

Wijzigingsplan

“Broekhoek ong. (naast 26) te Heesch”

TOELICHTING

COLOFON:

Opdrachtgever:	Familie Van der Lee Broekhoek 26 5384 VR Heesch
Opdrachtnemer:	RO Connect Mr. Onno Truschel
Projectnummer:	ROC.P2014.056.1.T
IMRO/Plan ID:	NL.IMRO.1721.WPBroekhoekong26-ow01
Versie:	Concept (18 december 2014) Ontwerp (24 juni 2015)

Inhoud

HOOFDSTUK 1. INLEIDING	4
1.1 Doel	4
1.2 Plangebied	5
1.3 Geldend bestemmingsplan.....	5
1.4 Het project.....	7
1.4.1. Inleiding	7
1.4.2 Kadastrale situatie	7
1.4.3. Stedenbouwkundige randvoorwaarden	8
1.4.4 Het bouwplan	9
HOOFDSTUK 2 BESTAANDE SITUATIE.....	10
2.1 Ruimtelijke structuur.....	10
2.1.1 Ontstaansgeschiedenis.....	10
2.1.2 Bebouwingsstructuur	10
2.2 Functionele structuur	11
HOOFDSTUK 3 BELEIDSKADER.....	12
3.1 Rijksbeleid.....	12
3.2 Provinciaal beleid	13
3.2.1 Structuurvisie Ruimtelijke Ordening	13
3.2.2. Uitwerking gebiedspaspoorten	15
3.2.3 Verordening ruimte Noord-Brabant 2014.....	17
3.3 Gemeentelijk beleid	18
3.3.1 Structuurvisie Buitengebied	18
3.3.2 Woonvisie 2005-2015.....	19
3.3.3 Archeologiebeleid Bernheze	20
3.3.4 Parkeerbeleid Bernheze	21
3.3.5 Ontwikkelingsvisie Noordrand Heesch	21
HOOFDSTUK 4 RUIMTELIJKE EN MILIEUHYGIENISCHE ASPECTEN	22
4.1 Water.....	22
4.2 Natuur/QuickScan Flora en fauna	24
4.3 Archeologie.....	26

4.4 Bodem	27
4.5 Geluid	28
4.6 Luchtkwaliteit	30
4.7 Externe veiligheid	30
4.8 Bedrijven en milieuzonering.....	31
HOOFDSTUK 5 MOTIVATIE WIJZIGINGSPLAN.....	38
HOOFDSTUK 6 JURIDISCHE PLANBESCHRIJVING	41
6.1 Inleiding	41
6.2 Toelichting verbeelding	41
6.3 Toelichting regels	41
6.4 Toelichting bestemmingen.....	42
6.4.1 Wonen	42
6.4.2 Waarde – Archeologie 3	42
HOOFDSTUK 7 UITVOERBAARHEID	43
7.1 Economische uitvoerbaarheid.....	43
7.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid	43
HOOFDSTUK 8 PROCEDURE.....	44

BIJLAGEN:

1. Verkennend bodemonderzoek: Econsultancy, rapportnummer 14091903
2. Waterparagraaf: Econsultancy, rapportnummer 14091912
3. QuickScan Flora en fauna: Econsultancy, rapportnummer 14091906
4. Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï: Econsultancy, rapportnummer 14091907
5. Notitie bedrijven en milieuzonering: Econsultancy, rapportnummer 14091911

HOOFDSTUK 1. INLEIDING

1.1 Doel

Door familie Van der Lee, wonende Broekhoek 26 te Heesch, is aan **RO Connect** opdracht verleend voor het opstellen van een wijzigingsplan voor het oprichten van een extra woning op het perceel gelegen naast Broekhoek 26 te Heesch. Het perceel is momenteel onbebouwd en in gebruik als tuin.

In het vigerende bestemmingsplan “De kommen van Bernheze is de bevoegdheid opgenomen voor Burgemeester en wethouders om onder een aantal voorwaarden, het bestemmingsplan te wijzigen om een extra woning toe te staan.

Bijschrijven van 6 augustus 2014 heeft de gemeente laten weten in beginsel medewerking te willen verlenen aan het initiatief om een extra woning te realiseren op het perceel Broekhoek ongenummerd. In de brief van de gemeente is aangegeven aan welke voorwaarden moet zijn voldaan.

Dit rapport is de ruimtelijke onderbouwing voor het wijzigingsplan, waarin de voorwaarden nader worden verantwoord.

1.2 Plangebied

Het plangebied is gelegen aan de noordzijde van de kern Heesch. Op onderstaande afbeelding is (met blauwe stip) de ligging van de locatie aan de Broekhoek weergegeven.



1.3 Geldend bestemmingsplan

Ter plaatse van het plangebied is het bestemmingsplan “De kommen van Bernheze” het vigerende bestemmingsplan. Dit bestemmingsplan is op 17 november 2011 in werking getreden en op 21 november 2012 onherroepelijk geworden.

Op basis van dit bestemmingsplan heeft het onderhavige perceel de (enkel)bestemming ‘Wonen’ en de dubbelbestemming ‘Waarde Archeologie 3’.

Onderstaande afbeelding geeft een uitsnede van het vigerende bestemmingsplan weer.



Uitsnede vigerende bestemmingsplan De kommen van Bernheze

De bouw van een burgerwoning is op basis van het vigerende bestemmingsplan “De kommen van Bernheze” niet rechtstreeks toegestaan. Artikel 18.5 van de regels geven Burgemeester en wethouders de bevoegdheid het bestemmingsplan te wijzigen voor de bouw van een extra woning (zie onderstaand).

18.5 Wijzigingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd het plan te wijzigen voor het toestaan van maximaal twee extra woningen, met dien verstande dat:

- a. de uitvoerbaarheid van het wijzigingsplan wordt aangetoond;*
- b. de belangen van derden niet onevenredig worden geschaad;*
- c. er geen onevenredig nadelige gevolgen ontstaan voor het woonmilieu;*
- d. het toevoegen van een nieuwe woning in overeenstemming is met het gemeentelijk volkshuisvestingsbeleid;*
- e. het parkeren in overeenstemming is met het gemeentelijk parkeerbeleid en de daarbij horende parkeernormen;*
- f. er een planschadeverhaalsovereenkomst is gesloten;*
- g. er geen afbreuk wordt gedaan aan het stedenbouwkundig beeld en de ruimtelijke kwaliteit ter plaatse;*
- h. er geen sprake is van aantasting van cultuurhistorische waarden;*
- i. de woning een inhoud heeft van minimaal 350 m³, waarbij in geval van woningsplitsing, beide woningen een inhoud hebben van minimaal 350 m³;*
- j. de nieuwe woning is gelegen aan de openbare weg;*
- k. een nieuwe woning niet is toegestaan in een hoeksituatie;*
- l. aansluiting wordt gezocht bij de (bouw)regels van de bestemming zoals opgenomen in dit bestemmingsplan.*

Een bestemmingsplan moet gebaseerd zijn op een goede ruimtelijke onderbouwing, waarin alle relevante ruimtelijke, milieukundige en economische aspecten worden behandeld. Deze toelichting voorziet hierin. Tevens zal in deze toelichting worden gemotiveerd, dat voldaan wordt aan de voorwaarden van de wijzigingsbevoegdheid.

1.4 Het project

1.4.1. Inleiding

De planlocatie is gelegen aan de Broekhoek, naast nummer 26, te Heesch. Het perceel wordt nu gebruikt als tuin.

De familie Van der Lee willen op deze locatie een (extra) woning realiseren.

1.4.2 Kadastrale situatie

Het perceel is kadastraal bekend gemeente Heesch, sectie A, nummer 5478. Dit perceel is in eigendom van de familie Van der Lee.



1.4.3. Stedenbouwkundige randvoorwaarden

Door de gemeente Bernheze is bij schrijven van 6 augustus 2014 een aantal stedenbouwkundige uitgangspunten geformuleerd voor de nieuw te bouwen woning op de planlocatie.

“De locatie betreft een onbebouwd perceel waarvoor de ontwikkelingsvisie ‘Noordzijde Heesch’ is opgesteld. Centraal daarbij staat het versterken van de landschapswaarden. Het is dus primair een groene visie. Niettemin kan op verschillende plaatsen het toevoegen van een extensieve, landelijke woonvorm aanvaardbaar worden geacht”, aldus de gemeente.

De conclusie is, dat de bouw van een woning op de onderhavige locatie stedenbouwkundig akkoord is, mits voldaan wordt aan de onderstaande voorwaarden:

1. afstand tot de zijdelingse perceelsgrenzen is minimaal 5 meter
2. het bouwblok wordt circa 8,5 meter breed
3. de afstand tot de voorste perceelsgrens is minimaal 8 meter
4. de woning heeft een goothoogte van 3 meter en een nokhoogte van maximaal 9 meter
5. het beeldkwaliteitsplan Ruimte-voor-Ruimte-woningen vormt de leidraad om architectonische inpassing te verzorgen

In dit wijzigingsplan zijn de door de gemeente geformuleerde randvoorwaarden als uitgangspunt gehanteerd.





1.4.4 Het bouwplan

Voor de planlocatie is nog geen bouwplan gemaakt. Te zijner tijd zullen de door de gemeente geformuleerde randvoorwaarden als uitgangspunt worden gehanteerd. Parkeren zal op eigen terrein plaatsvinden, conform de parkeernormen van de gemeente.

HOOFDSTUK 2 BESTAANDE SITUATIE

2.1 Ruimtelijke structuur

2.1.1 Ontstaansgeschiedenis

Diverse geologische processen in het verre en het nabije verleden hebben een grote invloed gehad op de verschijningsvorm van het huidige landschap en de bebouwingsstructuur in de gemeente Bernheze. De occupatiegeschiedenis en ontwikkeling van de gemeente hangen vervolgens weer nauw samen met de waarden die van oorsprong aanwezig zijn.

Geomorfologische kenmerken en de aanwezigheid van water zijn van grote invloed geweest op de ontwikkeling van de kernen binnen de gemeente.

Door tektonische bewegingen zijn er breuken in de aardkorst ontstaan, waarbij delen ten opzichte van elkaar in verticale richting verschoven. Hierdoor ontstonden er hoger en lager gelegen gebieden: horsten en slenken. De gemeente Bernheze ligt precies op zo'n grensgebied.

De eerste occupatie is ontstaan op de rand van de beekdalen en de hoger gelegen zandgronden. In de periode tussen de 15e en de 18e eeuw werden aangrenzend aan de beekdalen woeste gronden ontgonnen ten behoeve van de landbouw. Vanaf het midden van de 19e eeuw heeft grootschalige heideontginning geleid tot forse uitbreiding van de landbouwgronden.

De oudste woonkern van Heesch, die tevens kerkelijk en bestuurlijk centrum werd, was het latere Kerkeind, het gebied rond Goorstraat, Lindenlaan, Hoogstraat en Osseweg. Hier bevond zich een van nature wat hoger gelegen gebied dat in het westen, noorden, oosten en zuiden begrensd werd door lageregelegen grond. In het noorden vormden het Goor en de waterloop de Run de natuurlijke begrenzing, in het westen was dit het drassige gebied van de Pas, beemdgrond.

2.1.2 Bebouwingsstructuur

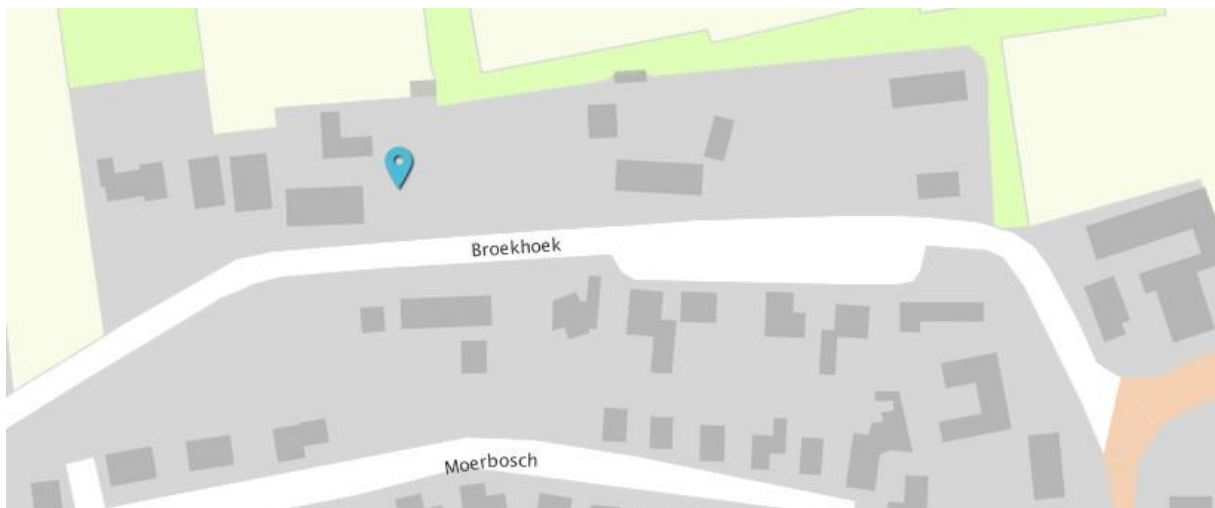
Voor de ontwikkeling van de nederzettingen in de gemeente Bernheze is voornamelijk de ligging aan belangrijke doorgaande routes tussen grotere plaatsen in de omgeving van belang. Zo ligt Heesch op de kruising van de routes 's-Hertogenbosch - Grave en Oss - Uden.

De Broekhoek vormt een kernrand van Heesch en kan omschreven worden als een (voormalig agrarisch) bebouwingslint.

De bebouwing bestaat hier dan ook overwegend uit vrijstaande woningen in één bouwlaag met kap. De woningen zijn gesitueerd op ruime en diepe percelen. De Broekhoek kent een relatief smal straatprofiel met groene bermen en laanbeplanting. Vanaf de Broekhoek zijn door de ruime kavels op diverse plaatsen zichtlijnen op het buitengebied. Verder richting de kern bevinden zich meer planmatig opgezette woonwijken. Ondanks het feit dat in deze wijken relatief weinig openbaar groen aanwezig is, kennen deze toch een sterk groen karakter door de groene inrichting van de veelal ruime woonpercelen.

2.2 Functionele structuur

De omgeving van het perceel Broekhoek ongenummerd wordt gekenmerkt door de aanwezigheid van veel burgerwoningen. De bebouwing langs de Broekhoek kan aangeduid worden als een (voormalig agrarisch) bebouwingslint.



HOOFDSTUK 3 BELEIDSKADER

3.1 Rijksbeleid

Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

Op 13 maart 2012 is het vaststellingsbesluit zoals bedoeld in de Wet ruimtelijke ordening (Wro) van de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) ondertekend. Daarmee is het nieuwe ruimtelijke en mobiliteitsbeleid zoals uiteengezet in de SVIR van kracht geworden.

Deze structuurvisie geeft een totaalbeeld van het ruimtelijk en mobiliteitsbeleid op rijksniveau. De SVIR vervangt de Nota Ruimte, de Structuurvisie Randstad 2040, de Nota Mobiliteit, de Mobiliteits Aanpak en de Structuurvisie voor de Snelwegomgeving. Het hoofdthema van de SVIR is: “Nederland concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig”.

De structuurvisie geeft een visie voor Nederland tot het jaar 2040. Er zijn in de structuurvisie drie hoofddoelen opgenomen om Nederland concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig te houden voor de middellange termijn (2028). Deze doelen zijn:

- 1) Het vergroten van de concurrentiekracht van Nederland door het versterken van de ruimtelijk economische structuur van Nederland;
- 2) Het verbeteren en ruimtelijk zekerstellen van de bereikbaarheid waarbij de gebruiker voorop staat;
- 3) Het waarborgen van een leefbare en veilige omgeving waarin unieke natuurlijke en cultuurhistorische waarden behouden zijn.

Voor een aanpak die Nederland concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig maakt, is een nieuwe aanpak in het ruimtelijk en mobiliteitsbeleid geformuleerd. Het Rijk laat de ruimtelijke ordening meer over aan gemeenten en provincies (‘decentraal, tenzij...’) en werkt aan eenvoudigere regelgeving. Het Rijk kiest voor een selectievere inzet van rijksbeleid op slechts 13 nationale belangen. Buiten deze belangen hebben decentrale overheden beleidsvrijheid. De verantwoordelijkheid voor de afstemming tussen verstedelijking en groene ruimte op regionale schaal laat het Rijk over aan de provincies.

Voor een goed werkende woningmarkt blijft het Rijk de rijks doelstellingen voor heel Nederland benoemen. Deze doelstellingen zijn: de zorg voor voldoende omvang, kwaliteit en differentiatie van de woningvoorraad. De programmering van verstedelijking wordt overgelaten aan provincies en (samenwerkende) gemeenten. Gemeenten zorgen voor de (boven)lokale afstemming van woningbouw- programmering, binnen de provinciale kaders, en uitvoering van de woningbouwprogramma's.

Ladder Duurzame Verstedelijking

In de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte wordt de ladder voor duurzame verstedelijking geïntroduceerd. Deze ladder is per 1 oktober 2012 als motiveringseis in het Besluit ruimtelijke ordening opgenomen.

De ladder is kader stellend voor alle juridisch verbindende ruimtelijke plannen van de decentrale overheden. Hieronder vallen dus ook de bestemmingsplannen. Toepassing van de ladder is verplicht voor opgaven, die nieuwe stedelijke ontwikkelingen, gebaseerd op een regionale behoefte, mogelijk maken.

Onderhavig initiatief heeft echter geen betrekking op een stedelijke ontwikkeling, noch op een ontwikkeling die voorziet in een regionale behoefte, Toepassing van de ladder is om die reden dan ook niet nodig.

Conclusie

De beoogde herontwikkeling heeft geen betrekking op de geformuleerde nationale belangen. Het rijksbeleid vormt geen belemmering voor het onderhavige initiatief.

3.2 Provinciaal beleid

3.2.1 Structuurvisie Ruimtelijke Ordening

Provinciale Staten hebben op 7 februari 2014 de partiële herziening 2014 van de Structuurvisie RO 2010 vastgesteld. Sinds de vaststelling in 2010 hebben PS diverse besluiten genomen die een verandering brengen in de provinciale rol en sturing, of van provinciaal beleid. Deze besluiten zijn vertaald in de 'Structuurvisie RO 2010 – partiële herziening 2014'.

Provinciale Staten hebben niet een geheel nieuwe visie opgesteld, omdat de bestaande structuurvisie recentelijk is vastgesteld en de visie en sturingsfilosofie voor het overgrote deel nog actueel zijn.

Onder anderen de 'Transitie van stad en platteland, een nieuwe koers', het intrekken van de reconstructie- en gebiedsplannen en de 'transitie naar een zorgvuldige veehouderij 2020' zijn verwerkt in de partiële herziening.

De Structuurvisie Ruimtelijke Ordening geeft de hoofdlijnen van het provinciale ruimtelijke beleid tot 2025 weer, met een doorkijk tot het jaar 2040. De kwaliteiten binnen de provincie Noord-Brabant zijn sturend bij de te maken ruimtelijke keuzes.

Deze ruimtelijke keuzes zijn van provinciaal belang en zijn geformuleerd als:

- het versterken van regionale contrasten tussen klei, zand en veenontginningen;
- ontwikkeling van een vitaal en divers platteland;
- het creëren en behouden van een robuust water en natuursysteem;
- het realiseren van een betere waterveiligheid door preventie;
- de koppeling van waterberging en droogtebestrijding;
- het geven van ruimte voor duurzame energie;
- de concentratie van verstedelijking;
- het ontwikkelen van een sterk stedelijk netwerk: Brabantstad;
- het creëren van groene geleidingszones tussen steden;
- het ontwikkelen van goed bereikbare recreatieve voorzieningen;
- het ontwikkelen van economische kennisclusters;
- internationale bereikbaarheid;
- de beleefbaarheid van stad en land vanaf de hoofdinfrastructuur.

De structuurvisie is opgebouwd uit 2 delen (A en B) en een uitwerking.

Deel A

Deel A bevat de hoofdlijnen van het beleid. Hierin heeft de provincie haar belangen gedefinieerd en ruimtelijke keuzes gemaakt. Deze belangen en keuzes zijn gebaseerd op trends en ontwikkelingen.

Ook beschrijft de provincie vanuit welke filosofie ze haar doelen wil bereiken. Die is: 'samenwerken aan kwaliteit'. De provincie realiseert haar doelen op vier manieren: door regionaal samen te werken, te ontwikkelen, te beschermen en te stimuleren.

Deel B

In deel B beschrijft de provincie 4 ruimtelijke structuren: de groenblauwe structuur, het landelijk gebied, de stedelijke structuur en de infrastructuur.

Voor iedere structuur formuleert de provincie ambities en beleid. Per beleidsdoel is aangegeven welke instrumenten de provincie inzet om haar doelen te bereiken.

Daarnaast bevat de Structuurvisie een aantal kaartbeelden, te weten:

- Ontwikkelingsbeelden;
- Structurenkaart;
- Kenmerken en ambities van de gebiedspaspoorten.

De kaarten ondersteunen de visie van de provincie op de ruimtelijke ontwikkeling van Noord-Brabant.

Er gaat echter geen directe werking uit richting gemeentelijke besluitvorming. Als de provincie het van belang vindt dat een aanduiding doorwerkt naar gemeentelijke besluitvorming, dan wordt hiervoor het instrument verordening ingezet.

Kaarten die deel uitmaken van een verordening hebben wel doorwerking naar gemeentelijke besluitvorming. De Structuurvisiekaarten geven een (abstracte) basis voor de aanduidingen op kaarten van de Verordening Ruimte.

De onderstaande afbeelding toont een uitsnede uit de Structurenkaart bij de SVRO. Het voorliggend plangebied is hier aangeduid als 'Stedelijk concentratiegebied'.



3.2.2. Uitwerking gebiedspaspoorten

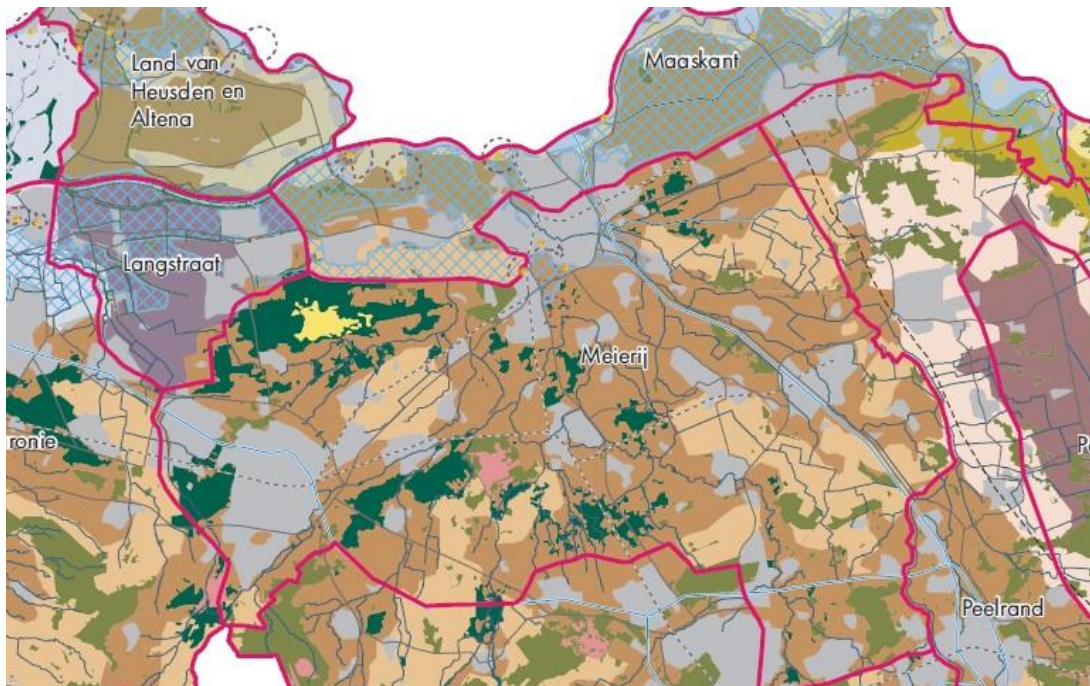
In de Uitwerking gebiedspaspoorten beschrijft de provincie wat het landschap van Brabant zo bijzonder en divers maakt. Ook de kenmerken van de verschillende streken worden beschreven en hoe een nieuwe ontwikkeling deze landschapkenmerken kan versterken?

In de structuurvisie worden de kernkwaliteiten van Brabant beschreven: de natuurlijke basis, het ontginningslandschap en het moderne landschap. Deze kernkwaliteiten komen terug in elk gebiedspaspoort.

Het landschap van Brabant verschilt van streek tot streek. Denk bijvoorbeeld aan de open kleipolders in het westen, het coulisselandschap van de Meierij of de prachtige lanenstructuur van de Peel. Ieder landschapstype heeft zijn eigen kenmerkende kwaliteiten en is op een andere manier ontstaan.

In de Uitwerking Gebiedspaspoorten beschrijft de provincie 12 Brabantse landschapstypen. Voor elk geeft zij de kenmerkende landschapskwaliteiten en haar ambitie om deze kwaliteiten te versterken bij nieuwe ontwikkelingen. Hiermee wil de provincie gemeenten en initiatiefnemers stimuleren om de kwaliteit van het Brabantse landschap te versterken. De Uitwerking gebiedspaspoorten is niet verplichtend maar biedt een handreiking.

Het plangebied aan de Broekhoek is gelegen in het landschapstype 'Meierij'.



In de Meierij is een kleinschalig mozaïek ontstaan van oude en jonge ontginningslandschappen, afgewisseld met woeste gronden. De oude ontginningen bestaan uit dorpen met oude akkercomplexen en broekgebieden in de laagten met waterlopen en de beken.

Op de hogere gronden langs beken zoals de Dommel en de Aa met hun zijlopen is bebouwing ontstaan in de vorm van linten, dorpen en gehuchten. Vanuit deze bebouwing is de ontginning van de omliggende gronden min of meer organisch gegroeid.

Belangrijke identiteitsdragers van het agrarische cultuurlandschap van de Meierij zijn de akkercomplexen met aanliggende buurtschappen en groenstructuren, de langgevelboerderijen, de landgoederen, de plantages met populieren en kloostercomplexen.

De provincie heeft in de uitwerking gebiedspaspoorten een aantal ambities geformuleerd voor het landschapstype van de Meierij:

De provincie wil in ieder geval het karakter van de Meierij als groen hart van Brabant versterken, door mogelijkheden te bieden voor menging van functies in buitengebied en verbreding van de landbouw. De ontwikkeling van dorpen, steden en de intensieve landbouw (o.a. boomteelt en intensieve veehouderij) vindt plaats in samenhang met het versterken van landschapselementen die bijdragen aan de biodiversiteit en het groene, kleinschalige karakter van de Meierij, zoals poelen, houtwallen, open graslanden, bomenlanen en onverharde wegen.

Conclusie

De voorgestelde ontwikkeling op het perceel gelegen aan de Broekhoek te Heesch sluit hier op aan.

3.2.3 Verordening ruimte Noord-Brabant 2014

Provinciale Staten hebben de Verordening ruimte Noord-Brabant 2014, hierna de Verordening ruimte genoemd, vastgesteld op 7 februari 2014. Deze verordening is op 19 maart 2014 in werking getreden.

De Verordening ruimte is een planologische verordening waarin eisen gesteld worden aan de door de gemeente op stellen bestemmingsplannen en beheersverordeningen.

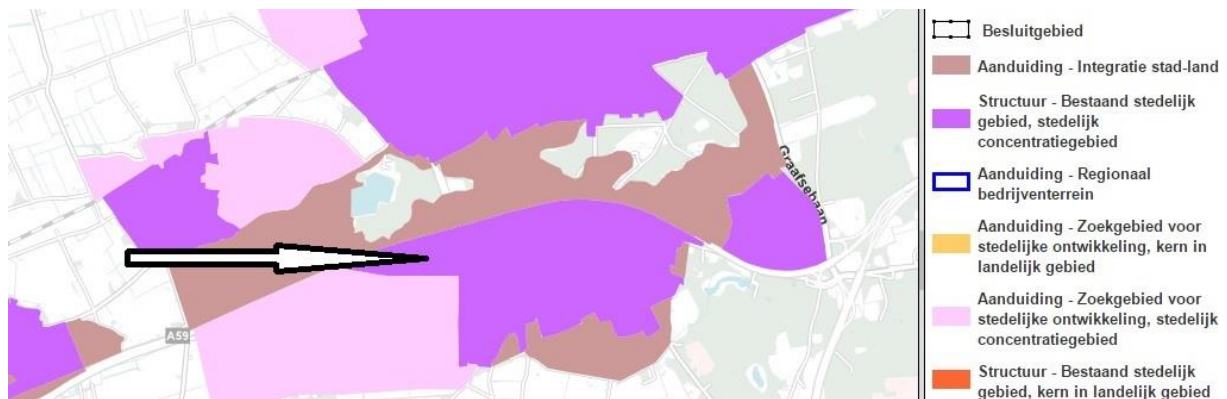
Onderwerpen van de Verordening ruimte zijn onder andere:

- bevordering van de ruimtelijke kwaliteit;
- stedelijke ontwikkeling;
- cultuurhistorie;
- agrarische ontwikkeling en windturbines;
- water;
- natuur en landschap.

Relatie met de structuurvisie

De onderwerpen die in de verordening staan komen uit de provinciale structuurvisie. 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

Zoals de onderstaande figuur toont is het voorliggend plangebied gelegen binnen de zone aangeduid als bestaand stedelijk gebied, 'Stedelijk concentratiegebied'.



Conclusie

Gelet op het hierboven omschreven provinciaal beleid, concluderen wij dat het onderhavige initiatief niet in strijd is met het provinciale beleid.

3.3 Gemeentelijk beleid

3.3.1 Structuurvisie Buitengebied

De gemeenteraad van de gemeente Bernheze heeft op 1 februari 2010 de Structuurvisie Bernheze vastgesteld. De Structuurvisie Bernheze geeft een samenhangend beeld van de gewenste ruimtelijke ontwikkeling van de hele gemeente.

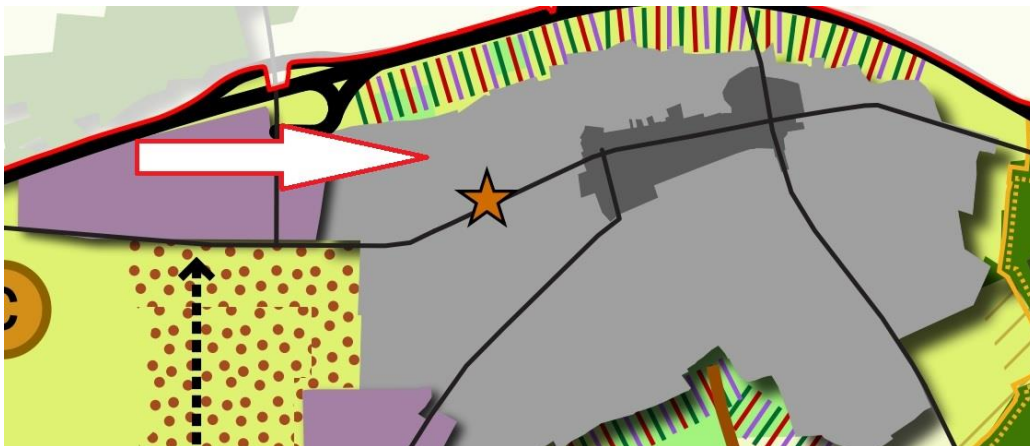
De structuurvisie is een visie op hoofdlijnen en vormt daarmee een belangrijk (toetsing)kader voor het initiëren, beoordelen, afwegen en vaststellen van nieuwe ruimtelijke plannen, zoals bestemmingsplannen en projecten.

In de structuurvisie staan de belangrijkste ruimtelijke ontwikkelingen beschreven voor de komende jaren. Onderdeel van de Structuurvisie Bernheze 2010 is het Ruimtelijk Casco.

Het Ruimtelijk Casco betreft het ontwikkelingskader voor de gemeente Bernheze en vormt een casco voor concrete projecten en plannen. Het Ruimtelijk Casco bestaat uit een kaartbeeld en toelichting. Deze zijn nadrukkelijk aan elkaar gekoppeld. De gemeente Bernheze heeft de kwaliteiten binnen de gemeente geformuleerd. De gemeente Bernheze wil een gemeente met een dorpse uitstraling blijven.

Ten aanzien van het bouwen van woningen wordt het volgende gesteld in de structuurvisie:

Per kern zal er in eerste instantie kritisch naar inbreidingsmogelijkheden gekeken worden. Waar er sprake is van inbreiding zal deze aansluiten op het karakter van de kern, en waar mogelijk dus niet al te intensief en 'dicht' (ook in de kernen moeten de groene kwaliteiten benut worden en moet daarin variëteit geboden worden).



Legenda behorende bij het Ruimtelijk Casco

	Open landschap		Snelwegen		Dorpen
	Halfopen landschap		Provinciale wegen		Bebouwingsclusters
	Besloten landschap		Lokale wegen		Centrumgebieden
	Ruimte voor water		Nieuwe wegen		Bedrijventerreinen
	Waterlopen		Kanaal		LOG
	Cultuurhistorisch waardevol landschap		EVZ		Intensieve recreatie
	Cultuurhistorisch waardevol landschap peelandbreuk		Recreatieve verbinding		Recreatiegebieden
	Cultuurhistorisch landgoed				Zoekgebied bedrijventerrein
	Cultuurhistorisch waardevol object				Zoekgebied wonen
					Afronding dorpsrand

3.3.2 Woonvisie 2005-2015

De gemeente Bernheze heeft haar woonbeleid vastgelegd in de 'Woonvisie 2005-2015'. Het hoofddoel van het woonbeleid van de gemeente Bernheze is het voorzien in de eigen woningbehoefte. Onderdeel van het voorzien in de eigen woningbehoefte is strategische nieuwbouw in de vorm van particulier opdrachtgeverschap en consumentengerichte ontwikkeling.

Onderdeel hiervan is het betrekken van de consumenten bij het ontwerp- en bouwproces. Onderhavig initiatief sluit aan op het streven van de gemeente Bernheze naar consumentgerichte ontwikkeling.

3.3.3 Archeologiebeleid Bernheze

De gemeente Bernheze heeft beleid geformuleerd ten aanzien van archeologie. Met dit beleid dient rekening te worden gehouden bij het opstellen van bestemmingsplannen.



**Archeologische beleidskaart
Gemeente Bernheze**

Beleidscategorie	Onderzoeksplicht
1  Wettelijk beschermd archeologisch monument	Geen bodemverstorende activiteiten toegestaan, tenzij de minister van OCW hiervoor een vergunning heeft verleend. Bij gemeentelijke monumenten: vergunningaanvraag bij de gemeente.
2  Gebieden van zeer hoge archeologische waarde	Onderzoeksplicht bij een verstoringsdiepte van meer dan 40 cm en een verstoringsoppervlakte van meer dan 100 m ² .
3  Gebieden van hoge archeologische waarde	Onderzoeksplicht bij een verstoringsdiepte van meer dan 40 cm en een verstoringsoppervlakte van meer dan 250 m ² .
4  Gebieden met een hoge archeologische verwachting	Onderzoeksplicht bij een verstoringsdiepte van meer dan 40 cm en een verstoringsoppervlakte van meer dan 250 m ² .
5  Gebieden met een middelhoge archeologische verwachting	Onderzoeksplicht bij een verstoringsdiepte van meer dan 40 cm en een verstoringsoppervlakte van meer dan 2500 m ² .
6  Gebieden met een lage archeologische verwachting	Geen onderzoeksplicht.
7  Gebieden zonder archeologische verwachting of archeologisch vrijgegeven	Geen onderzoeksplicht.

Het plangebied is gelegen binnen een gebied met een middelhoge verwachtingswaarde. Dit houdt in, dat dat pas een onderzoeksplicht ontstaat bij een verstoringsoppervlakte van 2.500m² en een verstoringsdiepte van 40cm.

Omdat de oppervlakte ver onder de 2.500m² blijft is nader onderzoek niet nodig. In geval er tijdens de grondwerkzaamheden archeologische resten worden aangetroffen, dan wordt dit uiteraard gemeld.

3.3.4 Parkeerbeleid Bernheze

Het parkeerbeleid van de gemeente schrijft voor, dat bij nieuwe woningen wordt geparkeerd op eigen terrein. Volgens de parkeernormen moet er rekening worden gehouden met 2 parkeerplaatsen.

Op de initiatieflocatie is voldoende ruimte aanwezig om hieraan te voldoen.

3.3.5 Ontwikkelingsvisie Noordrand Heesch

Voor het gebied waarbinnen de planlocatie is gelegen, is door de gemeente de 'Ontwikkelingsvisie Noordzijde Heesch' vastgesteld.



Centraal hierin staat het versterken van de landschapswaarden. Het toevoegen van een extra woning past hierin, als rekening wordt gehouden met een aantal uitgangspunten:

1. Afstand tot de zijdelingse perceelsgrenzen van minimaal 5 meter;
2. Afstand tot de voorste perceelsgrens van minimaal 8 meter;
3. Een goothoogte van maximaal 3 meter;
4. Een bouwhoogte van maximaal 9 meter;
5. Aansluiting bij het Beeldkwaliteitsplan Ruimte-voor-Ruimte-woningen voor wat betreft de architectonische inpassing.

Conclusie

Gelet op het hierboven omschreven gemeentelijk beleid, concluderen wij dat het onderhavige initiatief hiermee niet in strijd is.

HOOFDSTUK 4 RUIMTELIJKE EN MILIEUHYGIENISCHE ASPECTEN

Bij elke ruimtelijke ingreep is het noodzakelijk om in beeld te brengen wat de invloed is op een aantal omgevingsaspecten.

In dit hoofdstuk wordt per aspect weergegeven wat deze invloed is en of deze invloed acceptabel is. Met andere woorden of voldaan wordt aan de van toepassing zijnde wet- en regelgeving.

Achtereenvolgens zal worden ingegaan op:

- Water
- Natuur
- Cultuurhistorie en archeologie
- Bodem
- Geluid
- Luchtkwaliteit
- Externe veiligheid
- Bedrijven en milieuzonering

Per aspect zal geconcludeerd worden wat de impact is van de voorgestane ontwikkeling.

4.1 Water

Door Econsultancy te Boxmeer is een watertoets uitgevoerd: rapportnummer 14091912, d.d. 19 mei 2015.

Uitgaande van het toekomstig verhard oppervlak en de berekeningen van de HNO-tool, blijkt dat in de toekomstige situatie bij een maatgevende langdurige bui in totaal circa 10m³ hemelwater geborgen/geïnfiltreerd moet worden. Gedurende een extreme neerslaggebeurtenis moet een aanvullende hoeveelheid hemelwater van 3m³ geborgen kunnen worden.

Toetsinstrumentarium Hydrologisch Neutraal Ontwikkelen

Compenserende berging voor nieuw verhard gebied

Algemeen

Naam project: Broekhoek (ong.)
 Contactpersoon initiatiefnemer: De heer en mevrouw Van der Lee - Van Dinther
 Contactpersoon waterschap:
 Datum: 03-11-2014



Kenmerken projectgebied

Bestaand verhard oppervlak	0	m ²
Toekomstig verhard oppervlak	200	m ²
Afvoercoëfficiënt projectgebied	0.67	l/s/ha
Te bergen en/of infiltreren volume T10+10%	10	m ³

Hydrologisch neutraal ontwikkelen

De waterschappen Aa en Maas en De Dommel willen met deze berekening in een vroeg stadium de betrokkenen adviseren over de eisen die de waterschappen stellen ten aanzien van hydrologisch neutraal ontwikkelen.

Het berekende wateradvies is richtinggevend. Aan de berekening kunnen geen rechten worden ontleend.

Dit betekent dat bij de verdere planuitwerking water expliciet en op evenwichtige wijze in beschouwing moet worden genomen. Hiermee zal de ontwikkeling dan hydrologisch neutraal zijn.

Ten aanzien van de omvang van hemelwater zal berging van hemelwater bovengronds plaatsvinden. En worden geborgen door de aanleg van een zakgreppel- en/of sloot. Bovengrondse berging heeft vanwege de hoge grondwaterstanden de voorkeur boven ondergronds. Daarnaast is bovengrondse berging enerzijds kostentechnisch goedkoper en anderzijds beter controleerbaar en beheersbaar.

Ten aanzien van de initiatieflocatie is aan de achterzijde van het perceel ruimte beschikbaar voor een zaksloot met een lengte van 20 meter. Uitgaande van een diepte ligging van 0,5 meter en een talud van 1 op 2, is een boven breedte nodig van circa 2,5 meter om de volledige wateropgave ($10 \text{ m}^3 + 3 \text{ m}^3$) te kunnen bergen.

De zaksloot zal zodanig worden aangelegd, dat eventueel overtollig water via het maaiveld overstort richting de tuin en niet richting het achterliggende perceel.

Uit een interne toetsing door de gemeente Bernheze is gebleken dat bij bovengrondse infiltratie de k-waarde maximaal 0,3 m/dag mag zijn. Hiervan uitgaande zal het, wanneer de voorziening volledig is gevuld, circa 32 uur duren voordat deze leeg is. Op basis van de bodemopbouw, textuur en ervaringsgegevens is de verwachting dat de doorlatendheid van de matig siltige en matig fijne zandlagen > dan 0,3 m/dag zal zijn. Ten aanzien van de lediging van het systeem worden dan ook geen problemen verwacht.

Het vuilwater zal worden aangesloten op de riolering gelegen in de Broekhoek.

Conclusie

Op basis van bovenstaande randvoorwaarden en uitgangspunten is de ontwikkeling van een woning op de planlocatie in zowel ruimte als tijd waterneutraal uit te voeren. Vanuit het oogpunt van de waterhuishouding zijn er geen belemmeringen ten aanzien van de bestemmingswijziging en de uitvoering van het plan.

Het volledige rapport is als bijlage bij deze toelichting opgenomen.

4.2 Natuur/QuickScan Flora en fauna

Flora en Fauna

De Flora- en faunawet heeft tot doel in het wild levende planten en dieren te beschermen met het oog op de instandhouding van soorten. Deze wet heeft de beschermingsregels, zoals die ook in de Vogel- en Habitatrichtlijn zijn opgenomen, overgenomen en op de Nederlandse situatie toegepast.

Bij het opstellen van een bestemmingsplan waarbij functies gewijzigd worden, moet worden voorkomen dat conflicten met de Flora- en faunawet ontstaan en dient dus vooraf een beoordeling in het kader van de Flora- en faunawet plaats te vinden.

Door Econsultancy te Boxmeer is een QuickScan Flora en Fauna verricht: rapport 14091906, d.d. 31 oktober 2014. Het onderzoek bestaat uit een veldonderzoek en een bureauonderzoek.

Gebiedsbescherming

De QuickScan Flora en Fauna toetst voornamelijk aan de Flora- en Faunawet. Indien een plangebied echter in of nabij een gebied is gelegen dat tot de EHS behoort of onder de Natuurbeschermingswet valt, moet worden bepaald of er een effect valt te verwachten.

Het onderzoeksgebied is echter niet gelegen binnen de invloedssfeer van een natura 2000-gebied, noch binnen de invloedssfeer van de EHS, noch binnen de Groenblauwe mantel.

Soorten

Het onderzoek heeft verder tot doel om in te schatten of er op de onderzoekslocatie planten- en diersoorten aanwezig of te verwachten zijn die volgens de Flora- en faunawet een beschermde status hebben en die mogelijk verstoring kunnen ondervinden door de voorgenomen ingreep.

Tevens is beoordeeld of de voorgenomen ingreep invloed kan hebben op gebieden of landschapselementen die volgens de Natuurbeschermingswet 1998 zijn beschermd en/of deel uitmaken van de Ecologische Hoofdstructuur (EHS) of de Groenblauwe mantel.

Tabel V. Overzicht geschiktheid onderzoekslocatie voor soortgroepen en te nemen vervolgstappen

Soortgroep		Geschikt habitat	Ingreep verstorend	Nader onderzoek	Ontheffings-aanvraag	Bijzonderheden / opmerkingen
Broedvogels	algemeen	ja	ja	nee	nee	het verwijderen van nestgelegenheden (bomen/haag) buiten het broedseizoen uitvoeren
	jaarrond beschermd	ja	mogelijk ¹	mogelijk ¹	nee	¹ afhankelijk van de hoeveelheid te verwijderen coniferen
Vleermuizen	verblijfplaatsen	nee	nee	nee	nee	-
	foerageergebied	minimaal	nee	nee	nee	-
	vliegroutes	nee	nee	nee	nee	-
Grondgebonden zoogdieren		minimaal	incidenteel mogelijk	nee	nee	aandacht voor zorgplicht ten aanzien van soorten als egel en konijn
Amfibieën		minimaal	incidenteel mogelijk	nee	nee	aandacht voor zorgplicht ten aanzien van soorten als bruine kikker en gewone pad
Reptielen		nee	nee	nee	nee	-
Vissen		nee	nee	nee	nee	-
Ongewervelden		nee	nee	nee	nee	-
Vaatplanten		nee	nee	nee	nee	-
Gebiedsbescherming		Gebied aanwezig	Ingreep verstorend	Nader onderzoek	Vergunningplicht	
Natura 2000		op ± 13 km	nee	nee	nee	-
EHS		op ± 300 m	nee	nee	nee	-
Groenblauwe mantel		op ± 2,3 km	nee	nee	nee	-

Door de aanwezigheid van de coniferen op de planlocatie (zie afbeelding hieronder) zijn er langs de randen van de kavel geschikte nestlocaties voor algemene vogels zoals de huismus.



Indien alle coniferen verwijderd zouden worden, dient in het broedseizoen te worden onderzocht in hoeverre deze coniferen een essentiële functie hebben voor de huismus.

Indien alle coniferen aan de oostgrens worden behouden, is vervolgonderzoek niet aan de orde. De coniferen aan de straatkant mogen dan worden verwijderd.

Conclusie

Gelet op de gevonden en te verwachten ecologische waarden en de beoogde planontwikkeling, is de verwachting dat het wijzigingsplan uitvoerbaar is. Tijdens het uitvoeren van de werkzaamheden zal het bepaalde in de Flora en Faunawet in acht worden genomen. De coniferen aan de oostzijde zullen niet worden verwijderd. Verder onderzoek is dan niet nodig.

Met betrekking tot beschermde gebieden worden eveneens geen bezwaren voorzien in de uitvoering van de voorgenomen plannen.

Het volledige rapport is in de bijlage opgenomen.

4.3 Archeologie

In 1992 is het Verdrag van Valletta door de landen van de Europese Unie waaronder Nederland ondertekend. Dit verdrag verplicht de Europese overheden tot het beschermen van archeologisch erfgoed. Hierbij wordt als uitgangspunt gehanteerd dat archeologische waarden in situ bewaard moeten blijven. Dat wil zeggen, dat er naar gestreefd moet worden om de waarden op de locatie te behouden.

Volgens de archeologische verwachtingskaart van de gemeente Bernheze is de planlocatie gelegen in een zone Waarde Archeologie 5.



Archeologische beleidskaart Gemeente Bernheze

Beleidscategorie	Onderzoeksplicht
1  Wettelijk beschermd archeologisch monument	Geen bodemverstorende activiteiten toegestaan, tenzij de minister van OCW hiervoor een vergunning heeft verleend. Bij gemeentelijke monumenten: vergunningaanvraag bij de gemeente.
2  Gebieden van zeer hoge archeologische waarde	Onderzoeksplicht bij een verstoringdiepte van meer dan 40 cm en een verstoringsoppervlakte van meer dan 100 m ² .
3  Gebieden van hoge archeologische waarde	Onderzoeksplicht bij een verstoringdiepte van meer dan 40 cm en een verstoringsoppervlakte van meer dan 250 m ² .
4  Gebieden met een hoge archeologische verwachting	Onderzoeksplicht bij een verstoringdiepte van meer dan 40 cm en een verstoringsoppervlakte van meer dan 250 m ² .
5  Gebieden met een middelhoge archeologische verwachting	Onderzoeksplicht bij een verstoringdiepte van meer dan 40 cm en een verstoringsoppervlakte van meer dan 2500 m ² .
6  Gebieden met een lage archeologische verwachting	Geen onderzoeksplicht.
7  Gebieden zonder archeologische verwachting of archeologisch vrijgegeven	Geen onderzoeksplicht.

In deze gebieden is een archeologisch onderzoek pas noodzakelijk bij een verstoringsoppervlakte van 2.500m². Op basis hiervan is dus geen archeologisch onderzoek vereist.

Conclusie

Op grond van archeologie gelden er geen belemmeringen voor de plannen op de initiatieflocatie.

4.4 Bodem

Door Econsultancy te Boxmeer is een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd voor de initiatieflocatie, volgens de norm NEN-5740.

Het onderzoeksrapport, d.d. 7 november 2014 2014, met als nummer 14091903, is integraal als bijlage bij deze toelichting opgenomen.

Het verkennend bodemonderzoek (NEN 5740) heeft tot doel met een relatief geringe onderzoeksinspanning vast te stellen of op de onderzoekslocatie een grond- en/of grondwaterverontreiniging aanwezig is, teneinde te bepalen of er milieuhygiënische belemmeringen zijn voor de wijziging van het bestemmingsplan van en nieuwbouw op de onderzoekslocatie.

Het vooronderzoek is verricht conform de NEN 5725:2009 "Bodem - Landbodem - Strategie voor het uitvoeren van vooronderzoek bij verkennend en nader onderzoek".

Het bodemonderzoek is uitgevoerd conform de NEN 5740:2009 "Bodem - Landbodemonderzoek - Strategie voor het uitvoeren van verkennend bodemonderzoek - Onderzoek naar de milieuhygiënische kwaliteit van bodem en grond".

Het veldwerk en de bemonstering zijn verricht onder certificaat op grond van de BRL SIKB 2000 "Veldwerk bij milieuhygiënisch bodemonderzoek", protocollen 2001 en 2002. De analyseresultaten zijn getoetst aan het toetsingskader van VROM (Circulaire bodemsanering 2013) en aan de achtergrondwaarden voor grond uit de Regeling bodemkwaliteit (bijlage B, tabel 1), VROM, 2007.

Resultaten

Uit het verkennend bodemonderzoek blijkt dat er ter plaatse van de initiatieflocatie vroeger een onverharde weg heeft gelegen. Op basis hiervan en op basis van verkennend onderzoek was het vermoeden, dat er bodemverontreiniging aanwezig zou zijn. De verwachting was dat er verspreid over het terrein wisselende gehalten aan verontreinigde stoffen (zware metalen, PAK en minerale olie) voor zouden komen. Op grond hiervan gold de locatie als 'verdachte locatie'.

Op basis van het veldwerk en de bemonstering is gebleken, dat de bodem voornamelijk bestaat uit matig siltig fijn zand. Er zijn geen aanwijzingen gevonden die aanleiding geven een asbestverontreiniging te verwachten. De zintuiglijk verontreinigde bodemlaag is licht verontreinigd met PCB. In de zintuiglijk schone bodem zijn geen verontreinigingen aangetroffen.

Het grondwater is licht verontreinigd met koper en nikkel.

Resultaten

Vooraf is de bodem al 'verdacht' aangemerkt. Dit moet ook worden aanvaard. Gelet echter op de mate van verontreiniging, bestaat er geen reden voor nader onderzoek. Bovendien bestaan er met betrekking tot de milieuhygiënische kwaliteit, geen belemmering voor het wijzigingsplan op de initiatieflocatie.

Conclusie

Op grond van dit onderzoek gelden er geen belemmeringen voor de plannen op grond van de bodemkwaliteit.

4.5 Geluid

Ingevolge de Wet geluidhinder moet de geluidbelasting vanwege een weg worden bepaald door middel van een akoestisch onderzoek.

Niet alleen wordt hiermee uitsluitend verkregen over de te verwachten geluidsbelasting over 10 jaar maar ook of en met welke planologische maatregelen eventueel nog wel kan worden voldaan aan de voorkeursgrenswaarde.

Het resultaat van dit onderzoek, betrekking hebbende op de verkeersintensiteit en het wegdek van alle wegen met een geluidszone die strekt over de planlocatie, wordt getoetst aan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB.

Econsultancy te Boxmeer heeft op 12 november 2014 een akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï uitgevoerd. De onderzoek rapportage met rapportnummer 14091907 van dit onderzoek is integraal als bijlage bij onderhavig wijzigingsplan gevoegd.

De conclusie van het onderzoek is hieronder (samengevat) opgenomen.

De te onderzoeken weg is de autosnelweg A59 (Arnhem - 's-Hertogenbosch). De autosnelweg is buitenstedelijk gelegen en heeft 5 of meer rijstroken; de zone bedraagt 600 meter. Binnen de zone dient de hoogst toelaatbare geluidsbelasting ten gevolge van het verkeer op de betreffende weg in acht te worden genomen (Wgh, art. 76).

De woning is binnenstedelijk gelegen. Voor een nieuwe woning bedraagt de ten hoogst toelaatbare geluidsbelasting 48 dB (Wgh, art. 82 lid 1). Indien de geluidsbelasting op de gevel van de geprojecteerde woning uitkomt boven de 48 dB, kan er op bepaalde gronden ontheffing van de ten hoogst toelaatbare geluidsbelasting verkregen worden tot 63 dB (Wgh, art. 83 lid 6), door burgemeester en wethouders van Bernheze.

De verkeersgegevens van de autosnelweg zijn ontleend aan het Geluidsregister Wegen (Rijkswaterstaat).

De berekeningen zijn verricht aan de hand van Standaard reken- en meetvoorschrift, geluid, 2012 en met behulp van het programma Geomilieu, versie 2.60. Ten gevolge van de autosnelweg A59 (Arnhem - 's-Hertogenbosch) wordt de ten hoogste toelaatbare geluidsbelasting van 48 dB op de achtergevels van de woning overschreden. De maximaal te ontheffen geluidsbelasting (van 63 dB) wordt niet overschreden.

Uit de maatregelstudie is gebleken dat deze om verkeerskundige, financiële en stedenbouwkundige gronden niet acceptabel zijn. Uit de cumulatieberekeningen blijkt, dat voor alle gevels een gevelreductie van 20 dB afdoende is.

Conclusie

Geconcludeerd kan worden, dat er, naast een procedure hogere waarden, er voor het aspect wegverkeerslawaaï geen belemmeringen zijn. De procedure hogere waarden zal daarom gelijktijdig met de procedure voor dit wijzigingsplan worden gevolgd. Het aanvraagformulier hiertoe is gelijktijdig met het ontwerp wijzigingsplan ingediend en ter visie gelegd.

4.6 Luchtkwaliteit

Op 15 november 2007 is de Wet luchtkwaliteit in werking getreden ter vervanging van het Besluit luchtkwaliteit 2005. De nieuwe Wet luchtkwaliteit ziet op een actualisatie van de luchtkwaliteitseisen, zoals opgenomen in hoofdstuk 5, titel 5.2, van de Wet milieubeheer.

Het project zelf biedt geen mogelijkheden om overschrijdingen teniet te doen, noch staat het project het bereiken van de algemene doelstelling voor luchtkwaliteit in de weg. Voor projecten van geringe omvang geldt bovendien op grond van jurisprudentie van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State en op grond van het Besluit niet in betekenende mate (NIBM) dat hiervoor geen afzonderlijke luchtkwaliteit toets nodig is.

Dit is het geval als aannemelijk is dat een project een toename van de concentratie van fijn stof (PM 10) of stikstofdioxide (NO₂) veroorzaakt die niet meer bedraagt dan 3% van de jaargemiddelde concentratie van die stof.

In de ministeriële Regeling niet in betekenende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen) van 31 oktober 2007 worden enkele concrete projecten of activiteiten genoemd waarbij het voorgaande in ieder geval van toepassing is en waarvoor dus geen specifieke luchtkwaliteit toets hoeft te worden uitgevoerd. Dit geldt bijvoorbeeld voor kantoorlocaties met een bruto vloeroppervlak van minder dan 100.000 m² of woningbouwprojecten van niet meer dan 1500 woningen.

Conclusie

Onderhavig plan voorziet in een enkele woning. Gezien de beperkte omvang hiervan draagt deze “niet in betekenende mate” bij aan de verslechtering van de luchtkwaliteit. Een Luchtkwaliteitonderzoek is derhalve niet nodig. Het plan is niet in strijd met de Wet luchtkwaliteitseisen.

4.7 Externe veiligheid

Externe veiligheid betreft het risico dat aan bepaalde activiteiten verbonden is voor niet bij de activiteit betrokken personen.

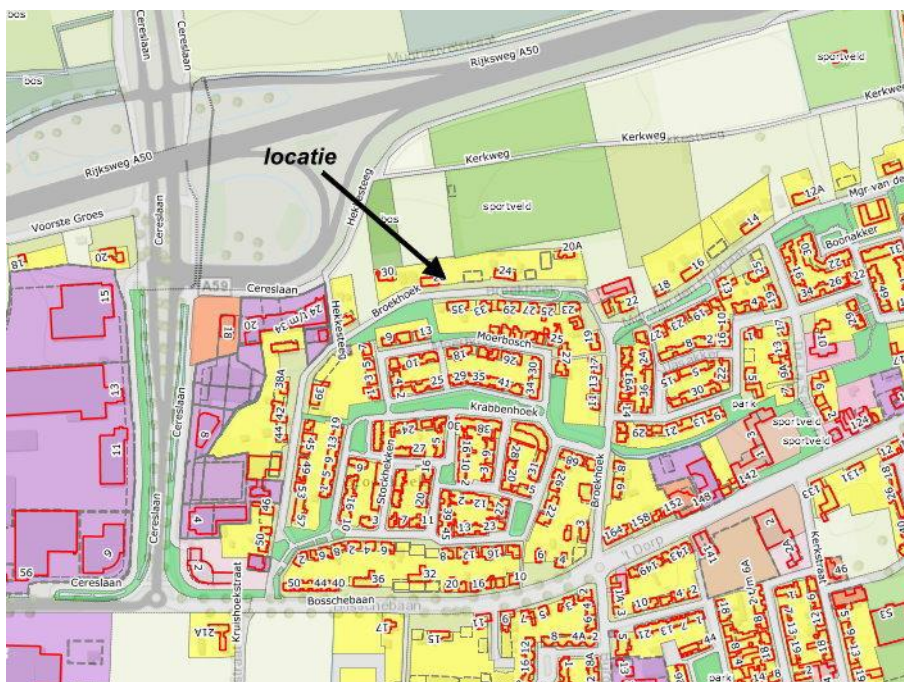
Het externe veiligheidsbeleid richt zich op het voorkomen en beheersen van risicovolle bedrijfsactiviteiten en van risicovol transport (onder andere van gevaarlijke stoffen). Het gaat daarbij om de bescherming van individuele burgers en groepen tegen ongevallen met gevaarlijke stoffen of omstandigheden.

Deze brochure kan ook omgekeerd worden toegepast. De bestaande bedrijven hebben invloed tot op een bepaalde afstand. Indien binnen die afstand de gevoeligheid verandert, heeft dat invloed op een bestaand bedrijf. In het kader dit onderzoek wordt gezien welke bedrijven in de omgeving aanwezig zijn wiens invloedgebied reikt tot de nieuwe gevoelige bestemmingen. Voor zover dit van toepassing is dient vervolgens gezien te worden welke invloed er te verwachten is.

Door Econsultancy te Boxmeer is de milieuzonering niet-agrarische bedrijven ten aanzien van de beoogde nieuwe woning aan de Broekhoek (naast nummer 26) in kaart gebracht. (Rapportage Notitie bedrijven en milieuzonering, d.d. 11 mei 2015, project 14091911).

De rapportage Bedrijven en milieuzonering is integraal als bijlage bij deze toelichting gevoegd.

De bevindingen voor wat betreft de milieuzonering zijn hieronder opgenomen.



Uit bovenstaande afbeelding blijkt, dat er rond de onderzoekslocatie diverse bedrijfsactiviteiten aanwezig zijn. Het is mogelijk dat deze activiteiten hinder voor de beoogde ontwikkeling veroorzaken of belemmerd worden door de beoogde ontwikkelingen.

Uit de afbeelding kan worden afgeleid dat de volgende activiteiten rondom de onderzoekslocatie aanwezig zijn:

1. Ten westen van de onderzoekslocatie ligt een bedrijventerrein aan de Cereslaan;
2. Ten noordoosten ligt een sportveld;
3. Kantoorpanden ten westen;
4. Bedrijvigheid in de wijk.

Omgevingstypologie: gemengd gebied

Om te beoordelen of een bedrijvigheid hinderlijk kan zijn, wordt de VNG-publicatie Bedrijven en milieuzonering, editie 2009, als handleiding gehanteerd. In de toelichting behorende bij de VNG-publicatie zijn twee verschillende omgevingstyperingen opgenomen, omgevingstype “rustige woonwijk”/”rustig buitengebied” en de omgevingstype “gemengd gebied”.

Ten noorden van het plangebied ligt op 150 meter afstand de oprit van de autosnelweg A59 en op 200 meter afstand de autosnelweg ('s-Hertogenbosch - Arnhem). Door deze aanwezigheid is het gebied aan te merken als een gemengd gebied.

De richtafstanden (zie tabel I uit de bijgevoegde notitie) gelden ten opzichte van een rustige woonwijk. De richtafstanden uit bijlage 1 van de VNG-publicatie kunnen, zonder dat dit ten koste gaat van het woon- en leefklimaat, met één afstandstap worden verlaagd indien sprake is van omgevingstype gemengd gebied.

Sportveld

Het (paarden)sportveld is gelegen aan de Kerkweg in Heesch en ligt ten noordoosten van de onderzoekslocatie. Uit raadpleging van ruimtelijkeplannen.nl is gebleken dat Sportpark 'De Broekhoek' in het vigerend bestemmingsplan de bestemming 'sport' heeft. Conform de VNG-publicatie is een veldsportcomplex (met verlichting) in te delen als een categorie 3.1 bedrijf met de richtafstand 30 meter.



De afstand tussen het sportveld en de onderzoekslocatie bedraagt 25 meter. Echter, een andere woning, Broekhoek 24b, bevindt zich volgens het vigerend bestemmingsplan op 19 meter van het sportpark. Omdat de hiervoor genoemde woning dicht bij het sportpark ligt dan de onderzoekslocatie, kan deze woning als maatgevend worden aangeduid. Om die reden zal de voorgenomen ontwikkeling op de onderzoekslocatie geen hinder ondervinden van het sportpark en zal het sportpark geen belemmeringen ervaren.

De geplande woning op de initiatieflocatie ligt, evenals een aantal onlangs gerealiseerde woningen, dicht bij het bestaande sportpark, in casu een paardensportveld.

Dit paardensportveld wordt niet of in zeer beperkte mate gebruikt. Er wordt wat betreft dit (paarden)sportveld dan ook geen belemmeringen verwacht nog aantasting van het woon- en leefklimaat. Hierbij wordt opgemerkt dat in het vigerende bestemmingsplan plaatsing van lichtmasten is toegestaan. Deze zijn niet aanwezig. Indien hiervoor een aanvraag wordt ingediend zal de omgeving bij de afweging moeten worden betrokken. (Bron: Bijlage toelichting bestemmingsplan De kommen van Bernheze/haalbaarheidsonderzoeken initiatief Broekhoek te Heesch, d.d. 11 april 2011).

Conclusie:

De voorgenomen ontwikkeling zal geen hinder ondervinden van het sportpark en andersom zal het sportpark geen belemmeringen ervaren van het initiatief.

Kantoorpanden Cereslaan

Het gebied, gelegen tussen de Broekhoek en Cereslaan, dat bestemming 'bedrijvigheid' en 'wonen' heeft, is grotendeels bebouwd met kantoorpanden. Op onderstaande afbeelding is het plangebied ten opzichte van de kantoorpanden, weergegeven.



Dit gebied ligt grofweg 200 meter ten (zuid)westen van de onderzoekslocatie. Conform de VNG-publicatie zijn kantoren categorie 1-bedrijven met een richtafstand voor een gemengd gebied van 0 meter.

Derhalve kan geconcludeerd worden dat er géén belemmeringen zijn van de kantoren naar het plangebied en van de woning naar de kantoren toe.

Bedrijventerrein Cereslaan

Ten westen van de Cereslaan zijn bedrijven gesitueerd. Op onderstaande afbeelding is dit weergegeven.



Het bedrijventerrein gelegen aan de Cereslaan, bestaat uit Mostako Staalbouw B.V. (met circa 8.000 m2 productieruimte), Estepe (een bedrijf dat specialiseert in truckoptimalisatie) en AL v.d. Wetering B.V.

Bedrijf	Adres	Activiteit	SBI-code	Categorie	Richtafstanden (m) rustige woonwijk				Afstand tot locatie (m)
					Geur	Stof	Geluid	Gevaar	
A.L. van de Wetering Beheer B.V.	Cereslaan 11	opslagplaats vrachtwagens en materialen	451	3.2	10	10	100	10	424
Mostako Staalbouw B.V.	Cereslaan 13	vervaardigen en monteren van lichte tot middelzware staalconstructies carrosserie;	251, 331	3.2	30	30	100	30	422
Estepe	Cereslaan 15	optimalisatie van trucks/ vrachtwagens	451	3.2	10	10	100	10	404

Voor een gemengd gebied geldt voor geluid, dat een traptrede verminderd kan worden. De bedrijven genoemd in bovenstaande tabel vallen allen buiten de richtafstanden.

Derhalve kan geconcludeerd worden dat er géén belemmeringen zijn van de bedrijven naar het plangebied en van de woning naar de bedrijven toe.

Bedrijven in de wijk

In het woongebied waar de onderzoekslocatie in ligt zijn enkele bedrijven aanwezig. Op onderstaande afbeelding zijn de dichtstbijzijnde bedrijfjes weergegeven ten opzichte van de geprojecteerde woning.



De gebouwen met afwijkende functies zijn in onderstaande tabel weergegeven.

Bedrijf	Adres	Activiteit	SBI-code	Richtafstand (m) rustige woonwijk				Afstand tot locatie in meter
				Geur	Stof	Geluid	Gevaar	
William den Otter	Broekhoek 28	makelaar	66	0	0	10C	0	14
Top3wijnen.nl	Moerbosch 19	Online verkoop van wijnen	4634	0	0	30	0	97

Voor een gemengd gebied geldt voor geluid dat een traptrede verminderd kan worden, zodat de richtafstanden voor geluid gelden van 50 meter. De bedrijven genoemd in bovenstaande tabel vallen allen buiten de richtafstanden. Derhalve kan geconcludeerd worden dat er géén belemmeringen zijn van de bedrijven naar het plangebied en van de woning naar de bedrijven toe.

Conclusie

De omgeving van de onderzoekslocatie kan, mede door de aanwezigheid van de snelweg, als een omgevingstype gemengd gebied worden getypeerd. Geconcludeerd kan worden, dat de bouw van het woonhuis géén belemmeringen oplevert voor de omgeving.

Ook zal de nieuwe woning geen tot een beperkte hinder van omliggende bedrijven of sportpark ondervinden.

Door de beoogde ontwikkeling zal er verder géén knelpunt voor de aspecten geurhinder en externe veiligheid/gevaar ontstaan.

HOOFDSTUK 5 MOTIVATIE WIJZIGINGSPLAN

Het verlenen van medewerking aan het onderhavige initiatief is gebaseerd op de volgende wijzigingsvoorwaarden opgenomen in het bestemmingsplan 'De kommen van Bernheze' onder artikel 18, lid 5:

De uitvoerbaarheid van het wijzigingsplan moet worden aangetoond:

In hoofdstuk 4 is gemotiveerd dat het wijzigingsplan qua milieu uitvoerbaar. In hoofdstuk 7 is de economische uitvoerbaarheid aangegeven van het gevolg van de bestemmingswijziging in het openbaar gebied. Het wijzigingsplan is in overeenstemming met deze voorwaarde.

De belangen van derden mogen niet onevenredig worden geschaad

Zoals beschreven in de toelichting van dit wijzigingsplan zullen geen belangen van derden worden geschaad. Daarnaast worden de randvoorwaarden aangehouden die in onderhavig document gesteld zijn. Het wijzigingsplan is in overeenstemming met deze voorwaarde.

Er mogen geen onevenredig nadelige gevolgen ontstaan voor het woonmilieu

Zoals beschreven in hoofdstuk 4 ontstaan er door onderhavig wijzigingsplan geen nadelige gevolgen voor het milieu. Het wijzigingsplan is in overeenstemming met deze voorwaarde.

Het toevoegen van een nieuwe woning moet in overeenstemming zijn met het gemeentelijk volkshuisvestingsbeleid

De gemeente Bernheze heeft haar woonbeleid vastgelegd in de 'Woonvisie 2005-2015'. Het hoofddoel van het woonbeleid van de gemeente Bernheze is het voorzien in de eigen woningbehoefte. Onderdeel van het voorzien in de eigen woningbehoefte is strategische nieuwbouw in de vorm van particulier opdrachtgeverschap en consumentgerichte ontwikkeling. Onderhavig initiatief sluit hier op aan. Aan deze voorwaarde wordt voldaan.

Het parkeren moet in overeenstemming zijn met het gemeentelijk parkeerbeleid en de daarbij behorende normen

Zoals beschreven in paragraaf 3.3.4 is in het parkeerbeleidsplan een parkeernorm voor onderhavige planlocatie opgenomen van 2 parkeerplaatsen.

Deze parkeerplaatsen worden op eigen terrein gerealiseerd. Het wijzigingsplan is in overeenstemming met het parkeerbeleidsplan. Aan deze voorwaarde wordt voldaan.

Er moet een planschadeovereenkomst zijn gesloten

Initiatiefnemer heeft een planschaderisicoanalyse laten opstellen en heeft een planschadeovereenkomst afgesloten met de gemeente Bernheze. Het wijzigingsplan is in overeenstemming met deze voorwaarde.

Er mag geen afbreuk worden gedaan aan het stedenbouwkundig beeld en de ruimtelijke kwaliteit ter plaatse

In de brief van de gemeente van 6 augustus 2014 is een aantal stedenbouwkundige randvoorwaarden geformuleerd: Afstand tot de zijdelingse perceelsgrens minimaal 5 meter, breedte bouwvlak circa 8,5 meter, afstand voorste perceelsgrens 8 meter.

Hiermee is rekening gehouden met het opstellen van dit wijzigingsplan. De gestelde voorwaarden ten aanzien van de vormgeving van de woning zullen uitgangspunt zijn bij het ontwerp. Aan deze voorwaarde is hiermee voldaan.

Er mag geen sprake zijn van aantasting van cultuurhistorische waarden

Zoals beschreven in paragraaf 4.3 zijn er geen cultuurhistorische waarden in het geding. Het wijzigingsplan is in overeenstemming met deze voorwaarde.

De woning moet een inhoud hebben van minimaal 350m³

Het ontwerp van de nieuwe woning is nog niet gereed. Bij het ontwerp zal rekening worden gehouden met deze voorwaarde. De nieuwe woning zal een inhoud hebben van minimaal 350m³. Aan deze voorwaarde wordt voldaan.

De nieuwe woning moet zijn gelegen aan de openbare weg

De nieuwe woning is gelegen aan De Broekhoek. Hiermee wordt dus aan deze voorwaarde voldaan.

Een nieuwe woning is niet toegestaan in een hoeksituatie

De nieuwe woning is niet gelegen in een hoeksituatie. Aan deze voorwaarde wordt voldaan.

Er moet aansluiting worden gezocht bij de (bouw)regels van de bestemming zoals opgenomen in het bestemmingsplan “De kommen bam Bernheze”

Zoals beschreven in hoofdstuk 6 en aangegeven in het document ‘regels’ van onderhavig wijzigingsplan is aansluiting gezocht met de regels uit het bestemmingsplan ‘De kommen van Bernheze’. Het wijzigingsplan is in overeenstemming met deze voorwaarde.

HOOFDSTUK 6 JURIDISCHE PLANBESCHRIJVING

6.1 Inleiding

Een bestemmingsplan is een zogenaamde bindend plan. Dat wil zeggen dat het bindend is voor zowel de overheid als voor de burgers. Regels (voorschriften) en verbeelding (de plankaart) zijn onlosmakelijk met elkaar verbonden. De toelichting is niet juridisch bindend, maar moet zoals de naam al zegt worden gezien als een nadere toelichting op de regels en de verbeelding. Bovendien geeft het inzicht in de afweging die tot het bepalen van de bestemmingen heeft geleid.

6.2 Toelichting verbeelding

De verbeelding is getekend op een kadastrale ondergrond, schaal 1:1.000. Op de verbeelding is een aantal bestemmingen (Wonen en Waarde-Archeologie 3) en aanduidingen (Bouwvlak, bouwaanduiding vrijstaan en maatvoering) opgenomen.

6.3 Toelichting regels

De planregels zijn verdeeld in vier hoofdstukken.

- Hoofdstuk 1 geeft de inleidende regels met de begrippen en de wijze van meten.
- In hoofdstuk 2 zijn de bestemmingsplanregels weergegeven. In dit hoofdstuk worden de op de verbeelding opgenomen bestemmingen geregeld.
- In hoofdstuk 3 zijn algemene regels opgenomen waaronder de anti-dubbeltelbepaling en algemene regels voor afwijken bij omgevingsvergunning.
- In hoofdstuk 4 zijn de overgangsregels en is de slotregel opgenomen.

Een bestemmingsartikel is als volgt opgebouwd:

- Bestemmingsomschrijving
- Bouwregels
- Nadere eisen
- Afwijking van de bouwregels
- Specifieke gebruiksregels
- Afwijking van de gebruiksregels
- Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden
- Wijzigingsbevoegdheden

6.4 Toelichting bestemmingen

6.4.1 Wonen

De bestemming 'Wonen' is toegekend aan het nieuwe woonperceel met de daarbij behorende tuinen en erven. Hierbij is aangegeven dat uitsluitend de realisatie van een woning binnen het woningtype 'vrijstaand' is toegestaan.

Het hoofdgebouw moet worden opgericht binnen het op de verbeelding aangegeven bouwvlak.

De bijgebouwen mogen wel buiten het bouwvlak worden opgericht. Voor bijgebouwen dient voldaan te worden aan diverse situeringseisen. Er moet voldoende parkeergelegenheid op eigen terrein worden gerealiseerd.

6.4.2 Waarde – Archeologie 3

De voor "Waarde – Archeologie 3" bestemde gronden zijn bestemd voor de bescherming van archeologische waarden.

HOOFDSTUK 7 UITVOERBAARHEID

7.1 Economische uitvoerbaarheid

De realisering van onderhavige bouwlocatie is een particulier initiatief. De aanleg en de exploitatie ervan, zullen voor de gemeente Bernheze geen negatieve financiële gevolgen hebben. De kosten van het plan komen geheel voor rekening van de particulier. Dat geldt ook voor eventuele planschadevergoedingen waarvoor een planschadeovereenkomst met de gemeente is gesloten.

De initiatiefnemers zijn zich ervan bewust dat alle kosten die gemaakt worden in of ten behoeve van de procedure en de uitvoering voor rekening van de initiatiefnemers komen. Dit betreft onder meer de kosten voor de benodigde onderzoeken, de kosten voor het opstellen het wijzigingsplan en de legeskosten die voldaan dienen te worden.

Conclusie:

Het plan is financieel uitvoerbaar.

7.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Het wijzigingsplan zal de wettelijke procedure doorlopen en conform de wettelijke vereisten kenbaar worden gemaakt.

Eventuele zienswijzen zullen worden beoordeeld en afgewogen. In dit geval kan bij de vaststelling van het onderhavige wijzigingsplan besloten worden het plan op onderdelen te aan te passen.

HOOFDSTUK 8 PROCEDURE

PM