008	2010	2018
NO ₂	0,2 $\mu\text{g}/\text{m}^3$	0,2 $\mu\text{g}/\text{m}^3$	0,1 $\mu\text{g}/\text{m}^3$
PM ₁₀	0,0 $\mu\text{g}/\text{m}^3$	0,1 $\mu\text{g}/\text{m}^3$	0,0 $\mu\text{g}/\text{m}^3$

Tabel: bijdragen verkeersaantrekkende werking Nistelrodeseweg noord

Stof	Concentratie in $\mu\text{g}/\text{m}^3$		
	2008	2010	2018
NO ₂	0,1 $\mu\text{g}/\text{m}^3$	0,1 $\mu\text{g}/\text{m}^3$	0,1 $\mu\text{g}/\text{m}^3$
PM ₁₀	0,1 $\mu\text{g}/\text{m}^3$	0,0 $\mu\text{g}/\text{m}^3$	0,0 $\mu\text{g}/\text{m}^3$

Tabel: bijdragen verkeersaantrekkende werking Nistelrodeseweg zuid

Stof	Concentratie in $\mu\text{g}/\text{m}^3$		
	2008	2010	2018
NO ₂	0,1 $\mu\text{g}/\text{m}^3$	0,1 $\mu\text{g}/\text{m}^3$	0,1 $\mu\text{g}/\text{m}^3$
PM ₁₀	0,1 $\mu\text{g}/\text{m}^3$	0,0 $\mu\text{g}/\text{m}^3$	0,0 $\mu\text{g}/\text{m}^3$

Tabel: bijdragen Busstation (Stationsplein) in jaargemiddelde concentratie ten opzichte van de achtergrond Concentratie in $\mu\text{g}/\text{m}^3$

Stof	Concentratie in $\mu\text{g}/\text{m}^3$		
	2008	2010	2018
NO ₂	2,1 $\mu\text{g}/\text{m}^3$	1,7 $\mu\text{g}/\text{m}^3$	0,8 $\mu\text{g}/\text{m}^3$
PM ₁₀	0,2 $\mu\text{g}/\text{m}^3$	0,1 $\mu\text{g}/\text{m}^3$	0,0 $\mu\text{g}/\text{m}^3$

In de separate bijlage 'quickscan luchtkwaliteit' worden de volledige resultaten van voornoemde berekeningen gegeven.

De verbetering van de luchtkwaliteit is het gevolg van een afname van de emissie van motorvoertuigen ten gevolge van onder andere verbeterde technologieën en overheidsmaatregelen.

4.5.4 Beoordeling

De luchtkwaliteit ter hoogte van planlocatie is getoetst aan de normen uit de Wet Luchtkwaliteit. Hierbij is rekening gehouden met de autonome groei van het verkeersbeeld en de ontwikkeling van het gebied. Het plan draagt niet in betekenende mate bij aan de lokale luchtkwaliteit. Immers de bijdrage is kleiner dan 1% van de wettelijke grenswaarde (0,4 $\mu\text{g}/\text{m}^3$).

De totale planbijdragen zorgen tevens niet voor een overschrijding van de desbetreffende grenswaarden.

In de Ministeriële Regeling 'niet in betekenende mate bijdrage (luchtkwaliteitseisen)' is aangegeven dat in geval van een planlocatie met één ontsluitingsweg die netto niet meer 33.333 m² bruto vloeroppervlak aan commerciële doeleinden omvat, er sprake is van een in niet betekende mate bijdrage project.

Dit komt overeen met de resultaten van de uitgevoerde berekening, derhalve wordt verdere toetsing aan de wettelijke grenswaarden door ons niet noodzakelijk geacht. Luchtkwaliteit vormt derhalve geen belemmering voor de realisatie van het plan. Het bevoegd gezag heeft echter hierin een beslissende rol.

4.6 Hinderlijke bedrijvigheid

4.6.1 Algemeen

Er dient een noodzakelijke ruimtelijke scheiding aangebracht te worden tussen milieubelastende en milieugevoelige functies ter bescherming of vergroting van de leefkwaliteit. De milieuhinder van bedrijven dient te worden geanalyseerd op hun invloed op mogelijke ontwikkelingen. Bij de milieuzonering wordt gebruik gemaakt van de door de Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG) opgesteld lijst 'Lijst van Bedrijfsactiviteiten' uit de handreiking 'Bedrijven en milieuzonering'. In de lijst wordt op basis van een aantal factoren (waaronder geur, geluid, stof en gevaar) een indicatie gegeven van de afstanden tussen bedrijfstypen en een rustige woonwijk of een vergelijkbaar omgevingstype (zoals rustig buitengebied), waarmee gemeenten bij ruimtelijke ontwikkelingen rekening kunnen houden. Naast het omgevingstype 'rustige woonwijk' wordt het omgevingstype 'gemengd gebied' onderscheiden. Een gemengd gebied is een gebied met een matige tot sterke functiemenging. Het plangebied en zijn omgeving kunnen door de grote mate aan functiemenging worden gerekend tot het 'gemengd gebied'.

In de volgende tabel zijn de richtafstanden weergegeven die gelden ten opzichte van een 'rustige woonwijk'. De richtafstanden kunnen, zonder dat dit ten koste gaat van het woon- en leefklimaat, met één afstandsstap worden verlaagd indien sprake is van omgevingstype 'gemengd gebied'.

Milieucategorie	Richtafstanden tot omgevingstype rustige woonwijk en rustig buitengebied	Richtafstand tot omgevingstype gemengd gebied
1	10 m	0 m
2	30 m	10 m
3.1	50 m	30 m
3.2	100 m	50 m
4.1	200 m	100 m
4.2	300 m	200 m
5.1	500 m	300 m
5.2	700 m	500 m
5.3	1.000 m	700 m
6.1	1.500 m	1.000 m

Rond het perceel liggen de volgende niet-agrarische bedrijven:

- 1 Café aan 't Dorp 2.
- 2 Restaurants aan het Stationsplein 2, Stationsplein 2b en Stationsplein 4.
- 3 Tankstation met lpg aan de Nistelrodeseweg 3.

De horecaondernemingen, zoals genoemd onder 1 en 2, kennen ten opzichte van een 'gemengd gebied' een richtafstand van 0 m. Deze inrichtingen vormen dus geen belemmeringen voor de beoogde ontwikkeling.

Met betrekking tot het tankstation is reeds in een eerder stadium een onderzoek verricht. Het lpg-vulpunt is gesitueerd op voldoende afstand van het plangebied en vormt derhalve geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling.

In het plangebied wordt naast de ontwikkeling van woningen ook de realisatie van commerciële ruimten en horeca voorzien. Deze bedrijfsactiviteiten kunnen (geluid)hinder opleveren voor nabijgelegen woningen of de woningen die in het plangebied zijn beoogd. In dit kader is ten behoeve van de onderhavige ontwikkeling door Ulehake Bouwfysica onderzoek naar het aspect horecalawaai verricht (rapportage Rap-01, 16 januari 2008, gewijzigd 20 februari 2009). De rapportage is reeds in het ontwerpstadium van de horeca-units opgesteld om op basis van de ontwerp criteria de noodzakelijke akoestische voorzieningen te kunnen vaststellen. Indien wordt afgeweken van deze uitgangspunten vervallen de conclusies uit de rapportage. Er is bij de berekeningen uitgegaan van de tekeningen van 21 februari 2008 van Arceau architecten.

Met betrekking tot de factor geur zal er in de bouwplannen voor worden zorg gedragen dat er voorzieningen getroffen worden waardoor geur en dergelijke niet naar de bovenliggende woningen kan komen.

4.6.2 Het (geluid)onderzoek

In het Besluit algemene regels voor inrichtingen milieubeheer zijn eisen gesteld aan horeca-inrichtingen. Een specifiek onderdeel betreft de geluidseisen. Daarnaast zijn een aantal specifieke bepalingen opgenomen waaraan moet worden voldaan.

In de inrichting zijn de horeca-units van belang voor de geluiduitstraling van de inrichting. In de ruimte kunnen in de dag-, avond- en nachtperiode activiteiten plaatsvinden. De exacte horecabestemming is op dit moment niet bekend, wel is het maximale binnenniveau voor de inrichting bepaald. Dit binnenniveau bedraagt 85 dB(A) met een popmuziekcentrum. In eerste instantie is gemodelleerd met een binnenniveau van 75 dB(A).

Gezien de geluidsuitstraling voornamelijk de uitstraling van muziekgeluid betreft, kan zonder meer aan de normenstelling met betrekking tot maximale niveaus worden voldaan.

Voor de berekeningen is gebruik gemaakt van het computerprogramma 'DGMR Geonoise'. Dit computerprogramma is gebaseerd op 'HRMI-1999'. In dit programma zijn de geografische en akoestische gegevens van de inrichting en de omgeving ingevoerd.

In eerste instantie is een basissituatie betekend. Hier is uitgegaan van een binnenniveau van 75 dB(A) en de isolatiewaarden van relatief standaard bouwmaterialen. In een later stadium is op basis van het gewenste binnenniveau en eventuele overschrijdingen de noodzakelijke R-waarde van de constructie berekend.

4.6.3 Berekeningsresultaten

De berekeningsresultaten van het langtijdgemiddelde beoordelingsniveau wordt veroorzaakt door geluiduitstraling door muziekgeluid. De geluidbelasting ter plaatse van de omliggende woningen is gebaseerd op een binnenniveau van 75 dB(A) in de horeca-units. Het voorlopig ontwerp is akoestisch gemodelleerd. Daarbij zijn de uitgangspunten uit het ontwerp overgenomen. Onderstaande tabel geeft de rekenresultaten weer. De omliggende woningen ondervinden een geluidbelasting lager dan 30 dB(A) in de nachtperiode inclusief muziekstraf en zijn daarom niet in de tabel 'berekeningsresultaten' weergegeven.

Tabel: Berekeningsresultaten uitgaande van een binnenniveau van 75 dB(A)

Positie	LAeq [dB(A)] nachtperiode inclusief muziekstraf		Toelaatbaar nachtperiode
	Unit 1	Unit 2	
Oostgevel t.p.v. unit 2	34	39	40
Noordgevel	-	45*	40
Noordgevel	-	46*	40
Oostgevel t.p.v. unit 1	40	33	40
Oostgevel t.p.v. unit 2	30	40	40
Oostgevel t.p.v. unit 2 (hoek)	23*	44*	40

* ter plaatse van overstekende gebouwdelen/balkons is een correctie van 5 dB toegepast.

De normstelling wordt overschreden met circa 6 dB uitgaande van een binnenniveau van 75 dB(A). De overschrijding wordt veroorzaakt door geluidstraling door de glazen pui.

4.6.4 Voorzieningen

Uit de berekeningsresultaten blijkt dat in eerste instantie niet wordt voldaan aan de uitgangspunten. Het gewenste binnenniveau wordt met 10 dB verhoogd tot 85 dB(A) en ter plaatse van de noordgevel vindt een overschrijding plaats van 6 dB.

Om te voldoen aan de normstelling zijn voorzieningen noodzakelijk. Gedacht moet hier worden aan aanpassingen aan de plafonds, wanden, pui/beglazing en/of vloer. Door het treffen van noodzakelijke voorzieningen kan worden voldaan aan de normstelling.

4.6.5 Beoordeling Café Babbels ('t Dorp 2)

Café Babbels ('t Dorp 2) valt als horeca-ondernemer onder het Activiteitenbesluit. De geluidnormen die voor deze inrichting gelden zijn 50-45 en 40 dB(A). Dag/avond en nachtperiode en de maximale geluidsniveau 70/65 en 60 dB(A). Deze norm geldt op de gevels van dichtstbijzijnde gevoelige objecten (woningen). In feite is de dichtstbijzijnde woning maatgevend. De nieuw te bouwen woningen aan 't Dorp 1-3 bevinden zich op dezelfde afstand tot het café als de reeds bestaande dichtstbijzijnde woning.

Op de begane grond onder het complex 't Dorp 1-3 komt eveneens een horeca-inrichting. In het akoestisch onderzoek welke deel uitmaakte van de projectgegevens is uitgegaan van het wonen boven horeca. De akoestische voorzieningen van deze bovenwoningen zijn dus gerelateerd aan de 50/45/40 norm van de op de begane grond gelegen horeca-inrichting. Doordat al aan deze eis wordt voldaan zal zeker voldaan worden aan de normen van het aan de overzijde van de weg gelegen café Babbels.

Het gaat hier om geluidnormen gerelateerd aan geluid afkomstig uit de inrichting (directe geluidhinder). Indirect geluidhinder (verkeersaantrekkende werking, stemgeluid, claxonneren, remmen, optrekken van voertuigen, autoradio etc. is niet geregeld in de Wet milieubeheer (Wm). Dit soort mogelijke overlast is weggelegd in de Algemene Plaatselijke Verordening (APV) Bernheze (politie).

4.6.6 Conclusies

Volgens het Besluit algemene activiteiten voor inrichtingen milieubeheer mag de etmaalwaarde van het langtijdgemiddeld beoordelingsniveau (inclusief strafcorrectie voor muziekgeluid) op de gevels van de dichtstbijzijnde woningen ten hoogste 50/45/40 dB(A) zijn in de dag/avond/nachtperiode.

Binnen in de woningen is een toelaatbaar niveau van maximaal 35/30/25 dB(A) in de dag/avond/nachtperiode.

Indien de voorzieningen die zijn aangegeven in de rapportage worden uitgevoerd, eventueel met een akoestisch gelijkwaardige constructie, blijkt dat de maatgevend etmaalwaarde van het langtijdgemiddeld beoordelingsniveau ten gevolge van directe hinder 50dB(A) is. De normstelling wordt hierdoor niet overschreden, zodat wordt voldaan aan het Besluit algemene activiteiten voor inrichtingen milieubeheer.

4.7 Kabels en leidingen

Binnen het plangebied zijn geen kabels en leidingen aanwezig die een belemmering kunnen vormen voor de ontwikkelingen binnen het plangebied. In het plangebied is geen sprake van straalpaden en invloeden van zendmasten.

4.8 Natuur

De planlocatie ligt niet in of nabij speciale beschermingszone als bedoeld in de Vogelrichtlijn of Habitatrichtlijn. De planlocatie is ook niet gelegen binnen de provinciale ecologische hoofdstructuur (PEHS). Er hoeft op basis van deze constatering geen specifieke aandacht aan het onderdeel gebiedsbescherming te worden besteed.

4.9 Archeologie

Archeologisch onderzoeksbureau Becker & Van de Graaf bv heeft in september 2008 en oktober 2008 een archeologisch bureauonderzoek en een Inventariserend Veldonderzoek, verkennende fase, door middel van boringen uitgevoerd aan 't Dorp 1 te Heesch. De aanleiding voor dit onderzoek is de geplande nieuwbouw (met parkeerkelder).

Het bureauonderzoek heeft uitgewezen dat het plangebied hoogstwaarschijnlijk op een dekzandrug gelegen is, waarop de bebouwde kom van Heesch aangelegd is. In de bodem wordt een enkeerdgrond verwacht, waarbij archeologisch interessante sporen onder het humeuze dek in de top van het dekzand verwacht mogen worden. In de omgeving van het plangebied zijn nederzettingen vanaf de IJzertijd bekend. Tevens ligt het plangebied vanaf de Nieuwe Tijd strategisch aan een belangrijk kruispunt.

Het veldonderzoek heeft uitgewezen dat het bodemprofiel tot circa 10 cm boven de top van het dekzand verstoord is geraakt. De verwachte dekzandrug kon door middel van de boringen niet bevestigd worden. Op de hoogtekaart van Nederland is de verwachte dekzandrug niet waar te nemen, waarbij eerlijkheidshalve vermeld moet worden dat dit bemoeilijkt wordt door de aanwezige bebouwing in en rondom het plangebied. De grondwaterstand van het plangebied doet vermoeden dat het eerder om een rug dan om een vlakte gaat. Ruggen zijn in het verleden aantrekkelijk geweest om zich op te vestigen. Eventuele bewoning uit de Nieuwe Tijd is met zekerheid verstoord geraakt.

Theoretisch kan eventuele oudere bewoning, gezien de verstoring tot net boven het dekzand, nog wel aanwezig zijn.

Naar aanleiding van het Inventariserend Veldonderzoek wordt, conform de richtlijnen van de provincie Noord-Brabant, daarom aanbevolen een archeologisch vervolgonderzoek uit te laten voeren.

Door Becker & Van de Graaf is een Programma van Eisen opgesteld. De grondwerkzaamheden (zijnde het uitgraven van een bouwput tot op dekzandniveau) zullen worden uitgevoerd onder archeologische begeleiding. Het Programma van Eisen is ter goedkeuring voorgelegd aan het bevoegd gezag.

5 FINANCIËLE HAALBAARHEID

Conform artikel 6.12 Wet ruimtelijke ordening dient ten behoeve van een projectbesluit waarin een ontwikkeling mogelijk wordt gemaakt, een exploitatieplan te worden opgesteld, tenzij het kostenverhaal van gemeentelijke kosten anderszins is verzekerd.

Voor het voorliggende projectbesluit is het kostenverhaal anderszins verzekerd, door middel van een anterieure overeenkomst tussen gemeente en initiatiefnemer. Hierdoor kan het opstellen van een exploitatieplan achterwege blijven.

Het plan is daarmee economisch uitvoerbaar.

6 PROCEDURE

Ter verwezenlijking van de realisatie van een gebouw met horeca en commerciële ruimten op de begane grond, 17 appartementen op de verdiepingen en een ondergrondse parkeerkelder is de gemeente Bernheze voornemens om een projectbesluit te nemen, conform artikel 3.10 lid 1 van de Wet ruimtelijke ordening.

In het kader van het projectbesluit vindt vooroverleg plaats met de betrokken instanties, zoals het waterschap en de provincie Noord-Brabant.

Op de voorbereiding van het projectbesluit wordt van het ontwerp, met de hierbij behorende stukken, kennis gegeven in de Staatscourant en via internet. Gelijktijdig wordt deze kennisgeving toegezonden aan de diensten van het Rijk en de provincie die belast zijn met de behartiging van belangen die in het besluit in het geding zijn, aan het waterschapsbestuur en aan besturen van gemeenten die belang hebben bij het besluit.

Door eenieder kunnen zienswijzen omtrent het ontwerpbesluit naar voren worden gebracht. Na de termijn van terinzagelegging wordt beslist omtrent vaststelling van het projectbesluit.

Na de vaststelling wordt het projectbesluit bekend gemaakt. Ter kennisgeving wordt het besluit tot vaststelling van het projectbesluit gepubliceerd in de Staatscourant, via internet en toegezonden aan de in een eerder stadium betrokken instanties.

7 MOTIVERING PROJECT

Om onderhavig initiatief juridisch en planologische mogelijk te maken, is voorliggend projectbesluit opgesteld.

Het plangebied is gesitueerd op de hoek 't Dorp–Stationsplein, nabij de rotonde waar de wegen 't Dorp, Osseweg, Graafsebaan en Nistelrodeseweg samenkomen. Op de locatie zijn momenteel een café-restaurant met bovenwoning en een bijgebouw dat in gebruik is als multifunctionele ruimte gevestigd. Alle bestaande opstallen zullen ten behoeve van de voorgestane ontwikkeling worden gesloopt. In het kader van de planontwikkeling wordt een gebouw met horeca en commerciële ruimten op de begane grond gebouwd met 17 appartementen op drie verdiepingen. Tevens wordt een ondergrondse parkeerkelder met 43 parkeerplaatsen gerealiseerd.

De maximale uitwendige maten van het bouwplan betreffen een hoogte van 13,74 m en een breedte van 48,44 m. De plint met commerciële functies is transparant vormgegeven in een grotere verdiepingshoogte dan de verdiepingen. De eerste en tweede verdieping steken ten opzichte van de begane grond en de derde verdieping slaag uit, zodat er een gevarieerd beeld ontstaat.

De voorgestane nieuwbouw is via de doorgaande route Osseweg en Nistelrodeseweg goed bereikbaar. Deze route sluit direct aan op de rijksweg A59. Vanwege de gunstige ligging ten opzichte van hogere ordewegen, zullen toekomstige bewoners en gebruikers niet snel kiezen voor 't Dorp als doorgaande verbinding.

Het begin van hellingbaan als toegang tot de parkeerkelder ligt gelijk met de rooilijn van het gebouw. Voor het gebouw is voldoende opstelplaats aanwezig tot de weg. Deze maatregel is ten gunste van het aantal verkeersopstoppen en de verkeersveiligheid. De parkeervraag ten behoeve van de voorgestane ontwikkeling zal grotendeels binnenplans worden opgelost. Zes parkeerplaatsen worden door de gemeente ter plaatse van het Stationsplein gerealiseerd. De voorgestane ontwikkeling heeft geen negatieve invloed op de parkeerdruk in de directe omgeving.

De ontwikkeling past niet binnen het vigerende bestemmingsplan 'Centrum'. In het projectbesluit is bezien hoe het onderhavig initiatief zich verhoudt tot de visie op het centrumgebied zoals geformuleerd in het bestemmingsplan 'Centrum Heesch'. Dit bestemmingsplan is in 2007 vastgesteld door de gemeenteraad en goedgekeurd door Gedeputeerde Staten, maar het goedkeuringsbesluit is vernietigd door de Raad van State. Ondanks de vernietiging van het goedkeuringsbesluit blijft de ruimtelijke en functionele visie die aan de basis staat voor het bestemmingsplan 'Centrum Heesch', leidraad voor de toekomstige ontwikkelingen in het centrum. Geconcludeerd kan worden dat het onderhavig initiatief bijdraagt aan het gewenste positievere beeld van het centrum.

Gezien het voorgaande, kan worden gesteld dat het voorgestane initiatief zowel ruimtelijk, als functioneel gezien passend is binnen haar omgeving. Het initiatief past, met uitzondering van het bestemmingsplan, binnen het beleid en de visie van de provincie Noord-Brabant en de gemeente Bernheze. (Milieu)planologisch gezien zijn er geen belemmeringen voor de bouw van woningen op de voorgestelde locatie.