

Compositie 5 stedenbouw bv
Boschstraat 35 - 37
4811 GB Breda
telefoon 076 - 5225262
fax 076 - 5213812
email info@c5s.nl
internet www.c5s.nl
kvk Breda 20083802

Compositie 5
stedenbouw bv

Gemeente Bernheze

Bestemmingsplan

“CPO Hoogstraat”



datum: 6 september 2013
projectnummer: 130233

Gemeente Bernheze

Bestemmingsplan

“CPO Hoogstraat”

Inhoud

1. toelichting
 2. bestemmingsplanregels
 3. verbeelding
- id. nr. : NL.IMRO.1721.BPCPOHoogstr-vg01
d.d. : 6 september 2013

status: vastgesteld

Toelichting

INHOUD

1	Inleiding	9
1.1	Aanleiding	9
1.2	Opzet bestemmingsplan	9
1.3	Leeswijzer	9
2	Huidige situatie	11
2.1	Centrum Heesch	11
2.2	Huidige situatie plangebied.....	11
2.3	Vigerend bestemmingsplan.....	13
3	Beleidskader	14
3.1	Nationaal beleid	14
3.2	Provinciaal beleid	16
3.3	Gemeentelijk beleid	18
4	Planuitgangspunten.....	23
4.1	Hoofdopzet	23
4.2	Stedenbouwkundige inpassing.....	23
4.3	Verkeer en parkeren	23
5	Uitvoerbaarheid	25
5.1	Wegverkeerslawaaï.....	25
5.2	Bedrijven en milieuzonering	25
5.3	Bodem.....	26
5.4	Water	27
5.5	Flora en fauna.....	27
5.6	Archeologie	28
5.7	Cultuurhistorie	30
5.8	Externe veiligheid	30
5.9	Luchtkwaliteit	31
5.10	Milieueffectrapportage.....	32
5.11	Kabels en leidingen.....	32
5.12	Economische uitvoerbaarheid	33
6	Wijze van bestemmen.....	34
6.1	Algemeen	34
6.2	Opbouw van de bestemmingsplanregels	34
6.3	Regeling van de afzonderlijke bestemmingen.....	35
7	Procedure	36
7.1	Inspraak en overleg.....	36
7.2	Zienswijzen.....	36
7.3	Ambtshalve wijzigingen	36

Bijlagen (afzonderlijke bijlagenbundel)

Bijlage 1	Akoestisch onderzoek
Bijlage 2	Verkenkend bodemonderzoek
Bijlage 3	Waterhuishoudkundig onderzoek
Bijlage 4	Quicksan flora en fauna
Bijlage 5	Diverse archeologische onderzoeken
Bijlage 6	Quicksan externe veiligheid

1 INLEIDING

1.1 Aanleiding

Voor een locatie aan de Hoogstraat in Heesch wenst de CPO-bouwgroep Heesch in samenwerking met de gemeente Bernheze te komen tot een herontwikkeling. Op het perceel is momenteel een boerderij aanwezig. Deze blijft gehandhaafd, echter de omliggende gronden komen beschikbaar voor woningbouw. Er wordt ingezet op grondgebonden levensloopbestendige woningen, met name gericht op senioren.

Het voornemen wordt juridisch reeds gedeeltelijk mogelijk gemaakt in het op 24 mei 2012 door de gemeenteraad vastgestelde bestemmingsplan "Centrum Heesch". Niet alle woningen zijn echter binnen deze bestemmingsregeling te realiseren. Daarom is een nieuw bestemmingsplan benodigd. Omdat de ontwikkeling een integraal karakter heeft is besloten om in dit nieuwe bestemmingsplan alle woningen op te nemen.

1.2 Opzet bestemmingsplan

Voorliggend bestemmingsplan vormt het planologisch kader voor de ontwikkeling van maximaal 17 levensloopbestendige woningen. Omdat dit bestemmingsplan op een bouwplan is gebaseerd, is er sprake van een ontwikkelingsgericht bestemmingsplan.

1.3 Leeswijzer

Onderdeel van het bestemmingsplan vormt de toelichting. Allereerst geeft hoofdstuk 2 een beschrijving van de bestaande situatie. Hoofdstuk 3 gaat nader in op het ruimtelijk beleid op verschillende niveaus. Daarnaast wordt het aanverwante facetbeleid besproken. Dit hoofdstuk besteedt tevens aandacht aan de ruimtelijk-economische visie voor het centrum. In hoofdstuk 4 is de planontwikkeling omschreven. Hoofdstuk 5 behandelt een groot aantal uitvoeringsaspecten, waarmee de haalbaarheid van het plan inzichtelijk gemaakt wordt. In hoofdstuk 6 volgt een toelichting op de juridische vormgeving. Hoofdstuk 7 behandelt de resultaten van inspraak en overleg.



Uitsnede topografische kaart met aanduiding plangebied



Huidige situatie plangebied

2 HUIDIGE SITUATIE

2.1 Centrum Heesch

Heesch is met 12.769 inwoners (per 1 januari 2013) de grootste kern van de gemeente Bernheze (totaal 29.785 inwoners per 1 januari 2013). Als enige kern binnen de gemeente maakt het deel uit van het stedelijk concentratiegebied. Het stedelijk concentratiegebied heeft volgens de provinciale Structuurvisie Ruimtelijke Ordening (SVRO) op het vlak van wonen, werken en voorzieningen een verstedelijkingsopgave met een sterke regionale of bovenregionale betekenis.

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

Het centrum heeft een langgerekte structuur en bestaat uit het noordelijke deel van de Schoonstraat en 't Dorp. Net buiten het centrum, aan de Graafsebaan, liggen enkele winkels in volumineuze branches.

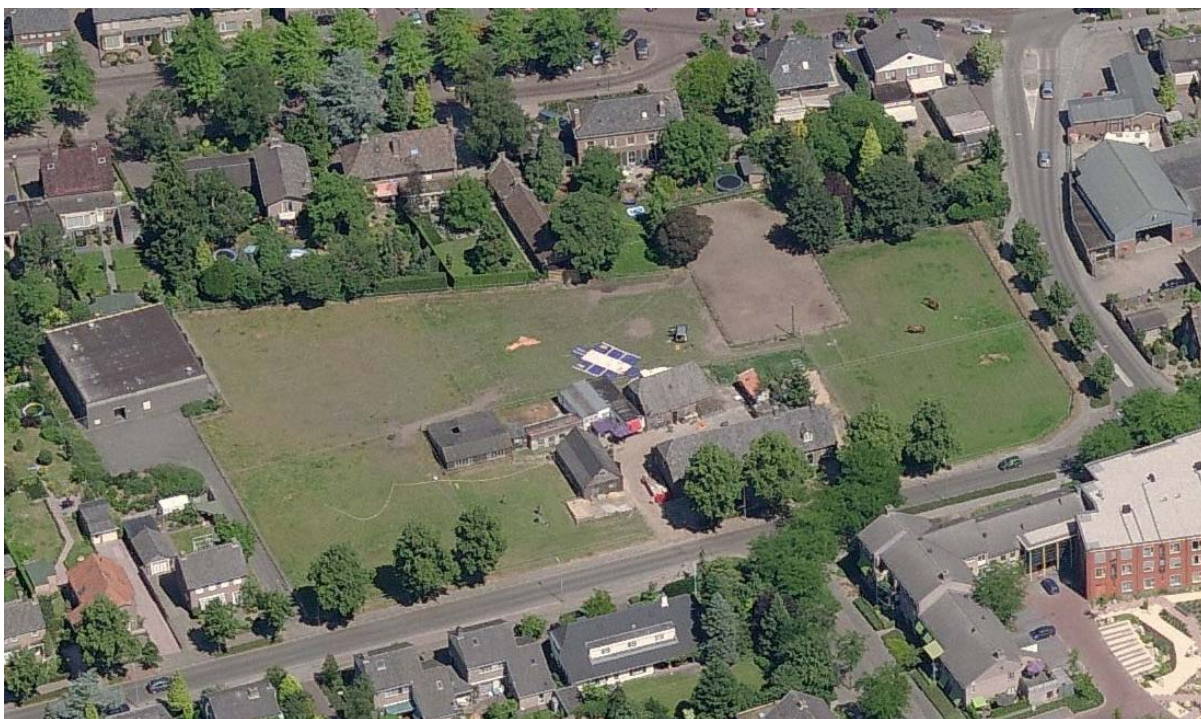
Direct rond het centrum bevinden zich diverse gemengde en planmatige dorpsuitbreidingen. De Hoogstraat ligt ten zuiden van en parallel aan 't Dorp en laat duidelijk de overgangszone zien tussen het gemengde centrumgebied en de planmatige opgezette woongebieden. Zo bevinden zich aan de Hoogstraat een grootschalig parkeerterrein, appartementencomplexen, individueel en projectmatig vormgegeven vrijstaande woningen en diverse boerderijen. De Hoogstraat is een belangrijke route om het verkeer om het winkelgebied te leiden.

2.2 Huidige situatie plangebied

Het plangebied bevindt zich aan de noordzijde van de Hoogstraat tegen het winkelgebied van Heesch. Het gebied is circa 8.000 m² groot (inclusief bestaande boerderij) en heeft momenteel een agrarisch karakter (weiland en een kleine paardenbak). Het perceel is grotendeels onbebouwd. Bebouwing is geconcentreerd aan de straatzijde en omvat naast de langgevelboerderij ook enkele bijgebouwen. Een gedeelte van deze bijgebouwen blijft gehandhaafd.

Het plangebied wordt aan twee zijden ingesloten door infrastructuur, de Hoogstraat aan de zuidzijde en de Grenadiersstraat aan de oostzijde. Beide wegen maken deel uit van een 30 km/u-zone en zijn aan weerszijden voorzien van fietssuggestiestroken.

Aan de noord- en westzijde grenst het plangebied aan private percelen. Aan de noordzijde betreft dit de achtererven van de woningen en winkels aan 't Dorp. Deze worden veelal afgeschermd middels groene erfafscheidingen. Er zijn relatief veel bomen op deze percelen aanwezig. Aan de westzijde is een nutvoorziening gesitueerd. Het betreft een gebouw van circa 20 x 20 meter dat via een pad ontsloten wordt vanaf de Hoogstraat.



Plangebied in omgeving



Te handhaven boerderij



Weiland in het plangebied



Te slopen schuren



Hoogstraat

2.3 Vigerend bestemmingsplan

Het vigerende bestemmingsplan voor het plangebied is het bestemmingsplan "Centrum Heesch" vastgesteld door de gemeenteraad van Bernheze op 24 mei 2012.

Het plangebied bestaat uit de bestemmingen 'Bedrijf', 'Wonen' en 'Verkeer'. De bestemming 'Bedrijf' is van toepassing op een klein gedeelte van het plangebied waar de nutsvoorziening gesitueerd is (onbebouwd gedeelte). De bestemmingen 'Wonen' en 'Verkeer' maken reeds een gedeelte van de ontwikkeling juridisch mogelijk. Het betreft de nieuwe woningen aan de Hoogstraat en de Grenadiersstraat en aan de nieuwe woonstraat in het plangebied.

Vanwege de specifieke archeologische waarde is het plangebied voorzien van de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 2'.

Door ontwikkelingen met betrekking tot het bouwplan is er sprake van strijdigheid met dit bestemmingsplan. De situering van de bestemmingen is niet meer actueel, evenals de woningaantallen en de maximaal toegestane goot- en bouwhoogte.



Uitsnede vigerend bestemmingsplan met aanduiding plangebied in oranje

3 BELEIDSKADER

3.1 Nationaal beleid

Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

Op 13 maart 2012 is de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) van kracht geworden. De aanleiding voor het opstellen van deze structuurvisie is gelegen in het feit dat er nieuwe politieke accenten zijn gelegd en doordat er veranderende omstandigheden zijn zoals de economische crisis, klimaatverandering en toenemende regionale verschillen. Dit laatste onder andere omdat groei, stagnatie en krimp gelijktijdig plaatsvinden. Deze structuurvisie geeft een integraal kader voor het ruimtelijk- en mobiliteitsbeleid op rijksniveau. In de visie worden ruimtelijke ontwikkelingen en infrastructuur sterker dan voorheen met elkaar verbonden. De structuurvisie vervangt alle voorgaande rijksnota's ten aanzien van ruimte en mobiliteit (waaronder de Nota Ruimte), behalve de Structuurvisie Nationaal Waterplan.

Het Rijk zet twee zaken helder neer: een kader voor prioritering van investeringen om Nederland in beweging te krijgen en een selectief ruimtelijk beleid dat meer loslaat en overlaat aan provincies en gemeenten. In het SVIR staat centraal dat alleen nog een taak voor het Rijk is weggelegd wanneer sprake is van:

- een onderwerp dat nationale baten en / of lasten heeft en de doorzettingsmacht van gemeenten overstijgt (bv. mainports);
- een onderwerp waarvoor internationale verplichtingen zijn aangegaan (bv. werelderfgoederen);
- een onderwerp dat (provincie-) of landsgrens overschrijdend is, of een hoog afwentelingsrisico kent of reeds in beheer bij het rijk is (bv. infrastructuur).

Het is de uitdaging om Nederland in de wereldeconomie van de toekomst concurrerend te houden. Dat betekent dat onze stedelijke regio's en netwerken versterkt moeten worden door de kwaliteit voor de leefomgeving te verbeteren, hoogwaardige en klimaatbestendige woon- en werkmilieus te realiseren, de bereikbaarheid te verbeteren en mobiliteit te verduurzamen, maatregelen te treffen ten behoeve van waterveiligheid, zoetwatervoorziening en ruimte te maken voor de noodzakelijke transitie naar duurzame energie. Het Rijk onderscheidt hiertoe 13 nationale belangen in de SVIR. Daarnaast kiest ze nadrukkelijk voor een vereenvoudiging van de regelgeving en brengt de ruimtelijke ordening zo dicht mogelijk bij degenen die het aangaat: burgers en bedrijven. Zo beëindigt het Rijk zijn rol bij nationale landschappen, rijksbufferzones, binnenstedelijk bouwen, landsbrede verstedelijkingsafspraken, sport- en recreatievoorzieningen. Nationaal belang 13 vraagt om een zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke en infrastructurele besluiten. Dit moet met behulp van de 'ladder van duurzame verstedelijking' worden onderbouwd. Dat betekent: eerst kijken of er vraag is naar een bepaalde nieuwe ontwikkeling, vervolgens kijken of het bestaande stedelijk gebied of bestaande bebouwing kan worden hergebruikt en mocht nieuwbouw echt nodig zijn, dan altijd zorgen voor een optimale inpassing en multimodale bereikbaarheid.

Het beleid van het Rijk, zoals neergelegd in deze structuurvisie, wordt geëffectueerd door het Barro en het Rarro.

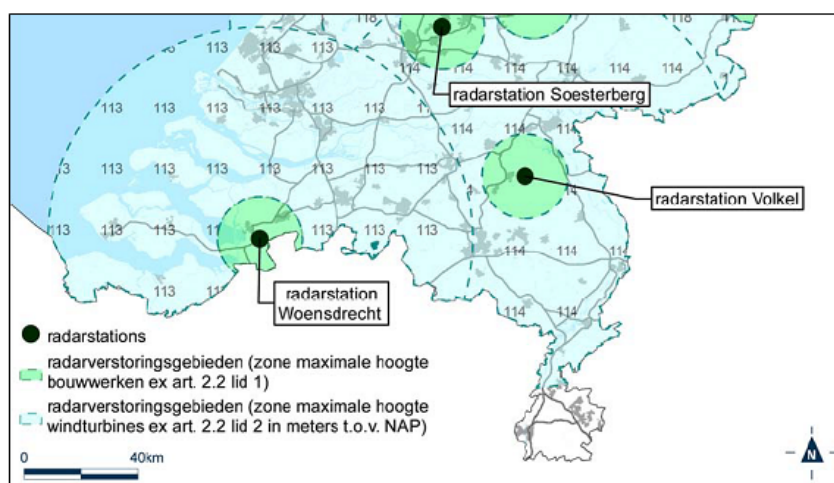
Besluit ruimtelijke ordening (Bro) en Besluit en ministeriële regeling algemene regels ruimtelijke ordening (Barro / Rarro)

Voor het juridisch borgen van de nationale belangen uit de SVIR heeft het Rijk, op basis van de Wet ruimtelijke ordening (Wro), twee besluiten genomen waarmee dat mogelijk is. Deze twee besluiten zijn verschillend van aard (procesmatig versus beleidsmatig):

- Het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). Het Bro stelt vanuit de rijksverantwoordelijkheid voor een goed systeem van ruimtelijke ordening juridische kaders aan de processen van ruimtelijke belangenafweging en besluitvorming bij de verschillende overheden (o.a. nationaal belang 13 uit de SVIR). De in het Bro opgenomen 'ladder duurzame verstedelijking' geldt per 1 oktober 2012. Op de procesmatige vereisten waaraan dit bestemmingsplan moet voldoen wordt teruggekomen in hoofdstuk 7 van dit bestemmingsplan.
- Het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro). Dit geeft de juridische kaders die nodig zijn om het vigerend ruimtelijk rijksbeleid te borgen. Het Barro is vastgesteld op 22 augustus 2011 en in werking getreden op 30 december 2011. Op 1 oktober 2012 is een wijziging van het Barro vastgesteld. Het kabinet heeft in de genoemde SVIR vastgesteld dat voor een beperkt aantal onderwerpen, bijvoorbeeld voor defensie en waterveiligheid, de bevoegdheid om algemene regels te stellen moet worden ingezet. Het gaat daarbij om het beschermen van de nationale belangen. Deze algemene regels, vastgelegd in het Barro, werken zoveel mogelijk direct door op het niveau van de lokale besluitvorming. Slechts daar waar een directe doorwerking niet mogelijk is, is gekozen voor indirecte doorwerking via provinciaal medebewind. Naar aanleiding van een advies van de Raad van State voorziet het Barro ook in een bij dit besluit behorende ministeriële regeling (Rarro). In deze regeling is de begrenzing opgenomen van de gebieden uit een aantal titels uit het Barro waarvoor een reservering of een vrijwaring geldt. De aanduiding van deze gebieden is opgenomen in het Barro.

De ontwikkeling voorziet in de realisatie van maximaal 17 woningen binnen bestaand stedelijk gebied. Er wordt gebouwd binnen de kaders van het woningbouwprogramma en voor doelgroepen waarvoor de woningbehoefte is aangetoond. Daarnaast is sprake van een zorgvuldige ruimtelijke inpassing en zijn er geen milieubelemmeringen. Op basis hiervan kan voldaan worden aan de eisen van de ladder voor duurzame verstedelijking.

Ten aanzien van het onderhavige plan-gebied is een regel uit het Barro, anders dan de 'ladder duurzame verstedelijking', van toepassing. Dit betreft de regeling met betrekking tot het radarverstoringsgebied van het radarstation Volkel. Het plangebied ligt in een zone



Kaartbeeld uit Rarro met radarverstoringsgebieden

waarbinnen een maximale hoogte geldt voor gebouwen en bouwwerken geen gebouwen zijnde van 65 m boven NAP om verstoring van het radarbeeld te voorkomen. Deze hoogte mag ook niet overschreden worden door antennes, vlaggenmasten, etc. De zone vormt geen belemmering voor de ontwikkeling van het plangebied.

Geconcludeerd kan worden dat de planontwikkeling past binnen het Bro, Barro en Rarro.

3.2 Provinciaal beleid

Structuurvisie Ruimtelijke Ordening

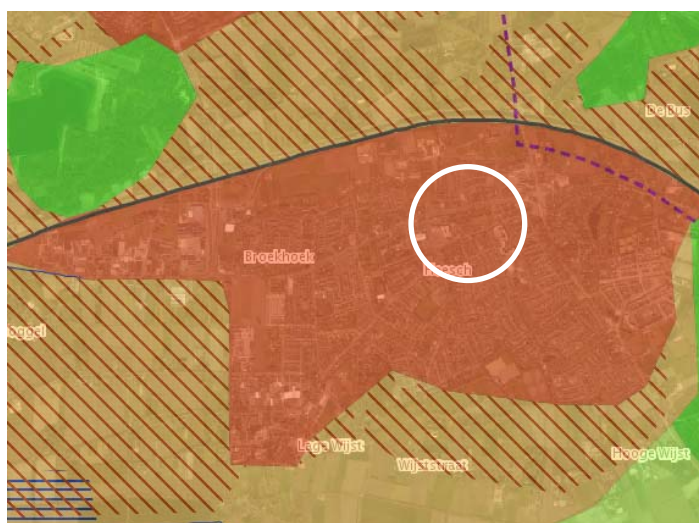
De SVRO is vastgesteld door Provinciale Staten op 1 oktober 2010 en geeft de hoofdlijnen van het provinciaal ruimtelijk beleid tot 2025 (met een doorkijk naar 2040). Uitgangspunten zijn het principe van concentratie van verstedelijking, zorgvuldig ruimtegebruik, verantwoord omgaan met de natuurlijke basis, het streven naar robuuste en aaneengeschakelde natuurgebieden en de concentratiegebieden voor veehouderijen. De provinciale sturingsfilosofie is gebaseerd op vijf rollen: ontwikkelen, ordenen, beschermen, regionaal samenwerken en stimuleren. Twee rollen zijn relevant voor onderhavig plan: de ordenende en de beschermende rol.

De ordenende rol gaat uit van het behartigen van ruimtelijke belangen en keuzes. Deze zijn geordend in vier ruimtelijke structuren. De structuren geven een hoofdkoers aan: een ruimtelijk ontwikkelingsperspectief voor een combinatie van functies. Maar ook waar functies worden uitgesloten of welke randvoorwaarden de provincie aan functies stelt. Binnen de structuren is ruimte voor regionaal maatwerk. De vier onderscheidende structuren zijn: de groenblauwe structuur, de agrarische structuur, de stedelijke structuur en de infrastructuur. Het uitgangspunt van de beschermende rol is zorgvuldig ruimtegebruik. Bij ruimtelijke afwegingen betekent dat eerst gekeken wordt naar mogelijkheden voor intensivering of hergebruik op of binnen bestaand bebouwd gebied. De provincie wil nieuw ruimtebeslag zoveel mogelijk voorkomen.

Binnen de kernen geldt met name het accent dat de provincie in het ruimtelijk beleid legt op zorgvuldig ruimtegebruik. De provincie wil de groei en de spreiding van het stedelijk ruimtebeslag afremmen.

Heesch maakt deel uit van één van de stedelijke concentratiegebieden in Brabant, namelijk het 'kralensnoer' van steden en kernen afgewisseld door groene geleidingszones op de overgang van zand- naar kleigebied van Bergen op Zoom, via Breda, Oosterhout, Waalwijk en 's-Hertogenbosch tot Oss.

Het stedelijk concentratiegebied heeft een bovenlokale opvangtaak voor verstedelijking. De gemeenten maken in regionaal verband en met de provincie afspraken over de verdeling van het verstedelijkings-



Uitsnede kaartbeeld 'Structurenkaart' uit Structuurvisie RO met plangebied aangeduid als 'stedelijk concentratiegebied'

programma in de regionale ruimtelijke overleggen (RRO's). Zorgvuldig ruimtegebruik en toepassing van de SER-ladder zijn voorwaarden bij het maken van regionale afspraken. Voor het 'stedelijk concentratiegebied' waar het plangebied in ligt betekent dat dat bij het zoeken naar ruimte om te voorzien in de behoeften op het vlak van wonen, werken en voorzieningen de mogelijkheden van de bestaande ruimte zo goed mogelijk worden benut. Het accent moet hierbij liggen op inbreiding en herstructurering. Het onderhavige plan levert hieraan een bijdrage.

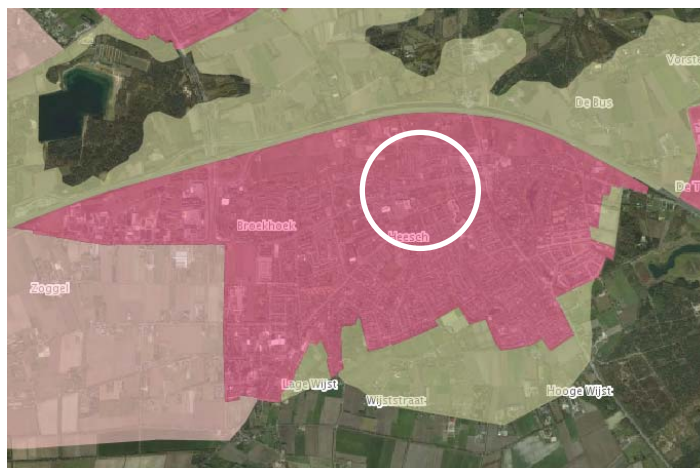
Geconcludeerd kan worden dat de ontwikkeling past binnen het beleid van de provinciale structuurvisie.

Verordening ruimte

In de SVRO zijn de hoofdlijnen van het provinciale beleid voor de komende periode aangegeven. Daarin is voor de doelen en ambities die bereikt moeten worden per onderwerp aangegeven welke instrumenten de provincie wil inzetten. In een aantal gevallen is gekozen voor het instrument planologische verordening, bekend als Verordening ruimte. De door Provinciale Staten op 11 mei 2012 vastgestelde Verordening ruimte 2012, stelt regels aan onder meer de bundeling van stedelijke ontwikkeling, natuurontwikkeling, de ontwikkeling van intensieve veehouderijen (reconstructie van het buitengebied), waterberging, cultuurhistorie en het agrarisch gebied. De Verordening ruimte 2012 is in werking getreden op 1 juni 2012.

Om duidelijk te kunnen bepalen waar de bundelingsregels voor stedelijke ontwikkeling en de daarvan afgeleide regels van het beleid gelden is in de Verordening ruimte het bestaand stedelijke gebied van alle Brabantse kernen vastgesteld. Het plangebied maakt, voortvloeiend uit het beleid van de Structuurvisie, deel uit van dit bestaand stedelijk gebied. Dit gebied bevat het bestaande ruimtebeslag van een kern ten behoeve van een samenhangende ruimtelijke structuur van stedelijke functies. Binnen het als zodanig aangewezen stedelijk gebied is de gemeente in het algemeen vrij om, binnen de grenzen van andere wetgeving, te voorzien in stedelijke ontwikkeling.

In artikel 3.5 worden algemene regels gegeven waaraan de toelichting van een gemeentelijk planologisch besluit dat nieuwbouw van woningen mogelijk maakt moet voldoen. Er dient gekeken te worden naar de bestaande harde plancapaciteit en tevens moet een relatie gelegd worden met de afspraken die in het regionaal planningsoverleg zijn gemaakt over de nieuwbouw van woningen. De realisatie van maximaal 17 woningen in het plangebied past binnen de regionale woningbouwafspraken.



Uitsnede kaartbeeld 'Verstedelijking' uit de Verordening ruimte met plangebied binnen 'bestaand stedelijk gebied'

3.3 Gemeentelijk beleid

Structuurvisie Bernheze (2010)

In december 2003 heeft de gemeenteraad van Bernheze de StructuurvisiePlus 'Bernheze op koers' vastgesteld. Mede naar aanleiding van de inwerkingtreding van de Wet ruimtelijke ordening in juli 2008, waardoor gemeenten verplicht zijn te beschikken over een gemeentelijke structuurvisie, is besloten om een nieuwe structuurvisie voor het hele gemeentelijke grondgebied op te stellen. In 2010 is deze structuurvisie vastgesteld.

Enerzijds vormt de nieuwe structuurvisie een herijking van de bestaande StructuurvisiePlus. De grote lijnen die in deze structuurvisie zijn uitgezet, zijn tegen het licht gehouden en al dan niet overgenomen in de nieuwe Structuurvisie Bernheze. Doordat beleidsvoornemens en ontwikkelingen die in de StructuurvisiePlus waren voorzien, in de tussenliggende periode tot uitvoering zijn gekomen of gewijzigd zijn, was een integrale actualisatie van het ruimtelijk beleid noodzakelijk. Anderzijds is de structuurvisie aangepast aan de eisen en mogelijkheden die in de Wro zijn opgenomen.

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

- Integrale visievorming voor de lange termijn;
- Bijeenbrengen en afwegen van belangen (inhoudelijk en procesmatig);
- Toetsings- en inspiratiekader voor ruimtelijke beslissingen;
- 'Bottom-up' voor regionale en provinciale planvorming;
- 'Top-down' voor ruimtelijke initiatieven;
- Basis voor uitwerking in juridisch-planologische kaders (zoals bestemmingsplannen);
- Basis voor uitvoering: stellen van locatie-eisen, verhalen bovenplanse kosten en vestigen voorkeursrecht.

Om zo goed mogelijk bij bovenstaande doelstellingen aan te sluiten, worden in de Structuurvisie Bernheze twee delen onderscheiden:

- Deel A Ruimtelijk casco: in dit deel wordt vanuit een bondige analyse een visie geformuleerd op het plangebied. Het ruimtelijk casco haalt samenhangende structuren naar boven en koppelt hier strategieën aan. Dit casco vormt een afwegings- en inspiratiekader voor ruimtelijke ontwikkeling.
- Deel B Uitvoeringsprogramma: in dit deel worden de ruimtelijke opgaven voor de korte en middellange termijn benoemd en de meest geschikte locaties hiervoor aangewezen. Daarnaast wordt hier door de gemeente Bernheze geformuleerd welke concrete projecten en plannen op korte termijn richting uitvoering worden gebracht en hoe deze gerealiseerd gaan worden.

In het ruimtelijk casco (deel A) wordt het plangebied aangeduid als onderdeel van de dorpskern Heesch. Deze vervult een belangrijke rol in het accommoderen van de toekomstige ruimtevraag. Herstructurerings- en intensiveringsprocessen zijn in beginsel overal binnen het bestaand woongebied mogelijk. Uiteraard moet wel worden aangesloten op de kwaliteiten en mogelijkheden van dat woongebied. De ontwikkeling in het plangebied is een duidelijk voorbeeld van een herstructurerings- en tevens intensiveringsproject en wordt daarmee gestimuleerd vanuit de structuurvisie.

In het uitvoeringsprogramma (deel B) wordt onder meer het woningbouwprogramma verder uitgewerkt. Voor de kern Heesch is aangegeven dat circa 160 woningen voorzien zijn op herstructureringslocaties. Er wordt naar gestreefd om circa 10% van de bouwopgave per jaar vrij te houden voor Collectief Particulier Opdrachtgeverschap.

In de uitwerking van de woningaantallen per bouwlocatie is rekening gehouden met de ontwikkeling van maximaal 17 woningen in het plangebied.

Op basis van het bovenstaande kan geconcludeerd worden dat de ontwikkeling past binnen de kaders van de structuurvisie.

Welstandsnota Bernheze

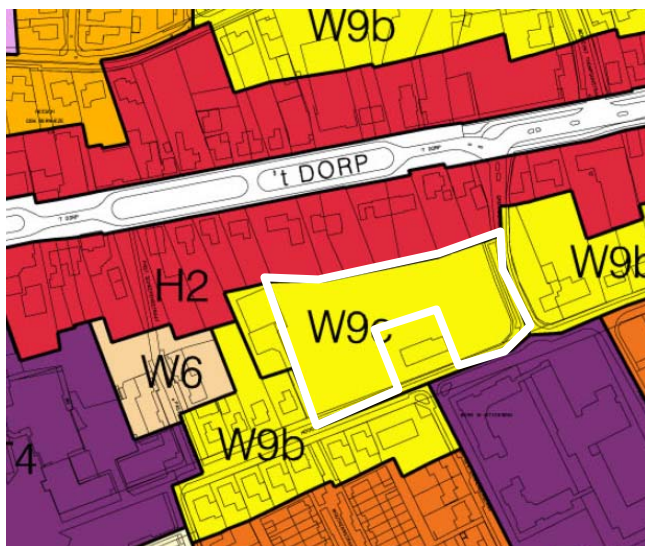
De gemeente Bernheze heeft een welstandsnota opgesteld, waarmee welstandsadvisering meer geobjectiveerd en gemotiveerd is. Bouwplannen worden aan de welstandsnota getoetst middels drie soorten criteria: algemene, gebiedsgerichte en sneltoetscriteria. Algemene criteria zijn globale stedenbouwkundige uitgangspunten. Sneltoetscriteria bestaan uit objectieve, meetbare beleidsnormen, die van toepassing zijn op specifieke, veel voorkomende bouwwerken of bouwkundige ingrepen.

Voor de gebiedsgerichte criteria is het gemeentelijke grondgebied ingedeeld in deelgebieden. Voor elk deelgebied is een hoog (niveau 1), regulier (niveau 2) of laag (niveau 3) of welstandsvrij (niveau 4) welstandsniveau vastgesteld. Afhankelijk van het niveau is het pakket van beoordelingsaspecten voor het betreffende gebied meer of minder streng opgesteld. Om de niveaus in praktijk te kunnen toepassen zijn de welstandsniveaus gekoppeld aan de beoordelingsaspecten.

Heesch is opgedeeld in een aantal gebieden, die een samenhang vertonen qua karakteristiek, bebouwing, kleur- en materiaalgebruik en inrichting van de openbare ruimte. Het plangebied valt binnen 'W9c Individuele woningbouw, wonen zonder samenhang' en heeft welstandsniveau 3. Hierbinnen vallen buurten en gebieden met individuele woonbebouwing bestaande uit vrijstaande en twee-onder-één-kap woningen, die onderling een grote variatie vertonen. Meestal is sprake van woningen van verschillende bouwperiodes. Het beeld wordt bepaald door de individuele verschijningsvorm van de woningen. Hierdoor kan een rommelig beeld ontstaan.

De gebiedsomschrijving is toegespitst op de huidige situatie, waarbij sprake is van een solitaire boerderij op een ruim perceel. In de nieuwe situatie is sprake van een planmatige inbreiding waarbij

samenhang wel van belang is. De inpassing in de omgeving en ruimtelijke kwaliteit van de woningen wordt beoordeeld door de welstandscommissie. Gezien de toekenning van



Plangebied als onderdeel van 'Individuele woningbouw, wonen zonder samenhang'

welstandsniveau 3 is gekozen voor een grote mate aan vrijheid. Er is geen specifiek beeldkwaliteitplan benodigd.

Het bouwplan is beoordeeld door de welstandscommissie en akkoord bevonden. Er wordt dan ook voldaan aan de criteria zoals geformuleerd in de welstandsnota.

Wonen in Bernheze 2008-2015

Om tot een actueel volkshuisvestingsbeleid te komen heeft de gemeente Bernheze in 2008 de visie "Wonen in Bernheze 2008-2015" opgesteld. Deze visie is een herijking van de "Woonvisie 2005-2015". Centraal in de actualisatie staat de kwaliteit van het wonen in Bernheze. Het gaat nu en in nog grotere mate in de toekomst om de kwaliteit van de woningvoorraad vanuit diverse invalshoeken: toegesneden op de woonwensen van specifieke doelgroepen enerzijds en levensloopbestendigheid anderzijds, duurzaam, energiezuinig en veilig. Met het voorop stellen van kwaliteit in deze visie wordt de woningbouwproductie niet uit het oog verloren. De opgave ligt op het vlak van het up-to-date houden van de woningvoorraad met de juiste nieuwbouw.

In kwalitatieve zin heeft de gemeente Bernheze te maken met de volgende trends met betrekking tot volkshuisvesting:

- Aan de onderkant van de markt zullen lokale overheid en woningcorporaties gezamenlijk moeten investeren in (nieuwe vormen van) woonprogramma's, opdat er een aanbod van duurzame, toekomstgerichte en betaalbare huisvesting beschikbaar blijft voor sociaal-economisch minder bedeelden en kwetsbare groepen;
- een vergrijzende bevolking, waardoor er een toenemende behoefte zal zijn aan voor ouderen geschikte woningen, waarbinnen vervolgens zorg op maat geleverd kan worden;
- een tijdelijke impuls voor wat betreft de stagnerende markt van starters, waarbij de verwachting is dat deze vraag op termijn weer af zal nemen (omdat de groep van jonge, minder bemiddelde, starters af zal gaan nemen);
- de kwaliteit van de woningvoorraad zal centraal staan in de komende jaren. Er moet ook 'productie' gemaakt worden en daarvoor moet voldoende en de juiste voorraad toegevoegd worden. Deze nieuwe, maar ook de bestaande voorraad zal echter vooral ook duurzaam en toekomstgericht moeten zijn: van voldoende volume, flexibel in gebruik en energiezuinig.

Om hier kwantitatieve doelstellingen aan te koppelen is moeilijk. Beter is het, op orde van grootte, bandbreedtes aan te geven, waarbij vraag en aanbod op elkaar zijn afgestemd. De woningbouwproductie is immers afhankelijk van de vraag.

In de uitwerking en het operationeel maken van het woonbeleid zal de gemeente een gewijzigde, aangescherpte koers varen:

- Gemeentelijke inhoudelijke sturing en daaruit volgende inzet van capaciteit, instrumentarium en financiën zullen met prioriteit gegeven worden aan de sociale doelstellingen van het woonbeleid (de doelgroepen van beleid: senioren, starters, kwetsbare groepen)
- Met betrekking tot dat deel van de woningmarkt dat zich richt op (middel)dure woningbouw, zal de gemeentelijke inhoudelijke sturing beperkt zijn.

In het plangebied worden maximaal 17 grondgebonden levensloopbestendige woningen, in principe voor senioren, mogelijk gemaakt. Daarmee wordt in kwalitatieve zin invulling gegeven aan het beleid uit de Woonvisie (woningbehoefte voor senioren).

De kwantitatieve woningbehoefte is nader uitgewerkt in "Bernheze Masterplan Wonen, fase 2".

Bernheze Masterplan Wonen, fase 2 (2011)

Het Masterplan Wonen, fase 2, zoals vastgesteld door de gemeenteraad in juli 2011, heeft als doel om via herprogrammering de woningbouwproductie in Bernheze weer vlot te trekken. In het masterplan zijn prioritaire locaties aangegeven. Door prioriteit te geven aan bepaalde woningbouwlocaties wordt zoveel mogelijk gewaarborgd dat de projecten ook daadwerkelijk worden uitgevoerd.

Op basis van de provinciale prognose is de gewenste uitbreiding van de woningvoorraad gesteld op 390 woningen in de periode van 2010 tot 2015. Het gewenste programma (inclusief overcapaciteit en sloop) komt uit op 530 woningen. Voor Heesch is de woningbehoefte tot 2015 geraamd op 390 woningen. Het feitelijke programma bestaat uit 542 woningen op harde locaties en 17 woningen op zachte locaties.

De woningen op de zachte locaties zijn in het masterplan voorzien in het plangebied. Voor 2013 is hier rekening gehouden met de realisatie van 17 woningen. Dit is tevens het aantal dat maximaal toegestaan wordt in dit bestemmingsplan.

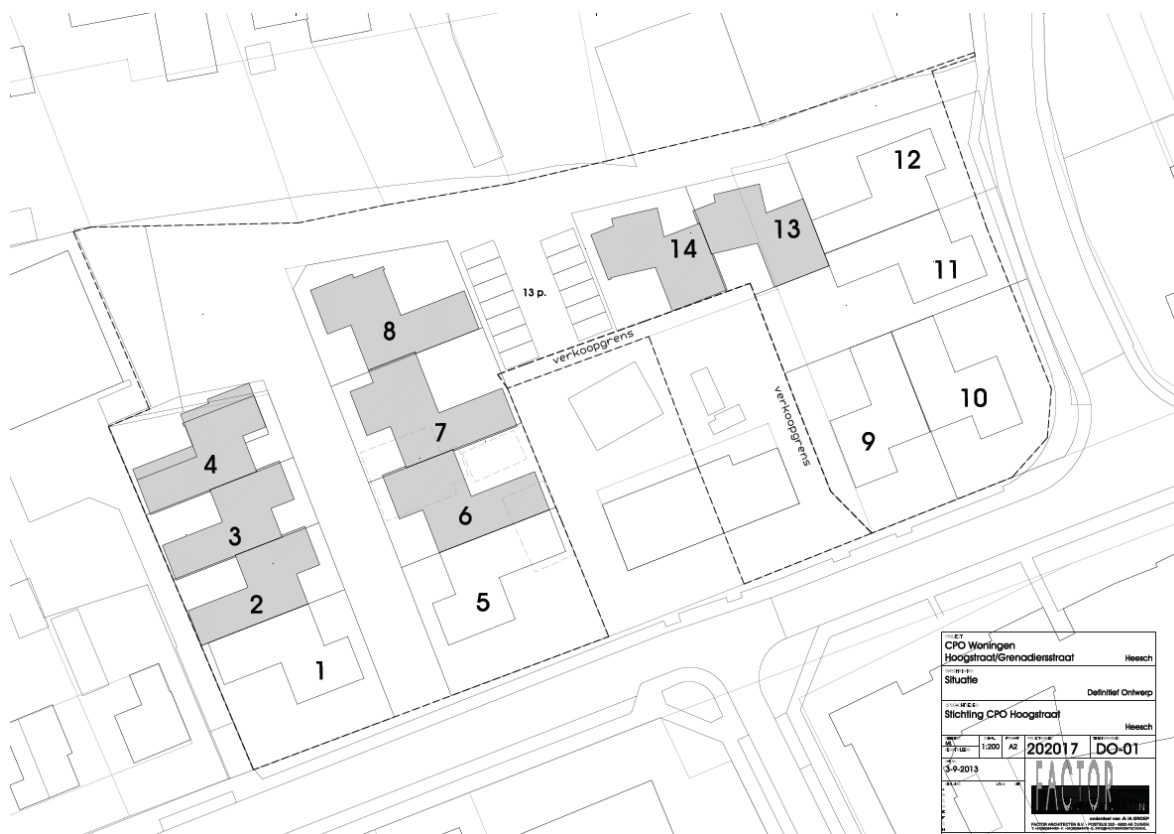
Geconcludeerd kan worden dat er vanuit het woningbouwbeleid geen belemmeringen zijn voor de ontwikkeling van het plangebied.

Parkeernormennota Gemeente Bernheze

Op 24 mei 2012 heeft de gemeenteraad de Parkeernormennota vastgesteld. Het betreft een vertaalslag van het beleid uit 2008 op basis van een evaluatie. Uitgangspunten van het parkeerbeleid zijn onder andere:

- Elke initiatiefnemer is verantwoordelijk voor het realiseren van een eigen parkeeroplossing op eigen terrein;
- Een nieuw bouwinitiatief mag geen parkeerproblemen veroorzaken in de omgeving;
- De gemeente kan in sommige gevallen gemotiveerd een aangepaste parkeernorm of een vrijstelling verlenen, vanwege een algemene belangenafweging of op basis van een motivering.

In hoofdstuk 4 is op basis van deze normen de parkeerbalans voor het plangebied opgesteld. Uitgangspunt hierbij is een parkeernorm van 1,8 parkeerplaatsen per woning ($\geq 60 \text{ m}^2$ vloeroppervlak en gelegen in het centrum).



Situatietekening planontwikkeling



*Impressie bebouwings- en
straatbeeld*

4 PLANUITGANGSPUNTEN

4.1 Hoofdopzet

Met de planontwikkeling worden maximaal 17 grondgebonden woningen in het plangebied gerealiseerd. De aanwezige boerderij blijft daarbij gehandhaafd. Een gedeelte van de bijgebouwen wordt wel gesloopt.

Vanwege de ligging nabij voorzieningen wordt ingezet op levensloopbestendige woningen. Hiermee wordt invulling gegeven aan de vraag naar seniorenwoningen, zoals omschreven in het gemeentelijke woningbouwbeleid.

4.2 Stedenbouwkundige inpassing

Met de ontwikkeling van het plangebied is sprake van een inbreiding. Momenteel staat op het perceel een boerderij op een ruim perceel, waardoor een lege ruimte is ontstaan in het centrum. In de omgeving van het plangebied is met name in de naoorlogse periode verder verdicht. Daardoor is het plangebied een onderbreking van het verder geïntensiveerde bebouwingsbeeld in het centrum geworden. Door het realiseren van woningen wordt nader invulling gegeven aan het straatbeeld, zowel aan de Hoogstraat als aan de Grenadiersstraat. Daarbij wordt de bestaande rooilijn gerespecteerd.

Daarnaast wordt verder invulling gegeven aan het plangebied door de realisatie van een nieuwe woonstraat. Hierdoor ontstaat een binnenhofje met diverse grondgebonden woningen. In een latere fase kan deze route verder verlengd worden richting de Pastoor Scheepensstraat.

Bebouwing is opgebouwd in één bouwlaag, waarbij een gedeelte voorzien is van een opbouw met een kap. Hierdoor geldt voor de woningen op het binnenterrein een maximale goothoogte van 4,5 meter en een maximale bouwhoogte van 7,5 meter.

Voor de woningen aan de Hoogstraat en de Grenadiersstraat geldt een maximale goothoogte van 6 meter en een maximale bouwhoogte van 10 meter. Daarmee is het mogelijk om ook andere woningtypes in twee bouwlagen met een kap te bouwen. Hiermee kan worden aangesloten op het bestaand bebouwingsbeeld aan de Hoogstraat.

4.3 Verkeer en parkeren

Het plangebied wordt ontsloten vanaf zowel de Hoogstraat als de Grenadiersstraat. In het plangebied zelf is zowel op eigen terrein als in de (nieuwe) openbare ruimte in parkeergelegenheid voorzien.

Op basis van maximaal 17 woningen bedraagt de parkeerbehoefte (conform de Parkeernormennota gemeente Bernheze) $17 * 1,8 = 30,6$ parkeerplaatsen.

Uitgangspunt is dat de volledige parkeerbehoefte op eigen terrein gerealiseerd dient te worden. Uitgaande van het bouwplan betekent dit het volgende:

- Per woning 1 parkeerplaats op eigen terrein (totaal 17 parkeerplaatsen);
- Circa 13 parkeerplaatsen geclusterd in een parkeerkeerhofje;
- Enkele verspreid gesitueerde parkeerplaatsen langs de weg.

Hiermee kunnen minimaal de vereiste 31 parkeerplaatsen worden gerealiseerd.

5 UITVOERBAARHEID

5.1 Wegverkeerslawaaï

In het kader van de Wet geluidhinder is een akoestisch onderzoek noodzakelijk wanneer woningen of andere geluidgevoelige objecten worden gesitueerd binnen de aangewezen geluidzone van een weg. Voor de Hoogstraat, de Grenadiersstraat en andere omliggende straten geldt een maximum snelheid van 30 km/u. Daarmee heeft deze weg geen geluidzone volgens de Wet geluidhinder. Toetsing is daarom formeel niet nodig. Echter, in het kader van een goede ruimtelijke ordening is het wel noodzakelijk om de geluidbelasting vast te stellen en te beoordelen of er sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. Daarom is een akoestisch onderzoek uitgevoerd. Het onderzoek is integraal opgenomen als bijlage 1. In het onderstaande volgen de onderzoeksresultaten.

Uit de berekeningen blijkt dat door het verkeer op de Grenadiersstraat een geluidbelasting van 55 dB op de gevels parallel aan de Grenadiersstraat wordt veroorzaakt. Op de overige gevels wordt de voorkeursgrenswaarde van 48 dB niet overschreden. Deze zijn daarmee geluidsluw. Het verkeer op de Hoogstraat veroorzaakt een geluidbelasting van maximaal 59 dB op de gevels aan de Hoogstraat. Ook hier is sprake van geluidluwe achtergevels. Door het verkeer op 't Dorp bedraagt de geluidbelasting maximaal 46 dB. Op alle gevels wordt voldaan aan de maximale ontheffingswaarde van 63 dB.

Bij toetsing aan de Wet geluidhinder zou een hogere waarde aangevraagd moeten worden. Deze zou afgegeven worden, omdat maatregelen om de geluidbelasting terug te dringen niet doelmatig zijn of op bezwaren stuiten.

Het akoestisch klimaat bij de woningen varieert. Op de voorgevels en enkele zijgevels is sprake van een matig tot tamelijk slecht klimaat. Op de overige gevels is het klimaat goed tot redelijk. Het woon- en leefklimaat is, als het geluidsniveau in de woningen wordt gewaarborgd, acceptabel.

Vanuit akoestisch oogpunt kan geconcludeerd worden dat er geen belemmeringen zijn voor de woningen in het plangebied.

5.2 Bedrijven en milieuzonering

In het kader van milieuzonering dienen milieubelastende activiteiten in en rond het plangebied inzichtelijk gemaakt te worden. Er dient een noodzakelijke ruimtelijke scheiding aangebracht te worden tussen milieubelastende en milieugevoelige functies ter bescherming of vergroting van de leefkwaliteit. De milieuhinder van bedrijven dient te worden geanalyseerd op hun invloed op mogelijke ontwikkelingen. Daarbij wordt gebruik gemaakt van de door de VNG opgestelde 'Lijst van Bedrijfsactiviteiten', waarin op basis van een aantal factoren (zoals geluid, geur, stof en gevaar) een indicatie gegeven wordt van de benodigde afstanden. Deze afstanden hebben betrekking op een rustige woonwijk. Omdat het plangebied door de ligging in het centrum van Heesch en daarmee een grote mate aan functiemenging als een gemengd gebied beschouwd kan worden, kunnen de afstanden, zonder dat dit ten koste gaat van het woon- en leefklimaat, met één afstandsstap teruggebracht worden.

In de omgeving van het plangebied zijn de volgende milieubelastende activiteiten relevant:

Hoogstraat 32

Op dit perceel is een nutsvoorziening van KPN gevestigd. De activiteiten vinden uitsluitend inpandig plaats. De maximale richtafstand bedraagt 10 meter. Deze afstand kan door de ligging in gemengd gebied teruggebracht worden naar 0 meter en vormt daarmee geen belemmering voor de ontwikkeling in het plangebied.

't Dorp

Aan 't Dorp zijn naast woningen ook enkele bedrijven aanwezig. Het gaat hierbij om een opticiën aan 't Dorp 31 en een huisartsenpraktijk aan 't Dorp 37. Beiden vallen binnen categorie 1 van de Lijst van Bedrijfsactiviteiten en hebben daardoor een maximale richtafstand van 10 meter. Ook deze afstand kan door de ligging in gemengd gebied teruggebracht worden naar 0 meter en vormt daarmee geen belemmering voor de nieuwe woningen.

Tevens biedt het bestemmingsplan "Centrum Heesch" voor nieuwvestiging van bedrijven alleen mogelijkheden in categorie 1. Alleen bestaande bedrijven in categorie 2 blijven mogelijk. Dit houdt in dat de richtafstand op basis van het bestemmingsplan dus niet groter kan worden dan 10 meter.

Hoogstraat 20/20a

Op dit perceel is een loonbedrijf aanwezig. Dit type bedrijf valt onder milieucategorie 2 en heeft daarmee een maximale richtafstand van 30 meter. Door de ligging in gemengd gebied kan deze afstand teruggebracht worden naar 10 meter. De werkelijke afstand tussen het perceel van het loonbedrijf en (de grens van) het plangebied bedraagt circa 12 meter. Daarmee is geen sprake van een belemmering. Overigens heeft het bedrijf een groot deel van haar activiteiten beëindigd.

5.3 Bodem

Om inzicht te krijgen in de actuele milieuhygiënische kwaliteit van de bodem en daarmee vast te stellen of er op de locatie verontreinigende stoffen in de grond of het freatisch grondwater aanwezig zijn, is een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd. Dit onderzoek is integraal opgenomen als bijlage 2. In het onderstaande volgen de onderzoeksresultaten.

Globaal bestaat de bodem tot 3,2 meter diepte uit zeer fijn, matig siltig zand. Het grondwater bevond zich ten tijde van het onderzoek op circa 2,2 m-mv. Bij de plaatsing van de boringen is plaatselijk bodemvreemd materiaal aangetroffen bestaande uit matig tot sterke bijmengingen van puin en baksteen.

De boven- en ondergrond zijn niet verontreinigd met één van de onderzochte parameters. Uitzondering hierop wordt gevormd door één mengmonster. Uit aanvullend (nader) onderzoek blijkt de grond van 0,5 tot en met 1,0 m-mv plaatselijk licht verontreinigd te zijn met koper, lood, zink en paks. Tevens wordt hierbij een kleine verontreiniging van ten hoogste 5 m³ met minerale olie aangetroffen.

Bij het graven van asbest proefsleuven is één stukje asbesthoudend plaatmateriaal op het maaiveld aangetroffen. In de grond zijn echter geen asbestvezels aangetroffen.

Het ondiepe grondwater is niet verontreinigd met één van de onderzochte parameters.

Verder onderzoek naar aanleiding van de aangetroffen verontreiniging is niet noodzakelijk. Er is sprake van een kleine verontreiniging van ten hoogste 5 m³ met minerale olie. Geadviseerd wordt de puntverontreiniging direct te verwijderen waardoor er geen milieuhygiënische belemmeringen en/of risico's zijn voor eventuele wijziging van de bestemming. De bodemkwaliteit is dan geschikt voor wonen met tuin.

Er zijn vanuit bodemkwaliteit dan ook geen belemmeringen voor de ontwikkeling van het plangebied.

5.4 Water

Aan de hand van waterhuishoudkundig onderzoek is de gewenste waterhuishoudkundige situatie in beeld gebracht. Het onderzoek voor onderhavige planontwikkeling is als bijlage 3 bijgevoegd. In het onderstaande volgt een samenvatting van het onderzoek.

Het waterkwantiteits- en kwaliteitsbeheer wordt ter plaatse van het plangebied uitgevoerd door het Waterschap Aa en Maas. In de directe omgeving van het plangebied zijn geen watergangen aanwezig.

Ten behoeve van de waterberging dient een infiltratievoorziening ontworpen te worden die rekening houdt met een bui $T = 10 + 10\%$. Verder dient het watersysteem getoetst te worden aan een neerslagstatistiek van $T = 100 + 10\%$. Aan de hand van het bouwplan is een globaal ontwerp van het afvoersysteem bepaald.

Uitgangspunt in het ontwerp is het realiseren van infiltratiekratten onder de parkeerplaatsen op eigen terrein. Het plaatsen van kratten die voldoen aan $T = 100 + 10\%$ is haalbaar. Indien de particuliere voorzieningen het water niet meer kunnen verwerken gaat het via bladafscheiders naar de openbare ruimte. Indien een vegetatiedak wordt toegepast kan de benodigde bergingscapaciteit worden teruggebracht.

Gezien de flexibiliteit van het bestemmingsplan dient de capaciteit van de infiltratievoorziening bij de uitwerking van het bouwplan nader te worden gespecificeerd.

Het vuilwater wordt per woning gescheiden aangeboden op de erfgrans. De nieuwe straat wordt voorzien van een dwa-riool dat in de Hoogstraat wordt aangesloten op het gemengd stelsel.

Op deze wijze kan aan de eisen met betrekking tot waterkwantiteits- en kwaliteitsbeheer worden voldaan.

5.5 Flora en fauna

Om inzichtelijk te maken of beschermde natuurwaarden in het plangebied aanwezig zijn en welke betekenis deze hebben is een quickscan naar flora en fauna uitgevoerd. Dit onderzoek is integraal opgenomen als bijlage 4. Hieronder zijn de resultaten en conclusies weergegeven.

Er is een aantal algemeen beschermde soorten die vallen onder categorie 1 van de Flora- en faunawet in het plangebied te verwachten. Voor deze soorten geldt een algemene vrijstelling van de verbodsbepalingen. Wel geldt te allen tijde de zorgplicht. Zwaardere beschermde soorten uit categorie 2 van de Flora- en faunawet worden niet in het onderzoeksgebied verwacht.

In het plangebied kunnen vleermuizen voorkomen. Dit zijn strikt beschermde soorten uit categorie 3 van de Flora- en faunawet. Mogelijk hebben vleermuizen een verblijfplaats in het nutsgebouw en foerageren ze boven de weilandjes. Omdat de nutsvoorziening met de voorgestelde ontwikkeling gehandhaafd blijft is nader onderzoek niet nodig.

In de bomen en struiken in en rond het plangebied komen broedvogels voor. Verstoring kan voorkomen worden door noodzakelijke kap- en snoeiwerkzaamheden buiten het broedseizoen uit te voeren. Het broedseizoen loopt globaal van half maart tot en met half juli. Volgens met vaste rust- en verblijfplaats zijn niet in het plangebied aanwezig of worden met de ingreep niet verstoord.

5.6 Archeologie

De gemeente Bernheze heeft in het kader van de Wet op de Archeologische Monumentenzorg en de nieuwe Wet ruimtelijke ordening een eigen gemeentelijk archeologiebeleid opgesteld. Dit beleid is op 3 februari 2011 door de gemeenteraad vastgesteld en bestaat uit de "Nota Archeologiebeleid gemeente Bemheze" en de "Archeologische Verwachtings- en Beleidsadvieskaart Gemeente Bernheze". Uit de archeologische beleidsadvieskaart kan afgeleid worden welke verwachting er voor het plangebied geldt en welke maatregelen benodigd zijn.



Uitsnede uit beleidsadvieskaart met aanduiding plangebied

Cat.	omschrijving categorieën archeologische gebieden
1	- Wettelijk beschermde monumenten (WR-AW) - Gemeentelijke archeologische monumenten
2	gebieden van (zeer hoge) archeologische waarde (WR-AW): - AMK-terreinen van zeer hoge archeologische waarde - boeven, kasteel-, kerk-, kloosterterreinen, schansen, water- (markering) en delgatie
3	gebieden van archeologische waarde (WR-AW) - Historische kernen overig (dorpen en gehuchten) - AMK-terreinen van (hoge) archeologische waarde
4	gebieden met verwachtingswaarde hoog (WR-Ah)
5	gebieden met verwachtingswaarde middelhoog (WR-Amh)
6	gebieden met verwachtingswaarde laag
7	gebieden zonder archeologische verwachting of archeologisch vrijgegeven gebieden

Het plangebied maakt deel uit van een gebied met een hoge archeologische verwachting (beleidscategorie 4). Dit betekent dat een onderzoeksplicht aanwezig is bij bodemingrepen met een verstoringsdiepte van meer dan 40 cm en een verstoringsoppervlak van meer dan 250 m². Naar verwachting is de verstoringsdiepte bij de realisatie van de bebouwing dieper dan 40 cm en het verstoringsoppervlak is groter dan 250 m². Een archeologisch onderzoek in het plangebied is dan ook verplicht. Het uitgevoerde verkennend archeologisch onderzoek is als bijlage 5 opgenomen. In het onderstaande volgen de onderzoeksresultaten.

Volgens het opgestelde gespecificeerde archeologisch verwachtingsmodel kunnen in het hele plangebied archeologische resten voorkomen uit alle archeologische perioden. De kans op het voorkomen van de resten is hoog. De archeologische resten worden verwacht onder het esdek en in de top van de oorspronkelijke C-horizont. De vondstenlaag is opgenomen onderin het esdek. Archeologische sporen worden verwacht tot ongeveer 25 cm in de top van de C-horizont.

Uit de resultaten van het inventariserend veldonderzoek (IVO, verkennende fase) blijkt dat in het gehele plangebied een hoge enkeerdgrond aanwezig is. De gespecificeerde archeologische verwachting, zoals die is weergegeven tijdens het bureauonderzoek, is door het booronderzoek bevestigd. Op basis van het behoud van een hoge trefkans blijft de kans reëel dat er archeologische resten binnen het plangebied aanwezig zijn.

Op grond van de resultaten van het bureau- en veldonderzoek wordt geadviseerd om het plangebied nader te onderzoeken door middel van een IVO karterende en waarderende fase, proefsleuven (IVO-P).

Op basis van een Programma van Eisen is een proefsleuvenonderzoek uitgevoerd (zie beiden bijlage 5). In het onderstaande volgen hiervan de onderzoeksresultaten.

In het plangebied zijn sporten van een nederzetting uit de volle of late middeleeuwen aanwezig. De vindplaats herbergt informatie over boerderijvormen, erfgebruik en nederzettingsspatronen in de volle of late middeleeuwen. Daarnaast zijn er mogelijk archeologische sporten uit een oudere periode aanwezig. De vindplaats strekt zich uit over het gehele plangebied.

Geconcludeerd wordt dat de vindplaats behoudenswaardig is met uitzondering van de verstoorde centrale zone in het noorden. Het advies luidt dan ook de archeologische resten in situ te behouden. Indien dit niet mogelijk is, dienen deze resten voorafgaand aan de geplande bouw- en graafwerkzaamheden opgegraven en gedocumenteerd te worden (behoud ex situ).

In 2012 heeft op basis van een Programma van Eisen een opgraving plaatsgevonden, waarmee het archeologisch onderzoek is afgerond. Er zijn dan ook geen belemmeringen voor wat betreft archeologie.

5.7 Cultuurhistorie

Per 1 januari 2012 is de Modernisering Monumentenzorg (MoMo) in werking getreden. Als gevolg hiervan wijzigt de Bro (artikel 3.1.6, lid 2). In de toelichting van het bestemmingsplan dient beschreven te worden hoe met de in het gebied aanwezige cultuurhistorische waarden en in de grond aanwezige of te verwachten monumenten rekening is gehouden. De facetten historische (steden)bouwkunde en historische geografie dienen te worden meegenomen in de belangenafweging. Hierbij gaat het om zowel beschermde als niet formeel beschermde objecten en structuren.

Het plangebied ligt conform de provinciale cultuurhistorische waardenkaart aan een weg met redelijk hoge historisch-geografische waarde. De Hoogstraat maakt namelijk deel uit van de oude wegenstructuur van Heesch. Door de invulling van het plangebied met woningen wordt de ruimtelijke begeleiding van de Hoogstraat verbeterd. Het vormt een intensivering van het bebouwingslint zoals in de naoorlogse periode veelvuldig heeft plaatsgevonden. De aanwezige boerderij blijft behouden en blijft daarmee refereren aan de historische bebouwingsstructuur.

Geconcludeerd kan worden dat de cultuurhistorische waarden met de realisatie van de woningen niet geschaad worden.

5.8 Externe veiligheid

Het is van belang om in beeld te brengen of de ontwikkeling voldoet aan het algemene rijksbeleid ten aanzien van externe veiligheid. Dit beleid is gericht op de beheersing van risico's voor de omgeving met betrekking tot:

- het gebruik, de opslag en de productie van gevaarlijke stoffen (inrichtingen);
- het transport van gevaarlijke stoffen (buisleidingen, waterwegen, wegen en spoorwegen);
- het gebruik van luchthavens.

Het veiligheidsbeleid is gebaseerd op twee begrippen:

- Het plaatsgebonden risico is de kans per jaar dat één persoon die onafgebroken en onbeschermd op een plaats langs een transportroute of nabij een inrichting verblijft, komt te overlijden als gevolg van een incident met het vervoer, de opslag en/of de handeling van gevaarlijke stoffen. De omvang van het risico is een functie van de afstand waarbij geldt: hoe groter de afstand, des te kleiner het risico. Voor nieuwe situaties geldt een PR contour van 10⁻⁶ als grenswaarde.
- Het groepsrisico is de kans per jaar dat een groep van 10 of meer mensen in de omgeving van de transportroute of inrichting voor handelingen met gevaarlijke stoffen in één keer het dodelijk slachtoffer wordt van een ongeval. Het groepsrisico geeft de aandachtspunten aan waar zich mogelijk een ramp met veel slachtoffers kan voordoen.

Ten behoeve van de ontwikkeling in het plangebied is een quickscan externe veiligheid uitgevoerd. Deze quickscan is opgenomen als bijlage 6. In het onderstaande volgen de resultaten.

De risicokaart van de provincie Noord-Brabant laat de eventuele risico's in en nabij het plangebied zien. Volgens deze kaart liggen de volgende risicovolle inrichtingen en transportroutes in de (ruime) omgeving van het plangebied.

- Aan de zuidwest zijde van de locatie ligt instructiebad 't Kuipke, met een plaatsgebonden risicocontour van 400 meter. De te bebouwen locatie ligt op ca 575 meter van instructiebad 't Kuipke en ligt derhalve buiten deze risicocontour.
- Aan de noordoost- en westzijde van het plangebied liggen twee tankstations met LPG, te weten LPG van Kessel Tankservice BP, met vulpunt nabij de Rijksweg en Heesch S.T.E. BV. Het plangebied ligt ruim buiten de risicocontouren van beide tankstations/vulpunt LPG, namelijk op tenminste 400 meter.
- Over de autosnelweg A59 worden gevaarlijke stoffen vervoerd. De afstand van de locatie tot deze rijksweg bedraagt tenminste 550 meter. Gezien deze afstand is de conclusie gerechtvaardigd dat het vervoer van gevaarlijke stoffen over de A59 geen belemmeringen oplevert.
- Aan de zuidzijde van Heesch ligt een aardgastransportleiding. De afstand tot deze leiding bedraagt ca 1.250 meter. Een tweede leiding ligt op tenminste 1.500 meter. Deze leidingen vormen, gegeven deze afstanden, geen belemmering voor commerciële ruimte met woningbouw in het plangebied.

Op basis van deze analyse kan geconcludeerd worden dat er vanuit externe veiligheid geen belemmeringen zijn voor de ontwikkeling van het plangebied.

5.9 Luchtkwaliteit

De Wet milieubeheer geeft regels met betrekking tot luchtkwaliteit. In artikel 5.16 van deze wet is vastgelegd dat bestuursorganen bevoegdheden mogen uitoefenen, zoals het vaststellen van een plan of het verlenen van vrijstelling indien sprake is van:

- geen overschrijding (of dreigende) van de grenswaarden;
- een verbetering of tenminste een gelijk blijven van de concentratie van de desbetreffende stoffen in de buitenlucht;
- een plan dat 'niet in betekenende mate' bijdraagt aan de concentratie van de desbetreffende stoffen in de buitenlucht of
- opname van de ontwikkeling in een vastgesteld programma, zoals het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL).

Voor onderhavige locatie is de voorwaarde onder c. van toepassing. Een nadere uitwerking van de regelgeving met betrekking tot het begrip 'niet in betekenende mate' is vastgelegd in het 'Besluit niet in betekenende mate bijdragen' en de 'Regeling niet in betekenende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen)'. Voor ontwikkelingen die 'niet in betekenende mate bijdragen aan de luchtverontreiniging hoeft niet te worden getoetst aan de grenswaarden. In de Regeling zijn categorieën van gevallen genoemd die in ieder geval als 'niet in betekenende mate' worden aangemerkt en waarvoor toetsing aan de grenswaarden dus zonder meer achterwege kan blijven. Volgens deze Regeling is geen onderzoek nodig voor 'woningbouwlocaties', indien een dergelijke locatie, in geval van één ontsluitingsweg, netto niet meer dan 1.500 woningen omvat, dan wel, in geval van twee ontsluitingswegen met een gelijkmatige verkeersverdeling, netto niet meer dan 3.000 woningen omvat.

Onderhavige locatie biedt de mogelijkheid voor de bouw van maximaal 17 woningen, hetgeen ruimschoots valt binnen genoemde aantallen van de Regeling. De gewenste ontwikkeling is dan ook niet in strijd met het bepaalde in de Wet milieubeheer.

Het aspect luchtkwaliteit vormt dan ook geen belemmering voor de gewenste ontwikkeling.

5.10 Milieueffectrapportage

Per 1 april 2011 is het Besluit m.e.r gewijzigd. De belangrijkste aanleidingen hiervoor zijn de modernisering van de m.e.r wetgeving in 2010 en de uitspraak van het Europese Hof van 15 oktober 2009. (HvJ EG 15 oktober 2009, zaak C-255/08 - Commissie vs. Nederland) Uit deze uitspraak volgt dat de omvang van een project niet het enige criterium mag zijn om wel of geen m.e.r.- (beoordeling) uit te voeren. Ook als een project onder de drempelwaarde uit lijst C en D zit, kan een project belangrijke nadelige gevolgen hebben, als het bijvoorbeeld in of nabij een kwetsbaar natuurgebied ligt. Gemeenten en provincies moeten daarom per 1 april van 2011 ook bij kleine bouwprojecten beoordelen of een m.e.r.-beoordeling nodig is. Een m.e.r.-beoordeling is een toets van het bevoegd gezag om te beoordelen of bij een project belangrijke nadelige milieugevolgen kunnen optreden. Wanneer uit de toets blijkt dat er belangrijke nadelige milieugevolgen kunnen optreden, moet er een m.e.r.-procedure worden doorlopen. Met andere woorden dan is het opstellen van een MER nodig. Om te bepalen of een m.e.r.-beoordeling noodzakelijk is dient bepaald te worden of de ontwikkeling de drempelwaarden uit lijst D van het Besluit m.e.r. overschrijdt, of de ontwikkeling in een kwetsbaar gebied ligt en of er belangrijke milieugevolgen zijn.

Met dit bestemmingsplan worden maximaal 17 woningen mogelijk gemaakt. De ontwikkeling dient getoetst te worden aan activiteit D 11.2 uit de Bijlage bij het Besluit m.e.r. Deze activiteit betreft een stedelijk ontwikkelingsproject. In het geval van een stedelijk ontwikkelingsproject is direct een m.e.r.-beoordeling noodzakelijk als de activiteit gaat om de bouw van minimaal 2.000 woningen in een aaneengesloten gebied, de realisatie van minimaal 100.000 m² BVO of als de activiteit een omvang heeft van 100 hectare. Geconcludeerd kan worden dat de ontwikkeling ver beneden de drempelwaarde ligt zoals opgenomen in het Besluit m.e.r..

In onderdeel A van de bijlage bij het Besluit m.e.r is bepaald wat verstaan wordt onder een gevoelig gebied. Als gevoelig gebied zijn gebieden aangewezen die beschermd worden op basis van de natuurwaarden, landschappelijke waarden, cultuurhistorische waarden en waterwingebieden. Uit het onderhavige hoofdstuk, waaraan de resultaten van de toetsing juncto art. 3.1.6 Bro worden weergegeven, blijkt dat het plangebied niet gelegen is in of nabij een gebied dat beschermd wordt ten gevolge van de natuurwaarden. Het plangebied ligt daarnaast zodanig ver verwijderd van de Ecologische Hoofdstructuur, een Vogel- of Habitatrichtlijngebied of overig beschermd natuurgebied dat van externe werking geen sprake kan zijn. Het plangebied behoort tevens niet tot een waterwingebied of Bèlvéderegebied en er zijn geen gevolgen voor rijks- of gemeentelijke monumenten. In dit hoofdstuk zijn tevens de verschillende milieueffecten beschouwd, zoals geluid en luchtkwaliteit. Hieruit blijkt dat er door de ontwikkeling inderdaad geen sprake zal zijn van nadelige milieugevolgen.

Zoals beschreven in de voorafgaande alinea's zijn er geen belangrijke nadelige milieugevolgen te verwachten en is het niet noodzakelijk een m.e.r.-beoordeling uit te voeren.

5.11 Kabels en leidingen

In het plangebied zijn geen planologisch relevante leidingen aanwezig. Derhalve zijn er geen belemmeringen voor de ontwikkelingen in het plangebied.

5.12 Economische uitvoerbaarheid

De Wet ruimtelijke ordening maakt het vaststellen van een exploitatieplan verplicht voor een aantal bouwactiviteiten wanneer de bouw planologisch mogelijk wordt gemaakt in een bestemmingsplan. De bouwplannen waarbij een exploitatieplan verplicht is staan in artikel 6.2.1 van het Besluit ruimtelijke ordening. Bovendien is een exploitatieplan nodig als locatie-eisen (aan openbare ruimte of woningcategorieën) gesteld moeten worden en het bepalen van een tijdvak of fasering noodzakelijk is. Omdat in onderhavig bestemmingsplan sprake is van de bouw van woningen, zou een exploitatieplan verplicht zijn.

Er is geen exploitatieplan nodig wanneer het verhaal van de exploitatiekosten over de gronden anderszins verzekerd is, er geen fasering of tijdvak behoeft te worden vastgelegd en geen locatie-eisen (aan openbare ruimte of woningbouwcategorieën) hoeven te worden vastgesteld.

De gemeente Bernheze is eigenaar van de gronden, draagt zelf zorg voor het bouw- en woonrijp maken en geeft de gronden zelf uit. De exploitatie is op deze manier anderszins verzekerd.

6 WIJZE VAN BESTEMMEN

6.1 Algemeen

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. De toelichting bevat belangrijke informatie over de doelstellingen van het plan en is om die reden sterk bepalend voor de uitleg van de bestemmingsplanregels, indien hierover interpretatieverschillen blijken te bestaan.

6.2 Opbouw van de bestemmingsplanregels

De bestemmingsplanregels zijn verdeeld over 4 hoofdstukken. Per hoofdstuk zijn de artikelen beschreven die zijn opgenomen.

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

In dit hoofdstuk worden begrippen verklaard die in de regels worden gebruikt (artikel 1). Dit gebeurt om een eenduidige uitleg en toepassing van de regels te waarborgen. Ook is bepaald de wijze waarop gemeten moet worden bij het toepassen van de regels (artikel 2).

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Het stramien voor de bestemmingsplanregels is vastgelegd in de SVBP 2012. De regels van een bestemming worden als volgt opgebouwd en benoemd:

- Bestemmingsomschrijving
- Bouwregels
- Nadere eisen
- Afwijken van de bouwregels
- Specifieke gebruiksregels
- Afwijken van de gebruiksregels
- Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde of van werkzaamheden
- Omgevingsvergunning voor het slopen van een bouwwerk
- Wijzigingsbevoegdheid

Duidelijk zal zijn dat een bestemmingsregel niet alle elementen hoeft te bevatten. Dit kan per bestemming verschillen. In paragraaf 6.3 wordt nader op de afzonderlijke bestemmingen ingegaan.

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Dit hoofdstuk omvat algemene artikelen zoals de anti-dubbeltelregel, algemene bouwregels, algemene gebruiksregels en algemene afwijkingsregels. In de algemene gebruiksregels is onder andere opgenomen dat ten behoeve van de in het plangebied te realiseren functies voldaan dient te worden aan het gemeentelijke parkeerbeleid.

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

Dit hoofdstuk omvat de overgangsbepalingen alsmede de slotregel van het bestemmingsplan.

6.3 Regeling van de afzonderlijke bestemmingen**Artikel 3 Verkeer**

Deze bestemming is gegeven aan de in het plangebied voorkomende wegen, straten, paden, parkeervoorzieningen, groenvoorzieningen en speelvoorzieningen.

Artikel 4 Wonen

Binnen deze bestemming wordt de realisatie van maximaal 17 woningen geregeld middels de op de verbeelding aangegeven bouwvlakken, aantallen en maximale goot- en bouwhoogte. Ter plaatse van enkele woningen is een aanduiding 'bijgebouwen' opgenomen. Hiermee worden bijgebouwen op een kortere afstand van de voorgevel mogelijk gemaakt (1 meter i.p.v. 3 meter). Dit is wenselijk vanwege de beperkte diepte van de kavels.

7 PROCEDURE

7.1 Inspraak en overleg

Ten aanzien van de maatschappelijke haalbaarheid wordt bij omvangrijke plannen het bestemmingsplan onderworpen aan inspraak en overleg. De ontwikkeling van het onderhavige plan is echter beperkt van omvang en het grootste deel van de ontwikkeling is in het kader van het bestemmingsplan "Centrum Heesch" reeds onderworpen aan inspraak en overleg. Om deze redenen is besloten direct een ontwerp bestemmingsplan op te stellen en voor eenieder ter visie te leggen. Tegelijkertijd is het plan ter beoordeling toegezonden aan de wettelijke overlegpartners. Het waterschap heeft daarbij per brief aangegeven in te kunnen stemmen met de gestelde waterhuishoudkundige uitgangspunten.

7.2 Zienswijzen

Het ontwerp bestemmingsplan heeft vanaf 25 juli 2013 gedurende een periode van 6 weken ter visie gelegen. Er zijn geen zienswijzen ingediend.

7.3 Ambtshalve wijzigingen

Naar aanleiding van een nadere uitwerking van het bouwplan zijn enkele ambtshalve wijzigingen in het bestemmingsplan doorgevoerd. De regeling voor bijgebouwen is aangevuld, zodat op enkele plaatsen bijgebouwen op een kortere afstand van de voorgevel gebouwd kunnen worden. Ook zijn de bouwvlakken op enkele plaatsen beperkt gewijzigd, onder andere ten behoeve van een verbijzondering van enkele hoeksituaties.