

**Bestemmingsplan
Herontwikkeling De Hoge Wal 17 te Heesch**

Toelichting

d.d. 14-05-2020

1. INLEIDING	3
1.1. Aanleiding	3
1.2. Ligging & begrenzing plangebied	4
1.3. Geldend bestemmingsplan.....	4
2. BESCHRIJVING VAN HET PROJECT	6
2.1. Inleiding	6
2.2. Kadastrale situatie.....	6
2.3. Stedenbouwkundig plan & randvoorwaarden	7
2.4. Bouwplan	8
2.5. Erfontsluiting en parkeren.....	10
2.6. Omgevingsdialoog.....	10
2.7. Landschappelijke inpassing	11
3. VIGEREND BELEID	13
3.1. Rijksbeleid	13
3.2. Provinciaal beleid	14
3.3. Gemeentelijk beleid	17
3.4. Conclusie beleid	18
4. RUIMTELIJKE ONDERBOUWING PROJECT	19
4.1. Wijdere omgeving	19
4.2. Directe omgeving	20
4.3. Ruimtelijke effecten project	21
5. MILIEUASPECTEN	22
5.1. Bodemkwaliteit.....	22
5.2. Wet geluidhinder	23
5.3. Waterparagraaf	25
5.4. Luchtkwaliteit	30
5.5. Externe Veiligheid	31
5.6. Brochure Bedrijven en Milieuzonering	33
5.7. Wet geurhinder en veehouderij.....	36
5.8. Verkeer	38
5.9. Volksgezondheid i.r.t. veehouderijen	38
5.10. Hoogspanningslijnen	40
5.11. Spuitzones gewasbescherming	41
5.12. M.er.-beoordeling	41

6. WAARDEN	42
6.1. Archeologie en cultuurhistorie	42
6.2. Flora en Faunawet en ecologie	45
6.3. Stikstof	47
7. BELEMMERINGEN.....	50
8. TOELICHTING OP DE BESTEMMINGSREGELING	51
8.1. Inleiding	51
8.2. Verbeelding	51
8.3. Bestemmingsplanregels	51
9. ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID	53
10. BIJLAGEN	54

1. INLEIDING

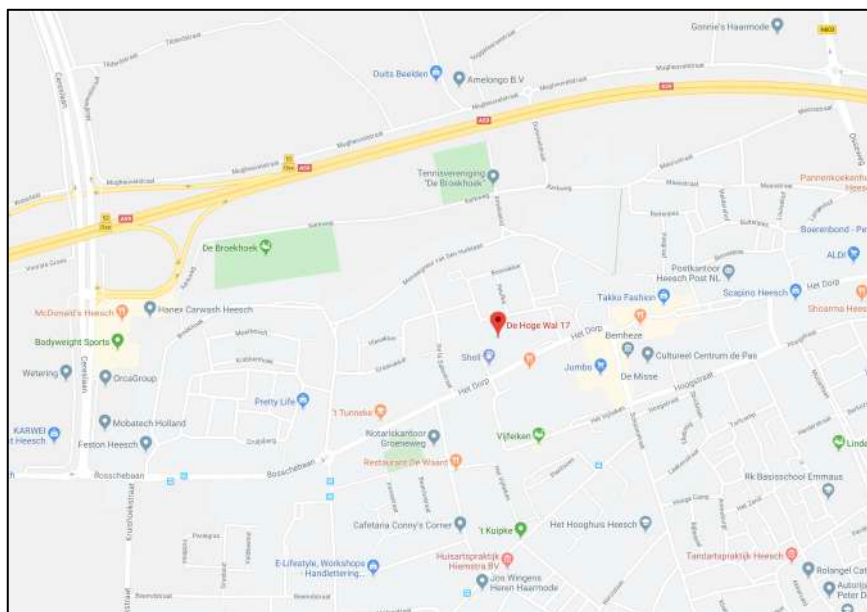
1.1. Aanleiding

De initiatiefnemer heeft het voornemen om op het perceel gelegen aan De Hoge Wal 17 een nieuwe verkaveling aan te brengen. Gezien de grootte van het perceel en de ligging nabij het centrum is het plan ontstaan het te verkavelen voor C.P.O. seniorenwoningen.

Ouderen wonen graag in een gemengde wijk met enkele gelijkgestemden in de buurt. Het ontwerp resulteert in een zestal patiowoningen rondom een hofje, dit biedt voor ouderen belangrijke waarden zoals kleinschaligheid, verbondenheid met behoud van zelfstandigheid en privacy en voorzieningen in de nabijheid.

Op het perceel is momenteel een vrijstaande woning gelegen die in zijn geheel zal worden gesloopt. Naast het perceel is een groen parkje gelegen, waar in het voorgenomen plan aansluiting mee wordt gezocht.

De ligging van het plangebied is hieronder aangegeven.



Ligging plangebied in groter verband (rode ballon)

Deze kaart is noord gericht - bron: Google Maps

Binnen het vigerende bestemmingsplan is het initiatief niet mogelijk. De gemeente is wel bereid medewerking te verlenen door middel van een nieuw bestemmingsplan. Er dient wel rekening mee worden gehouden dat het perceel is gelegen in een 'veiligheidszone – lpg', waarbij het niet

is toegestaan om nieuwe kwetsbare objecten te realiseren. Er kan worden afgeweken van het bestemmingsplan middels een aanvraag omgevingsvergunning voor het toestaan van nieuwe kwetsbare en beperkt kwetsbare objecten, mits ter plaatse van de woningen een aanvaardbaar woon- en leefklimaat kan worden gegarandeerd. De gemeente heeft dit aangegeven in hun brief van 10 januari 2019 met als kenmerk 1047973/1314778.



Ligging plangebied in vogelvlucht

Deze kaart is noord gericht - bron: Google Maps

1.2. Ligging & begrenzing plangebied

De planlocatie bevindt zich achter de hoofdstraat van Heesch aan De Hoge Wal, gelegen aan de noordzijde van Heesch. De openbare weg, De Hoge Wal, ligt aan de noordelijke grens. Aan de westzijde van de planlocatie is een gemeentelijk park gelegen. Aan de oostelijke van de planlocatie bevinden zich alleen woningen. Aan de zuidzijde van de planlocatie bevinden zich woningen, een bedrijf (tankstation) en een detailhandel. Momenteel zijn er ontwikkelingen bezig om het tankstation te saneren en hier appartementen te realiseren.

1.3. Geldend bestemmingsplan

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

De betreffende planlocatie heeft de enkelbestemming 'Wonen', de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 2' en de gebiedsaanduiding 'veiligheidszone – lpg'.

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



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

2. BESCHRIJVING VAN HET PROJECT

2.1. Inleiding

De planlocatie is gelegen aan De Hoge Wal 17 te Heesch in de gemeente Bernheze. Op het perceel is momenteel een vrijstaande woning met enkele bijgebouwen gelegen. Deze bebouwing zal in zijn geheel worden gesloopt.

De initiatiefnemer is voornemens om binnen het plangebied een zestal C.P.O. patiowoningen te realiseren rondom een hofje.

2.2. Kadastrale situatie

De kadastrale situatie is hieronder weergegeven. De locatie is kadastraal bekend onder gemeente Heesch sectie A, nummer 5961. Het perceel is in eigendom van de initiatiefnemer.



Kadastrale situatie – Heesch A 5961 (planlocatie is rood omkaderd)

bron: www.kadastralekaart.com

2.3. Stedenbouwkundig plan & randvoorwaarden

Door de gemeente Bernheze is op 10 januari 2019 een stedenbouwkundig advies geschreven voor de planlocatie.

“Wij vinden het belangrijk dat de nieuwe woningen passen binnen het straatbeeld en de omgeving. Het aangepaste verzoek (zie afbeelding hieronder) is in principe akkoord, er zijn echter nog enkele aandachtspunten:

- Het is positief dat er een strook is opgenomen tussen de kavels Hoge Wal 13 en 17.2/17.3. Deze strook is donkergroen, dit suggereert dat dit een echte groenstrook is, deze strook mag ook de bestemming ‘tuin’ krijgen. Belangrijk is dat er enige afstand tussen de perceelgrens en de bijgebouwen ontstaat. Het is niet toegestaan om direct op de perceelgrens te bouwen. De erfafscheiding dient uitgevoerd te worden als een haag voor de groene uitstraling.*
- De bomenrij aan de noordzijde (kavel 17.1/17.2) staat op particuliere grond, deze bomenrij maakt echter wel onderdeel uit van de groenstructuur en de wens is dan ook om deze bomen te behouden. Naast de Hoge Wal ligt een smallere groenstrook, dit is gemeentelijk eigendom en blijft als zodanig in stand. Door de bestaande groenzone (gemeentelijk/particulier) te behouden ontstaat er een buffer tussen de bebouwing aan de Hoge Wal en de patiowoningen. Het hofje krijgt hierdoor een eigen besloten karakter, ook hiervoor geldt dat een groene erfafscheiding in de vorm van een haag toegepast wordt.”*



Schets planlocatie horende bij stedenbouwkundig advies

2.4. Bouwplan

Voor de planlocatie is een voorlopig ontwerp van het bouwplan vervaardigd. Verdere invulling van het plan zal samen met de kopers van de patiowoningen worden uitgewerkt, in de vorm van Collectief Particulier Opdrachtgeverschap (CPO). Deze invulling van het bouwplan zal uitgewerkt worden voorafgaand aan het aanvragen van een omgevingsvergunning. Om in dit stadium toch een impressie te geven van de massa van het bouwplan zijn hieronder enkele concept afbeeldingen weergegeven van een mogelijk bouwplan.



Situatietekening bouwplan patiowoningen (ook het bouwplan op de plek van het tankstation aan 't Dorp is hieraan toegevoegd)



Profieldoorsnede bouwplan patiowoningen



Plattegronden bouwplan patiowoningen



3D-impressie bouwplan patiowoningen

2.5. Erfontsluiting en parkeren

Erfontsluiting

De planlocatie is gesitueerd aan De Hoge Wal 17. De planlocatie wordt direct aan de openbare weg De Hoge Wal ontsloten. Bij het maken van een terreinplan, waar tevens de plek van de inrit wordt bepaald, zal rekening worden gehouden met de bestaande bomen conform het Handboek Bomen 2018.

Parkeren

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

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

Parkeernormen wonen – bron: Parkeernormennota gemeente Bernheze

Onderhavig plan ligt binnen de bebouwde kom (Bibeko). De parkeernorm die hiervoor geldt is 2,0 parkeerplaats bij woningen groter dan 60 m². De voorgenomen ontwikkeling bestaat uit een zestal woningen, waardoor er 12 parkeerplaatsen gerealiseerd dienen te worden. De parkeerplaatsen worden op eigen terrein gerealiseerd, namelijk 1 parkeerplaats bij de woning zelf en 1 parkeerplaats in de parkeerhaven bij de entree van het hofje.

2.6. Omgevingsdialoog

Voorafgaand aan de planvorming is 3 keer een omgevingsdialoog gevoerd met omwonende. Doel van de omgevingsdialoog is dat de directe omgeving vroegtijdig betrokken wordt bij de voorgenomen ontwikkeling. Dit om in een vroeg stadium de plannen zoveel mogelijk af te stemmen op eventuele wensen en bevindingen. Daarnaast zijn ook persoonlijke gesprekken gevoerd met direct aanwonenden van de

planlocatie. Alle wensen en zorgen die zijn uitgesproken zijn ter harte genomen en zoveel als mogelijk verwerkt in het bouwplan.

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

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

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

- De langzaamverkeerroute tussen 't Dorp en De Hoge Wal is komen te vervallen vanwege de te verwachten drukte en het risico op 'ongenode gasten'.
- Met de inrichting van het terrein wordt rekening gehouden dat er geen auto's de groenvoorziening in/op kunnen rijden.
- De inrit is verplaatst naar de westzijde (aan het park).
- De maximale nokhoogte is verlaagd van 7 meter naar 5 meter, waardoor het niet mogelijk is om een volwaardige verdieping te realiseren. Dit om privacy te kunnen waarborgen.

2.7. Landschappelijke inpassing

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

Bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen wil de provincie dat de initiatiefnemer zorgt voor een kwaliteitsverbetering van het landschap.

Vanuit het eigen project gezien is een landschappelijke inpassing een meerwaarde waar de uiteindelijke bewoners veel plezier van gaan ondervinden. Maar de landschappelijke inpassing zal ook door de omgeving als meerwaarde worden ervaren. De groenvoorziening (parkje) is grotendeels verscholen tussen achterkanten van percelen. De groene invulling rondom het bouwplan zal de parkachtige uitstraling van de bestaande groenvoorziening versterken. Verder is het aanzicht vanuit De Hoge Wal veel aangenamer.

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



Landschappelijke inpassing bouwplan patiowoningen

3. VIGEREND BELEID

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

- rijksbeleid;
- provinciaal beleid;
- gemeentelijk beleid.

3.1. Rijksbeleid

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

Gebiedsgericht

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

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

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

Ladder duurzame verstedelijking

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

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

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

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

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

Planspecifiek

Het plangebied ligt niet in een van de aangewezen gebieden van SIVR of Barro. Onderhavig initiatief voorziet in het toevoegen van 5 woningen, daarmee is geen sprake van een stedelijke ontwikkeling. Het doorlopen van de Ladder voor duurzame verstedelijking is niet noodzakelijk.

3.2. Provinciaal beleid

Omgevingsvisie

Op 14 december 2018 is de Brabantse Omgevingsvisie vastgesteld. In deze visie staat de ambitie beschreven tot 2050 en stelt mobiliserende tussendoelen voor 2030. Die visie is zelfbindend, dat wil zeggen dat een overheidslaag zich aan haar eigen visie moet houden. Een overheid kan de keuzes uit de Omgevingsvisie vastleggen in regels, de Omgevingsverordening. Aan die regels moeten overheden, bedrijven en burgers zich houden.

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

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

Interim Omgevingsverordening Noord-Brabant

Op 25 oktober 2019 is de Interim omgevingsverordening Noord-Brabant vastgesteld. De Interim omgevingsverordening betreft een samenvoeging van verschillende regelingen op provinciaal niveau met betrekking tot de fysieke leefomgeving. Dit betekent dat de regels betrekking hebben op milieu, natuur, ruimtelijke ordening, water, bodem en wegen. De Interim omgevingsverordening is daarbij een eerste stap op weg naar een definitieve omgevingsverordening, die op grond van de Omgevingswet wordt vastgesteld en die verplicht is voor provincies. Naar verwachting treedt de Omgevingswet op 01 januari 2021 in werking.

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

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

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

Planspecifiek

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

- Een veilige en gezonde leefomgeving wordt middels de landschappelijke inpassing bereikt door het behouden en versterken van de huidige groenstructuur;
- Het aspect zorgvuldig ruimtegebruik wordt ruimschoots ingevuld door gebruik te maken van een bestaand perceel bestemd voor wonen en het slopen van de aanwezige bebouwing.
- Het bouwplan is dusdanig ontworpen dat er voldoende ruimte aanwezig is voor de productie en gebruik van duurzame energie. Gebruik zal worden gemaakt van o.a. zonnecollectoren.
- Het bouwplan is dusdanig ontworpen voor het tegengaan van hittestress en dat er voldoende ruimte aanwezig is voor de opvang van water. Het hemelwater op het terrein wordt afgekoppeld van het gemeentelijk rioolstelsel. Om hittestress te voorkomen wordt in het ontwerp rekening gehouden om het zonlicht in de zomer buiten te houden.

- Om optimaal invulling te geven aan duurzame mobiliteit is tevens gekozen voor geclusterde bebouwing, waardoor er ruimte ontstaat voor meer groen rondom de woningen. Dit zorgt voor een beter leefmilieu.
- De herontwikkeling zorgt met de nieuwe gebouwen en groene invulling voor een nieuwe toekomstig bestendig duurzaam gebied. Verder biedt de herontwikkeling een impuls voor de economie door werkgelegenheid te bieden, maar ook extra huisvesting te bieden voor mensen waarvan de lokale economie in hun behoeften kunnen voorzien.

3.3. Gemeentelijk beleid

Structuurvisie Bernheze

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

Bernheze wil een gemeente met een dorpse uitstraling blijven. Kleinschalige verstedelijking wil de gemeente niet uitsluiten, maar dient groen ingepast te zijn. Uitbreidingen hebben vooral plaatsgevonden rondom de bestaande kernen. Deze zijn aan de kernranden opgerekt. De komende jaren wenst de gemeente de verstedelijking te concentreren in de gebieden rondom de dorpen en op de vrijkomende percelen in de dorpen zelf (inbreiding). Hierbij is het streven gericht op kwaliteit en in mindere mate op kwantiteit. In eventuele nieuwe uitbreidingen komt het onderliggende landschap terug in het stedenbouwkundig ontwerp. Dit alles vraagt grote aandacht voor stedenbouwkundige ontwerp en beeldkwaliteit.

Woonvisie 2016-2021

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

Planspecifiek

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

3.4. Conclusie beleid

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

4. RUIMTELIJKE ONDERBOUWING PROJECT

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

4.1. Wijdere omgeving

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

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

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

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

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

4.2. Directe omgeving

Het plangebied bevindt zich aan de Hoge Wal, ten noorden van de hoofdstraat 't Dorp. Het plangebied ligt binnen de bebouwde kom en bestaat uit een vrijstaande woning. Hieronder zijn enkele foto's van de omgeving van het plangebied weergegeven.



Voorzijde plangebied gezien vanuit kruising De Hoge Wal en 't Heufke



Voorzijde plangebied gezien vanuit De Hoge Wal



Rechterzijde plangebied/groenvoorziening gezien vanuit De Hoge Wal

4.3. Ruimtelijke effecten project

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

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

Conclusie

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

5. MILIEUASPECTEN

5.1. Bodemkwaliteit

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

Door Van Oort Bodemonderzoek uit Heesch is een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd: rapport “Verkennd bodemonderzoek – De Hoge Wal 17 te Heesch” (30-01-2020, DHW.307320). De relevante delen van de samenvatting uit het rapport zijn hieronder weergegeven.

“Op de locatie aan De Hoge Wal 17 te Heesch is een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd in verband met een bestemmingswijziging en nieuwbouw van een zestal woningen. Kadastraal staat de locatie bekend als gemeente Heesch, sectie A, nummers 5961. De oppervlakte van de onderzoekslocatie bedraagt circa 3.390 m².

Het doel van het onderzoek is het vastleggen van de kwaliteit van grond en grondwater en te beoordelen of er milieutechnische bezwaren zijn tegen het wijzigen van de bestemming en het verlenen van een omgevingsvergunning.

Bij de uitvoering van het onderzoek is gebruik gemaakt van de NEN 5725 en NEN 5740. De strategie van het onderzoek is afgestemd op het vooronderzoek (historie). Gebruik is gemaakt van de onderzoeksopzet voor een niet lijnvormige onverdachte locatie (ONV-NL). Het veldwerk is uitgevoerd op basis van de BRL SIKB 2000. De analyses zijn uitgevoerd door Synlab Analytics & Services BV (AS3000).

Zintuiglijk zijn tijdens de veldwerkzaamheden in de bodem geen verontreinigingen of andere bijzonderheden waargenomen. Met laboratoriumonderzoek is aangetoond dat de bovengrond plaatselijk licht verontreinigd is met kobalt, koper, lood en zink (>Aw). De ondergrond is niet verontreinigd (<Aw) en het grondwater licht verontreinigd met zink (>Sw). De resultaten van het onderzoek geven geen aanleiding tot een vervolgonderzoek.

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

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

Conclusie

De bodemkundige situatie is voldoende in beeld gebracht om te concluderen dat de bodemkwaliteit geen belemmering vormt voor het plan.

5.2. Wet geluidhinder

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

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

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

de geluidbelasting ten gevolge van de omliggende wegen kan bepaald worden of er sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.

Door Ingenieursburo Ulehake uit Oss is een akoestisch onderzoek uitgevoerd: rapport "Akoestisch onderzoek - Geluidbelasting Bouwplan De Hoge Wal 17 Heesch" (10 januari 2020, 15774-01 Rap-01). De relevante onderdelen uit de samenvatting zijn hieronder weergegeven.

"Het bouwplan voor de nieuw te bouwen woningen, gelegen aan De Hoge Wal 17 te Heesch, is gesitueerd tussen De Hoge Wal, De la Sallestraat en 't Dorp.

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

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

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

De hoogste berekende etmaalwaarde voor wegverkeerslawaaï bedraagt in de uitgangssituatie, 48 dB inclusief de aftrek volgens artikel 110g Wgh. Dit betekent dat de voorkeurgrenswaarde van 48 dB niet overschreden wordt.

Er zijn voor het bouwplan geen aanvullende maatregelen nodig in het kader van geluidbelasting door wegverkeer."

Conclusie

Het aspect geluidhinder vormt geen planologische belemmering voor onderhavig plan.

5.3. Waterparagraaf

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

Beleid en regelgeving

Waterschap Aa en Maas

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

- Veilig en bewoonbaar;
- Voldoende water en robuust watersysteem;
- Gezond en natuurlijk water;
- Schoon water;
- Leveren van een maatschappelijke meerwaarde.
 - water in bebouwd gebied;
 - kennisontwikkeling en innovatie;
 - energieverbruik en grondstofvoorziening;
 - internationale samenwerking;
 - water en ruimte.

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

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

- Wateroverlastvrij bestemmen;
- Scheiding van vuil en schoon (hemel)water;
- Doorlopen van de afwegingsstappen;
- Hydrologisch neutraal ontwikkelen;
- Water als kans;

- Meervoudig ruimtegebruik;
- Voorkomen van vervuiling;
- Waterschapsbelangen.

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

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

Gemeente Bernheze

Het beleid van de gemeente Bernheze sluit aan op het landelijke en provinciale beleid. De gemeente zelf heeft een Gemeentelijk Rioleringsplan en het Gemeentelijk Waterplan opgesteld. In het Gemeentelijk Rioleringsplan zijn doelstellingen en maatregelen in de waterketen opgenomen, waartoe de gemeente wettelijk verplicht is. In het waterplan worden extra, niet wettelijk verplichte maatregelen opgenomen, die nodig zijn om de gewenste inrichting en functioneren van water te kunnen bereiken. De hoofddoelstelling van het waterplan is "Het ontwikkelen van een integrale visie in de omgang met water in de

breedste zin van het woord'. Het integrale aspect betekent dat het gehele systeem van grond- en oppervlaktewater centraal staat, inclusief aan- en afvoer van water. De keten van drinkwater, riolering en afvalwaterzuivering wordt in de visie betrokken daar waar deze het watersysteem beïnvloedt.

Locatiestudie De Hoge Wal

Onderhavig bouwplan bestaat uit het realiseren van een zestal woningen. Een concrete oppervlaktemaat kan niet genoemd worden omdat het specifieke bouwplan nog niet bekend is. Uitgegaan wordt van een verhard oppervlak van 300m², bestaande uit zowel dakoppervlakte als terreinverharding, per woning. Kortom het verhard oppervlakte van het nieuwe bouwplan bedraagt 1.800 m². Bij de nieuwe woningen komt geen aansluiting van het hemelwater op het gemeentelijke rioleringsstelsel, maar wordt het hemelwater op eigen terrein geborgen. Het huishoudelijke afvalwater van de nieuwe woningen wordt wel aangesloten op het gemeentelijke rioleringsstelsel.

Uit locatiespecifiek onderzoek (bodemonderzoek, zie paragraaf 5.1) blijkt de volgende bodemopbouw aanwezig te zijn; deklaag (0-10 m-mv) bestaande uit fijne en grove zanden met daaronder een pakket (10-45 m-mv) met fijne en grove grindrijke zanden, een pakket (45-75 m-mv) met fijne slibhoudende zanden en kleilagen en een pakket (75-200 m-mv) met fijne en grove zanden. De grondwaterstand is ingeschat op een diepte van 1,4 tot 2,0 m-mv. Het maaiveld bevindt zich volgens het Actueel Hoogtebestand van Nederland (www.ahn.nl) op een hoogte van circa 7,7 m +NAP.

Wateropgave

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

- wateroverlastvrij bestemmen;
- gescheiden houden van vuil water en schoon regenwater;

- doorlopen van de afwegingsstappen: “hergebruik – infiltratie – buffering – afvoer”;
- hydrologisch neutraal ontwikkelen;
- water als kans;
- meervoudig ruimtegebruik;
- voorkomen van vervuiling;
- rekening houden met waterschapsbelangen.

1. Wateroverlastvrij bestemmen

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

2. Gescheiden houden van vuil water en schoon hemelwater

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

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

Hergebruik en/of infiltratie

Bij de tweede stap is gekozen om het schone water af te koppelen en zal er een keuze gemaakt worden in infiltratie of berging in het plangebied. Het verhard oppervlak is toegenomen met 1.800 m². Conform de gevoeligheidskaart van Waterschap Aa en Maas moet gerekend worden met 60mm berging per m² verharding, wat neerkomt op een totale voorziening met een minimale capaciteit van 108 m³. Binnen onderhavig plangebied is voldoende ruimte om deze waterbergingsopgave te kunnen bergen.

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

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

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

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

Buffering naar watergang waterschap

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

Afvoer via gescheiden rioolstelsel

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

4. Hydrologisch neutraal ontwikkelen

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

5. Water als kans

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

6. Meervoudig ruimtegebruik

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

7. Voorkomen van vervuiling

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

8. Waterschapsbelangen

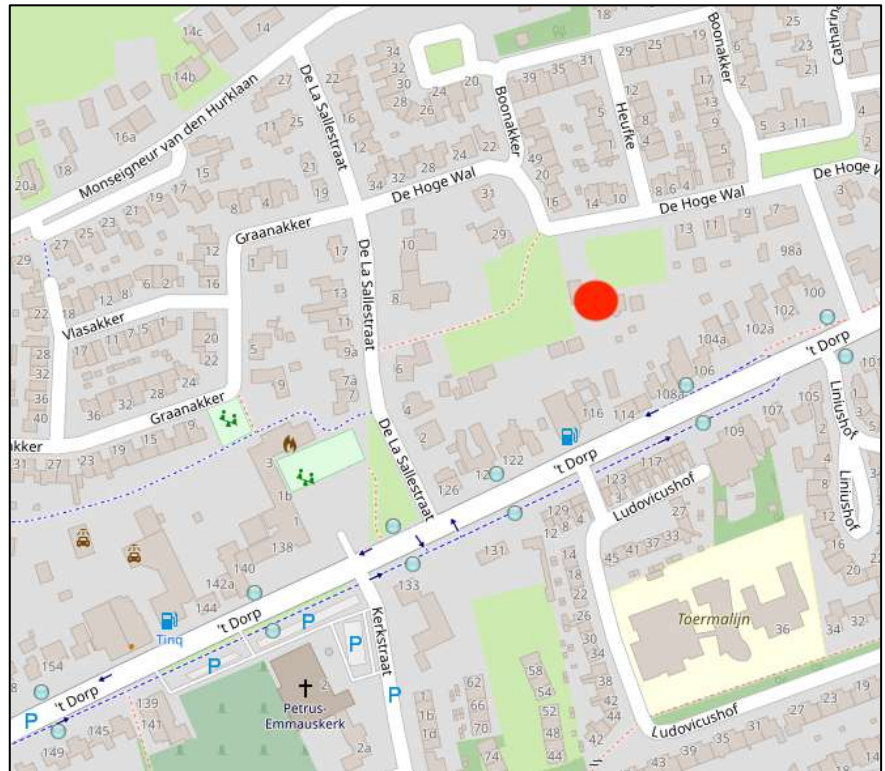
Er zijn 'waterschapsbelangen' met een ruimtelijke component. In onderhavig plan zijn geen belemmeringen aanwezig voor de 'waterschapsbelangen'

Conclusie

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

5.4. Luchtkwaliteit

Conform de Wet Milieubeheer, titel 15.2 Luchtkwaliteitseisen wordt aangegeven dat alleen indien een voorgenomen plan substantiële invloed heeft, is het overleggen van een berekening noodzakelijk. Onderhavig plan voorziet in het toevoegen van 5 woningen. Gezien de beperkte omvang hiervan is geen onderzoek nodig. Verder valt het plan binnen de kwalitatieve grenzen van het Besluit NIBM. Per ontsluitingsweg zullen minder dan 1.500 woningen en 100.000 m² kantoren worden gerealiseerd. Het project draagt daarom niet in betekenende mate (NIBM) bij aan de verslechtering van de luchtkwaliteit. Op basis van de NSL-monitoringstool blijkt dat de achtergrondconcentraties fijn stof (PM_{2.5}) en stikstofdioxide (NO₂) ter plaatse lager zijn dan de wettelijke norm, namelijk <40 µg/m³ voor NO₂ en <2.5 µg/m³ voor PM_{2.5}. In de omgeving van het plangebied zijn geen relevante bronnen aanwezig die tot een dreigende normoverschrijding zullen leiden. Kortom ten aanzien van luchtkwaliteit is er een aanvaardbaar woon- en leefklimaat aanwezig.



Fragment NSL-monitoringstool (rode stip is planlocatie), bij blauwe punten is achtergrondbelasting $\text{NO}_2 < 35 \text{ ug/m}^3$ en $\text{PM}_{2.5} < 20 \text{ ug/m}^3$

Conclusie

Het plan is niet in strijd met de Wet luchtkwaliteitseisen.

5.5. Externe Veiligheid

Voor ruimtelijke ontwikkelingen moet getoetst worden aan het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi), het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb) en het Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt). Voorts dient in het kader van een 'goede ruimtelijke ordening' (art. 3.1 Wro) ook getoetst te worden aan eventueel van toepassing zijnde veiligheidsafstanden uit het Activiteitenbesluit en effectafstanden uit de Circulaire effectafstanden LPG-tankstations.

De gemeente Bernheze beschikt over een beleidsvisie externe veiligheid (2008). Hierin wordt invulling gegeven aan de gemeentelijke omgang met externe veiligheid. Onderhavig initiatief past in de kaders die hierin zijn gesteld.

Het BEVI verplicht het bevoegd gezag om op basis van de Wet milieubeheer om veiligheidsafstanden aan te houden tussen gevoelige

objecten en risicovolle bedrijven. In het besluit zijn gevoelige objecten gedefinieerd als kwetsbare en beperkt kwetsbare objecten. De te realiseren woningen zijn kwetsbare objecten.

Inventarisatie

Met behulp van de nationale risicokaart is gekeken, welke risicobronnen in de nabijheid van het plangebied zijn gelegen. In de directe nabijheid is een LPG-tankstation gelegen met een vergunde doorzet van maximaal 500m³ per jaar. De processen, de aard en hoeveelheid van de LPG kunnen een risico vormen voor de omgeving. Het externe veiligheidsbeleid in Nederland is gericht op het verminderen en beheersen van risico's die verbonden zijn aan de opslag en het gebruik van gevaarlijke stoffen. Zoals in het Vierde Nationaal Milieubeleidsplan is aangegeven, is de basis van het huidige risicobeleid dat het gevaar van een activiteit acceptabel is wanneer: het plaatsgebonden risico niet hoger is dan is genormeerd en de kans op een groot ongeluk met veel slachtoffers kan worden verantwoord (groepsrisico).

Het plaatsgebonden risico is een maatstaf om te bepalen welke afstand nodig is tussen de risicodragende activiteit en de bebouwde omgeving. Het plaatsgebonden risico is de kans dat zich op een bepaalde plaats over een periode van één jaar een dodelijk ongeval voordoet als direct gevolg van een incident met gevaarlijke stoffen, indien zich op die plaats 24 uur per dag en onbeschermd een persoon zou bevinden. Deze norm is opgenomen in het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi). Het groepsrisico voegt daar als maatstaf aan toe de verwachte omvang van een ongeval uitgedrukt in het aantal dodelijke slachtoffers, gegevens de kans op dat ongeval. Het groepsrisico geeft de kans aan dat in een keer een groep personen die zich in de omgeving van de risicosituatie bevindt overlijdt vanwege een ongeval met gevaarlijke stoffen. Bij de beoordeling van het groepsrisico is de vraag aan de orde welke omvang van een ramp, gegeven de kans daarop, maatschappelijk aanvaardbaar is. In onderstaande afbeelding zijn de risicocontouren van het plaatsgebonden risico (25 m¹) en het groepsrisico (150 m¹) weergegeven.



Fragment van de veiligheidscirkels van de risicobronnen

Beoordeling plaatsgebonden risico

Op basis van bovenstaande kan worden geconcludeerd dat om te voldoen aan de norm voor het plaatsgevonden risico de nieuwe woningen minimaal 25 meter vanaf de risicobronnen geplaatst dienen te worden.

Beoordeling groepsrisico

Ten aanzien van het groepsrisico wordt momenteel een berekening opgesteld van het groepsrisico voor de huidige situatie en de gewenste toekomstige situatie, inclusief de daarbij gebruikelijke verantwoording van het rekenresultaat.

Vervolgens is vanuit het Bevi een verantwoording van het groepsrisico vereist en dient het bestuur van de veiligheidsregio in de gelegenheid worden gesteld om advies uit te brengen over de mogelijkheden tot voorbereiding van bestrijding en beperking van de omvang van een ramp en over de zelfredzaamheid van personen in het invloedsgebied van de inrichting.

5.6. Brochure Bedrijven en Milieuzonering

Bij een ruimtelijke ontwikkeling dient rekening te worden gehouden met milieuzoneringen van bestaande en toekomstige bedrijven om zodoende de kwaliteit van het leefmilieu te handhaven en te bevorderen. Bij de milieuzonering wordt gebruikt gemaakt van de door de Vereniging van

Nederlandse Gemeenten (VNG) opgestelde lijst van Bedrijfsactiviteiten uit de handreiking “Bedrijven en milieuzonering”.

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

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

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

Er dient gekeken te worden naar de afstand van bestaande bedrijven tot de nieuwe woning van onderhavig initiatief. De richtafstand wordt gemeten vanaf het op de verbeelding aangegeven deel voor de

bedrijfsmatige activiteit tot aan de gevel van de nieuwe of bestaande woningen. De directe omgeving van het initiatief kan getypeerd worden als ‘gemengd gebied’, dit gezien de aanwezigheid in de nabije omgeving van de diverse functies en de hoofdstraat ‘t Dorp. Hierdoor kan de afstandsstap uit de VNG-publicatie met één stap worden verlaagd, zonder dat dit ten koste gaat van het woon- en leefklimaat.

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

Type bedrijf	Milieucat.	Richt-afstand	Werkelijke afstand
Tankstation 't Dorp 116	3.1	30	nader te bepalen
Detailhandel 't Dorp 108	1	0	44
Nutsvoorziening De Hoge Wal (tegenover nummer 3)	1	0	129
Horecagelegenheid 't Dorp 96	1	0	159
Dienstverlening 't Dorp 103	1	0	115
Detailhandel 't Dorp 109	1	0	56
Basisschool De Toermalijn Het Vijfeiken 36	2	10	87
Horecagelegenheid Het Vijfeiken 80	1	0	182
Kantoor Kerkstraat 2a	1	0	175
Kerk Kerkstraat 2	2	10	139
Detailhandel 't Dorp 137	1	0	267
Horecagelegenheid 't Dorp 148	1	0	226
Bedrijf 'handel en reparatie in motorvoertuigen' 't Dorp 146	2	10	197
Tankstation 't Dorp 146	2	10	235
Brandweer De la Sallestraat 1	3.1	30	63
Jongerencentrum De la Sallestraat 3	2	10	63
Financieel adviesburo De la Sallestraat 8	1	0	44
Makelaarskantoor 't Dorp 126	1	0	45
Financieel adviesburo 't Dorp 124	1	0	6

Ten aanzien van het tankstation aan 't Dorp 116 is geen verantwoorde afstand aanwezig, doch kan hier een veilig en gezond woonklimaat worden gegarandeerd. Hiervoor verwijs ik naar paragraaf 5.5. De overige bedrijvigheid is op een verantwoorde afstand aanwezig ten opzichte van de nieuwe woningen, waardoor er geen belemmering is. Daarnaast zijn er ten opzichte van bovengenoemde bedrijven dichterbij al bestaande woningen gelegen dan de aangegeven richtafstanden, waardoor het bedrijf beperkt is in zijn mogelijkheden. Zodoende vormt het plangebied geen belemmering voor de bedrijfsvoering van bedrijven in de omgeving van het plangebied.

Conclusie

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

5.7. Wet geurhinder en veehouderij

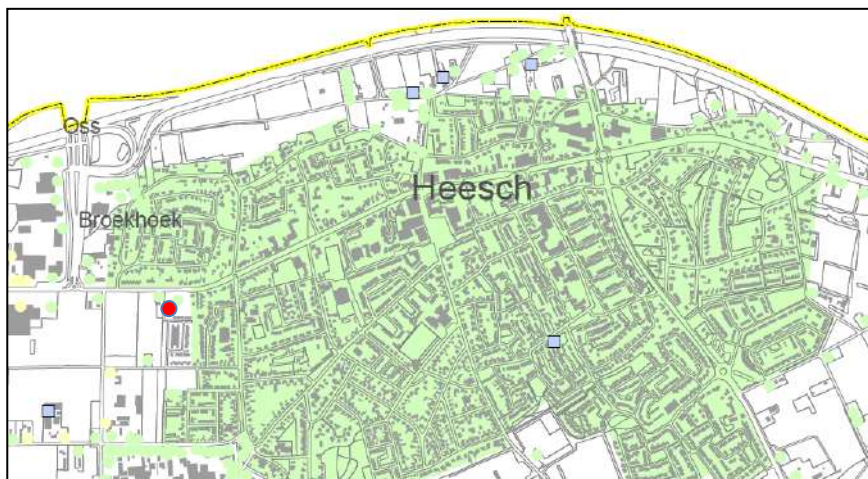
De milieubelasting van agrarische bedrijven die rondom een milieugevoelig object (zoals een woning) zijn gesitueerd, mag een goed leefklimaat niet onevenredig negatief belemmeren. Tegelijkertijd kan het realiseren van milieuhindergevoelige objecten (zoals een woning) binnen een hinderzone van een agrarisch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

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

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

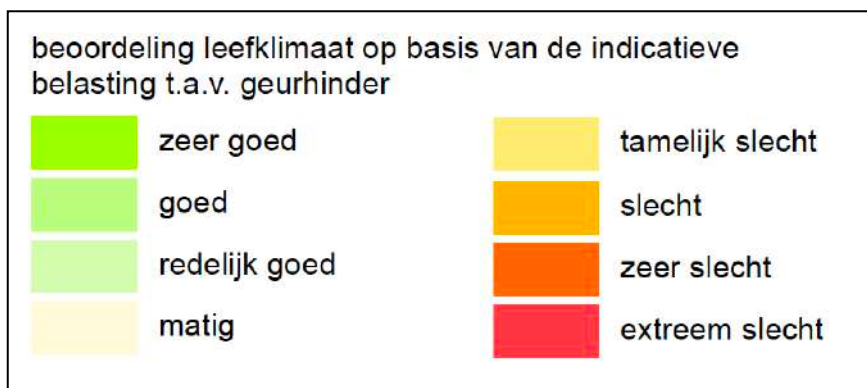
Toetswaarden geurhinder uit geurgebiedsvisie gemeente Bernheze 2013

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



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

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





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

Conclusie

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

5.8. Verkeer

Onderdeel van een goede ruimtelijke ordening is het effect van een beoogd project op de verkeersstructuur. In de voorgenomen ontwikkeling zal de ontsluiting niet veranderen, er zal nog steeds één uitrit blijven bestaan. Daarnaast dient gekeken te worden naar het aantal verkeersbewegingen. De voorgenomen ontwikkeling bestaat uit het toevoegen van een vijftal woningen, waardoor er sprake is van een lichte toename. De reeds aanwezige infrastructuur kan dit prima afwikkelen, het wegprofiel is afdoende.

Conclusie

Onderhavig project zal niet in betekende mate bijdragen aan de belasting voor de verkeersstructuur. Er zijn dus geen belemmeringen voor het project aanwezig.

5.9. Volksgezondheid i.r.t. veehouderijen

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

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

1. Endotoxine 'richtafstand' tussen veehouderij en plangebied

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

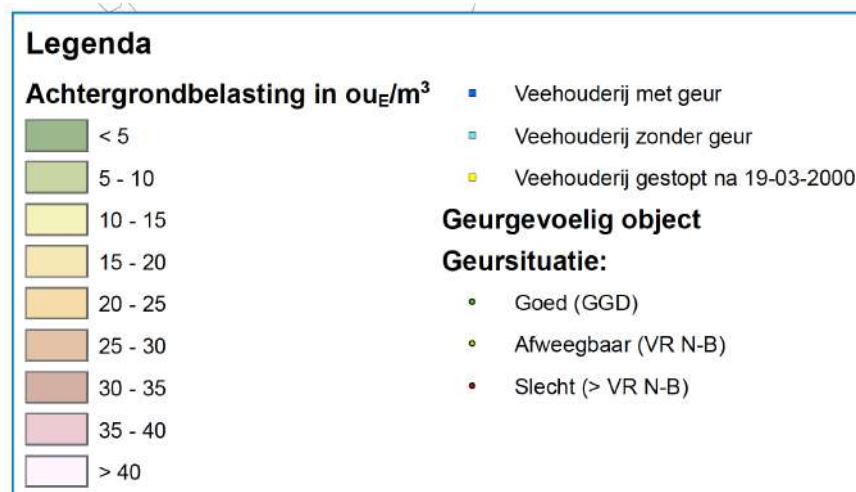
2. Toename emissie voor geur, fijnstof of ammoniak

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

3. Wijze waarop met overbelasting geur wordt omgegaan

In onderstaande afbeelding is de meest recente regionale geurkaart ODBN-regio 2019.2 weergegeven van 09 december 2019. De geurbelasting binnen onderhavig plangebied voldoet aan de gemeentelijke norm en aan de Handreiking veehouderij en volksgezondheid 2.0 ten aanzien van geurhinder. Het woon- en leefklimaat in onderhavig plangebied kan als 'goed' worden geschouwd.





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

4. Aanwezige diersoorten binnen een veehouderij

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

5. Geitenhouderijen/pluimveebedrijven

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

6. Mesbe- of verwerking

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

7. Ongerustheid bij omwonende

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

Conclusie

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

5.10. Hoogspanningslijnen

Het aspect hoogspanningslijnen dient in het kader van een goede ruimtelijke ordening meegenomen worden. Er dient rekening gehouden

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

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

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

5.11. Spuitzones gewasbescherming

Het aspect spuitzones gewasbescherming dient in het kader van een goede ruimtelijke ordening meegenomen te worden. Om een aanvaardbaar woon- en leefklimaat te garanderen ten aanzien van het gebruik van gewasbeschermingsmiddelen wordt een afstand van 50 meter aangehouden tussen een gevoelige functie en agrarische bedrijvigheid, waarbij gewasbeschermingsmiddelen worden gebruikt. Binnen 50 meter afstand zijn geen fruitboomgaarden of andere bijzondere teelten die vragen om bijzondere besproeiing met gewasbeschermingsmiddelen. Hierdoor kan men spreken over een aanvaardbaar woon- en leefklimaat binnen onderhavig plangebied.

5.12. M.er.-beoordeling

Het slopen van gebouwen en het realiseren van enkele (6 stuks) woningen valt onder onderdeel D (stedelijke ontwikkeling, categorie D.11.2) van de bijlage bij het Besluit mer. Aangezien de voorgenomen ontwikkeling minder dan 2000 woningen omvat, op een locatie waar momenteel al bebouwing aanwezig is, wordt deze ontwikkeling niet gezien als een stedelijk ontwikkelingsproject in de zin van het Besluit mer. Hieruit kan geconcludeerd worden dat een aanmeldnotitie niet noodzakelijk is.

6. WAARDEN

6.1. Archeologie en cultuurhistorie

Archeologie

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

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

Het plangebied ligt volgens het vigerend bestemmingsplan in een zone met een middelhoge verwachting. Volgens tabel 1 van de Nota Archeologiebeleid geldt voor onderhavig plan een onderzoeksplicht, wanneer de verstoringsdiepte meer bedraagt dan 40 cm én het te verstoren oppervlak meer dan 250 m² is. De voorgenomen ontwikkeling heeft een bebouwd oppervlakte van groter dan 250 m², waardoor er een onderzoeksplicht geldt.

Door ArcheoPro uit Eijsden is een archeologisch onderzoek uitgevoerd: rapport "Inventariserend Veldonderzoek (IVO-), bureauonderzoek en karterend booronderzoek - De Hoge Wal 17 te Heesch" (13 januari 2020, 19133). De relevante onderdelen uit de samenvatting zijn hieronder weergegeven.

"Volgens het gespecificeerd archeologisch verwachtingsmodel geldt voor het plangebied hooguit een middelhoge verwachting voor resten uit het laat-paleolithicum en het mesolithicum. Gezien de ligging van het

plangebied op agrarische percelen, op enige afstand van de historische bebouwing, geldt een lage verwachting voor resten van bewoning uit de late middeleeuwen en de nieuwe tijd. Gezien de resultaten van eerdere onderzoeken in de directe omgeving van het plangebied en de verwachte aanwezigheid van een enkeerdgrond met een tenminste vijftig centimeter dik akkerdek, geldt een hoge verwachting voor resten van nederzettingen en grafvelden uit het neolithicum tot en met de volle middeleeuwen.

Om het gespecificeerd archeologisch verwachtingsmodel te toetsen zijn binnen het plangebied dertien verkennende boringen gezet in een dichtheid van veertig boringen per hectare.

Uit de resultaten van het met een guts verrichte verkennende booronderzoek blijkt dat de bodem binnen het grootste deel van het plangebied tot diep in de C-horizont verstoord is. Dit is vrijwel zeker het gevolg van de inrichtings- en bouwwerkzaamheden die hier in de tweede helft van de twintigste eeuw hebben plaatsgevonden.

Op het centrale deel van het plangebied is de bodem echter minder dan een halve meter verstoord en is onder de verstoorde toplaag bovendien een pakket matig humeus zand met daarin houtskoolspikkels aangetroffen. Het met een megaboer naboren van deze oorspronkelijke akkerlaag heeft naast houtskooldeeltjes geen archeologische indicatoren opgeleverd. Binnen het meest oostelijke deel van dit terreindeel is de bouw van twee woningen gepland. Ook de noordrand van deze zone grenst aan een locatie waarop een woning zal worden gebouwd. Het naboren met een megaboer heeft geen archeologische indicatoren opgeleverd die op de aanwezigheid van archeologische sporen zouden kunnen wijzen. De resultaten van het booronderzoek geven dan ook geen aanleiding om archeologisch vervolgonderzoek te adviseren. Op basis van booronderzoek kan echter nooit volledig worden uitgesloten dat in de zone rond de boorpunten 5, 6, 7 en 9 nog behoudenswaardige archeologische sporen aanwezig zijn vanaf een diepte van ongeveer 60 centimeter beneden maaiveld. Om uit te sluiten dat dergelijke grondsporen ongedocumenteerd verloren gaan, zou hier bij ingrepen die dieper reiken dan een halve meter, proefsleuvenonderzoek moeten worden uitgevoerd. Gezien de beperkte omvang van de geplande ingrepen, verdient het aanbeveling om bij een dergelijk onderzoek het volledige grondplan van de te bouwen woningen als proefput/sleuf uit te graven. Het is echter aan het bevoegd gezag, in dit geval de gemeente

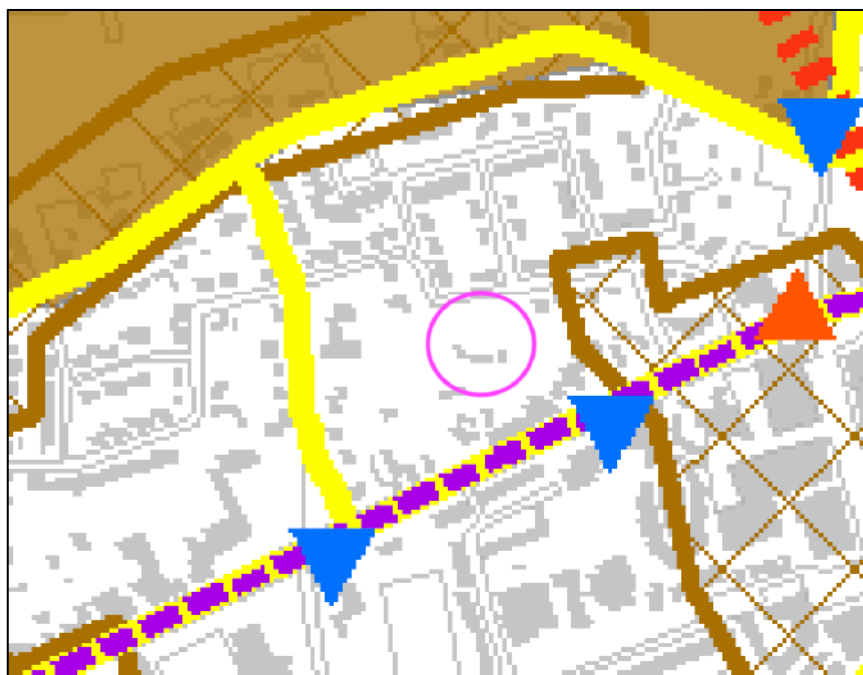
Bernheze, om te beoordelen of zij een dergelijk onderzoek werkelijk noodzakelijk acht.

In alle gevallen blijft onverminderd van kracht dat indien bij toekomstig graafwerk archeologische vondsten worden gedaan of archeologische grondsporen worden aangetroffen, deze direct gemeld dienen te worden bij de minister conform de Erfgoedwet 2016, artikel 5.10 & 5.11.”

Ten allen tijde geldt wel een meldingsplicht bij het aantreffen van archeologische toevalsvondsten op basis van art. 5.10 van de Erfgoedwet.

Cultuurhistorie

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



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

Op de Cultuurhistorische Waardenkaart 20-01-2014 van de gemeente Bernheze zijn geen waarden aangegeven aansluitend aan het

plangebied. Hierdoor leidt het toevoegen van woningen niet tot een noemenswaardige aantasting van deze cultuurhistorische waarden.

Conclusie

Voor onderhavig plan is een archeologisch onderzoek uitgevoerd. Alleen indien er ingrepen worden gedaan dieper dan vijftig centimeter dient een vervolgonderzoek te worden uitgevoerd. Hierdoor blijft de onderzoeksplicht wel aanwezig middels de geldende dubbelbestemming, waardoor de archeologische en cultuurhistorische waarden voldoende geborgd blijven. Verder zijn er geen cultuurhistorische waarden aanwezig. Zodoende zijn er geen belemmeringen aanwezig.

6.2. Flora en Faunawet en ecologie

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

Gebiedsbescherming

In de Wet natuurbescherming worden de zogenoemde Natura 2000-gebieden beschermd. Natura 2000 is de overkoepelende naam voor gebieden die worden beschermd vanuit de Vogel- en Habitatrichtlijn. Volgens deze Europese richtlijnen moeten lidstaten specifieke diersoorten en hun natuurlijke leefomgeving (habitat) beschermen om de biodiversiteit te behouden. Natura 2000-gebieden kennen een zogenaamde 'externe werking'. Dit betekent dat ontwikkelingen die buiten de begrenzing van de Natura 2000-gebieden gelegen zijn, ook getoetst moeten worden of er significant negatieve effecten optreden op het betreffende gebied. Onderhavig plangebied ligt niet binnen de grenzen, of in de directe nabijheid van een gebied dat is aangewezen als Natura2000. Verder is er door de toevoeging van het aantal woningen geen sprake van significante gevolgen voor Natura2000-gebieden, aangezien de stikstofdepositie niet groter is dan 0,00 mol/ha/jaar. Het optreden van negatieve effecten op beschermde natuurgebieden kan daarom worden uitgesloten.

Soortenbescherming

Door Ecologisch Adviesbureau Eceau is een ecologisch onderzoek uitgevoerd: rapport "Ecologisch onderzoek aan De Hoge Wal 17 te

Heesch" (30 januari 2020, TRA-1QS200121 (1/2)). De relevante delen van de samenvatting uit het rapport zijn hieronder weergegeven.

"Ten aanzien van de beoogde ontwikkeling aan De Hoge Wal 17 te Heesch is een ecologisch onderzoek uitgevoerd. Het saneren van het gehele perceel, alsmede de realisatie van 6 seniorenwoningen en alle bijbehorende werkzaamheden leiden, behoudens algemene broedvogels niet tot aantasting van functionele leefomgevingen, vast rust- en/of verblijflocaties, natuurgebieden of andere krachtens de Wet natuurbescherming beschermde zaken.

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

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

Maatregelen bij uitvoering:

- *Voor vleermuizen dient rekening gehouden te worden met mogelijk foeragerende of passerende vleermuizen middels het juist toepassen van bouwverlichting of door te werken buiten de schemerende en*

donkere dagdelen. Voorbeelden van juiste verlichting: amber-/roodkleurige verlichting, beperkte hoogte van lichtmasten en verlichting naar beneden gericht en convergeren.

- In verband met de potentie voor algemene vogelsoorten zoals duiven en kleine zangvogels werken buiten het broedseizoen, 15 maart t/m 15 juli. Indien de werkzaamheden opgestart en uitgevoerd worden binnen het broedseizoen dient de locatie ongeschikt gemaakt te worden alvorens de aanvang van het broedseizoen. Indien nodig kan ook binnen het broedseizoen gewerkt worden door van tevoren de planlocatie te laten controleren op de aanwezigheid van in gebruik zijnde nesten.*
- In het kader van de Algemene Zorgplicht dient voorzichtig gehandeld te worden met alle aanwezige flora en fauna.”*

Conclusie

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

6.3. Stikstof

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

- Intern salderen; betekent dat het voorgenomen project zo wordt aangepast, dat de stikstofuitstoot vermindert of gelijk blijft;*
- Extern salderen; betekent dat de stikstofdepositie in een bepaald gebied gelijk blijft of afneemt. Dit doordat de toename van een activiteit wordt weggenomen doordat een andere activiteit wordt gestopt;*

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

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

Voortoets / ecologisch onderzoek

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

Afstand tot Natura 2000-gebieden

De eerste stap is de afstand van het bouwproject tot in de omgeving gelegen Natura 2000-gebieden die stikstofgevoelige habitattypes bevatten te bepalen. Is de afstand groter dan 10 kilometer, dan zal voor verreweg de meeste projecten kunnen worden geconcludeerd dat op voorhand significante effecten op stikstofgevoelige habitattypes in Natura 2000-gebieden zijn uit te sluiten. Voor kleinere projecten zal

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

Onderhavig plan bevat het toevoegen van 6 stuks woningen. Deze woningen worden gasloos uitgevoerd. Het college van Burgemeester en Wethouders heeft in de vergadering van 17-03-2020 besloten dat bij wijzigings- en bestemmingsplannen voor woningbouwinitiatieven onder de 50 woningen geen stikstofdepositie berekening meer wordt verlangd. Dit gezien er geen significante gevolgen van de voorgenumen ontwikkeling voor Natura 2000-gebieden als gevolg van stikstofdepositie worden verwacht.

De voorgenoemen ontwikkeling blijft met het toevoegen van 6 woningen binnen het beleid van de gemeente Bernheze, waarbij ze geen significante gevolgen voor Natura 2000-gebieden als gevolg van stikstofdepositie verwachten tot een aantal van 50 woningen. Een verdere beoordeling is niet nodig. Het aspect stikstof vormt geen planologische belemmering voor het realiseren van het project.

7. BELEMMERINGEN

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

Andere belemmeringen zijn niet aanwezig.

8. TOELICHTING OP DE BESTEMMINGSREGELING

8.1. Inleiding

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

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

8.2. Verbeelding

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

8.3. Bestemmingsplanregels

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

Hoofdstuk 1: Inleidende regels

Dit hoofdstuk omvat twee artikelen:

1. begrippen;
2. wijze van meten;

Hoofdstuk 2: Bestemmingsregels

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

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

Hoofdstuk 3: Algemene regels

Dit hoofdstuk omvat de artikelen inzake:

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

Hoofdstuk 4: Overgangs- en slotregels

Dit laatste hoofdstuk omvat de artikelen inzake:

- overgangsrecht;
- slotregel.

9. ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID

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

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

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

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

10. BIJLAGEN

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

- Verslagen bijeenkomsten omgevingsdialogen, d.d. 10-04-2019, d.d. 01-05-2019 en d.d. 09-07-2019;
- Landschappelijke inpassing door Langenhuizen Hoveniers, d.d. 12-03-2020, kenmerk SO.1220-03;
- Verkennend bodemonderzoek De Hoge Wal 17 te Heesch door Van Oort Bodemonderzoek, d.d. 30-01-2020, kenmerk DHW.307320;
- Akoestisch onderzoek – Geluidbelasting Bouwplan De Hoge Wal 17 Heesch door Ingenieursburo Ulehake, d.d. 10 januari 2020, kenmerk 15774-02 Rap-01;
- Archeologisch onderzoek aan De Hoge Wal 17 te Heesch door ArcheoPro, d.d. 13 januari 2020, kenmerk 19133;
- Ecologisch onderzoek aan De Hoge Wal 17 te Heesch door Eceau Ecologisch adviesbureau, d.d. 30 januari 2020, kenmerk TRA-1QS200121 (1/2);



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

'traject heesch b.v.

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

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

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