

Criins Rentmeesters BV

Witvrouwenbergweg 12

5711 CN Someren

T: 0493 – 47 17 77

F: 0493 – 47 28 88

E: info@criins-rentmeesters.nl

I: www.criins-rentmeesters.nl

BESTEMMINGSPLAN TOELICHTING DEEL A

RUIMTE VOOR RUIMTE GEMEENTE BERNHEZE 2011

Crijns Rentmeesters bv

mr. E.G.H. Göertz & E. Cadée

ontwerp : 4 juli 2011

vastgesteld : 15 december 2011

INHOUD

DEEL A ALGEMEEN DEEL

1.	INLEIDING.....	5
1.1	Achtergrond	5
1.2	Ligging plangebied.....	5
1.3	Doel van het bestemmingsplan	8
1.4	Leeswijzer	8
2.	BELEIDSKADERS	9
2.1	Rijksbeleid	9
2.1.1	Nota Ruimte.....	9
2.1.2	Nota Mensen Wensen Wonen.....	9
2.2	Provinciaal en regionaal	10
2.2.1	Structuurvisie Ruimtelijke Ordening.....	10
2.2.2	Verordening ruimte Noord-Brabant 2011.....	10
2.2.3	Beleidsregel Ruimte voor Ruimte 2006	12
2.3	Gemeentelijk beleid	13
2.3.1	Vigerend bestemmingsplan Buitengebied en voorontwerp- bestemmingsplan Buitengebied 13	
2.3.2	Structuurvisie Bernheze.....	13
2.3.3	Woonvisie 2005-2015.....	14
2.3.4	Gebiedsvisies Bernheze	14
3.	MILIEU- EN PLANOLOGISCHE SPECTEN	27
3.1	Bodemkwaliteit.....	27
3.2	Wegverkeerslawaaï	27
3.3	Luchtkwaliteit	27
3.4	Externe veiligheid	28
3.5	Wet geurhinder en veehouderij	28
3.6	Bedrijven en milieuzonering	30
3.7	Natuur en ecologie.....	30
3.7.1	Flora- en faunawet.....	30
3.7.2	Vogel- en Habitatrichtlijnen.....	30
3.8	Archeologie	31
3.8.1	Historie	31
3.8.2	Archeologie.....	31
3.9	Water	32
3.9.1	Inleiding	32
3.9.2	Relevant beleid	32
3.9.3	Principes waterschap Aa en Maas.....	33

3.9.4	Kwaliteit van te lozen en infiltreren hemelwater	35
4.	BEELDKWALITEIT EN ERFINRICHTINGS-VOORWAARDEN	37
4.1.1	Inleiding	37
4.1.2	Boerderij	38
4.1.3	Landhuis	40
5.	JURIDISCHE VORMGEVING	43
5.1	Planstukken	43
5.2	Toelichting op de analoge verbeelding	43
5.3	Toelichting op de regels	43
5.4	Toelichting op de bestemming	45
5.4.1	Agrarisch	45
5.4.2	Waarde - Archeologie	45
6.	UITVOERBAARHEID	47
6.1	Economische uitvoerbaarheid	47
6.2	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	47
7.	OVERLEG INSPRAAK ZIENSWIJZEN EN PROCEDURE	49
7.1	Overleg	49
7.2	Inpraak	49
7.3	Zienswijzen	49
7.4	Procedure	49

BIJLAGEN:

- Beeldkwaliteitsplan Ruimte voor Ruimte woningen, gemeente Bernheze;
- Vooroverlegreactie Waterschap Aa en Maas;
- Vooroverlegreactie Ontwikkelingsmaatschappij Ruimte voor Ruimte;
- Zienswijze Waterschap Aa en Maas.

1. INLEIDING

1.1 Achtergrond

Aan het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Bernheze zijn diverse verzoeken gericht tot het ontwikkelen van (een) woning(en) in het kader van de regeling Ruimte voor Ruimte al dan niet in samenhang met de sanering van de intensieve veehouderij ter plaatse. Voor herontwikkeling van deze locaties is een herziening van het vigerende bestemmingsplan noodzakelijk. Besloten is deze verzoeken te bundelen in één bestemmingsplan. Onderhavig bestemmingsplan ziet op de ontwikkeling van in totaal 14 Ruimte voor Ruimte woningen, verdeeld over 9 locaties binnen de gemeente Bernheze. Figuur 1 geeft een beeld van de locaties voor de beoogde Ruimte voor Ruimte woningen en het aantal woningen dat per locatie ontwikkeld wordt.

Nr.	Adres	Plaats	Aantal woningen
2	Derptweg 12	Vorstenbosch	2 woningen
3	Dorpsstraat 84	Loosbroek	2 woningen
4	Kampweg 7	Vorstenbosch	3 woningen
5	Klein Kantje 13	Nistelrode	1 woning
6	Leliestraat ongenummerd	Heesch	1 woning
7	Nistelrodeseweg 53	Heesch	3 woningen
8	(naast) Paster van den Elsenstraat 1a	Heeswijk-Dinther	1 woning
9	Binnenweg ongenummerd	Heesch	1 woningen
Totaal aantal Ruimte voor Ruimte woningen			14 woningen

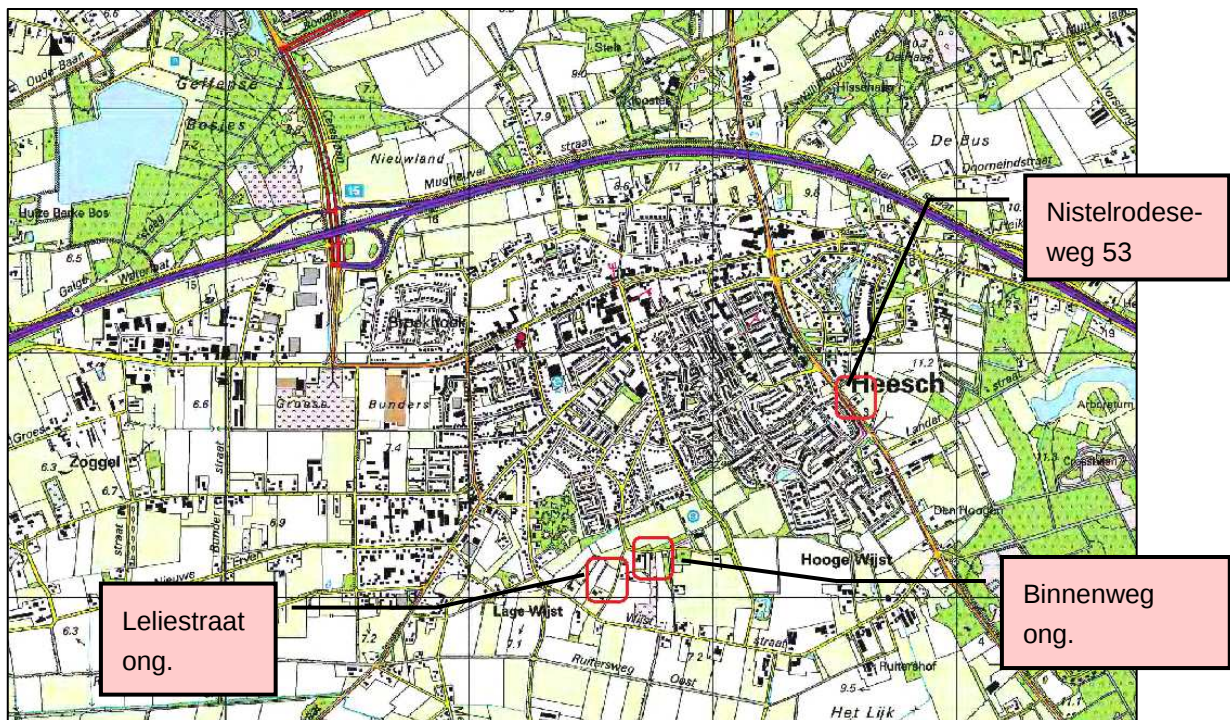
Figuur 1. Overzicht plangebied bestemmingsplan.

Het bestemmingsplan 'Ruimte voor Ruimte gemeente Bernheze 2011' bestaat uit planregels, een verbeelding, een toelichting en separate bijlagen. De toelichting van het bestemmingsplan is verdeeld in een algemeen deel (Deel A) en een motivering van de herontwikkelingslocaties per deellocatie (Deel B). De bestemmingsplantoelichting dient als motivering bij de te volgen procedure.

1.2 Ligging plangebied

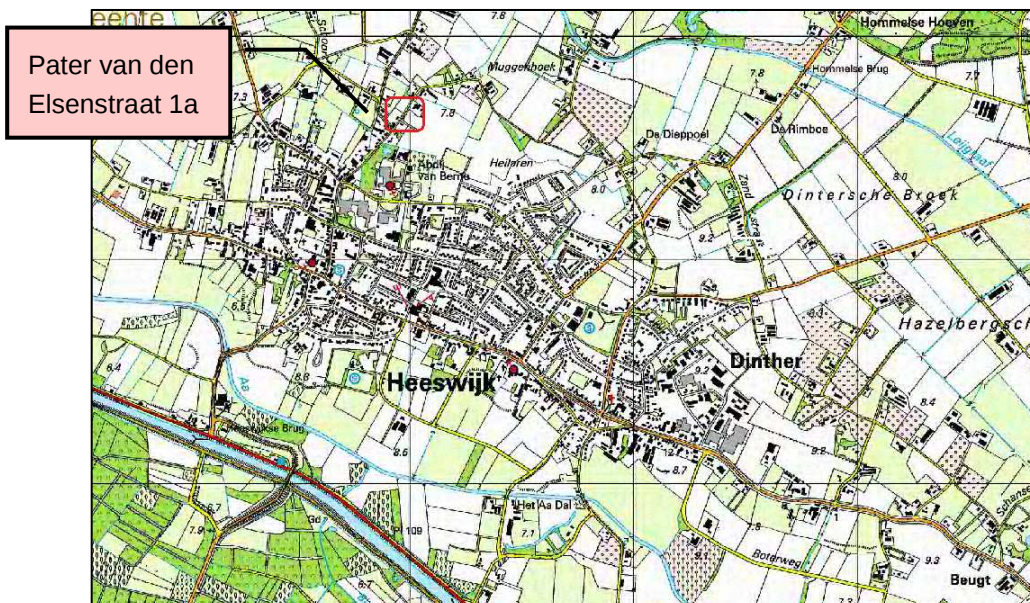
Het plangebied betreft een negental planlocaties binnen de gemeente Bernheze. De planlocaties zijn gelegen in de bebouwingsconcentraties van/rondom de kernen Heesch, Heeswijk-Dinther, Vorstenbosch, Nistelrode en Loosbroek.

Vier locaties zijn gelegen in een bebouwingsconcentratie bij de kern Heesch. Figuur 2 geeft een topografische overzicht van de ligging van de locaties aan de Leliestraat ongenummerd te Heesch, de Nistelrodeseweg 53 en de Binnenweg ongenummerd te Heesch en de omgeving hiervan.



Figuur 2. Ligging locaties Leliestraat ongenummerd en Nistelrodeseweg 53 en Binnenweg ten opzichte van de kern Heesch.

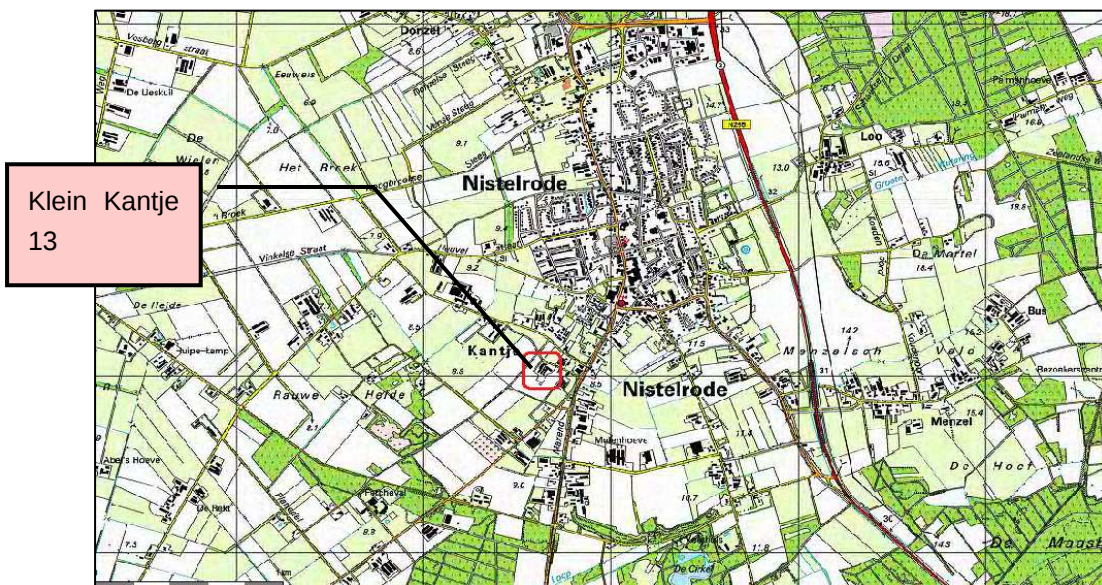
Eén planlocatie is gelegen in een bebouwingsconcentratie bij de kern Heeswijk-Dinther. Figuur 3 geeft een beeld van de ligging van de planlocatie gelegen bij de Pater van den Elsenstraat 1a te Heeswijk-Dinther.



Figuur 3. Ligging locatie bij de Pater van den Elsenstraat 1a ten opzichte van de kern Heeswijk-Dinther.

Topographic map of the Vorstenbosch area in Drenthe, showing the location of Derptweg 12. The map includes labels for 'Weg', 'Derptweg 12', 'Vorstenbosch', 'Dintherse Hoek', 'Leeghandaes Weg', 'Leeggraaf', 'Dien Dophol', 'Bostenborgh', 'Drieuizen', and 'Achterst'. A red box highlights the location of Derptweg 12. A scale bar indicates 500 meters.

Een planlocatie is gelegen in een bebouwingsconcentratie bij de kern Nistelrode. Figuur 5 geeft een beeld van de ligging van de planlocatie aan het Klein Kantje 13 ten opzichte van de kern Nistelrode.



Crijns Rentmeesters bv

A historical map of Loosdrecht, 1868. The map shows a network of roads and fields. A red circle highlights a specific area, and a line points from a pink box labeled 'Loosdrechtse Bos' to it. The map includes labels for various locations such as 'De Bieken', 'De Kempt', 'De Broekenschuur', 'Binnenveld', 'Loosbroek', 'De Dijk', 'De Hoef', and 'Van der Berg'. The map also shows the 'Loosdrechtse Bos' and the 'Loosdrechtse Bos'.

Een kadastraal overzicht van de verscheidende planlocaties is opgenomen in deel B van onderhavige bestemmingsplantoelichting.

Dit bestemmingsplan heeft de ontwikkeling van in totaal 14 Ruimte voor Ruimte woningen ten doel. Ruimte voor Ruimte bouwtitels kunnen worden aangekocht of kunnen worden gerealiseerd door herontwikkeling van intensieve veehouderijlocaties. Op de locaties waar de Ruimte voor Ruimte titels gegenereerd worden door sanering van de intensieve veehouderij ter plaatse wordt voor de (dan voormalige) intensieve veehouderijlocatie tevens een passende andere herbestemming opgenomen in onderhavig bestemmingsplan.

Hoofdstuk 2 van onderhavige bestemmingsplantoelichting (deel A) geeft een overzicht van de relevante beleidskaders met betrekking tot de beoogde herontwikkeling. Hoofdstuk 3 geeft een overzicht van relevante milieu- en planologisch relevante aspecten. Deze aspecten worden in deel B van onderhavige bestemmingsplantoelichting per deellocatie nader toegelicht. In hoofdstuk 4 wordt ingegaan op de overkoepelende beeldkwaliteit- en erfinrichtingsvoorwaarden voor de beoogde Ruimte voor Ruimte woningen binnen het plangebied. In hoofdstuk 5 komt de juridische vormgeving van het plan aan de orde. In hoofdstuk 6 komt de uitvoerbaarheid van het project aan de orde. Tenslotte wordt in hoofdstuk 7 het overleg, de inspraak en procedure verwoord.

2. BELEIDSKADERS

2.1 Rijksbeleid

2.1.1 Nota Ruimte

In de Nota Ruimte worden de bakens in het beleid verzet in de vorm van nieuwe voorstellen met minder regels en meer ruimte voor ontwikkeling. Het Rijk wil hierbij meer overlaten aan provincies en aan gemeenten. In de Nota Ruimte worden de uitgangspunten voor de ruimtelijke ontwikkeling van Nederland tot 2020 vastgelegd. Het hoofddoel van het nationale ruimtelijk beleid is om ruimte te scheppen voor de verschillende ruimteveragende functies. De nota heeft vier algemene doelen: het versterken van de internationale concurrentiepositie van Nederland, de bevordering van krachtige steden en een vitaal platteland, de borging en ontwikkeling van belangrijke (inter)-nationale ruimtelijke waarden en borging van de veiligheid. Het accent verschuift van toelatingsplanologie naar ontwikkelingsplanologie.

Binnen de gemeente Bernheze worden middels onderhavig bestemmingsplan 14 Ruimte voor Ruimte woningen gerealiseerd. Dit principe is passend binnen de doelstelling om te komen tot een vitaal platteland. De beoogde herontwikkeling draagt bij aan een landelijk gebied met een meer multifunctioneel karakter. De beoogde herontwikkeling is passend binnen het beleidskader van de Nota Ruimte.

2.1.2 Nota Mensen Wensen Wonen

Voor het beleid ten aanzien van wonen is in het jaar 2000 de Nota Mensen, Wensen, Wonen opgesteld als opvolger van de Nota Volkshuisvesting uit de jaren negentig. Het beleid beoogt een omslag van kwantiteit naar kwaliteit, van huisvesten naar wonen en van volkshuisvestings- naar woonbeleid. Met deze beleidsverandering vormen kwaliteit en keuzevrijheid de sleutelbegrippen in het woonbeleid. Vijf kernopgaven moeten hier toe leiden:

- het vergroten van de zeggenschap over de woning en de woonomgeving, onder andere door woningbouw in de vorm van particulier opdrachtgeverschap;
- kansen scheppen voor mensen in kwetsbare posities, onder andere door de (ver)bouw van woningen voor geestelijk en lichamelijk gehandicapten;
- het bevorderen van wonen en zorg op maat, onder andere via de realisatie van woonzorgzones samen met zorgorganisaties en –instellingen;
- het verbeteren van stedelijke woonkwaliteit door tegemoet te komen aan stedelijke woonwensen, onder andere de vraag naar wonen in/nabij het centrum;
- het verbeteren van de landelijke woonkwaliteit door tegemoet komen aan de groene woonwensen onder andere door toepassen van de regeling Ruimte voor Ruimte.

Het realiseren van Ruimte voor Ruimte woningen in een landelijke omgeving in samenhang met de sanering van intensieve veehouderijen in het landelijke gebied past zeer goed in de visie zoals gegeven in de Nota Mensen Wensen Wonen en is ook benoemd als één van de kernopgaven.

2.2 Provinciaal en regionaal

2.2.1 Structuurvisie Ruimtelijke Ordening

Op 1 oktober 2010 heeft Provinciale Staten van Noord-Brabant de Structuurvisie Ruimtelijke Ordening vastgesteld. Deze Structuurvisie Ruimtelijke Ordening is op 1 januari 2011 in werking getreden. De Structuurvisie Ruimtelijke Ordening geeft de hoofdlijnen van het provinciale ruimtelijke beleid tot 2025 weer, met een doorkijk tot het jaar 2040. Samen met de Verordening ruimte vervangt de Structuurvisie Ruimtelijke Ordening de interimstructuurvisie, de paraplunota, de uitwerkingsplannen van het streekplan en het beleidsdeel van de reconstructieplannen. Ook is de visie op het landschap verwerkt in de Structuurvisie Ruimtelijke Ordening. De kwaliteiten binnen de provincie Noord-Brabant zijn sturend bij de te maken ruimtelijke keuzes.

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

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

De Structuurvisie Ruimtelijke Ordening wordt nader uitgewerkt in de Verordening ruimte. De Verordening ruimte is één van de uitvoeringsinstrumenten voor de provincie Noord-Brabant om bovenstaande doelen te realiseren.

2.2.2 Verordening ruimte Noord-Brabant 2011

Provinciale Staten hebben de Verordening ruimte Noord-Brabant 2011, hierna de Verordening ruimte genoemd, vastgesteld op 17 december 2010. Deze Verordening is op 1 maart 2011 in werking getreden. De Verordening ruimte is een planologische verordening waarin eisen gesteld worden aan de door de gemeente op stellen bestemmingsplannen en beheersverordeningen en vormt een direct toetsingskader voor bouwaanvragen. De Verordening ruimte bevat de volgende onderwerpen;

- stedelijke ontwikkeling;
- planning van woningbouw en bedrijven door middel van regionale planningsoverleggen;
- ecologische hoofdstructuur;
- waterberging;
- integrale zonering intensieve veehouderij;
- concentratiebeleid glastuinbouw;

- Ruimte voor Ruimte regeling.
- ruimtelijke kwaliteit en verbetering daarvan bij nieuwe ontwikkelingen;
- natuurcompensatie;
- groenblauwe mantel (de opvolger van GHS-landbouw/AHS-landschap/AHS-landbouw uit de Interimstructuurvisie en Paraplunota);
- grondwaterbeschermingsgebieden;
- biomassavergistingsinstallaties en mestbewerking en –verwerking;
- windenergie;
- cultuurhistorische en aardkundige waarden;
- bovenregionale detailhandel en leisurevoorzieningen;
- agrarische functies, waaronder grondgebonden agrarische bedrijven;
- verblijfs- en dagrecreatie;
- overige niet-agrarische functies in het buitengebied.

In de Verordening ruimte zijn een aantal themakaarten opgenomen, waarop beoogde ontwikkelingen voor de provincie Noord-Brabant zijn aangegeven. Deze kaarten laten een toetsingskader zien van beoogde ontwikkelingen in het kader van:

- stedelijke ontwikkeling;
- ontwikkeling intensieve veehouderij;
- overige agrarische ontwikkeling en windturbines;
- water;
- natuur en landschap;
- cultuurhistorie;

In de Verordening ruimte is aangegeven dat nieuwbouw van woningen plaats dient te vinden in de stedelijke gebieden. Onder voorwaarden is de bouw van woningen mogelijk binnen zogenoemde zoekgebieden voor stedelijke ontwikkeling en binnen de zonering integratie stad-land. Voor de bouw van Ruimte voor Ruimte woningen wordt hierop een uitzondering gemaakt. De themakaart stedelijke ontwikkeling is niet van toepassing op de ontwikkeling in de plangebieden. De beoogde woningen worden ontwikkeld in het kader van de regeling Ruimte voor Ruimte. Ruimte voor Ruimte woningen kunnen worden ontwikkeld in bebouwingsconcentraties. Alle planlocaties zijn gelegen binnen een bebouwingsconcentratie. Dit wordt voor elke planlocatie toegelicht in paragraaf 2.3.5. van en in deel B van onderhavige bestemmingsplantoelichting.

In het kader van de zonering intensieve veehouderij zijn de locaties gelegen in een extensiveringsgebied. Binnen deze gebieden zijn er geen uitbreidingsmogelijkheden voor de intensieve veehouderij. Binnen deze gebieden is het beleid gericht op sanering van intensieve veehouderij locaties.

De plankaart overige agrarische ontwikkelingen uit de Verordening ruimte is niet relevant voor de beoogde herontwikkeling. Geen van de locaties is aangeduid als gelegen in een glasboomteeltgebied, een mogelijk doorgroei- of vestigingsgebied voor glastuinbouw, een gebied ten behoeve van het toestaan van teeltondersteunende kassen of als gelegen in een zoekgebied voor windturbines.

Geen van de herontwikkelingslocaties zijn in de Verordening ruimte aangeduid als gelegen in de ecologische hoofdstructuur, een attentiegebied ehs of een beheersgebied EHS.

De locaties binnen het plangebied zijn, behoudens de locatie gelegen aan de Dorpsstraat 84, niet gelegen in een gebied dat is aangeduid op de themakaart Water of Cultuurhistorie. In deel B van onderhavige bestemmingsplantoelichting is per deelgebied gemotiveerd dat geen cultuur-historische waarden verloren gaan met de beoogde herontwikkeling en dat de nieuwe Ruimte voor Ruimte woningen hydrologisch neutraal worden ontwikkeld. De locatie gelegen aan de Dorpsstraat 84 is gelegen in een 'boringsvrije zone'. Een boringvrije zone is een gebied rondom een waterwingebied waar zich tussen het maaiveld en het watervoerende pakket waaraan het grondwater wordt onttrokken een aangesloten slecht doorlatende kleilaag bevindt. Bestemmingsplannen die gelegen zijn in een boringvrije zone strekken mede tot het behoud van de beschermende kleilaag in de bodem. Dit wordt voor de locatie aan de Dorpsstraat 84 nader toegelicht in deel B van onderhavige bestemmingsplantoelichting.

In artikel 11.2. van de Verordening ruimte zijn regels opgenomen voor de ontwikkeling van Ruimte voor Ruimte kavels. Samengevat is in dit artikel bepaald dat het mogelijk is om middels een bestemmingsplan voor locaties gelegen binnen een bebouwingsconcentratie binnen de groenblauwe mantel of binnen agrarisch gebied te voorzien in de ontwikkeling van Ruimte voor Ruimte woningen. Hierbij is van belang dat de nieuwe woningen landschappelijk worden ingepast, er voldaan wordt aan de beleidsregeling Ruimte voor Ruimte 2006 en dat er geen aanzet is van een stedelijke ontwikkeling als bedoeld in hoofdstuk 3 van de Verordening ruimte. Bij de ontwikkeling van de woningen binnen het plangebied wordt voldaan aan deze vereisten. In deel B van onderhavige bestemmingsplantoelichting wordt verwoord dat voldaan wordt aan de beleidsregeling Ruimte voor Ruimte en wordt de landschappelijke inpassing voor de Ruimte voor Ruimte woningen weergegeven. Algemene voorwaarden voor beeldkwaliteit en erfinrichting zijn opgenomen in hoofdstuk 4 van onderhavige bestemmingsplantoelichting. Voor de locaties binnen het plangebied is geen sprake van de aanzet van een stedelijke ontwikkeling.

In artikel 11.3 van de Verordening ruimte zijn de beleidsregels Ruimte voor Ruimte 2006 (vooralsnog) van toepassing verklaard op Ruimte voor Ruimte ontwikkelingen. Derhalve wordt deze beleidsregel in de volgende paragraaf nader toegelicht.

2.2.3 Beleidsregel Ruimte voor Ruimte 2006

Het plangebied wordt ontwikkeld door middel van toepassing van de regeling 'Ruimte voor Ruimte'. De regeling Ruimte voor Ruimte is tot stand gekomen door een samenwerking van de vijf Reconstructieprovincies met de rijksoverheid en de Vereniging van Nederlandse Gemeenten. Deze partijen hebben gezamenlijk 'Het Pact van Brakkenstein' gesloten, een pakket van maatregelen om het mestoverschot van 21 miljoen kilo fosfaat terug te dringen. In het kader van de aanpak van de mestproblematiek is een beëindigingsregeling opgesteld voor de beëindiging van de verschillende takken van veehouderij (Rbv). De Rbv bevat tevens een aanvullende subsidie-mogelijkheid voor de sloop van agrarische bedrijfsgebouwen. Om de sloopsubsidies te kunnen financieren is de Ruimte voor Ruimte regeling opgesteld. Op 31 maart 2000 hebben Provinciale Staten ingestemd met het beginsel Ruimte voor Ruimte. Om toepassing van het Ruimte voor Ruimte beginsel mogelijk te maken is het streekplan herzien op 22 februari 2002.

De regeling Ruimte voor Ruimte biedt de mogelijkheid om woningen te bouwen op een passende locatie, zowel in het buitengebied als in de bebouwde kom, in afwijking van het woningbouwprogramma. Deze woningbouw is alleen mogelijk in ruil voor de sloop van agrarische bedrijfsgebouwen, welke in gebruik zijn of waren voor de intensieve veehouderij. De Ruimte voor Ruimte regeling is opgesteld in afwijking van de beleidslijnen voor zuinig ruimtegebruik en de beleidslijn dat geen burgerwoningen mogen worden toegevoegd aan het buitengebied. De voorwaarde voor het bouwen van een woning met toepassing van de regeling Ruimte voor Ruimte is dat in ruil voor de realisatie van een woning, sloop van agrarische bedrijfsgebouwen plaatsvindt samen met de inlevering van de milieurechten van de agrarische activiteiten. Per woning dient te worden aangetoond dat ten minste 1.000 m² agrarische bedrijfsgebouwen zijn gesloopt en dat op de desbetreffende locatie milieuwinst is bereikt. Deze milieuwinst bestaat uit het inleveren van de milieuvergunning en het intrekken van minimaal 3.500 kg fosfaatrechten. Voor vaststelling van onderhavig bestemmingsplan zullen de benodigde bouwtitels Ruimte voor Ruimte als bijlage bij onderhavig bestemmingsplan worden opgenomen.

2.3 Gemeentelijk beleid

2.3.1 Vigerend bestemmingsplan Buitengebied en voorontwerpbestemmingsplan Buitengebied

Het vigerende bestemmingsplan voor de locaties in het plangebied betreft het bestemmingsplan 'Buitengebied' van de gemeente Bernheze. Dit bestemmingsplan is door de gemeenteraad vastgesteld op 19 november 1998 en goedgekeurd door Gedeputeerde Staten van de provincie Noord-Brabant op 29 juni 1999. De gemeente Bernheze is thans doende met de herziening van het bestemmingsplan Buitengebied. Van 23 februari 2009 tot en met 3 april 2009 heeft het voorontwerpbestemmingsplan buitengebied ter inzage gelegen.

Zowel het vigerende bestemmingsplan als het voorontwerpbestemmingsplan Buitengebied van de gemeente Bernheze voorziet in de ontwikkeling van de beoogde Ruimte voor Ruimte woningen binnen het plangebied niet. Het vigerende bestemmingsplan en het voorontwerpbestemmingsplan Buitengebied bieden geen mogelijkheden om de beoogde ontwikkeling binnenplannen te realiseren. Derhalve wordt onderhavig bestemmingsplan opgesteld om de beoogde Ruimte voor Ruimte woningen te kunnen realiseren.

2.3.2 Structuurvisie Bernheze

De gemeenteraad van de gemeente Bernheze heeft op 1 februari 2010 de Structuurvisie Bernheze vastgesteld. De Structuurvisie Bernheze geeft een samenhangend beeld van de gewenste ruimtelijke ontwikkeling van de hele gemeente. De structuurvisie is een visie op hoofdlijnen en vormt daarmee een belangrijk (toetsing)kader voor het initiëren, beoordelen, afwegen en vaststellen van nieuwe ruimtelijke plannen, zoals bestemmingsplannen en projecten. In de structuurvisie staan de belangrijkste ruimtelijke ontwikkelingen beschreven voor de komende jaren. Onderdeel van de Structuurvisie Bernheze 2010 is het Ruimtelijk Casco. Het Ruimtelijk Casco betreft het ontwikkelingskader voor de gemeente Bernheze en vormt een casco voor concrete projecten en plannen. Het Ruimtelijk Casco bestaat uit een kaartbeeld en toelichting. Deze zijn nadrukkelijk aan elkaar gekoppeld.

De gemeente Bernheze heeft de kwaliteiten binnen de gemeente Bernheze geformuleerd. Bernheze wil een gemeente met een dorpse uitstraling blijven. Kleinschalige verstedelijking wil de gemeente niet uitsluiten, maar deze dient groen ingepast te zijn. Het landelijk wonen nabij een verstedelijkte omgeving is een kwaliteit van de gemeente.

Toepassing van de regeling Ruimte voor Ruimte is op grond van deze regeling mogelijk binnen het zoekgebied dat door de gemeenteraad is aangewezen bij raadsbesluit van 9 juli 2009. Dit betreffen extensiveringsgebieden overig en specifiek aangewezen bebouwingsconcentraties. Voor de locaties in het plangebied heeft de gemeente Bernheze principemedewerking verleend voor herontwikkeling van de locaties in het kader van de regeling Ruimte voor Ruimte. In de Structuurvisie Bernheze is een toelichting op bebouwingsconcentraties opgenomen. Deze toelichting luidt als volgt: “De oorspronkelijke dorpslinten, die aan de oude routes zijn ontstaan, zijn waardevol als historische structuur. Deze zijn uitgegroeid tot een kern of zijn beperkt gebleven tot een bebouwingscluster. Strategie voor de bebouwingsclusters is het hergebruik van voormalige agrarische bedrijfslocaties voor niet-agrarische functies alsmede (beperkte) toevoeging van nieuw bouwvolume. Belangrijke randvoorwaarde voor de verruimde mogelijkheden is een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit in brede zin. Een voorbeeld hiervan is sloop van bebouwing als compensatie voor verruimde mogelijkheden al dan niet in combinatie met Rood voor groen, het behoud van cultuurhistorisch waardevolle bebouwing of een versterking van natuur- en landschapswaarden in de omgeving. Verdichting van de bebouwingsclusters is dus in bepaalde gevallen toegestaan, indien dit tot een ruimtelijke verbetering leidt. Ook door verdunning kunnen bebouwingsclusters in kwalitatieve zin worden versterkt, doordat de open relaties met het landschap worden hersteld. De bestaande waardevolle doorzichten naar het buitengebied dienen gehandhaafd te blijven. Nieuwbouw dient qua maat en schaal passend te zijn in de omgeving.” De ontwikkelingen binnen het plangebied zijn passend bij de omgeving qua aard en schaal.

2.3.3 Woonvisie 2005-2015

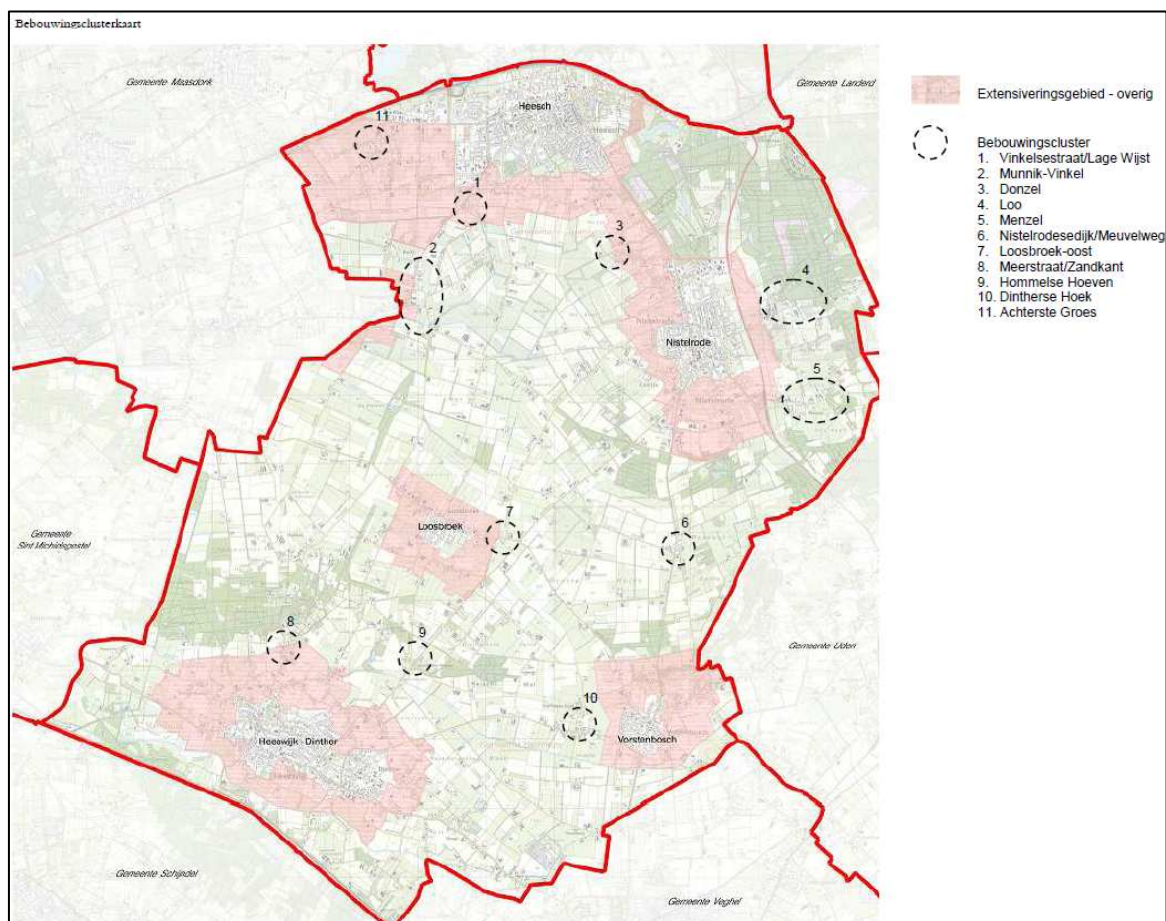
De gemeente Bernheze heeft haar woonbeleid vastgelegd in de ‘Woonvisie 2005-2015’. Het hoofddoel van het woonbeleid van de gemeente Bernheze is het voorzien in de eigen woning-behoefte. Onderdeel van het voorzien in de eigen woningbehoefte is strategische nieuwbouw in de vorm van particulier opdrachtgeverschap en consumentgerichte ontwikkeling. Onderdeel hiervan is het betrekken van de consumenten bij het ontwerp- en bouwproces. Onderhavig initiatief sluit aan op het streven van de gemeente Bernheze naar consumentgerichte ontwikkeling. Op de kavels binnen het plangebied kunnen door particulieren naar eigen inzicht, in overeenstemming met de stedenbouwkundige en beeldkwaliteitseisen, woningen worden opgericht.

2.3.4 Gebiedsvisies Bernheze

2.3.4.1 Inleiding

Door de gemeenteraad is op 9 juli 2009 het zoekgebied voor Ruimte voor Ruimte woningen vastgesteld. Dit betreft het gehele extensiveringsgebied overig en specifiek aangewezen bebouwingsconcentraties. De grenzen van het extensiveringsgebied overig zijn duidelijk.

Voor de specifiek aangewezen bebouwingsconcentraties geldt dat deze met een stippellijn op de kaart zijn aangegeven, omdat de grens nog niet bepaald is. Met de uitwerking van de gebiedsvisies wordt de begrenzing hiervoor nader bepaald. Figuur 7 geeft het zoekgebied voor Ruimte voor Ruimte woningen binnen de gemeente Bernheze weer.



Figuur 7. Kaart met zoekgebieden voor Ruimte voor Ruimte voor de gemeente Bernheze.

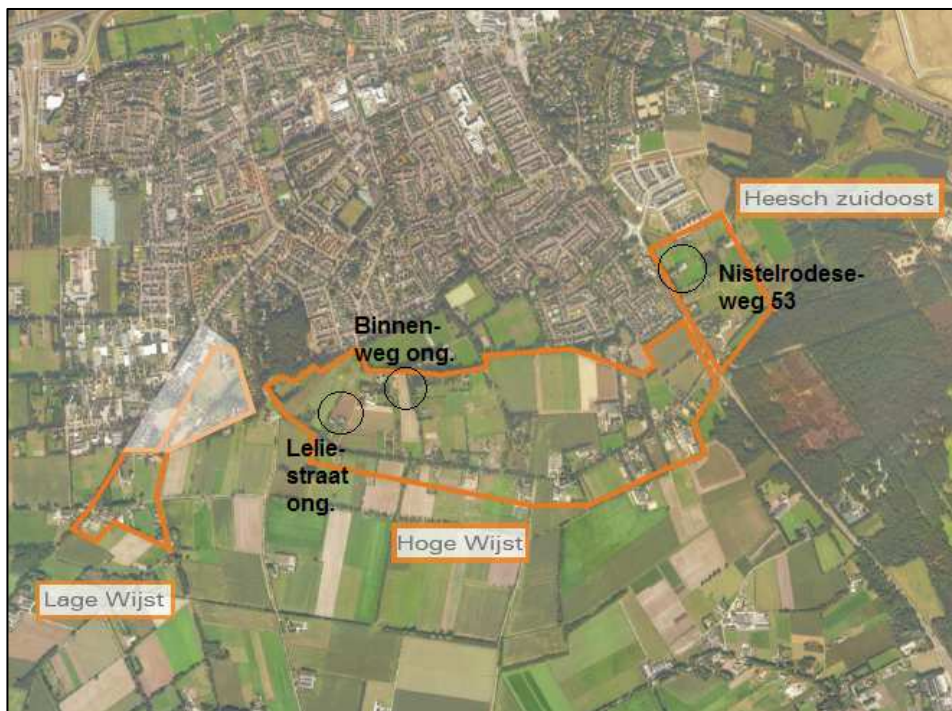
In het kader van het bestemmingsplan buitengebied is in 2007 al gestart met het opstellen van gebiedsvisies. Voor een aantal bebouwingsconcentraties zijn dan ook al gebiedsvisies aanwezig. In 2009 is het zoekgebied echter uitgebreid. Er zijn dus delen in het zoekgebied waarvoor nog geen gebiedsvisie aanwezig is. Hieraan wordt gewerkt.

De gebiedsvisies zijn een streefbeeld. In de meest wenselijke situatie zou het plangebied zijn ingericht zoals aangegeven in de gebiedsvisie. Het bereiken van het streefbeeld is afhankelijk van initiatiefnemers in het gebied. De gebiedsvisies vormen dan ook een toetsingskader bij nieuwe initiatieven. Dit met name voor het stedenbouwkundige aspect. Afhankelijk van allerlei andere factoren kan een initiatief alsnog wel of geen doorgang vinden.

Voor de ontwikkelingen die in dit bestemmingsplan worden meegenomen geldt dat er voor nagenoeg alle locaties al een gebiedsvisie ligt. Dit is dan ook gebruikt als uitgangspunt voor de stedenbouwkundige invulling van het gebied. Daar waar dit niet het geval is, is er een zelfstandige stedenbouwkundige toets uitgevoerd. Voor de locaties waarvoor al een gebiedsvisie is opgesteld is deze hieronder nader toegelicht.

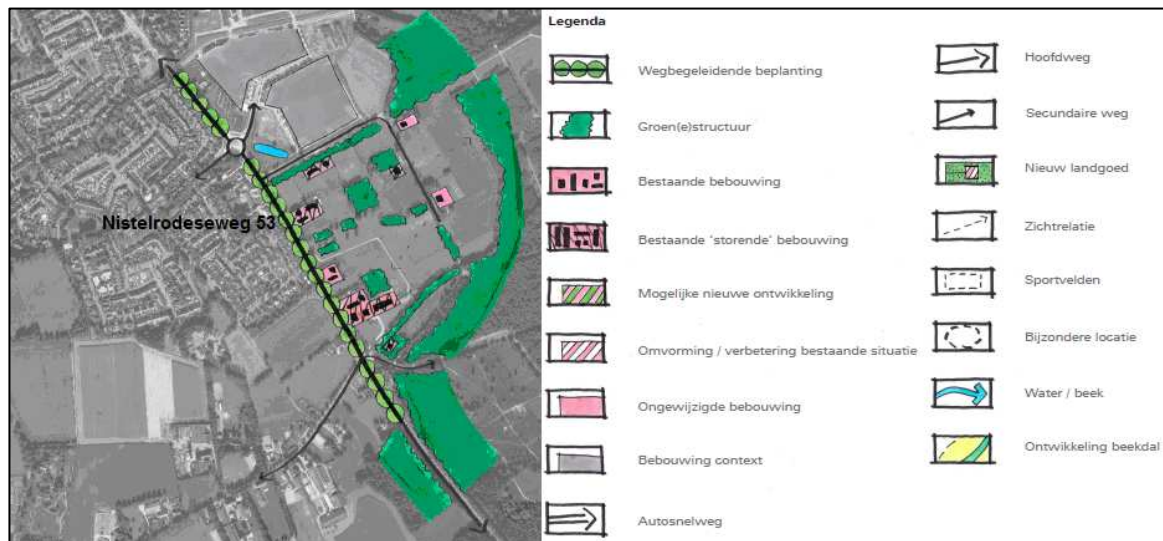
2.3.4.2 Gebiedsvisie Heesch

Figuur 8 geeft een beeld van de kernrandzones van Heesch; Lage Wijst, Hoge Wijst en Heesch Zuidoost.



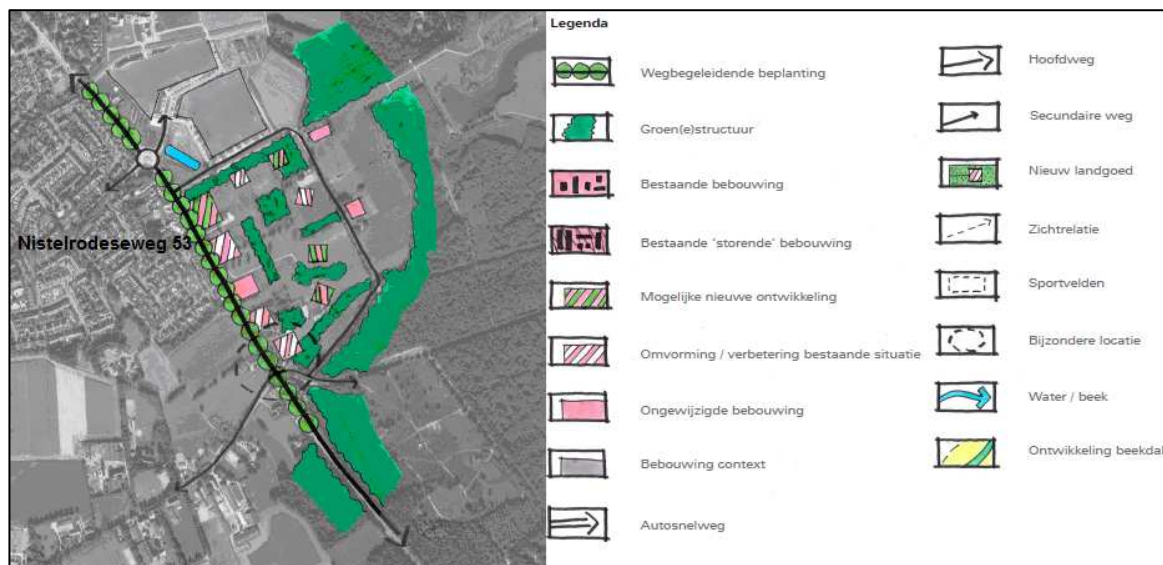
Figuur 8. Kernrandzones van de kern Heesch.

Binnen het plangebied zijn drie locaties gelegen in de omgeving van de kern Heesch. Één locatie betreft de locatie gelegen aan de Nistelrodeseweg 53. Deze locatie is gelegen binnen de bebouwingsconcentratie Heesch zuidoost. Binnen het kansenoverzicht voor de bebouwingsconcentratie is in de gebiedsvisie opgenomen dat bij de realisatie van nieuwe woningen het groen en de microreliëf kwaliteiten benut kunnen worden. De locatie aan de Nistelrodeseweg 53 is in de Gebiedsvisie opgenomen als 'storende bebouwing'. Figuur 9 geeft een beeld van de ligging van de locatie aan de Nistelrodeseweg 53 in de huidige situatie.



Figuur 9. Huidig beeld kernrandzone Zuidoost uit de Gebiedsvisie Heesch.

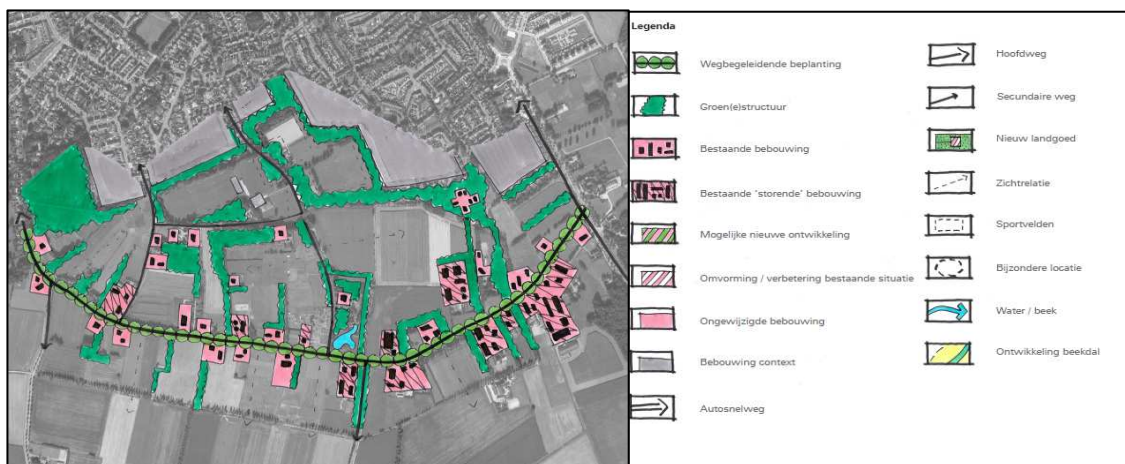
De locatie is in het streefbeeld in de gebiedsvisie opgenomen als mogelijke nieuwe ontwikkeling/ omvorming/ verbetering bestaande situatie. Figuur 10 geeft het streefbeeld van de bebouwingsconcentratie Zuidoost weer.



Figuur 10. Streefbeeld kernrandzone Zuidoost uit de Gebiedsvisie Heesch.

De herontwikkeling van de locatie aan de Nistelrodeseweg 53 ziet op ontwikkeling van drie nieuwe woningen en past binnen de opgenomen beleidskaders uit de gebiedsvisie Heesch.

De derde locatie in de omgeving van de kern Heesch is gelegen aan de Binnenweg. Deze locatie is gelegen in de kernrandzone Hoge Wijst. Deze kernrandzone vormt een uitgesproken zachte, diffuse en bovenal groene kernrandzone. Er bevinden zich een breeds scala aan functies in het gebied. Figuur 11 geeft een beeld van de huidige situatie binnen de kernrandzone Hoge Wijst.



Figuur 11. Huidig beeld kernrandzone Hoge Wijst.

In het overzicht met kansen binnen de gebiedsvisie is opgenomen dat de overgangszone tussen de kern en het landschap behouden moeten blijven en waar mogelijk zelfs versterkt worden. Dit beeld kan onder andere bereikt worden door de ontwikkeling van woningen aan de noordzijde van de Wijststraat. Ten zuiden van de Wijststraat kunnen lintbebouwing, doorzichten op het landschap en kleinschalige landschapselementen elkaar afwisselen. Per saldo kan de hoeveelheid 'rood' binnen de bebouwingsconcentratie toenemen. De locatie is in het streefbeeld in de gebiedsvisie niet opgenomen. De woning past binnen de visie op de bebouwingsconcentratie, waarin is opgenomen dat de hoeveelheid rood binnen de bebouwingsconcentratie mag toenemen. Figuur 12 geeft het streefbeeld van de bebouwingsconcentratie Hoge Wijst weer.



Figuur 12. Streefbeeld kernrandzone Hoge Wijst uit de Gebiedsvisie Heesch.

De beoogde herontwikkeling van de locatie Binnenweg past binnen de Gebiedsvisie Heesch.

2.3.4.3 Gebiedsvisie Heeswijk-Dinther

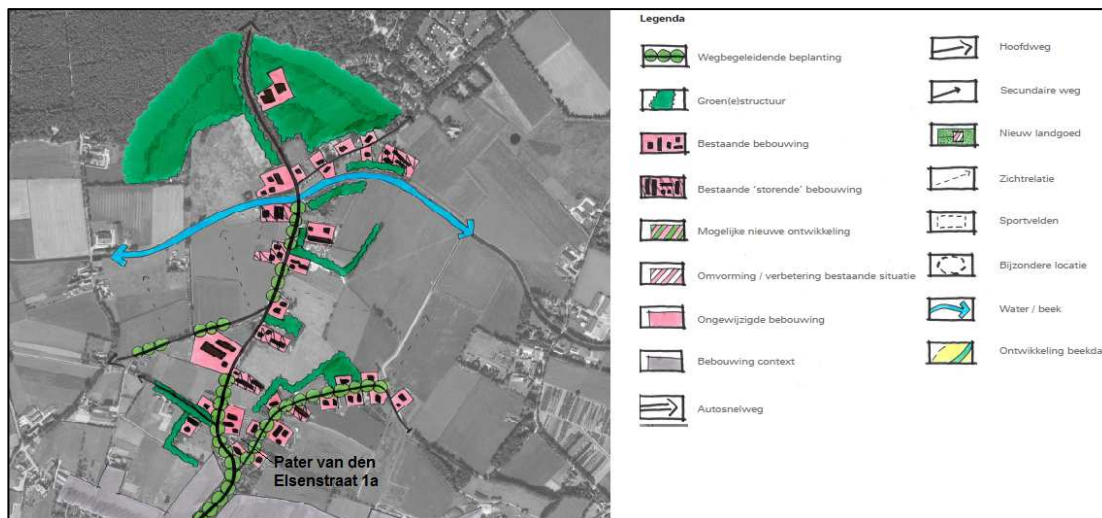
Rondom de kern Heeswijk-Dinther zijn aan de west-, noord- en oostzijde kernrandzones gelegen die in onderlinge samenhang bestudeerd zijn in het kader van de gebiedsvisie Heeswijk-Dinther. Binnen het plangebied is in Heeswijk-Dinther de locatie aan de Pater van den Elsenstraat 1a gelegen.

De locatie aan de Pater van den Elsenstraat 1a is gelegen binnen de kernrandzone Meerstraat en omstreken. Figuur 13 geeft een beeld van de ligging van de kernrandzones rondom Heeswijk-Dinther en de locatie aan de Pater van den Elsenstraat 1a hierin.



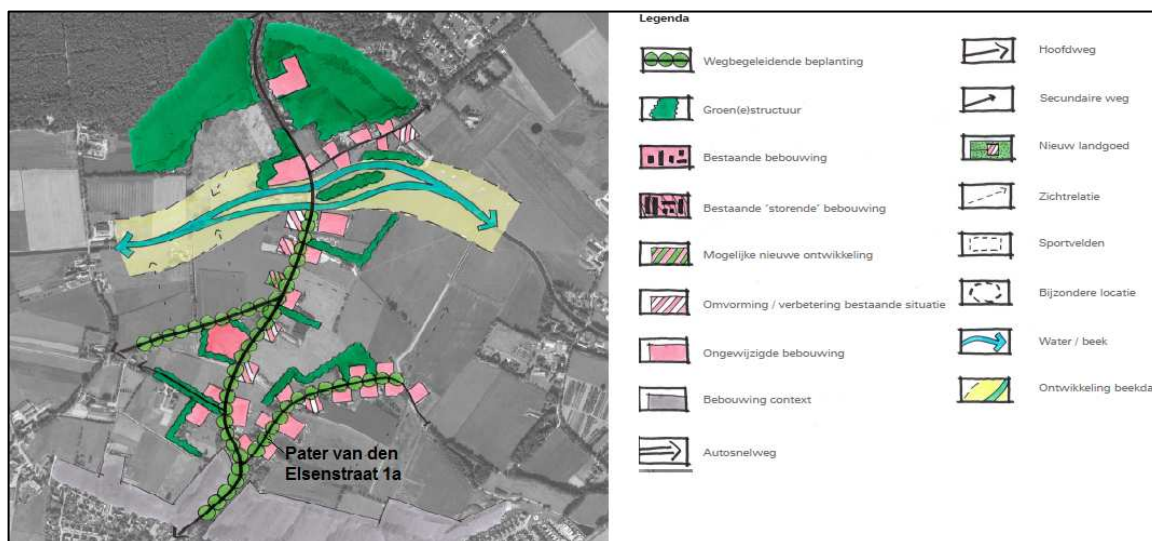
Figuur 13. Kernrandzones rondom de kern Heeswijk-Dinther.

De locatie aan de Pater van den Elsenstraat 1a is gelegen binnen de kernrandzone Meerstraat en omstreken. De Pater van den Elsenstraat is een kleine straat die dicht bij de kernrand van Heeswijk gelegen is. Als knelpunt is in de visie aangegeven dat de oprukkende en visueel storende kernrand nadrukkelijk opvalt. Figuur 14 geeft een beeld van de huidige situatie in de kernrandzone Meerstraat en omstreken.



Figuur 14. Huidig beeld bebouwingsconcentratie Meerstraat en omstreken uit de Gebiedsvisie Heeswijk-Dinther.

Bij het kansen overzicht is opgenomen dat de Pater van den Elsenstraat nog meer dan nu het geval is een woonstraat kan worden. Figuur 15 geeft het streefbeeld van de kernrandzone waarin de Pater van en Elsenstraat 1a gelegen is, weer.



Figuur 15. Steefbeeld bebouwingsconcentratie Meerstraat en omstreken uit de Gebiedsvisie Heeswijk-Dinther.

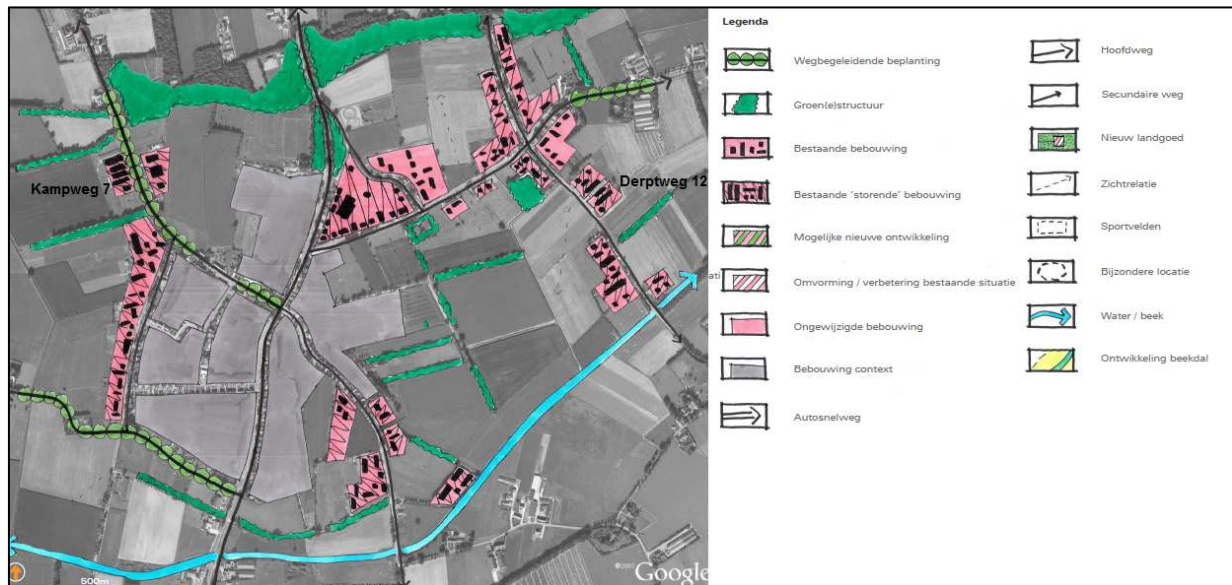
2.3.4.4 Gebiedsvisie Vorstenbosch

Rondom de kern Vorstenbosch zijn drie kernrandzones te onderscheiden. Binnen het plangebied zijn er twee locaties gelegen in (de omgeving van de kern) Vorstenbosch. Dit betreffen de locaties gelegen aan de Kampweg 7 en de Derptweg 12. Figuur 16 geeft een beeld van de kernrandzones in de omgeving van Vorstenbosch weer.



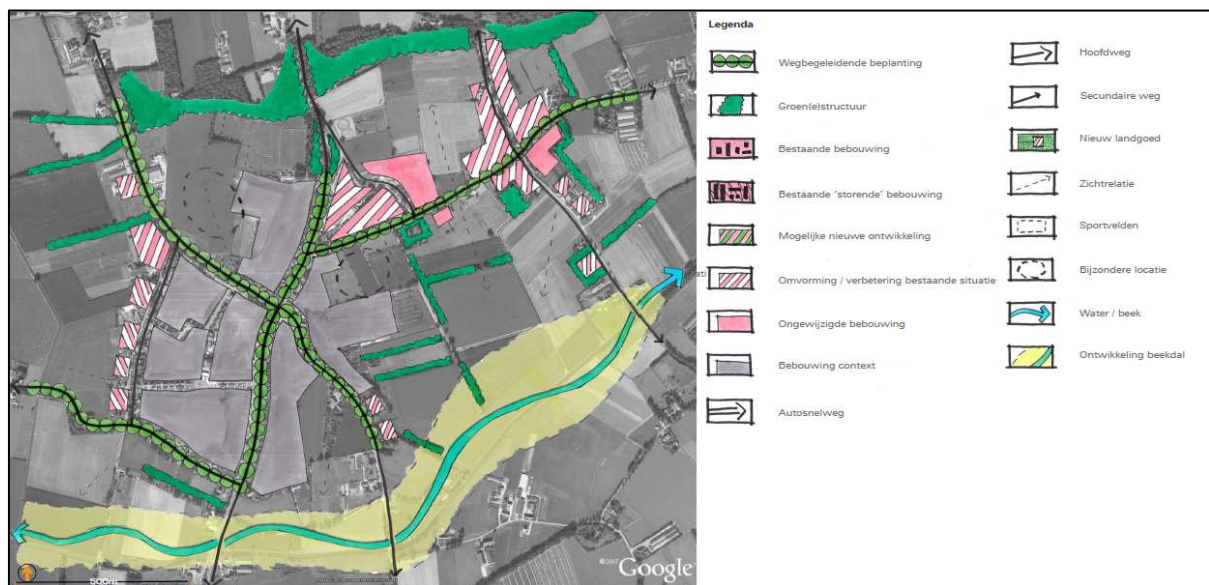
Figuur 16. Kernrandzones rondom de kern Vorstenbosch uit de Gebiedsvisie Vorstenbosch.

De locatie gelegen aan de Kampweg 7 is gelegen in de bebouwingsconcentratie Vorstenbosch Noord-West. Als kans voor de bebouwingsconcentratie Vorstenbosch Noord-West is opgenomen dat de bedrijvigheid verplaatst dient te worden naar een andere plek binnen de kern en het omvormen van de westelijke kernrand tot een landelijk woonmilieu. De locatie gelegen aan de Derptweg 12 is gelegen in de bebouwingsconcentratie Vorstenbosch Noord-Oost. Het grootste knelpunt binnen deze bebouwingsconcentratie is dat het gebied over het geheel genomen een rommelige indruk maakt. Bij de bouw van nieuwe woningen dienen de woningen te worden opgericht in de stijl van de bestaande woningen en dient voldoende zorg te zijn voor meer eenheid binnen het gebied. Figuur 17 geeft een beeld van de huidige situatie in de bebouwingsconcentraties rondom Vorstenbosch.



Figuur 17. Huidig beeld bebouwingsconcentraties rondom Vorstenbosch uit de Gebiedsvisie Vorstenbosch.

De bebouwing op de locaties gelegen aan de Kampweg 7 en aan de Derptweg 12 is aangewezen als storende bebouwing. Figuur 18 geeft een beeld van het streefbeeld van de bebouwingsconcentraties rondom de kern Vorstenbosch weer.



Figuur 18. Streefbeeld bebouwingsconcentraties rondom Vorstenbosch uit de Gebiedsvisie Vorstenbosch.

De locaties gelegen aan de Kampweg 7 en aan de Derptweg 12 zijn aangewezen als locaties voor omvorming/verbetering bestaande situatie. De beoogde ontwikkelingen binnen het plan-gebied op deze locaties komt tegemoet aan dit streefbeeld. De bedrijfsbebouwing op deze locaties wordt gesloopt en de locaties wordt gesloopt en de locaties worden herontwikkeld ten behoeve van de oprichting van de Ruimte voor Ruimte woningen.

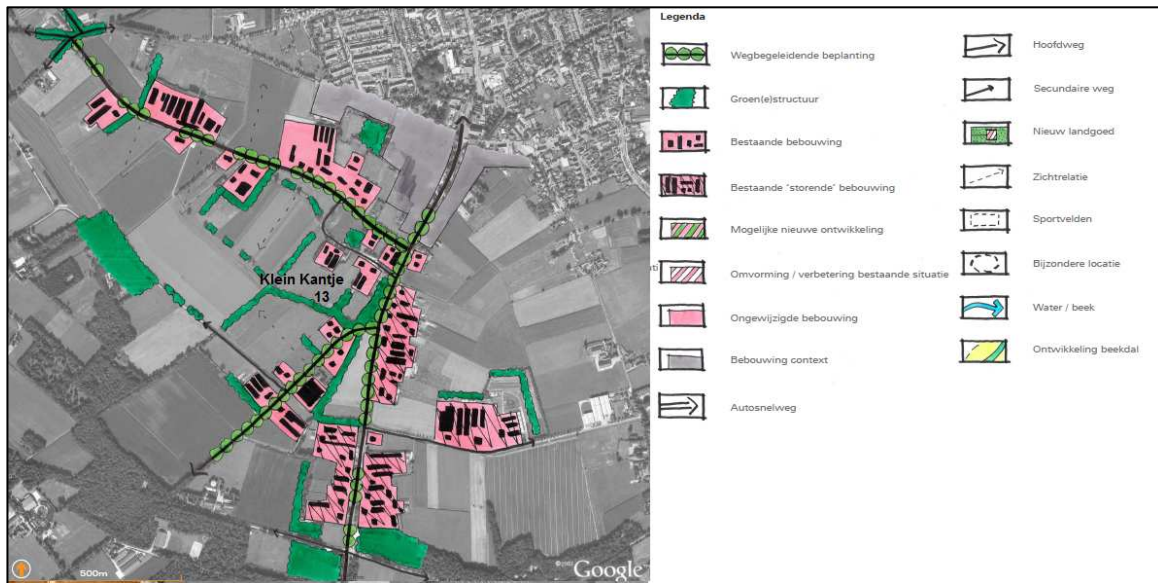
2.3.4.5 Gebiedsvisie Nistelrode

In de gebiedsvisie Nistelrode zijn diverse bebouwingsconcentraties rondom de kern Nistelrode weergegeven. Binnen het plangebied is de locatie aan het Klein Kantje 13 gelegen. Deze locatie is in de Gebiedsvisie Nistelrode aangewezen als gelegen in de kernrandzone Maxend en Kantje. Figuur 19 geeft een beeld van de kernrandzones gelegen rondom de kern Nistelrode.



Figuur 19. Kernrandzones rondom de kern Nistelrode uit de Gebiedsvisie Nistelrode.

Als knelpunten voor de kernrandzone Maxend en Kantje is in de Gebiedsvisie geformuleerd dat het gehele gebied rommelig en onoverzichtelijk oogt. Het lint is bebouwd met intensieve (agrarische) bedrijvigheid die bovendien dicht op de weg staat. De korrel is relatief groot. Figuur 20 geeft een beeld van de huidige situatie in de kernrandzone Maxend en Kantje uit de Gebiedsvisie Nistelrode weer.



Figuur 20. Huidig beeld kernrandzone Maxend en Kantje uit de Gebiedsvisie Nistelrode.

De locatie aan het Klein Kantje 13 is in de gebiedsvisie aangewezen als een locatie voor ongewijzigde bebouwing. Figuur 21 geeft een beeld van het streefbeeld van de kernrandzone Maxend en Kantje.



Figuur 21. Streefbeeld kernrandzone Maxend en Kantje uit de Gebiedsvisie Nistelrode.

De locatie is echter geen geschikte locatie voor de exploitatie van een veehouderijlocatie. Om tegemoet te komen aan de ruimtelijke kwaliteit heeft de gemeente Bernheze principe-medewerking verleend voor het oprichten van één woning ten oosten van de huidige bedrijfswoning in samenhang met de sanering van de bedrijfsbebouwing.

2.3.4.6 Gebiedsvisie Loosbroek

In de Gebiedsvisie Loosbroek zijn drie kernrandzones opgenomen. Één van deze kernrandzones betreft de kernrandzone Dorpsstraat. Figuur 22 betreft een overzicht van de kernrandzones van de kern Loosbroek.



Figuur 22. Kernrandzones rondom de kern Loosbroek uit de gebiedsvisie Loosbroek.

In de gebiedsvisie is omschreven dat door schaalvergroting in de landbouw, er stallencomplexen binnen het lint verschenen zijn die qua maat, schaal en milieuhinder niet meer passen bij een kleine landschappelijke kern. Als kans voor de kernrandzone is dan ook opgenomen dat versterking van de lintstructuur kansen biedt voor extra woningen zoals nieuwbouw als in voormalige agrarische bebouwing. Figuur 23 geeft een beeld van de huidige bebouwing binnen de bebouwingsconcentratie.



Figuur 23. Huidige situatie kernrandzone Dorpsstraat uit de Gebiedsvisie Loosbroek.

Figuur 24 geeft een beeld van het streefbeeld van de kernrandzone Dorpsstraat uit de Gebiedsvisie Loosbroek.



Figuur 24. Streefbeeld kernrandzone Dorpsstraat uit de Gebiedsvisie Loosbroek.

De ontwikkeling aan de Dorpsstraat 84 te Loosbroek ziet toe op herontwikkeling van de locatie van een agrarische bedrijf twee Ruimte voor Ruimte woningen. Deze ontwikkeling past binnen het bebouwingslint aan de Dorpsstraat.

3. MILIEU- EN PLANOLOGISCHE SPECTEN

Voor herontwikkeling van de locaties binnen het plangebied naar de beoogde Ruimte voor Ruimte woningen dienen de planlocaties getoetst te worden aan de relevante planologische- en milieu-aspecten. In dit hoofdstuk wordt een korte toelichting gegeven op deze aspecten. In deel B van onderhavige bestemmingsplantoelichting worden deze aspecten voor de individuele locaties nader toegelicht.

3.1 Bodemkwaliteit

Een bodemonderzoek uitgevoerd conform de NEN 5725 is noodzakelijk voor functiewijzingen middens een bestemmingsplanprocedure. Een bodemonderzoek uitgevoerd conform de NEN-5740 is benodigd ten behoeve van het verkrijgen van een omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen voor het oprichten van de beoogde woningen. In deel B van onderhavige bestemmingsplantoelichting wordt dit aspect voor de nieuwe woningen nader getoetst en is tenminste een bodemonderzoek conform de NEN 5725 toegevoegd.

3.2 Wegverkeerslawaaï

Ingevolge de Wet geluidhinder moet de geluidbelasting vanwege een weg worden bepaald door middel van een akoestisch onderzoek. Niet alleen wordt hiermee uitsluitend verkregen over de te verwachten geluidsbelasting over 10 jaar maar ook of en met welke planologische maatregelen eventueel nog wel kan worden voldaan aan de voorkeursgrenswaarde. Het resultaat van dit onderzoek, betrekking hebbende op de verkeersintensiteit en het wegdek van alle wegen met een geluidszone die strekt over de planlocatie, wordt getoetst aan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB. Secundair wordt op basis van de uitkomst van het akoestische onderzoek bepaald of kan worden voldaan aan de maximale ontheffingswaarde van 53 dB voor nieuw te bouwen woningen in het buitenstedelijk gebied en welke vereiste bouwkundige voorzieningen moeten worden getroffen.

Ter bepaling van de geluidwering gevel dient de totale geluidbelasting te worden berekend. Hier-toe mag geen correctie artikel 110g Wgh worden toegepast. Volgens het Bouwbesluit is de karakteristieke geluidwering van de gevel $G_{A;k}$ voor verblijfsgebieden in een woning de gecumuleerde geluidbelasting minus 33 dB met een minimumwaarde van 20 dB. In deel B van onderhavige bestemmingsplantoelichting wordt dit aspect voor de nieuwe woningen nader getoetst.

3.3 Luchtkwaliteit

Op 15 november 2007 is de Wet luchtkwaliteit in werking getreden. De wet vervangt het Besluit Luchtkwaliteit 2005. Met de nieuwe Wet luchtkwaliteit en de bijbehorende bepalingen en hulpmiddelen wil de overheid zowel de verbetering van de luchtkwaliteit bewerkstelligen als ook de

gewenste ontwikkelingen in ruimtelijke ordening doorgang laten vinden. De Wet luchtkwaliteit voorziet onder meer in een gebiedsgerichte aanpak van de luchtkwaliteit via het Nationaal Samenwerkingsprogramma (NSL). Binnen het NSL werken het Rijk, de provincies en gemeenten samen om de Europese eisen voor luchtkwaliteit te realiseren. Het NSL is op 1 augustus 2009 in werking getreden. De programma-aanpak zorgt voor een flexibele koppeling tussen ruimtelijke activiteiten en milieugevolgen. Van bepaalde projecten met getalsmatige grenzen is vastgesteld dat deze 'niet in betekende mate' (NIBM) bijdragen aan de luchtverontreiniging als de 3% grens niet wordt overschreden.

In de 'Regeling niet in betekende mate bijdragen' wordt aangegeven op welke manier snel kan worden vastgesteld of de bijdrage van een nieuwbouwproject op de luchtkwaliteit valt onder de term 'niet in betekende mate'. De regeling geeft een harde omschrijving van het aantal gevallen. Voor woningbouw geldt bij 1 ontsluitingsweg een aantal van 1.500 nieuwe woningen netto. Bij twee ontsluitingswegen geldt een aantal van 3.000 woningen netto. Aangezien onderhavig bestemmingsplan de bouw van 15 woningen mogelijk maakt, kan worden gesteld dat dit plan onder het begrip 'niet in betekende mate' valt en de luchtkwaliteit niet verder hoeft te worden onderzocht in het kader van de Wet luchtkwaliteit. Daarnaast wordt in het plangebied een aantal intensieve veehouderijen gesaneerd. Dit heeft een positief effect op de luchtkwaliteit.

3.4 Externe veiligheid

Onder externe veiligheid verstaat men het beheersen van risico's die direct of indirect voortvloeien uit de opslag, de productie, het gebruik en het vervoer van gevaarlijke stoffen. Het risico is daarbij gedefinieerd als 'de kans op overlijden' voor personen. De aanwezige risico's zijn zeer afhankelijk van het brontype. De relevante typen zijn: bedrijven en vervoer van gevaarlijke stoffen over wegen, spoor, water of leidingen. Op het grondgebied van de gemeente Bernheze bevindt zich geen spoortracé. Dit aspect is dus niet van toepassing. In de omgeving van het plangebied bevindt zich geen waterweg waarover transport van gevaarlijke stoffen plaatsvindt. Dit aspect is dus eveneens niet van toepassing.

In deel B van onderhavige bestemmingsplan toelichting worden de deellocaties binnen het plangebied getoetst aan de externe veiligheid. Aan de orde komen de aspecten bedrijven, vervoer van gevaarlijke stoffen over de weg en hoogspanningsmasten en buisleidingen.

3.5 Wet geurhinder en veehouderij

Op 1 januari 2007 is de Wet geurhinder en veehouderij in werking getreden. De Wet geurhinder en veehouderij heeft tot doel het beschermen van mens en milieu tegen de negatieve effecten van de geurbelasting, onder andere als gevolg van emissies door bedrijven. Ook wordt aan de hand van deze wet beoordeeld of de bouw van woningen in het plangebied geen belemmering vormt voor de omliggende agrarische bedrijven. De Wet geurhinder en veehouderij geeft normen voor de geurbelasting die een veehouderij mag veroorzaken op een geurgevoelig object, bijvoorbeeld een woning. De geurbelasting van een veehouderij op een geurgevoelig object wordt berekend en getoetst met een verspreidingsmodel (V-Stacks vergunning). Dit geldt alleen voor veehouderijen met dieren waarvoor geuremissiefactoren zijn opgenomen in de Regeling geur-

hinder en veehouderij van 18 december 2006. Voor de maximale geurbelasting op geurgevoelige objecten gelden wettelijke geurnormen. Voor een concentratiegebied geldt een maximale geurbelasting van 3 odour units per kubieke meter lucht binnen de bebouwde kom en 14 odour units per kubieke meter lucht buiten de bebouwde kom. Gemeenten mogen, binnen bepaalde grenzen, bij verordening van de normen in de Wet geurhinder en veehouderij afwijken. Het hanteren van afwijkende normen moet worden onderbouwd vanuit een ruimtelijke visie op de ontwikkeling van het gebied, de zogenaamde gebiedsvisie. De gemeente Bernheze heeft bij raadsbesluit van 5 februari 2009 een geurverordening opgesteld.

Binnen de gemeente Bernheze gelden afwijkende geurnormen. Er geldt een geurnorm van 3 oue/m² voor bestaande woongebieden. De gemeenteraad heeft een geurnorm van 8 oue/m³ vastgesteld voor extensiveringsgebieden rond kernen, inclusief nieuwe woongebieden, exclusief nieuwe bedrijventerreinen; bestaande bedrijventerreinen; groot recreatieterrein. Voor ontwikkelingslocaties bedrijventerreinen; extensiveringsgebieden kernen grenzend aan bedrijven-terreinen en overig buitengebied geldt een geurnorm van 14 oue/m³ lucht. Tenslotte is voor landbouwonwikkelingsgebieden binnen de gemeente Bernheze een geurnorm van 25 oue/m³ vastgesteld. Voor bebouwingsconcentraties in verwevingsgebieden is opgenomen dat artikel 4 van toepassing is verklaard.

In de Wet geurhinder en veehouderij is tevens in artikel 14 bepaald dat voor een woning die op of na 19 maart 2000 is gebouwd in samenhang met het geheel of gedeeltelijk buitenwerking stellen van een veehouderij, op een kavel die op die datum in gebruik was als veehouderij, vaste afstanden gelden. Deze vaste afstanden tussen de woning en het veehouderijbedrijf bedragen binnen de bebouwde kom 100 meter en buiten de bebouwde kom 50 meter. Blijkens de toelichting is de achtergrond van de wetgever dat een bewuste keuze van een veehouder om zijn bedrijf te saneren en om te zetten in woningbouw geen gevolgen dient te hebben voor het karakter van het gebied en geen belemmering moet opleveren voor de omringende veehouderijen, anders dan daarvoor het geval was.

De geurbelasting ten gevolge van meerdere intensieve veehouderijen in de omgeving vormt de achtergrondbelasting. De achtergrondbelasting bepaalt het leefklimaat op een locatie. Bij de ontwikkeling van nieuwe woningen mag de achtergrondbelasting niet slecht zijn.

De beoogde woningen mogen ook geen belemmerende werking hebben op de toekomstige ontwikkelingsmogelijkheden van de omliggende bedrijven. De woningen mogen niet gebouwd worden binnen een geurhindercontour van een agrarisch bedrijf. Tevens moet een goed leefklimaat gewaarborgd kunnen worden. Deze aspecten worden in deel B van onderhavige bestemmingsplantoelichting toegelicht met betrekking tot de diverse locaties binnen het plangebied in samenhang met de beoogde herontwikkeling. Opgenomen is welke geurnorm voor de diverse planlocaties van toepassing is en er wordt toegelicht dat de beoogde woningen passen binnen de ruimte die er in het gebied is in het kader van de geurhinder.

3.6 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 gebruik gemaakt van de door de Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG) opgestelde Lijst van Bedrijfsactiviteiten uit de handreiking “Bedrijven en milieuzonering”. Hierin wordt per bedrijfsoort aangegeven van welke milieu-invloed (in de vorm van geur, stof, geluid en gevaar) kan worden uitgaan en welke indicatieve afstand hierbij (minimaal) in acht wordt genomen. De richtafstanden voor ruimtelijke milieuzonering zoals opgenomen in de VNG-publicatie zijn gebaseerd op het omgevingstype ‘rustige woonwijk’. Bij een omgevingstype ‘gemengd gebied’ kunnen de richtstanden met één stap worden verkleind. In deel B van onderhavige bestemmingsplantoelichting zijn de diverse deellocaties binnen het plangebied getoetst aan de te hanteren richtafstanden in het kader van geur, stof, gevaar en geluid.

3.7 Natuur en ecologie

3.7.1 Flora- en faunawet

De Flora- en faunawet heeft tot doel in het wild levende planten en dieren te beschermen met het oog op de instandhouding van soorten. Deze wet heeft de beschermingsregels, zoals die ook in de Vogel- en Habitatrichtlijn zijn opgenomen, overgenomen en op de Nederlandse situatie toegepast. Bij de herziening van het bestemmingsplan waarbij functies gewijzigd worden, moet worden voorkomen dat conflicten met de Flora- en faunawet ontstaan en dient dus vooraf een beoordeling in het kader van de Flora- en faunawet plaats te vinden. In deel B van onderhavige bestemmingsplantoelichting zijn de diverse deellocaties getoetst in het kader van de Flora en fauna wet.

3.7.2 Vogel- en Habitatrichtlijnen

De Vogel- en Habitatrichtlijn is bedoeld ter bescherming van bedreigde levensgemeenschappen van planten en dieren en bedreigde soorten van planten en dieren en hun leefgebieden. Voor wat betreft de soortenbescherming zijn de Vogel- en Habitatrichtlijn geïmplementeerd in de Flora- en faunawet. Ten aanzien van de gebiedsbescherming is de Natuurbeschermingswet (1998) van toepassing. Plannen en projecten dienen eenduidig en integraal te worden getoetst op hun invloed op de te beschermen natuurwaarden in deze Vogel- en Habitatrichtlijngebieden. In de gemeente Bernheze en de in de omgeving van de deellocaties in het plangebied zijn geen Vogel- en/of Habitatrichtlijngebieden gelegen. Herontwikkeling van de deellocaties binnen het plangebied heeft geen invloed op Vogel- en Habitatrichtlijngebieden. Daarbij wordt met de beoogde ontwikkeling ook diverse intensieve veehouderijen gesaneerd. Met deze sanering vermindert de ammoniakdepositie.

3.8 Archeologie

3.8.1 Historie

De occupatie binnen de gemeente Bernheze is ontstaan op de rand van de beekdalen en de hoger gelegen zandgronden. In de periode tussen de 15^e en 18^e eeuw werden ten behoeve van de landbouw, woeste gronden ontgonnen grenzend aan de beekdalen. Vanaf het midden van de 19^e eeuw heeft grootschalige heideontginning tot forse uitbreiding van de landbouwgronden geleid. Voor de ontwikkeling van de nederzettingen binnen de gemeente Bernheze is met name de ligging aan belangrijke doorgaande routes tussen grotere plaatsen in de omgeving van belang. De oorspronkelijke dorpslinten die aan deze routes zijn ontstaan zijn waardevol als historische structuur. Daarnaast liggen in het buitengebied ook enkele bebouwingsconcentraties die cultuurhistorisch van belang zijn.

Binnen de gemeente Bernheze is de kern Heesch de hoofdkern en tevens de grootste kern. Heesch is gelegen op de overgang van de Peelhorst in het oosten, de jonge ontginningen in het zuiden en het dekzandlandschap in het noorden. Cultuurhistorisch waardevolle elementen in de kern zijn met name de oude dorpslinten. Rondom de kern liggen daarnaast ook nog enkele historische groenstructuren. Heeswijk-Dinther. Heeswijk en Dinther zijn ontstaan op de oeverwal die tussen de beekdalen van de Aa en de Leijgraaf is gelegen. De twee kernen zijn ontstaan op de brede dekzandrug, te midden van een complex van akkers en weilanden, waar een kleinschalige kampenlandschap is ontstaan. Door uitbreiding van de bebouwing op aangrenzende akkers zijn de kernen Heeswijk en Dinther aan elkaar gegroeid. In Heeswijk-Dinther hebben de oude linten een cultuurhistorische waarde. Daarnaast zijn de Abdij van Berne en diverse historische groenstructuren aan te merken als cultuurhistorisch waardevol.

Nistelrode maakt deel uit van een reeks van oude ontginningen op de Peelhorst, die lang de Peelrandbreuk liggen. De ruimtelijke structuur van Nistelrode wordt bepaald door lintbebouwing in een noord-zuidrichting, evenwijdig aan de Peelrandbreuk. Kenmerkend voor de ruimtelijke structuur zijn de buurtschappen Menzel, Donzel, Kantje en Maxend, die met Nistelrode zijn verbonden door een aaneengesloten lint van voornamelijk agrarische bebouwing. De historische linten die min of meer parallel aan de Peelrandbreuk lopen, hebben net als enkele landwegen ten westen van het dorp en enkele groenstructuren in het buitengebied, cultuurhistorische waarden. Loosbroek is een relatief jonge ontginningskern. Het dorp heeft een landschappelijk karakter en vrijwel het gehele dorp kent een sterke relatie met het buitengebied. Het landschap rondom de kern wordt gekenmerkt door natte en jonge ontginningen met een rationele verkaveling.

3.8.2 Archeologie

In 1992 is het Verdrag van Valetta door de landen van de Europese Unie waaronder Nederland ondertekend. Dit verdrag verplicht de Europese overheden tot het beschermen van archeologisch erfgoed. Hierbij wordt als uitgangspunt gehanteerd dat archeologische waarden in situ bewaard moeten blijven. Dat wil zeggen, dat er naar gestreefd moet worden om de waarden op de locatie te behouden. Als dit niet mogelijk blijkt, bijvoorbeeld bij realisatie van bouwplannen, dan moeten de waarden worden opgegraven en ex situ worden bewaard. In deel B van onderhavige bestemmingsplantoelichting zijn de diverse deellocaties binnen het plangebied getoetst aan de

archeologische (verwachtings)waarden binnen deze diverse deellocaties. Geen van de te slopen bedrijfsgebouwen binnen het plangebied zijn cultuurhistorisch waardevol.

De aanwezigheid van archeologische sporen of resten in het plangebied kan nooit volledig worden uitgesloten. Mochten er tijdens de werkzaamheden binnen de diverse deellocaties in het plangebied toch archeologische waarden worden aangetroffen, dan geldt conform artikel 53 van de Monumentenwet uit 1988 (gewijzigd in 2007 met de Wet op de Archeologische Monumentenzorg) een meldingsplicht bij het bevoegd gezag, de gemeente Bernheze.

3.9 Water

3.9.1 Inleiding

Het doel van de watertoets is te waarborgen dat waterhuishoudkundige doelstellingen expliciet en op evenwichtige wijze in beschouwing worden genomen bij alle waterhuishoudkundig relevante plannen en besluiten. De watertoets is in het leven geroepen omdat met name het waterbeleid een wezenlijk andere oriëntatie heeft gekregen: van reageren naar anticiperen. Water heeft een aantal specifieke kwantitatieve en kwalitatieve eigenschappen waar de ruimtelijke ordening rekening mee moet houden. Een watertoets maakt de mogelijke negatieve invloeden van de initiatieven binnen het plangebied inzichtelijk. Tevens geeft de watertoets oplossingsrichtingen aan waarmee mogelijke optredende negatieve invloeden beperkt of ongedaan gemaakt kunnen worden. Het waterschap heeft een aantal principes gedestilleerd, die van belang zijn als vertrekpunt van het overleg tussen initiatiefnemer en waterbeheerder. Het plangebied valt onder het beheer van waterschap Aa en Maas. In onderhavige paragraaf wordt de algemene uitgangspunten voor de waterparagraaf bij een ruimtelijke ontwikkeling toegelicht. In deel B van onderhavige bestemmingsplantoelichting is per deellocatie een waterparagraaf opgenomen ten behoeve van het omgaan met (hemel)water op de diverse deellocaties.

3.9.2 Relevant beleid

Waterbeheerplan

Het waterbeheerplan van het waterschap is gericht op het streven naar een duurzame situatie op de lange termijn. Het beheer van de waterketen komt in beeld naast het tegemoet komen aan de wensen vanuit het bestaande grond- en watergebruik. In het waterbeheerplan wordt op hoofdlijnen aangegeven wat het waterschap de komende jaren gaat doen om het streefbeeld te bereiken, zoals verwoord in de nota Visie op water. De huidige situatie is daarbij het uitgangspunt. Een nadere invulling voor de beleidslijnen voor gebieden is niet opgenomen in het waterbeheerplan. Een gebiedsgerichte uitwerking dient plaats te vinden in nauwe samenwerking met betrokken partijen in een gebied. Afspraken over de te voeren maatregelen kunnen worden vastgelegd in overeenkomsten.

Keur

Voor waterhuishoudkundige ingrepen in het plangebied is de Keur Waterschap Aa en Maas van toepassing. De Keur is een waterschapsverordening die gebods- en verbodsbepalingen bevat met betrekking tot ingrepen die consequenties hebben voor de waterhuishouding en het water-

beheer. Op grond van de Keur is het onder andere verboden om handelingen te verrichten waarvoor het onderhoud, aanvoer, afvoer en/of berging van water kan worden belemmerd, zonder een ontheffing van het waterschap.

3.9.3 Principes waterschap Aa en Maas

3.9.3.1 Principes van het waterschap

Bij ruimtelijke ontwikkelingen, waaronder ver- en nieuwbouwplannen, hanteert het waterschap een aantal uitgangspunten ten aanzien van het duurzaam omgaan met water, die van belang zijn als vertrekpunt van het overleg tussen initiatiefnemer en waterbeheerder. Bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen dient de initiatiefnemer hier invulling aan te geven. Waterschap Aa en Maas hanteert onderstaande principes:

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

Per beleidspunt wordt het onderhavige plan getoetst aan het beleid van waterschap Aa en Maas.

3.9.3.2 Wateroverlastvrijbestemmen

Bij de locatiekeuze voor nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen dient rekening te worden gehouden met de norm uit het Nationaal Bestuursakkoord Water (NBW). In eerste instantie zal bij de locatiekeuze van een ontwikkeling gezocht moeten worden naar een plek 'die hoog en droog genoeg' is. Mocht dit echter niet mogelijk of wenselijk zijn, dan zal in de compenserende of mitigerende sfeer gezocht moeten worden naar maatregelen die het gewenste beschermingsniveau tegen wateroverlast helpen realiseren. Liever nog dan mitigeren of compenseren, wordt bij voorkeur gebouwd op locaties die als gevolg van hun ligging nu al voldoen aan de NBW-norm voor de toekomstige functie.

3.9.3.3 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. Afhankelijk van de omstandigheden ter plaatse kan een compromis gesloten worden, waarbij de minimale inzet (in bestaand bebouwd gebied) is om het vuile en het schone water gescheiden aan te bieden op het (reeds aanwezige) gemengde rioolstelsel. Het waterschap gaat echter niet akkoord met de aanleg van nieuwe gemengde rioolstelsels.

3.9.3.4 Doorlopen van de afwegingsstappen: 'hergebruik-infiltratie-buffering-afvoer'

In aansluiting op het landelijke beleid (NW4, WB21) hanteert het waterschap het beleid dat bij nieuwe plannen altijd onderzocht dient te worden hoe omgegaan kan worden met het schone hemelwater. Hierbij worden de afwegingsstappen "hergebruik - infiltratie - buffering - afvoer" (afgeleid van de trits "vasthouden - bergen - afvoeren") doorlopen. Hergebruik van hemelwater

wordt voornamelijk overwogen bij grootschalige voorzieningen als scholen, kantoorgebouwen ed. Voor particuliere woningen wordt dit, ook gezien de landelijke ervaringen met grijswatersystemen, niet gestimuleerd. Binnen grondwaterbeschermingsgebieden kunnen door de grondwater-beheerder (provincie) aanvullende kwalitatieve eisen gesteld worden in de Provinciale Milieu Verordening. Ook kan een vergunning nodig zijn van de grondwaterbeheerder.

3.9.3.5 Hydrologisch neutraal ontwikkelen

Nieuwe ontwikkelingen dienen te voldoen aan het principe van hydrologisch neutraal ontwikkelen, waarbij de hydrologische situatie minimaal gelijk moet blijven aan de uitgangssituatie. Hierbij mag de natuurlijke GHG (Gemiddeld Hoogste Grondwaterstand) niet verlaagd worden en mag bijvoorbeeld bij transformatie van landelijk naar bebouwd gebied de oorspronkelijke landelijke afvoer in de normale situatie niet overschreden worden. Het waterpeil sluit aan bij optimale grondwaterstanden en in poldergebieden worden seizoensfluctuaties toegestaan.

3.9.3.6 Water als kans

"Water" wordt door stedenbouwkundigen bij inrichtingsvraagstukken vaak benaderd als een probleem ("er moet ook ruimte voor water gecreëerd worden, en m[^] zijn duur"). Dat is erg jammer, want "water" kan ook een meerwaarde geven aan het plan, bijvoorbeeld door gebruik te maken van de belevingswaarde van water. Zo is 'wonen aan het water' erg gewild, een mooie waterpartij met bijbehorend groen wordt door vele inwoners gewaardeerd etcetera.

3.9.3.7 Meervoudig ruimtegebruik

"Er moet ruimte voor water gecreëerd worden, en m[^] zijn duur". Maar door bij de inrichting van een plangebied ruimte voor twee of meer doeleinden te gebruiken, is het "verlies" van m[^] als gevolg van de toegenomen ruimtevraag vanuit water te beperken. Zo is het in bepaalde gevallen mogelijk om het flauwe talud ook te gebruiken als onderhoudsstrook. Flauwe taluds geven veel ruimte voor buffering van water, maar zijn ook te gebruiken voor recreatieve doeleinden (een fietspad dat af en toe niet te gebruiken is).

3.9.3.8 Voorkomen van vervuiling

Bij de inrichting, het bouwen en het beheer van gebieden wordt het milieu belast. Vanuit zijn wettelijke taak ten aanzien van het waterkwaliteitsbeheer streeft het waterschap ernaar om nieuwe bronnen van verontreiniging zoveel mogelijk te voorkomen. Deze bronaanpak is ook verwoord in het Emissiebeheersplan. Het waterschap besteedt hier reeds aandacht aan in de fase van de watertoets, zodat dit aspect als randvoorwaarde kan worden meegenomen in het verdere ontwerpproces.

3.9.3.9 Waterschapsbelangen

Er zijn 'waterschapsbelangen' met een ruimtelijke component. Dit betreft het volgende:

- ruimteclaims voor waterberging
- ruimteclaims voor de aanleg van natte EVZ's en beekherstel
- aanwezigheid en ligging watersysteem
- aanwezigheid en ligging waterkeringen
- aanwezigheid en ligging van infrastructuur en ruimteclaims tbv de afvalwaterketen in beheer van het waterschap.

Indien deze belangen een rol spelen in het ruimtelijke plan dan zou hieraan in de toelichting, de regels en de verbeelding aandacht besteed moeten worden.

3.9.4 Kwaliteit van te lozen en infiltreren hemelwater

Om de kwaliteit van het hemelwater te garanderen dienen onderdelen welke met regenwater in aanraking kunnen komen, te worden vervaardigd of te bestaan uit niet-uitloogbare bouwmaterialen zoals kunststoffen of gecoat staal of aluminium (in plaats van zink, lood of asfalt etcetera). Door het gebruik van niet-uitloogende materialen komen geen verhoogde concentraties verontreinigende stoffen (DuBo-maatregelen) voor in het te infiltreren water. In de nieuwe situaties wordt alleen het huishoudelijk afvalwater geloosd op de riolering. Het schoon hemelwater wordt afgekoppeld van het drukriool en wordt overwegend geïnfiltreerd in de bodem. Het huishoudelijk afvalwater zal op de riolering worden geloosd. Enkel schoon regenwater mag worden geïnfiltreerd. Infiltratie van afgekoppelde verhardingen zoals opritten, parkeerplaatsen en terrassen mag niet verontreinigd zijn met chemische bestrijdingsmiddelen, olie, agressieve reinigingsmiddelen of andere verontreinigende stoffen.

4. BEELDKWALITEIT EN ERFINRICHTINGS-VOORWAARDEN

4.1.1 Inleiding

De gemeente Bernheze heeft een beeldkwaliteitsplan voor Ruimte voor Ruimte woningen opgesteld. Dit beeldkwaliteitsplan vervangt de welstandsnota voor de locaties waar de Ruimte voor Ruimte woningen worden gebouwd en wordt voor de welstandscommissie het toetsingskader bij het beoordelen van de beoogde Ruimte voor Ruimte woningen. Het beeldkwaliteitsplan is als bijlage bij onderhavige bestemmingsplantoelichting opgenomen. Dit beeldkwaliteitsplan wordt in onderhavig hoofdstuk samengevat weergegeven.

De (particuliere) Ruimte voor Ruimte woningen betreffen vaak geen projectmatige maar individuele bouwplannen. Het buitengebied is het landschappelijk raamwerk waarbinnen de nieuwe woningen moeten passen. In de gemeente Bernheze is het landschapsbeeld rijk en gevarieerd. Er zijn ook verschillen in landschapstypen te vinden. Het fijnmazige en besloten landschap rond Heeswijk-Dinther wordt gevolgd door een open een weids landschap rond Loosbroek. De dynamiek die dit oplevert is het kenmerk van het buitengebied in Bernheze. De verschillende ruimtelijke eenheden en functies zijn opgehangen aan het wegenpatroon. Dit wegenpatroon loopt soms slingerend met vele vertakkingen door het landschap. De gemeente Bernheze heeft voor de bebouwingsconcentraties een karakterschets opgesteld waaruit het volgende blijkt:

- er is een mix van functies aanwezig;
- de verschillende functies zijn 'opgehangen' aan de wegenstructuur;
- de functies hebben groene randen waardoor groene kamers ontstaan;
- er zijn doorzichten op onbebouwde plekken in clusters en kernranden;
- de groene randen in kernranden verzachten de overgang naar het dorp;
- de bebouwingsclusters gaan op in het landschap;
- de woningen hebben een lage goot en grote kap;
- de woningen hebben een landelijke uitstraling met vaak een agrarische achtergrond;
- woningen zijn gebouwd met natuurlijke materialen als baksteen, hout, pannen en riet.

De inpassing van de beoogde Ruimte voor Ruimte woningen is binnen de kwaliteiten van het landschap mogelijk. Er dienen hier enkele ontwerpuitgangspunten gehanteerd te worden. De woningen bestaan uit een lage onderbouw met grote kap. De perceelsgrenzen moeten groen worden ingepast. Ondanks de verschillende landschapstypen zijn woningen altijd groen ingepakt. Dit levert de groene bebouwingsclusters en kernranden op. De woningen spelen zo een rol in het groen afbakenen van de groene kamers. Omdat de Ruimte voor Ruimte woningen op grote percelen staan (met een oppervlakte van gemiddeld circa 1.000 m²) en een grote inhoudsmaat hebben (met een inhoud van maximaal 1.000 m³) en in een groene omgeving staan zijn er twee woningtypes mogelijk; dit zijn boerderijen en landhuizen. Deze woningtypen worden hierna individueel nader toegelicht.

4.1.2 Boerderij

Een woning met woningtype boerderij heeft een ruime opzet en bestaat uit een enkelvoudige massa. Het gebouw is gericht op functioneel en agrarisch gebruik. Het gebouw heeft een landelijke uitstraling, waarbij de hoofdvorm bestaat uit één laag met een grote kap. Een boerderij is gelegen aan de straat en heeft een rechthoekig grondvlak met mogelijke ondergeschikte uit- en aanbouwen. Het gebouw is rustig vormgegeven en heeft een sobere detaillering.

De terreinindeling is rationeel. De erfinrichting bestaat uit stoepen, weide, groentetuin en hagen. Er is sprake van een clustering met bijgebouwen om een erf. De bijgebouwen staan dichtbij de hoofdbebouwing. Figuur 25 geeft een beeld van mogelijke verschijningsvormen van het woontype boerderij.



Figuur 25. Verschijningsvormen van het woningtype boerderij (voor de bronvermelding zie het beeldkwaliteitsplan Ruimte voor Ruimte woningen).

In het beeldkwaliteitsplan is een toetsingstabel opgenomen voor de woningen met als woningtype boerderij. Deze toetsingstabel geeft een beeld van de voorwaarden voor de ontwikkeling van de woning. De toetsingstabel is opgenomen in figuur 26.

Toetsingstabel Boerderij

Beoordelingsaspecten			Toetsing
Hoofdaspecten	Type bebouwing	Grote vrijstaande woning of twee-onder-een kapwoning (niet geschakeld), inhoud maximaal 1.000 m ³ en kaveloppervlakte circa 1.000 m ²	Streng
	Plaatsing, situering, oriëntatie	Op korte tot middelgrote afstand van de weg. Voorgevel 5 tot 20 meter uit de voorste perceelsgrens.	Streng
	Massaopbouw	1 laag met kap, dakhelling > 45° Lage goot 3 tot 3,5 meter.	Streng
	Gevelopbouw	Eenvoudig en evenwichtig	Regulier
	Materiaalgebruik (hoofdvlakken)	Baksteen en pannendak of riet, incidenteel kunnen hout, golfplaat of moderne materialen worden toegepast mits dit het totaalbeeld een hogere esthetische kwaliteit oplevert	Regulier
	Kleurgebruik (hoofdvlakken)	Gedekte kleuren in naturel of aarde tinten	Regulier
Deelaspecten	Samenstelling massa	Enkelvoudig	Regulier
	Gevelindeling	Traditioneel	Regulier
	Plasticiteit gevel	Beperkt en ondergeschikt	Soepel
Detailaspecten	Materiaalgebruik (onderdelen)	Kozijnen: hout of houtgelijkend materialen Ondergeschikte delen: verschillende materiaalgebruik mogelijk	Soepel
	Kleurgebruik (onderdelen)	Passend bij het pallet van de hoofdvlakken	Soepel
	Detailering	Eenvoudig/sober	Soepel
Specifieke aspecten	Bebouwingscluster/kernrandzone Bijgebouwen	Het boerderijtype is toegestaan in een kernrandzone en in een bebouwingscluster Gesitueerd nabij hoofdgebouw. Geen dakkapellen. Voldaan moet worden aan de bijgebouwenregeling.	Regulier Soepel
	Erfafscheidingen	Erfafscheiding bestaat uit hagen en erfbeplanting.	Regulier

Tuin	Functioneel erf met stoepen en een grindstrook tegen opspattend regenwater. Rationele indeling. Elementen als moestuin, siertuin en boomgaard of hakhoutbosje met inheemse soorten worden gescheiden door hagen	Niet
------	---	------

Figuur 26. Toetsingstabel uit het beeldkwaliteitsplan Ruimte voor Ruimte woningen voor de verschijningsvorm 'boerderij'.

4.1.3 Landhuis

Een landhuis bestaat uit een samengestelde massa, met een complex kappenplan en goot-verspringing. sierelementen en een landelijke uitstraling. De bebouwing bestaat uit één laag met een grote kap. Het gebouw is voorzien van gootverhoging, uitsparingen en verdraaiingen in de kap. Er zijn accenten aan de gevel aanwezig. Een landhuis is verder van de straat gelegen en heeft een grote landschappelijke siertuin. Het gebouw is voorzien van opvallende elementen als een schoorsteen en dakkapellen. Een landhuis is gericht op woongenot en comfort. Bijgebouwen zijn gesitueerd achter in de tuin en aan de rand van het perceel. Figuur 27 geeft voorbeelden van de verschijningsvormen van een woning met het type landhuis.





Figuur 27. Verschijningsvormen van het woningtypen landhuis (voor de bronvermelding zie het beeldkwaliteitsplan Ruimte voor Ruimte woningen).

In het beeldkwaliteitsplan is een toetsingstabel opgenomen voor de woningen met als woningtype landhuis. Deze toetsingstabel geeft een beeld van de voorwaarden voor de ontwikkeling van de woning. De toetsingstabel is opgenomen in figuur 28.

Toetsingstabel Landhuis

Beoordelingsaspecten			Toetsing
Hoofdaspecten	Type bebouwing	Vrijstaande woning, maximaal 1.000 m ³	Streng
	Plaatsing, situering, oriëntatie	Op grote afstand van de weg. Voorgevel 25 meter uit de voorste perceelsgrens. Oriëntatie op de weg. Afstand tot de zijdelingse perceelsgrens minimaal 10 meter.	Streng
	Massaopbouw	1 laag met kap, hoogteaccenten mogelijk bij massadelen. Goothoogte tot 3,5 meter, steile kap > 45°	Streng
	Gevelopbouw	Evenwichtig opbouw	Regulier
	Materiaalgebruik (hoofdvlakken)	Baksteen en pannendak of riet, incidenteel kunnen hout, golfplaat of moderne materialen worden toegepast mits dit het totaalbeeld een hogere esthetische kwaliteit oplevert	Regulier
	Kleurgebruik (hoofdvlakken)	Gedekte kleuren in naturel of aarde tinten	Regulier
Deelaspecten	Samenstelling massa	Samengesteld	Regulier
	Gevelindeling	Traditioneel	Soepel
	Plasticiteit gevel	Gevarieerd	Soepel

Detailaspecten	Materiaalgebruik (onderdelen)	Kozijnen: hout of houtgelijkend materialen Ondergeschikte onderdelen of gevelvlakken: hout, zink en moderne materialen	Soepel
	Kleurgebruik (onderdelen)	Passend bij het pallet van de hoofdvlakken	Soepel
	Detailering	Uitgebreid	Soepel
Specifieke aspecten	Bebouwingscluster / kernrandzone	De landhuizen passen in een landgoedachtige omgeving. De kernrandzone is er in sommige gevallen voldoende ruimte, in bebouwingsclusters is deze ruimte niet vaak aanwezig. Mits de stedenbouwkundige context aanleiding geeft voor het type landhuis met een teruggelegen rooilijn is dit woningtype in bebouwingscluster en kernrandzone mogelijk.	Streng
	Bijgebouwen	Vrije plaatsing op het perceel mogelijk. Geen dakkapellen op bijgebouwen, voldaan moet worden aan de bijgebouwenregeling.	Regulier
	Erfafscheiding	Groen, borders of hagen	Regulier
	Tuin	Landschapstuin of siertuin. Niet symmetrisch maar vloeiende lijnen. Siertuin met gazon en kleurrijke borders en vijvers. Exoten en inheemse soorten mogelijk.	Niet

Figuur 28. Toetsingstabel uit het beeldkwaliteitsplan Ruimte voor Ruimte woningen voor de verschijningsvorm 'landhuis'.

5. JURIDISCHE VORMGEVING

5.1 Planstukken

Het bestemmingsplan 'Ruimte voor Ruimte gemeente Bernheze 2011' bestaat uit een verbeelding en regels en gaat vergezeld van onderhavige bestemmingsplantoelichting (deel A en deel B) met bijlagen hierbij.

5.2 Toelichting op de analoge verbeelding

De analoge verbeeldingen bestaan uit twaalf planverbeeldingen, getekend op een bijgewerkte en digitale kadastrale ondergrond, schaal 1:1000. De bestemming 'Agrarisch' is aangegeven, evenals de plangrens en 'bouwvlak'. Daarnaast zijn in het bestemmingsplan de functieaanduidingen 'specifieke vorm van wonen - ruimte voor ruimte', 'wonen', 'paardenhouderij', 'bedrijfswoning' en 'natuur' opgenomen. Naast de genoemde functieaanduidingen is in het bestemmingsplan de bouwaanduiding 'bijgebouwen' opgenomen. Tenslotte is één maatvoeringsaanduiding inzake het maximum te hanteren oppervlakte aan bijgebouwen in het bestemmingsplan opgenomen.

5.3 Toelichting op de regels

De planregels zijn verdeeld in vier hoofdstukken. Hoofdstuk 1 geeft de inleidende regels met daarin de begrippen en de wijze van meten. In hoofdstuk 2 zijn de bestemmingsplanregels weergegeven. In dit hoofdstuk worden de op de verbeelding opgenomen bestemmingen geregeld. In hoofdstuk 3 zijn algemene regels opgenomen waaronder de anti-dubbeltelbepaling en algemene regels voor afwijken bij omgevingsvergunning. In hoofdstuk 4 zijn de overgangsregels en is de slotregel opgenomen. Hierna volgt een toelichting per hoofdstuk. Voor de systematiek van de regels is aangesloten bij het voorontwerpbestemmingsplan Buitengebied van de gemeente Bernheze.

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

In dit artikel zijn de bepalingen (begrippen) opgenomen welke in het algemene spraakgebruik onvoldoende vast gedefinieerd zijn en waarbij derhalve verschillen in interpretatie bij toepassing van de planregels voor kan komen. Voor de begrippen is aangesloten bij de SVBP2008 en het voorontwerpbestemmingsplan Buitengebied.

Artikel 2 Wijze van meten

In dit artikel wordt aangegeven op welke manier hoogte, lengte, inhoud en oppervlakte van bouwwerken en percelen gemeten moeten worden. Bij de wijze van meten is aangesloten op de SVBP2008.

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

De regels in een bestemming zijn conform de SVBP2008 (indien van toepassing) als volgt opgebouwd en benoemd:

1. Bestemmingsomschrijving;
2. Bouwregels;
3. Nadere eisen;
4. Afwijken van de bouwregels;
5. Specifieke gebruiksregels;
6. Afwijken van de gebruiksregels;
7. Wijzigingsbevoegdheid.

Een bestemmingsregel hoeft niet alle elementen te bevatten. Dit verschilt per bestemming. In de bestemmingsomschrijving wordt een omschrijving gegeven van de aan de gronden toegekende functies. Als eerste wordt de hoofdfunctie aangegeven. Indien er sprake is van andere aan de grond toegekende functies, worden deze daarna omschreven. In de bouwregels wordt bepaald aan welke voorwaarden de bebouwing moet voldoen. Voor zover nodig wordt een onderscheid gemaakt in woningen, bijgebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, waardoor een toetsing van de aanvraag om omgevingsvergunning overzichtelijk is.

In de planregels betreft hoofdstuk 2 de regels inzake de bestemming 'Agrarisch' (artikel 3) en de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie' (artikel 4).

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Artikel 5 Antidubbeltelbepaling

In dit artikel zijn regels opgenomen ten opzichte van de voorkoming van het dubbeltellen van gronden bij het toestaan van een bouwplan, bij het beoordelen van latere bouwplannen.

Artikel 6 Uitsluiting aanvullende werking bouwverordening

In dit artikel is opgenomen voor welke onderwerpen de aanvullende werking van de bouwverordening uitgesloten is. .

Artikel 7 Algemene bouwregels

In dit artikel is een verbod voor het bouwen in strijd met de bestemming opgenomen.

Artikel 8 Algemene gebruiksregels

In dit artikel is een verbod voor het gebruik van de gronden in strijd met de bestemming opgenomen.

Artikel 9 Algemene regels voor afwijken bij omgevingsvergunning

In artikel 9 zijn regels gegeven voor het toepassen van algemene afwijkingsregels voor geringe afwijkingen zoals beschreven in de regels.

Artikel 10 Algemene wijzigingsregels

In artikel 10 zijn regels gegeven wijziging van het bestemmingsplan.

Hoofdstuk 4 Overgangs en slotregels

Artikel 11 Overgangsrecht

In artikel 11 wordt omschreven hoe wordt omgegaan met het bestaand gebruik en met de bestaande bebouwing ten tijde van de inwerkingtreding van het bestemmingsplan.

Artikel 12 Slotregel

In artikel 12 worden de regels worden aangehaald als 'Regels van het bestemmingsplan Ruimte voor Ruimte gemeente Bernheze 2011'.

5.4 Toelichting op de bestemming

5.4.1 Agrarisch

De voor 'Agrarisch' aangewezen gronden zijn bestemd voor agrarisch grondgebruik, een agrarisch bedrijf ter plaatse van de aanduiding 'paardenhouderij', burgerwoningen ter plaatse van de aanduidingen 'specifieke vorm van wonen – ruimte voor ruimte', 'wonen', 'natuur' ter plaatse van de aanduiding 'natuur' op de planverbeelding, verkeersvoorzieningen, waterhuishoudkundige doeleinden, groenvoorzieningen en behoud van landschapselementen. De woningen die ter plaats van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen – ruimte voor ruimte' mogen worden opgericht mogen een inhoud hebben van maximaal 1.000 m³. Bij de woningen zijn bijgebouwen toegestaan met een oppervlakte van maximaal 100 m². Buiten de aanduidingen 'specifieke vorm van wonen – ruimte voor ruimte' en 'wonen' zijn op deze gronden slechts gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, toegestaan.

5.4.2 Waarde - Archeologie

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

6. UITVOERBAARHEID

6.1 Economische uitvoerbaarheid

Onderhavig bestemmingsplan is opgesteld naar aanleiding van een aantal verzoeken van initiatiefnemers voor herontwikkeling van hun locaties in het kader van de regeling Ruimte voor Ruimte. Deze locaties voor deze individuele verzoeken worden tezamen in onderhavig bestemmingsplan herbestemd. De initiatiefnemers zijn zich ervan bewust dat alle kosten die gemaakt worden in of ten behoeve van de procedure en de uitvoering voor rekening van de initiatiefnemers komen. Dit betreft onder meer de kosten voor de benodigde onderzoeken, de kosten voor het opstellen het bestemmingsplan en de legeskosten die voldaan dienen te worden. De initiatiefnemers zullen voor vaststelling van onderhavig bestemmingsplan anterieure overeenkomsten met de gemeente Bernheze sluiten. Door de initiatiefnemers wordt tevens een planschadeverhaalsovereenkomst gesloten met de gemeente Bernheze waarin is bepaald dat de initiatiefnemer de eventuele kosten voor planschade voor rekening neemt.

6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Het bestemmingsplan zal conform de wettelijke vereisten kenbaar worden gemaakt. Naar aanleiding van zienswijzen op het bestemmingsplan heeft een heroverweging op deze onderdelen plaatsgevonden en is besloten onderhavig bestemmingsplan op een aantal punten te wijzigen.

7. OVERLEG INSPRAAK ZIENSWIJZEN EN PROCEDURE

7.1 Overleg

Het waterschap, de VROM-inspectie Zuid en de provincie Noord-Brabant zijn in het kader van dit bestemmingsplan betrokken in het vooroverleg. Vooroverleg reacties zijn ontvangen van Waterschap Aa en Maas en van de Ontwikkelingsmaatschappij Ruimte voor Ruimte. De reactie van het Waterschap heeft geleid tot aanvulling van de waterparagrafen in onderhavige bestemmingsplantoelichting en in deel b van onderhavige bestemmingsplantoelichting. De vooroverlegreacties zijn als bijlage bij onderhavige bestemmingsplantoelichting gevoegd.

7.2 Inspraak

In de Gemeentewet is bepaald dat de gemeenteraad een inspraakverordening dient vast te stellen waarin geregeld wordt op welke wijze ingezetenen en andere belanghebbenden bij de voorbereiding van een bestemmingsplan worden betrokken. In de inspraakverordening is aangegeven dat inspraak wordt verleend wanneer dit wettelijk verplicht is. Daarnaast kan elk bestuursorgaan ten aanzien van zijn eigen bevoegdheden besluiten of inspraak wordt verleend. Voor onderhavig bestemmingsplan wordt wegens omvang van het plan en de aard van de ontwikkeling geen inspraak verleend.

7.3 Zienswijzen

Onderhavig bestemmingsplan heeft gedurende zes weken, van 4 juli 2011 tot en met 14 augustus 2011, ter zienswijzen gelegd. De binnengekomen zienswijzen zijn verwerkt in de nota van zienswijzen.

7.4 Procedure

De bestemmingsplanprocedure conform de Wro wordt beschreven in afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht. In de Wro zijn hierop nog enkele wijzigingen beschreven.

Samengevat is de bestemmingsplanprocedure als volgt:

- het ontwerpbestemmingsplan ligt gedurende 6 weken ter inzage;
- gedurende deze periode kan een ieder schriftelijke of mondelinge zienswijzen naar voren brengen aan de gemeenteraad;
- binnen twaalf weken na de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan stelt de gemeenteraad het bestemmingsplan vast;
- de vaststelling van het bestemmingsplan dient binnen twee weken na de vaststelling bekend gemaakt te worden behoudens de hieronder genoemde uitzonderingen;
 - Gedeputeerde Staten of de Inspecteur van VROM hebben een zienswijze ingediend en deze zienswijze is niet of niet volledige door de gemeenteraad meegenomen in het vastgestelde bestemmingsplan.

- De gemeenteraad heeft bij de vaststelling van het bestemmingsplan ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan - met uitzondering van het overnemen van de zienswijzen van Gedeputeerde Staten of de inspecteur van VROM-wijzigingen aangebracht.

Is één van bovenstaande twee gevallen aan de orde, dan mag het besluit tot vaststelling van het bestemmingsplan pas bekend zijn gemaakt nadat zes weken zijn verstreken.

Criins Rentmeesters BV

Witvrouwenbergweg 12

5711 CN Someren

T: 0493 – 47 17 77

F: 0493 – 47 28 88

E: info@criins-rentmeesters.nl

I: www.criins-rentmeesters.nl

BESTEMMINGSPLAN TOELICHTING DEEL B

RUIMTE VOOR RUIMTE GEMEENTE BERNHEZE 2011

Crijns Rentmeesters bv

mr. E.G.H. Göertz & E. Cadée

ontwerp : juli 2011

vastgesteld : 15 december 2011

INHOUD

DEEL B TOETS DEELLOCATIES PLANGEBIED

1. DERPTWEG 12 VORSTENBOSCH	9
1.1 Inleiding	9
1.2 Huidige situatie in het plangebied.....	9
1.3 Beoogde situatie in het plangebied	11
1.4 Bodemkwaliteit.....	12
1.5 Wegverkeerslawaaï	13
1.6 Externe veiligheid	13
1.7 Bedrijven en milieuzonering	14
1.8 Toets aan Wet geurhinder en veehouderij	14
1.9 Flora en fauna waarden.....	16
1.10 Archeologische waarden	17
1.11 Waterparagraaf.....	19
1.12 Nadere beeldkwaliteit en erfinrichtingsvoorwaarden	20
1.13 Bouwtitel Ruimte voor Ruimte	21
1.14 Conclusies	21
 2. DORPSSTRAAT 84 LOOSBROEK	 23
2.1 Inleiding	23
2.2 Huidige situatie in het plangebied.....	23
2.3 Beoogde situatie in het plangebied	25
2.4 Bodemkwaliteit.....	26
2.5 Wegverkeerslawaaï	26
2.6 Externe veiligheid	27
2.7 Bedrijven en milieuzonering	27
2.8 Toets aan Wet geurhinder en veehouderij	27
2.9 Flora en fauna waarden.....	28
2.10 Archeologische waarden	30
2.11 Waterparagraaf.....	30
2.12 Nadere beeldkwaliteit en erfinrichtingsvoorwaarden	33
2.13 Bouwtitel Ruimte voor Ruimte	34
2.14 Conclusies	34
 3. KAMPWEG 7 VORSTENBOSCH.....	 35
3.1 Inleiding	35
3.2 Huidige situatie in het plangebied.....	35
3.3 Beoogde situatie in het plangebied	37
3.4 Bodemkwaliteit.....	38
3.5 Wegverkeerslawaaï	40
3.6 Externe veiligheid	41
3.7 Bedrijven en milieuzonering	42
3.8 Toets aan Wet geurhinder en veehouderij	44

3.9	Flora en fauna waarden.....	45
3.10	Archeologische waarden	47
3.11	Waterparagraaf.....	47
3.12	Nadere beeldkwaliteit en erfinrichtingsvoorwaarden.....	50
3.13	Bouwtitel Ruimte voor Ruimte	51
3.14	Conclusies	51
4.	KLEIN KANTJE 13 NISTELRODE	53
4.1	Inleiding	53
4.2	Huidige situatie op de planlocatie.....	53
4.3	Beoogde situatie in het plangebied	55
4.4	Bodemkwaliteit.....	56
4.5	Wegverkeerslawaaï	58
4.6	Externe veiligheid	58
4.7	Bedrijven en milieuzonering	58
4.8	Toets aan Wet geurhinder en veehouderij	58
4.9	Flora en fauna waarden.....	60
4.10	Archeologische waarden	61
4.11	Waterparagraaf.....	62
4.11.1	Algemeen	62
4.11.2	Waterparagraaf.....	63
4.12	Nadere beeldkwaliteit en erfinrichtingsvoorwaarden.....	65
4.13	Bouwtitel Ruimte voor Ruimte	66
4.14	Conclusies	66
5.	LELIESTRAAT ONGENUMMERD HEESCH.....	67
5.1	Inleiding	67
5.2	Huidige situatie in het plangebied.....	67
5.3	Beoogde situatie op de planlocatie.....	68
5.4	Bodemkwaliteit.....	69
5.5	Wegverkeerslawaaï	69
5.6	Externe veiligheid	70
5.7	Bedrijven en milieuzonering	71
5.8	Toets aan Wet geurhinder en veehouderij	71
5.9	Flora en fauna waarden.....	72
5.10	Archeologische waarden	73
5.11	Waterparagraaf.....	74
5.12	Nadere beeldkwaliteit en erfinrichtingsvoorwaarden.....	77
5.13	Bouwtitel Ruimte voor Ruimte	77
5.14	Conclusies	78
6.	NISTELRODESEWEG 53 HEESCH.....	79
6.1	Inleiding	79
6.2	Huidige situatie in het plangebied.....	79
6.3	Beoogde situatie in het plangebied	80
6.4	Bodemkwaliteit.....	81

6.5	Wegverkeerslawaaï	82
6.6	Externe veiligheid	82
6.7	Bedrijven en milieuzonering	83
6.8	Toets aan Wet geurhinder en veehouderij	84
6.9	Flora en fauna waarden.....	85
6.10	Archeologische waarden	86
6.11	Waterparagraaf.....	87
6.12	Nadere beeldkwaliteit en erfinrichtingsvoorwaarden	89
6.13	Bouwtitel Ruimte voor Ruimte	90
6.14	Conclusies	90
7.	NAAST PATER VAN DEN ELSENSTRAAT 1A HEESWIJK -DINTHER.....	91
7.1	Inleiding	91
7.2	Huidige situatie in het plangebied.....	91
7.3	Beoogde situatie in het plangebied	92
7.4	Bodemkwaliteit.....	93
7.5	Wegverkeerslawaaï	93
7.6	Externe veiligheid	94
7.7	Bedrijven en milieuzonering	94
7.8	Toets aan Wet geurhinder en veehouderij	95
7.9	Flora en fauna waarden.....	95
7.10	Archeologische waarden	96
7.11	Waterparagraaf.....	98
7.12	Nadere beeldkwaliteit en erfinrichtingsvoorwaarden	99
7.13	Bouwtitel Ruimte voor Ruimte	99
7.14	Conclusies	99
8.	BINNENWEG HEESCH.....	101
8.1	Inleiding	101
8.2	Huidige situatie in het plangebied.....	101
8.3	Beoogde situatie in het plangebied	102
8.4	Bodemkwaliteit.....	104
8.5	Wegverkeerslawaaï	104
8.6	Externe veiligheid	104
8.7	Bedrijven en milieuzonering	105
8.8	Toets aan Wet geurhinder en veehouderij	105
8.9	Flora en fauna waarden.....	105
8.10	Archeologische waarden	106
8.11	Waterparagraaf.....	106
8.12	Nadere beeldkwaliteit en erfinrichtingsvoorwaarden	108
8.13	Bouwtitel Ruimte voor Ruimte	110
8.14	Conclusies	110

BIJLAGEN:**Derptweg 12 Vorstenbosch:**

- Haalbaarheidstoets (milieu-onderbouwing), Amitec, 12 april 2011, kenmerk 11.401-WRO.03;
- Historisch bodemonderzoek, Amitec, 8 februari 2011; kenmerk 44.401-NEN.01;
- Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï; Amitec, 24 februari 2011, kenmerk 11.906.FB.w-1;
- Geuronderzoek, Amitec, 12 april 2011, kenmerk 11.906-Geur.02.

Dorpsstraat 84 Loosbroek:

- Verkennend bodemonderzoek; Milon, d.d. 25 februari 2008, rapportnummer 20111143;
- Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï; Schoonderbeek en Partners Advies BV; 11 maart 2011; rapportnummer 20110095.R01;
- Ecologische quick scan flora en fauna, Buro Maerlant, d.d. 28 februari 2011.

Kampweg 7 Vorstenbosch

- Verkennend bodemonderzoek; G&O Consult; d.d. 28 februari 2011, rapportnummer 3212bo0111;
- Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï, G&O Consult; d.d. 28 februari 2011; d.d. 3212ao0311;
- Flora en fauna quick scan, Exlan Consultants, 14 april 2011, rapportnummer EZ.11.0450;
- Geuronderzoek; G&O Consult; d.d. 18 april 2011; rapportnummer 3212GO0111v2.

Klein Kantje 13 Nistelrode

- Verkennend bodemonderzoek; G&O Consult; d.d. 29 oktober 2009, rapportnummer 273bo0109;
- Analyse grondwater verkennend bodemonderzoek; G&O consult, d.d. 14 oktober 2009, kenmerk 2973bo0190;
- Akoestisch onderzoek; G&O Consult, d.d. 29 september 2009, rapportnummer 2973ao0109;
- Quick scan flora en fauna; Geling Advies B.V., 30 september 2009, projectnummer 06.09.216;
- Advies Monumenthuis Brabant b.v., d.d. 18 juni 2009, kenmerk 2009.162;
- Watertoets en toetsing aan regeling ruimte voor ruimte; Exitus, d.d. 29 september 2009.

Leliestraat ongenummerd Heesch

- Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï; M&A Milieuadviesbureau BV, d.d. 25 februari 2011; rapportnummer 211-HLe-wl-v1;
- Natuurwaardenonderzoek; M&A Milieu Adviesbureau BV, d.d. 25 februari 2011, rapportnummer 211-HLe-nw-v1
- Archeologische bureau onderzoek en inventariserend veldonderzoek; Econsultancy; d.d. 12 april 2011; rapportnummer 11025180.

Nistelrodeseweg 53 Heesch

- Vooronderzoek Bodem; Econsultancy, d.d. 18 april 2011, projectnummer 11013069;
- Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï; Adviesburo Van der Boom, d.d. 17 februari 2011; opdrachtnummer 11-055;
- Quick scan flora en fauna; Econsultancy d.d. 22 februari 2011; rapportnummer 11013071;

- Archeologisch bureauonderzoek en verkennend booronderzoek; Econsultancy; d.d. 16 februari 2011; rapportnummer 11013070.

(Naast) Pater van den Elsenstraat 1a Heeswijk-Dinther

- Verkennend bodemonderzoek; M&A Milieu Adviesbureau BV, d.d. 14 september 2009, rapportnummer 29-LLa8-vo-01;
- Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï; M&A Milieuadviesbureau; d.d. 2 mei 2011; rapportnummer 211-HPE-wl-v1.

Binnenweg Heesch

- Verkennend bodemonderzoek; Milon BV, d.d. 18 maart 2011, projectnummer 20101683;
- Quick scan flora en fauna; Buro Maerlant, d.d. 18 maart 2011;
- Bureauonderzoek Archeologie; Synthebra BV; d.d. 3 november 2010, projectnummer S100235.

SEPARATE BIJLAGEN:

- Bewijsstukkendossiers Ruimte voor Ruimte.

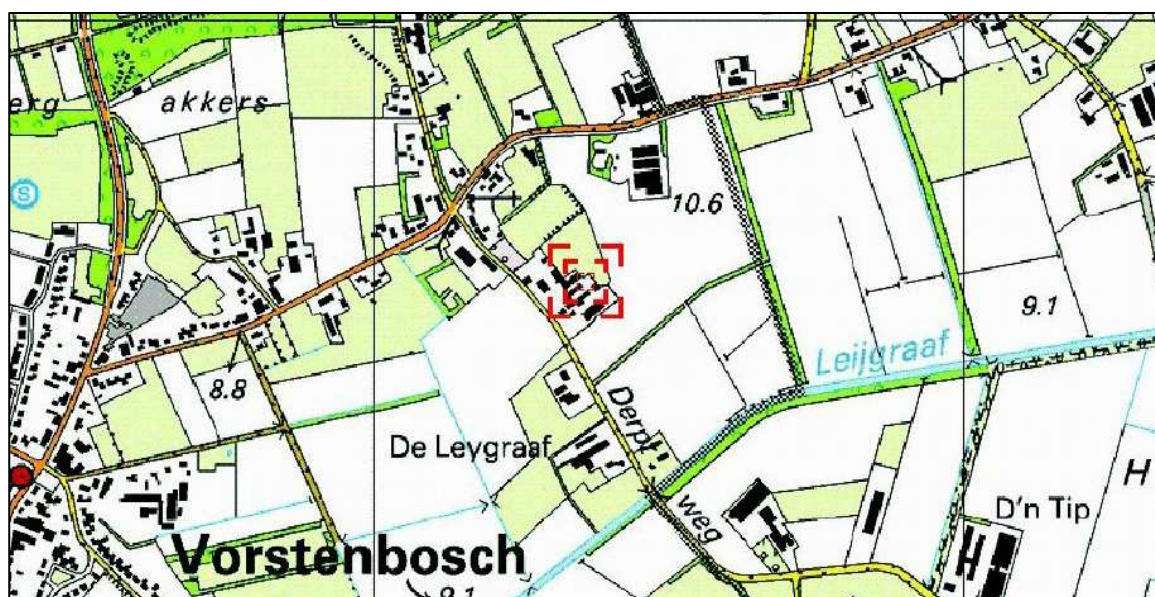
1. DERPTWEG 12 VORSTENBOSCH

1.1 Inleiding

De familie Van der Wijst is initiatiefnemer en eigenaar van de planlocatie aan de Derptweg 12 te Vorstenbosch. Bij schrijven d.d. 13 januari 2011 heeft het College van burgemeester en wethouders principemedewerking verleend voor de ontwikkeling van twee Ruimte voor Ruimte woningen op de planlocatie, met inachtneming van de in de principemedewerking opgenomen voorwaarden. Uit de aangeleverde onderzoeken en onderhavig hoofdstuk blijkt dat voldaan wordt aan deze voorwaarden. De ruimtelijke onderbouwing voor herontwikkeling van het plangebied is aan de gemeente Bernheze aangeleverd door Amitec. Onderhavig hoofdstuk is gebaseerd op deze ruimtelijke onderbouwing en de aangeleverde onderzoeken.

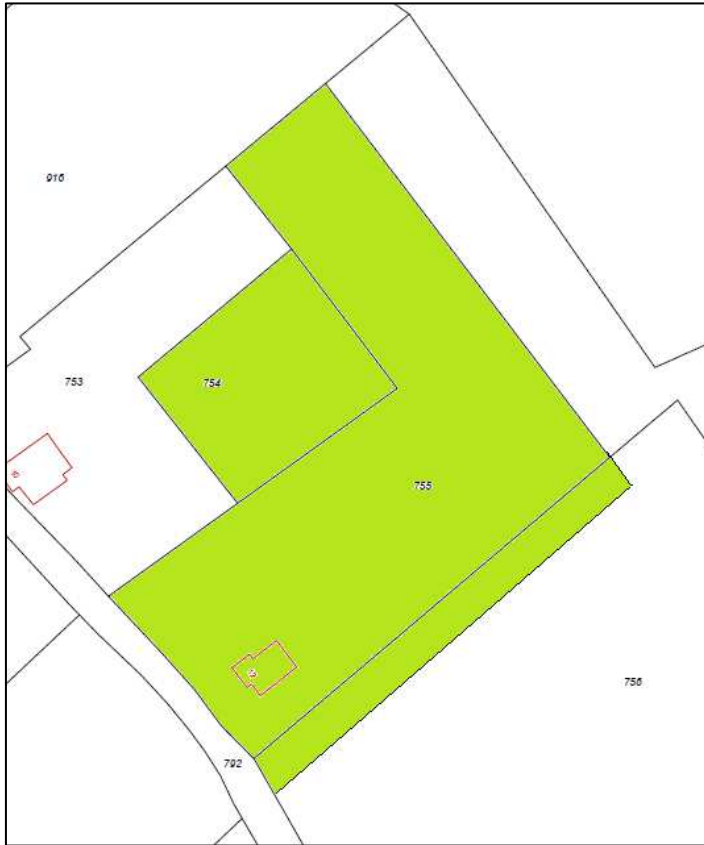
1.2 Huidige situatie in het plangebied

De planlocatie aan de Derptweg 12 te Vorstenbosch is gelegen ten noorden van de kern Vorstenbosch in de gemeente Bernheze. In figuur 1 is de topografische kaart van de planlocatie aan de Derptweg 12 weergegeven.



Figuur 1. Topografische kaart waarop de planlocatie aan de Derptweg 12 is aangeduid.

De planlocatie aan de Derptweg 12 is kadastraal bekend als: gemeente Nistelrode, sectie G, nummers 754, 755 en nummer 756 gedeeltelijk. Figuur 2 geeft de kadastrale percelen van de planlocatie aan de Derptweg 12 weer.



Figuur 2. Kadastrale percelen planlocatie aan de Derptweg 12 te Vorstenbosch.

Een gedeelte van de planlocatie is thans bebouwd met stallen en bedrijfsopstallen ten behoeve van de intensieve veehouderij met een gezamenlijke oppervlakte van circa 2.400 m². Daarnaast is als nevenactiviteit bij de intensieve veehouderij een paardenhouderij/zorgboerderij aanwezig. Figuur 3 geeft een beeld van de huidige bebouwing op de planlocatie aan de Derptweg 12 en het gedeelte van de bebouwing die behouden blijft na de beoogde herontwikkeling ten behoeve van de paardenhouderij.



Figuur 3. Overzicht te slopen en te behouden bebouwing op de locatie aan de Derptweg 12.

In de omgeving van het plangebied zijn woningen en (voormalige) agrarische bedrijven gelegen. Aan beide zijden van de woning aan de Derptweg 12 wordt een Ruimte voor Ruimte woning ontwikkeld. Figuur 4 geeft een foto van de huidige situatie op de planlocatie aan de Derptweg 12 te Vorstenbosch weer.



Figuur 4. Foto huidige situatie planlocatie aan de Derptweg 12 te Vorstenbosch.

1.3 Beoogde situatie in het plangebied

Op de planlocatie aan de Derptweg 12 worden twee nieuwe Ruimte voor Ruimte woningen ontwikkeld. De bouwkavels zijn gelegen zowel ten westen als ten oosten van de bestaande woning aan de Derptweg 12. De bouwkavels krijgen elk een oppervlakte van circa 800 m². Op het perceel wordt een rijhal met dagbesteding bestemd. Op het perceel is tevens een paardenstal aanwezig. Figuur 5 geeft een beeld van de planlocatie aan de Derptweg 12 na de beoogde herontwikkeling.



Figuur 5. Beeld planlocatie aan de Derptweg 12 te Vorstenbosch na de beoogde herontwikkeling.

1.4 Bodemkwaliteit

Door Amitec is een verkennend vooronderzoek uitgevoerd, volgens de norm NEN-5725. Doel van dit onderzoek is om, conform de NEN 5725, na te gaan of op of rondom de onderzoekslocatie activiteiten plaatsvinden of hebben plaatsgevonden die mogelijk een bodemverontreiniging kunnen bevatten. Dit onderzoeksrapport d.d. 8 februari 2011 met rapportnummer 11.401-NEN.01 behoort als bijlage bij onderhavige bestemmingsplantoelichting. De conclusies uit dit bodemrapport zijn hieronder opgenomen.

“De onderzoekslocatie is gelegen aan de Derptstraat, buiten de bebouwde kom van Vorstenbosch. Het perceel beslaat een totale oppervlakte van circa 11.300 m² waarvan circa 1.660 m² bebouwd is. Vanaf 1961 tot en met 2010 is de onderzoekslocatie in gebruik geweest als varkenshouderij. Vanaf 2010 wordt de onderzoekslocatie gebruikt als zorgboerderij. In april 2008 is een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd ten behoeve van een bouwvergunning. In de bovengrond en ondergrond zijn geen verontreinigingen van de geanalyseerde parameters aangetroffen. In het grondwater is een streefwaarde-overschrijding voor de parameter zink aangetroffen. Op de onderzoekslocatie zijn potentiële verdachte deellocaties aanwezig. Vanaf 1998 is er op de locatie een bovengrondse dieseltank aanwezig. Tevens hebben bij de wasplaats en werkplaats

bodembelastende activiteiten plaatsgevonden. Uit informatie van de gemeente Bernheze en de eigenaar, blijkt dat er in het verleden geen bodemrelevante calamiteiten hebben plaatsgevonden.

Tijdens het vooronderzoek zijn, buiten de aanwezigheid van een bovengrondse brandstoftank op de onderzoekslocatie geen aanwijzingen gevonden, welke duiden op een potentiële verdachte locatie. De brandstoftank staat op een klinkervloer, hierdoor is een eventuele lekkage visueel eenvoudig te signaleren. Geconcludeerd kan worden dat de onderzoekslocatie, met uitzondering van de genoemde deellocaties, als onverdacht beschouwd mag worden.”

1.5 Wegverkeerslawaaï

Op Derptweg is, ter hoogte van de planlocatie aan de Derptweg 12, een 60 km/u regime van toepassing. De zone voor deze weg bedraagt 250 meter, waardoor de planlocatie binnen de invloedssfeer valt. Door Amitec is een akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï uitgevoerd. Dit onderzoek d.d. 24 februari 2011, met kenmerk 11.906-FB.1-1 behoort als bijlage bij onderhavige bestemmingsplantoelichting. De conclusie van het onderzoek is hieronder samengevat opgenomen.

“Uit dit onderzoek is gebleken dat de voorkeursgrenswaarde ten gevolge van het wegverkeer op de Derptweg in de situatie, inclusief nieuwe ontsluiting N279, bij een woning wordt overschreden op de zuidwestgevel en bij de andere woning op de zuidwest-, noordwest- en zuidoostgevel. Uit dit onderzoek is verder gebleken dat de voorkeursgrenswaarde ten gevolge van het wegverkeer op de Derptweg in de situatie, excl. nieuwe ontsluiting N279, bij een woning niet wordt overschreden en bij de andere woning wordt overschreden op de zuidwest-, noordwest- en zuidoostgevel. De geluidbelasting bedraagt in beide situaties ter plaatse ten hoogste 52 dB. De maximaal te ontheffen waarde van 53 dB wordt niet overschreden.

Voor de nieuwbouwwoningen kan een hogere waarde procedure bij de Gemeente Bernheze worden gevolgd. Omdat de exacte ligging van de nieuwbouwwoningen nog niet bekend is, zijn voor de situatie inclusief en exclusief nieuwe ontsluiting N279 geluidcontouren bepaald. De contouren zijn berekend op een hoogte van 7.5 meter. Uit de berekeningen blijkt dat de 48 dB-contour op een afstand van circa 24 meter uit het hart van de Derptweg ligt.”

1.6 Externe veiligheid

Door Amitec is de ligging van de planlocatie in het kader van de externe veiligheid nader onderzocht en onderbouwd. In de directe omgeving van de planlocatie aan de Derptweg 12, in een straal van 150 meter, zijn geen inrichtingen aanwezig, waarop het besluit externe veiligheid inrichtingen van toepassing is. In figuur 6 is de ligging van de planlocatie aan de Derptweg 12 ten opzichte van de inrichtingen externe veiligheid in de omgeving weergegeven.



Figuur 6. Ligging planlocatie aan de Derptweg 12 ten opzichte van inrichtingen in het kader van het besluit externe veiligheid inrichtingen.

Ten zuiden van de planlocatie aan de Derptweg 12, op een afstand van circa 185 meter hiervan, is een propaantank aanwezig. Voor deze propaantank geldt een risicocontour van 90 meter. Nog zuidelijker van de planlocatie aan de Derptweg 12, op een afstand van meer dan 200 meter hiervan zijn meerdere kwetsbare object aanwezig. Gezien het bovenstaande vormt de externe veiligheid geen planologische belemmering voor het plan.

1.7 Bedrijven en milieuzonering

Rondom het plangebied zijn verschillende (agrarische) bedrijven gevestigd. Het dichtstbijzijnde bedrijf ligt ten zuiden van de planlocatie, aan de andere zijde van de Derptweg, op een afstand van circa 40 meter van de planlocatie aan de Derptweg 12. In de handreiking Bedrijven en Milieuzonering zijn richtafstanden opgenomen voor diverse bedrijfstypering. Deze richtafstand hebben betrekking op de omgevingstypen „rustige woonwijk” en „rustig buitengebied”, gebaseerd op gemiddeld moderne bedrijfsactiviteiten. Volgens de brochure geldt voor, het dichtstbijzijnde, maatgevend (rundvee) bedrijf (SBI-2008:0141,0142) een richtafstand van 30 meter voor geluid. Voor de onderhavige planlocatie aan de Derptweg 12 wordt de richtafstand voor geluid niet overschreden. Door het bouwen van twee Ruimte voor Ruimte woningen op de planlocatie aan de Derptweg 12 worden de bedrijven niet extra beperkt.

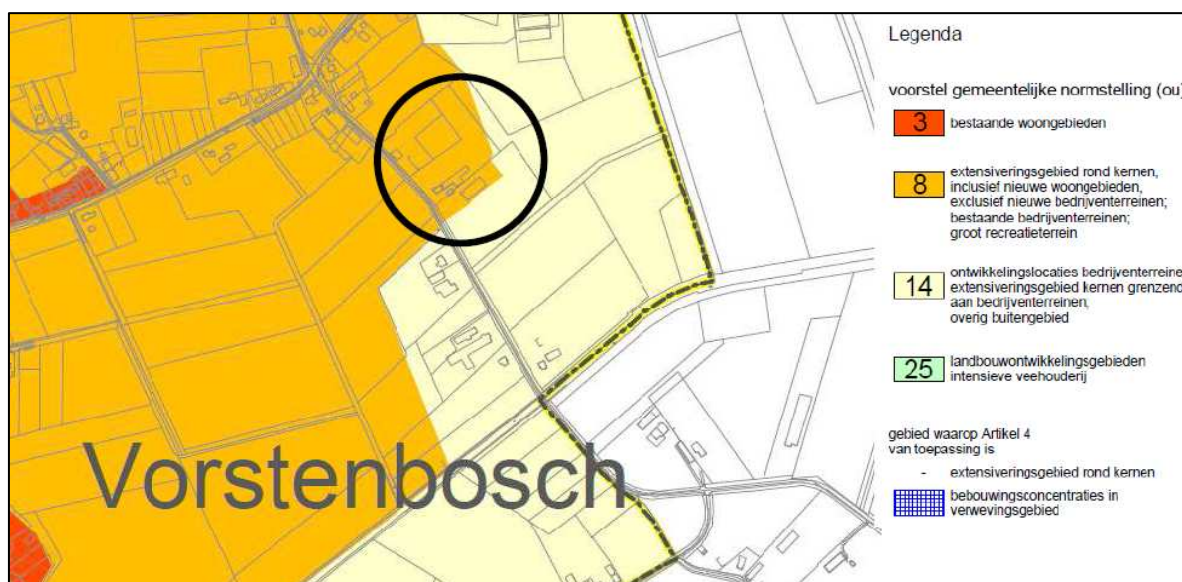
1.8 Toets aan Wet geurhinder en veehouderij

Door Amitec is een Geuronderzoek uitgevoerd. Dit geuronderzoek d.d. 12 april 2011 met kenmerk 11.906-geur.02 behoort als bijlage bij onderhavige bestemmingsplantoelichting. De conclusies uit het rapport en een samenvatting van het rapport zijn hieronder weergegeven.

“Op grond van artikel 14 van de wet geurhinder en veehouderij gelden voor het inpassen van Ruimte voor Ruimte woningen een afwijkend toetsingskader. Hierdoor zijn artikelen 3 tot en met 6 van de Wet geurhinder en veehouderij niet van toepassing. Voor het inpassen van deze woningen geldt een minimumafstand tussen het emissie punt van de diervverblijven en de gevel van de geurgevoelige objecten. Op de locatie is alleen een paardenstal als dierenverblijf aanwezig. De Ruimte voor Ruimte woningen dienen op een minimale afstand van 50 meter van dit verblijf te worden geprojecteerd.

Ter controle van een goed woon- en verblijfklimaat, is de geurcontour op de locatie bepaald. Hiervoor is in de database bestand van BVB - Brabant alle veehouderijen binnen een straal van twee kilometer van de onderzoekslocatie, gescand. Hieruit zijn 17 bedrijven geselecteerd, deze bevinden zich op een afstand tussen de 1 en 2 kilometer van de onderzoekslocatie en hebben een minimale geuremissie van 20.000 oue /m³ of op een afstand tot de onderzoekslocatie van maximaal 1 kilometer en een minimale geuremissie van 10.000 oue /m³. Op verzoek van de gemeente Bernheze is de veehouderij aan de Derptweg 11 te Vorstenbosch opgenomen in de berekening.

De gemeente Bernheze heeft op 5 februari 2009 een geurverordening opgesteld. De onderzoekslocatie is opgezocht op de kaart behorende bij de geurverordening. De onderzoekslocatie bevindt zich in de het “Extensiveringsgebied rond kernen, inclusief nieuwe woongebieden, exclusief nieuwe bedrijfsterreinen; bestaande bedrijfsterreinen; groot recreatieterrein”. De geurnorm voor dit gebied, is door de gemeenteraad van de gemeente Bernheze in artikel 3 van de geurverordening vastgesteld op maximaal 8 ouE /m³. Figuur 7 geeft een uitsnede van de geurverordening voor de omgeving van de locatie aan de Derptweg 12 te Vorstenbosch.



Figuur 7. Uitsnede geurverordening gemeente Bernheze voor de planlocatie aan de Derptweg 12 te Vorstenbosch.

Omdat in de nabijheid van het plan verschillende veehouderijen gelegen zijn, dient de beoordeeld te worden of voldaan wordt aan de vereisten van ‘goede ruimtelijke ordening’ wat betreft het aspect geur. Daarbij dient antwoord gegeven worden op de volgende twee vragen:

1. Is ter plaatse van de te realiseren geurgevoelige objecten een goed woon- en verblijfsklimaat gegarandeerd? (berekening geurbelasting / geurcontour)
2. Worden de nabijgelegen veehouderijen niet onevenredig in hun belangen geschaad? (belangen veehouderij en derden)

Op grond van artikel 14 van de Wgv gelden voor het inpassen van Ruimte voor Ruimte woningen een afwijkend toetsingskader. Hierdoor zijn artikelen 3 tot en met 6 van de Wet geurhinder en veehouderij niet van toepassing. Voor het inpassen van deze woningen geldt een minimum-afstand tussen het emissie punt van de diervverblijven en de gevel van een geurgevoelige objecten. Zolang de Ruimte voor Ruimte woningen buiten de straal van 50 meter van het diervverblijf worden geprojecteerd, bestaat er geen belemmering uit oogpunt van geur. Ter controle van een goed woon- en verblijfsklimaat, is de geurcontour op de locatie bepaald. Uit de berekeningen blijkt dat ten westen van meetpunten 21, 22, 23, 24 en 25 (in het onderzoeksrapport nader aangeduid) een overschrijding van de geurnorm aanwezig is. De veehouderijen zullen dan, met de ontwikkeling van twee ruimte voor Ruimte woningen, niet in hun belangen worden geschaad.”

1.9 Flora en fauna waarden

In onderhavige paragraaf is een quickscan naar de binnen het plangebied aanwezige natuurwaarden en de bescherming van de waarden opgenomen. Deze quick scan is verricht door Amitec. Ten aanzien van de beoogde herontwikkeling op de planlocatie aan de Derptweg 12 moeten de volgende vragen worden beantwoord.

1. Zijn er mogelijk beschermde planten of dieren in het studiegebied aanwezig, en zo ja, welke? Het plangebied ligt binnen één kilometerhok (X:167/Y: 407) waarover gegevens beschikbaar zijn met betrekking tot de verspreiding van beschermde soorten. Figuur 8 geeft een beeld van de uitsnede van het kilometerhok van het natuurloket waarin de planlocatie aan de Derptweg 12 gelegen is.

167-407	vaatplanten	mossen	korstmossen	paddenstoelen	zoogdieren	vogels	amfibieën
Rode-Lijstsoorten						2	1
Ffwet soorten tabel 1	4				5		2
Ffwet soorten tabel 2+3					3		2
Ffwet vogels						15	
Hri soorten bijlage II							
Hri soorten bijlage IV					1		1
aantal soorten	238				8	15	4
volledigheid onderzoek	goed	niet	niet	niet	slecht	slecht/niet	slecht
onderzoekperiode	1990-2010	2000-2010	2000-2010	2000-2010	2000-2010	2000-2010	2000-2010

vissen	dagvlinders	macronachtvlinders	micronachtvlinders	libellen	sprinkhanen en krekels	overige ongewervelden	zeeorganismen
				2			
6	6		1	8			
slecht	redelijk	niet	slecht	slecht	niet	niet	niet
2000-2010	2000-2010	2000-2010	2000-2010	2000-2010	2000-2010	2000-2010	2000-2010

Figuur 8. Uitsnede rapport kilometerhok van het natuurloket voor de planlocatie aan de Derptweg 12 .

2. Kunnen er verboden handelingen, vanwege de Flora- en faunawet, optreden op deze soorten ten gevolge van de uitvoering van het project?

Voorliggend plan omvat de realisatie van twee nieuwe Ruimte voor Ruimte woningen gelegen aan de Derptweg, op plaatsen waar nu een tuin (kort gras) en andere bebouwing aanwezig is. Omdat binnen de huidige bebouwingsvlak wordt gebouwd, worden geen verboden handelingen verwacht.

3. Is het mogelijk deze verboden handelingen te voorkomen door het treffen van (beschermende) maatregelen?

Er is geen ontheffing noodzakelijk.

4. Is het noodzakelijk een nader onderzoek uit te voeren en een ontheffing aan te vragen?

Uit het voorgaande blijkt dat er geen verboden handelingen worden uitgevoerd. Een nader onderzoek alsmede ontheffing van de Flora- en faunawet zijn derhalve niet nodig.

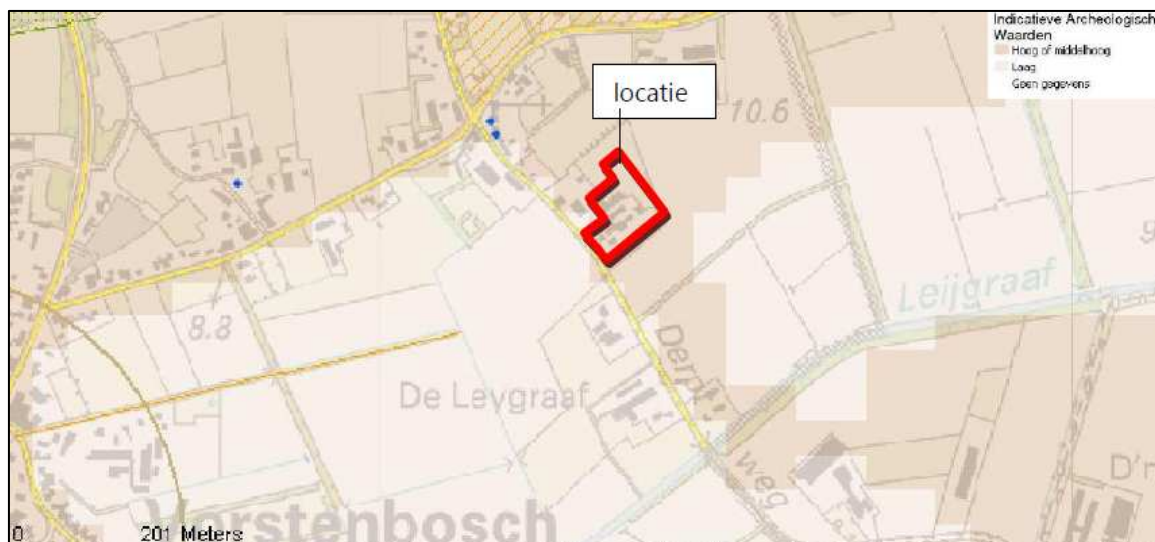
Conclusie

Een uitgebreid onderzoek of ontheffing van de Flora en faunawet is niet nodig en vormt geen planologische belemmering voor het plan.

1.10 Archeologische waarden

De planlocatie aan de Derptweg 12 is volgens de gemeentelijke archeologische verwachtingskaart gelegen in een zone met een hoge archeologische verwachtingswaarde. Volgens de gemeentelijke archeologische beleidsadvieskaart geldt hiervoor een onderzoeksplicht, wanneer de verstoringsdiepte meer bedraagt dan 40 cm en het te verstoren oppervlak meer dan 250 m² bedraagt. De planlocatie aan de Derptweg 12 is nu grotendeels bebouwd. Van deze bebouwing wordt een groot deel gesloopt. De beoogde nieuwe Ruimte voor Ruimte woningen vallen in de zone waar al bebouwing aanwezig is/was. Naar verwachting is de bodemopbouw hier al verstoord. De beoogde rijhal en een paardenstalling zijn reeds opgericht. Een onderzoek naar deze locatie wordt dan ook niet nodig geacht.

Volgens de Cultuurhistorische Waardenkaart van de provincie Noord-Brabant de planlocatie aan de Derptweg 12 in een zone met een hoge of middelhoge archeologische verwachtingswaarde. Figuur 9 geeft een uitsnede van de Cultuurhistorische verwachtingswaarde kaart voor de planlocatie aan de Derptweg 12 en de omgeving hiervan.



Figuur 9. Archeologische verwachtingswaardenkaart waarop de planlocatie aan de Derptweg 12 is aangeduid.

Een archeologisch vooronderzoek bestaande uit minimaal een bureauonderzoek, al dan niet gevolgd door een inventariserend veldonderzoek, wordt op dit moment nog niet nodig geacht, omdat onduidelijk is wat de exacte verstoringsdiepte zal bedragen. Bovendien worden de woningen opgericht op plaatsen waar reeds bebouwing aanwezig is, is geweest en de grond al geroerd is, waardoor de kans klein is dat archeologische sporen en vondsten in de bodem aanwezig zijn. Mocht in de toekomst een bouwaanvraag worden ingediend, dan zal beoordeeld moeten worden of een archeologisch onderzoek noodzakelijk is. Indien bij de uitvoeringsfase van de sloop-, bouw-, sanerings- of graafwerkzaamheden wel archeologische sporen aan het licht komen, geldt een wettelijke meldplicht.

Ten noorden van de planlocatie aan de Derptweg 12 bevindt zich een Zeshoekige Mariakapel, welke is aangewezen als Cultuurhistorisch belangrijk. Verder bevindt zich aan de Derptweg 4 een kenmerkende boerderij. De bouw van de beoogde Ruimte voor Ruimte woningen op de planlocatie aan de Derptweg 12 beïnvloedt deze waarden niet.

1.11 Waterparagraaf

Door Amitec is een waterparagraaf voor het omgaan met (hemel)water op de planlocatie opgesteld. Deze waterparagraaf is hierna opgenomen. Aan de beleidsuitgangspunten van het waterschap wordt voldaan, door onder meer:

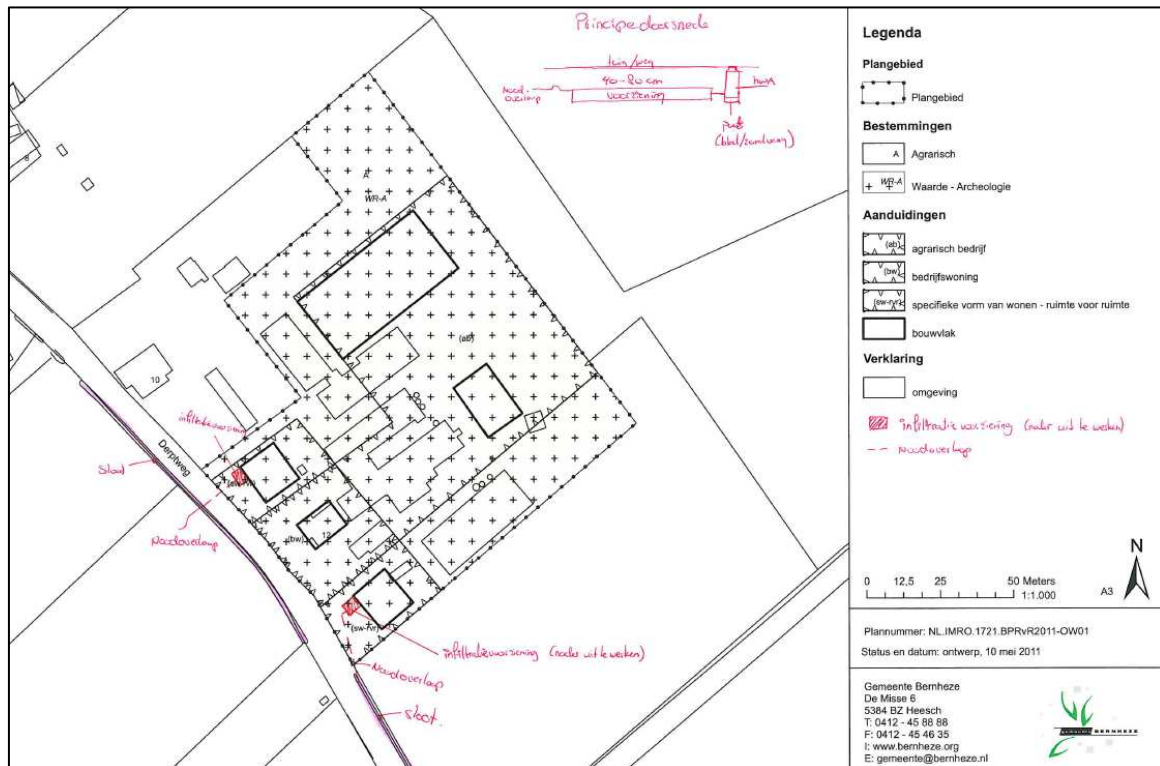
- het vuilwater op het gemeentelijk drukriool te lozen;
- het regenwater, afkomstig van de Ruimte voor Ruimte woning, ter plaatse rechtstreeks te infiltreren;
- in principe geen uitlogende materialen toe te passen.

De hoeveelheid te bergen water is afhankelijk van het te verhard oppervlak (terrein en daken) en/of het feit of ter plaatse een infiltratieriool (RWA) van de gemeente aanwezig is. Rondom de woning is voldoende bergingscapaciteit te creëren is voor buffering en infiltratie van hemelwater. Ter plaatse van de Derptweg is een drukriool aanwezig, waardoor het water op eigen terrein verwerkt moet worden. Ter plaatse van de planlocatie zijn fijne tot grove zandgronden aanwezig. De locatie bevindt zich niet in een grondwaterbeschermingsgebied.

Voor de berging van het hemelwater is middels een HNO-tool de bergingsberekening gemaakt, gebaseerd op de volgende uitgangspunten:

- kavelgrootte circa 800 m² per woning;
- bestaand verhard oppervlak bedraagt 0 m²;
- een te compenseren oppervlak van circa 150 m²/woning;
- oppervlakte bestrating ca. 80 m²/woning;
- een indicatieve hoogste grondwaterstand van 8,58 m+ NAP1;
- een maaiveldniveau van 9,20 m+ NAP (gemiddeld maaiveldniveau plangebied);
- een k-waarde van 1 m/dag;

Uit de berekening blijkt dat voor infiltratie van regenwater, een berging van 23 m³ (T=10+10%) nodig is per Ruimte voor Ruimte woning. Dit kan worden bereikt door onder het gazon of de oprit, als voorbeeld, een krattensysteem aan te leggen. Een dergelijk systeem heeft een bruto capaciteit van 0,41 m³ per unit. Vanwege de hoge GHG en de benodigde gronddekking, zal 20% van de krat in de GHG staan en zijn voor een berging van 23 m³ (T=10+10%) circa 70 units nodig. Per krat is er 0,72 m² nodig, resulterend in een oppervlakte van circa 50 m². De waterberging kan plaatsvinden onder bijvoorbeeld het gazon, waarbij een bovengrondse overstort naar openbaar gebied (weg/sloot) wordt voorzien. Als alternatief kan ook een vijver worden aangelegd, waar het hemelwater in wordt opgevangen. Figuur 10 geeft de mogelijk invulling van de planlocatie weer.



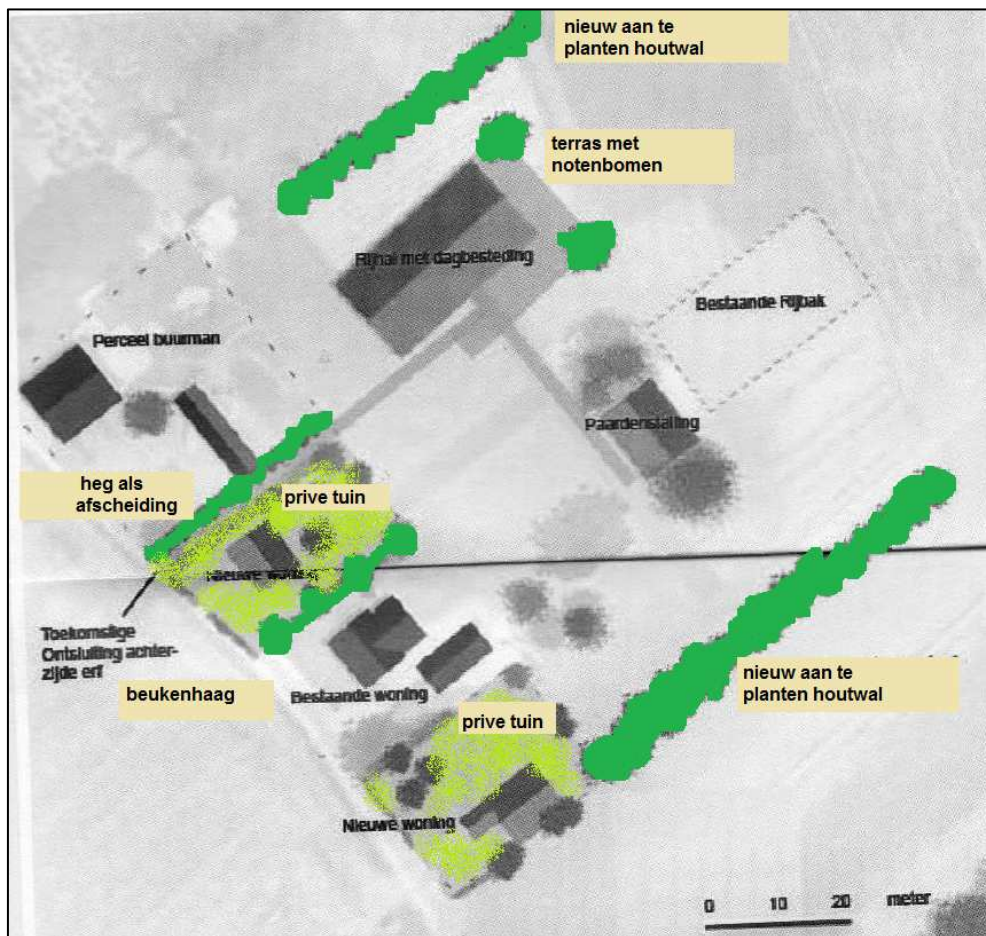
Figuur 10. Mogelijke invulling infiltratievoorziening voor de planlocatie.

Onderhavig plan voldoet aan de, door het Waterschap Aa en Maas, gestelde uitgangspunten inzake de waterhuishouding. Er is geen directe aanleiding om de waterhuishouding aan te passen. Bij de realisatie van de woningen, dient de keuze en het ontwerp van een infiltratievoorziening nader uitgewerkt te worden en adviseren wij om de k-waarde en de GHG te meten.

1.12 Nadere beeldkwaliteit en erfinrichtingsvoorwaarden

Voor de ontwikkeling van de nieuwe Ruimte voor Ruimte woningen op de planlocatie aan de Derptweg 12 worden de beeldkwaliteit- en erfinrichtingsvoorwaarden zoals opgenomen in deel A van de bestemmingsplantoelichting in acht genomen.

De nieuwe Ruimte voor Ruimte woningen worden landschappelijk ingepast in de omgeving. De initiatiefnemer draagt onder meer zorg voor het aanplanten van enkele nieuwe houtwallen, enkele notenbomen en een beukenhaag. Figuur 11 geeft een beeld van de landschappelijk inpassing van de nieuwe woningen op de planlocatie aan de Derptweg 12 weer.



Figuur 11. Landschappelijke inpassing voor de planlocatie aan de Derptweg 12.

1.13 Bouwtitel Ruimte voor Ruimte

Het bewijsstukkendossier voor deelname van het bedrijf aan de regeling Ruimte voor Ruimte behoort als separate bijlage bij onderhavige bestemmingsplantoelichting.

1.14 Conclusies

De beoogde Ruimte voor Ruimte woningen worden op de planlocatie aan de Derptweg 12 te Vorstenbosch worden opgericht, met inachtnaam van planologische- en milieurandvoorwaarden. De benodigde bouwtitels voor de ontwikkeling van de Ruimte voor Ruimte woningen worden voor vaststelling van het plan door de gemeenteraad bij onderhavig bestemmingsplan gevoegd.

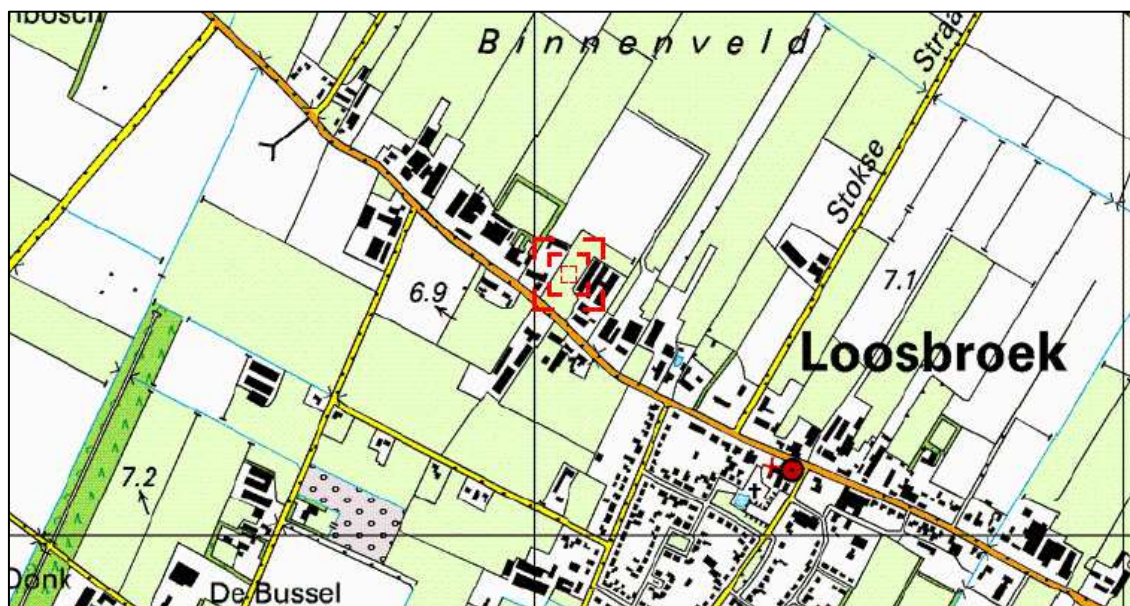
2. DORPSSTRAAT 84 LOOSBROEK

2.1 Inleiding

De familie Van der Wijst is initiatiefnemer en eigenaar van de planlocatie aan de Dorpsstraat 84 te Loosbroek. Bij schrijven d.d. 12 mei 2010 en 17 januari 2011 heeft het College van burgemeester en wethouders principemedewerking verleend voor de ontwikkeling van twee Ruimte voor Ruimte woningen op de planlocatie aan de Dorpsstraat 84, met inachtneming van de in de principemedewerking opgenomen voorwaarden. Uit de aangeleverde onderzoeken en onderhavig hoofdstuk blijkt dat voldaan wordt aan deze voorwaarden. De ruimtelijke onderbouwing voor herontwikkeling van de planlocatie aan de Dorpsstraat 84 te Loosbroek is aan de gemeente Bernheze aangeleverd door Planomar planologisch adviesbureau. Onderhavige paragraaf is gebaseerd op deze ruimtelijke onderbouwing en de aangeleverde onderzoeken.

2.2 Huidige situatie in het plangebied

De planlocatie aan de Dorpsstraat 84 te Loosbroek is momenteel bebouwd met een woonboerderij met tuin, een bijgebouw dat wordt gebruikt ten behoeve van kleinschalige bedrijvigheid en gebouwen in gebruik ten behoeve van de intensieve veehouderij. Figuur 12 geeft een beeld van de ligging van de planlocatie aan de Dorpsstraat 84 te Loosbroek weer.



Figuur 12. Uitsnede topografische kaart waarop de locatie aan de Dorpsstraat 84 te Loosbroek is aangeduid.

De oppervlakte van de bedrijfsgebouwen is ongeveer 2.300 m². Figuur 13 betreft een luchtfoto van de huidige situatie op de planlocatie aan de Dorpsstraat 84



Figuur 13. Luchtfoto huidige situatie Dorpsstraat 84 te Loosbroek.

Het perceel is kadastraal bekend als: gemeente Bernheze, sectie E, nummer 202 en 203 (huidige bedrijfswoning), en nummer 201 (te ontwikkelen planlocatie). Figuur 14 geeft de kadastrale percelen van de planlocatie aan de Dorpsstraat 84 weer.

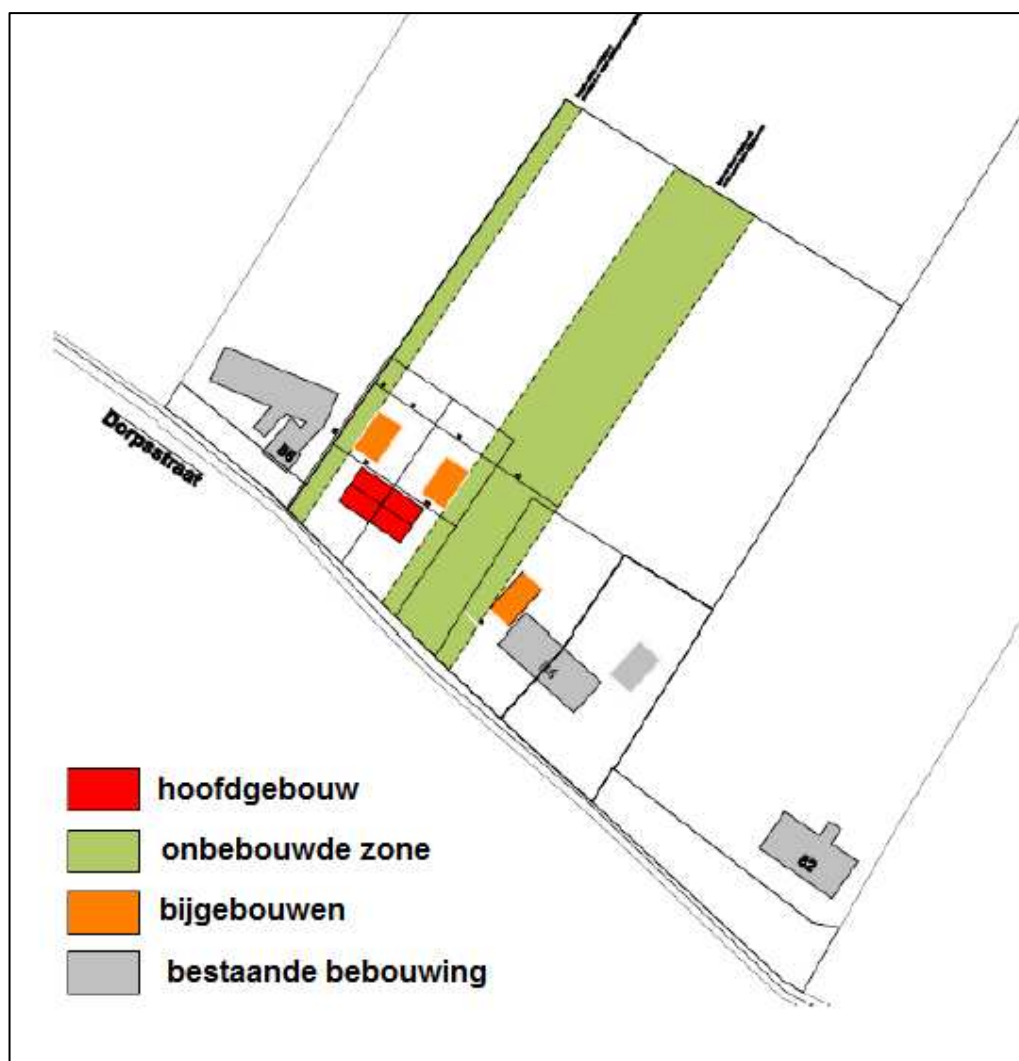


Figuur 14. Kadastrale percelen planlocatie aan de Dorpsstraat 84.

2.3 Beoogde situatie in het plangebied

Het initiatief op de planlocatie aan de Dorpsstraat 84 omvat het beëindigen van de agrarische bedrijfsactiviteiten en het slopen van de bijbehorende bedrijfsgebouwen die bedoeld zijn voor het huisvesten van pluimvee. De bestaande woning en een bijbehorende bijgebouw dat thans gebruikt wordt voor kleinschalige bedrijvigheid blijven intact. In totaal wordt er ongeveer 2.300 m² aan bedrijfsbebouwing gesloopt. Als tegenprestatie worden twee Ruimte voor Ruimte woningen worden opgericht. De kwaliteiten en structuur van het lint dienen door de nieuwe ontwikkeling te worden behouden en waar mogelijk zelfs te worden versterkt. Waardevolle open plekken dienen vrij te blijven van bebouwing zodat de doorzichten naar het achterliggend landelijk gebied worden behouden.

De twee Ruimte voor Ruimte woningen worden uitgevoerd in het type twee-onder-een-kap woningen. Hierdoor ontstaat er een bouwmassa die qua maatvoering goed aansluit bij de bestaande kleinschalige bebouwingsstructuur. De bouwmassa wordt zodanig op het perceel gepositioneerd dat deze zoveel mogelijk aansluit bij de bebouwing gelegen aan de Dorpsstraat 86. Figuur 15 geeft een beeld van de planlocatie na de beoogde herontwikkeling.



Figuur 15. Beoogde situatie op de planlocatie.

2.4 Bodemkwaliteit

Door Milon is een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd, volgens de norm NEN-5740. Dit onderzoeksrapport d.d. 25 februari 2011, met projectnummer 20111141 behoort als bijlage bij onderhavige bestemmingsplantoelichting. De conclusies en aanbevelingen uit dit onderzoeksrapport zijn hieronder opgenomen.

“Conclusies en aanbevelingen

Grond

Tijdens de veldwerkzaamheden zijn in de boven- en ondergrond geen bijzonderheden waargenomen die duiden op een mogelijke verontreiniging. Er is geen asbestverdacht materiaal aangetroffen. Analytisch zijn zowel in de boven- als ondergrond geen verhoogde concentraties aangetroffen.

Grondwater

Tijdens de werkzaamheden zijn in de bodem geen bijzonderheden waargenomen die duiden op een mogelijke verontreiniging van het grondwater. Analytisch is in het grondwater een licht verhoogde concentratie barium aangetroffen. De overige onderzochte parameters zijn niet in verhoogde concentraties aangetroffen.

Het onderzoek heeft geleid tot een goed beeld van de bodemkwaliteit van de onderzoekslocatie. Wat betreft de milieuhygiënische bodemkwaliteit bestaat er geen belemmering voor het huidige en toekomstige gebruik van de locatie. Vervolgonderzoek naar de licht verhoogde bariumconcentratie in het grondwater wordt niet zinvol geacht. De kwaliteit van de grond kan bij afvoer beperkingen opleveren ten aanzien van hergebruik, omdat dan veelal andere normen gelden. Voor het elders toepassen van de grond gelden de regels zoals die zijn vastgesteld in het Besluit bodemkwaliteit.“

2.5 Wegverkeerslawaaï

Door Schoonderbeek en Partners Advies BV is een akoestisch onderzoek uitgevoerd. Dit onderzoek d.d. 11 maart 2011 met rapportnummer 20110095.R01 behoort als bijlage bij onderhavige bestemmingsplantoelichting. De conclusies voortkomend uit de beoordeling worden hierna (samengevat) weergegeven.

“De nieuwe woningen liggen buiten de bebouwde kom in de geluidzone van de Dorpsstraat. De geluidbelasting ten gevolge van het verkeer op de dorpsstraat bij de twee nieuwe woningen is sterk afhankelijk van de afstand van de nieuwe woningen tot de wegas. Uit het onderzoek blijkt dat, als de woningen op:

- 14 meter (rooilijn) uit de wegas gerealiseerd worden;
 - o de voorgevel uitgevoerd moet worden als een dove gevel;
 - o de gemeente voor de nieuwe woningen hogere waarden moeten vaststellen van 51 dB en 50 dB voor respectievelijk de westelijke en oostelijke woning;
- 16 meter (rooilijn) uit de wegas gerealiseerd worden, de gemeente voor beide nieuwe woningen een hogere waarden moet vaststellen van 53 dB.

- 33 meter (rooilijn) uit de wegas gerealiseerd worden, er voldaan wordt aan de voorkeurswaarde uit de Wet geluidhinder.

De woningen worden op 16 meter van de rand van de weg gepositioneerd waardoor de afstand tot de as van de weg ongeveer 18 meter bedraagt. Om aan de eisen te voldoen is een ontheffing voor hogere grenswaarden aangevraagd.

2.6 Externe veiligheid

Door Planomar is de externe veiligheid bij de ontwikkeling van de planlocatie aan de Dorpsstraat 84 onderzocht. In de omgeving van het plangebied zijn geen bedrijven gelegen die vanwege de opslag van gevaarlijke stoffen vallen onder het Besluit externe veiligheid inrichtingen. Ook op de planlocatie aan de Dorpsstraat 84 wordt het niet mogelijk gemaakt om gevaarlijke stoffen op te slaan. Derhalve zijn er geen belemmeringen te voorzien vanuit het omgevingsaspect externe veiligheid.

2.7 Bedrijven en milieuzonering

In de omgeving van het plangebied zijn slechts agrarische bedrijven gelegen. De toets aan geurhinder van deze bedrijven vindt plaats in paragraaf 3.8 van onderhavige bestemmingsplan-toelichting. Geen andere bedrijven zijn van invloed op de ontwikkeling op de planlocatie aan de Dorpsstraat 184 te Loosbroek.

2.8 Toets aan Wet geurhinder en veehouderij

Door Schoonderbeek en Partners Advies BV is in februari 2011 een geuronderzoek uitgevoerd. Doel van een geuronderzoek is om na te gaan of er wordt voldaan aan de wettelijke normen uit de Wet geurhinder en veehouderij.

In artikel 14 van de Wet geurhinder en veehouderij worden voorwaarden gesteld aan de te hanteren afstand van 50 meter tussen veehouderijbedrijven en geurgevoelig objecten:

Deze voorwaarden zijn:

- de woning dient te worden opgericht op een kavel die op dat tijdstip in gebruik was als veehouderij;
- het oprichten van een woning is in samenhang met het geheel of gedeeltelijk buiten werking stellen van de veehouderij, en
- in samenhang met de sloop van de bedrijfsgebouwen die onderdeel hebben uitgemaakt van de veehouderij.

Het initiatief bestaat uit het oprichten van twee Ruimte voor Ruimte woningen op het onbebouwde deel van het perceel Dorpsstraat 84. Het ruime perceel heeft een agrarische bedrijfsbestemming. De bedrijfsvoering wordt stopgezet en de bijbehorende bedrijfsbebouwing (2.300 m²) zal worden gesloopt. Hiermee wordt aan de bovenstaande voorwaarden voldaan en daarmee is het hanteren van een afstand van 50 meter tussen een veehouderij en de woningen toegestaan.

Het dichtstbijzijnde veehouderijbedrijf is gelegen aan de Dorpsstraat 69. De afstand tot de op te richten Ruimte voor Ruimte woningen bedraagt 50 meter. Hiermee voldoet het initiatief aan artikel 14 van de Wet geurhinder en veehouderij. Figuur 16 geeft de ligging van de Ruimte voor Ruimte woningen ten opzichte van de veehouderij aan de Dorpsstraat 69.



Figuur 16. Ligging Ruimte voor Ruimte woning ten opzichte van nabijgelegen veehouderij aan de Dorpsstraat 69.

De woning wordt gerealiseerd buiten de 50 meter en voldoet hiermee aan artikel 14 van de Wet geurhinder en veehouderij. Het woon- en leefklimaat wordt dan ook aanvaardbaar geacht.

2.9 Flora en fauna waarden

Door Buro Maerlant is een ecologische quickscan in het kader van de flora en faunawet uitgevoerd. Dit onderzoeksrapport d.d. 28 februari 2011 behoort als bijlage bij onderhavige bestemmingsplantoelichting. Het doel van de beoordeling is vast te stellen of mogelijk kwetsbare, beschermde soorten aanwezig zijn op de projectlocatie en/of er sprake is van eventuele belemmeringen voortkomend uit de wet- en regelgeving. De conclusies uit het rapport zijn hierna weergegeven.

“Conclusies

Vleermuizen

De te slopen stallen zijn beoordeeld als toegankelijk en geschikt voor vleermuizen. Het is niet uitgesloten, dat verblijfplaatsen aanwezig zijn van gebouwbewonende soorten zoals gewone dwergvleermuis en laatvlieger. Sporen ontbraken echter. Onduidelijk is in hoeverre daadwerkelijk vleermuizen aanwezig zijn. De afwezigheid van sporen is niet altijd een indicatie voor de feitelijke afwezigheid van vleermuizen, zodat niet uitgesloten is dat vleermuizen van de stallen gebruik maken. Vleermuizen zijn strikt beschermd krachtens de Flora- en faunawet, zodat voorafgaande aan de sloop zekerheid nodig is over de aanwezigheid en functie van de bebouwing voor eventueel aanwezige dieren. De realisatie van de nieuwe vrijstaande woning heeft op vleermuizen géén effect.

Vogels

In de te slopen bebouwing kunnen algemene vogels eventueel broeden. Mogelijk betreft dit spreeuw en merel. Buiten het broedseizoen zijn nesten van deze vogels niet beschermd, daar deze vogels zelf nesten kunnen bouwen en flexibel in hun keuze van nestplaats zijn én alternatieven in de omgeving ruimschoots aanwezig blijven. Voor weidevogels is het plangebied beoordeeld als ongeschikt.

Overige soorten

Uit het onderzoek blijken in het plangebied géén potentiële vaste rust- of verblijfplaatsen aanwezig te zijn van overige strikter beschermde soorten. Effecten zijn dan ook uitgesloten.

Aanbevelingen

Vleermuizen

Op basis van deze ecologische quickscan wordt aanbevolen voorafgaande aan de sloop nader onderzoek uit te voeren naar vleermuizen met een batdetector conform het protocol van de Gegevensautoriteit Natuur. Dit onderzoek dient minimaal te bestaan uit twee veldbezoeken in de periode juni-half juli en twee bezoeken in de periode half augustus–half september.

Vogels

Het is nooit uitgesloten dat vogels broeden in de te slopen opstallen. Daarom wordt aanbevolen sloop buiten het broedseizoen, óf na controle, uit te voeren. De meeste vogels broeden in de periode maart tot augustus. Het verstoren van broedende vogels is conform de Flora- en faunawet niet toegestaan. Alle broedgevallen genieten bescherming, onafhankelijk van de hierboven geschetste globale periode. Aanbevolen wordt dan ook grondverzet en bouwwerkzaamheden eveneens zoveel mogelijk buiten het broedseizoen uit te voeren. Indien men echter in het vroege voorjaar (begin maart) start, zullen vogels de directe omgeving mijden en wordt voorkomen dat vogels in de directe omgeving broeden. Op dat moment kunnen de werkzaamheden zonder probleem in het broedseizoen worden uitgevoerd.

Overige soortgroepen/zorgplicht

Voor alle soortgroepen geldt de zorgplicht, waarbij wordt verwacht, dat men voorzichtig omgaat met planten en dieren in het algemeen. In dit kader wordt aanbevolen te voorkomen dat het plangebied gaat verruigen en soorten zich alsnog vestigen. Voor dit doel worden vegetaties kort gehouden. Bij de voortzetting van het huidige onderhoud/beheer wordt hieraan voldaan.”

2.10 Archeologische waarden

De gemeente Bernheze heeft onlangs een nieuw archeologisch beleid vastgesteld. Dit beleid is 24 februari beschikbaar gesteld. De gemeente Bernheze stelt in haar nieuwe beleid vast dat archeologisch onderzoek op de planlocatie aan de Dorpsstraat 84 niet (meer) nodig is. De rapportageplicht, toetsing van het rapport door de gemeente, en een eventueel vervolgonderzoek is niet meer aan de orde. De inrichting van de planlocatie aan de Dorpsstraat 84 kan zonder archeologische restricties uitgevoerd worden.

2.11 Waterparagraaf

Door Milon is een watertoets voor de beoogde herontwikkeling van de planlocatie aan de Dorpsstraat 84 te Loosbroek opgesteld. Deze watertoets is hierna samengevat opgenomen.

De planlocatie aan de Dorpsstraat 84 heeft een hoogteligging van circa 7 meter boven NAP. Uit gevoerd bodemonderzoek blijkt dat de locatie tot 2,9 m-mv overwegend bestaat uit matig humeus (bovengrond), zwak siltig, matig fijn zand. Vanaf het maaiveld is een tot circa 25-30 meter beneden maaiveld is een deklaag aanwezig van matig fijn tot matig grof zand met plaatselijk leemlagen (Nuenen groep). Onder de deklaag tot circa 75 m-mv bevindt zich het eerste water-voerende pakket dat voornamelijk uit matig fijn tot uiterst grof zand bestaat (formatie van Veghel, Sterksel). De stromingsrichting van het grondwater is naar verwachting globaal noordwestelijk gericht. De GHG bedraagt -0,4-0,6 m-mv.

Uit de wateratlas valt te herleiden dat de locatie zich in een kwelgebied bevindt. Doordat in kwelgebieden een constante aanvoer van grondwater is, kennen deze gebieden weinig bergingsmogelijkheden in de bodem en zijn ze gevoelig voor (grond)wateroverlast. Hier dient rekening mee gehouden te worden bij functieveranderingen van de gebieden. Voor het plangebied geldt een afvoercoëfficiënt van 0,67 l/s/h. In de nabijheid van het plangebied zijn diverse sloten en greppels aanwezig.

Naar informatie van de provincie Noord-Brabant bevindt de locatie zich in de boringsvrije zone van grondwaterbeschermingsgebied Loosbroek. In de Provinciale Milieuverordening Noord-Brabant (PMV) zijn hieromtrent regels en gedragingen opgesteld. Er worden echter geen werkzaamheden uitgevoerd die de kwaliteit van het grondwater met het oog op de waterwinning nadelig zouden kunnen beïnvloeden.

Ter plaatse van de planlocatie aan de Dorpsstraat 84 komt momenteel geen (huishoudelijk) afvalwater vrij en is er geen hemelwaterafvoersysteem aanwezig. In de huidige situatie betreft het plangebied een weiland. Er is voor zover bekend geen sprake van wateroverlast op de locatie.

Op de planlocatie worden in de toekomstige situatie een dubbelwoonhuis (circa 180 m²) en twee bijgebouwen (circa 100 m²) gerealiseerd. Verder wordt per woning rekening gehouden met de aanleg van enige (klinker)verharding in de vorm van toeritten en/of terrasjes. Hierbij wordt uitgegaan van 10% van de totale bebouwingsoppervlakte. Het overige terrein wordt niet verhard en

ingericht als tuin. De ontwikkelingen binnen de planlocatie hebben tot gevolg dat het verhard oppervlak toeneemt met circa 310 m².

Met de HNO-Tool is de bergingsbehoefte voor het hemelwater binnen het plangebied bepaald. De belangrijkste voorwaarden voor onderhavige planlocatie zijn de volgende:

- de bergingseis voor een T=10 situatie bedraagt 15 m³ water;
- de bergingseis voor een T=10+10% situatie bedraagt 16,5 m³ water;
- de bergingseis voor een T=100 situatie bedraagt 20 m³ water;
- de bergingseis voor een T=100+10% situatie bedraagt 22 m³ water;
- de afvoercoëfficiënt van 0,1 m³/uur (T=10+10%) mag niet overschreden worden.

Het huishoudelijk afvalwater dat vrijkomt in de toekomstige situatie wordt afgevoerd naar het gemeentelijk vuilwaterstelsel.

Hergebruik van hemelwater voor huishoudelijke doeleinden op een dergelijke kleine schaal is niet rendabel en wordt dan ook niet gestimuleerd. Daarom wordt uitgegaan van een oplossingsrichting waarbij hemelwater wordt geïnfiltreerd en/of geborgen in de bodem. De infiltratie- of bergingsvoorziening wordt zo ingericht dat deze aan de bergingseis van een T=10+10% situatie voldoet: in dit geval het bergen van 16,5 m³ water. De maximale aanlegdiepte van de infiltratie- of bergingsvoorziening wordt bepaald door de GHG van 0,4 m-mv. Per woonhuis dient circa 8,5 m³ geborgen te worden.

Gezien de bodemsamenstelling wordt uitgegaan van een k-waarde van 1 meter per dag. Op basis hiervan wordt verwacht dat de bodem voldoende infiltratievermogen heeft en dat de infiltratievoorziening binnen 72 uur weer leeg is. Bij extremere situaties zal de infiltratievoorziening mogelijk overlopen en zal het hemelwater zich over het aangrenzende maaiveld verspreiden richting de afwateringssloot aan de openbare weg (net als in de huidige situatie). Voor het infiltreren van hemelwater kan gebruik gemaakt worden van zowel bovengrondse- als ondergrondse infiltratievoorzieningen.

Bovengrondse infiltratievoorzieningen:

- waterdoorlatende verharding; hierbij kan het water door de poreuze stenen van de bestrating infiltreren in de ondergrond;
- waterpasserende verharding; hierbij kan het water door de voegen van de bestrating infiltreren in de ondergrond;
- wadi (een bufferings- en infiltratievoorziening); het water wordt hierbij via een regenwaterafvoerstelsel bovengronds naar de wadi gebracht, waar het infiltreert (bijvoorbeeld zaksloten en zakvijvers).

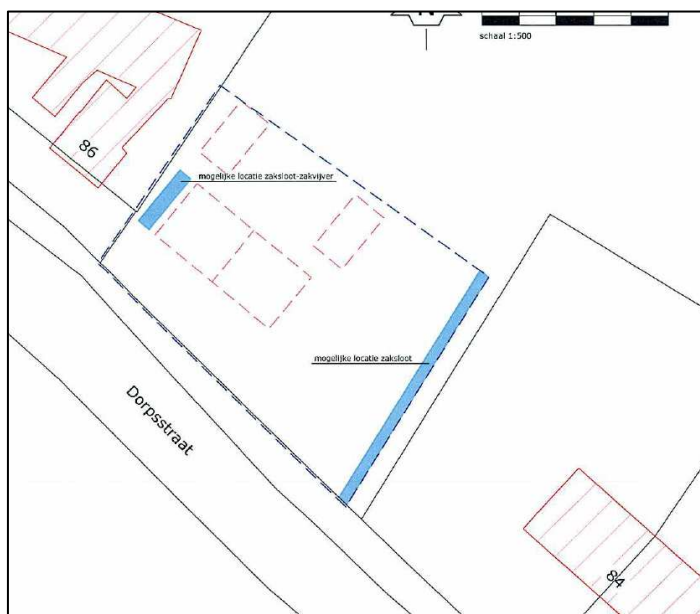
Ondergrondse infiltratie

Bij ondergrondse infiltratie wordt het water via regenwaterriolering verzameld en naar de infiltratievoorziening gebracht.

- infiltratiekrat: deze voorziening bestaat uit prefab onderdelen. Via de wanden infiltreert het water in de bodem;
- infiltratieriolering: vanuit de verzamelleiding kan het water direct infiltreren in de bodem;
- grindpalen: indien het grondwater heel laag staat kan men het water infiltreren via grindpalen, hierbij wordt het water over grote diepte geïnfiltreerd. Deze voorziening heeft dan ook een zeer grote capaciteit;

- infiltratieput: bij deze kleinschalige voorziening wordt het regenwater in tanks van enkele kubieke meters inhoud verzameld en via poreuze wanden geïnfiltreerd in de bodem.

Kijkend naar de stedenbouwkundige invulling van het plangebied is er voldoende ruimte om een bovengrondse voorziening te realiseren. Daarom wordt geadviseerd een zaksloot of zakvijver aan te leggen. De zaksloot/zakvijver dient zo gedimensioneerd te worden dat per woonhuis 8,5 m³ infiltratie c.q. berging wordt gerealiseerd. De mogelijke ligging van deze zaksloten zijn weergegeven in figuur 17.



Figuur 17. Mogelijk invulling zaksloten op de planlocatie aan de Dorpsstraat 84.

Verder worden de volgende aspecten in acht genomen:

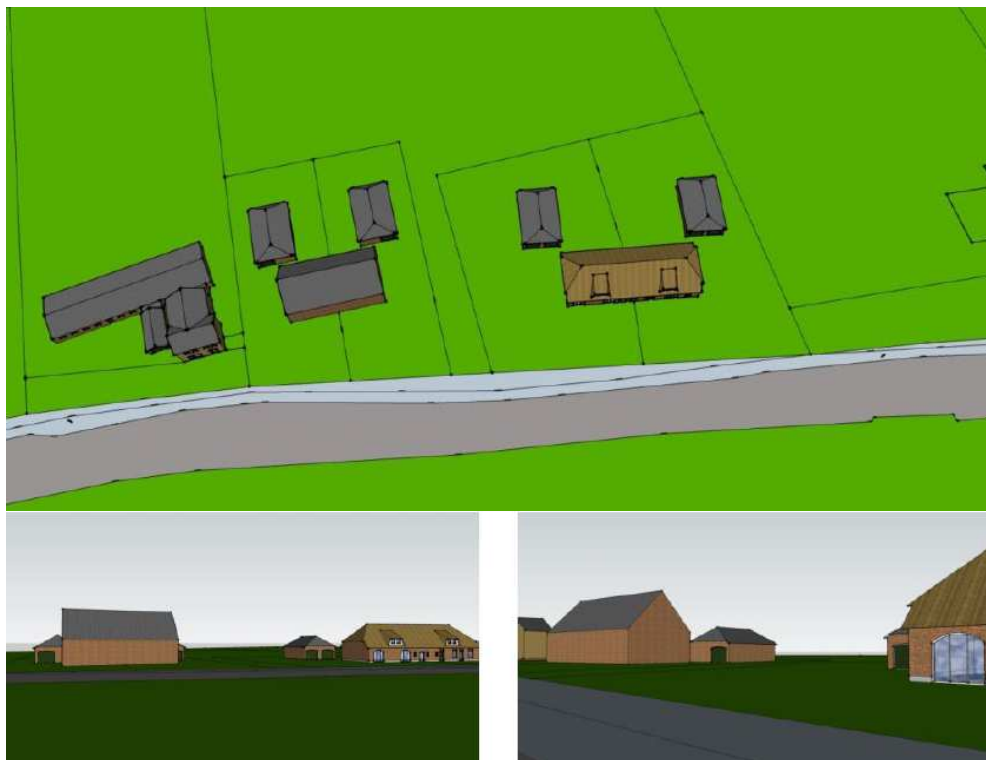
- het afstromende water wordt zoveel mogelijk oppervlakkig (bovengronds) naar de infiltratie- of bergingsvoorziening afgevoerd;
- vervuiling van afstromend hemelwater wordt zoveel mogelijk voorkomen door het gebruik van niet-uitloogbare bouwmaterialen;
- aangezien het hemelwater niet in contact komt met wegen of drukbezochte parkeerterreinen is geen noemenswaardige vervuiling te verwachten en kan het water zonder aanvullende maatregelen geïnfiltreerd en geborgen worden;
- ook op basis van de milieukundige bodemkwaliteit worden geen belemmeringen verwacht voor de infiltratie van hemelwater;
- wateroverlast ter plaatse van de toekomstige bebouwing wordt mede voorkomen door een drempelhoogte van enkele decimeters boven maaiveld. Hemelwater zal zo in geen geval de panden instromen;
- een T=100+10% neerslagsituatie (22 m³) mag niet tot overlast leiden;
- aanbevolen wordt toekomstige bewoners en/of gebruikers van de locatie in te lichten over de wijze waarop wordt omgegaan met hemelwater, waardoor onnodige vervuiling wordt tegengegaan.

2.12 Nadere beeldkwaliteit en erfinrichtingsvoorwaarden

Voor de ontwikkeling van de nieuwe Ruimte voor Ruimte woningen op de planlocatie aan de Dorpsstraat 84 worden de beeldkwaliteit- en erfinrichtingsvoorwaarden zoals opgenomen in deel A van de bestemmingsplantoelichting in acht genomen. Waar hiervan afgeweken wordt, wordt dit hierna aangegeven.

Op de planlocatie aan de Dorpsstraat 84 worden twee Ruimte voor Ruimte woningen ontwikkeld. Er wordt 5 meter afstand gehouden tot de perceelgrens zodat een inrit gerealiseerd kan worden. Door de positionering van de woningen wordt de bestaande groene open ruimte naast de woning gelegen aan de Dorpsstraat 84 zoveel mogelijk behouden. De afstand tussen de bebouwing van de woning aan de Dorpsstraat 84 en de groene open ruimte bedraagt 13 meter zodat er de mogelijkheid is om bijgebouwen naast de woning te plaatsen en niet achter de woning. De breedte van dit doorzicht wordt dan 25 meter, maar doordat het bijgebouw van de woning aan de Dorpsstraat 84 verder naar voren komt zal het zicht naar achter niet worden belemmerd maar verbeterd. Deze zone zal niet worden bebouwd.

Qua maatvoering van de twee-onder-een-kap woning wordt aangesloten bij het kleinschalige karakter van de bebouwingsstructuur. De woningen hebben een totale breedte van 20 meter met een diepte van 15 meter. De inhoud bedraagt 750 m³ per woning. De goothoogte bedraagt 3 meter en de nokhoogte 9,25 meter. Verder is er een suggestie gedaan voor de plaatsing van de eventuele bijgebouwen. De bijgebouwen hebben een oppervlakte van 100 m² per woning. Figuur 18 betreft een impressie van de nieuwe bebouwing op de planlocatie aan de Dorpsstraat 84 te Loosbroek.



Figuur 18. Beeld impressie nieuwe woningen op de planlocatie aan de Dorpsstraat 84 te Loosbroek.

2.13 Bouwtitel Ruimte voor Ruimte

Het bewijsstukkendossier voor deelname van het bedrijf aan de regeling Ruimte voor Ruimte behoort als bijlage bij onderhavige bestemmingsplantoelichting.

2.14 Conclusies

De beoogde Ruimte voor Ruimte woningen worden op de planlocatie aan de Dorpsstraat 84 opgericht, met inachtnaam van planologische- en milieuraandvoorwaarden. De benodigde bouwtitels voor de ontwikkeling van de Ruimte voor Ruimte woningen worden voor vaststelling van het plan door de gemeenteraad bij onderhavig bestemmingsplan gevoegd.

3. KAMPWEG 7 VORSTENBOSCH

3.1 Inleiding

De heer Driessen is initiatiefnemer en eigenaar van de planlocatie gelegen aan de Kampweg 7 te Vorstenbosch. Bij schrijven d.d. 17 januari 2011 heeft het College van burgemeester en wethouders principemedewerking verleend voor de ontwikkeling van drie Ruimte voor Ruimte woningen op de planlocatie aan de Kampweg 7, met inachtneming van de in de principe-medewerking opgenomen voorwaarden. Uit de aangeleverde onderzoeken en onderhavig hoofdstuk blijkt dat voldaan wordt aan deze voorwaarden. Onderhavig hoofdstuk is gebaseerd op deze ruimtelijke onderbouwing en de aangeleverde onderzoeken.

3.2 Huidige situatie in het plangebied

Op de planlocatie aan de Kampweg 7 is een pluimveehouderij gevestigd. Op de planlocatie aan de Kampweg 7 bevindt zich een woonhuis en vier pluimveestallen van wisselende leeftijd (jaren '70 en '80) en een schuur met een inwendige paardenstal. Figuur 19 geeft een beeld van de huidige situatie op de planlocatie aan de Kampweg 7 weer.



Figuur 19. Foto's van de planlocatie aan de Kampweg 7 te Vorstenbosch.

Figuur 20 geeft een luchtfoto van de huidige situatie in het plangebied aan de Kampweg 7 weer. Figuur 21 geeft een topografisch overzicht van de ligging van de planlocatie ten opzichte van de kern Vorstenbosch weer.

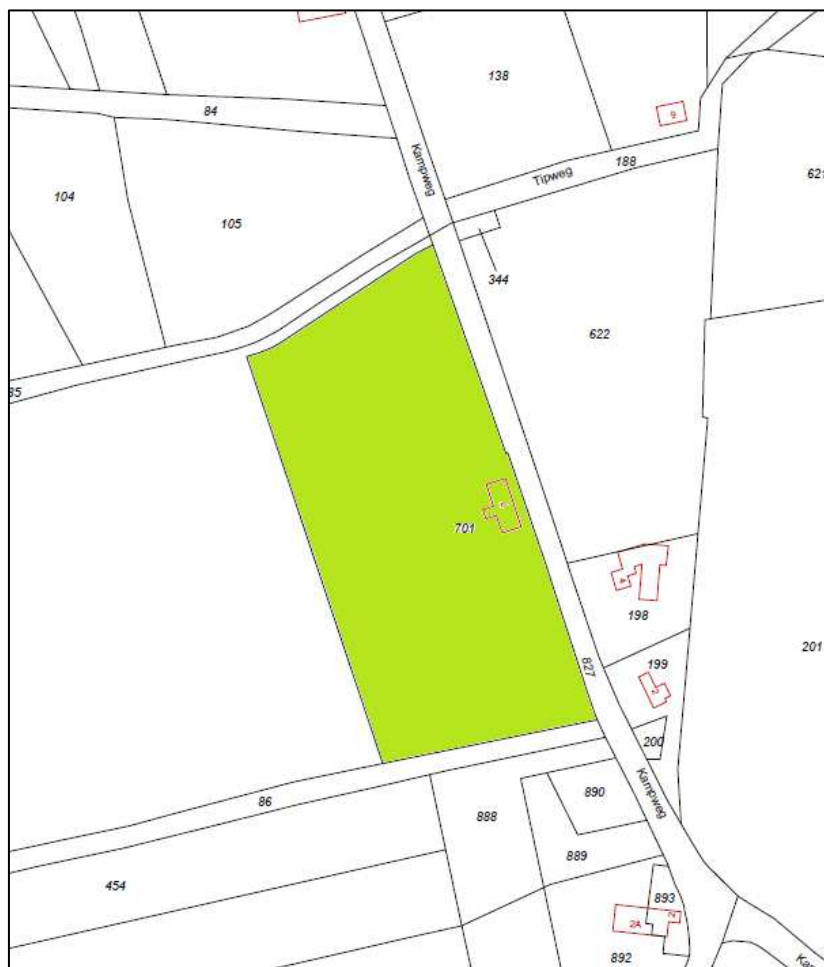


Figuur 20. Luchtfoto van de planlocatie aan de Kampweg 7 te Vorstenbosch.



Figuur 21. Topografisch overzicht van de planlocatie aan de Kampweg 7 te Vorstenbosch.

De locatie is kadastraal bekend als: gemeente Nistelrode, sectie G, nummer 701. Figuur 22 geeft de kadastrale kaart van de planlocatie aan de Kampweg 7 weer.



Figuur 22. Kadastrale kaart planlocatie Kampweg 7 te Vorstenbosch.

3.3 Beoogde situatie in het plangebied

De pluimveestallen op de planlocatie aan de Kampweg 7 te Vorstenbosch worden gesaneerd. De bedrijfswoning, de garage en de loods blijven behouden. In samenhang met de sanering van de intensieve veehouderij worden drie Ruimte voor Ruimte woningen ontwikkeld. Figuur 23 geeft een beeld van het plangebied aan de Kampweg 7 na de beoogde herontwikkeling.



Figuur 23. Inrichting van de planlocatie aan de Kampweg 7 na de beoogde ontwikkeling (opgesteld door G&O Consult, 15 april 2011).

3.4 Bodemkwaliteit

Door G&O consult is een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd, volgens de norm NEN-5740. Dit onderzoeksrapport d.d. 28 februari 2011 met rapportnummer 3212bo0111 behoort als bijlage bij onderhavige bestemmingsplantoelichting. Het onderzoek is uitgevoerd met als doel het vaststellen van de kwaliteit van de bodem ten behoeve van het verkrijgen van een verklaring van geen bezwaar met betrekking tot de milieuhygiënische bodemkwaliteit, in verband met de

beoogde bouw van de beoogde drie Ruimte voor Ruimte woningen en de hiermee in verband houdende bestemmingsplanwijziging. Aan de hand van de beschikbare gegevens en historische informatie worden er geen verontreinigingen evenals asbest verdacht materiaal in de bodem verwacht. De planlocatie aan de Kampweg 7 wordt grotendeels als onverdachte locatie beschouwd. Op de locatie is in het verleden een dieseltank aanwezig geweest. De locatie van de in het verleden aanwezige tank is als verdacht beschouwd. De conclusies en aanbevelingen uit dit bodemrapport zijn hieronder opgenomen.

“Ter plaatse van het onverdachte gedeelte:

- in mengmonster 1 van de bovengrond is een lichte verontreiniging met polycyclische aromatische koolwaterstoffen aangetroffen. Wat betreft de overige onderzochte stoffen, bevat het mengmonster geen verontreinigingen;
- in mengmonster 2 van de bovengrond is geen verontreiniging aangetroffen;
- in mengmonster 3 van de ondergrond is een lichte verontreiniging met polycyclische aromatische koolwaterstoffen aangetroffen. Wat betreft de overige onderzochte stoffen, bevat het mengmonster geen verontreinigingen;
- in mengmonster 4 van de ondergrond is geen verontreiniging aangetroffen. Het grondwater van peilbuis 1.01 bevat een lichte verontreiniging met barium, koper en zink. Voor wat betreft de overige onderzochte stoffen zijn er geen verontreinigingen aangetroffen;
- het grondwater van peilbuis 1.14 bevat een lichte verontreiniging met barium en zink. Voor wat betreft de overige onderzochte stoffen zijn er geen verontreinigingen aangetroffen;
- het grondwater van peilbuis 1.24 bevat een lichte verontreiniging met barium, koper en zink. Voor wat betreft de overige onderzochte stoffen zijn er geen verontreinigingen aangetroffen;

Ter plaatse van de bovengrondse tank:

- in grondmonster 2.01 van de bovengrond ter plaatse van de voormalige tank is geen verontreiniging aangetroffen;
- in het grondwatermonster ter plaatse van de voormalige tank is geen verontreiniging aangetroffen.

In het kader van dit onderzoek is niet specifiek (conform NEN 5707) gekeken naar het voorkomen van asbest in de grond. Echter op basis van het historisch onderzoek is de locatie als niet verdacht beschouwd. Ten tijde van de veldwerkwerkzaamheden is in de uitkomende grond geen asbest of asbestverdacht materiaal aangetroffen. Een eenduidige aanwijsbare bron voor de aangetroffen verontreiniging met polycyclische aromatische koolwaterstoffen in de bovengrond en ondergrond, alsmede de lichte verontreinigingen met metalen in het freatisch grondwater is op de onderzoekslocatie niet aanwezig. Er hebben zich op de onderzoekslocatie geen activiteiten of calamiteiten voorgedaan welke de verontreinigingen kunnen verklaren.

Daar gelet barium sinds 1 juli 2008 als parameter binnen het NEN-5740 pakket is toegevoegd, zijn hierover onvoldoende gegevens bekend. Hierbij moet vermeld worden dat de toetsing van barium in grond of grondwater, in afwachting van het onderzoek en advies van het RIVM, voorlopig niet te toetsen als vermoed wordt dat deze parameter van nature verhoogd wordt aangetroffen. Er zijn met de aangetroffen verontreinigingen geen actuele humane, ecologische of verspreidingsrisico's aanwezig. Nader onderzoek naar de aangetroffen verontreinigingen wordt niet noodzakelijk geacht. Wel wordt aanbevolen geen freatisch grondwater aan te wenden voor bevoeiingsdoeleinden als wel voor consumptief gebruik.

Indien in de toekomst grond vrijkomt zoals bij graafwerkzaamheden, dan is deze vrijkomende grond binnen het perceel zonder meer toepasbaar. Indien men grond op locatie van derden wil gaan toepassen, zijn de regels van het Besluit bodemkwaliteit van toepassing. Aldus wordt aanbevolen om eventueel vrijkomende grond binnen de locatie te hergebruiken als in een gesloten grondbalans. Voor toepassing van vrijkomende grond buiten het perceel wordt aanbevolen contact op te nemen met de gemeente Bernheze. Er kunnen verder geen opmerkingen worden gemaakt naar aanleiding van het onderzoek in relatie tot de beoogde bestemmingsplanwijziging voor de realisering van drie woningen op de locatie gelegen aan de Kampweg 7 te Vorstenbosch. Ook kunnen er geen opmerkingen worden gemaakt met betrekking tot de ingebruikname van de drie woningen.”

3.5 Wegverkeerslawaaï

Door G&O Consult is een akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï uitgevoerd. Dit onderzoek d.d. 28 februari 2011 met rapportnummer 3212ao0311 behoort als bijlage bij onderhavige bestemmingsplantoelichting. De geluidbelastingen zijn bepaald met behulp van “Standaard Rekenmethode II” zoals deze is beschreven in het Reken- en meetvoorschrift geluidhinder 2006. De conclusies en aanbevelingen uit het onderzoeksrapport zijn hieronder (samengevat) weergegeven.

“Voor wegverkeerslawaaï is het plan gelegen binnen de geluidzone van de Kampweg. De geluidbelasting ten gevolge van het wegverkeer op de Kampweg 7 voldoet niet aan de voorkeursgrenswaarde voor wegverkeer van 48 dB, maar voldoet wel aan de voorkeursgrenswaarde van 53 dB. De geluidsbelasting op de nieuw beoogde woning bedraagt minder dan 48 dB. Hierbij moet opgemerkt worden dat de verkeersintensiteit gebaseerd zijn op een schatting. Het wordt aanbevolen feitelijke verkeerstellingen uit te laten voeren. Voor wegverkeerslawaaï is het plan gelegen binnen de geluidzone van de Kampweg. De maximale ontheffingswaarde van 53 dB voor nieuwbouw in buitenstedelijk gebied wordt nergens overschreden. Het is derhalve mogelijk om een beschikking hogere grenswaarde aan te vragen bij de gemeente indien er overwegende bezwaren zijn de geluidbelasting door bron- en overdrachtsmaatregelen terug te brengen.

Bij overdrachtsmaatregelen wordt bekeken of tussen geluidbron en ontvanger de geluidsoverdracht belemmerd kan worden. Dit kan onder andere door een geluidscherm. Bij maatregelen aan de geluidbron wordt bekeken of het geluidniveau van de veroorzaker van het geluid gereduceerd kan worden. Dit kan onder andere door stillere voertuigen, verlaging van de maximum snelheid of een stiller wegdek. In dit geval is het niet mogelijk overdrachtsmaatregelen te nemen. De plaatsing van geluidschermen is vanuit esthetisch oogpunt niet wenselijk. Maatregelen moeten in dit geval dan ook gezocht worden bij de geluidbron. Bij de maximale snelheden van 60 km/uur zijn er twee oorzaken van geluidproductie, te weten de mechanische geluiden van de auto's en het geluid dat de banden op het wegdek maken. Een vermindering van mechanische geluiden kan alleen door de ontwikkeling van nieuwe technieken en is zodoende niet realistisch. Een vermindering van het geluid dat de banden op het wegdek veroorzaken is te realiseren door het toepassen van een geluidreducerend wegdek. Uit de rekenresultaten na toepassing van een stiller wegdek (2-laags fijn ZOAB) op de Kampweg blijkt dat na toepassing van deze bronmaatregel de geluidbelasting ten gevolge van het wegverkeer op deze weg met 5

dB afneemt. Hiermee blijft de geluidbelasting onder de voorkeursgrenswaarde van 48 dB voor wegverkeerslawaaï.

Het aanleggen van een geluidwal of geluidscherm gericht op het terugbrengen van de geluidbelasting tot de ten hoogste toelaatbare geluidbelasting ontmoet in de onderhavige situatie overwegende bezwaren van stedenbouwkundige en landschappelijke aard, danwel uit verkeersveiligheid. Eventuele kosten welke met het plaatsen van een scherm worden geraamd op 230 meter lengte x 8 meter hoogte x € 55,00/m² = € 104.720,00 (betonnen prefab scherm, bouwkostenonline.nl). Voor het toepassen van een stiller wegdek geldt dat dit overwegende bezwaren ontmoet van financiële aard. Vervangen van circa 1380 m² asfalt à € 30,85 / m² = € 42.573,00, exclusief onderhoudskosten à € 3,38 per m² per jaar. Daarnaast moet worden opgemerkt dat ZOAB na 8 jaren vervangen dient te worden, in verband met afbrokkeling of afslijten hetgeen een verminderde geluidsreductie als gevolg heeft. Het is vanuit financieel oogpunt dan ook niet realistisch dat het bouwplan de extra kosten voor het vervangen van het wegdek kan dragen. Ten slotte is het niet mogelijk de weg anders te situeren, zodat er met het verplaatsen van de weg aan de grenswaarde kan worden voldaan. Derhalve wordt onderbouwd verzocht hogere grenswaarde te verlenen conform artikel 110a, lid 5 van de Wet geluidhinder.

De geluidbelasting op de gevels van de nieuw te bouwen woning bedraagt maximaal 51 dB, zonder aftrek artikel 110g Wgh. In gevolge flankerende wetgeving in het Bouwbesluit zullen in een separaat rapport de geluidwerende maatregelen bepaald moeten worden om te kunnen voldoen aan de eisen aan de karakteristieke geluidwering van de gevel GA;k om de binnenwaarde van 33 dB te beschermen. Volgens het Bouwbesluit is de karakteristieke geluidwering van de gevel (GA;k) voor verblijfsgebieden in een woning de gecumuleerde geluidbelasting (exclusief reductie artikel 110g Wgh) minus 33 dB met een minimumwaarde van 21 dB. In het onderhavige geval dient de GA;k ten minste 19 dB te bedragen om aan de binnenwaarde te voldoen. Na toepassing van de juiste gevelwerende materialen en maatregelen kan een binnenniveau van 33 dB gewaarborgd worden en is er dus te allen tijde sprake van een goed woon- en leefklimaat. Ervan uitgaande dat de geveldelen tenminste 21 dB bedragen, is aanvullend isolatieadvies niet noodzakelijk. Ten aanzien van de buitenruimte en verblijf in de tuinen danwel terrassen kan verondersteld worden dat ten noorden van de woningen een “goed” milieukwaliteit heerst met het aspect geluid. Deze gronden zullen gebruikt worden als voortuin en niet als verblijfslocatie in een tuin. Ten zuiden van de woningen heerst er een “redelijk” tot “goed” milieukwaliteit, welke logischerwijs zullen worden gebruikt als verblijfsruimte in de tuin zoals op een terras.

Derhalve kan worden verondersteld dat er voor het aspect geluid een redelijk woon- en leefklimaat kan worden gegarandeerd.”

3.6 Externe veiligheid

Door In de omgeving van het plangebied aan de Kampweg 7 zijn geen risicovolle inrichtingen gelegen. De dichtstbijzijnde gelegen risicovolle inrichting ligt op een afstand van ongeveer 1 kilometer van de planlocatie aan de Kampweg 7. De tweede op een afstand van circa 1.300 meter. Beide risicovolle inrichtingen betreffen propaantanks. Uit het rapport inzake deze inrichtingen blijkt dat de risico-contour (PR 10-6) 90 meter bedraagt. De vereiste afstand van de inrichtingen bedraagt 90 meter. Het aspect externe veiligheid is geen belemmering voor de

ontwikkeling van de beoogde Ruimte voor Ruimte woningen op de planlocatie aan de Kampweg 7 te Vorstenbosch.

3.7 Bedrijven en milieuzonering

Door Exitus BV is in het kader van de toets Bedrijven en milieuzonering onderzocht welke bedrijven gelegen zijn in de nabijheid van de planlocatie en wat de consequenties van de ligging van deze bedrijven ten opzichte van de voorgenomen planontwikkeling zijn. Dit onderzoek is hieronder samengevat opgenomen.

In de omgeving van de planlocatie zijn twee bedrijven gelegen. Dit betreft een loonwerkbedrijf gelegen aan de Kampweg 4 en een agrarisch bedrijf gelegen aan de Hondstraat 2. Deze bedrijven wordt hierna beiden getoetst aan de publicatie Bedrijven en milieuzonering.

Het loonwerkbedrijf gelegen aan de Kampweg 4 betreft een bedrijf dat ingedeeld is in de categorie: Landbouw en dienstverlening ten behoeve van de landbouw; subtitel dienstverlening ten behoeve van de landbouw, nummer 2, algemeen (onder andere loonbedrijven), bedrijfsvloeroppervlakte groter dan 500 m². Voor dit bedrijf gelden de volgende richtafstanden:

- geur: 30 meter;
- stof: 10 meter;
- geluid: 50 meter;
- gevaar: 10 meter

De grootste te hanteren richtafstand bedraagt 50 meter. De woningen zijn gelegen buiten deze richtafstand. Voor het aspect geluid is tevens een akoestisch onderzoek industrielawaai uitgevoerd voor de ligging van de planlocatie ten opzichte van het loonbedrijf gelegen aan de Kampweg 4. Dit onderzoek is uitgevoerd door G&O consult. Dit onderzoek is hieronder samengevat opgenomen.

Het bedrijf is gelegen tegenover de planlocatie en betreft het Loonbedrijf Somers V.O.F. gelegen aan de Kampweg 4 te Vorstenbosch. Voor de inrichting gelegen aan de Kampweg 4 is een milieuvergunning aanwezig, welke medio 2004 is verleend. Met deze vergunningsaanvraag is destijds een akoestisch onderzoek uitgevoerd door Geurts Technische Adviseurs te Oss (rapportnummer 8.4323, d.d. 30-06-2004).

Voor de inrichting gelegen aan de Kampweg 4 zijn de volgende geluidsgrenswaarde van toepassing. Het langetijdgemiddelde geluidsniveau (L_{Ar},L_T) op woningen van derden mag niet meer bedragen dan:

- 45 dB(A) in de dagperiode (tussen 07:00 en 19:00 uur);
- 40 dB(A) in de avondperiode (tussen 19:00 en 23:00 uur);
- 35 dB(A) in de nachtperiode (tussen 23:00 en 07:00 uur).

Het maximaal geluidsniveau (L_{A,max}) op woningen van derden mag niet meer bedragen dan:

- 70 dB(A) in de dagperiode (tussen 07:00 en 19:00 uur);
- 65 dB(A) in de avondperiode (tussen 19:00 en 23:00 uur);
- 60 dB(A) in de nachtperiode (tussen 23:00 en 07:00 uur).

Voor de voorgenomen woningen is de geluidbelasting berekend op de toekomstige woningen. Hierbij is de beoordelingshoogte in de dagperiode op 1,5 meter aangehouden en in de avond- en nachtperiode op 5 meter. Figuur 24 geeft deze berekeningen weer.

	Dag		Avond		Nacht		Etmaal
	$L_{AR,LT}$ dB(A)	$L_{A, MAX}$ dB(A)	$L_{AR,LT}$ dB(A)	$L_{A, MAX}$ dB(A)	$L_{A, MAX}$ dB(A)	$L_{A, MAX}$ dB(A)	L_{etmaal} dB(A)
Grenswaarde	45	70	40	65	35	60	45
Kampweg 7	43	68	39	62	35	62	45
Woning 1	33	57	27	52	23	52	33
Woning 2	37	63	32	55	27	55	37
Woning 3	36	57	36	60	32	60	37

Figuur 24. Geluidbelasting op de (beoogde) woningen aan de Kampstraat 7.

In de nachtperiode vinden er overschrijdingen plaats met het maximaal geluidsniveau op de woning Kampweg 7. Deze is als zodanig vergund. Het is vergund dat incidenteel (minder dan 12 keer per jaar) het langetijdgemiddeld en maximaal geluidsniveau in de nachtperiode wordt overschreden als gevolg van het plegen van onderhoud in de nachtperiode tijdens calamiteiten of storingen in het oogstseizoen.

Wat betreft de indirecte hinder is de woning Kampweg 7 als maatgevend beschouwd, aangezien deze het dichtst op de weg is gesitueerd. Derhalve kan worden verondersteld dat de geluidsbelasting als gevolg van de indirecte hinder op de nieuw te bouwen woningen voldoet aan de grenswaarde van 50 dB(A). Op basis van deze gegevens is het niet te verwachten dat de komst van de 3 woningen de bedrijfsvoering van het tegenoverliggend bedrijf aan de Kampweg 4 belemmerd. Er kunnen op basis van het uitgevoerde geluidsonderzoek dan ook geen bezwaren danwel opmerkingen worden geplaatst.

Met de komst van de woningen heerst er geen onacceptabel woon- en leefklimaat ten aanzien van het aspect industrielawaai.

In de nabijheid van de planlocatie is tevens het agrarische bedrijf aan de Hondstraat 2 gelegen. Dit bedrijf is een bedrijf dat valt onder de categorie: Landbouw en dienstverlening ten behoeve van de landbouw, subtitel fokken en houden van rundvee. Voor een dergelijk bedrijf gelden de volgende richtafstanden:

- geur: 100 meter;
- stof: 30 meter;
- geluid: 30 meter;
- gevaar: 0 meter

De grootste richtafstand betreft de afstand in verband met het aspect geur. Aan alle richtafstanden wordt voldaan behalve de richtafstand voor het aspect geur. Voor dit onderdeel is een geurhinder onderzoek uitgevoerd. Dit onderzoek wordt weergegeven en is opgenomen in paragraaf 4.8 van onderhavige bestemmingsplantoelichting. Uit dit onderzoek blijkt dat er geen

belemmeringen zijn voor herontwikkeling van de planlocatie in verband met de ligging van het bedrijf aan de Hondstraat 2.

3.8 Toets aan Wet geurhinder en veehouderij

Door G&O Consult is een geuronderzoek uitgevoerd voor herontwikkeling van de planlocatie naar drie woningen. Dit geuronderzoek d.d. 18 april 2011 met rapportnummer 3212GO0111 v2 behoort als bijlage bij onderhavige bestemmingsplantoelichting. Het rapport is hieronder samengevat opgenomen.

In de gemeentelijke geurverordening is de planlocatie gedefinieerd als “extensiveringsgebieden rond kernen, inclusief nieuwe woongebieden, exclusief nieuwe bedrijventerrein”. Ter plaatse van geurgevoelige objecten die gelegen zijn in deze gebieden is een geurnorm van 8 oue/m³ opgenomen.

Het bedrijf het dichtst bij het plangebied gelegen is betreft het bedrijf dat gelegen is aan de Hondstraat 2 te Vorstenbosch. Dit betreft een paardenhouderij dat binnen de werkingssfeer van het Besluit landbouw valt. De woningen worden buiten de bebouwde kom gerealiseerd. Daarmee dient in het kader van de “omgekeerde werking” de minimale afstand tussen het bedrijf (bouw-blok) en de dichtst bij gelegen nieuw te realiseren woning tenminste 50 meter te bedragen. De woningen zijn gelegen buiten deze afstand.

Voor de 2 meest dichtbij gelegen grote veehouderijen aan de Kampweg 17 (op circa 380 meter afstand) en de Langebergsestraat 7 (op circa 670 meter afstand) is met het verspreidingsmodel V-Stacks vergunning op basis van de gegevens uit Web-BVB een indicatieve berekening gemaakt van de voorgrondbelasting op de beoogde woningen aan de Kampweg te Vorstenbosch. Deze berekening is hieronder in figuur 25 opgenomen.

V Stacks vergunning (oue/m ³)				
Veehouderij	Woning 1	Woning 2	Kampweg 7	Woning 3
Kampweg 17	2,4	2,0	1,7	1,2
Langenbergsestraat 7	1,7	1,7	1,6	1,4

Figuur 25. Voorgrondbelasting bedrijven Kampweg 17 en Langenbergsestraat 7 ten opzichte van het plangebied.

In beide indicatief berekende gevallen voldoen de beoogde woningen aan de Kampweg te Vorstenbosch, met een indicatieve voorgrondbelasting die ruimschoots onder de 8,0 ouE/m³ ligt, aan de vastgestelde norm uit de gemeentelijke geurverordening. Daarnaast voldoen de beoogde woningen aan de Kampweg te Vorstenbosch ruimschoots aan de vaste afstand welke is genoemd in artikel 14 van de Wgv en welke middels de gemeentelijke geurverordening is bepaald op 25 meter indien de woning buiten de bebouwde kom is gelegen. Veehouderijen in de omgeving van de planlocatie worden niet in hun ontwikkelingsmogelijkheden geschaad.

Met het verspreidingsmodel V-Stacks gebied is berekend wat de toekomstige achtergrondbelasting op de beoogde woningen aan de Kampweg te Vorstenbosch is van het vergunde

veebestand minus de veehouderij aan de Kampweg 7. Dit bedrijf gaat immers verdwijnen. Hiervoor zijn 90 veebedrijven binnen een straal van 2 kilometer om de beoogde woningen aan de Kampweg te Vorstenbosch ingevoerd met de (default-) waarden afkomstig uit Web-BVB van de Provincie Noord-Brabant. De resultaten hiervan zijn weergegeven in figuur 26.

V Stacks gebied (oue/m³)				
Achtergrond	Woning 1	Woning 2	Kampweg 7	Woning 3
90 veehouderijen	7,555	7,431	7,443	7,858

Figuur 26. Achtergrondbelasting voor de (beoogde) woningen aan de Kampweg 7

Het de berekening blijkt dat het leefklimaat als gevolg van de achtergrondbelasting voor alle beoogde woningen volgens de milieukwaliteitscriteria van het RIVM wordt gekwalificeerd als “goed”, derhalve wordt ter plaatse van de beoogde woning een goed woon- en leefklimaat gegarandeerd.

In artikel 5 van de Wet geurhinder en veehouderij zijn minimale afstanden opgenomen vanaf de buitenzijde van een dierenverblijf tot de buitenzijde van een geurgevoelig object. Buiten de bebouwde kom dient deze afstand tenminste 25 meter te bedragen. De beoogde woningen aan de Kampweg te Vorstenbosch voldoen hieraan.

De ontwikkeling van de woningen is in het kader van de toets geurhinder mogelijk. Er worden geen belangen onevenredig geschaad en er is sprake van een acceptabel woon- en leefklimaat.

3.9 Flora en fauna waarden

Door Exlan Consultants is een Quick scan flora en fauna opgesteld. Het natuuronderzoek is gebaseerd op inventarisatiegegevens van derden, literatuuronderzoek en een verkennend terreinbezoek op de planlocatie, gelegen in Vorstenbosch. Het beeld dat uit het onderzoek naar voren is gekomen vormt voldoende basis om gefundeerd uitspraken te doen over de gevolgen van de voorgenomen woningbouw voor beschermde soorten en gebieden. Dit onderzoeksrapport d.d. 14 april 2011 met rapportnummer EZ.11.0450 behoort als bijlage bij onderhavige bestemmingsplantoelichting. De conclusies en aanbevelingen uit het rapport zijn hierna (samengevat) opgenomen.

“Conclusie

Voor de bepaling van de effecten en voor de beantwoording van de vraag of men in strijd komt met de Flora- en faunawet, wordt de relatie gelegd tussen het initiatief met deze wet door waar mogelijk antwoord te geven op de volgende vragen:

1. Heeft de voorgenomen activiteit directe gevolgen op de voortplantinglocatie of standplaats?
2. Heeft de voorgenomen activiteit indirecte gevolgen op de voortplantingslocatie of standplaats? En welk deel van het leefgebied wordt aangetast?
3. Heeft de ingreep een invloed op individueel, lokaal, regionaal of Nederlands niveau?
4. Blijven er voldoende alternatieve leefgebieden in het plangebied of in de omgeving over waar de soort naar toe kan uitwijken?

Uit de effectenbeschrijving blijkt dat er geen directe of indirecte gevolgen zijn van de voorgenomen activiteit op de voortplanting en instandhouding van beschermde dier- en plantsoorten. Lokaal zullen niet specifiek beschermde diersoorten (muizen, mollen, duiven) uit het plangebied trekken op zoek naar een vervangende biotoop. De omgeving kenmerkt zich door het landelijke karakter. Het plangebied is aan de noord- en zuidzijde begrensd door een houtwal. Verschillende diersoorten zullen gebruik maken van deze houtwal. De houtwal maakt geen onderdeel uit van de planlocatie en blijft tijdens en na de werkzaamheden in stand. De te verliezen biotoop bestaat uit uitsluitend grasland, gebouwen en erfverharding. In de omgeving is voldoende vervangende biotoop aanwezig. Het voornemen zal naar verwachting geen effect hebben op beschermde planten. Binnen het plangebied komen geen beschermde plantensoorten voor.

Voor aanvang van de werkzaamheden binnen het plangebied Kampweg 7 te Vorstenbosch, dient geen ontheffing ex artikel 75 van de Flora- en faunawet aangevraagd te worden voor strikt beschermde soorten. De werkzaamheden kunnen leiden tot een beschadiging of vernietiging van mogelijke verblijfplaatsen en/of verstoring van mol, huismus en holenduif. De werkzaamheden brengen het voortbestaan van de deze en algemene soorten echter niet in gevaar. Een ontheffing of eventuele compensatie is hier niet van toepassing. Uit dit onderzoek blijkt dat de bouwwerkzaamheden binnen het plangebied geen significant negatief effect hebben op de natuurwaarden in de directe omgeving van het plangebied. Omdat er verwacht wordt dat geen strikt beschermde vleermuizen in het plangebied verblijven, zal de ingreep geen negatief effect hebben op deze soorten en hun omgeving. Voor het merendeel van de aanwezige of te verwachten beschermde soorten zijn de effecten gering.

Vrijstellingen en ontheffingen

Uitvoering van de werkzaamheden zal niet leiden tot overtreding van de verbodsbepalingen waarvoor vrijstelling geldt of ontheffing zal moeten worden verkregen. Voor 'categorie 1-soorten' geldt een algemene vrijstelling indien de werkzaamheden zijn te karakteriseren als ruimtelijk ingreep of bestendig gebruik en beheer. Ook voor de 'categorie 2-soorten' geldt een vrijstelling onder deze voorwaarden in combinatie met gedragscode. Er zijn geen categorie 2, en 3 soorten aangetroffen of te verwachten. Derhalve worden geen verbodsbepalingen overtreden. De zorgplicht blijft altijd geldig.

Aanbevelingen

Met de voorgenomen activiteit kan er sprake zijn van lokale en tijdelijke effecten, met name in de aanlegfase. Om de risico's op verstoring van beschermde soorten in het plangebied te minimaliseren, wordt aanbevolen om voorafgaand aan de werkzaamheden het terrein te controleren op de aanwezigheid van beschermde soorten. De meeste in het plangebied voorkomende algemene soorten zullen wegtrekken naar geschikt terrein in de omgeving. Door ingrijpende versturende werkzaamheden (slopen) buiten het broedseizoen uit te voeren wordt mogelijke verstoring voorkomen.

Voor soorten die zijn vrijgesteld van de ontheffingsplicht en voor alle overige beschermde soorten, geldt een algemene zorgplicht volgens de Flora- en faunawet. Hierbij moeten passende maatregelen worden genomen om schade aan beschermde soorten te voorkomen of te beperken. Het plaatsvinden van werkzaamheden buiten het broed-/voortplantingseizoen valt hier onder. Volgens de wetgeving geldt dat de werkzaamheden buiten het broedseizoen moeten worden uitgevoerd."

3.10 Archeologische waarden

Door Exitus is een onderzoek naar cultuurhistorie en archeologie uitgevoerd op de planlocatie aan de Kampweg 7 te Vorstenbosch. Uit dit onderzoek blijkt dat er in de directe omgeving van de planlocatie geen monumenten zijn aangewezen op grond van de Monumentenwet of objecten met een archeologische of cultuurhistorische waarden. De planlocatie aan de Kampweg 7 heeft op de archeologische verwachtingswaarde kaart een lage archeologische verwachtingswaarde. Een verkennend archeologische onderzoek is derhalve ook niet noodzakelijk. Mochten er desalniettemin bij het uitgraven van de stallen, toch archeologische vondsten worden aangetroffen zal dit, conform de verplichting van artikel 47 van de Monumentenwet gemeld worden bij de Rijksdienst voor Oudheidkundig Bodemonderzoek.

3.11 Waterparagraaf

Door Excitus is een watertoets opgesteld bij herontwikkeling van de planlocatie aan de Kampweg 7 te Vorstenbosch. Deze watertoets is in onderhavige paragraaf opgenomen.

De planlocatie aan de Kampweg 7 te Vorstenbosch is gelegen in een gebied waar soms sprake is van kwel. De GHG bedraagt -60-80 cm-mv en de bodem bestaat ter plaatse van de planlocatie uit zandgronden. De k-waarde van het perceel bedraagt 2,6 meter per dag. Figuur 27 geeft een beeld van de GHG ter plaatse van de planlocatie aan de Kampweg 7 te Vorstenbosch.



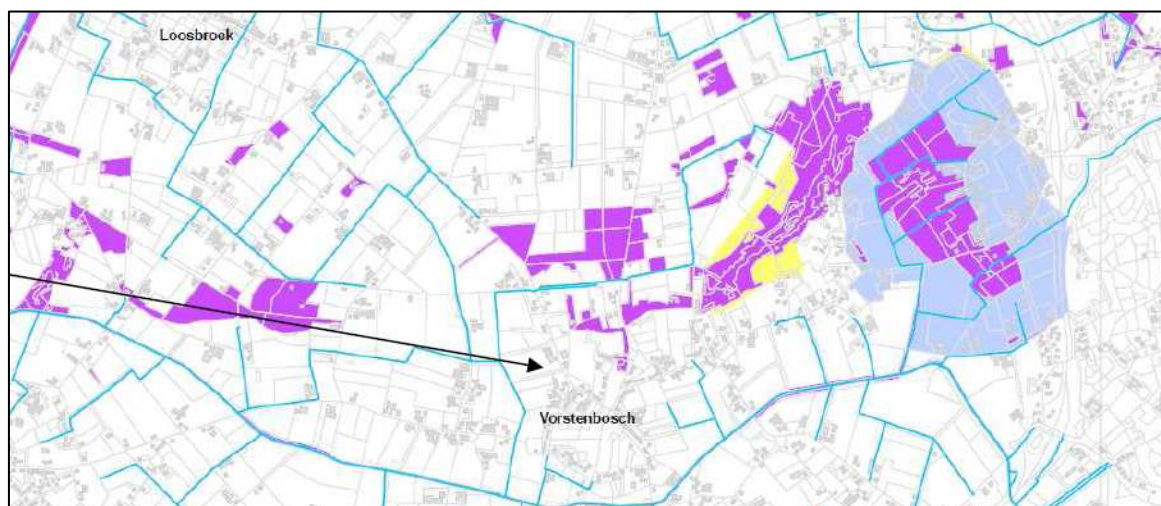
Figuur 27. Ligging GHG ter plaatse van de planlocatie aan de Kampweg 7 te Vorstenbosch.

Aan de achterzijde en aan één zijdelingse perceelsgrens van de planlocatie zijn sloten gelegen. Figuur 28 geeft een beeld van de sloten en greppels in de omgeving van de planlocatie aan de Kampweg 7 te Vorstenbosch.



Figuur 28. Ligging sloten en greppels in de omgeving van de planlocatie aan de Kampweg 7 te Vorstenbosch.

De locatie is niet gelegen in een keur gebied van het waterschap. Figuur 29 geeft een beeld van de ligging van de planlocatie aan de Kampweg 7 te Vorstenbosch ten opzichte van de keur van het Waterschap.



Figuur 29. Ligging planlocatie aan de Kampweg 7 te Vorstenbosch ten opzichte van de Keur.

Het Waterschap heeft het Beleid hydrologisch neutraal ontwikkelen (HNO) en de bijbehorende HNO-tool vastgesteld. Uitgangspunt is dat de nieuwe watersituatie minimaal gelijk moet blijven aan de uitgangssituatie. De grondwaterstand mag niet worden verlaagd. Bij transformatie van landelijk naar bebouwd gebied mag de oorspronkelijke landelijke afvoer niet worden overschreden. Het waterpeil moet aansluiten bij de optimale grondwaterstanden. In poldergebieden staan we seizoensfluctuaties toe. Het toetsingsinstrumentarium Hydrologisch Neutraal Ontwikkelen heeft tot doel te bepalen wat de benodigde infiltratie en berging is voor het hydrologisch neutraal ontwikkelen van een (nieuw) projectgebied. Door realisering van het project wordt het verhard oppervlakte verkleind van 2.884 m² bedrijfsgebouw naar drie woningen van elk 350 m², zijnde 1.050 m². Bovendien verdwijnt op onderhavige planlocatie een aanmerkelijk aantal m² erfverharding. Watercompensatie is op grond van deze motivatie niet noodzakelijk. Doch het

Waterschap Aa en Maas hanteert het HNO-beleid waardoor extra watervoorzieningen wel noodzakelijk zijn.

De watertoets voor de planlocatie aan de Kampweg 7 te Vorstenbosch is voorgelegd aan het waterschap. Het waterschap adviseert om per woning een berging van circa 10 m³ te realiseren. Figuur 30 geeft het advies van het waterschap weer. Figuur 31 geeft de HNO-tool berekening voor de berging voor de planlocatie weer.

"Hierbij ontvang je mijn reactie n.a.v. het document watertoets Kampweg 7 te Vorstenbosch. Gezien de forse afname van het verharde oppervlak is het plan Hydrologisch positief te noemen. Wij zijn er altijd voorstander van dat de nieuwe verharding alsnog wordt gecompenseerd. Vanwege de ligging in het landelijke gebied en omdat er geen relatie is met een waterschapsbelang is voor ons het belangrijkste uitgangspunt dat er geen water direct afstroomt naar oppervlaktewater.

Naar verwachting zal het water op de locatie goed infiltreren. Het realiseren van een wadi / verlaagde groenstrook lijkt mij de meest logische oplossing om het water binnen het plangebied vast te houden. Voor een idee van de benodigde grootte van de voorziening heb ik een berekening met de HNO-tool uitgevoerd. Deze heb ik als bijlage bijgevoegd. Hieruit blijkt dat uitgaande van een infiltratiecapaciteit van 2m/dag er in totaal 28m3 dient te worden gerealiseerd. Dit komt per woning dus neer op ongeveer 10m3.

Ik hoop je hiermee voldoende te hebben geïnformeerd. Mocht je naar aanleiding van bovenstaande nog aanvullende vragen hebben, dan hoor ik het graag.

Met vriendelijke groet,

Liesbeth de Theije
Beleidsmedewerker Watertoets

Waterschap Aa en Maas

Figuur 30. Advies waterschap voor infiltratie op de planlocatie aan de Kampweg 7 te Vorstenbosch.

Resultaten		
<i>Totale benodigde berging in projectgebied</i>		
Berging voor infiltratie	5	m ³
Berging bij extreme neerslag T=10 jaar	28	m ³
Berging bij extreme neerslag T=100 jaar	44	m ³
<i>Ontwerp infiltratievoorziening</i>		
Ruimtebeslag	14	m ²
Maximale berging in normaal nat jaar	5	m ³
Maximale ledigingstijd in normaal nat jaar	6	uren
Berging bij extreme neerslag		
T=10 jaar	6	m ³
T=100 jaar	9	m ³
<i>Ontwerp bergingsvoorziening voor extreme neerslagsituaties</i>		
Ruimtebeslag	53	m ²
Berging bij T=10 jaar	28	m ³
Berging bij T=100 jaar	44	m ³
Afvoercapaciteit bij T=10 jaar	0.3	m ³ /uur
<i>Berging 'tussen de stoepranden'</i>		
Berging bij T=100 jaar	5	m ³

Figuur 31. Berekening HNO-tool voor de planlocatie aan de Kampweg 7 te Vorstenbosch

De eisen van het waterschap zijn door de initiatiefnemers verwerkt in een inrichtingsschets. Figuur 32 geeft de inrichtingsschets voor de locatie weer, waarin de wadi's bij de beoogde Ruimte voor Ruimte woningen zijn ingetekend.



Figuur 32. Wadi's voor de planlocatie aan de Kampweg 7 te Vorstenbosch

Om de kwaliteit van het water en grondwater te beschermen zullen bij de bouw alleen niet-uitloogbare bouwmaterialen mogen worden toegepast. De risico's van uitloging van milieu-belastende stoffen worden hiermee op voorhand voorkomen.

De conclusies uit de watertoets betreft dat de planlocatie niet gelegen is in een beschermd gebied op grond van de Verordening ruimte. Door watercompenserende voorzieningen zal hydrologisch neutraal gewerkt worden. De watertechnische aspecten zijn dan ook uiteindelijk aspecten die geen beperkende rol spelen in ontwikkelingen op deze locatie.

3.12 Nadere beeldkwaliteit en erfinrichtingsvoorwaarden

Voor de ontwikkeling van de nieuwe Ruimte voor Ruimte woningen op de planlocatie aan de Kampweg 7 worden de beeldkwaliteit- en erfinrichtingsvoorwaarden zoals opgenomen in deel A van de bestemmingsplantoelichting in acht genomen. Waar hiervan afgeweken wordt, wordt dit hierna aangegeven.

De gemeente Bernheze heeft voor de ontwikkeling van de beoogde drie Ruimte voor Ruimte woningen de volgende stedenbouwkundige randvoorwaarden geformuleerd:

- de rooilijn kan licht verspringen;
- de afstand van de woningen vanaf de voorste perceelsgrens dient minimaal 10 meter te bedragen; de rooilijn mag verder naar achteren worden verplaatst vanwege milieutechnische overwegingen;
- de hoofdmassa dient tenminste 5 meter uit de perceelsgrenzen te worden gesitueerd;
- een asymmetrische situering van het bouwvlak kan worden overwogen;
- de massa van de woning dient zich te voegen in een landelijke omgeving;
- aangesloten wordt bij het welstandstype boerenerf uit de welstandsnota;
- om groot bouwvolumes mogelijk te maken binnen een relatief kleinschalige bebouwingsstructuur (1 laag met kap) heeft een samengestelde bouwmassa de voorkeur;
- de woningen dienen een individuele uitstraling te hebben.

3.13 Bouwtitel Ruimte voor Ruimte

Het bewijsstukkendossier voor deelname van het bedrijf aan de regeling Ruimte voor Ruimte behoort als bijlage bij onderhavige bestemmingsplantoelichting.

3.14 Conclusies

De beoogde Ruimte voor Ruimte woningen worden binnen op de planlocatie aan de Kampweg 7 opgericht, met inachtnahme van planologische- en milieurandvoorwaarden. De benodigde bouwtitels voor de ontwikkeling van de Ruimte voor Ruimte woningen worden voor vaststelling van het plan door de gemeenteraad bij onderhavig bestemmingsplan gevoegd.

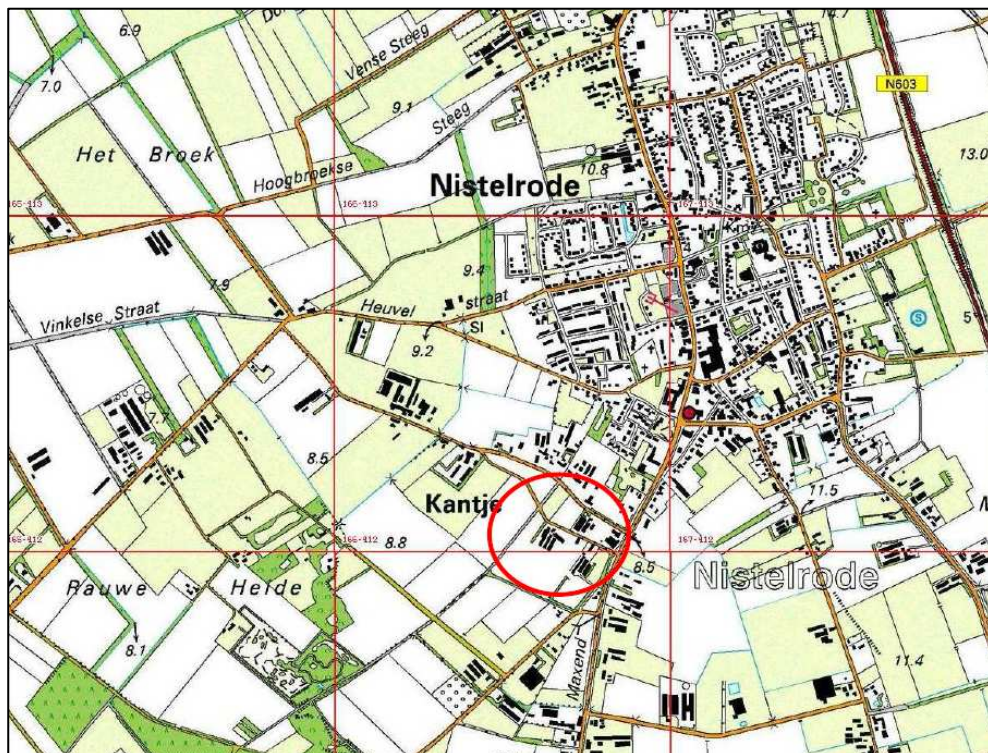
4. KLEIN KANTJE 13 NISTELRODE

4.1 Inleiding

De heer Van der Heijden is initiatiefnemer en eigenaar van de planlocatie aan Klein Kantje 13 te Nistelrode. Bij schrijven d.d. 21 december 2005 heeft het College van burgemeester en wethouders principemedewerking verleend voor de ontwikkeling van één Ruimte voor Ruimte woning op de planlocatie aan Klein Kantje 13, met inachtneming van de in de principe-medewerking opgenomen voorwaarden. Uit de aangeleverde onderzoeken en onderhavig hoofdstuk blijkt dat voldaan wordt aan deze voorwaarden. De ruimtelijke onderbouwing voor herontwikkeling van het plangebied is aan de gemeente Bernheze aangeleverd door Exitus. Onderhavig hoofdstuk is gebaseerd op deze ruimtelijke onderbouwing en de aangeleverde onderzoeken.

4.2 Huidige situatie op de planlocatie

De planlocatie aan Klein Kantje 13 is gelegen aan de rand van de kern van Nistelrode in de gemeente Bernheze. In figuur 33 is de topografische kaart van de locatie op Klein Kantje 13 weergegeven.



Figuur 33. Topografische kaart Klein kantje 13.

De planlocatie aan Klein Kantje 13 is kadastraal bekend als: gemeente Nistelrode, sectie I, nummer 310. Figuur 34 geeft de kadastrale kaart van de locatie Klein Kantje 13 weer.



Figuur 34. Kadastrale kaart planlocatie Klein Kantje 13 te Nistelrode.

De planlocatie aan de Klein Kantje 13 betreft een varkenshouderijlocatie. Het varkenshouderijbedrijf is op dit moment niet meer in bedrijf. De milieuvergunning is ingetrokken op 20-09-1999. Op de peildatum (10-09-1999) was er sprake van een actief bedrijf met een volledige milieuvergunning. Op de locatie is circa 1.800 m² aan bedrijfsbebouwing. Figuur 35 geeft een beeld van de bebouwing dit thans aanwezig is in het plangebied. Figuur 36 geeft een overzicht van de huidige situatie binnen het plangebied.



Figuur 35. Bebouwing aanwezig in op de planlocatie aan Klein Kantje 13 te Nistelrode.



Figuur 36. Huidige situatie planlocatie aan Klein Kantje 13 te Nistelrode

4.3 Beoogde situatie in het plangebied

Op de planlocatie aan Klein Kantje 13 te Nistelrode wordt één nieuwe woning ontwikkeld. De woning wordt opgericht ten oosten van de huidige bedrijfswoning aan Klein Kantje 13. Figuur 37 geeft de toekomstige situatie ter plaatse van de planlocatie weer.



Door G&O consult is een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd, volgens de norm NEN-5740. Dit onderzoeksrapport d.d. 29 oktober 2009 met rapportnummer 273bo0109 behoort als bijlage bij onderhavige bestemmingsplantoelichting. De conclusies en aanbevelingen uit dit bodemrapport zijn hieronder opgenomen.

In het kader van dit onderzoek is niet specifiek (conform NEN 5707) gekeken naar het voorkomen van asbest in de grond. Echter op basis van het historisch onderzoek is de locatie als niet verdacht beschouwd. Ten tijde van de veldwerkwerkzaamheden is in de uitkomende grond geen asbest of asbestverdacht materiaal aangetroffen.

Een eenduidige aanwijsbare bron voor de aangetroffen verontreiniging met barium in het grondwater is op basis van de huidige onderzoeksgegevens niet aanwezig. In het opgeboorde bodemmateriaal zijn geen afwijkende bestandsdelen aangetroffen. Er hebben zich op de onderzoekslocatie ook geen activiteiten of calamiteiten voorgedaan welke deze verontreiniging kunnen verklaren. Hierbij moet vermeld worden dat de toetsing van barium in grond of grondwater, in afwachting van het onderzoek en advies van het RIVM, voorlopig niet te toetsen als vermoed wordt dat deze parameter van nature verhoogd wordt aangetroffen.

Er zijn met de aangetroffen verontreiniging geen actuele humane, ecologische of verspreidingsrisico's aanwezig. Nader onderzoek naar de aangetroffen verontreiniging wordt niet noodzakelijk geacht. Wel wordt aanbevolen geen freatisch grondwater aan te wenden voor bevoeiingsdoeleinden dan wel voor consumptief gebruik.

Indien in de toekomst grond vrijkomend zoals bij graafwerkzaamheden, dan is deze vrijkomende grond binnen het perceel zonder meer toepasbaar. Indien men grond op locatie van derden wil gaan toepassen, zijn de regels van het Besluit bodem kwaliteit van toepassing. Aldus wordt aanbevolen om eventueel vrijkomende grond binnen de locatie te hergebruiken als in een gesloten grondbalans.

Er kunnen verder geen opmerkingen worden gemaakt naar aanleiding van het onderzoek in relatie tot de beoogde splitsing van het bouwblok en het bouwen van een woning op de locatie gelegen aan Klein Kantje 13 te Nistelrode, behoudens de resultaten van het grondwater op minerale olie.”

Door G&O-consult is het bodemonderzoek d.d. 14 oktober 2009 bij schrijven met kenmerk 2973bo0109 aangevuld met de conclusies van de analyse van het grondwater. Dit schrijven is als bijlage bij onderhavige bestemmingsplantoelichting gevoerd. De conclusies uit het schrijven zijn hierna opgenomen.

“De bevindingen van het onderzoek zijn beschreven in het rapport met als kenmerk 2793bo0109, daterende van 29 september 2009. Ten tijde van het uitbrengen van de rapportage was de analyse op minerale olie van het grondwater niet afgerond. Gelet op de beoogde spoed waarmee het onderzoek is uitgevoerd, is door het laboratorium op basis van de voorlopige analyse-uitslag een deelcertificaat opgesteld, waarmee het verkennend bodemonderzoek is gerapporteerd. Inmiddels is de analyse door het laboratorium in zijn geheel afgerond. Hieruit blijkt dat het grondwatermonster verder geen verontreiniging bevat met minerale olie. Reeds in de eerdere rapportage is geconstateerd dat het grondwater een lichte verontreiniging met barium bevatte. In de bijlage heb ik het volledige analysecertificaat toegevoegd, alsmede de toetsing van de parameters op de achtergrond- en interventiewaarden. Derhalve blijft de in het rapport vermelde conclusie ongewijzigd.

Uit de resultaten van het onderzoek blijkt dat de milieuhygiënische bodemkwaliteit geen belemmeringen vormen ten aanzien van de voorgenomen splitsing van het bouwblok. Ook kunnen er geen opmerkingen gemaakt worden ten aanzien van de milieu-hygiënische bodemkwaliteit voor het bouwen van een woning en de ingebruikname van de woning als zodanig.”

4.5 Wegverkeerslawaaï

In opdracht van de initiatiefnemer is door G&O consult een akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï uitgevoerd volgens de Standaard Rekenmethode I (SRM-1) van het Reken- en Meetvoorschrift Wegverkeerslawaaï 2006 (RMW-2006). Er is onderzoek verricht naar de gevelbelasting van een op te richten woning op de planlocatie aan Klein Kantje 13. De woning is getoetst als “nieuwbouw in buitenstedelijk gebied”. Doel van het onderzoek is de gevelbelasting te bepalen afkomstig van het wegverkeerslawaaï en deze te toetsen aan de Wet geluidhinder. Dit onderzoek d.d. 29 september 2009 met rapportnummer 2973ao0109 behoort als bijlage bij onderhavige bestemmingsplan-toelichting. De conclusies uit dit onderzoeksrapport zijn hieronder samengevat opgenomen.

“De voorkeursgrenswaarde van 48 dB(A) wordt ter plaatse van de op te richten woning op het perceel aan het Klein Kantje ong. te Nistelrode niet overschreden. Derhalve behoeven de woningen niet akoestisch gunstig te worden ingedeeld. Ook dient er geen ontheffing te worden aangevraagd bij de gemeente Bernheze. Er kunnen op basis van het onderzoek geen bezwaren worden opgelegd voor de nieuwbouw van de woning op het perceel Klein Kantje ong. te Nistelrode. De berekende gevelbelasting als gevolg van het wegverkeer voldoet aan de voorkeursgrenswaarde van LDEN 48 dB(A).”

4.6 Externe veiligheid

Door Exitus is de externe veiligheid voor het plangebied onderzocht. Voor het project is het niet noodzakelijk kabels en leidingen aan te passen of te verleggen.

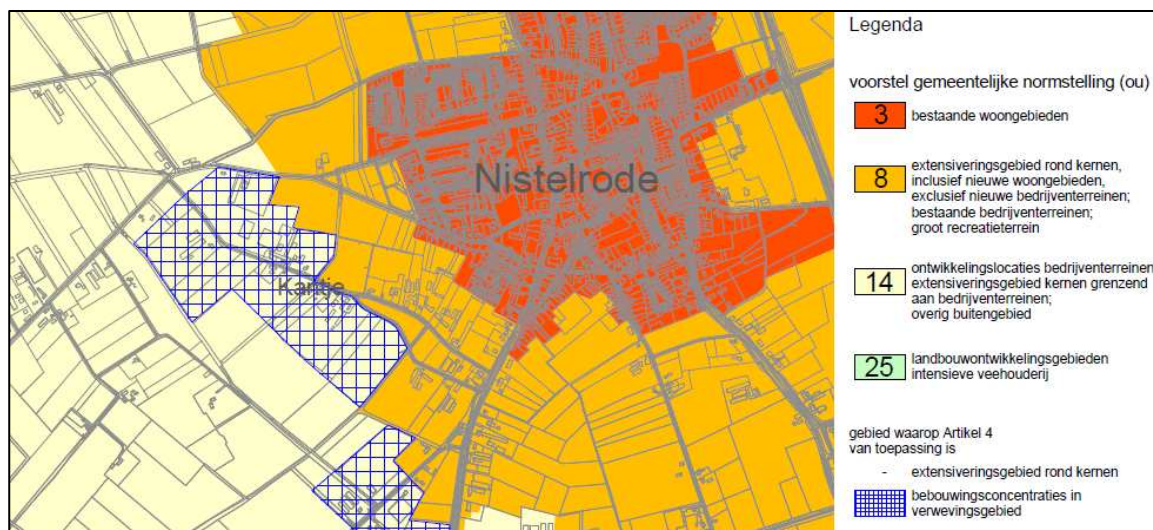
4.7 Bedrijven en milieuzonering

In de omgeving van de planlocatie aan Klein Kantje 13 zijn geen bedrijven gelegen op basis waarvan op grond van de Bedrijven en milieuzonering een afstand in acht genomen dient te worden in het kader van geur, geluid, stof of gevaar.

4.8 Toets aan Wet geurhinder en veehouderij

In de directe omgeving van de planlocatie aan Klein Kantje 13 zijn de volgende actieve intensieve veehouderijen gelegen, te weten: Klein Kantje 38, Klein Kantje 37, Klein Kantje 42, Maxend 39, Maxend 48, Maxend 58, 81, Maxend 73, Dintherseweg 8, Dintherseweg 13, Dintherseweg 19 en Molenhoeve 48. De omliggende veehouderijen mogen geen belemmerende werking hebben op de beoogde ontwikkeling van de Ruimte voor Ruimte woning. De beoogde Ruimte voor Ruimte woning mag ook geen belemmerende werking hebben op de toekomstige ontwikkelingsmogelijkheden van de omliggende bedrijven.

De voorgrondbelasting is de individuele belasting van een veehouderij op een geurgevoelig object. De gemeente Bernheze heeft in aanvulling op de Wet geurhinder en veehouderij de 'Verordening geurhinder een veehouderij gemeente Bernheze 2009' opgesteld. Uit deze geurverordening blijkt dat de geurnorm voor het plangebied maximaal 14 oue/m³ bedraagt. Tevens blijkt dat voor het plangebied artikel 4 van de Verordening van toepassing is. Figuur 38 geeft een uitsnede van de kaart bij de geurhinderverordening van de gemeente Bernheze.



Figuur 38. Uitsnede kaart Geurhinderverordening gemeente Bernheze voor de planlocatie aan Klein Kantje 13 te Nistelrode.

Artikel 4 van de geurverordening luidt:

“In afwijking van het bepaalde in artikel 4, eerste lid van de Wet geurhinder en veehouderij wordt de afstand tussen een geurgevoelig object en een veehouderij, waar dieren worden gehouden van een diercategorie waarvoor op grond van de Wet geurhinder en veehouderij geen geuremissiefactor geldt, als volgt vastgesteld:

1. ten minste 50 meter indien het geurgevoelig object is gelegen binnen de bebouwde kommen zoals deze zijn aangegeven in de bijlagen behorende bij de gebiedsvisie Wet geurhinder en veehouderij gemeente Bernheze, vastgesteld bij raadsbesluit van 14 februari 2008,
2. ten minste 25 meter indien het geurgevoelig object is gelegen buiten de bebouwde kommen als bedoeld in het eerste van dit artikel.

Door de initiatiefnemer is een geurhinderberekening uitgevoerd waaruit blijkt dat de geurbelasting voor de nieuwe woning op de planlocatie aan Klein Kantje 13 maximaal 7,16 oue/m³ bedraagt. Deze geurhinderberekening is opgenomen in figuur 39.

Naam van de berekening: Achtergrondbelasting

Gemaakt op: 15-04-2008 22:16:47

Rekentijd: 0:00:04

Naam van het bedrijf: Heijden, Peter Klein Kantje 13 Nistelrode

Berekende ruwheid: 0,420 m

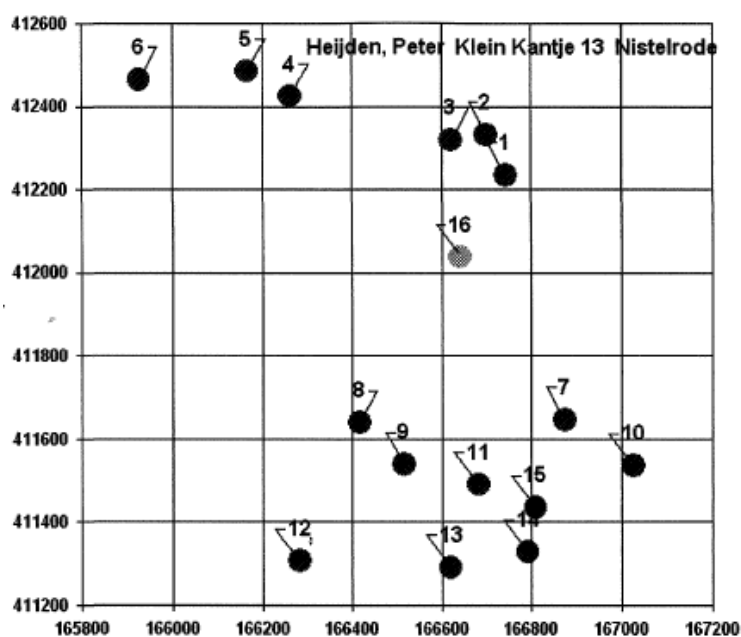
Meteo station: Eindhoven

Brongegevens:

Volgnr.	BronID	X-coord.	Y-coord.	EP Hoogte	Gem.geb. hoogte	EP Diam.	EP Uittr. snelh.	E-Aanvraag
1	Kantje 8	166 743	412 235	3,0	4,5	0,5	4,00	0
2	Kantje 12	166 701	412 332	3,0	4,5	0,5	4,00	0
3	Kantje 16	166 622	412 320	3,0	4,5	0,5	4,00	0
4	Kantje 38	166 263	412 425	3,0	4,5	0,5	4,00	24 166
5	Kantje 42	166 166	412 485	3,0	4,5	0,5	4,00	21 835
6	Kantje 37	165 926	412 465	3,0	4,5	0,5	4,00	43 440
7	Maxend 39	166 874	411 646	3,0	4,5	0,5	4,00	16 719
8	Dintherseweg 8	166 416	411 639	3,0	4,5	0,5	4,00	30 582
9	Dintherseweg 13	166 517	411 538	3,0	4,5	0,5	4,00	40 661
10	Molenhoeve 9	167 026	411 535	3,0	4,5	0,5	4,00	71 381
11	Maxend 48	166 682	411 490	3,0	4,5	0,5	4,00	28 641
12	Dintherseweg 19	166 282	411 305	3,0	4,5	0,5	4,00	12 788
13	Maxend 58	166 620	411 290	3,0	4,5	0,5	4,00	18 792
14	Maxend 81	166 792	411 327	3,0	4,5	0,5	4,00	43 245
15	Maxend 73	166 809	411 434	3,0	4,5	0,5	4,00	10 537

Geur gevoelige locaties:

Volgnummer	GGLID	Xcoördinaat	Ycoördinaat	Geurnor m	Geurbelasting
16	Klein Kantje 13	166 642	412 038	8,00	7,16



Figuur 39. Geurhinderberekening voor de nieuwe woning binnen op de planlocatie Klein Kantje 13 Nistelrode.

4.9 Flora en fauna waarden

Door Geling Advies BV is een onderzoek naar flora en fauna waarden op de planlocatie Klein Kantje 13 uitgevoerd. Deze quick scan Flora en fauna d.d. 30 september 2009, met projectnummer 06.09.219 behoort als bijlage bij onderhavige bestemmingsplantoelichting. De conclusies en aanbevelingen uit dit onderzoek zijn hieronder opgenomen.

“Conclusie

Voor aanvang van de werkzaamheden binnen het plangebied Klein Kantje 13 te Nistelrode, dient geen ontheffing ex art. 75 van de Flora- en faunawet aangevraagd te worden voor strikt beschermde soorten. De werkzaamheden brengen het voortbestaan van de algemene soorten niet in gevaar. Een ontheffing of eventuele compensatie is hier niet van toepassing. Uit dit onderzoek blijkt dat de sloop- en bouwwerkzaamheden binnen het plangebied geen significant negatief effect heeft op de natuurwaarden binnen het plangebied. Omdat er verwacht wordt dat geen strikt beschermde vleermuizen in het plangebied voorkomen, zal de ingreep geen negatief effect hebben op deze soort en hun omgeving. Voor het merendeel van de aanwezige of te verwachten beschermde soorten zijn de effecten gering.

Aanbevelingen

Met de voorgenomen activiteit kan er sprake zijn van lokale en tijdelijke effecten, met name in de aanlegfase. Om de risico's op verstoring van beschermde soorten in het plangebied te minimaliseren, wordt aanbevolen om voorafgaand aan de werkzaamheden het terrein te controleren op de aanwezigheid van beschermde soorten. Eventueel aangetroffen soorten dienen verplaatst te worden naar geschikt leefgebied in de omgeving. Voor soorten die zijn vrijgesteld van de ontheffingsplicht en voor alle overige beschermde soorten, geldt een algemene zorgplicht volgens de Flora- en faunawet. Hierbij moeten passende maatregelen worden genomen om schade aan beschermde soorten te voorkomen of te beperken. Het plaatsvinden van werkzaamheden buiten het broed-/voortplantingseizoen valt hier onder. Volgens de wetgeving geldt dat de werkzaamheden buiten het broedseizoen moeten worden uitgevoerd.”

4.10 Archeologische waarden

Door Exitus is de toets op archeologische en cultuurhistorische verwachtingswaarden voor de planlocatie Klein Kantje 13 te Nistelrode uitgevoerd. Volgens de Cultuurhistorische waardenkaart ligt de planlocatie Klein Kantje 13 in een zone met een lage trefkans op archeologische vondsten. Bij het slopen van de diverse gebouwen wordt niet meer grond geroerd als tijdens het toenmalig bouwen van de te slopen stallen heeft plaatsgevonden. De nieuw op te richten Ruimte voor Ruimte woning komt grotendeels op de plaats van de te slopen stallen. Nader onderzoek wordt niet noodzakelijk geacht. De te slopen agrarische bebouwing en de directe omgeving heeft geen cultuurhistorische waarde. Het bewaren of terugbrengen van bepaalde cultuurhistorische elementen is derhalve hier niet van toepassing. Vanzelfsprekend wordt de nieuw op te richten woning wel in omgeving ingepast.

Het Monumentenhuis Brabant b.v. heeft de archeologieparagraaf beoordeeld en heeft geadviseerd de planlocatie Klein Kantje 13 vrij te geven. Er geldt op grond van de archeologische monumentenzorg geen verdere onderzoeksverplichting. Het advies van het Monumentenhuis Brabant BV d.d. 18 juni 2009 met kenmerk 2009.162 is als bijlage bij onderhavige bestemmingsplantoelichting gevoerd.

4.11 Waterparagraaf

4.11.1 Algemeen

In het kader van de watertoets, dient ieder ruimtelijk relevant plan een beschrijving van het plan voor de waterhuishouding te bevatten, een zogenaamde waterparagraaf. Het opnemen van een dergelijke beschrijving is vanaf 1 november 2003 wettelijk verplicht volgens een recente wijziging van het Besluit op de ruimtelijke ordening (Besluit van 3 juli 2003, Stb. 2003, nr. 294). In de provincie Noord-Brabant is de watertoets in het streekplan verankerd.

Bij de watertoets gaat het om het hele proces van vroegtijdig informeren, adviseren, afwegen en uiteindelijk beoordelen van waterhuishoudkundige aspecten in ruimtelijke plannen en besluiten. Het is geen éénmalig toetsmoment zoals de term doet vermoeden. In de praktijk wordt de term 'toetsen' wel gebruikt voor het werk dat de waterbeheerder doet in zijn advisering. De waterbeheerder 'toetst' het (voor)ontwerpplan aan de afgesproken criteria, maar de status van deze toets is een advies.

Ten aanzien van nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen, waaronder ver- en nieuwbouwplannen, hanteert het waterschap een aantal beleidsuitgangspunten met betrekking tot het duurzaam omgaan met water. Bij de nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen dient de initiatiefnemer hier invulling aan te geven. Nieuwe ontwikkelingen dienen te voldoen aan het principe van hydrologisch neutraal bouwen. De hydrologische situatie moet minimaal gelijk blijven aan de uitgangssituatie. De initiatieflocatie is gelegen op het grondgebied van Waterschap Aa en Maas. Het waterschap hanteert de volgende principes als uitgangspunt bij de watertoets.

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. Er dienen geen nieuwe gemengde rioolstelsels te worden aangelegd.

Doorlopen van de afwegingsstappen: 'hergebruik-infiltratie-bufferingafvoer'

Onderdeel van de watertoets is het omgaan met het schone hemelwater. De afwegingsstappen dienen te zijn: hergebruik-infiltratie-buffering-afvoer. Deze afwegingsstappen zijn afgeleid van de trits vasthouden-bergen-afvoeren.

Hydrologisch neutraal bouwen

Bij nieuwe ontwikkelingen dient de hydrologische situatie minimaal gelijk te blijven aan de uitgangssituatie. Hierbij mag de Gemiddelde Hoogste Grondwaterstand (GHG) niet verlaagd worden.

Meervoudig Ruimtegebruik

Bij de inrichting van een gebied kan het verlies van het aantal m² beperkt worden door een ruimte voor twee of meer doeleinden te gebruiken. Het verlies van het aantal m² als gevolg van de toegenomen ruimtevraag vanuit water kan zo worden beperkt.

Water als kans

Water wordt door stedenbouwkundigen bij inrichtingsvraagstukken vaak benaderd als een probleem ("er moet ook ruimte voor water gecreëerd worden, en m² zijn duur). Dat is jammer, want water kan ook een meerwaarde geven aan het plan, bijvoorbeeld door gebruik te maken van de belevingswaarde van water.

Voorkoming van vervuiling

Bij de inrichting, het bouwen en het beheer van gebieden wordt het milieu belast. Het waterschap streeft ernaar om verontreiniging zoveel mogelijk te voorkomen. Dit aspect wordt dan ook meegenomen in de watertoets.

4.11.2 Waterparagraaf**Verhard oppervlak**

De woning wordt opgericht op de locatie van het te slopen intensieve veehouderijbedrijf van initiatiefnemer. In totaal wordt meer dan 1.800 m² aan stalruimte gesaneerd. Ook zal de erfverharding en een sleufsilo van samen circa 2250 m² ten dienste van de veehouderijlocatie worden gesaneerd.

De woning heeft een maximale inhoud van 1000 m³ en het bijgebouw heeft een oppervlakte van 100 m². Uitgaande van vier parkeerplaatsen op de eigen kavel kan worden gesteld dat het totale verharde oppervlak gemiddeld circa 600 m² zal bedragen. Het huidige aantal m² verhard oppervlak bedraagt 1800 m² + 2250 m² = 4050 m². Het toekomstige verharde oppervlak zal circa 600 m² bedragen. Hiermee zal het verharde oppervlak afnemen met circa 3450 m².

Gescheiden houden van vuil water en schoon hemelwater

Het huishoudelijk afvalwater wordt zal op de bestaande drukriolering worden geloosd. Het schoon hemelwater wordt afgekoppeld en wordt lokaal geïnfiltreerd in de bodem. Ondanks het feit dat ter plaatse een afname van afkoppeling van 4000 m² verhard oppervlak plaatsvindt, zal het nieuwe verharde oppervlak van de nieuwe woning ten behoeve van infiltratie worden geborgen in een nieuw aan te leggen infiltratiesloot.

Hydrologisch neutraal bouwen

Wanneer vrijstelling voor de bouw van een woning verleend is zal de toekomstige bewoner binnen de daarvoor aangegeven randvoorwaarden een bouwvergunning bij de gemeente aanvragen. Bij de bouw van de woning dient gebruik te worden gemaakt van niet-uitlogende materialen in verband met de kwaliteit van het te infiltreren hemelwater. Zaken als riolering en hemelwaterafvoer dienen tijdens de bouwvergunningsfase bekend te zijn. De dient de bouwer/architect dan ook aan te geven in de bouwvergunningsaanvraag. Met de netto afnamen van het bebouwd oppervlak wordt de hydrologische situatie verbeterd.

Volgens het waterschap is het plangebied op de waterkansenkaart aangeduid als locatie waar extra maatregelen voor hydrologisch neutraal bouwen nodig zijn. Het hemelwater wordt daarom in het gebied geïnfiltreerd door middel van een infiltratiesloot. Bij piekafvoeren dient in het gebied circa 24 m³ water te worden geborgen (zie figuur 40). De initiatiefnemer wil daartoe een sloot aanleggen met een lengte van circa 32 meter, 1,5 meter breed en 0,5 meter diep, in de lengterichting van het perceel. De diepte van de sloot is beperkt tot 0,5 meter omdat de

gemiddelde hoogste grondwaterstand ter plaatse tussen de 60 en 80 cm is. Om te voorkomen dat het grondwater in de sloot aan de oppervlakte komt en vervolgens verdampt dient het profiel van de sloot boven de gemiddelde hoogste grondwaterstand te liggen.

De projectlocatie is gelegen op een Laarpodzolgrond. Betreffende grond is een kalkloze zandgrond met een minerale eerdlaag van 30-50 cm. De bodem bestaat uit grof rivierzand en grind (Formatie van Beegden, afzettingen van de Maas), onder dun dekzand (Formatie van Twente). Laarpodzolgrond gronden zijn kalkloze zandgronden met hydromorfe kenmerken. Door de aanwezigheid van dit grof rivierzand en grind is lokale infiltratie van hemelwater goed mogelijk.

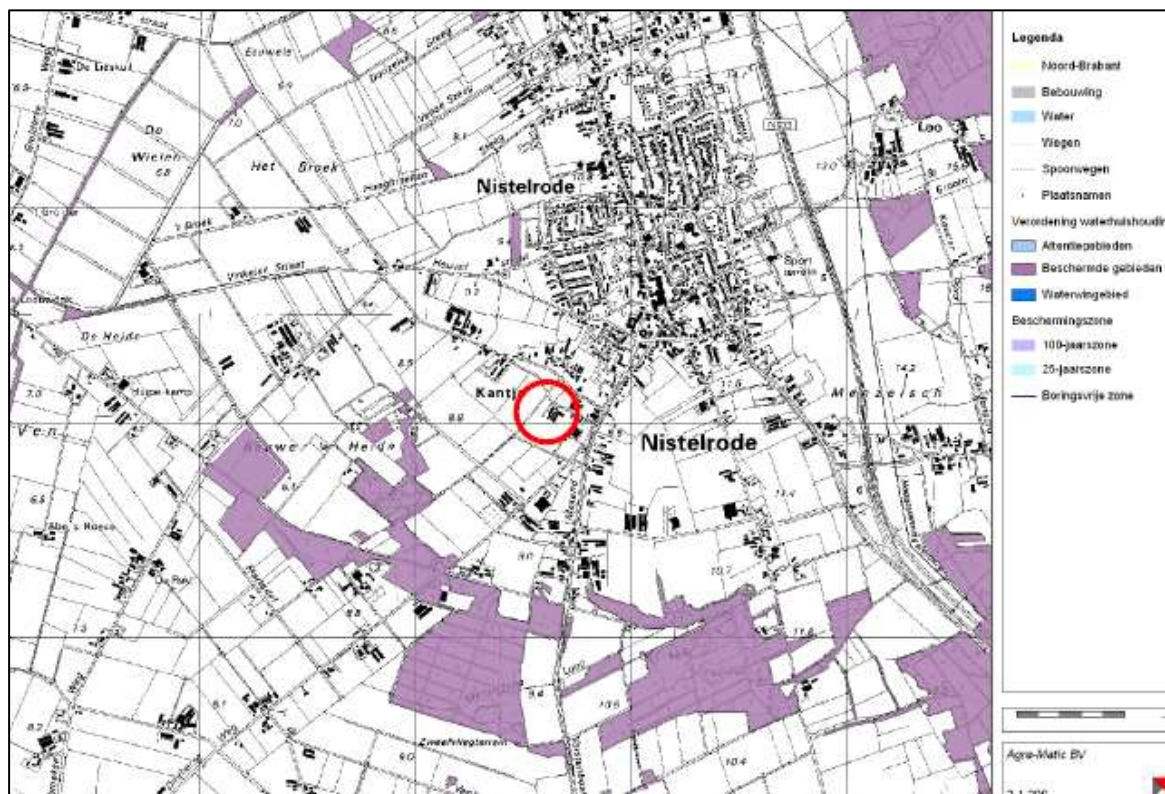
Resultaten	
<i>Totale benodigde berging in projectgebied</i>	
Berging voor infiltratie	2 m³
Berging bij extreme neerslag T=10 jaar	15 m³
Berging bij extreme neerslag T=100 jaar	24 m³
<i>Ontwerp infiltratievoorziening</i>	
Ruimtebeslag	6 m³
Maximale berging in normaal nat jaar	2 m³
Maximale ledigingstijd in normaal nat jaar	5 uren
Berging bij extreme neerslag	
T=10 jaar	3 m³
T=100 jaar	3 m³
<i>Ontwerp bergingsvoorziening voor extreme neerslagsituaties</i>	
Ruimtebeslag	32 m³
Berging bij T=10 jaar	15 m³
Berging bij T=100 jaar	24 m³
Afvoercapaciteit bij T=10 jaar	0 m³/uur
<i>Berging 'tussen de stoepranden'</i>	
Berging bij T=100 jaar	5 m³

Buttons: Info, Sluiten, Afdrukken

Figuur 40. Resultaten toetsinstrumentarium hydrologisch neutraal ontwikkelen

De sloot zal afgedamd worden met een overloop naar de waterschapsloot langs Klein Kantje. Gedurende het grootste deel van het jaar, voorjaar zomer en najaar, zal het water wat in deze sloot wordt opgevangen in de bodem infiltreren. Ook in de wintermaanden zal de sloot als infiltratie dienst doen. Slechts bij piekafvoeren zal het water via een overloopvoorziening in de waterschapsloot overlopen. Voor het realiseren van de overloopvoorziening is een ontheffing van de Keur van Waterschap Aa en Maas benodigd. Deze ontheffing zal gedurende de bouwvergunningsprocedure worden aangevraagd.

Figuur 41 geeft de waterhuishouding in de omgeving en ter plaatse van de planlocatie Klein Kantje 13 te Nistelrode weer. Een watertoets behoort als bijlage bij onderhavige bestemmingsplantoelichting.



Figuur 41. Waterhuishouding omgeving en plangebied Klein Kantje

4.12 Nadere beeldkwaliteit en erfinrichtingsvoorwaarden

Maxend en Kantje zijn twee linten aan de zuidwestzijde van Nistelrode en strekken zich deels uit over een dekzandrug. De linten zijn op sommige plaatsen intensief bebouwd. Het gebied rond beide linten oogt groen en er is een mooie laanbeplanting aanwezig. Kantje bestaat uit een bochtige weg met op een aantal plekken doorzichten naar het landschap. Kantje is onevenwichtig bebouwd en hier liggen een aantal zeer grootschalige agrarische bedrijven. Tussen Kantje en de kern van Nistelrode is een rommelige en ontoegankelijke zone ontstaan. Het gebied aan de noordzijde tussen Kantje en de dorpskern kan een groene buffer vormen. De zuidkant dient grotendeels open te blijven. De sloop van bedrijfsgebouwen en de realisatie van een Ruimte voor Ruimte woning ten oosten van Klein Kantje 13 is in alle opzichten een kwaliteitsverbetering: De kleinschaligheid van de landschapsstructuur ten zuiden van het Kantje wordt verbeterd. Er wordt een ruimer doorzicht gerealiseerd vanaf het Kantje naar het open landschap in zuidelijke richting.

Voor de ontwikkeling van de nieuwe Ruimte voor Ruimte woning op de planlocatie aan Klein Kantje 13 te Nistelrode worden de beeldkwaliteit- en erfinrichtingsvoorwaarden zoals opgenomen in deel A van de bestemmingsplantoelichting in acht genomen.

4.13 Bouwtitel Ruimte voor Ruimte

De ontwikkeling van de Ruimte voor Ruimte woning hangt samen met de sanering van de intensieve veehouderij op de planlocatie aan Klein Kantje 13. De milieuvergunning is ingetrokken op 20-09-1999. Op de peildatum (10-09-1999) was er sprake van een actief bedrijf met een volledige milieuvergunning. Op de locatie is circa 1.800 m² aan bedrijfsgebouwen aanwezig, waarvan circa 1.400 m² gesloopt zullen worden. De op de locatie aanwezige 1.601 kg fosfaat zijn per 31 december 2005 doorgehaald in het kader van ruimte voor ruimte regeling. Deze 1.601 kg zijn op grond van de regeling voldoende voor deelname aan de Ruimte voor Ruimte regeling. De hoeveelheid van 1.601 kg fosfaat betekent overigens wel dat er fosfaten bijgekocht moeten worden voor realisatie van het initiatief, (minimaal 3.500 kg fosfaat per Ruimte voor Ruimte kavel).

Het bewijsstukkendossier voor deelname van het bedrijf aan de regeling Ruimte voor Ruimte en een toetsing aan de regeling Ruimte voor Ruimte behoort als bijlage bij onderhavige bestemmingsplantoelichting.

4.14 Conclusies

De beoogde Ruimte voor Ruimte woning op de planlocatie aan Klein Kantje 13 wordt opgericht, met inachtnaam van planologische- en milieuraandvoorwaarden. De benodigde bouwtitel voor de ontwikkeling van een Ruimte voor Ruimte woning wordt voor vaststelling van het plan door de gemeenteraad bij onderhavig bestemmingsplan gevoegd.

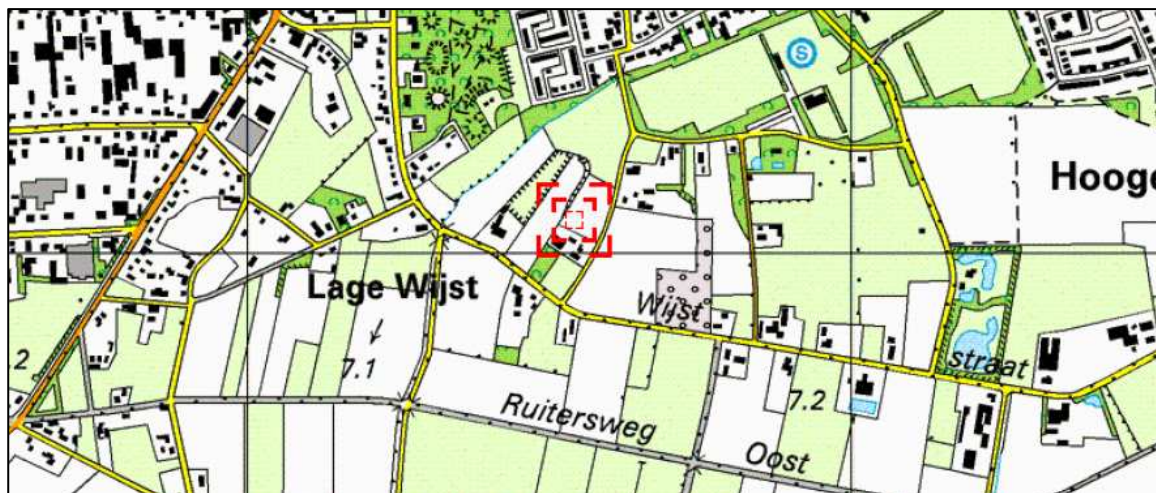
5. LELIESTRAAT ONGENUMMERD HEESCH

5.1 Inleiding

De heer Leeijen is initiatiefnemer en eigenaar van de planlocatie Leliestraat ongenummerd te Heesch. Bij schrijven d.d. 17 januari 2011 heeft het College van burgemeester en wethouders principemedewerking verleend voor de ontwikkeling van één Ruimte voor Ruimte woning op de planlocatie aan de Leliestraat ongenummerd, met inachtneming van de in de principemedewerking opgenomen voorwaarden. Uit de aangeleverde onderzoeken en onderhavig hoofdstuk blijkt dat voldaan wordt aan deze voorwaarden.

5.2 Huidige situatie in het plangebied

De planlocatie aan de Leliestraat ongenummerd betreft het perceel gelegen aan de Leliestraat ongenummerd te Heesch. De locatie waar de Ruimte voor Ruimte woning gerealiseerd is thans onbebouwd en in gebruik als grasland. Het perceel is kadastraal bekend als: gemeente Heesch, sectie B, nummer 6580 (gedeeltelijk). Figuur 42 betreft een topografisch overzicht van de planlocatie Leliestraat ongenummerd te Heesch. Figuur 43 geeft de kadastrale kaart van de planlocatie aan de Leliestraat ongenummerd weer.



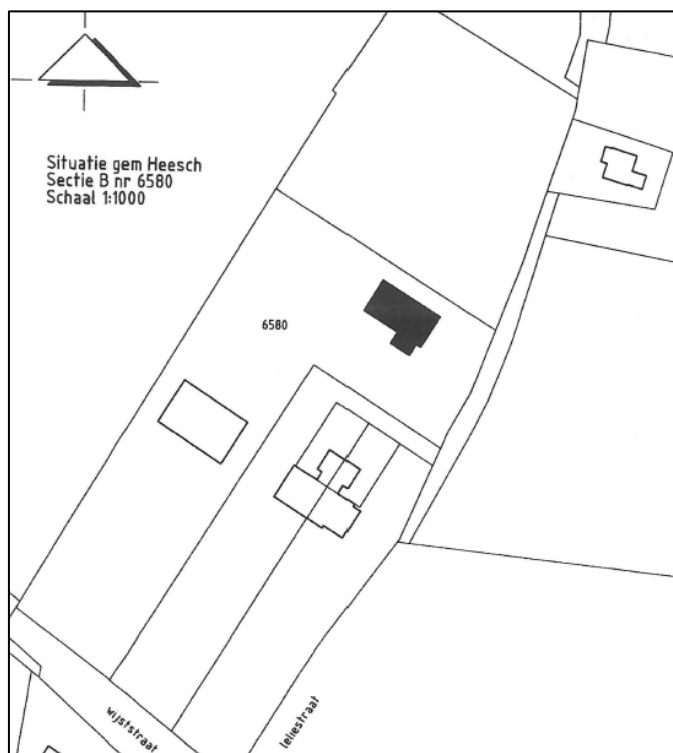
Figuur 42. Topografisch overzicht locatie Leliestraat ongenummerd Heesch.



Figuur 43. Kadastraal overzicht planlocatie Leliestraat ongenummerd Heesch.

5.3 Beoogde situatie op de planlocatie

Op de locatie aan de Leliestraat ongenummerd te Heesch wordt één Ruimte voor Ruimte woning ontwikkeld. Figuur 44 geeft de ligging van deze woning weer.



Figuur 44. Ligging beoogde Ruimte voor Ruimte woning aan de Leliestraat ongenummerd te Heesch.

5.4 Bodemkwaliteit

Door M&A Milieuadviesbureau B.V. is een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd, volgens de norm NEN-5740. Dit onderzoeksrapport d.d. 25 februari 2011. De gemeente Bernheze heeft dit bodemrapport beoordeeld en de gemeente heeft de uit het rapport beaamd. In het rapport en het beoordelingsformulier van de gemeente Bernheze is als conclusie over staat van de bodem het volgende opgenomen.

“Zintuiglijk zijn in de bodem geen bijzonderheden waargenomen. Chemisch-analytisch is aangetoond dat zowel de boven- als de ondergrond ten opzichte van de vastgestelde lokale achtergrondwaarden niet verontreinigd zijn met de onderzochte parameters. Het grondwater daarentegen blijkt licht verontreinigd te zijn met cadmium en zink. De milieuhygiënische bodem- en grondwaterkwaliteit ter plaatse zijn vastgesteld. Een nader onderzoek is niet nodig. Er zijn geen milieukundige bezwaren tegen de beoogde bestemmingsplanwijziging en de nieuwbouw van een woning, bodemgebruiksfunctie wonen.

Het gebruik van grondwater in zowel kwalitatieve als kwantitatieve zin wordt per definitie ontraden. Binnen de gemeente komen fluctuerende concentraties van zware metalen in het grondwater voor, vermoedelijk ontstaan onder invloed van de nabijgelegen Peelrandbreuk. Een andere reden voor dit advies is het tegengaan van verdroging van de bodem.”

Het gehele bodemrapport is terug te vinden in het algemene bodemdossier bij de gemeente Bernheze.

5.5 Wegverkeerslawaaï

In opdracht van de initiatiefnemer is door M&A Milieuadviesbureau B.V. een akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï uitgevoerd volgens de Standaard Rekenmethode I (SRM-II) van het Reken- en Meetvoorschrift Wegverkeerslawaaï 2006 (RMW-2006). De beoogde Ruimte voor Ruimte woning is geprojecteerd in het invloedsgebied van de Leliestraat, de Binnenweg en de Wijststraat. De woning is gelegen in buitenstedelijk gebied. Dit onderzoek d.d. 25 februari 2011 met rapportnummer 211-HLe-wl-v1 behoort als bijlage bij onderhavige bestemmingsplan-toelichting. De conclusies en aanbevelingen uit dit onderzoeksrapport zijn hieronder opgenomen.

“Toetsing van de berekende geluidbelastingen aan de voorkeursgrenswaarde en maximale ontheffingswaarde dient per geluidbron (weg) afzonderlijk te geschieden. De voorkeursgrenswaarde voor wegverkeerslawaaï bedraagt bij nieuwbouw van woningen 48 dB. Verder is conform de Wet geluidhinder, Afdeling 2 “Maatregelen met betrekking tot nieuwe situaties in zones” bij aanwezige wegen en nog niet geprojecteerde woningen (in buitenstedelijk gebied) onder bepaalde voorwaarden een ontheffing tot maximaal 53 dB mogelijk. Uit de berekeningsresultaten blijkt dat ten gevolge van het wegverkeer op de Leliestraat, Wijststraat en Binnenweg de voorkeursgrenswaarde van 48 dB ter plaatse van de nieuwe woning niet wordt overschreden. Aan de hand van de geluidsbelasting zonder aftrek volgens artikel 3.6 RMG (maximaal 47 dB) kan worden gesteld dat de maximale binnenwaarde van 33 dB geen problemen oplevert. De noodzakelijke gevelwering van 14 dB zal reeds met de standardeis volgens het Bouwbesluit worden

behaald. Geconcludeerd wordt dat de bouw van de woning niet wordt belemmerd uit akoestisch oogpunt.”

5.6 Externe veiligheid

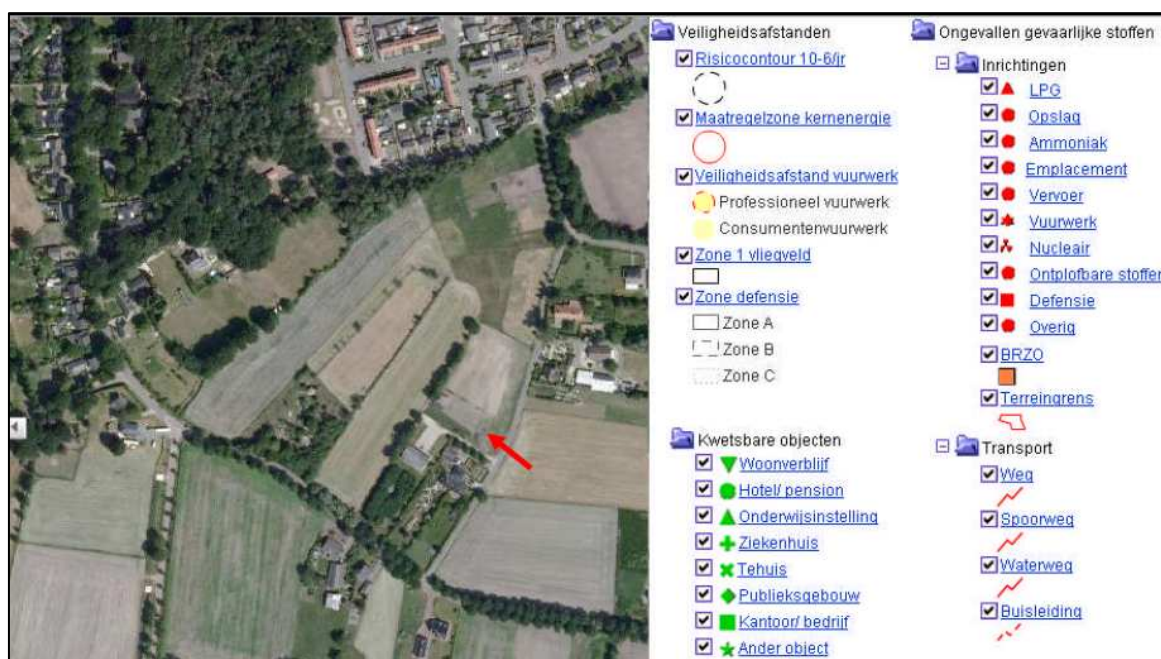
Door Van Gerwen Adviesbureau is een onderzoek naar de externe veiligheid voor het de beoogde Ruimte voor Ruimte woning in het plangebied. Dit onderzoek is in onderhavige paragraaf opgenomen.

In het kader van het plan moet bekeken worden of er in of in de nabijheid van de planlocatie Leliestraat ongenummerd te Heesch sprake is van risicovolle activiteiten (zoals Bevi-bedrijven, BRZO-bedrijven en transportroutes) of dat risicovolle activiteiten worden toegestaan.

Conclusie

De risicokaart toont niet alleen risicosituaties met gevaarlijke stoffen, maar ook andere risico's. Deze risico's worden op de risicokaart aangeduid als `overig`. Deze overige risico's zijn ingedeeld in de volgende ramptypen: luchtvaartongevallen, ongeval op water, verkeersongevallen op land, tunnelongevallen, brand in (grote) gebouwen (zie kwetsbare objecten), instorting van gebouwen (zie kwetsbare objecten), verstoring van de openbare orde; paniek in menigte, overstroming, - natuurbranden.

Aangaande de planlocatie Leliestraat ongenummerd Heesch zijn er volgens de risicokaart geen risico's aanwezig. Onderhavig plan ondervindt dus geen belemmeringen op het gebied van externe veiligheid. Figuur 45 geeft een uitsnede van de risicokaart externe veiligheid waarop de planlocatie Leliestraat ongenummerd is aangeduid.



Figuur 45. Aanduiding planlocatie aan de Leliestraat ongenummerd te Heesch op de risicokaart externe veiligheid van de provincie Noord-Brabant.

5.7 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 gebruik gemaakt van de door de Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG) opgestelde Lijst van Bedrijfsactiviteiten uit de handreiking “Bedrijven en milieuzonering”. Hierin wordt per bedrijfssoort aangegeven welke milieu-invloed (in de vorm van geur, stof, geluid en gevaar) hiervan kan uitgaan en welke indicatieve afstand hierbij (minimaal) in acht wordt genomen

Voor de planlocatie aan de Leliestraat ongenummerd is door Van Gerwen Agrarisch Adviesbureau een toets gedaan aan de te hanteren afstanden tot bedrijfsbestemmingen in de omgeving in het kader van de te hanteren afstanden voor bedrijven en milieuzonering. De conclusies uit deze toets zijn hieronder opgenomen.

Binnen en in de omgeving van het plangebied is geen bedrijvigheid aanwezig die een belemmering vormt voor de voorgestelde ontwikkeling. De realisatie van een Ruimte voor Ruimte woning op de planlocatie Leliestraat ongenummerd vormt geen belemmering voor de bedrijfsvoering van bedrijven in de omgeving van de planlocatie. Vanuit de omgevingsaspecten bedrijven en milieuzonering zijn geen belemmeringen te voorzien met betrekking tot de ontwikkeling van een Ruimte voor Ruimte woning op de planlocatie Leliestraat ongenummerd te Heesch.

5.8 Toets aan Wet geurhinder en veehouderij

Door M&A Milieuadviesbureau is de geurhinder bij ontwikkeling van de beoogde Ruimte voor Ruimte woning aan de Leliestraat ongenummerd in kaart gebracht. Via het BvB bestand van de provincie Noord-Brabant zijn alle bedrijven in de omgeving geïnventariseerd. De geuremissie is vervolgens met behulp van het computerprogramma V-Stacks Gebied berekend. Met behulp van het kilometerraster (1 x 1 km) is met behulp van Arc Gis de 8 oue/m³ lucht bepaald. Conform het geurbeleid van de gemeente Bernheze geldt voor het gebied een geurnorm van 8 ouem/³ lucht. Ook is de 4 oue/m³ weergegeven. Uit de resultaten van de geurcontouren blijkt dat de onderzoekslocatie ruimschoots buiten de contour van 8 oue/m³ lucht gelegen is. Een goed woon- en leefklimaat kan worden gegarandeerd. Figuur 46 geeft een beeld van berekening voor de planlocatie aan de Leliestraat ongenummerd te Heesch.



Figuur 46. Grafische weergave geurhinderberekening voor de beoogde woning aan de Leliestraat ongenummerd te Heesch.

5.9 Flora en fauna waarden

Door M&A Milieu Adviesbureau BV is een onderzoek naar flora en fauna waarden voor de planlocatie gelegen aan de Leliestraat ongenummerd uitgevoerd. Dit natuurwaardenonderzoek d.d. 25 februari 2011, met rapportnummer 211-HLe-nw-v1 behoort als bijlage bij onderhavige bestemmingsplantoelichting. De conclusies uit dit onderzoek zijn hieronder opgenomen.

“Door het literatuuronderzoek van de inventarisatie is aangetoond dat het mogelijk is dat in het plangebied beschermde flora of fauna (voornamelijk broedvogelsoorten en vaatplanten) voor kunnen komen. In de nabijheid van het perceel zijn tijdens het veldbezoek in januari/februari 2011 echter geen waarnemingen gedaan van beschermde soorten. Ook rondom het perceel zijn bij de

inventarisatie geen waarnemingen gedaan van beschermde soorten (waaronder uilen en vleermuizen).

De veldonderzoeken, uitgevoerd op 25 januari en 14 februari 2011, zijn buiten het broedvogel-seizoen uitgevoerd. Vandaar is er speciale aandacht besteed aan andere kenmerken van broedende vogelsoorten (ook struweel- en weidevogelsoorten). Onder andere uitwerpselen van broedvogelsoorten en hun kuikens en de achtergebleven nestmaterialen zijn kenmerken waarop speciaal is gelet. Het veldonderzoek kan daarom als zeer uitvoerig worden beschouwd. Bij de inventarisatie is ook aandacht besteed aan uitvliegende vleermuizen en nestkasten en –mogelijkheden voor uilen in het gebied. Ook is de bebouwing van het perceel onderzocht op onder andere vleermuizen. Omdat dat de veldonderzoeken buiten het vogelbroedseizoen zijn uitgevoerd bestaat er uiteraard een gerede kans dat niet alle soorten zijn gespot en geïnterviewd. De nieuwbouw van een woning zal geen wijziging in de verstoring van de natuurwaarden in het gebied opleveren. Bij de realisatie van de nieuwe bebouwing dient aandacht te worden besteed aan eventuele verstoring van natuurwaarden in het algemeen. Door extra zorg hieraan te besteden tijdens de bouwwerkzaamheden, wordt vermeden dat de dieren hiervan teveel hinder zullen ondervinden. Op grond van deze inventarisatie gelden er geen directe belemmeringen voor de plannen op grond van de natuurwaarden.”

5.10 Archeologische waarden

Door Econsultancy is een archeologische bureauonderzoek en inventariserend veldonderzoek in de vorm van boringen uitgevoerd. Dit onderzoek d.d 12 april 2011 met rapportnummer 11025180 behoort als separate bijlage bij onderhavig bestemmingsplan. De conclusies en aanbevelingen uit dit onderzoeksrapport zijn hieronder samengevat opgenomen.

“Conclusie

Het bureauonderzoek toonde aan dat er archeologische waarden in het plangebied zouden kunnen bevinden. Daarom is aansluitend een inventariserend veldonderzoek in de vorm van een verkennend booronderzoek uitgevoerd. De aangetroffen bodemopbouw bestaat uit een humeuze toplaag, gevolgd door een geroerde laag of direct een scherpe overgang naar het ongeroerde oorspronkelijke moedermateriaal (C-horizont) in de vorm van dekzandafzettingen. Zowel de humeuze toplaag (oorspronkelijk esdek) als de geroerde laag worden beschouwd als teruggestort materiaal. Op basis van de waargenomen bodemverstoringen kan worden geconcludeerd dat archeologische waarden niet meer in situ worden verwacht. De hoge verwachting op het voorkomen van archeologische resten daterend vanaf het Laat-Paleolithicum dient te worden bijgesteld naar een lage archeologische verwachting. De bevestiging van de grootschalige graafwerkzaamheden die hebben plaatsgevonden binnen het plangebied maakt de kans op het aantreffen van archeologische indicatoren zeer onwaarschijnlijk.

Selectieadvies

Op grond van het ontbreken van aanwijzingen voor de aanwezigheid van archeologische waarden/de verstoorde bodemopbouw, adviseert Econsultancy om, ten aanzien van de geplande bodemingrepen, in het kader van de Archeologische Monumentenzorg (AMZ) geen vervolgonderzoek te laten plaatsvinden. Dit selectieadvies is voorgelegd aan het bevoegd gezag in kwestie, Burgemeester en Wethouders van de gemeente Bernheze en door middel van een

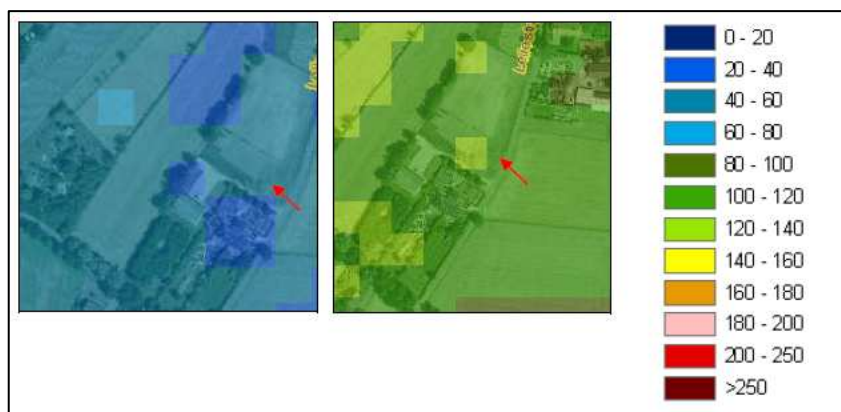
selectiebesluit als zodanig bekrachtigd (beoordelingsrapport Monumentenhuis Brabant bv, d.d. 9 maart 2011). Met het advies geen vervolgonderzoek te doen uitvoeren binnen het omschreven plangebied waarbinnen planontwikkeling is voorzien, wordt ingestemd.

Er is geprobeerd een zo gefundeerd mogelijk advies te geven op grond van de gebruikte onderzoeksmethode. De aanwezigheid van archeologische sporen of resten in het plangebied kan nooit volledig worden uitgesloten. Econsultancy wil de opdrachtgever er daarom ook op wijzen dat, mochten tijdens de geplande werkzaamheden toch archeologische waarden worden aangetroffen, er conform artikel 53 van de Monumentenwet uit 1988 een meldingsplicht geldt bij het Ministerie van Onderwijs, Cultuur en Wetenschap (de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed: ARCHIS-meldpunt), de gemeente Bernheze of het Meldpunt Provinciaal Depot Bodemvondsten Noord-Brabant)

5.11 Waterparagraaf

Door Van Gerwen advies is een watertoets bij herontwikkeling van de locatie aan de Leliestraat ongenummerd te Heesch opgesteld. Deze watertoets is in onderhavige paragraaf samengevat opgenomen.

Uit de wateratlas van de provincie Noord-Brabant blijkt dat de bodem op de planlocatie aan de Leliestraat ongenummerd te Heesch bestaat uit eerdgronden bestaat. Deze gronden zijn voedselrijk en vochtig tot droog. Verder blijkt uit de wateratlas dat de Gemiddelde Hoogste Grondwaterstand (GHG) ter plaatse is gelegen op 40-60 cm onder maaiveld1 en de Gemiddelde Laagste Grondwaterstand (GLG) op 100-140 cm. Figuur 47 geeft de GHG en de GLG ter plaatse van de planlocatie aan de Leliestraat ongenummerd te Heesch weer.



Figuur 47. GHG en GLG ter hoogte van de planlocatie aan de Leliestraat ongenummerd te Heesch.

Voor de te realiseren ruimte voor ruimte woning wordt een verhard oppervlak van circa 389 m² verwacht, bestaande uit een hoofdgebouw met een oppervlakte van circa 189 m² en erfverharding met een oppervlakte van circa 200 m². Voor de watertoets dient rekening gehouden te worden met een berging van een T=10 bui + 10% en een T=100 bui+10%. Met behulp van de Hydrologisch Neutraal Ontwikkelen (HNO)-tool van het waterschap is een berekening voor de compenserende berging voor nieuw verhard oppervlak uitgevoerd. Daarbij is uitgegaan van de k-

waarde van 2,6 m/dag welke is verstrekt door de gemeente Bernheze. Uit de HNO-tool blijkt dat de bijbehorende maximale maatgevende berging voor het verhard oppervlakte van 389 m² aan de Leliestraat 13 m³ bedraagt. De leeglooptijd van de infiltratievoorziening bedraagt maximaal 1 uur. Figuur 48 betreft een overzicht van de rekenresultaten van de berekening met de HNOtool.

Resultaten		
<i>Totale benodigde berging in projectgebied</i>		
Berging voor infiltratie	0	m ³
Berging bij extreme neerslag T=10 jaar	8	m ³
Berging bij extreme neerslag T=100 jaar	13	m ³
<i>Ontwerp infiltratievoorziening</i>		
Ruimtebeslag	8	m ²
Maximale berging in normaal nat jaar	0	m ³
Maximale ledigingstijd in normaal nat jaar	1	uren
Berging bij extreme neerslag		
T=10 jaar	1	m ³
T=100 jaar	2	m ³
<i>Ontwerp bergingsvoorziening voor extreme neerslagsituaties</i>		
Ruimtebeslag	48	m ²
Berging bij T=10 jaar	8	m ³
Berging bij T=100 jaar	13	m ³
Afvoercapaciteit bij T=10 jaar	0.1	m ³ /uur
<i>Berging 'tussen de stoepranden'</i>		
Berging bij T=100 jaar	0	m ³

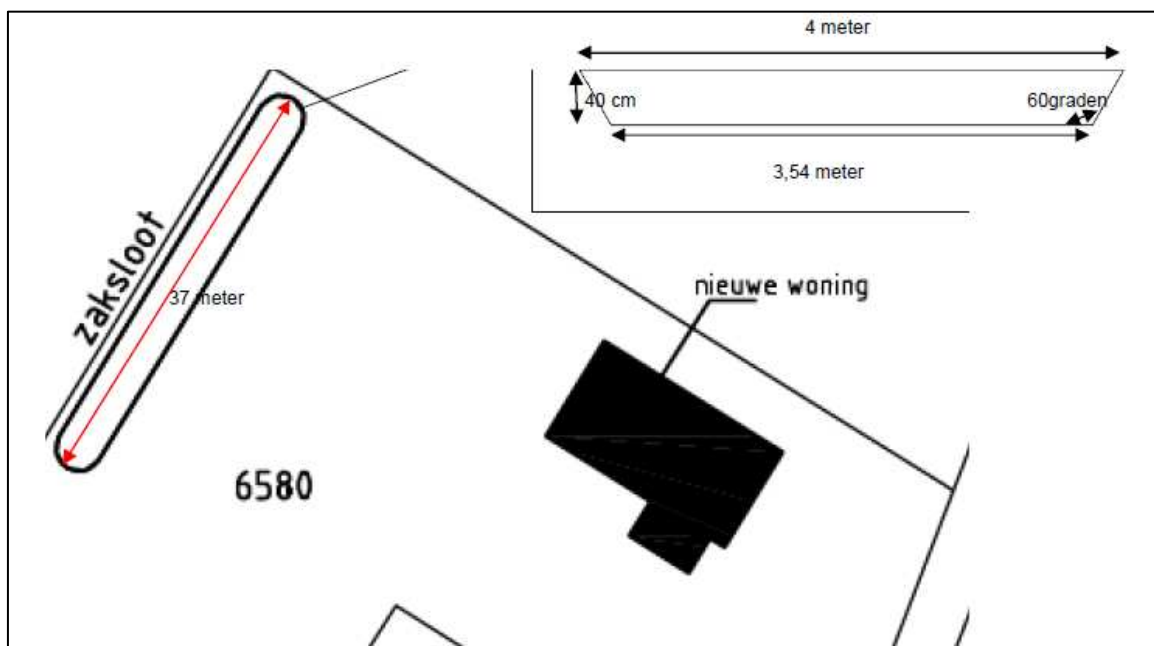
Figuur 48. Berekening HNO-tool voor de planlocatie aan de Leliestraat ongenummerd te

Om te voldoen aan het principe van hydrologisch neutraal bouwen zal het hemelwater in de nieuwe situatie op eigen terrein worden geïnfiltreerd. Het hemelwater dat op de erfverharding valt, zal afvloeien op de omliggende gronden en ter plekke worden geïnfiltreerd. Voor het hemelwater dat valt op het dak van de woning wordt een infiltratievoorzieningen aangelegd. Deze infiltratie zal worden bewerkstelligd door het schone hemelwater dat valt op het dak via dakgoten en regenpijpen af te voeren naar een ondergronds transportriool. Dit transportriool voert het hemelwater af naar een eigen aan te leggen zaksloot. Een zaksloot is een droge sloot of greppel met een functie om op eigen terrein regenwater te bergen en te infiltreren. De GHG voor de planlocatie aan de Leliestraat ongenummerd te Heesch bedraagt -40-60 cm-mv (en volgens het schrijven van de gemeente Bernheze van d.d. 13 januari 2011 met het registratienummer v/2011/2217 -50-75 cm-mv). De zaksloot zal derhalve een diepte krijgen van 40 cm. Figuur 49 geeft een impressie van een zaksloot dat toegepast kan worden.



Figuur 49. Impressie van een zaksloot.

In figuur 50 is de ligging en de doorsnede van de zaksloot weergegeven. De zaksloot heeft een lengte van 37 meter, een breedte van 4 meter, een diepte van 40 cm en het talud bedraagt 60 graden. De maximale inhoud van de zaksloot betreft 55,5 m³. Dit is ruim voldoende om zowel een t=10 als een t=100 bui op te vangen en te kunnen infiltreren. De zaksloot wordt op het achterterf gerealiseerd en de eigenaar van de nieuwe woning zal zorg dragen voor het beheer en onderhoud van deze voorziening.



Figuur 50. Zaksloot en doorsnede van de zaksloot voor de planlocatie aan de Leliestraat ongenummerd te Heesch.

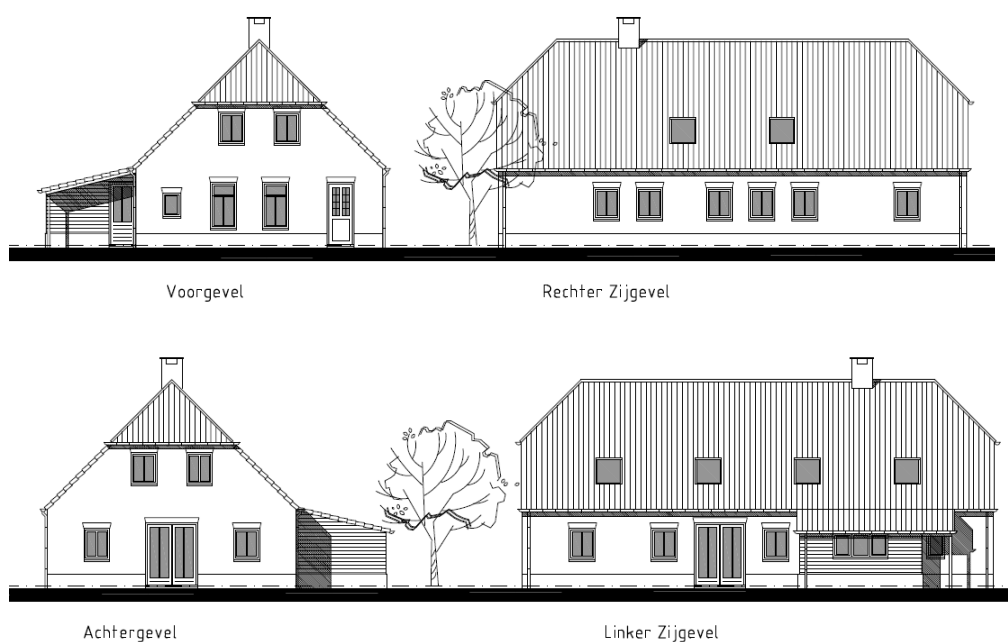
Om de kwaliteit van het hemelwater te garanderen dienen onderdelen welke met regenwater in aanraking kunnen komen, te worden vervaardigd of te bestaan uit niet uitloogbare bouwmaterialen zoals kunststoffen of gecoat staal of aluminium (in plaats van zink, lood of asfalt etc.). Door het gebruik van niet-uitloogende materialen komen geen verhoogde concentraties verontreinigende stoffen (DuBo-maatregelen) voor in het te infiltreren water. In de nieuwe situatie wordt alleen het huishoudelijk afvalwater geloosd op de riolering. Het schoon hemelwater wordt afgekoppeld van het drukriool en wordt geïnfiltreerd in de bodem. Het huishoudelijk afvalwater zal

op de riolering worden geloosd. Enkel schoon regenwater mag worden geïnfiltreerd. Infiltratie van afgekoppelde verhardingen zoals opritten, parkeerplaatsen en terrassen mag niet verontreinigd zijn met chemische bestrijdingsmiddelen, olie, agressieve reinigingsmiddelen of andere verontreinigende stoffen.

5.12 Nadere beeldkwaliteit en erfinrichtingsvoorwaarden

Voor de ontwikkeling van de nieuwe Ruimte voor Ruimte woning op de planlocatie aan de Leliestraat ongenummerd worden de beeldkwaliteit- en erfinrichtingsvoorwaarden zoals opgenomen in deel A van de bestemmingsplantoelichting in acht genomen. Waar hiervan afgeweken wordt, wordt dit hierna aangegeven.

Voor de beoogde Ruimte voor Ruimte woning gelegen aan de Leliestraat ongenummerd te Heesch is door Tekenburo Verkuylen reeds een planontwerp opgesteld voor de bouw van de woning. Figuur 51 geeft een impressie van de beoogde Ruimte voor Ruimte woning op de planlocatie Leliestraat ongenummerd Heesch.



Figuur 51. Impressie beoogde Ruimte voor Ruimte woning aan de Leliestraat ongenummerd te Heesch.

5.13 Bouwtitel Ruimte voor Ruimte

Het bewijsstukkendossier voor de bouwtitel Ruimte voor Ruimte behorende bij de planlocatie aan de Leliestraat ongenummerd te Heesch behoort als bijlage bij onderhavige bestemmingsplantoelichting.

5.14 Conclusies

De beoogde Ruimte voor Ruimte woning wordt op de planlocatie opgericht, met inachtnahme van planologische- en milieurandvoorwaarden. De benodigde bouwtitel voor de ontwikkeling van de Ruimte voor Ruimte woning worden voor vaststelling van het plan door de gemeenteraad als bijlage bij onderhavig bestemmingsplan gevoegd.

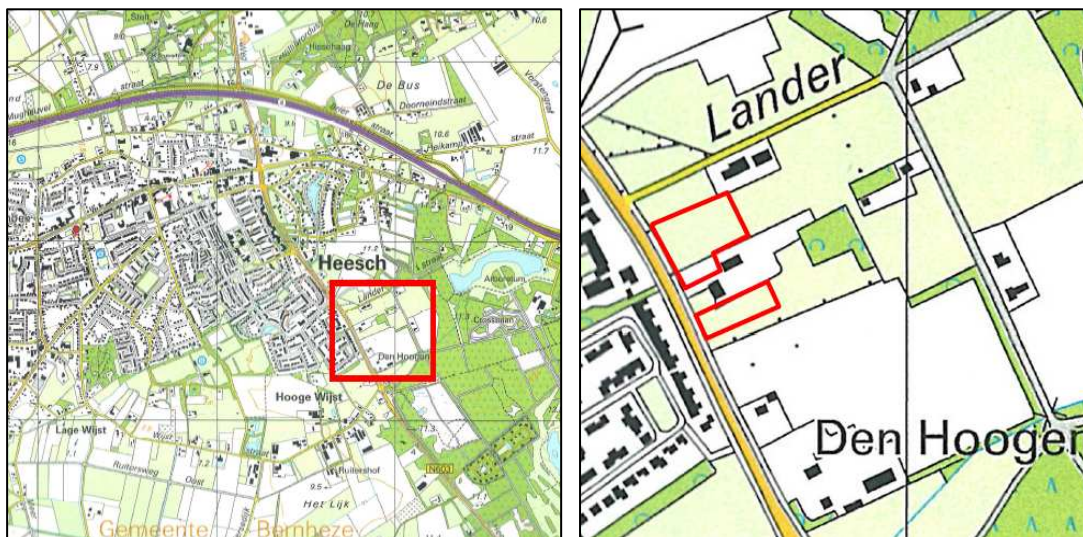
6. NISTELRODESEWEG 53 HEESCH

6.1 Inleiding

De familie Zegers is initiatiefnemer en eigenaar van de planlocatie aan de Nistelrodeseweg 53 te Heesch. Bij schrijven d.d. 17 januari 2011 heeft het College van burgemeester en wethouders principemedewerking verleend voor de ontwikkeling van drie Ruimte voor Ruimte woning op de planlocatie Nistelrodeseweg 53 Heesch, met inachtneming van de in de principemedewerking opgenomen voorwaarden. Uit de aangeleverde onderzoeken en onderhavig hoofdstuk blijkt dat voldaan wordt aan deze voorwaarden. De ruimtelijke onderbouwing voor herontwikkeling van de planlocatie aan de Nistelrodeseweg 53 is aan de gemeente Bernheze aangeleverd door Compositie 5 Stedenbouw BV. Onderhavig hoofdstuk is gebaseerd op deze ruimtelijke onderbouwing en de aangeleverde onderzoeken.

6.2 Huidige situatie in het plangebied

De planlocatie voor de beoogde drie Ruimte voor Ruimte woningen is gelegen aan de Nistelrodeseweg 53 te Heesch. De planlocatie is gelegen ten oosten van de Nistelrodeseweg, direct nabij de kern van Heesch. De woningen worden gerealiseerd ten noorden en ten zuiden van de bestaande woning op dit adres. Figuur 52 geeft een beeld van de ligging van de planlocatie op de topografische kaart. Figuur 53 geeft foto's van de planlocatie weer.



Figuur 52. Planlocatie aan de Nistelrodeseweg 53 op de topografische kaart.



Figuur 53. Foto's van de planlocatie aan de Nistelrodeseweg 53 te Heesch.

De planlocatie Nistelrodeseweg 53 te Heesch is kadastraal bekend als: gemeente Heesch, sectie G, nummer 412 (gedeeltelijk). De planlocatie heeft een oppervlakte van circa 6.700 m². De gronden waar de woningen gerealiseerd worden, zijn momenteel onbebouwd en hebben verder ook geen specifieke functie en in gebruik als weiland.

6.3 Beoogde situatie in het plangebied

De beoogde Ruimte voor Ruimte woningen wordt gesitueerd aan weerszijden van de bestaande woning aan de Nistelrodeseweg 53 en vormen hiermee één geheel. De woningen worden op ruime percelen gesitueerd en zijn op een afstand van 25 meter van de weg gelegen. De perceelsoppervlaktes zijn gelegen tussen de 2.000 m² en 2.500 m². Figuur 54 geeft beeld van de beoogde situatie van de woningen



Figuur 54. Inrichting planlocatie aan de Nistelrodseweg 53 na de beoogde herontwikkeling.

6.4 Bodemkwaliteit

Door Econsultancy is een vooronderzoek verricht conform de NEN 5725. Dit onderzoeksrapport d.d. 18 april 2011 met projectnummer behoort als bijlage bij onderhavig bestemmingsplan. Het vooronderzoek heeft tot doel te bepalen of er aanleiding bestaat voor het uitvoeren van een bodemonderzoek conform de NEN 5740, door middel van een archiefonderzoek, een interview met de eigenaar/gebruiker en een terreininspectie. Er zijn geen aanwijzingen gevonden, die aanleiding geven een asbestverontreiniging op de onderzoekslocatie te verwachten. Het onderzoek is uitgevoerd in het kader van de Bouwverordening, alsmede de voorgenomen bestemmingsplanwijziging. De conclusies uit het onderzoeksrapport zijn hieronder (samengevat) opgenomen.

“Uit het vooronderzoek blijkt dat er geen sprake is van bodembelasting, anders dan een regionale of landelijke diffuse achtergrondbelasting in de grond en het grondwater. Op de locatie worden geen verontreinigende stoffen verwacht in gehalten boven de achtergrondwaarde 2000 of boven het in het betreffende gebied geldende achtergrondgehalte. Dit geldt zowel voor natuurlijke achtergrondgehalten als voor "antropogene" achtergrondgehalten, waarvan de oorzaak niet eenduidig is aan te wijzen.

Op basis van het vooronderzoek bestaan er ons inziens geen milieuhygiënische belemmeringen voor de bestemmingsplanwijziging. In het kader van de nieuwbouw adviseert Econsultancy de locatie te onderzoeken volgens de strategie "onverdacht" (ONV). Bij onverdachte locaties luidt de onderzoekshypothese dat de bodem niet verontreinigd is. Wel komen er regionaal verhoogde gehalten aan zware metalen in het grondwater voor. Econsultancy raadt derhalve af het freatisch grondwater te gebruiken voor besproeiing van gewassen, veedrenking of consumptie. Verder wordt door de gemeente Bernheze het gebruik van grondwater, in het kader van het tegengaan van verdroging van de bodem, ontraden.”

6.5 Wegverkeerslawaaï

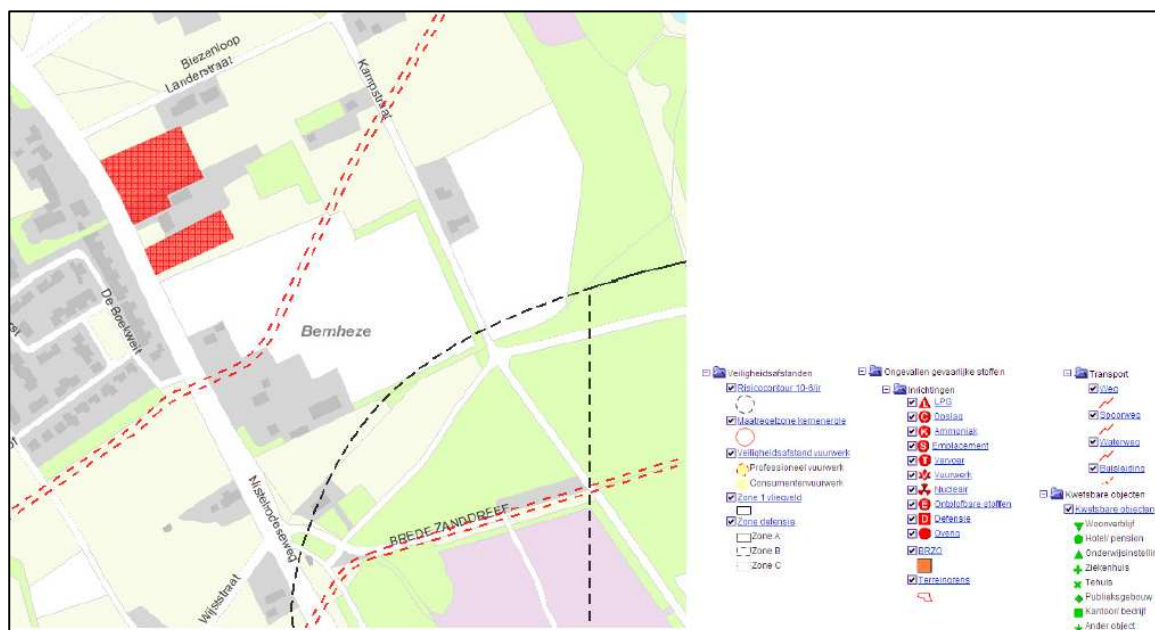
Door adviesbureau Van der Boom is een akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï uitgevoerd. Dit onderzoek d.d. 17 februari 2011 met opdracht nummer 11-055 behoort als bijlage bij onderhavige bestemmingsplantoelichting. De conclusies uit dit rapport zijn hierna (samengevat) opgenomen.

De hoogste geluidbelasting op de nieuwe woningen bedraagt 53-54 dB na aftrek van 5 dB ex art 110-g Wgh ten gevolge van wegverkeer op de Nistelrodeseweg. De voorkeursgrenswaarde van 48 dB wordt daarmee op de nieuwe woningen overschreden. De maximale hogere waarde van 63 dB wordt niet overschreden. Het terugbrengen van de geluidbelasting tot onder de voorkeursgrenswaarde op deze locatie stuit op financiële, stedenbouwkundige en landschappelijke bezwaren. Aanbrengen van een stil wegdek is financieel niet haalbaar en bovendien ongewenst uit oogpunt van beheer en onderhoud. Het plaatsen van een scherm is uit stedenbouwkundig en landschappelijk oogpunt niet gewenst. Ten behoeve van onderhavig plan dient voor één woning een hogere waarde te worden aangevraagd voor wegverkeer van 53 dB (rekenpunt 1) en voor twee woningen een hogere waarde te worden aangevraagd voor wegverkeer van 54 dB (rekenpunt 4 en 10) ten gevolge van wegverkeer op de Nistelrodeseweg. Voor bestaande woningen hoeft geen hogere waarde te worden aangevraagd.”

6.6 Externe veiligheid

Door compositie 5 is de een onderzoek naar de externe veiligheid bij herontwikkeling van de planlocatie uitgevoerd. Dit onderzoek is in onderhavig paragraaf opgenomen. De externe veiligheid van inrichtingen heeft betrekking op de kans die bestaat om te overlijden buiten een inrichting als rechtstreeks gevolg van een ongewoon voorval binnen die inrichting waarbij een gevaarlijke stof betrokken is. Bij het bepalen van dit risico speelt de hoeveelheid opgeslagen gevaarlijke stoffen een belangrijke rol. Er zijn geen bedrijven in de omgeving aanwezig die relevant zijn in het kader van de BEVI. Dit blijkt uit de risicokaart van de Provincie Noord-Brabant

Figuur 55 geeft een uitsnede van de risicokaart externe veiligheid voor de planlocatie en de directe omgeving hiervan.



Figuur 55. Uitsnede risicokaart externe veiligheid voor de planlocatie aan de Nistelrodeseweg 53 en omgeving.

In 2003 is de Risicoatlas wegtransport gevaarlijke stoffen verschenen. De Risicoatlas levert informatie voor de evaluatie van het externe veiligheidsbeleid en bevat een inventarisatie van de omvang van de risico's veroorzaakt door het vervoer over de weg van gevaarlijke stoffen. De Risicoatlas kan worden gebruikt om na te gaan waar er aandachtspunten voor de externe veiligheid zijn, die bij lokale planontwikkeling gedetailleerd dienen te worden beoordeeld. In de nabije omgeving van de projectlocatie zijn geen wegen gelegen die opgenomen zijn in de Risicoatlas wegtransport gevaarlijke stoffen. Ten oosten van de planlocatie is een gasleiding gelegen. De ligging van deze gasleiding heeft geen invloed op onderhavige ontwikkeling. Uit de uitsnede van de plankaart van het bestemmingsplan "Buitengebied" en de risicoatlas blijkt dat het plangebied buiten de contour van de gasleiding gelegen is.

Geconcludeerd kan worden dat er vooralsnog voor dit project geen belemmeringen zijn vanuit het oogpunt van externe veiligheid.

6.7 Bedrijven en milieuzonering

Door Schoonderbeek en Partners is in februari 2011 een onderzoek naar milieuzonering uitgevoerd. De conclusies uit dit onderzoek zijn in onderhavige paragraaf opgenomen. Uitgangspunt van dit onderzoek is om te bepalen of de realisatie van de woningen een belemmering veroorzaakt vanuit milieukundig oogpunt. Hierbij is gekeken naar omliggende bedrijfsmatige functies en de invloed van de agrarische bestemming van het perceel op nummer 53 op de ontwikkeling van de woningen.

In de nabije omgeving zijn een tweetal functies te vinden die vanuit milieukundig oogpunt relevant zijn. Allereerst is aan de Nistelrodeseweg 12a een autobedrijf gelegen. Op basis van de VNG brochure “Bedrijven en milieuzonering” heeft dit bedrijf (SBI code 453) een richtafstand van 30 meter in verband met geluid. Deze locatie is op een afstand van circa 45 meter gelegen van de meest nabij gelegen te realiseren woning op onderhavige planlocatie aan de Nistelrodeseweg 53.

De andere relevante functie betreft de basisschool “De Kiem” gelegen aan de Ploeg 101. Op basis van de VNG brochure “Bedrijven en milieuzonering” heeft dit betreffende bedrijf (SBI code 0146) een richtafstand van 30 meter in verband met geluid. Deze locatie is op een afstand van circa 250 meter gelegen van de meest nabij gelegen te realiseren woning op onderhavige planlocatie aan de Nistelrodeseweg 53.

Op basis van het bovenstaande kan worden geconcludeerd dat de bovengenoemde functies geen belemmering veroorzaken in het kader van onderhavig plan. Aan de Nistelrodeseweg 53 is op basis van het vigerende bestemmingsplan “Buitengebied” een bestemming ‘Agrarisch gebied’ van toepassing waardoor op basis van het bestemmingsplan ter plaatse agrarische bedrijfsvoering is toegestaan. De voormalige intensieve veehouderij (varkenshouderij) is al enkele jaren geleden, middels een beëindigingsregeling, beëindigd en de agrarische bedrijfsgebouwen zijn hierbij gesloopt. De revisievergunning van 5 juli 1999 is op 6 december 2006 overgegaan in een Besluit Landbouw Milieubeheer. Uit navraag bij de afdeling milieu van de gemeente Bernheze is naar voren gekomen dat uit de inspectieronde van 14 februari 2007 is gebleken dat ter plaatse geen bedrijfsmatige activiteiten meer plaats vinden. Op basis van deze inspectie zijn de rechten met betrekking tot het Besluit Landbouw Milieubeheer dan ook komen te vervallen. Dit heeft als gevolg dat van een inrichting geen sprake (meer) is en dat bij het opstarten van eventuele bedrijfsmatige activiteiten eerst een melding geplaatst moet worden bij de gemeente. Zonder toestemming van de gemeente zijn ter plaatse dan ook geen bedrijfsmatige activiteiten meer mogelijk. De initiatiefnemer op onderhavige planlocatie bewonen de woningen aan de Nistelrodeseweg en zijn niet voornemens deze bedrijfsactiviteiten te ontplooien in de toekomst. Ter plaatse worden enkel nog hobbymatig vier paarden gehouden. De bestaande schuur wordt enkel gebruikt ten behoeve van opslag van materialen en voertuigen. Geconcludeerd kan worden dat het perceel aan de Nistelrodeseweg 53 geen belemmering vormt voor de ontwikkeling van de nieuwe woningen. Het feit dat de gemeente de regie in handen heeft met betrekking tot het wel of niet toestaan van agrarische bedrijfsmatige activiteiten zorgt ervoor dat ook in verdere toekomst van een strijdigheid geen sprake kan zijn.

6.8 Toets aan Wet geurhinder en veehouderij

In de omgeving van de planlocatie aan de Nistelrodeseweg 53 (circa 500 meter) zijn geen veehouderijbedrijven gelegen. Er zijn geen hindercontouren gelegen over de planlocatie. Ter plaatse is een goed woon en leefklimaat aanwezig.

6.9 Flora en fauna waarden

Door Econsultancy is een quick flora- en fauna uitgevoerd. Dit onderzoek d.d. 22 februari 2011, met rapportnummer 11013071 behoort als bijlage bij onderhavige bestemmingsplantoelichting. De conclusies en aanbevelingen uit het rapport zijn hieronder samengevat opgenomen.

“Waarnemingen en te verwachten soorten

De onderzoekslocatie is geschikt foerageergebied voor een mogelijk in de omgeving verblijvende steenuil. Door de aanwezigheid van bomen en struiken langs de zuid- en westzijde is de onderzoekslocatie geschikt als nestlocatie voor broedvogels als houtduif, merel, winterkoning en roodborst. De huismus is waargenomen op de woning die is gelegen tussen beide onderzoekspercelen. De woning biedt tevens broedmogelijkheden voor de huismus en is potentieel geschikt als verblijfplaats voor vleermuizen. De bomenrijen grenzend aan de zuid- en westzijde van de onderzoekslocatie maken deel uit van een potentiële vliegroute voor vleermuizen. Tevens is de onderzoekslocatie geschikt foerageerhabitat voor vleermuissoorten als gewone dwergvleermuis en laatvlieger. Voor de overige soorten uit de verschillende soortgroepen vormt de onderzoekslocatie geen geschikt habitat of zijn deze op grond van bekende verspreidingsgegevens of het ontbreken van verblijfsindicaties niet te verwachten. Maatregelen ter voorkoming van overtredingen van de Flora- en faunawet

Broedvogels

Indien de bomen en struiken buiten het broedseizoen worden verwijderd, zullen geen overtredingen van de Flora- en faunawet plaatsvinden met betrekking tot broedvogels. Daarnaast is het (laten) uitvoeren van een controle op de aanwezigheid van een broedgeval op de weilanden voor aanvang van de werkzaamheden voldoende om onnodige vertraging van de plannen en verstoring van broedvogels op de weilanden te voorkomen.

Vleermuizen (vliegroute)

De bomenrijen grenzend aan de zuid- en westzijde van de onderzoekslocatie kunnen onderdeel uitmaken van een potentiële vliegroute voor vleermuizen. Overtredingen van de Flora- en faunawet ten aanzien van vliegroutes voor vleermuizen zijn niet te verwachten, mits aan te leggen verlichting geen bewust gerichte uitstraling heeft op de bomenrijen en deze een aaneengesloten karakter behouden.

Zorgplicht

Voor de mogelijk incidenteel aanwezige algemeen voorkomende grondgebonden zoogdieren en amfibieën geldt de algemene zorgplicht, die er ondermeer in voorziet dat al het redelijkerwijs mogelijke dient te worden gedaan om het doden van individuen te voorkomen.

Gebiedsbescherming

De EHS zal niet worden aangetast door de herbestemming van de onderzoekslocatie. Externe werking op overige beschermde natuurgebieden (Natura 2000) is niet aan de orde. Noodzaak tot nader onderzoek Nader onderzoek naar het voorkomen van verschillende soortgroepen wordt niet noodzakelijk geacht. Noodzaak aanvraag ontheffing Flora- en faunawet artikel 75c Ontheffingsaanvraag voor overtreding van verbodsbepalingen in de Flora- en faunawet ten aanzien van het verstoren van vaste rusten verblijfplaatsen is niet aan de orde.”

6.10 Archeologische waarden

Cultuurhistorie

Ten aanzien van dit aspect zijn geen bijzonderheden aan de orde. Ter plaatse van onderhavige planlocatie aan de Nistelrodeweg 53 te Heesch zijn geen bijzondere cultuurhistorische waarden aanwezig die verstoord zouden kunnen worden door toedoen van onderhavig plan. De Cultuurhistorische Waardenkaart 2010 van de provincie Noord-Brabant geeft enkel de Nistelrodeseweg aan als een geografische lijn met een redelijk hoge waarden. Onderhavig plan doet echter geen afbreuk aan deze geografische waarden. Middels de nieuwe woningen wordt de Nistelrodeseweg juist begeleid.

Archeologie

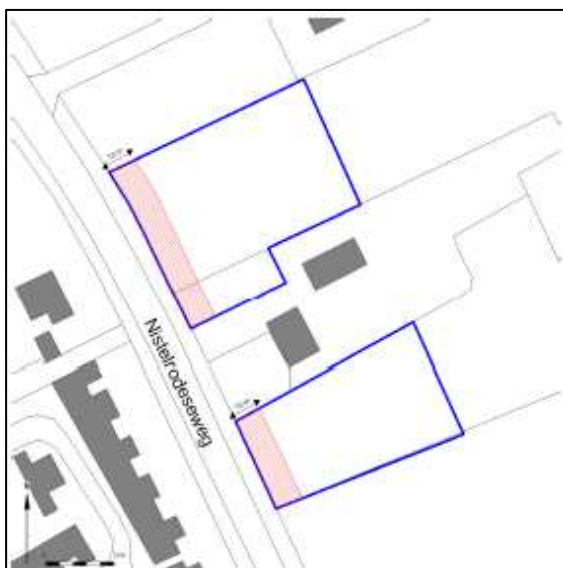
Door Econsultancy is een archeologisch onderzoek uitgevoerd. Dit onderzoeksrapport d.d. 16 februari 2011 met rapportnummer 11013070 behoort als bijlage bij onderhavige bestemmingsplantoelichting. De conclusies en aanbevelingen uit dit rapport zijn hierna samengevat opgenomen.

“Het bureauonderzoek toont aan dat er zich mogelijk archeologische waarden in het plangebied zouden kunnen bevinden. In het bijzonder de middelhoge topografische ligging verhoogde de kans daarop. Daarom is aansluitend een inventariserend veldonderzoek in de vorm van een verkennend booronderzoek uitgevoerd. Binnen het plangebied zijn (nat-)eolische zanden van de Formatie van Boxtel aangetroffen, met daaronder fluviatiele zanden van de Formatie van Beegden. Op basis van het bureauonderzoek werd de aanwezigheid van een esdek verwacht. Dit esdek is tijdens het booronderzoek niet aangetroffen. Het bodemprofiel bleek grotendeels verstoord tot in de C-horizont (tot circa 0,6 m -mv). Op basis van de waargenomen bodemverstoringen kan worden geconcludeerd dat archeologische waarden niet meer in situ worden verwacht. De gespecificeerde archeologische verwachting, zoals die is weergegeven tijdens het bureauonderzoek, dient op basis van het uitgevoerde booronderzoek dan ook aangepast te worden. Alleen diepe sporen (bijvoorbeeld paalsporen en sporen van waterputten) kunnen door de bodemverstoringen gespaard zijn gebleven. Hierdoor kan niet worden uitgesloten dat langs de westelijke grens restanten van een historische landweer aanwezig zijn.

Selectieadvies

Op basis van de mogelijke aanwezigheid van resten van historische landweren binnen het westelijke deel van het plangebied, wordt geadviseerd om binnen een zone van 10 meter langs de westelijke begrenzing geen bodemverstorende activiteiten dieper dan de bouwvoor plaats te laten vinden. Indien het bodemprofiel toch dieper dan de bouwvoor verstoord zal worden, adviseert Econsultancy om een proefsleuvenonderzoek uit te voeren om de aan- of afwezigheid van de landweer binnen het plangebied vast te stellen.

Figuur 56 geeft de bebouwingsvrije stroken op de planlocatie Nistelrodeseweg 53 Heesch weer.



Figuur 56. Vrij van bebouwing te houden zone in het kader van archeologische waarden.

De strook van 10 meter vormt geen belemmering aangezien hier geen bodemverstorende activiteiten gepland zijn. Deze gronden zijn binnen onderhavig plan namelijk als voortuin gesitueerd. Een proefsleuvenonderzoek is derhalve niet aan de orde.

6.11 Waterparagraaf

Door Compositie 5 is een waterparagraaf opgesteld. Deze waterparagraaf is (samengevat) in onderhavige paragraaf opgenomen. De planlocatie aan de Nistelrodseweg 53 is gelegen binnen het beheergebied van het waterschap Aa en Maas. Van belang is dat de ruimtelijke ontwikkelingen geen negatieve gevolgen hebben voor de waterhuishouding. Het waterschap Aa en Maas is verantwoordelijk voor de waterkwantiteit en –kwaliteit in het onderhavige gebied. De bestaande riolering in de omgeving van het plangebied is in beheer en eigendom van de gemeente Bernheze.

Op particulier terrein is primair de eigenaar verantwoordelijk voor de afvoer van regenwater, bij voorkeur naar oppervlaktewater of in de bodem (infiltratie). Pas indien dit redelijkerwijs niet tot de mogelijkheden behoort heeft de gemeente een taak om het afstromend regenwater verder af te voeren vanaf de grens van het particuliere perceel. Welke maatregelen in redelijkheid voor rekening van de perceelseigenaar zijn, zal lokaal en zelfs per geval kunnen verschillen. In het gemeentelijk rioleringsplan (GRP) zal door de gemeente duidelijk moeten worden gemaakt welke maatregelen in beginsel van de perceelseigenaren worden verwacht, respectievelijk door de gemeente zelf zullen worden genomen. Berekening benodigde berging met toetsinstrumentarium HNO Waterschap De Dommel en Waterschap Aa en Maas hebben gezamenlijk het toetsinstrumentarium Hydrologisch Neutraal Ontwikkelen ontwikkeld. Doel van het toetsinstrumentarium is het bepalen van de benodigde infiltratie en berging ten behoeve van het hydrologisch neutraal ontwikkelen van een (nieuw) projectgebied. Het berekende wateradvies is richtinggevend.

Figuur 57 geeft de huidige situatie in het plangebied weer. De kwel- en infiltratie situatie is weer-gegeven en de GHG ter plaatse van de planlocatie aan de Nistelrodeseweg 53 t Heesch. Deze gegevens worden ingevoerd in de HNO-berekening voor de bergingscapaciteit binnen de plan-locatie.



Figuur 57. Huidige kwel en infiltratie situatie en GHG voor de planlocatie aan de Nistelrodeseweg 53 te Heesch.

Resultaten van het toetsinstrumentarium

Met behulp van het toetsinstrumentarium 'Hydrologisch Neutraal Ontwikkelen' is een berekening gemaakt ten behoeve van de benodigde bergingscapaciteit. Uitgangspunten bij deze berekening zijn als volgt:

- berekening op basis van een te compenseren oppervlak van 1.650 m² (uitgaande van drie woningen met een oprijlaan en een terras aan de achterzijde);
- een indicatieve hoogste grondwaterstand (GHG) van 9,7 meter boven NAP;
- een maaiveldniveau van 10,5 meter boven NAP (gemiddeld maaiveldniveau plangebied);
- een minimale k-waarde van 1 m/dag.

Aan de hand van deze uitgangspunten is berekend dat bij extreme neerslag (T=10+10%) een berging van 79 m³ benodigd is. Deze capaciteit zal verdeeld worden over de drie woningen.

Hergebruik van regenwater wordt voornamelijk overwogen bij grootschalige voorzieningen als scholen, kantoorgebouwen en dergelijke. Voor particuliere woningen wordt dit, ook gezien de landelijke ervaringen met grijswatersysteem, niet gestimuleerd. Gelet op de GHG is ondergrondse infiltratie lastig inpasbaar. Uitgangspunt voor onderhavig plan is dan ook om per woning een (een-voudige) regenwatervoorziening te realiseren in de vorm van een wadi of een vijver. Een dergelijke voorziening wordt afgestemd op de benodigde capaciteit van 79 m³. Vanuit de gemeente Bernheze is de voorkeur uitgesproken om deze voorziening aan de voorzijde van de woning te realiseren. Dit in verband met het beheer en het onderhoud. Daarnaast is het op deze manier mogelijk om bij nood een overloop via maaiveld naar de aanwezige sloot mogelijk maken. De aanwezige sloot aan de voorzijde van de planlocatie betreft een leggerwatergang. Een keurzone van 5 meter dient in acht te worden genomen bij de realisatie van de voorzieningen.

Het geniet de voorkeur om bij nieuwe ontwikkelingen een (verbeterd) gescheiden rioolstelsel aan te leggen op het betreffende perceel, waarbij afstromend hemelwater van schone oppervlakken via een gescheiden hemelwaterstelsel uiteindelijk wordt afgevoerd naar het oppervlaktewater. Het afkoppelen geschiedt met inacht-neming van de daarvoor bij het waterschap geldende richtlijnen waarbij niet geen rechtstreekse geloosd wordt op de leggerwaterloop. Hiermee wordt voorkomen dat schoon hemelwater afgevoerd wordt naar de afvalwater- rioolzuiveringsinstallatie. Als uitgangspunt dient te gelden dat geen gebruik gemaakt wordt van uitlopende materialen zoals zink, koper, zacht PVC en lood.

6.12 Nadere beeldkwaliteit en erfinrichtingsvoorwaarden

Voor de ontwikkeling van de nieuwe Ruimte voor Ruimte woningen op de planlocatie aan de Nistelrodeseweg 53 te Heesch worden de beeldkwaliteit- en erfinrichtingsvoorwaarden zoals opgenomen in deel A van de bestemmingsplantoelichting in acht genomen. Waar hiervan afgeweken wordt, wordt dit hierna aangegeven.

De beoogde Ruimte voor Ruimte woningen worden opgericht op een ruime afstand van de weg, op een afstand van circa 25 meter van de voorste perceelsgrens. Figuur 58 geeft een beeld van de omgeving waarin de nieuwe Ruimte voor Ruimte woningen geprojecteerd zijn.



Figuur 58. Luchtfoto van de omgeving van de planlocatie Nistelrodeseweg 53 Heesch en een beeld van de planlocatie na de beoogde herontwikkeling.

6.13 Bouwtitel Ruimte voor Ruimte

Het bewijsstukkendossier voor de drie bouwtitels Ruimte voor Ruimte behorende bij de planlocatie aan de Nistelrodeseweg 53 te Heesch behoort als bijlage bij onderhavige bestemmingsplantoelichting.

6.14 Conclusies

De beoogde Ruimte voor Ruimte woningen worden op de planlocatie Nistelrodeseweg 53 opgericht, met in acht name van planologische- en milieurandvoorwaarden. De benodigde bouwtitels voor de ontwikkeling van de Ruimte voor Ruimte woningen worden voor vaststelling van het plan door de gemeenteraad als bijlage bij onderhavig bestemmingsplan gevoegd.

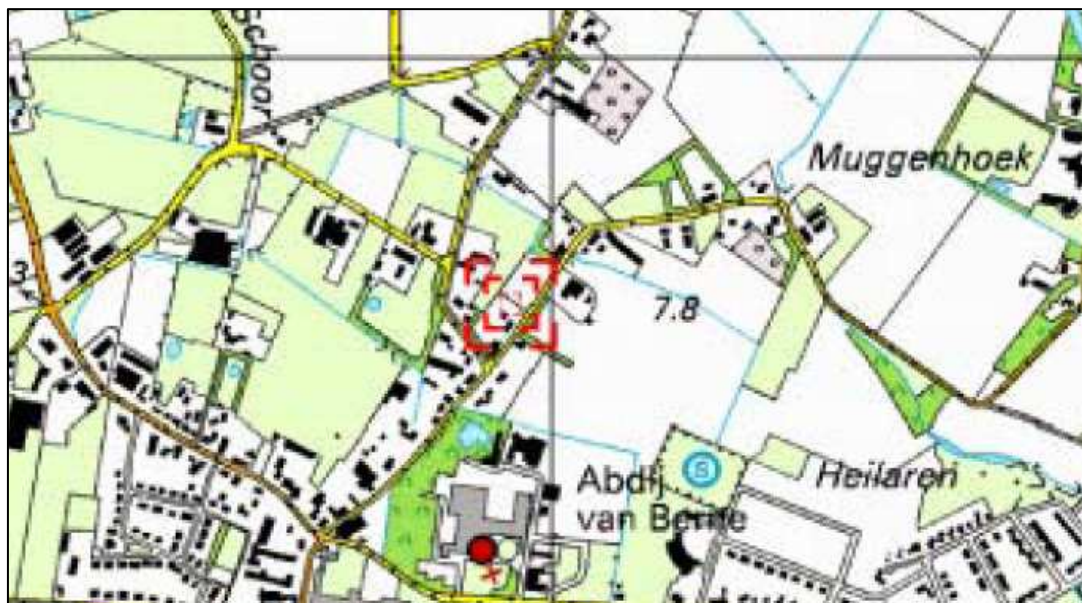
7. NAAST PATER VAN DEN ELSENSTRAAT 1A HEESWIJK -DINTHER

7.1 Inleiding

De familie Jacobs-Van der Linden is initiatiefnemer en eigenaar van de planlocatie naast Pater van den Elsenstraat 1a te Heeswijk-Dinther. Bij schrijven d.d. 17 januari 2011 heeft het College van burgemeester en wethouders principemedewerking verleend voor de ontwikkeling van één Ruimte voor Ruimte woning op de planlocatie gelegen naast de Pater van den Elsenstraat 1A te Heeswijk-Dinther, met inachtneming van de in de principemedewerking opgenomen voorwaarden. Uit de aangeleverde onderzoeken en onderhavig hoofdstuk blijkt dat voldaan wordt aan deze voorwaarden. De haalbaarheidstoets die als basis voor onderhavig hoofdstuk is genomen is opgesteld door BOT Architectuur. Onderhavig hoofdstuk is gebaseerd op deze ruimtelijke onderbouwing en de aangeleverde onderzoeken.

7.2 Huidige situatie in het plangebied

Op de planlocatie aan de Pater van den Elsenstraat, naast de woning aan nummer 1a, wordt een nieuwe Ruimte voor Ruimte woning opgericht. Op deze locatie is thans geen bebouwing aanwezig. Figuur 59 geeft een beeld van de topografische kaart van de planlocatie aan de Pater van den Elsenstraat 1a.



Figuur 59. Topografisch overzicht planlocatie aan de Pater van den Elsenstraat 1a in de omgeving.

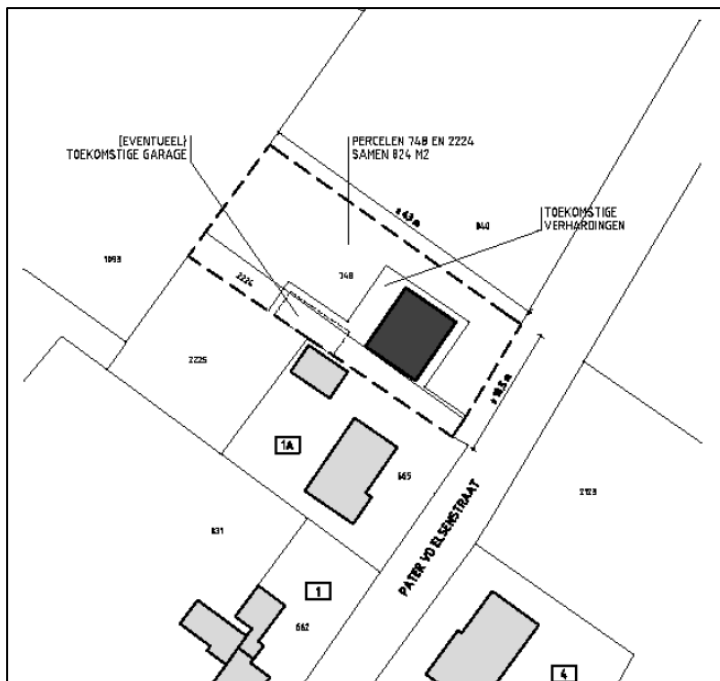
De planlocatie is kadastraal bekend als: gemeente Heeswijk-Dinther, sectie E, nummers 748 en 2224. Figuur 60 geeft de kadastrale kaart voor de planlocatie aan de Pater van den Elsenstraat 1a te Heeswijk-Dinther weer.



Figuur 60. Kadastraal overzicht planlocatie aan de Pater van den Elsenstraat 1a te Heeswijk-Dinther.

7.3 Beoogde situatie in het plangebied

Op de planlocatie wordt één nieuwe Ruimte voor Ruimte woning toegevoegd. Figuur 61 geeft een beeld van de planlocatie (naast) Pater van den Elsenstraat 1a na de beoogde herontwikkeling.



Figuur 61. Beoogde situatie planlocatie (naast) Pater van den Elsenstraat 1a na de beoogde herontwikkeling.

7.4 Bodemkwaliteit

Door Lankelma Ingenieursbureau is een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd, volgens de norm NEN-5740. Het doel van het onderzoek is de in het kader van de Woningwet en de hieraan gerelateerde gemeentelijke bouwverordening opgelegde verplichting tot het, middels een steekproef, vaststellen van de actuele bodemkwaliteit ter plaatse. Het onderzoeksrapport d.d. 15 maart 2011 met rapportnummer 65154 behoort als bijlage bij onderhavige bestemmingsplantoelichting. De conclusies en aanbevelingen uit dit onderzoeksrapport zijn hieronder samengevat opgenomen.

“In zowel de grond als het grondwater vindt geen overschrijding plaats van de streefwaarde/achtergrondwaarden, waardoor de onderzoekshypothese ‘onverdacht’ dient te worden aanvaard. Er bestaat uit bodemkwaliteitsoogpunt geen beperkingen ten aanzien van de geplande nieuwbouw. De gemeente is in deze echter het bevoegd gezag. “

7.5 Wegverkeerslawaaï

Door M&A Milieuadviesbureau BV is een akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï uitgevoerd. Dit onderzoek d.d. 2 mei 2011 met rapportnummer 211-HPE-wl-v1 behoort als bijlage bij onderhavige bestemmingsplantoelichting. De conclusies uit het onderzoek zijn hieronder (samengevat) opgenomen.

“Aan de hand van de verkeersgegevens zijn de geluidbelastingen bepaald ten gevolge van de Pater van den Elsenstraat en de Meerstraat. De berekeningen zijn uitgevoerd op waarneemhoogten van 1,5 en 5,0 en 7,5 meter, welke hoogten als maatgevend beschouwd kunnen worden voor de begane grond en de eerste en tweede verdieping. De berekeningen zijn uitgevoerd volgens Standaard Rekenmethode II van het Reken en Meetvoorschrift Verkeerslawaaï (2006) en hiervoor is gebruik gemaakt van het computerprogramma van DGMR (Geomilieu V1.81).

De voorkeursgrenswaarde voor wegverkeerslawaaï bedraagt bij nieuwbouw van woningen 48 dB. Verder is conform de Wet geluidhinder, Afdeling 2 “Maatregelen met betrekking tot nieuwe situaties in zones” bij aanwezige wegen en nog niet geprojecteerde woningen (in buitenstedelijk gebied) onder bepaalde voorwaarden een ontheffing tot maximaal 53 dB mogelijk. Uit de berekeningsresultaten blijkt dat ten gevolge van het wegverkeer op de Pater van den Elsenstraat de voorkeursgrenswaarde van 48 dB ter plaatse van de nieuwe woning met maximaal 3 dB wordt overschreden op de voorgevel. Maatregelen aan de bron (bijvoorbeeld geluidreducerend asfalt) of in de overdrachtsweg (geluidwal- of scherm) zijn vanwege financiële en stedenbouwkundige redenen niet reëel. Daarom kan een hogere waarde worden aangevraagd bij de gemeente Bernheze.

Aan de hand van de gecumuleerde geluidbelasting (maximaal 56 dB op de voorgevel) kan ten tijde van de bouwaanvraag de totale gevelwering bepaald worden.”

7.6 Externe veiligheid

In het Besluit externe veiligheid inrichtingen zijn milieukwaliteitseisen op het gebied van externe veiligheid geformuleerd. Dit besluit heeft tot doel de risico's waaraan burgers in de leefomgeving worden blootgesteld door activiteiten met gevaarlijke stoffen in inrichtingen tot een aanvaardbaar minimum te beperken. In de directe omgeving van het plangebied zijn geen bedrijven gelegen die vanwege de opslag van gevaarlijke stoffen vallen onder het Besluit externe veiligheid inrichtingen. De gemeente Bernheze kent op haar eigen wegennet verder geen aangewezen routes voor het vervoeren van gevaarlijke stoffen. Figuur 62 betreft een uitsnede van de risicokaart externe veiligheid van de provincie Noord-Brabant waarop de planlocatie gelegen aan de Pater van den Elsenstraat is weergegeven.



Figuur 62. Uitsnede risicokaart externe veiligheid van de provincie Noord-Brabant waarop de planlocatie aan de Pater van den Elsenstraat is aangeduid.

Gezien bovenstaand is aanvullend onderzoek met betrekking tot de externe veiligheid niet noodzakelijk.

7.7 Bedrijven en milieuzonering

Bij de planontwikkeling dient rekening te worden gehouden met milieuzoneringen van bestaande bedrijven om zodoende de kwaliteit van het leefmilieu te handhaven en te bevorderen. Bij de milieuzonering wordt gebruik gemaakt van de door de Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG) opgestelde Lijst van Bedrijfsactiviteiten uit de handreiking "Bedrijven en milieuzonering". Hierin wordt per bedrijfsoort aangegeven welke milieu-invloed (in de vorm van geur, stof, geluid en gevaar) hiervan kan uitgaan en welke indicatieve afstand hierbij (minimaal) in acht genomen dient te worden.

In de nabije omgeving van de planlocatie (naast) Pater van den Elsenstraat 1a te Heeswijk-Dinther zijn verder geen (reguliere) bedrijven gelegen. Het meest nabijgelegen bedrijf betreft Search Ingenieursbureau BV aan de Meerstraat 7, gelegen op een afstand van circa 280 meter van de planlocatie aan de Pater van den Elsenstraat. Het planvoornemen ondervindt daardoor geen hinder van bedrijfsactiviteiten. Omgekeerd geldt tevens dat het planvoornemen geen nadelige invloed uitoefent op bedrijven in de directe omgeving.

7.8 Toets aan Wet geurhinder en veehouderij

Door Amitec is een geuronderzoek uitgevoerd ten behoeve van de ontwikkeling van een woning op de planlocatie. Dit geuronderzoek d.d. 26 mei 2011 met rapportnummer 11.910-GEUR.02 is hieronder samengevat opgenomen.

De planlocatie bevindt zich in het gebied “Extensiveringsgebied rond kernen, inclusief nieuwe woongebieden, exclusief nieuwe bedrijfsterreinen; bestaande bedrijventerreinen; groot recreatieterrein”. De geurnorm voor dit gebied is door de gemeenteraad van de gemeente Bernheze in artikel 3 van de geurverordening vastgesteld op maximaal 8 oue/m³ lucht.

Uit onderzoek blijkt dat de gemiddelde achtergrondbelasting voor de planlocatie 4,4 oue/m³ bedraagt. Dit betekent dat het percentage geurgehinderden in een concentratiegebied 7% bedraagt. De individuele veehouderij, welke de grootste geurbelasting op de planlocatie veroorzaakt met behulp van de worst-case scenario. Hieruit blijkt dat de veehouderij aan de Muggenhoek 9 de grootste geurbelasting veroorzaakt. De gemiddelde geurbelasting langs de contouren van de deellocaties bedraagt 3,2 oue/m³. Dit betekent dat het percentage geurgehinderde in een concentratiegebied 9% bedraagt.

Geurhinder vormt geen belemmering voor het oprichten van een Ruimte voor Ruimte woning aan de Pater van den Elsenstraat 1a te Heeswijk-Dinther.”

7.9 Flora en fauna waarden

In bestemmingsplannen mogen geen mogelijkheden worden geboden voor ruimtelijke ontwikkelingen waarvan op voorhand redelijkerwijs kan worden ingezien dat in het kader van de Flora- en faunawet geen ontheffing zal worden verleend. Daarnaast dient rekening gehouden te worden met gebiedsbescherming. Deze bescherming geschiedt op basis van de Natuur- beschermingswet 1998. Sinds 2005 zijn hierin ook alle Vogelrichtlijn- en Habitatrichtlijn gebieden opgenomen. Deze paragraaf betreft een quickscan naar de binnen het plangebied aanwezige natuurwaarden en de bescherming van de waarden.

Ten aanzien van het onderhavige plan moeten de volgende vragen worden beantwoord.

1. Zijn er mogelijk beschermde planten of dieren in het studiegebied aanwezig, en zo ja, welke?
2. Kunnen er verboden handelingen vanwege de Flora- en faunawet optreden op deze soorten ten gevolge van de uitvoering van het project?
3. Is het mogelijk deze verboden handelingen te voorkomen door het treffen van (beschermende) maatregelen?
4. Is het noodzakelijk een nader onderzoek uit te voeren en een ontheffing aan te vragen?

Ad 1.

De planlocatie aan de Pater van den Elsenstraat ligt binnen één kilometerhok (bron: natuurloket) waarvoor gegevens beschikbaar zijn over de gehele verspreiding van beschermde soorten. In figuur 63 is de tabel uit het Natuurloket opgenomen.

Soortgroep	Flora en faunawet		Habitatrichtlijn	Rode Lijst
	Vrijstelling	Beschermde		
Vaatplanten	1	-	-	-
Amfibieën	2	1	1	-
Dagvlinder	-	-	-	3

Figuur 63. Tabel Natuurloket over voorkomen beschermde soorten.

ad 2.

Voorliggend plan omvat de realisatie van een nieuwe woning. Een groot deel van het perceel zal in gebruik blijven als tuin. Verboden handelingen die mogelijk op zouden kunnen treden is het verstoren van broedende vogels in de tuin.

ad 3.

Er is geen ontheffing mogelijk voor het verstoren van eventuele broedplaatsen van vogels. Om te voorkomen dat broedende vogels worden gestoord zullen (voorbereidende) werkzaamheden buiten het broedseizoen (dat loopt van half maart tot half juli) plaatsvinden.

ad 4.

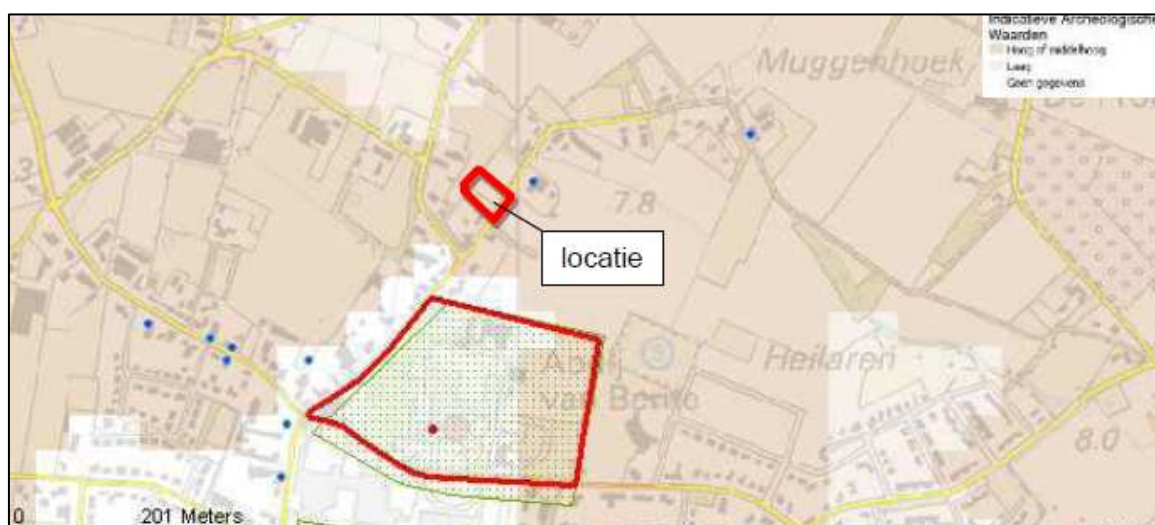
Uit het voorgaande blijkt dat er geen verboden handelingen worden uitgevoerd. Een nader onderzoek alsmede ontheffing van de Flora- en faunawet zijn derhalve niet nodig.

Derhalve kan geconcludeerd worden dat er ten aanzien van de uitvoerbaarheid van de voorgestane plannen, geen belemmeringen vanuit de actuele natuurwetgeving te verwachten zijn.

7.10 Archeologische waarden

Archeologie

Bij de opstelling en de uitvoering van ruimtelijke plannen moet rekening gehouden worden met bekende archeologische waarden. De planlocatie aan de Pater van den Elsenstraat is op de Cultuurhistorische Waardenkaart van de provincie Noord-Brabant aangeduid als zijnde een locatie met een (middel)hoge verwachtingswaarde. Hierdoor bestaat de kans op het aantreffen van archeologische waarden. Figuur 64 betreft een uitsnede van de Cultuurhistorische Waardenkaart van de provincie Noord-Brabant voor de planlocatie aan de Pater van den Elsenstraat en omgeving.



Figuur 64. Uitsnede voor de Cultuurhistorische waardenkaart voor de planlocatie en de omgeving.

De gemeente heeft ten aanzien hiervan nog geen eigen beleid opgesteld en sluit derhalve aan bij het landelijke beleid. Dit beleid is verwoord in de op 1 september 2007 in werking getreden Wet op de Archeologische Monumentenzorg. In deze wet is onder meer opgenomen dat voor bouwwerkzaamheden met een oppervlakte van meer dan 100 m² en gelegen binnen een hoge of middelhoge archeologische verwachtingswaarde een archeologisch onderzoek moet worden uitgevoerd. Echter zijn, in het recente verleden, in de directe omgeving van het perceel verschillende bodemroerende activiteiten geweest, zijnde:

- nieuwbouw woning aan de Pater van den Elsenstraat 2a;
- herbouw woning aan de Pater van den Elsenstraat 4 en
- nieuwbouw woning (saneren agrarisch bedrijf) aan de Pater van den Elsenstraat 8.

Hierbij zijn geen archeologische indicatoren aangetroffen. De verwachting is dan ook dat bij de bouwwerkzaamheden op betreffend perceel ook geen indicatoren zullen worden aangetroffen. Het is echter aan de gemeente om te bepalen of hiervoor het uitvoeren van archeologisch onderzoek noodzakelijk wordt geacht. Gezien bovenstaande is er op dit moment geen reden om verdere archeologische begeleiding of nader archeologisch onderzoek te verrichten. Als er tijdens de ontgravingen eventueel toch archeologische indicatoren worden aangetroffen zal gehandeld worden volgens de actuele wetgeving hieromtrent

Cultuurhistorie

In het plangebied zelf zijn geen Rijksmonumenten of gebouwen gelegen die zijn opgenomen in het Monumenten Inventarisatie Project (MIP) aanwezig. Ten zuidoosten van de Pater van den Elsenstraat ligt de Abdij van Berne in een gebied dat wordt gekenmerkt door een kloostercomplex en een parkachtige tuin met elementen in een Engelse Landschapsstijl. Van oudsher vormt de Meerstraat aan noordwestelijke zijde de grens van dit gebied (bron website Abdij van Berne). De bouw van de woning op de locatie beïnvloedt deze waarde niet. Onderhavig plan leidt niet tot aantasting van de waarden en vormt geen planologische belemmering voor het plan.

7.11 Waterparagraaf

De planlocatie aan de Pater van den Elsenstraat 1a ligt binnen het beheergebied van Waterschap Aa en Maas. De bodemkundige hoofdeenheid, volgens de wateratlas van de provincie Noord-Brabant, is 'Beekdallandschap; matig voedselrijk en vochtig tot nat' direct omgeven door 'Eerdgronden; voedselrijk en vochtig tot droog'. De gemiddelde hoogste grondwaterstand op deze locatie is volgens deze atlas 0,6 m-mv. Bij ruimtelijke ontwikkelingen, waaronder ver- en nieuwbouwplannen, hanteert het waterschap een aantal uitgangspunten ten aanzien van het duurzaam omgaan met water, die van belang zijn als vertrekpunt van het overleg tussen initiatiefnemer en waterbeheerder.

Bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen dient de initiatiefnemer hier invulling aan te geven:

1. Wateroverlastvrij bestemmen;
2. Gescheiden houden van vuil water en schoon hemelwater;
3. Doorlopen van de afwegingsstappen: "hergebruik–infiltratie–buffering–afvoer";
4. Hydrologisch neutraal ontwikkelen;
5. Water als kans;
6. Meervoudig ruimtegebruik;
7. Voorkomen van vervuiling;
8. Waterschapsbelangen.

Een van deze uitgangspunten is dat iedere ruimtelijke ontwikkeling moet voldoen aan het principe van 'Hydrologisch neutraal ontwikkelen'. Dit betekent dat de volledige toename aan verharding op de planlocatie dient te worden gecompenseerd. De te bergen hoeveelheid water wordt berekend voor een T=10+10% neerslagsituatie middels de HNO-tool. Daarbij geldt dat in een T=100+10% geen schade mag ontstaan.

Binnen het plangebied zal de verharding toenemen met in totaal circa 345 m². Deze verharding is opgebouwd uit de volgende verharde oppervlakken:

- nieuwe woning 85 m²;
- (toekomstige) garage 40 m²;
- aan te leggen bestratingen 220 m².

Het bouwplan is zo ingericht dat hemelwater, via een ondergronds buizenstelsel, naar een infiltratievoorziening achter op het perceel stroomt en later vertraagd wordt afgevoerd naar oppervlaktewater. Waarbij opgemerkt dient te worden dat deze vertraagde afvoer de voor dit gebied vastgestelde norm van 0,67 l/s/ha niet mag overschrijden. Uit de berekening blijkt dat een infiltratiebuffer van 17 m³ (berging bij extreme neerslag T=10+10%) aangelegd dient te worden op eigen perceel. Dit zal geschieden door middel van een grindkoffer. Deze zal worden voorzien van een overstort, welke, indien mogelijk, ook op het oppervlakte water zal worden geloosd. De aan te leggen infiltratievoorziening dient volledig boven de GHG te worden gerealiseerd. In het kader van deze watertoets is overleg geweest met de waterbeheerder (mevr. L. de Theije van Waterschap Aa en Maas) waarbij bovenstaande is besproken.

7.12 Nadere beeldkwaliteit en erfinrichtingsvoorwaarden

Voor de ontwikkeling van de nieuwe woning dienen de beeldkwaliteit- en erfinrichtingsvoorwaarden zoals opgenomen in deel A van de bestemmingsplantoelichting. In acht genomen.

7.13 Bouwtitel Ruimte voor Ruimte

Het bewijsstukkendossier voor de benodigde bouwtitel Ruimte voor Ruimte behorende bij de planlocatie aan de Pater van den Elsenstraat 1a behoort als bijlage bij onderhavige bestemmingsplantoelichting.

7.14 Conclusies

De beoogde Ruimte voor Ruimte woning wordt op de planlocatie opgericht, met in acht name van planologische- en milieurandvoorwaarden. De benodigde bouwtitel voor de ontwikkeling van de Ruimte voor Ruimte woning wordt voor vaststelling van het plan door de gemeenteraad als bijlage bij onderhavig bestemmingsplan gevoegd.

8. BINNENWEG HEESCH

8.1 Inleiding

De familie Smits is initiatiefnemer en eigenaar van de planlocatie aan de Binnenweg te Heesch. Bij schrijven d.d. 17 januari 2011 heeft het College van burgemeester en wethouders principemedewerking verleend voor de ontwikkeling van Ruimte voor Ruimte woningen op locaties gelegen aan de Wijststraat en aan de Binnenweg te Heesch, met inachtneming van de in de principemedewerking opgenomen voorwaarden. Thans is besloten één Ruimte voor Ruimte woning te ontwikkelen op de planlocatie aan de Binnenweg te Heesch. Uit de aangeleverde onderzoeken en onderhavig hoofdstuk blijkt dat voldaan wordt aan deze voorwaarden. De ruimtelijke onderbouwing die als basis voor onderhavig hoofdstuk is genomen is opgesteld door De Bie + De Bie.

8.2 Huidige situatie in het plangebied

De deellocatie aan de Binnenweg is circa 1.100 m² groot. Het perceel is in gebruik als bouwland en is niet bebouwd. Figuur 65 geeft de topografische kaart van de planlocatie weer.



Figuur 65. Topografische kaart van de deellocatie aan de Binnenweg.

De locatie aan de Binnenweg is kadastraal bekend als: gemeente Heesch, sectie B, nummer 6667 (gedeeltelijk). Figuur 66 geeft een beeld van de kadastrale kaart ter plaatse weer.



Figuur 66. Kadastrale kaart van de planlocatie gelegen aan de Binnenweg te Heesch.

Figuur 67 betreft een foto van de bestaande situatie aan de Binnenweg te Heesch.



Figuur 67. Foto van de locatie aan de Binnenweg.

8.3 Beoogde situatie in het plangebied

Binnen de deellocatie aan de Binnenweg wordt één Ruimte voor Ruimte woning opgericht. Bij de inrichting van de planlocatie is rekening gehouden met de karakteristieken van de omgeving. Figuur 68 geeft een beeld van de invulling van de beoogde Ruimte voor Ruimte woning binnen de planlocatie. Hierna de beoogde inrichting toegelicht.



Figuur 68. Beeld van de planlocatie na de beoogde herontwikkeling.

In de huidige situatie is ter plaatse van het plangebied aan de Binnengeweg sprake van een doorzicht vanaf de Wijststraat naar de Binnengeweg en dit past binnen de gewenste landschapsbeleving van dit gedeelte van Heesch. Hier is met de inrichting van het perceel rekening gehouden. Het bouwvolume zal zoveel mogelijk aan de oostzijde van de kavel worden geplaatst (aan de oostzijde van de Heuvelstraat). De voorgevelrooilijnen aan de Binnengeweg variëren. De nieuwe Ruimte voor Ruimte woning wordt opgericht op een afstand van maximaal 30 meter van de weg. De noklijn van de nieuwe woning dient haaks op de Binnengeweg te worden georiënteerd. Figuur 69 geeft de inrichting van de locatie na de ontwikkeling van de beoogde Ruimte voor Ruimte woning weer.



Figuur 69. Beeld van de deellocatie aan de Binnengeweg na de beoogde herontwikkeling.

8.4 Bodemkwaliteit

Door MILON bv te Schijndel is een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd voor de planlocatie gaan de Binnenweg te Heesch. Dit bodemonderzoek d.d. 18 maart 2011 met projectnummer 2010683 behoort als bijlage bij onderhavig bestemmingsplan. Het onderzoek is uitgevoerd in verband met de voorgenomen herontwikkeling van de locaties (toevoegen woon-bestemming), met als leidraad het onderzoeksprotocol NEN 5740. Hieronder zijn de onderzoeksresultaten samengevat opgenomen.

“Tijdens de veldwerkzaamheden zijn in de boven- en ondergrond geen bijzonderheden waargenomen die duiden op een mogelijke verontreiniging. Er is geen asbestverdacht materiaal aangetroffen. Analytisch zijn in de boven en ondergrond geen verhoogde concentraties aangetroffen. In het grondwater zijn licht verhoogde concentraties barium en zink aangetroffen. De overige onderzochte parameters zijn niet in verhoogde concentraties aangetroffen.

Het onderzoek heeft geleid tot een goed beeld van de bodemkwaliteit van de deellocatie. Wat betreft de milieuhygiënische bodemkwaliteit bestaat er ons inziens geen belemmering voor de bouwplannen van de deellocatie. Vervolgonderzoek naar de licht verhoogde concentraties wordt niet zinvol geacht. De kwaliteit van de grond kan bij afvoer beperkingen opleveren ten aanzien van hergebruik, omdat dan veelal andere normen gelden. Voor het elders toepassen van de grond gelden de regels zoals die zijn vastgelegd in het Besluit bodemkwaliteit.”

8.5 Wegverkeerslawaaï

De locatie aan de Binnenweg is gelegen aan een 30 km/uur weg. Voor deze categorie van wegen geldt geen geluidzone. Toch is het (indien sprake is van een grote hoeveelheid verkeer) ook voor 30 km/uur wegen wenselijk een akoestisch onderzoek uit te voeren. De Binnenweg is een ondergeschikte route in het buitengebied hoofdzakelijk voor bestemmingsverkeer. Een akoestisch onderzoek ten aanzien voor deze locatie is derhalve niet noodzakelijk.

8.6 Externe veiligheid

Door De Bie + De Bie is de externe veiligheid voor de deellocatie onderzocht. Risicobronnen kunnen onderscheiden worden in risicovolle inrichtingen (onder andere lpg-tankstations), vervoer van gevaarlijke stoffen en leidingen (onder andere aardgas, vloeibare brandstof en elektriciteit). Om voldoende ruimte te scheppen tussen risicobron en de personen of objecten die risico lopen (kwetsbare of beperkt kwetsbare objecten) moeten vaak afstanden in acht worden genomen. Ook ontwikkelingsmogelijkheden die ingrijpen in de personendichtheid kunnen om onderzoek vragen. Onderhavige locatie is niet gesitueerd binnen de invloedssfeer van risicovolle inrichtingen, dan wel risicovolle transportaders.

8.7 Bedrijven en milieuzonering

Het doel van milieuzonering is om te komen tot een optimale kwaliteit van de leefomgeving. Instrumenten van ruimtelijke ordening en milieu kunnen elkaar daarbij ondersteunen. Om tot een optimale invulling van de ruimte te komen, onderscheidt de Vereniging van Nederlandse Gemeenten in haar brochure Bedrijven en Milieuzonering (2009) diverse omgevingstypen. In de brochure zijn de in acht te nemen afstanden gekoppeld aan de hinder (stank, stof, geluid en gevaar) die een bepaalde activiteit met zich meebrengt.

Aan de overzijde van de Locatie Binnenweg tussen 10 en 14 ligt het sportpark van H.V.C.H. Dit is een sportpark met verlichting. Hiervoor geldt in het kader van “bedrijven en milieuzonering” en minimale afstand van 50 meter, gemeten vanaf de grens van de inrichting. Het betreft met name het aspect geluid. Om de locatie liggen een tweetal woningen (gelegen aan de Binnenweg 10 op een afstand van 29 meter en aan de Binnenweg 14 gelegen op een afstand van 23 meter). Om het realiseren van deze woning mogelijk te maken dient deze tenminste achter de rooilijn tussen nummer 10 en 14 gerealiseerd te worden. Daarmee wordt voldoende afstand gecreëerd tussen de inrichting en de woning.

8.8 Toets aan Wet geurhinder en veehouderij

In de omgeving van de planlocatie gelegen aan de Binnenweg zijn geen veehouderijen gelegen. Er is geen geurhindercontour gelegen over de deellocatie.

8.9 Flora en fauna waarden

Buro Maerlant heeft een ecologische quickscan uitgevoerd voor de planlocatie. Dit onderzoeksrapport d.d. 18 maart 2011 is als bijlage bij onderhavige bestemmingsplantoelichting gevoegd. De conclusies uit dit rapport zijn hierna samengevat opgenomen.

“Conclusies

Uit het onderzoek blijken in de plangebieden géén vaste rust- of verblijfplaatsen aanwezig te zijn van strikter beschermde soorten.

Aanbevelingen

Aanbevolen wordt de situatie in deelgebieden aan de Binnenweg en Wijststraat tussen 12 en 14 tot de ingrepen zoveel mogelijk te behouden en verregaande verruiging te voorkomen. Vóór het bouwrijp maken wordt aanbevolen vegetaties (geldt met name voor plangebied Wijststraat tussen 12 en 12A, dat bestond uit een weide) kort te maaien. Het verstoren van broedende vogels is conform de Flora- en faunawet niet toegestaan. Aanbevolen wordt dan ook grondverzet en bouwwerkzaamheden eveneens zoveel mogelijk buiten het broedseizoen uit te voeren. Indien men echter in het vroege voorjaar (vóór 1 maart) start, zullen vogels de directe omgeving mijden en wordt voorkomen dat vogels in de directe omgeving broeden. Op dat moment kunnen de werkzaamheden zonder probleem in het broedseizoen worden uitgevoerd. Voor alle soortgroepen geldt de zorgplicht, waarbij wordt verwacht, dat men voorzichtig omgaat met planten en dieren in het algemeen.”

8.10 Archeologische waarden

Door SyntheGra is een archeologisch bureauonderzoek verricht voor de onderhavige planlocatie. Dit onderzoeksrapport d.d. 3 november.2010 met rapportnummer S100235 is als bijlage bij onderhavige bestemmingsplantoelichting gevoegd. De conclusies en aanbevelingen zijn hierna samengevat opgenomen. De aanleiding voor het onderzoek is de voorgenomen nieuwbouw van woningen. De diepte van de toekomstige bodemverstoring is op dit moment onbekend, maar uitgaande van de aanleg van bouwputten voor de bebouwing zal de bodem waarschijnlijk tot in het archeologische niveau worden verstoord, dat in dit gebied vanaf 30 cm beneden maaiveld verwacht kan worden.

“Specifieke archeologische verwachting

Op basis van de verwachte afzettingen kunnen binnen het plangebied archeologische indicatoren worden aangetroffen vanaf het laat-paleolithicum tot en met de nieuwe tijd. Voor de locatie aan de Binnenweg geldt vanwege een uitgevoerde ontgroning in de jaren '70 van de 20e eeuw een zeer lage verwachting voor vuursteenvindplaatsen uit het laat-paleolithicum en mesolithicum en nederzettingsresten uit het neolithicum tot en met de nieuwe tijd. Voor de beide locaties aan de Wijststraat geldt een middelhoge verwachting voor vuursteenvindplaatsen uit het laat-paleolithicum en mesolithicum en nederzettingsresten uit het neolithicum tot en met de vroege middeleeuwen, en een hoge verwachting voor nederzettingsresten uit de late middeleeuwen tot en met de nieuwe tijd.

Aanbeveling

Op grond van de resultaten van het onderzoek wordt er voor de locatie aan de Binnenweg geen vervolgonderzoek geadviseerd. Voor de locaties aan de Wijststraat wordt een karterend booronderzoek geadviseerd. Bovenstaand advies vormt een zogenaamd selectieadvies. De resultaten van dit onderzoek zullen moeten worden beoordeeld door de bevoegde overheid (gemeente Bernheze), die vervolgens een selectiebesluit neemt.”

8.11 Waterparagraaf

Door Milon is een watertoets opgesteld. Deze watertoets is hieronder samengevat opgenomen. Ter plaatse van de planlocatie aan de Binnenweg komt een hoge zwarte enkeerdgrond voor. De hoogte van het maaiveld bedraagt circa 7,8 meter boven NAP.

De stromingsrichting voor de locatie is regionaal noordwestelijk gericht. De locatie is niet gelegen in een grondwaterbeschermingsgebied. Uit gevoerd bodemonderzoek blijkt dat de bovengrond ter plaatse van de onderzoekslocatie bestaat uit overwegend zwak tot matig humeus, matig fijn zand, plaatselijk matig grof. De ondergrond ter plaatse van de onderzoekslocatie bestaat overwegend uit zwak tot matig siltig matig fijn zand, ter plaatse van de locatie gelegen ten zuiden van de Wijststraat, zwak grindig.

In de digitale wateratlas is voor de locatie gelegen aan de Binnenweg een GHG opgenomen van -0,2 tot -0,4 m-mv. Uit de Waterkansenkaart van Waterschap Aa en Maas blijkt ook dat ingrijpende maatregelen nodig zijn voor hydrologisch neutraal bouwen, omdat de GHG lager ligt dan 0,6 m-mv. Uit de digitale wateratlas is ter herleiden dat de locatie zich in een kwelgebied bevindt.

Doordat in kwelgebieden sprake is van een constante aanvoer van grondwater, kennen deze gebieden weinig bergings-mogelijkheden in de bodem en zijn ze gevoelig voor (grondwater)overlast. Voor de locatie gelegen aan de Binnenweg geldt een afvoercoëfficiënt van maximaal 1 l/s/ha.

In de huidige situatie komt momenteel geen huishoudelijk afvalwater vrij. Er is geen hemelwater-afvoersysteem aanwezig en de locaties bestaan uit weiland of tuin. Gezien de infiltratiecapaciteit van de bodem en de grondwaterstanden zal bij een bui van gemiddelde duur en intensiteit het hemelwater grotendeels infiltreren in de bodem. Er is voor zover bekend dan ook geen sprake van wateroverlast ter plaatse van de planlocatie. Aan de Binnenweg wordt een woning gebouwd met een totale bebouwingsoppervlakte van circa 275 m².

De locatie gelegen aan de Binnenweg heeft een GHG van -0-0,5 m-mv en een afvoercoëfficiënt van 1 l/s/h. In deze situatie wordt een worst-case scenario gehanteerd van 0 m-mv. De locatie heeft een oppervlakte van 5.071 m². De voorgenomen nieuwbouw heeft een verwacht verhard oppervlak van 275 m². De belangrijkste inrichtingsvoorwaarden voor de locatie zijn daarmee de volgende:

- de bergingseis voor een bui van T=10+10% situatie bedraagt 15 m³ water;
- de bergingseis voor een bui van T=100+10% bedraagt 21 m³;
- de afvoercoëfficiënt van 0 m³ per uur (T=10+10%) mag niet overschreden worden.

Huishoudelijk afvalwater dat vrijkomt bij de toekomstige bebouwing zal afgevoerd worden naar het gemeentelijke gemengde vuilwaterstelsel. Dit zal gebeuren in overleg met de rioolbeheerder, de gemeente Bernheze. Hemelwater wordt niet afgevoerd naar het rioleringsstelsel en te allen tijde gescheiden gehouden van huishoudelijk afvalwater. Hergebruik van water voor huishoudelijke doeleinden op een dergelijke kleine schaal is niet rendabel en wordt dan ook niet gestimuleerd. Daarom wordt uitgegaan van een oplossingsrichting waarbij het hemelwater wordt geïnfiltreerd en/of geborgen in de bodem. Aangezien op de locatie in worst-case situaties het grondwater tot aan het maaiveld kan staan, is infiltratie c.q. bergen niet mogelijk.

Ten aanzien van de bouwwerkzaamheden zal de locatie grotendeels opgehoogd moeten worden. Gekozen is voor een oplossingsrichting waarbij het hemelwater afloopt richting het achterterrein waar eventueel een zakvijver wordt aangelegd. De maximale aanlegdiepte van de zakvijver wordt bepaald door de GHG van -0,2 m-mv. Om aan de bergingseis te voldoen dient er dus 105 m² aan ruimte gereserveerd te worden. Rekening houdend met enige taluds zal dit echter minimaal 115 m² bedragen. Gezien de bodemsamenstelling (matig fijn zand) zoals hiervoor beschreven wordt uitgegaan van een doorlatendheid van meer dan meter per dag. Op basis hiervan wordt verwacht dat de bodem voldoende infiltratievermogen heeft en binnen 72 uur leeg en beschikbaar is voor de volgende bui.

Bij situaties extremer dan T=100 zal het achterterrein en de zakvijver overlopen en zal het hemelwater zich over het aangrenzende maaiveld verspreiden (net als in de huidige situatie). Vanaf dit maaiveld zal het water deels infiltreren en verdampen. Uiteindelijk zal dit overtollige water dan via deze percelen in zaksloten terecht komen, dat op deze manier dienst doet als overstortvoorziening.

Tenslotte wordt voor de locatie in acht genomen dat:

- ten tijde van de bouwwerkzaamheden rekening gehouden dient te worden met drooglegging van de locaties en de eventuele afvoer van het bemalingswater;
- het afstromende hemelwater zoveel mogelijk oppervlakkig (bovengronds) naar de zakvijver wordt afgevoerd;
- vervuiling van afstromend water zoveel mogelijk wordt voorkomen door het gebruik van niet-uitlogbare bouwmaterialen;
- aangezien het water niet in contact komt met wegen of drukbezochte parkeerterreinen geen noemenswaardige vervuiling te verwachten is en het water kan zonder aanvullende maatregelen geïnfiltreerd en geborgen worden;
- ook op basis van de milieukundige bodemkwaliteit geen belemmeringen verwacht worden voor infiltratie van het hemelwater;
- wateroverlast ter plaatse van de toekomstige bebouwing mede wordt voorkomen door een drempelhoogte van enkele decimeters boven maaiveld. Hemelwater zal zo in geen geval de panden instromen;
- aanbevolen wordt de toekomstige bewoners en/of gebruikers van de locatie in te lichten over de wijze waarop wordt omgegaan met hemelwater, waardoor onnodige vervuiling kan worden tegengegaan.

8.12 Nadere beeldkwaliteit en erfinrichtingsvoorwaarden

Voor de ontwikkeling van de nieuwe Ruimte voor Ruimte woning op de planlocatie aan de Binnenweg wordt de beeldkwaliteit- en erfinrichtingsvoorwaarden zoals opgenomen in deel A van de bestemmingsplantoelichting in acht genomen. Waar hiervan afgeweken wordt, wordt dit hierna aangegeven.

In de ruimtelijke onderbouwing van De Bie + De Bie zijn sfeerbeelden opgenomen voor de beoogde woning aan de Binnenweg ongenummerd. Bijzondere voorwaarden voor beeldkwaliteit zijn opgenomen wegens het te behouden doorzicht tussen de Wijststraat en de Binnenweg. De architectuur ter plaatse kan een bijdrage leveren aan de gewenste landschappelijke sfeer van het buitengebied, zonder historiserend te hoeven zijn. Figuur 70 geeft sfeerbeelden voor de beoogde Ruimte voor Ruimte woningen weer.



Figuur 70. Beelden voor de woning aan de Binnenweg ongenummerd te Heesch.

De volgende daken zijn mogelijk: zadeldaken, mansarde kappen en a-symmetrische daken. Het is mogelijk om delen van het dakvlak verticaal uit te voeren. Voor bijzondere kapvormen kan een uitzondering worden gemaakt mits er een overtuigende relatie is met de Brabantse landelijke architectuur. Gevels en daken van boerderijen zijn over het algemeen vrij gesloten, ramen zijn klein en er zijn enkele grote deuren voor werktuigen en hooi. Bij voor bewoning bestemde bebouwing ligt de verhouding doorgaans anders. Het ligt voor de hand om aan de lange (lage zijdes) kleinere openingen toe te passen en aan de kopse kanten grote glaspuien toe te passen. Aan de kopse kanten kan ook de draagstructuur zichtbaar worden gemaakt. Een bijkomend architectuurthema zijn de deuren en de luiken, een mooie uitdaging om een oud kenmerk van de boerderij op een eigentijdse manier toe te passen. Zonneschermen zijn uitgesloten. Kozijnen en puiken van het hoofdgebouw zijn in principe (gebroken) wit. Het materiaal is hout. Daken zijn gemaakt van dakpannen (keramisch), leien, riet of een combinatie van deze materialen. Geglazuurde dakpannen worden uitgesloten.

Het basismateriaal voor de gevel is in principe baksteen, eventueel met gecementeerde plintvlakken. Aangezien de hoofdvorm van het bouwvolume in principe eenvoudig en functioneel is, is de materiaalkeuze van groot belang. De baksteen is warm, genuanceerd van kleur en zo mogelijk rijk aan textuur. Gedacht kan worden aan het toepassen van de Brabantse baksteen, handvormstenen en diverse metselverbanden. De materialen refereren in principe aan de langgevelboerderij. Hout behoort ook tot de mogelijkheden, mits het op een ondergeschikte wijze wordt toegepast. Bijgebouwen zijn in massa en nokhoogte ondergeschikt aan hoofdgebouwen. Overeenkomsten kunnen gevonden worden in kapvorm, materiaalgebruik, gevelopeningen, luiken, kleurstelling van gevel en kozijn en detaillering. De eventuele bijgebouwen op de onderhavige kavel aan de Binnenweg zullen zoveel mogelijk aan de oostzijde van het perceel dienen te worden gesitueerd.

Conclusie ten aanzien van de gewenste sfeer en uitstraling: door de bouwmassa van één bouwlaag voorzien van een kap en de materialisatie kan een nadrukkelijke relatie worden gelegd met de landelijke sfeer in de omgeving van het plangebied, zonder dat daarmee een historiserende architectuur wordt bepleit. Een goede afstemming tussen hedendaagse architectuur, authentieke materialen en herkenbare archetypen kan een unieke invulling geven aan deze locatie.

8.13 Bouwtitel Ruimte voor Ruimte

Het bewijsstukkendossier voor de benodigde bouwtitel Ruimte voor Ruimte behorende bij de planlocatie aan Binnenweg behoort als bijlage bij onderhavige bestemmingsplantoelichting.

8.14 Conclusies

De beoogde Ruimte voor Ruimte woning wordt op de planlocatie Binnenweg opgericht, met in acht name van planologische- en milieuraandvoorwaarden. De benodigde bouwtitel voor de ontwikkeling van de Ruimte voor Ruimte woning wordt voor vaststelling van het plan door de gemeenteraad als bijlage bij onderhavig bestemmingsplan gevoegd.