

**BESTEMMINGSPLAN
TOELICHTING DEEL A**

**RUIMTE VOOR RUIMTE
GEMEENTE BERNHEZE
2012**

Crijns Rentmeesters BV

Witvrouwenbergweg 12

5711 CN Someren

T: 0493 – 47 17 77

F: 0493 – 47 28 88

E: info@crijns-rentmeesters.nl

I: www.crijns-rentmeesters.nl

Crijns Rentmeesters bv

Vastgesteld 14 maart 2013

PLANGEGEVENS

Plangegevens

Plannaam	Ruimte voor Ruimte gemeente Bernheze 2012
Imro-idn	NL.IMRO.1721.BPRvR2012-VG01
Opgesteld door	B. Göertz
Tweede opsteller	E. Cadée

Versiebeheer

Versie concept	10 juli 2012
Ontwerp	16 augustus 2012
Vastgesteld	14 maart 2013

INHOUD

DEEL A ALGEMEEN DEEL

1.	INLEIDING.....	5
1.1	Achtergrond	5
1.2	Ligging plangebied.....	5
1.3	Doel van het bestemmingsplan	7
1.4	Leeswijzer	7
2.	BELEIDSKADERS	8
2.1	Rijksbeleid	8
2.1.1	Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte.....	8
2.2	Provinciaal en regionaal	8
2.2.1	De transitie van stad en platteland, een nieuwe koers.....	8
2.2.2	Structuurvisie Ruimtelijke Ordening.....	9
2.2.3	Verordening ruimte 2012	10
2.2.4	Beleidsregel Ruimte voor Ruimte 2006	12
2.3	Gemeentelijk beleid	12
2.3.1	Bestemmingsplan Buitengebied Bernheze.....	12
2.3.2	Structuurvisie Bernheze.....	12
2.3.3	Woonvisie 2005-2015	13
2.3.4	Gebiedsvisies Bernheze	14
3.	MILIEU- EN PLANOLOGISCHE ASPECTEN	19
3.1	Algemeen.....	19
3.2	Bodemkwaliteit.....	19
3.3	Wegverkeerslawaaï	19
3.4	Luchtkwaliteit	20
3.5	Externe veiligheid	20
3.5.1	Inleiding	20
3.5.2	Besluit externe veiligheid inrichtingen.....	20
3.5.3	Vervoer gevaarlijke stoffen	21
3.5.4	Beoordeling van het plangebied	21
3.6	Wet geurhinder en veehouderij	21
3.7	Bedrijven en milieuzonering	23
3.8	Natuur en ecologie.....	23
3.8.1	Flora- en faunawet.....	23
3.8.2	Vogel- en Habitatrichtlijnen.....	23
3.9	Archeologie.....	24
3.9.1	Historie	24
3.9.2	Archeologie.....	24
3.10	Water	25
3.10.1	Inleiding	25
3.10.2	Relevant beleid	25

3.10.3	Principes waterschap Aa en Maas.....	26
3.10.4	Kwaliteit van te lozen en infiltreren hemelwater	28
4.	BEELDKWALITEIT EN ERFINRICHTINGSVOORWAARDEN.....	29
4.1	Inleiding	29
4.2	Boerderij	30
4.3	Landhuis	32
5.	JURIDISCHE VORMGEVING.....	35
5.1	Planstukken	35
5.2	Toelichting op de analoge verbeelding.....	35
5.3	Toelichting op de regels	35
5.4	Toelichting op de bestemmingen.....	37
5.4.1	Agrarisch	37
5.4.2	Agrarisch met waarden – Landschappelijke, cultuurhistorische en/of abiotische waarden.....	37
5.4.3	Agrarisch met waarden – Leefgebied struweelvogels.....	38
5.4.4	Waarde – Archeologie 2	38
5.4.5	Waarde – Archeologie 3	38
6.	UITVOERBAARHEID	39
6.1	Economische uitvoerbaarheid	39
6.2	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	39
7.	OVERLEG INSPRAAK ZIENSWIJZEN EN PROCEDURE.....	40
7.1	Overleg	40
7.2	Inspraak	40
7.3	Zienswijzen	40
7.4	Procedure	40

BIJLAGEN:

- Beeldkwaliteitsplan Ruimte voor Ruimte woningen, gemeente Bernheze.

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.

Dit bestemmingsplan ziet op de ontwikkeling van in totaal zes Ruimte voor Ruimte woningen, verdeeld over vier planlocaties in de gemeente Bernheze. Navolgend figuur geeft een beeld van de planlocaties voor de beoogde Ruimte voor Ruimte woningen en het aantal woningen dat per planlocatie ontwikkeld wordt.

Nr.	Adres	Plaats	Aantal woningen
1	Dintherseweg 13	Nistelrode	1 woning
2	Landerstraat/Korte Dreef ongenummerd	Heesch	1 woning
3	Loo 47	Nistelrode	2 woningen
4	Nistelrodeseweg ongenummerd	Heesch	2 woningen
Totaal aantal Ruimte voor Ruimte woningen			6 woningen

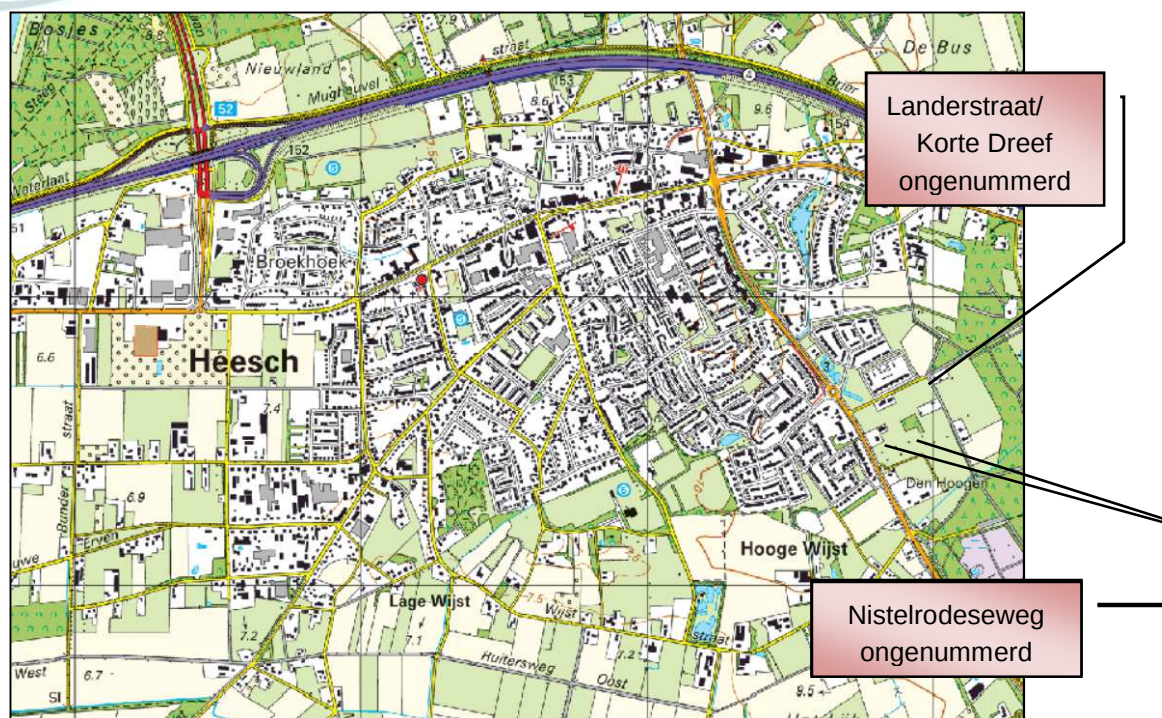
Figuur 1. Overzicht planlocaties bestemmingsplan (op alfabetische volgorde).

Het bestemmingsplan 'Ruimte voor Ruimte gemeente Bernheze 2012' bestaat uit planregels, vier planverbeeldingen, een toelichting en separate bijlagen. De toelichting van dit bestemmingsplan is verdeeld in een algemeen deel (Deel A) en een motivering van de herontwikkelingslocaties per planlocatie (Deel B). Deze bestemmingsplantoelichting dient als motivering bij de te volgen procedure.

1.2 Ligging plangebied

Het plangebied betreft vier planlocaties binnen de gemeente Bernheze. De planlocaties zijn gelegen in de bebouwingsconcentraties van/rondom de kernen Heesch en Nistelrode.

Twee planlocaties zijn gelegen in een bebouwingsconcentratie bij de kern Heesch. Navolgend figuur geeft een topografisch overzicht van de ligging van de planlocaties Landstraat/Korte Dreef ongenummerd en Nistelrodeseweg ongenummerd en de omgeving van deze locaties.



Figuur 2. Ligging planlocaties Landstraat/Korte Dreef ongenummerd en Nistelrodeseweg ongenummerd ten opzichte van de kern Heesch.

Twee planlocaties zijn gelegen in een bebouwingsconcentratie bij de kern Nistelrode. Navolgend figuur geeft een beeld van de ligging van de planlocaties Dintherseweg 13 en Loo 47 ten opzichte van de kern Nistelrode.



Figuur 3. Ligging planlocaties Dintherseweg 13 en Loo 47 ten opzichte van de kern Nistelrode.

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

1.3 Doel van het bestemmingsplan

Dit bestemmingsplan maakt de oprichting van in totaal zes woningen mogelijk. De Ruimte voor Ruimte bouwtitels zijn aangekocht of gerealiseerd door sanering van intensieve veehouderijlocaties. Op de locaties waar de Ruimte voor Ruimte bouwtitel(s) gegenereerd zijn door sanering van de intensieve veehouderij ter plaatse, wordt voor de (dan voormalige) intensieve veehouderijlocatie tevens een passende andere bestemming opgenomen in dit bestemmingsplan.

1.4 Leeswijzer

Hoofdstuk 2 van deze 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 planologische aspecten. Deze aspecten worden in deel B van deze bestemmingsplantoelichting per planlocatie 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 dit bestemmingsplan aan de orde. In hoofdstuk 6 komt de uitvoerbaarheid van het plan aan de orde. Tenslotte wordt in hoofdstuk 7 het overleg, de inspraak en procedure toegelicht.

2. BELEIDSKADERS

2.1 Rijksbeleid

2.1.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

Op 13 maart 2012 is het vaststellingsbesluit zoals bedoeld in de Wet ruimtelijke ordening (Wro) van de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) ondertekend. Deze structuurvisie geeft een totaalbeeld van het ruimtelijk- en mobiliteitsbeleid op rijksniveau. De SVIR vervangt de Nota Ruimte, de Structuurvisie Randstad 2040, de Nota Mobiliteit, de MobiliteitsAanpak en de Structuurvisie voor de Snelwegomgeving. Het hoofdthema van de SVIR is: "Nederland concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig". De structuurvisie geeft een visie voor Nederland tot het jaar 2040. Er zijn in de structuurvisie drie hoofddoelen opgenomen om Nederland concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig te houden voor de middellange termijn (2028). Deze doelen zijn:

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

Het Rijk laat de ruimtelijke ordening meer over aan gemeenten en provincies (middels het motto 'decentraal, tenzij...') en het Rijk werkt aan eenvoudigere regelgeving. Het Rijk kiest voor een selectievere inzet van Rijksbeleid op slechts 13 nationale belangen. Buiten deze belangen hebben decentrale overheden beleidsvrijheid.

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

De beoogde herontwikkeling heeft geen betrekking op de geformuleerde nationale belangen. De realisatie van woningbouw vindt plaats met toepassing van de provinciale beleidsregeling Ruimte voor Ruimte. Deze regeling is verankerd in de provinciale Verordening ruimte. Deze decentralisering past binnen de doelstellingen zoals opgenomen in de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte.

2.2 Provinciaal en regionaal

2.2.1 De transitie van stad en platteland, een nieuwe koers

Op 9 december 2011 is door Provinciale Staten van de provincie Noord-Brabant het beleidsdocument 'De transitie van stad en platteland, een nieuwe koers' vastgesteld. In dit

document is door Provinciale Staten een tussenbalans opgemaakt van de veranderingen van het landelijke gebied door toepassing van de reconstructie en het Programma Landelijk Gebied. Met dit koersdocument zijn de visie, de strategie en een begin van de tactiek voor het landelijke gebied opnieuw gedefinieerd. Er zijn drie hoofdlijnen die de richting van de gewenste ontwikkeling aangeven. Deze richtlijnen zijn:

- Brabant als multifunctioneel landschap;
- productie van kwaliteit en toegevoegde waarde in plaats van bulk;
- een andere sturingsfilosofie.

In het beleidsdocument wordt dit per thema nader uiteengezet. Dit betreffen de thema's 'Samenhang als uitgangspunt', 'Economie', 'Natuur, landschap en water' en 'Leefbaarheid en gezondheid'. Algemeen speerpunt in de visie is het zoeken naar meer participatie en naar lokale oplossingen, waardoor passende oplossingen kunnen worden gevonden. De provincie wil ruimte geven aan particulier initiatief en bedrijfsleven.

Het landelijk gebied herbergt veel erg kostbare en kwetsbare functies (zoals water en natuur) die bescherming behoeven. De provincie zorgt voor regels en normen om die basiswaarden te beschermen. Er zijn echter maatschappelijke opgaven die zo complex zijn, dat niet volstaan kan worden met enkel een blauwdruk aan standaardoplossingen. Voor het leveren van maatwerk moet ruimte gegeven worden aan particuliere initiatieven en bedrijfsleven. Ontwikkelingsgericht werken betekent het zoeken naar passende (lokale) oplossingen. De geboden ruimte neemt toe naarmate de maatschappelijke meerwaarde groter is. De ontwikkeling van Ruimte voor Ruimte woningen vindt plaats volgens een zogenaamde blauwdruk, de beleidsregeling Ruimte voor Ruimte 2006. Deze regeling komt in dit hoofdstuk nog nader aan de orde.

2.2.2 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 de genoemde doelen te realiseren.

2.2.3 Verordening ruimte 2012

Provinciale Staten hebben de Verordening ruimte 2012, hierna de Verordening ruimte genoemd, vastgesteld op 11 mei 2012. Deze Verordening ruimte is op 1 juni 2012 in werking getreden. De Verordening ruimte 2012 betreft een actualisering van de Verordening ruimte Noord-Brabant 2011. 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 een omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen. De Verordening ruimte bevat regels voor de volgende onderwerpen;

- de bevordering van de ruimtelijke kwaliteit;
- stedelijke ontwikkeling;
- ecologische hoofdstructuur;
- water;
- groenblauwe mantel;
- aardkunde en cultuurhistorie;
- agrarisch gebied en niet agrarische ruimtelijke ontwikkelingen buiten bestaand stedelijk gebied;
- intensieve veehouderij en glastuinbouw;
- regionaal ruimtelijk overleg;

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 en 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 ontwikkelingen in het plangebied. De beoogde woningen worden ontwikkeld in het kader van de regeling Ruimte voor Ruimte. Ruimte voor Ruimte woningen kunnen worden ontwikkeld in bebouwingsconcentraties. De planlocaties zijn gelegen binnen bebouwingsconcentraties. Dit wordt voor elke planlocatie toegelicht in paragraaf 2.3.5. van dit rapport en in deel B van deze bestemmingsplantoelichting.

In het kader van de zonering intensieve veehouderij zijn de planlocaties, met uitzondering van de planlocatie Dintherseweg 13 te Nistelrode gelegen in een extensiveringsgebied. Binnen deze gebieden zijn er geen uitbreidingsmogelijkheden voor de intensieve veehouderij. Binnen een extensiveringsgebied is het beleid gericht op sanering van intensieve veehouderij locaties. De planlocatie Dintherseweg 13 te Nistelrode is gelegen in een verwevingsgebied. De ontwikkeling

van Ruimte voor Ruimte woningen is mogelijk op niet duurzame locaties voor de intensieve veehouderij in verwevingsgebieden. In het bewijsstukkendossier Ruimte voor Ruimte voor de planlocatie Dintherseweg 13 te Nistelrode is aangetoond dat de locatie geen duurzame locatie voor de intensieve veehouderij betreft. Het bewijsstukkendossier behoort als separate bijlage bij deze bestemmingsplantoelichting.

De themakaart 'Overige agrarische ontwikkelingen' uit de Verordening ruimte is niet relevant voor de beoogde herontwikkelingen binnen het plangebied. Geen van de planlocaties 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 planlocaties is in de Verordening ruimte aangeduid als gelegen in de ecologische hoofdstructuur (EHS), een attentiegebied EHS of een beheersgebied EHS. De planlocatie Loo 47 te Nistelrode is gelegen binnen de groenblauwe mantel. De ontwikkeling van Ruimte voor Ruimte woningen is mogelijk binnen deze aanduiding. De andere planlocaties zijn gelegen binnen een agrarisch gebied. De planlocaties binnen het plangebied zijn niet gelegen in een gebied dat is aangeduid op de themakaart 'Water'. Slechts de planlocatie Loo 47 te Nistelrode is aangeduid op de themakaart 'Cultuurhistorie'. Deze planlocatie is aangeduid als gelegen in een aardkundig waardevol gebied. Op de planverbeelding is dit verankerd middels de dubbelbestemming 'Waarde – Aardkundig waardevol gebied'. In deel B van deze bestemmingsplantoelichting is per planlocatie toegelicht dat geen cultuurhistorische waarden verloren gaan met de beoogde herontwikkeling en dat de beoogde Ruimte voor Ruimte woningen hydrologisch neutraal worden ontwikkeld.

In artikel 11.2. van de Verordening ruimte zijn regels opgenomen voor de ontwikkeling van Ruimte voor Ruimte woningen. 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 tot een stedelijke ontwikkeling als bedoeld in de Verordening ruimte.

Bij de ontwikkeling van de woningen binnen het plangebied wordt voldaan aan deze vereisten. Er wordt voldaan aan de beleidsregeling Ruimte voor Ruimte 2006. De bouwtitels Ruimte voor Ruimte behoren als separate bijlage bij de bestemmingsplantoelichting. De Ruimte voor Ruimte woningen worden landschappelijk ingepast in de omgeving. De aanleg en instandhouding van de landschappelijke inpassing van de planlocaties is verankerd in de anterieure overeenkomst die de initiatiefnemers gesloten hebben met de gemeente Bernheze. Algemene voorwaarden voor beeldkwaliteit en erfinrichting zijn opgenomen in hoofdstuk 4 van deze bestemmingsplantoelichting. Voor de planlocaties binnen het plangebied is geen sprake van de aanzet tot een stedelijke ontwikkeling.

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

2.2.4 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 beëindigingregeling opgesteld voor de beëindiging van de verschillende takken van veehouderij (de Rbv). De Rbv bevat tevens een aanvullende subsidiemogelijkheid voor de sloop van agrarische bedrijfsgebouwen. Om deze 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.

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 provinciale beleidslijn voor zuinig ruimtegebruik en de beleidslijn dat geen burgerwoningen mogen worden toegevoegd aan het buitengebied.

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, de sloop van agrarische bedrijfsgebouwen plaatsvindt in samenhang 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 intrekken van de milieuvergunning en het inleveren van minimaal 3.500 kg fosfaatrechten per Ruimte voor Ruimte woning.

2.3 Gemeentelijk beleid

2.3.1 Bestemmingsplan Buitengebied Bernheze

Het vigerende bestemmingsplan voor de planlocaties in het plangebied betreft het bestemmingsplan 'Buitengebied Bernheze' van de gemeente Bernheze. Dit bestemmingsplan is door de gemeenteraad vastgesteld op 26 juni 2012. Het bestemmingsplan voorziet niet in de ontwikkeling van de beoogde Ruimte voor Ruimte woningen binnen het plangebied. Het vigerende bestemmingsplan biedt geen mogelijkheden om de beoogde ontwikkeling binnenplannen te realiseren. Derhalve is dit 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 geformuleerd. De gemeente Bernheze wil een gemeente met een dorpse uitstraling blijven. Kleinschalige verstedelijking wil de gemeente niet uitsluiten, maar deze verstedelijking 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 de extensiveringsgebieden overig en specifiek aangewezen bebouwingsconcentraties. 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 woningbehoefte. Onderdeel van het voorzien in de eigen woningbehoefte is strategische nieuwbouw in de vorm van particulier opdrachtgeverschap en consumentgerichte ontwikkeling. Onderdeel hiervan is het betrekken van de consumenten bij het ontwerp- en bouwproces. De ontwikkelingen binnen het plangebied sluiten 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 beeldkwaliteits-eisen van de gemeente Bernheze, 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. Is de beoogde locatie buiten het zoekgebied gelegen, dan is het oprichten van een Ruimte voor Ruimte woning niet mogelijk. Is de beoogde locatie gelegen binnen het zoekgebied voor Ruimte voor Ruimte woningen dan wordt nader ingezoomd op de locatie. Dat betekent allereerst dat een stedenbouwkundige toets wordt gedaan. Daarbij wordt onder meer getoetst aan de gebiedsvisies die tegelijkertijd met het bestemmingsplan Buitengebied zijn opgesteld.

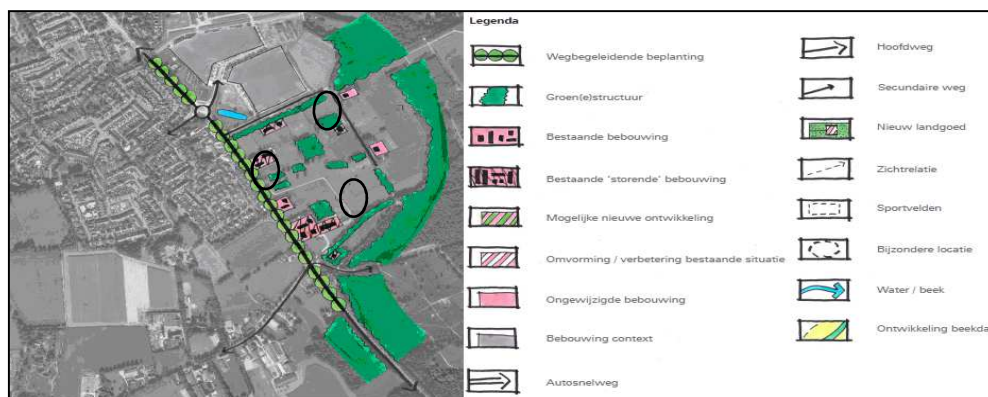
2.3.4.2 Gebiedsvisie Heesch

Binnen het plangebied zijn twee planlocaties gelegen in de omgeving van de kern Heesch. Navolgend figuur geeft een beeld van de kernrandzones/bebouwingsconcentraties van Heesch. Dit betreffen de bebouwingsconcentraties Lage Wijst, Hoge Wijst en Heesch zuidoost.



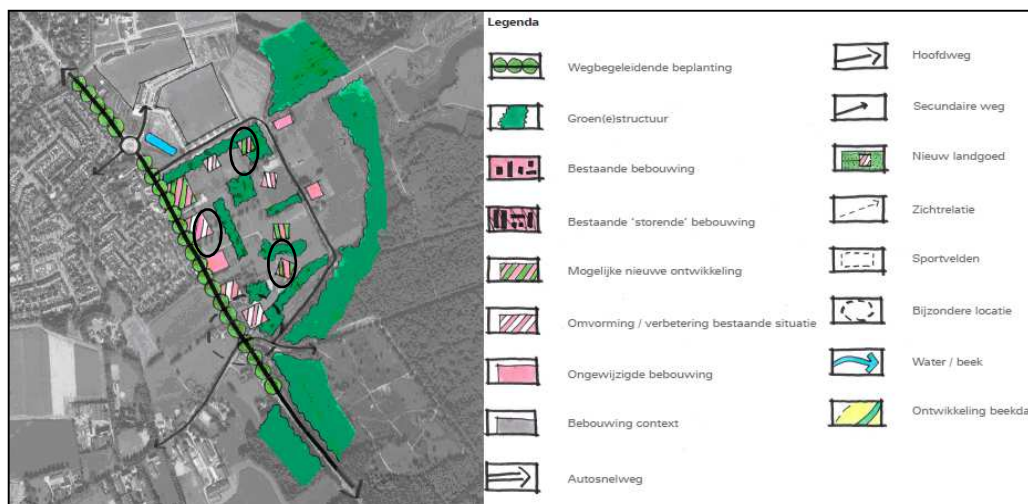
Figuur 4. Bebouwingsconcentraties/kernrandzones van de kern Heesch uit de Gebiedsvisie Heesch.

De planlocaties Landerstraat/Korte Dreef ongenummerd en Nistelrodeseweg ongenummerd zijn gelegen binnen de kernrandzone Heesch zuidoost. Deze planlocaties zijn in de huidige situatie een onbebouwd agrarisch gebied. De beide planlocaties zijn niet aangeduid op de kaart met huidig beeld van de kernrandzone. Navolgend figuur betreft een beeld van de huidige situatie in de kernrandzone Heesch zuidoost, waarop de planlocaties Landerstraat/Korte Dreef ongenummerd en Nistelrodeseweg ongenummerd met een zwarte cirkel zijn aangeduid.



Figuur 5. Huidig beeld kernrandzone Heesch zuidoost uit de Gebiedsvisie Heesch.

De planlocaties Landerstraat/Korte Dreef ongenummerd en Nistelrodeseweg ongenummerd zijn in het streefbeeld in de Gebiedsvisie Heesch opgenomen als locaties voor mogelijke nieuwe 'ontwikkeling/omvorming/verbetering bestaande situatie'. Navolgend figuur geeft het streefbeeld van de bebouwingsconcentratie Heesch zuidoost weer waarop de planlocaties Landerstraat/Korte Dreef en Nistelrodeseweg ongenummerd met een zwarte cirkel zijn aangeduid.



Figuur 6. Streefbeeld kernrandzone Heesch zuidoost uit de Gebiedsvisie Heesch.

De beoogde herontwikkelingen van de planlocaties Landerstraat/Korte Dreef ongenummerd en Nistelrodeseweg ongenummerd passen binnen de kaders uit de Gebiedsvisie Heesch.

2.3.4.3 Gebiedsvisie Nistelrode

In de Gebiedsvisie Nistelrode zijn diverse bebouwingsconcentraties rondom de kern Nistelrode weergegeven. Binnen het plangebied zijn de planlocaties Dintherseweg 13 en Loo 47 rondom de kern Nistelrode gelegen. De planlocatie Dintherseweg 13 is gelegen binnen de bebouwingsconcentratie/kernrandzone Maxend en Kantje en de planlocatie Loo 47 is gelegen binnen de bebouwingsconcentratie/kernrandzone Loo. Navolgend figuur geeft een beeld van de kernrandzones gelegen rondom de kern Nistelrode.



Figuur 7. Kernrandzones rondom de kern Nistelrode uit de Gebiedsvisie Nistelrode.

Als knelpunten voor de kernrandzone Maxend en Kantje is in de Gebiedsvisie Nistelrode 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. De intensieve veehouderij op de planlocatie Dintherseweg 13 is aangeduid als 'bestaande bebouwing'. Navolgend figuur geeft een beeld van de huidige situatie in de kernrandzone Maxend en Kantje uit de Gebiedsvisie Nistelrode weer, waarop de planlocatie Dintherseweg 13 met een zwarte cirkel is aangeduid.



Figuur 8. Huidig beeld kernrandzone Maxend en Kantje uit de Gebiedsvisie Nistelrode.

De planlocatie Dintherseweg 13 is in de Gebiedsvisie Nistelrode aangewezen als een locatie voor ongewijzigde bebouwing. Navolgend figuur geeft een beeld van het streefbeeld van de kernrandzone Maxend en Kantje waarop de planlocatie Dintherseweg 13 met een zwarte cirkel is aangeduid.



Figuur 9. Streefbeeld kernrandzone Maxend en Kantje uit de Gebiedsvisie Nistelrode.

De planlocatie Dintherseweg 13 is echter geen geschikte locatie voor de exploitatie van een intensieve veehouderijlocatie voor de toekomst. Om tegemoet te komen aan de ruimtelijke kwaliteit heeft de gemeente Bernheze principemedewerking verleend voor het oprichten van één woning ten westen van de huidige bedrijfswoning in samenhang met de sanering van de intensieve veehouderij.

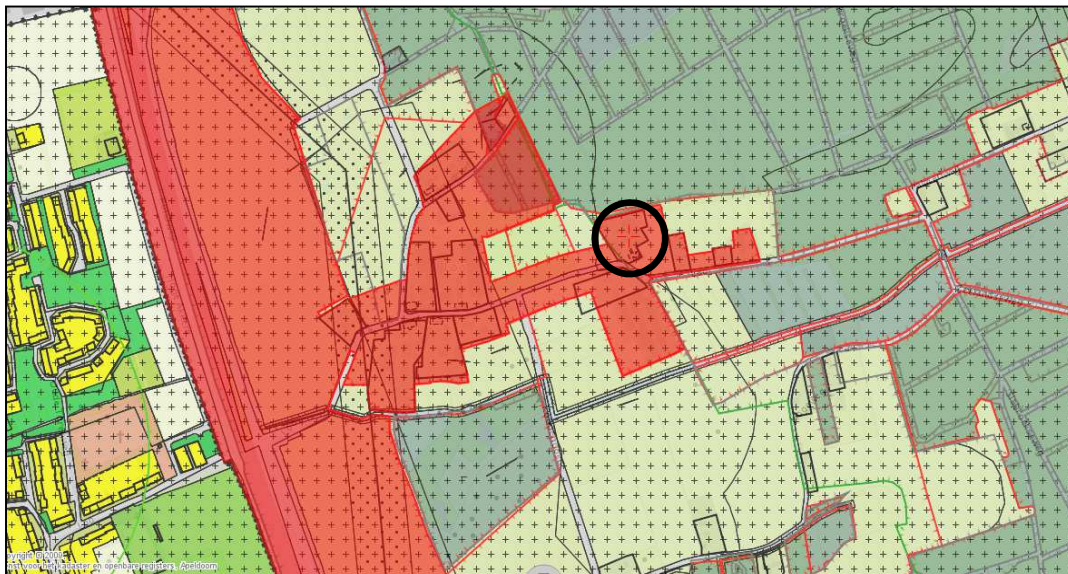
De planlocatie Loo 47 is gelegen in de bebouwingsconcentratie Loo. In de Gebiedsvisie Nistelrode is als knelpunt opgenomen dat de stallencomplexen binnen de bebouwingsconcentratie vaak niet passend zijn qua maat, schaal en uitstraling en dat een aantal stallen in een slechte staat verkeert. Aangegeven is dat de omvorming naar een wooncluster voor de hand ligt wanneer agrarische bedrijven stoppen. Per saldo moet (met name door het verwijderen van stallen) de hoeveelheid 'rood' afnemen binnen de bebouwingsconcentratie. De planlocatie Loo 47 is niet aangeduid binnen de bebouwingsconcentratie. Navolgend figuur geeft een beeld van de huidige situatie binnen de bebouwingsconcentratie. De planlocatie Loo 47 is hierop met een zwarte cirkel aangeduid.



Figuur 10. Huidige beeld kernrandzone Loo uit de Gebiedsvisie Nistelrode.

In de gebiedsvisie wordt het Loo omschreven als een compacte enclave waar alle grootschalige of intensieve agrarische activiteiten verdwijnen. De varkensstallen van het bedrijf Loo 47 liggen tegen de bosrand van Maashorst aan. Er ontstaat een ruimtelijke meerwaarde door de sloop van deze stallen en het bouwen van maximaal twee woningen. De Gebiedsvisie Nistelrode is

vastgesteld in 2007. De planlocatie Loo 47 is in deze gebiedsvisie niet opgenomen als gelegen binnen een bebouwingsconcentratie. In 2009 is de bebouwingsconcentratie Loo echter opnieuw gedefinieerd. De nieuwe begrenzing voor de bebouwingsconcentratie Loo is in het bestemmingsplan Buitengebied van de gemeente Bernheze opgenomen. Deze bebouwingsconcentratie is gelegen binnen de aanduiding 'WRO-zone woonwerkontwikkelingsgebied'. Navolgend figuur betreft een uitsnede uit het bestemmingsplan Buitengebied waarin de planlocatie Loo 47 is opgenomen binnen de zone 'WRO-zone woonwerkontwikkelingsgebied'. De planlocatie Loo 47 is met een zwarte cirkel aangeduid.



Figuur 11. Aanduiding planlocatie Loo 47 binnen de aanduiding WRO-zone woonwerkontwikkelingsgebied in het bestemmingsplan Buitengebied Bernheze.

De ontwikkeling van de beoogde Ruimte voor Ruimte woning en de woningsplitsing van de woning Loo 47 is mogelijk binnen de gebiedsaanduiding 'WRO-zone woonwerkontwikkelingsgebied'.

3. MILIEU- EN PLANOLOGISCHE ASPECTEN

3.1 Algemeen

Voor herontwikkeling van de planlocaties binnen het plangebied worden de beoogde ontwikkelingen getoetst aan de relevante planologische- en milieuaspecten. In dit hoofdstuk wordt een korte toelichting gegeven op deze aspecten. In deel B van de bestemmingsplantoelichting worden deze aspecten voor de individuele planlocaties nader toegelicht. In deel B van de bestemmingsplantoelichting zijn ook de conclusies en aanbevelingen van de benodigde onderzoeken opgenomen.

3.2 Bodemkwaliteit

Een bodemonderzoek uitgevoerd conform de NEN 5725 is noodzakelijk voor functiewijzigingen middels 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 deze bestemmingsplantoelichting wordt dit aspect voor de nieuwe woningen nader getoetst en is tenminste een bodemonderzoek conform de NEN 5725 toegevoegd.

3.3 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 planlocaties, 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. Hiertoe 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 deze bestemmingsplantoelichting wordt dit aspect voor de nieuwe woningen nader toegelicht.

3.4 Luchtkwaliteit

Op 15 november 2007 is de Wet luchtkwaliteit in werking getreden. De wet vervangt het Besluit Luchtkwaliteit 2005. Met de Wet luchtkwaliteit en de bijbehorende bepalingen en hulpmiddelen wil de overheid zowel de verbetering van de luchtkwaliteit bewerkstelligen als ook de gewenste ontwikkelingen in de 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 dit bestemmingsplan de bouw van zes woningen op vier planlocaties 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 per saldo een positief effect op de luchtkwaliteit.

3.5 Externe veiligheid

3.5.1 Inleiding

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.

3.5.2 Besluit externe veiligheid inrichtingen

Op 27 oktober 2004 is het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) in werking getreden. Met het besluit wordt beoogd een wettelijke grondslag te geven aan het externe veiligheidsbeleid rondom risicovolle inrichtingen. Het doel van het besluit is de risico's waaraan burgers in hun leefomgeving worden blootgesteld vanwege risicovolle inrichtingen tot een aanvaardbaar minimum te beperken. Op basis van het Bevi geldt voor het plaatsgebonden risico (PR) rondom een risicovolle inrichting een grenswaarde voor kwetsbare objecten en een richtwaarde voor beperkt kwetsbare objecten. Het plaatsgebonden risico is de berekende kans per jaar, dat een persoon overlijdt als rechte reeks gevolg van een ongeval bij een risicobron, aangenomen dat hij op die plaats permanent en onbeschermd verblijft. Het plaatsgebonden risico wordt gebruikt bij de

toetsing of een risicovolle activiteit op een bepaalde plek mag plaatsvinden en wat in de directe omgeving ervan gebouwd mag worden. Deze richtwaarden liggen op een niveau van 10^{-6} per jaar. Bij de vaststelling van een bestemmingsplan moet aan deze normen worden voldaan. Het Bevi bevat geen norm voor het groepsrisico (GR). Wel geldt op basis van het Bevi een verantwoordingsplicht voor het groepsrisico in het invloedsgebied rondom de inrichting. De in het externe veiligheidsbeleid gehanteerde richtwaarde voor het GR geldt hierbij als oriëntatiewaarde.

3.5.3 Vervoer gevaarlijke stoffen

Bij de risiconormering voor het vervoer van gevaarlijke stoffen zijn twee verschillende kansen voor het PR verwerkt: de kans dat er daadwerkelijk een zwaar ongeval of ramp plaatsvindt, zoals het ontsnappen van een gevaarlijke stof en de kans dat een persoon daadwerkelijk overlijdt als gevolg van dit zwaar ongeval of de ramp. Bij een plaatsgebonden risico van 10^{-6} is de kans dat er daadwerkelijk een zwaar ongeval plaatsvindt 1 op de miljoen. Binnen het nationaal veiligheidsbeleid wordt dit risico als grenswaarde aangemerkt voor de vestiging van kwetsbare objecten. Aan deze normstelling dient voldaan te worden.

Het groepsrisico is de kans per jaar dat een groep van 10 of meer personen in de omgeving van de transportroute of de inrichting voor handelingen met gevaarlijke stoffen in één keer het (dodelijk) slachtoffer wordt van een ongeval. Het groepsrisico geeft de aandachtspunten aan waar zich mogelijk een ramp met veel slachtoffers kan voordoen en houdt daarmee rekening met de aard en dichtheid van de bebouwing in de nabijheid van de transportroute. In tegenstelling tot het plaatsgebonden risico geldt voor het groepsrisico geen grenswaarde maar een oriëntatiewaarde. Deze oriëntatiewaarde betreft een streefwaarde en heeft geen juridische status. Het overschrijden van de oriëntatiewaarde is mogelijk mits dit in de besluitvorming door het bevoegd gezag gemotiveerd wordt. Bij deze verantwoordingsplicht moet onder andere aandacht besteed worden aan bronmaatregelen, zelfredzaamheid, inzetbaarheid hulpdiensten en dergelijke. Een belangrijke adviserende taak hierin heeft de wettelijk aangewezen adviseur, de regionale brandweer.

3.5.4 Beoordeling van het plangebied

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 deze bestemmingsplan toelichting worden de planlocaties voor het overige getoetst aan de externe veiligheid. Aan de orde komen de aspecten bedrijven, vervoer van gevaarlijke stoffen over de weg en hoogspanningsmasten en buisleidingen.

3.6 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 geurhinder 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.

Binnen de gemeente Bernheze gelden afwijkende geurnormen. De gemeente Bernheze heeft bij raadsbesluit van 5 februari 2009 een geurverordening opgesteld. Er geldt een geurnorm van 3 oue/m³ 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 en een groot recreatieterrein. Voor ontwikkelingslocaties bedrijventerreinen, extensiveringsgebieden kernen grenzend aan bedrijventerreinen 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 dit artikel is een vaste afstand opgenomen die in acht moet worden genomen van 50 meter binnen de bebouwde kom respectievelijk 25 meter buiten de bebouwde kom.

In de Wet geurhinder en veehouderij is 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 veehouderijbedrijven. Tevens moet een goed leefklimaat gewaarborgd kunnen worden. Deze aspecten worden in deel B van deze bestemmingsplantoelichting toegelicht met betrekking tot de diverse locaties binnen het plangebied in samenhang met de beoogde herontwikkeling. Opgenomen is welke geurnorm voor de 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.

3.7 Bedrijven en milieuzonering

Bij een ruimtelijke ontwikkeling 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 bedrijfssoort aangegeven van welke milieu-invloed (in de vorm van geur, stof, geluid en gevaar) kan worden uitgegaan 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 richtafstanden met één stap worden verkleind. In deel B van deze bestemmingsplantoelichting zijn de planlocaties getoetst aan de te hanteren richtafstanden in het kader van geur, stof, gevaar en geluid.

3.8 Natuur en ecologie

3.8.1 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 deze bestemmingsplantoelichting zijn de planlocaties getoetst in het kader van de Flora en fauna wet.

3.8.2 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 omgeving van de planlocaties zijn geen Vogel- en/of Habitatrichtlijngebieden gelegen. Herontwikkeling van de planlocaties heeft geen invloed of Vogel- en Habitatrichtlijngebieden. Daarbij worden met de beoogde ontwikkeling ook diverse intensieve veehouderijen gesaneerd. Met deze saneringen vermindert de ammoniakdepositie.

3.9 Archeologie

3.9.1 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.

Nistelrode maakt deel uit van een reeks van oude ontginningen op de Peelhorst, die langs de Peelrandbreuk gelegen zijn. 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.

3.9.2 Archeologie

De Wet op de archeologische monumentenzorg is op 1 september 2007 in werking getreden. In deze wet is onder meer opgenomen dat er bij bouwwerkzaamheden met een oppervlakte van meer dan 100 m² op locaties die zijn gelegen in een gebied dat is aangeduid met middelhoge- of hoge archeologische verwachtingswaarden, archeologisch onderzoek moet worden uitgevoerd. Voorkomen moet worden dat archeologische waarden verloren gaan. Als uitgangspunt wordt 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.

De gemeente Bernheze heeft ervoor gekozen om in het kader van de Wet op de Archeologische Monumentenzorg en de nieuwe Wet ruimtelijke ordening een eigen gemeentelijk archeologiebeleid te formuleren. Dit archeologiebeleid is op 3 februari 2011 door de gemeenteraad vastgesteld en bestaat uit de 'Nota Archeologiebeleid gemeente Bernheze' en de 'Archeologische Verwachtings- en Beleidsadvieskaart Gemeente Bernheze'. Op basis van deze documenten, is de gemeente Bernheze in staat om op verantwoorde wijze een archeologiebeleid te implementeren. Met dit beleid wordt een juiste balans gevonden tussen een goede omgang

met het archeologisch erfgoed en andere maatschappelijke belangen die bij planontwikkelingen moeten worden gewogen.

In deel B van deze bestemmingsplantoelichting zijn de planlocaties getoetst aan de archeologische (verwachtings)waarden. Geen van de te slopen bedrijfsgebouwen binnen het plangebied is cultuurhistorisch waardevol.

De aanwezigheid van archeologische sporen of resten in het plangebied kan nooit volledig worden uitgesloten. Mochten er tijdens de werkzaamheden binnen de planlocaties 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.

3.10 Water

3.10.1 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 deze paragraaf worden de algemene uitgangspunten voor de waterparagraaf bij een ruimtelijke ontwikkeling toegelicht. In deel B van de bestemmingsplantoelichting is per planlocatie een waterparagraaf opgenomen ten behoeve van het omgaan met (hemel)water op deze planlocatie.

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

3.10.3 Principes waterschap Aa en Maas**3.10.3.1 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;

Deze uitgangspunten worden hierna puntsgewijs toegelicht.

3.10.3.2 Wateroverlastvrij bestemmen

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.

3.10.3.3 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.

3.10.3.4 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 en dergelijke. Voor particuliere woningen wordt dit, ook gezien de landelijke ervaringen met grijswatersystemen, niet gestimuleerd. Binnen grondwaterbeschermingsgebieden kunnen door de grondwaterbeheerder (provincie) aanvullende kwalitatieve eisen gesteld worden in de Provinciale Milieu Verordening. Ook kan een vergunning nodig zijn van de grondwaterbeheerder.

3.10.3.5 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.

3.10.3.6 Water als kans

'Water' wordt door stedenbouwkundigen bij inrichtingsvraagstukken vaak benaderd als een probleem ('er moet ook ruimte voor water gecreëerd worden, en m² zijn duur'). Dat is erg jammer, want het aspect 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.

3.10.3.7 Meervoudig ruimtegebruik

'Er moet ruimte voor water gecreëerd worden, en m² zijn duur'. Maar door bij de inrichting van een plangebied ruimte voor twee of meer doeleinden te gebruiken, is het 'verlies' van m² 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 (bijvoorbeeld een fietspad dat af en toe niet te gebruiken is).

3.10.3.8 Voorkomen van vervuiling

Bij de inrichting, het bouwen en het beheer van gebieden wordt het milieu belast. Vanuit de 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.

3.10.3.9 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 ten behoeve van 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.

3.10.4 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 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 ERFINRICHTINGSVOORWAARDEN

4.1 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 voor Ruimte voor Ruimte woningen is als bijlage bij deze bestemmingsplantoelichting opgenomen. Dit beeldkwaliteitsplan wordt in dit 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 de gemeente 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.

4.2 Boerderij

Een woning van het 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. Navolgend figuur geeft een beeld van mogelijke verschijningsvormen van het woontype boerderij.



Figuur 12. 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 van het woningtype boerderij. Deze toetsingstabel geeft een beeld van de voorwaarden voor de ontwikkeling van de woning. De toetsingstabel is opgenomen in navolgend figuur.

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 houtgelijkende materialen Ondergeschikte delen: verschillend 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 13. Toetsingstabel uit het beeldkwaliteitsplan Ruimte voor Ruimte woningen voor de verschijningsvorm 'boerderij'.

4.3 Landhuis

Een landhuis bestaat uit een samengestelde massa, met een complex kappenplan en gootverspringing, 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. Navolgend figuur geeft voorbeelden van de verschijningsvormen van een woning van het type landhuis.





Figuur 14. Verschijningsvormen van het woningtype landhuis (voor de bronvermelding zie het beeldkwaliteitsplan Ruimte voor Ruimte woningen).

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

Toetsingstabel Landhuis

Beoordelingsaspecten			Toetsing
Hoofdaspecten	Type bebouwing	Vrijstaande woning, maximaal 1.000 m ³ ruime percelen van circa 2.000 m ²	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 natureel of aarde tinten	Regulier

Deelaspecten	Samenstelling massa	Samengesteld	Regulier
	Gevelindeling	Traditioneel	Soepel
	Plasticiteit gevel	Gevarieerd	Soepel
	Detailering	Uitgebreid	Soepel
Specifieke aspecten	Bebouwingscluster / kernrandzone	De landhuizen passen in een landgoedachtige omgeving. In 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 15. 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 2012' bestaat uit een verbeelding en regels en gaat vergezeld van de bestemmingsplantoelichting (deel A en deel B) met (separate) bijlagen hierbij.

5.2 Toelichting op de analoge verbeelding

De analoge verbeelding bestaat uit vier planverbeeldingen, getekend op een digitale kadastrale ondergrond, schaal 1:1000. De bestemmingen 'Agrarisch', 'Agrarisch met waarden – Landschappelijke, cultuurhistorische en/of abiotische waarden', 'Agrarisch met waarden – Leefgebied struweelvogels' zijn aangegeven, evenals de dubbelbestemmingen, 'Waarde – Archeologie 2' en 'Waarde – Archeologie 3'. Op de verbeeldingen is een plangrens en zijn bouwvlakken opgenomen. De gebiedsaanduidingen 'Overig – groenblauwe mantel' en 'Overig – milieuzone stiltegebied' zijn op één planverbeelding opgenomen. Daarnaast zijn op de verbeeldingen de functieaanduidingen, 'groen', 'specifieke vorm van wonen - ruimte voor ruimte', en 'wonen' opgenomen. Naast de genoemde functieaanduidingen is op de verbeelding een bouwaanduiding 'twee-aaneen' 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 de slotregel opgenomen. Hierna volgt een toelichting per hoofdstuk. Voor de systematiek van de regels is aangesloten bij het bestemmingsplan 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 bestemmingsplan Buitengebied van de gemeente Bernheze.

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 en het bestemmingsplan Buitengebied van de gemeente Bernheze.

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 bij omgevingsvergunning;
5. Specifieke gebruiksregels;
6. Afwijken van de gebruiksregels bij omgevingsvergunning;
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 bestemmingen 'Agrarisch' (artikel 3), 'Agrarisch met waarden – Landschappelijke, cultuurhistorische en/of abiotische waarden' (artikel 4) en 'Agrarisch met waarden – Leefgebied struweelvogels' (artikel 5) en de dubbelbestemmingen 'Waarde – Archeologie 2' (artikel 6) en 'Waarde – Archeologie 3' (artikel 7).

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Artikel 8 Algemene bouwregels

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

Artikel 9 Uitsluiting aanvullende werking bouwverordening

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

Artikel 10 Algemene gebruiksregels

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

Artikel 11 Antidubbelregel

In dit artikel zijn regels opgenomen ter voorkoming van het dubbeltellen van gronden bij beoordelen van bouwplannen.

Artikel 12 Algemene aanduidingsregels

In dit artikel zijn regels opgenomen die betrekking hebben op de gebiedsaanduiding 'Milieuzone – stiltegebied'.

Artikel 13 Algemene afwijkingsregels

In artikel 13 zijn regels gegeven voor het toepassen van algemene afwijkingsregels voor geringe afwijkingen.

Artikel 14 Algemene wijzigingsregels

In artikel 14 zijn regels gegeven voor de wijziging van het bestemmingsplan voor de genoemde gevallen. Op grond van dit artikel is het mogelijk een aanduiding op een verbeelding te verwijderen indien deze niet meer van toepassing is en is het mogelijk een bestemmingsgrens met maximaal 5 meter te verschuiven.

Artikel 15 Overige regels

In dit artikel wordt verwezen naar de wettelijke regeling waarmee in feite een aantal bepalingen van de bouwverordening van toepassing worden verklaard. Tevens is in dit artikel een voorrangsregeling voor de opgenomen dubbelbestemmingen opgenomen.

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

Artikel 16 Overgangsrecht

In artikel 16 wordt omschreven hoe wordt omgegaan met het bestaand gebruik en met de bestaande bebouwing ten tijde van de inwerkingtreding van het bestemmingsplan.

Artikel 17 Slotregel

Dit artikel geeft de titel van de planregels aan.

5.4 Toelichting op de bestemmingen

5.4.1 Agrarisch

De voor 'Agrarisch' aangewezen gronden zijn bestemd voor agrarisch grondgebruik, burgerwoningen ter plaatse van de aanduidingen 'specifieke vorm van wonen – ruimte voor ruimte', landschappelijke inpassing en/of natuur ter plaatse van de aanduiding 'groen' op de verbeelding, 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. Voor het overige wordt voor de maatvoering en bebouwingsmogelijkheden aangesloten bij het vigerende bestemmingsplan Buitengebied van de gemeente Bernheze.

5.4.2 Agrarisch met waarden – Landschappelijke, cultuurhistorische en/of abiotische waarden

De voor 'Agrarisch met waarden – Landschappelijke, cultuurhistorische en/of abiotische waarden' aangewezen gronden zijn bestemd voor de bescherming van de binnen deze bestemming voorkomende waarden, agrarisch grondgebruik, burgerwoningen ter plaatse van de aanduidingen 'specifieke vorm van wonen – ruimte voor ruimte' en 'wonen', landschappelijke inpassing en/of natuur ter plaatse van de aanduiding 'groen' op de verbeelding, 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. Voor het overige wordt voor

de maatvoering en bebouwingsmogelijkheden aangesloten bij het vigerende bestemmingsplan Buitengebied van de gemeente Bernheze.

5.4.3 Agrarisch met waarden – Leefgebied struweelvogels

De voor 'Agrarisch met waarden – Leefgebied struweelvogels' aangewezen gronden zijn bestemd voor de bescherming van het leefgebied voor struweelvogels, agrarisch grondgebruik, burgerwoningen ter plaatse van de aanduidingen 'specifieke vorm van wonen – ruimte voor ruimte' en 'wonen', landschappelijke inpassing en/of natuur ter plaatse van de aanduiding 'groen' op de verbeelding, 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. Voor het overige wordt voor de maatvoering en bebouwingsmogelijkheden aangesloten bij het vigerende bestemmingsplan Buitengebied van de gemeente Bernheze.

5.4.4 Waarde – Archeologie 2

De voor 'Waarde – Archeologie 2' bestemde gronden zijn bestemd voor de bescherming van archeologische waarden binnen het plangebied. Er is een beschermingsregime opgenomen voor bouwwerken met een oppervlakte groter dan 250 m² en dieper dan 40 centimeter.

5.4.5 Waarde – Archeologie 3

De voor 'Waarde – Archeologie 3' bestemde gronden zijn bestemd voor de bescherming van archeologische waarden binnen het plangebied. Er is een beschermingsregime opgenomen voor bouwwerken met een oppervlakte groter dan 2.500 m² en dieper dan 40 centimeter.

6. UITVOERBAARHEID

6.1 Economische uitvoerbaarheid

Dit bestemmingsplan is opgesteld naar aanleiding van een aantal verzoeken van initiatiefnemers voor herontwikkeling van hun locaties en ontwikkeling van een aantal nieuwe locaties in het kader van de beleidsregeling Ruimte voor Ruimte. Deze locaties voor deze individuele verzoeken worden tezamen in dit bestemmingsplan herbestemd. De initiatiefnemers zijn zich ervan bewust dat alle kosten die gemaakt worden tijdens 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 van dit bestemmingsplan en de legeskosten die voldaan dienen te worden.

De initiatiefnemers zullen voor vaststelling van dit 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 initiatiefnemers de eventuele kosten voor planschade voor eigen rekening nemen.

6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Het bestemmingsplan zal conform de wettelijke vereisten kenbaar worden gemaakt. Naar aanleiding van zienswijzen op het bestemmingsplan zal een heroverweging op deze onderdelen plaatsvinden en kan besloten worden dit bestemmingsplan op een aantal punten gewijzigd vast te stellen.

7. OVERLEG INSPRAAK ZIENSWIJZEN EN PROCEDURE

7.1 Overleg

Het waterschap, de VROM-inspectie Zuid en de provincie Noord-Brabant worden in het kader van dit bestemmingsplan betrokken in het vooroverleg. In het kader van het vooroverleg zijn er geen reacties ontvangen.

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 dit bestemmingsplan wordt wegens omvang van het plan en de aard van de ontwikkeling geen inspraak verleend.

7.3 Zienswijzen

Dit bestemmingsplan is voor één ieder ter inzage gelegd. Het bestemmingsplan heeft met ingang van 17 oktober 2012 tot en met 27 november 2012 ter inzage gelegen (publicatie Staatscourant nummer 21146, d.d. 17 oktober 2012). Er zijn geen zienswijzen ingekomen.

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 worden gemaakt nadat zes weken zijn verstreken. Het bestemmingsplan wordt dan voor zes weken ter inzage gelegd waartegen beroep kan worden ingesteld.

Wanneer er geen beroep wordt ingesteld, dan treedt het bestemmingsplan in werking en wordt het bestemmingsplan onherroepelijk. Wanneer een beroep aanhangig is gemaakt treedt het bestemmingsplan in werking maar wordt (vooralsnog) niet onherroepelijk. Bij het instellen van een voorlopige voorziening kan het bestemmingsplan worden geschorst en treedt dan niet in werking.

**BESTEMMINGSPLAN
TOELICHTING DEEL B**

**RUIMTE VOOR RUIMTE
GEMEENTE BERNHEZE
2012**

Crijns Rentmeesters BV

Witvrouwenbergweg 12

5711 CN Someren

T: 0493 – 47 17 77

F: 0493 – 47 28 88

E: info@crijns-rentmeesters.nl

I: www.crijns-rentmeesters.nl

Crijns Rentmeesters bv

Vastgesteld 14 maart 2013

PLANGEGEVENS

Plangegevens

Plannaam	Ruimte voor Ruimte gemeente Bernheze 2012
Imro-idn	NL.IMRO.1721.BPRvR2012.OW01
Opgesteld door	B. Göertz
Tweede opsteller	E. Cadée

Versiebeheer

Versie concept	10 juli 2012
Ontwerp	16 augustus 2012
Vastgesteld	14 maart 2013

INHOUD

DEEL B TOETS PLANLOCATIES

1. DINTHERSEWEG 13 NISTELRODE	7
1.1 Inleiding	7
1.2 Huidige situatie planlocatie	7
1.3 Beoogde situatie planlocatie	8
1.4 Bodemkwaliteit	9
1.5 Wegverkeerslawaaï	9
1.6 Externe veiligheid	9
1.6.1 Bedrijven	9
1.6.2 Transport	10
1.7 Bedrijven en milieuzonering	10
1.8 Toets aan Wet geurhinder en veehouderij	10
1.8.1 Voorgrondbelasting	10
1.8.2 Achtergrondbelasting	12
1.9 Flora en fauna waarden	13
1.10 Archeologische waarden	13
1.10.1 Archeologie	13
1.11 Waterparagraaf	15
1.11.1 Inleiding	15
1.11.2 Beschrijving van het watersysteem	16
1.11.3 Overzicht verhardingssituatie	16
1.11.4 Doorlopen van de afwegingsstappen: hergebruik-infiltratie-buffering- afvoer	16
1.11.5 Verwerking hemelwater	17
1.11.6 Verwerking vuilwater	17
1.12 Nadere beeldkwaliteit en erfinrichtingsvoorwaarden	17
1.13 Bouwtitel Ruimte voor Ruimte	17
1.14 Conclusie	18
 2. LANDERSTRAAT/KORTE DREEF HEESCH	 19
2.1 Inleiding	19
2.2 Huidige situatie planlocatie	19
2.3 Beoogde situatie planlocatie	20
2.4 Bodemkwaliteit	20
2.5 Wegverkeerslawaaï	21
2.6 Externe veiligheid	21
2.6.1 Bedrijven	21
2.6.2 Buisleidingen	21
2.7 Bedrijven en milieuzonering	23
2.8 Toets aan Wet geurhinder en veehouderij	23
2.9 Flora en fauna waarden	23
2.10 Archeologische waarden	24

2.11	Waterparagraaf.....	25
2.12	Nadere beeldkwaliteit en erfinrichtingsvoorwaarden.....	26
2.13	Bouwtitel Ruimte voor Ruimte	26
2.14	Conclusie	26
3.	LOO 47 NISTELRODE	27
3.1	Inleiding	27
3.2	Huidige situatie planlocatie	27
3.3	Beoogde situatie planlocatie.....	29
3.4	Bodemkwaliteit.....	30
3.5	Wegverkeerslawaaï	31
3.6	Externe veiligheid	31
3.7	Bedrijven en milieuzonering	32
3.8	Toets aan Wet geurhinder en veehouderij	32
3.9	Flora en fauna waarden.....	33
3.10	Archeologische waarden	34
3.11	Waterparagraaf.....	36
3.11.1	Beschrijving van het watersysteem.....	36
3.11.2	Hydrologisch neutraal ontwikkelen	36
3.11.3	Overzicht verhardingstoename/afkoppeling hemelwateroppervlak.....	36
3.11.4	Doorlopen van de afwegingsstappen: hergebruik-infiltratie-buffering- afvoer.....	37
3.11.5	Verwerking hemelwater	37
3.11.6	Grondwater	37
3.11.7	Conclusie.....	37
3.12	Nadere beeldkwaliteit en erfinrichtingsvoorwaarden.....	37
3.13	Bouwtitel Ruimte voor Ruimte	38
3.14	Conclusies	38
4.	NISTELRODESEWEG HEESCH.....	39
4.1	Inleiding	39
4.2	Huidige situatie planlocatie	39
4.3	Beoogde situatie op de planlocaties.....	41
4.4	Bodemkwaliteit.....	41
4.5	Wegverkeerslawaaï	41
4.6	Externe veiligheid	42
4.6.1	Inleiding	42
4.6.2	Bevi inrichtingen	42
4.6.3	Buisleidingen	42
4.6.4	Vervoer gevaarlijke stoffen	44
4.6.5	Conclusie externe veiligheid	44
4.7	Bedrijven en milieuzonering	44
4.7.1	Inleiding	44
4.7.2	Omgevingstypering.....	45
4.7.3	Milieuzonering bedrijven	45
4.7.4	Beoordeling bedrijfsactiviteiten Nistelrodeseweg 12.....	46
4.7.5	Beoordeling bedrijfsactiviteiten Nistelrodeseweg 14.....	46

4.7.6	Beoordeling bedrijfsactiviteiten Nistelrodeseweg 65.....	46
4.7.7	Beoordeling bedrijfsactiviteiten Nistelrodeseweg 53.....	47
4.7.8	Conclusie milieuzonering bedrijven	47
4.8	Toets aan Wet geurhinder en veehouderij	47
4.9	Flora en fauna waarden.....	47
4.9.1	Inleiding	47
4.9.2	Gebiedsbescherming.....	48
4.9.3	Soortenbescherming.....	48
4.10	Archeologische waarden	49
4.11	Waterparagraaf.....	50
4.11.1	Inleiding	50
4.11.2	Huidige situatie planlocatie Nistelrodeseweg ongenummerd.....	50
4.11.3	Geohydrologie	50
4.11.4	Planontwikkeling.....	50
4.11.5	Advies verwerking regenwater.....	51
4.11.6	Uitwerking regenwatervoorziening.....	52
4.11.7	Advies verwerking vuilwater.....	53
4.12	Nadere beeldkwaliteit en erfinrichtingsvoorwaarden.....	53
4.13	Bouwtitel Ruimte voor Ruimte	53
4.14	Conclusie	54

BIJLAGEN:

Dintherseweg 13 Nistelrode:

- Verkennend bodemonderzoek; Öko Care; d.d. 13 oktober 2011, rapportnummer RS0029A.DOC;
- Akoestisch onderzoek, db/a consultants v.o.f., d.d. 4 november 2011, rapportnummer AR 10.008/1;
- Ecologische quickscan in het kader van de Flora en Fauna wet, Öko Care, d.d. 20 oktober 2011, rapportnummer RF0029A.

Landerstraat/Korte Dreef Heesch:

- Historisch bodemonderzoek, Amitec, d.d. 27 maart 2012, rapportnummer 12.703-NEN.01;
- Groepsrisicoberekening hogedrukgasleidingen, Agel Adviseurs, d.d. juli 2012 met rapportnummer 20120442;
- Quick scan flora en fauna, Staro Natuur en Buitengebied, d.d. april 2012, rapportnummer P12-0073;
- Resultaten dassenonderzoek, Staro Natuur en Buitengebied, d.d. 6 juni 2012;
- HNO-tool berekening, d.d. 28 maart 2012.

Loo 47 Nistelrode:

- Verkennend bodemonderzoek, Milon BV, d.d. 19 april 2012, projectnummer 20121261;
- Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï, Schoonderbeek en partners Advies bv, d.d. 22 september 2011, rapportnummer 20110418A.R01;

- Geuronderzoek, Schoonderbeek en Partners Advies BV, d.d. 16 december 2011, rapportnummer 20110418.R01;
- Quicksan Flora en fauna, Eelerwoude, d.d. 25 april 2012, projectnummer p5280.

Nistelrodeseweg Heesch:

- Verkennend bodemonderzoek, Van Oort Bodemonderzoek BV, april 2012, rapportnummer BAK.341212;
- Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï, Agel Adviseurs, d.d. mei 2012, rapportnummer 20120126;
- Groepsberekening Hogedrukgasleidingen, Agel Adviseurs, d.d. mei 2012, rapportnummer 20120126;
- Quick scan Flora en faunawet, Agel Adviseurs, 28 juni 2012, rapportnummer 20120126-00;
- Archeologisch bureauonderzoek en inventariserend veldonderzoek, IDDS Archeologie, d.d. 18 april 2012, rapportnummer 32870212/51126 en 51127;
- HNO-tool berekening, d.d. 22 juni 2012.

SEPARATE BIJLAGEN:

- Bewijsstukkendossiers Ruimte voor Ruimte.

1. DINTHERSEWEG 13 NISTELRODE

1.1 Inleiding

De initiatiefnemer is eigenaar van de intensieve veehouderij gelegen aan de Dintherseweg 13 te Nistelrode. De initiatiefnemer is voornemens de intensieve veehouderij te beëindigen en in samenhang hiermee een Ruimte voor Ruimte woning op deze voormalige veehouderijlocatie te realiseren. Uit de aangeleverde onderzoeken en dit hoofdstuk blijkt dat voldaan wordt aan de voorwaarden voor de beoogde ontwikkeling.

De ruimtelijke onderbouwing voor herontwikkeling van de planlocatie Dintherseweg 13 is aan de gemeente Bernheze aangeleverd door Roba Advies BV. Deze paragraaf is gebaseerd op deze ruimtelijke onderbouwing en de aangeleverde onderzoeken.

1.2 Huidige situatie planlocatie

De planlocatie Dintherseweg 13 te Nistelrode is momenteel bebouwd met veehouderijstallen en een bedrijfswoning met bijgebouw(en) en de planlocatie is in gebruik ten behoeve van de intensieve veehouderij. Navolgend figuur geeft de ligging van de planlocatie Dintherseweg 13 weer.



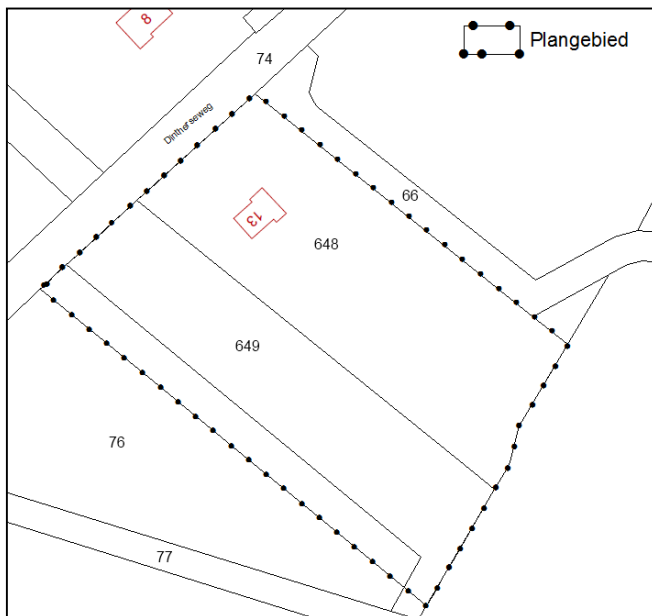
Figuur 1. Uitsnede topografische kaart waarop de planlocatie Dintherseweg 13 te Nistelrode is aangeduid.

De oppervlakte van de bedrijfsgebouwen op de planlocatie Dintherseweg 13 bedraagt circa 2.175 m². Navolgend figuur betreft een luchtfoto van de huidige situatie op de planlocatie Dintherseweg 13.



Figuur 2. Luchtfoto huidige situatie planlocatie Dintherseweg 13 te Nistelrode.

De planlocatie Dintherseweg 13 is kadastraal bekend als: gemeente Bernheze, sectie K, nummers 648 (gedeeltelijk), 649 (gedeeltelijk) en 76 (gedeeltelijk). Navolgend figuur geeft een beeld van de kadastrale situatie van de planlocatie Dintherseweg 13.



Figuur 3. Kadastrale percelen planlocatie Dintherseweg 13 Nistelrode.

1.3 Beoogde situatie planlocatie

Het initiatief op de planlocatie Dintherseweg 13 te Nistelrode omvat het beëindigen van de agrarische bedrijfsactiviteiten en het slopen van de bijbehorende bedrijfsgebouwen die bedoeld zijn voor het houden van vleesvarkens. De bestaande bedrijfswoning blijft intact en wordt herbestemd als burgerwoning. In totaal wordt circa 2.175 m² aan bedrijfsbebouwing gesloopt. Op de planlocatie Dintherseweg 13 wordt één Ruimte voor Ruimte woning opgericht.

1.4 Bodemkwaliteit

Door Öko Care is een bodemonderzoek conform de NEN 5740 uitgevoerd ten behoeve van de geplande nieuwbouw op de planlocatie Nistelrodeseweg. Het onderzoeksrapport d.d. 13 oktober 2011 met rapportnummer RS0029A.DOC behoort als bijlage bij deze bestemmingsplantoelichting. De conclusie uit dit rapport is hierna (samengevat) opgenomen.

Op grond van de analyseresultaten van het verzamelde bovengrondmengmonster en het grondwatermonster wordt de hypothese 'niet-verdachte' locatie verworpen. Er mag echter worden aangenomen dat er geen sprake is van een relevante verontreinigingssituatie op de planlocatie Nistelrodeseweg. Op basis van deze aanname kan worden geconcludeerd dat er geen belemmeringen zijn van milieukundige aard voor de voorgenomen nieuwbouw op de onderzoekslocatie.

De gemeente Bernheze heeft het onderzoeksrapport beoordeeld en stemt in met het onderzoeksrapport. De gemeente geeft aan dat het gebruik van grondwater in zowel kwalitatieve als kwantitatieve zin wordt ontraden. Binnen de gemeente Bernheze komen fluctuerende concentraties van zware metalen in het grondwater voor, vermoedelijk ontstaan onder invloed van de nabijgelegen Peelrandbreuk. Een nadere reden voor dit advies van de gemeente Bernheze is het tegengaan van verdroging van de bodem.

1.5 Wegverkeerslawaaï

Door db/a consultants v.o.f. is een akoestisch onderzoek uitgevoerd. Dit onderzoek d.d. 4 november 2011 met rapportnummer AR 10.008/1 behoort als bijlage bij deze bestemmingsplantoelichting. De conclusie uit dit onderzoek is hierna opgenomen.

“De gevelbelasting van de nieuw te bouwen woning, vanwege het wegverkeer op de Dintherseweg, is op alle gevels kleiner of gelijk aan de 48 dB voorkeursgrenswaarde. Hiermee is aangetoond dat de Wet geluidhinder voor het realiseren van de woning geen beletsel vormt. ”

1.6 Externe veiligheid

1.6.1 Bedrijven

De planlocatie Dintherseweg 13 is op de risicokaart van de Provincie Noord-Brabant niet aangewezen als gelegen in een risicogebied van een bedrijf met betrekking tot de externe veiligheid. Het dichtstbijzijnde risico-object betreft het Servicestation van Duijnhoven B.V. LPG-opslag gelegen aan het Kantje 1 te Nistelrode. De planlocatie Dintherseweg 13 is op een afstand van circa 560 meter van dit risico-object gelegen. De planlocatie Dintherseweg 13 is hiermee buiten het invloedsgebied van 45 meter van de inrichting gelegen.

1.6.2 Transport

Vervoer over het spoor

Op het grondgebied van de gemeente Bernheze bevindt zich geen spoortracé. Dit aspect is dus niet van toepassing.

Vervoer over de weg

Het transport van gevaarlijke stoffen moet primair via het hoofdwegennet plaatsvinden. Woonkernen moeten hierbij vermeden worden. De grotere doorgaande weg in de omgeving van de planlocatie Dintherseweg 13 waarover dergelijke transporten zullen plaatsvinden is de autosnelweg A59. De planlocatie Dintherseweg 13 ligt met een afstand van circa 1.600 meter tot deze weg buiten het invloedsgebied van deze autosnelweg.

Vervoer over het water

In de omgeving van de planlocatie Dintherseweg 13 bevindt zich geen waterweg waarover transport van gevaarlijke stoffen plaatsvindt. Dit aspect is dus niet van toepassing.

Hoogspanningslijnen en buisleidingen

In de nabijheid van de planlocatie Dintherseweg 13 bevinden zich geen hoogspanningslijnen en kan dus ook geen interactie plaatshebben. Buisleidingen zijn eveneens niet aanwezig in de nabijheid van de planlocatie. Dit aspect is derhalve niet limiterend voor de beoogde herontwikkeling.

1.7 Bedrijven en milieuzonering

In de omgeving van de planlocatie Dintherseweg 13 zijn slechts agrarische bedrijven gelegen. De toets aan geurhinder van deze bedrijven vindt plaats in navolgende paragraaf. Geen andere bedrijven zijn van invloed op de ontwikkeling op de planlocatie Dintherseweg 13.

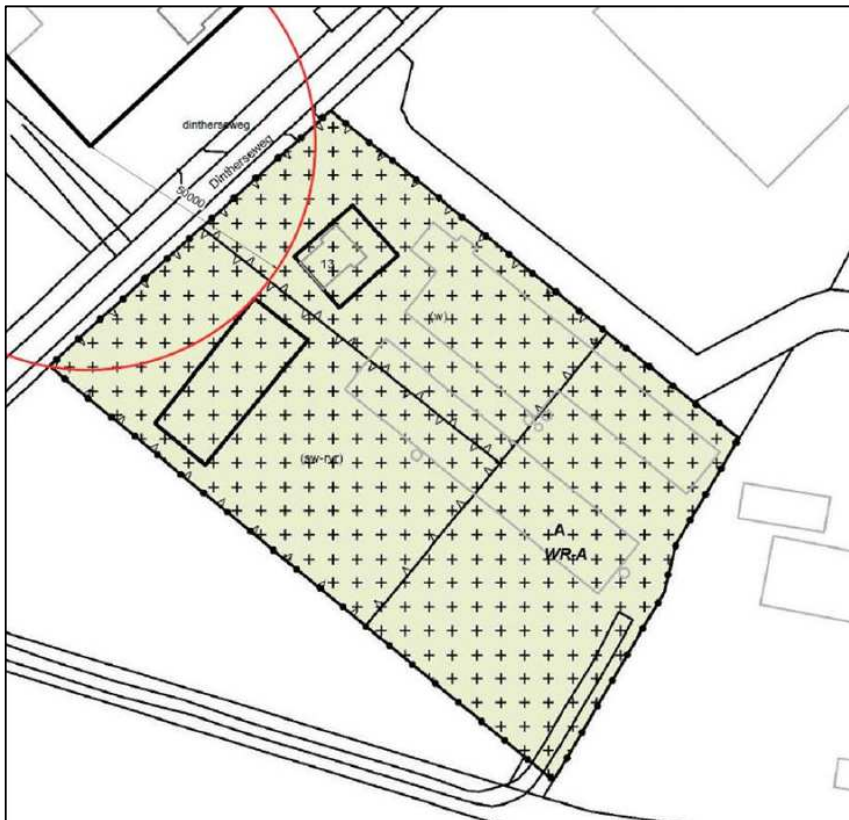
1.8 Toets aan Wet geurhinder en veehouderij

1.8.1 Voorgrondbelasting

In de Wet geurhinder en veehouderij is 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.

Bij de bepaling van de geurhindercontour in de ruimtelijke ordening dient in beginsel als meetpunt de grens van agrarische bouwblok te worden genomen, omdat binnen het gehele agrarische bouwblok bedrijfsbebouwing kan worden opgericht. De mogelijkheid tot oprichten van nieuwe bedrijfsbebouwing moet echter ook voldoende reëel zijn. Indien het niet aannemelijk is dat een verschuiving van de bedrijfsbebouwing daadwerkelijk plaats zal vinden, kan gesteld worden dat deze mogelijkheden uitsluitend theoretisch zijn en dat hieraan voorbij mag worden gegaan. Niet aannemelijk is dat een veehouderij zijn bedrijfswoning afbreekt c.q. verplaatst ten behoeve van de uitbreiding van nieuwe emissiepunten in deze richting.

De op te richten woning aan de Dintherseweg is gelegen op een afstand van minimaal 50 meter van de benutbare emissiemogelijkheden van omliggende veehouderijen. Derhalve zijn de op te richten woningen op een afstand van minimaal 50 meter van de emissiepunten van aangrenzende veehouderijen gelegen. Met de beoogde herontwikkeling worden geen bedrijven belemmerd in hun ontwikkelingsmogelijkheden. Dit is onder meer bevestigd in de uitspraak van rechtbank Breda d.d. 30 augustus 2010, procedurenummer 10/1105 WRO. De beoogde woningen zijn derhalve buiten de geurhindercontour van omliggende agrarische bedrijven gelegen. Daarnaast worden met de beoogde ontwikkeling geen bedrijven belemmerd in hun ontwikkelingsmogelijkheden. Navolgend figuur geeft een beeld van de ligging van de beoogde woning buiten de te hanteren contour van 50 meter tot de veehouderij gelegen in de omgeving van het plangebied.



Figuur 4. Ligging planlocatie Dintherseweg 13 ten opzichte van de veehouderij gelegen aan de Dintherseweg 8.

1.8.2 Achtergrondbelasting

Er dient bij de toevoeging van nieuwe woningen sprake te zijn van een tenminste matig leefklimaat. De geurcontouren van de omliggende veehouderijen zijn voor de planlocatie Dintherseweg 13 berekend met door de gemeente Bernheze aangeleverde gegevens. Bij de veehouderijen waar dieren worden gehouden waarvoor geuremissiefactoren gelden, zijn de geurcontouren berekend en in beeld gebracht. De berekeningen zijn uitgevoerd in het programma V-stacks gebied.

Bij de veehouderijen waar dieren worden gehouden waarvoor géén geuremissiefactoren gelden, moet worden getoetst aan een vaste afstand van 100 meter tot de rand van het bouwblok. Binnen het te onderzoeken gebied, bevinden zich enkele bedrijven met dieren zonder geuremissiefactor, echter bevinden deze zich ver buiten de 100 meter vanaf de planlocatie.

In onderstaande tabellen is de cumulatieve achtergrondbelasting, berekend met V-stacks gebied, omgezet in een hinderpercentage en hiermee de milieukwaliteit/leefkwaliteit op dit gebied aangegeven. Navolgend figuur geeft de uitkomst van de V-Stacks berekening weer.

GGLID		X-coördinaat	y-coördinaat	Achtergrond- Belasting	Achtergrond- Belasting
				huidig	nieuw
Dintherseweg	nieuwe woning	166464	411541	61,81	15,93

Figuur 5. Uitkomst berekening V-Stacks berekening huidige en nieuwe achtergrondbelasting.

Vanuit de geurbelasting wordt het percentage geurgehinderden berekend. Een redelijke indicatie is weergegeven in de volgende figuur. Deze kan echter afwijken omdat er in de exacte berekeningen rekening wordt gehouden met concentratie en niet-concentratie gebieden van vee.

Indicatie achtergrondbelasting Oue/m3		% geurgehinderden		Milieukwaliteit
1	3	0	<5	zeer goed
4	8	5	10	goed
9	13	10	15	redelijk goed
14	20	15	20	matig
21	28	20	25	tamelijk slecht
29	38	25	30	slecht
39	50	30	35	zeer slecht
51	65	35	40	extreem slecht

Figuur 6. Achtergrondbelasting en leefklimaat.

Het berekende percentage geurgehinderden wordt berekend op 12,67 %. Uit de voorgaande tabel kan dan vastgesteld worden dat er op de planlocatie Dintherseweg 13 sprake is van een redelijk goed leefklimaat.

1.9 Flora en fauna waarden

Door Öko Care is een ecologische quickscan in het kader van de flora en faunawet uitgevoerd. Het onderzoeksrapport d.d. 20 oktober 2011 met rapportnummer RF0029A behoort als bijlage bij deze bestemmingsplantoelichting. Het doel van het onderzoek is om door middel van bronnenonderzoek en een aanvullend veldonderzoek vast te stellen of er wettelijk beschermde soorten in het onderzoeksgebied voorkomen. Er is vervolgens nagegaan wat de gevolgen van de sloop van de varkensstallen en het bouwproject (nieuwbouwwoning) hierop zullen zijn en wat de consequenties zijn in relatie tot de Flora- en Faunawet. Ten aanzien van beschermde soorten in het onderzoeksgebied wordt advies gegeven op welke wijze er bij de uitvoering van de bouwplannen beschermende maatregelen noodzakelijk zijn. En op welke wijze deze kunnen worden gerealiseerd. De conclusies en aanbevelingen uit dit rapport zijn hierna (samengevat) opgenomen.

“De aanwezige schrale natuurwaarden op de planlocatie die nu in gebruik is als varkenshouderij met woning en aardappelakker, zijn in voldoende mate onderzocht en biedt voldoende inzicht om in dit kader de eventuele negatieve effecten voor de sloop van de twee varkensstallen en de voorgenomen bouw van een woning op het noordoostelijk gedeelte van de bestaande aardappelakker (in het kader van de Regeling Ruimte voor Ruimte) op de planlocatie in te schatten. Van de bij de quickscan vastgestelde planten en diersoorten die op de onderzoekslocatie geldt dat alle vogelsoorten als beschermde soort kunnen worden aangemerkt. Er bevinden zich geen direct aan de onderzoekslocatie grenzende gebieden die kunnen worden aangemerkt als Natura 2000 gebied of die onder de Vogel- en Habitatrichtlijn vallen.

Om eventuele negatieve effecten op aanwezige beschermde soorten in het kader van de Flora en Fauna wet te compenseren wordt geadviseerd de bestaande houtwal parallel langs de afvoersloot te handhaven en bij de nieuw te bouwen woning een erfbeplanting te realiseren die past bij het omringende landschap. Na de bedrijfsbeëindiging van de varkenshouderij wordt geadviseerd de stallen tot aan de voorgenomen sloop intact en dicht te houden, om zo te voorkomen dat deze gebruikt worden als verblijf of broedplaats door vogels en zoogdieren (onder andere vleermuizen). Van de bij de quickscan vastgestelde planten en diersoorten die op de onderzoekslocatie zijn aangetroffen geldt dat alle vogelsoorten als beschermde soort kunnen worden aangemerkt, maar hiervoor geen ontheffing noodzakelijk is voor werkzaamheden buiten het broedseizoen.”

1.10 Archeologische waarden

1.10.1 Archeologie

De planlocatie Dintherseweg 13 is op de Cultuurhistorische Waardenkaart van de provincie Noord-Brabant niet aangeduid als een locatie met een hoge/middelhoge indicatieve archeologische waarde. Op de locatie is sprake van een lage indicatieve archeologische waarde. In een gebied met een lage verwachtingswaarde wordt de kans op het aantreffen van bodemvondsten klein geacht. Navolgend figuur betreft een uitsnede van de Cultuurhistorische Waardenkaart van de planlocatie Dintherseweg 13 en omgeving.

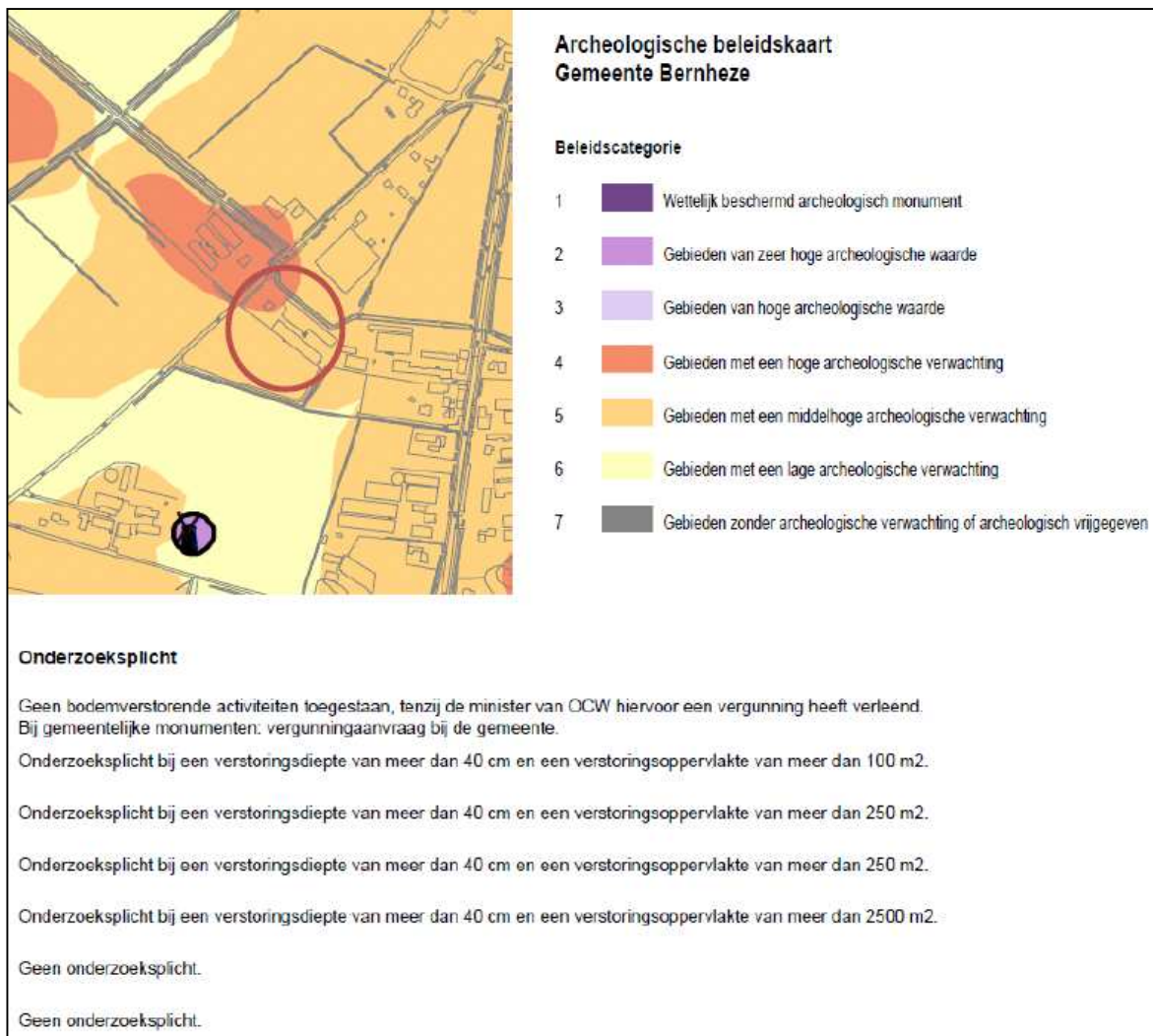


Figuur 7. Uitsnede Cultuurhistorische Waardenkaart van de planlocatie Dintherseweg 13 te Nistelrode en omgeving.

Daarnaast hebben er op de grond waarop de Ruimte voor Ruimte woning wordt opgericht graafwerkzaamheden plaatsgevonden die er voor gezorgd hebben dat het bodemprofiel verstoord is. Op de locatie zijn in de huidige situatie stallen aanwezig met daaronder mestputten. Er zal derhalve geen nader onderzoek worden uitgevoerd in het kader van archeologie.

3.1.2 Archeologie gemeentelijk beleid

De gemeente Bernheze heeft sinds 3 februari 2011 een vastgesteld archeologiebeleid in de gemeente Bernheze. De gemeente heeft een beleidskaart gemaakt. Voor de planlocatie Dintherseweg 13 is de verwachtingswaarde ingedeeld in categorie 5, gebieden met een middelhoge archeologische verwachting. Navolgend figuur geeft een uitsnede van deze beleidskaart voor de planlocatie Dintherseweg 13.



Figuur 8: Archeologische beleidskaart Gemeente Bernheze, waarop de planlocatie Dintherseweg 13 is aangeduid.

Binnen categorie 5 gebieden met een middelhoge verwachtingswaarde is een beslistabel onderzoeksplicht bij bestemmingsplanwijzigingen en omgevingsvergunningen opgenomen. De ontwikkeling van de Ruimte voor Ruimte woning op de planlocatie Dintherseweg 13 valt in de beslistabel in de categorie met een verstoringsdiepte van meer dan 40 cm en een verstoringsoppervlakte van minder dan 2.500 m² verstoringsoppervlak, oftewel er hoeft voor de nieuwe ontwikkeling geen onderzoek plaats te vinden.

1.11 Waterparagraaf

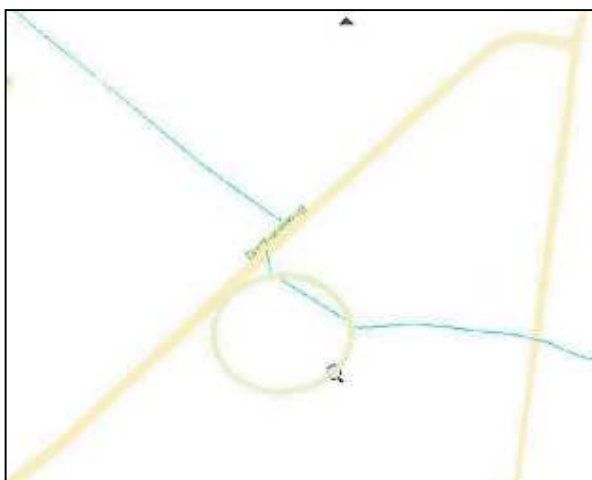
1.11.1 Inleiding

Medio 2010 is de watertoets van Waterschap Aa en Maas (deels) digitaal gemaakt voor ruimtelijke plannen. Deze waterparagraaf is tot stand gekomen via dit watertoetspakket. Hierbij is de beslisboom uit het pakket gevolgd. Gebleken is dat dit plan in waterhuishoudkundig opzicht klein en eenvoudig van opzet is. Dat wil zeggen dat de verhardingstoename of afkoppeling minder

dan 2.000 m² bedraagt. Verder zijn alleen de waterschema's hemelwater en afvalwaterverwerking van toepassing. De achterliggende selectiecriteria zijn in onderling overleg met de gemeente bepaald.

1.11.2 Beschrijving van het watersysteem

Ten oosten van de planlocatie Dintherseweg 13 is een leggerwatergang van het waterschap gelegen. Op deze watergang is de keur van kracht. Aan beide zijden van de watergang ligt een keurzone van 5 meter waar rekening mee wordt gehouden. Navolgend figuur geeft een beeld van de ligging van deze watergang ten opzichte van de planlocatie Dintherseweg 13.



Figuur 9: Ligging planlocatie Dintherseweg 13 te Nistelrode ten opzichte van een leggerwatergang.

1.11.3 Overzicht verhardingssituatie

Totaal neemt het verhard oppervlak op de planlocatie Dintherseweg 13 met circa 2.800 m² af. Het hemelwater in de nieuwe situatie zal worden afgevoerd naar de directe omgeving/op het oppervlaktewatersysteem. Aangezien in de huidige situatie al het hemelwater tot afstroming komt op het oppervlaktewatersysteem, heeft de ontwikkeling een verbetering van de waterhuishoudkundige situatie tot gevolg. De ontwikkeling voldoet daarmee aan het principe van hydrologisch neutraal ontwikkelen.

1.11.4 Doorlopen van de afwegingsstappen: hergebruik-infiltratie-buffering-afvoer

Overschotten aan hemelwater worden zo min mogelijk afgewenteld op benedenstrooms gelegen gebieden. Dit betekent dat schoon afstromend hemelwater zoveel mogelijk binnen de planlocatie wordt vastgehouden. Hierbij hanteert het waterschap het beleid dat een aantal afwegingsstappen in een vaste volgorde wordt afgewogen: hergebruik- infiltratie-buffering-afvoer. Alleen als het nodig is vindt vertraagde afvoer plaats via een leggerwatergang, of een watergang die hier direct of indirect mee in verbinding staat.

1.11.5 Verwerking hemelwater

Het afstromende hemelwater van de nieuwe verharding wordt afgevoerd naar het aanwezige oppervlaktewater in de directe omgeving. De GHG is naar verwachting op de planlocatie -80 cm-mv. Bij de ontwikkeling worden geen uitlogende bouwmaterialen toegepast. De ontwatering is op de locatie voldoende. Navolgend figuur geeft een beeld van de bergingsvoorziening op de planlocatie Dintherseweg 13.



Figuur 10. Waterbergingsvoorziening op de planlocatie Dintherseweg 13 te Nistelrode.

1.11.6 Verwerking vuilwater

Het vuilwater wordt afgevoerd via het rioolstelsel.

1.12 Nadere beeldkwaliteit en erfinrichtingsvoorwaarden

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

1.13 Bouwtitel Ruimte voor Ruimte

Het bewijsstukkendossier voor deelname van het bedrijf op de planlocatie Dintherseweg 13 aan de regeling Ruimte voor Ruimte behoort als bijlage bij deze bestemmingsplantoelichting.

1.14 Conclusie

De beoogde Ruimte voor Ruimte woning wordt op de planlocatie Dintherseweg 13 te Nistelrode opgericht, met inachtnahme van planologische- en milieurandvoorwaarden. De benodigde bouwtitel voor de ontwikkeling van de Ruimte voor Ruimte woning is bij dit bestemmingsplan gevoegd.

2. LANDERSTRAAT/KORTE DREEF HEESCH

2.1 Inleiding

De initiatiefnemer is eigenaar van de planlocatie gelegen aan de Landerstraat/Korte Dreef ongenummerd te Heesch. De initiatiefnemer is voornemens om op dit agrarisch perceel één Ruimte voor Ruimte woning te ontwikkelen. Door Amitec is hiertoe een haalbaarheidstoets (milieu-onderbouwing) opgesteld en er zijn de benodigde onderzoeken uitgevoerd. Uit de aangeleverde onderzoeken en dit hoofdstuk blijkt dat voldaan wordt aan de voorwaarden voor ontwikkeling van de beoogde Ruimte voor Ruimte woning. Dit hoofdstuk is gebaseerd op de door Amitec opgestelde milieuhaalbaarheidstoets en de aangeleverde onderzoeken.

2.2 Huidige situatie planlocatie

De planlocatie Landerstraat/Korte Dreef betreft een agrarisch perceel. Dit perceel is in de huidige situatie onbebouwd. Navolgend figuur geeft een foto van de huidige situatie op de planlocatie aan de hoek Landerstraat/Korte Dreef te Heesch weer.



Figuur 11. Foto van de planlocatie Landerstraat/Korte Dreef ongenummerd te Heesch.

Navolgend figuur geeft een topografisch overzicht van de ligging van de planlocatie Landerstraat/Korte Dreef ten opzichte van de kern Heesch weer.



Figuur 12. Topografisch overzicht van de planlocatie Landerstraat/Korte Dreef te Heesch.

De locatie is kadastraal bekend als: gemeente Heesch, sectie G, nummer 709 (gedeeltelijk). Onderstaande figuur geeft de kadastrale kaart weer waarop de planlocatie Landerstraat/Korte Dreef is aangeduid.



Figuur 13. Kadastrale kaart planlocatie Landerstraat/Korte Dreef te Heesch.

2.3 Beoogde situatie planlocatie

Beoogd wordt om op de planlocatie Landerstraat/Korte Dreef ongenummerd te Heesch één Ruimte voor Ruimte woning met bijbehorende bijgebouwen te ontwikkelen.

2.4 Bodemkwaliteit

Door Amitec is een historisch bodemonderzoek uitgevoerd, volgens de norm NEN 5720. Het onderzoeksrapport d.d. 27 maart 2012 met rapportnummer 12.703-NEN.01 behoort als bijlage bij deze bestemmingsplantoelichting. Het doel van het vooronderzoek is om na te gaan of op of rondom de onderzoekslocatie activiteiten plaatsvinden of hebben gevonden die mogelijk een bodemverontreiniging kunnen veroorzaken. De conclusies uit dit bodemrapport zijn hierna opgenomen.

“De onderzoekslocatie is gelegen aan de Landerstraat, buiten de bebouwde kom van Heesch. Het perceel beslaat een totale oppervlakte van circa 7.700 m², waarvan circa 90 m² bebouwd is. Op de onderzoekslocatie is geen verharding aanwezig. Tijdens het historisch onderzoek zijn er geen aanwijzingen gevonden welke duiden op een potentiële verdachte locatie. Ten noordwesten van de onderzoekslocatie waren/zijn bedrijven aanwezig, waar bodembelastende activiteiten hebben plaatsgevonden/plaatsvinden. Gezien de noordwestelijke grondwaterstromingsrichting is

hebben deze activiteiten geen invloed gehad op de bodemkwaliteit van de onderzoekslocatie. Naar aanleiding van het vooronderzoek kan geconcludeerd worden dat de onderzoekslocatie als onverdacht beschouwd mag worden.”

2.5 Wegverkeerslawaai

Op de Landerstraat en Kampstraat/Korte Dreef is formeel in een 60 km/u regime van toepassing, waardoor de geluidszone 250 meter bedraagt. De planlocatie Landerstraat/Korte Dreef ligt binnen de invloedsfeer van de deze wegen. De Landerstraat wordt vooral voor bestemmingsverkeer gebruikt, waardoor een onderzoek niet noodzakelijk is. De afstand tot aan de westelijk van de locatie gelegen Nistelrodeseweg bedraagt circa 205 meter. Ter plaatse van de planlocatie geldt op de Nistelrodeseweg een 50 km/u regime, waardoor de geluidszone 200 meter bedraagt. De planlocatie is buiten de invloedsfeer van de Nistelrodeseweg gelegen. De afstand tot aan de noordoostelijk van de locatie gelegen snelweg A59 bedraagt ruim 690 meter. De snelweg heeft een geluidszone van 400 meter. De planlocatie Landerstraat/Korte Dreef is buiten de invloedsfeer van de A59 gelegen.

2.6 Externe veiligheid

2.6.1 Bedrijven

In de directe omgeving van de planlocatie Landerstraat/Korte Dreef ongenummerd, in een straal van 150 meter, zijn geen inrichtingen aanwezig, waarop het besluit externe veiligheid inrichtingen van toepassing is.

2.6.2 Buisleidingen

Inleiding

In de nabijheid van de planlocatie zijn buisleidingen gelegen. Door Agel Adviseurs is het risico van de ligging van de planlocatie ten opzichte van de buisleidingen onderzocht. Dit onderzoeksrapport d.d. juli 2012 met rapportnummer 20120442 behoort als bijlage bij deze bestemmingsplantoelichting. De conclusies en aanbevelingen uit dit rapport zijn hierna samengevat opgenomen.

Plaatsgebonden risico:

Uit het onderzoek blijkt dat een PR 10-6 contour van de hogedrukgasleidingen niet over de planlocatie loopt. Wel is de planlocatie deels gelegen binnen de PR 10-7 contour van de noordelijk gelegen hogedrukgasleidingen. Uit de door de Gasunie beschikbaar gestelde leidinginformatie blijkt dat voor de zuidelijke hogedrukgasleiding A525 een mitigerende maatregel is vastgelegd en is opgenomen in het Veiligheidsbeheersysteem (VBS) en Risico Managementsysteem (RMS) van de leidingexploitant. Het plaatsgebonden risico is geen beperking voor de nieuwe ruimtelijke ontwikkeling.

Groepsrisico hogedrukgasleidingen:

Ten aanzien van de verantwoording van het groepsrisico blijkt dat de planlocatie gelegen is binnen het invloedsgebied van meerdere hogedrukgasleidingen. De breedte van het invloedsgebied is gelegen tussen de 430 meter en 580 meter aan beide zijde van de hogedrukgasleidingen. Het gebied waar sprake is van 100% letaliteit heeft een breedte van 180 tot 220 meter. De onderzoekslocatie ligt binnen dit gebied. De te bouwen woning op de onderzoekslocatie dient aangemerkt te worden als een kwetsbaar object.

Uit de groepsrisicoberekeningen blijkt dat voor de twee hogedrukgasleidingen gelegen binnen het noordelijk leidingtracé sprake is van groepsrisico kleiner dan 0,1 maal de oriëntatiewaarde. Voor de twee hogedrukgasleidingen gelegen binnen het zuidelijk leidingtracé is sprake van een groepsrisico groter dan 0,1 maal de oriëntatiewaarde. Het hoogste groepsrisico geldt voor de hogedrukgasleiding A526. Gesteld kan worden dat de oriëntatiewaarde voor het groepsrisico nergens wordt overschreden. Het maximaal aantal dodelijke slachtoffers bedraagt 175 bij een ongevalfrequentie van $1,95 \times 10^{-7}$.

Wel is er sprake van een marginale toename van het groepsrisico als gevolg van de nieuwe ruimtelijke ontwikkeling. Deze toename bedraagt circa 1% van het groepsrisico. Dit is ruim lager dan de toename van 10% waarbij volstaan kan worden met een beperkte verantwoording van het groepsrisico.

Omdat de onderzoekslocatie gelegen is binnen een afstand waar 100% van de aanwezigen kunnen komen te overlijden en het groepsrisico voor de hogedrukgasleidingen gelegen in het zuidelijk leidingtracé hoger is dan 0,1 maal de oriëntatiewaarde dient het groepsrisico (uitgebreid) verantwoord te worden. De verantwoording van het groepsrisico dient te bestaan uit:

- vermelding van de personendichtheid in het invloedsgebied van de hogedrukgasleiding;
- verantwoording van de hoogte van het groepsrisico en bijdrage van de ontwikkeling (toegelaten beperkt kwetsbare en kwetsbare objecten) aan de hoogte van het groepsrisico;
- de mogelijkheden tot bestrijding en beperking van rampen;
- de mogelijkheden tot zelfredzaamheid van personen in het plangebied;
- de mogelijk te nemen maatregelen door de exploitant ter beperking van het GR;
- alternatieve mogelijkheden voor de ruimtelijke ontwikkeling met een lager GR;
- andere mogelijkheden en voorgenomen maatregelen ter beperking van GR.

Ten aanzien van de mogelijkheden tot zelfredzaamheid en inzet hulpdiensten dient het bevoegd gezag de regionale brandweer of de veiligheidsregio in staat te stellen om hierover een advies uit te brengen.

Conclusie

Op basis van de onderzoeksresultaten kan worden gesteld dat na realisatie van de ruimtelijke ontwikkeling wordt voldaan aan het veiligheidsbeleid voor externe veiligheid bij buisleidingen. De PR 10-6 contour voor het plaatsgebonden risico loopt niet over de onderzoekslocatie. Ten aanzien van het groepsrisico kan gesteld worden dat de hoogte van het groepsrisico binnen het invloedsgebied lager is dan de richting gevende oriëntatiewaarde maar hoger is dan 0,1 maal de oriëntatiewaarde. Wel dient het bevoegd gezag in haar verantwoording af te wegen of zij extra risicoreducerende maatregelen noodzakelijk acht vanwege de ligging van de bouwkael binnen

een afstand waar 100% van de aanwezige kan komen te overlijden als gevolg van een calamiteit met de hogedrukgasleiding. Bij de afweging dient meegenomen te worden dat er sprake is van een lage faalkans op een ongeval en het feit dat er vanuit de nieuwe ruimtelijke ontwikkeling direct zicht is op een verhoogde kans op een calamiteit. Ten aanzien van zelfredzaamheid worden het aanbrengen van vluchtroutes gericht vanaf de risicobron als noodzakelijk aangemerkt.

2.7 Bedrijven en milieuzonering

Rondom de planlocatie Landerstraat/Korte Dreef ongenummerd te Heesch zijn verschillende (agrarische)bedrijven gevestigd. Het dichtstbijzijnde bedrijf ligt ten zuiden van de planlocatie, aan de Nistelrodeseweg, op een afstand van circa 350 meter van de planlocatie. In de handreiking Bedrijven en Milieuzonering zijn richtafstanden opgenomen voor diverse bedrijfstypes. Deze richtafstanden 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 planlocatie Landerstraat/Korte Dreef wordt de richtafstand voor geluid niet overschreden. Door het bouwen van de beoogde Ruimte voor Ruimte woning, worden de bedrijven niet extra beperkt.

2.8 Toets aan Wet geurhinder en veehouderij

In de directe omgeving van de planlocatie Landerstraat/Korte Dreef ongenummerd te Heesch zijn geen intensieve veehouderijen gevestigd, die een planologische belemmering voor het plan zouden vormen. Er zijn geen hindercontouren gelegen over de planlocatie Landerstraat/Korte Dreef. Ten zuidwesten van de planlocatie bevond zich tot 2012 een agrarisch bedrijf, op een afstand van circa 105 meter tot de planlocatie. Met vaststelling van het bestemmingsplan 'Ruimte voor Ruimte gemeente Bernheze 2011' is dit bedrijf beëindigd en herbestemd tot een woonbestemming. De vergunning Wet milieubeheer is ingetrokken. Het plan wordt niet gehinderd door de intensieve veehouderijen in de directe omgeving. Ter plaatse is een goed woon- en leefklimaat aanwezig.

2.9 Flora en fauna waarden

Door Staro Natuur en Buitengebied is een Quick scan flora en fauna opgesteld. Het onderzoek heeft ten doel het onderzoek naar het bepalen of de wijziging van de bestemming mogelijk leidt tot overtreding van de natuurwetgeving. Het onderzoeksrapport d.d. april 2012 met rapportnummer P12-0073 behoort als bijlage bij deze bestemmingsplantoelichting. De conclusies en aanbevelingen uit het rapport zijn hierna (samengevat) opgenomen.

“Concluderend kan gesteld worden dat:

- de voorgenomen plannen geen negatief effect hebben op beschermde gebieden;

- nader onderzoek naar het belang van het plangebied als foerageergebied van dassen noodzakelijk is;
- de aanbevelingen voor vogels, zoals beschreven in het rapport, in acht genomen dienen te worden;
- de werkzaamheden voor de overige soortgroepen in het plangebied geen overtreding van de natuurwetgeving tot gevolg hebben;
- altijd rekening moet worden gehouden met de zorgplicht.”

De aanbevelingen voor vogels zoals hierboven genoemd, betreft de regel dat wanneer soorten aan het broeden zijn, geen versturende werkzaamheden mogen plaatsvinden zoals het verwijderen van bomen en struiken en het bouwrijp maken van de gronden.

Naar aanleiding van het onderzoeksrapport is een nader onderzoek naar het belang van de planlocatie Landerstraat/Korte Dreef als foerageergebied voor dassen benodigd. Het dassenonderzoek heeft plaatsgevonden met behulp van cameravallen die zijn opgesteld op twee tactische locaties direct naast de planlocatie. Dit onderzoek is door Staro Natuur en Buitengebied uitgevoerd. De conclusies van dit onderzoek zijn verwoord in een brief van Staro Natuur en Buitengebied d.d. 6 juni 2012. Deze brief is als bijlage bij deze bestemmingsplantoelichting gevoegd.

Tijdens het onderzoek is wekelijks bekeken of er opnamen zijn gemaakt door de aanwezige cameravallen. Tijdens het onderzoek zijn geen nieuwe sporen of indicaties van dassenaanwezigheid aangetroffen. De cameravallen hebben in de onderzoeksperiode meerdere opnamen gemaakt van dieren, maar er zijn geen dassen waargenomen. Op de gemaakte opnamen zijn de volgende soorten te zien: huiskat, konijn, egel, woelmuis, ekster, spreeuw en houtduif.

Uit de resultaten van het onderzoek is op te maken dat de planlocatie Landerstraat/Korte Dreef ongenummerd niet in gebruik is als foerageergebied voor in de omgeving voorkomende dassen. De ontwikkeling van de Ruimte voor Ruimte woning heeft geen negatieve effecten op de das.

2.10 Archeologische waarden

Volgens de Cultuurhistorische Waardenkaart van de provincie Noord-Brabant ligt de planlocatie Landerstraat/Korte Dreef ongenummerd in een zone met een hoge of middelhoge trefkans op archeologische waarden. De planlocatie Landerstraat/Korte Dreef ligt volgens de gemeentelijke archeologische verwachtingskaart in een zone met een hoge verwachting. Volgens de gemeentelijke archeologische beleidsadvieskaart geldt hiervoor een onderzoeksplicht, wanneer de verstoringsdiepte meer bedraagt dan 40 cm en het te verstoren oppervlak meer dan 2.500 m² is. Navolgend figuur geeft een uitsnede van de provinciale archeologische verwachtingswaarde kaart weer waarop de planlocatie Landerstraat/Korte Dreef is aangeduid.



Figuur 14. Archeologische verwachtingswaarde kaart waarop de planlocatie Landerstraat/Korte Dreef ongenummerd te Heesch 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 oppervlakte en verstoringdiepte zal bedragen. In dit geval zal het te verstoren oppervlak (woning) echter niet meer dan 250 m² bedragen. Mocht in de toekomst een bouw aanvraag 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 resten aan het licht komen, geldt een wettelijke meldplicht.

Om te waarborgen dat geen archeologische waarden verloren gaan met de ontwikkeling is de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 3' opgenomen met daarin een vergunningenstelsel voor het voorkomen van bodemingrepen zonder een omgevingsvergunning. De omgevingsvergunning kan slechts worden verkregen nadat zeker gesteld is dat geen archeologische waarden verloren gaan met de beoogde ontwikkeling.

2.11 Waterparagraaf

Ten noorden en zuiden van de planlocatie Landerstraat/Korte Dreef ongenummerd, langs de Landerstraat en Korte Dreef, ligt een secundaire watergang. De planlocatie bevindt zich niet in een grondwaterbeschermingsgebied. Uit het historisch bodemonderzoek is een bodemopbouw van fijne tot grove zanden aangetroffen. Hieruit kan men concluderen dat de k-waarde (fijne tot matig grove zanden) tussen de 5-10 m/dag bedraagt. Zonder een infiltratiemeting, dient gerekend te worden met een maximale k-waarde van 1 m/dag.

In de bijlage bij dit bestemmingsplan is een bergingsberekening opgenomen, gebaseerd op de volgende uitgangspunten:

- De kavelgrootte bedraagt circa 3.500 m²;
- Het bestaand verhard oppervlak bedraagt 0 m²;

- Een berekening op basis van een te compenseren oppervlak van maximaal 250 m²;
- Oppervlakte bestrating circa 100 m²;
- Een indicatieve hoogste grondwaterstand van 9,36 m+ NAP1;
- Een maaiveldniveau van 10,16 m+ NAP2 (gemiddeld maaiveldniveau planlocatie);
- een k-waarde van 1,0 m/dag;

Uit de berekening blijkt dat voor infiltratie van regenwater, een berging van 17 m³ (T=10) nodig is voor de beoogde Ruimte voor Ruimte woning. Dit kan vanwege de grondwaterstand niet bereikt worden middels een krattensysteem aan te leggen, omdat deze een minimale gronddekking van - 60-80 cm-mv nodig hebben. Wel zou een vijver aangelegd kunnen worden die als hemelwaterberging fungeert. De benodigde oppervlak hiervoor zou, bij een maximale peilstijging van 40 cm, dan 42,5 m² moeten bedragen. De leeglooptijd bedraagt bij T=10 circa 9,5 uur. Hierbij gaat de voorkeur uit naar het realiseren van de voorziening aan de voorzijde van de woning, richting de Landerstraat. Hierdoor kan een (bovengrondse) overstort richting lager gelegen (openbaar) gebied (weg/sloot) worden voorzien.

Het 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 woning, dient de keuze en het ontwerp van een infiltratievoorziening nader uitgewerkt te worden als onderdeel van de aanvraag om omgevingsvergunning voor realisatie van de woning.

2.12 Nadere beeldkwaliteit en erfinrichtingsvoorwaarden

Voor de ontwikkeling van de Ruimte voor Ruimte woning op de planlocatie Landerstraat/Korte Dreef ongenummerd te Heesch worden de beeldkwaliteit- en erfinrichtingsvoorwaarden zoals opgenomen in deel A van de bestemmingsplantoelichting in acht genomen.

2.13 Bouwtitel Ruimte voor Ruimte

Het bewijsstukkendossier voor de bouwtitel Ruimte voor Ruimte behoort als bijlage bij deze bestemmingsplantoelichting.

2.14 Conclusie

De beoogde Ruimte voor Ruimte woning op de planlocatie Landerstraat/Korte Dreef ongenummerd te Heesch wordt opgericht, met inachtnaam van planologische- en milieuraanvoorwaarden. De benodigde bouwtitel voor de ontwikkeling van de Ruimte voor Ruimte woning is bij dit bestemmingsplan gevoegd.

3. LOO 47 NISTELRODE

3.1 Inleiding

De initiatiefnemer is eigenaar van de planlocatie gelegen aan Loo 47 te Nistelrode. Op deze planlocatie is een intensieve veehouderij gevestigd met een oppervlakte van circa 1.584 m² aan stallen en een bedrijfswoning. De initiatiefnemer is voornemens de intensieve veehouderij te saneren en in samenhang hiermee twee Ruimte voor Ruimte woningen te realiseren. De voormalige bedrijfswoning wordt omgezet naar een burgerwoning en gesplitst in twee wooneenheden.

De ruimtelijke onderbouwing voor herontwikkeling van het plangebied is aan de gemeente Bernheze aangeleverd door Eelerwoude. Dit hoofdstuk is gebaseerd op deze ruimtelijke onderbouwing en de hierbij aangeleverde onderzoeken. Uit de aangeleverde onderzoeken en dit hoofdstuk blijkt dat voldaan wordt aan deze voorwaarden.

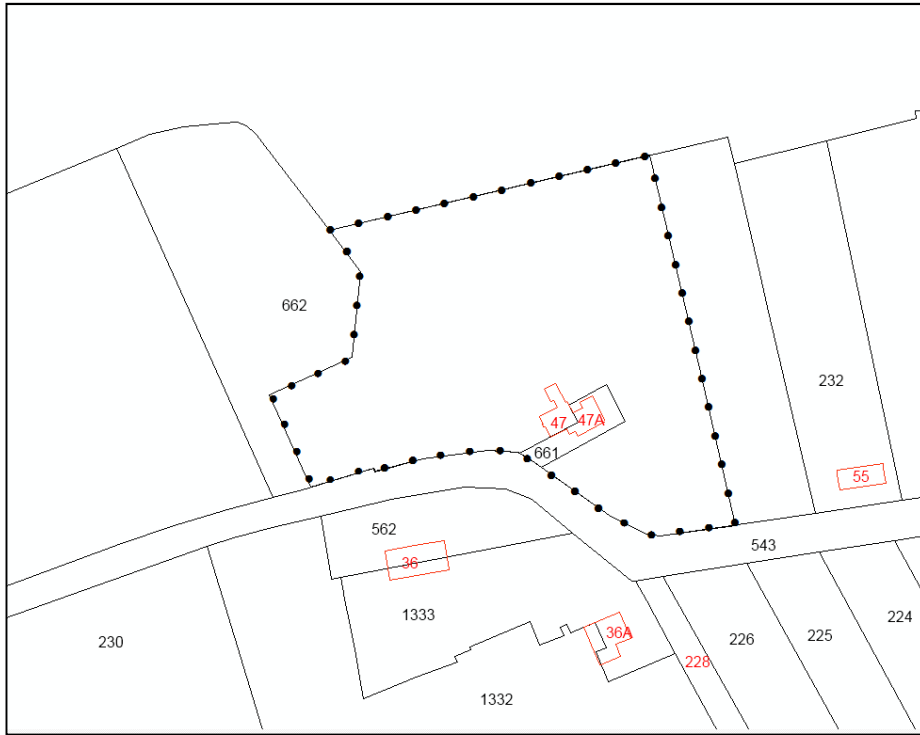
3.2 Huidige situatie planlocatie

De planlocatie Loo 47 is gelegen ten oosten van de kern Nistelrode in de gemeente Bernheze. Navolgend figuur geeft de topografische kaart van de planlocatie Loo 47 ten opzichte van de kern Nistelrode weer.



Figuur 15. Topografische kaart planlocatie Loo 47 te Nistelrode.

De planlocatie Loo 47 is kadastraal bekend als: gemeente Nistelrode, sectie G, nummer 661 en 662 (gedeeltelijk). Navolgend figuur geeft de kadastrale kaart van de planlocatie Loo 47 weer.



Figuur 16. Kadastrale situatie planlocatie Loo 47 te Nistelrode.

De planlocatie Loo 47 betreft een varkenshouderijlocatie. Op de locatie is circa 1.584 m² aan bedrijfsbebouwing aanwezig. Navolgend figuur betreft een luchtfoto van de intensieve veehouderij.



Figuur 17. Luchtfoto planlocatie Loo 47 te Nistelrode, waarbij de beide kadastrale percelen van de initiatiefnemer geheel zijn aangeduid.



Figuur 18. Foto's van de huidige bebouwing op de planlocatie Loo 47 te Nistelrode.

3.3 Beoogde situatie planlocatie

In de gebiedsvisie Nistelrode 2007, opgesteld door Heusschen Copier, zijn voor het eerst de bebouwingsconcentraties en kernrandzones begrensd, waarbinnen het mogelijk is onder voorwaarden een Ruimte voor Ruimte woning te realiseren. Na 2007 heeft gemeente Bernheze het zoekgebied voor Ruimte voor Ruimte woningen uitgebreid met het gehele extensiveringsgebied overig.

In 2009 heeft Eelerwoude, in nauw overleg met de inwoners van Loo, een toekomstvisie opgesteld voor het buurtschap. Deze toekomstvisie is een nadere uitwerking van de gebiedsvisie Nistelrode 2007, opgesteld door Heusschen Copier. De eigenaar van de planlocatie Loo 47 heeft deelgenomen aan deze toekomstvisie om te inventariseren hoe hij kan inspelen op overheidsdoelen die op zijn eigendommen van toepassing zijn. De gemeente wenst bedrijven aan de rand van natuurgebieden in extensiveringsgebieden te beëindigen en/of te verplaatsen (afwaartse beweging). De voortzetting van het agrarisch bedrijf op de planlocatie Loo 47 is geen overheidsambitie. De gemeente Bernheze heeft de toekomstvisie van Eelerwoude vastgesteld als basis voor het bestemmingsplan buitengebied. De planlocatie Loo 47 is hierin gesitueerd in een "WRO-zone woonwerkontwikkelingsgebied". In het bestemmingsplan Buitengebied Bernheze worden Ruimte voor Ruimte woningen toegestaan binnen de zogenaamde "WRO-zone woonwerkontwikkelingsgebieden". Met het aanwijzen van ontwikkelingsgebieden wenst de gemeente Bernheze in te spelen op ontwikkelingen, die de komende planperiode op het buitengebied afkomen.

De voorwaarden voor woningsplitsing zijn opgenomen in de toelichting van het bestemmingsplan Buitengebied. Binnen de woonwerkontwikkelingsgebieden zijn onder het mom van kwaliteitswinst ruimere mogelijkheden voor splitsing van woningen. In de woonwerkontwikkelingsgebieden is splitsing van alle burgerwoningen mogelijk. Het hoeft hier niet te gaan om cultuurhistorisch waardevolle panden. Voorwaarden die hierbij gesteld worden zijn:

- na splitsing hebben de woningen elk een minimale inhoud hebben van 450 m³;
- bewoning is aanvaardbaar uit oogpunt van een gezond woon- en leefklimaat;
- bijgebouwen bij de woning zijn toegestaan conform de maatvoering bij alle burgerwoningen;
- er is sprake van sloop van overige niet cultuurhistorische waardevolle bebouwing;
- er is sprake van een goede ruimtelijke uitstraling;
- er wordt een planschade verhaalovereenkomst met de gemeente aangeaan.

De planlocatie Loo 47 ligt zowel binnen de verruimde grenzen van de bebouwingsconcentratie Loo als binnen de grenzen van het woonwerkontwikkelingsgebied. Daarmee wordt voldaan aan de locatie-eisen van de Ruimte voor Ruimte woningen en is het mogelijk de bedrijfswoning te splitsen in twee wooneenheden. Er wordt voldaan aan de gestelde voorwaarden hiervoor.

Op de planlocatie Loo 47 worden twee nieuwe woningen ontwikkeld. De woningen worden opgericht ten oosten en ten westen van de huidige bedrijfswoning aan Loo 47. De huidige bedrijfswoning wordt gesplitst in twee wooneenheden. Navolgend figuur geeft een schets van de planlocatie Loo 47 na de beoogde herontwikkeling.



Figuur 19. Schets van de planlocatie Loo 47 na de beoogde ontwikkeling.

3.4 Bodemkwaliteit

Bij een wijziging van het bestemmingsplan op een specifieke plek moet aangetoond worden dat de bodemkarakteristiek en bodemkwaliteit geschikt zijn voor de gewenste nieuwe bestemming. Door Milon BV is een verkennend bodemonderzoek op de planlocatie Loo 47 uitgevoerd. Het onderzoeksrapport d.d. 19 april 2012 met projectnummer 20121261 behoort als bijlage bij deze bestemmingsplantoelichting.

De conclusies en aanbevelingen zijn hieronder (samengevat) opgenomen. 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 planlocatie Loo 47. 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.

3.5 Wegverkeerslawaaï

De geluidsbelasting op een toekomstig geluidsgevoelig object, zoals een nieuwe woning, moet een goed woonmilieu garanderen. Om dat voor de planlocatie Loo 47 te Nistelrode te kunnen garanderen is een akoestisch onderzoek uitgevoerd. Het onderzoeksrapport, opgesteld door Schoonderbeek en partners Advies bv, d.d. 22 september 2011 met rapportnummer 20110418A.R01 behoort als bijlage bij deze bestemmingsplantoelichting. Hierna zijn de conclusies en aanbevelingen uit dit rapport (samengevat) opgenomen.

De planlocatie Loo 47 is buiten de bebouwde kom gelegen waardoor er in de zin van de wet geluidshinder sprake is van een buitenstedelijk gebied. De planlocatie Loo 47 ligt in de geluidszone van de volgende wegen: Loo, Koudenoord en Schaijksedreef. De planlocatie Loo 47 is ruim buiten de geluidszone van de Rijksweg A50 gelegen. Uit het onderzoek blijkt dat de geluidbelasting ten gevolge van de Loo voor een gedeelte van de planlocatie hoger is dan de voorkeursgrenswaarde van 48dB. De ten hoogst toelaatbare geluidbelasting van 53 dB wordt nergens overschreden. Uit het onderzoek blijkt dat de geluidbelasting ten gevolge van de Kouwenoord en de Schaijksedreef lager zal zijn dan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB. Deze wegen vormen geen belemmering voor realisatie van de nieuwe woningen op de planlocatie Loo 47.

Voor realisatie van de woningen op de planlocatie Loo 47 te Nistelrode moet een hogere grenswaarde worden aangevraagd. Daarvoor is een aanvraagformulier ingevuld en ingediend.

3.6 Externe veiligheid

In de risicoatlas van Noord-Brabant zijn transportleidingen voor gevaarlijke stoffen en risicobronnen opgenomen. In de directe omgeving van de planlocatie Loo 47 te Nistelrode zijn de Rijksweg A50 en de bossen van de Maashorst opgenomen als potentiële risicobronnen voor de veiligheid van omwonenden. De planlocatie Loo 47 is op een afstand van circa 720 meter van de Rijksweg A50 gelegen. Deze afstand zal geen onacceptabele consequenties hebben voor de veiligheid op de planlocatie. De planlocatie Loo 47 grenst aan de bossen van de Maashorst. Een eventuele natuurbrand is op de risicokaart opgenomen als potentieel gevaar voor de veiligheid van omwonenden. Woningen, dorpen en vakantieparken in die gebieden kunnen door de brand worden bedreigd. De planlocatie Loo 47 ligt op circa 70 meter afstand van de bosrand. De veiligheid van toekomstig bewoners zal niet onacceptabel negatief beïnvloed worden. De

ontwikkeling van de woningen wordt daarom niet belemmerd door externe veiligheidsaspecten. Navolgend figuur betreft een uitsnede van de Risicokaart externe veiligheid van de provincie Noord-Brabant waarop de planlocatie Loo 47 is aangeduid.



Figuur 20. Uitsnede risicokaart externe veiligheid provincie Noord-Brabant waarop de planlocatie Loo 47 te Nistelrode is aangeduid.

3.7 Bedrijven en milieuzonering

In de omgeving van de planlocatie Loo 47 zijn geen bedrijven gelegen waarvoor in het kader van de Bedrijven en milieuzonering een afstand in acht genomen dient te worden in verband met geur, geluid, stof of gevaar.

3.8 Toets aan Wet geurhinder en veehouderij

De beoogde woningen mogen de bedrijfsvoering van bestaande agrarische bedrijven in de omgeving niet hinderen. Tegelijkertijd mag de geurhinder van omliggende agrarische bedrijven een goed woonklimaat niet belemmeren. In de omgeving van de planlocatie Loo 47 zijn een aantal intensieve veehouderijen gelegen. Door Schoonderbeek en Partners Advies BV is onderzocht of de woningsplitsing en de ontwikkeling van de Ruimte voor Ruimte woningen op milieutechnische bezwaren stuit in het kader van geurhinder van omliggende bedrijven. Het geuronderzoek d.d. 16 december 2011 met rapportnummer 20110418.R01 is als bijlage bij deze bestemmingsplantoelichting gevoegd. De conclusies uit dit rapport zijn hierna (samengevat) opgenomen.

Op grond van artikel 14 van de Wet geurhinder en veehouderij geldt voor het inpassen van Ruimte voor Ruimte woningen een afwijkend toetsingskader. Voor het inpassen van deze woningen geldt enkel een minimumafstand tussen het emissiepunt van omliggende diervverblijven en de gevel van de geurgevoelige objecten. Wanneer Ruimte voor Ruimte woningen buiten een

straal van 50 meter van een dierverblijf worden geprojecteerd, bestaat er geen belemmering vanuit het oogpunt van geur. Op de planlocatie Loo 47 wordt aan deze eis voldaan.

In verband met de zorgvuldigheid en ter controle van het woon- en verblijfklimaat, is ook de geurhinder bepaald op de planlocatie Loo 47. De voorgrondbelasting is maatgevend voor de te verwachten geurhinder. Het te verwachten geurhinderpercentage leidt bij de planlocatie Loo 47 tot een redelijk goed woonklimaat. Geurtechnische aspecten leveren geen belemmering voor de geschetste herontwikkeling van de planlocatie Loo 47. Tevens is geconcludeerd dat de ontwikkeling van de beoogde woningen geen belemmerende werking heeft op de ontwikkelingsmogelijkheden van omliggende bedrijven.

3.9 Flora en fauna waarden

Nieuwe ontwikkelingen moeten plaatsvinden conform de Flora en faunawet en de Natuurbeschermingswet. Natuurwaarden mogen bij nieuwe ontwikkelingen niet worden aangetast. Om dit te kunnen uitsluiten is door Eelerwoude een Quickscan Flora en fauna op de planlocatie Loo 47 uitgevoerd. Het onderzoeksrapport d.d. 25 april 2012 met projectnummer p5280 behoort als bijlage bij deze bestemmingsplantoelichting. De conclusies en aanbevelingen zijn hieronder (samengevat) opgenomen.

“Op basis van deze quickscan wordt geen toetsing van de effecten van de ontwikkeling op beschermde natuurgebieden (Natura 2000-gebied en/of Ecologische Hoofdstructuur) noodzakelijk geacht. Beschermde (Flora- en faunawet) soorten worden wel verwacht. Op basis van de quickscan wordt geconstateerd dat het onderzoeksgebied een potentiële habitat biedt voor een aantal (algemene) beschermde soorten. Hoewel er geen gerichte veldinventarisatie heeft plaatsgevonden, is op basis van de beschikbare literatuurgegevens en een veldbezoek vastgesteld dat het terrein mogelijk van belang is voor enkele licht beschermde soorten (tabel 1-soorten) en voor strikter beschermde broedvogels.

Licht beschermde soorten

De ingreep zal naar verwachting leiden tot een beperkt verlies van leefgebied van enkele soorten van tabel 1 van de Flora- en faunawet. Dit heeft geen invloed op de gunstige staat van instandhouding van deze soorten omdat er voldoende leefgebied aanwezig blijft en het relatief algemene soorten betreft. Voor deze soorten geldt dan ook een vrijstelling. Een ontheffing Flora- en faunawet is daarom niet noodzakelijk.

Rekening houden met broedseizoen

Voor alle beschermde, inheemse (ook de algemeen voorkomende) vogelsoorten geldt vanuit de Flora- en faunawet een verbod op handelingen die nesten of eieren beschadigen of verstoren. Ook handelingen die een vaste rust- of verblijfplaats van beschermde vogels verstoren zijn niet toegestaan. In de praktijk betekent dit dat verstorende werkzaamheden alleen buiten het broedseizoen uitgevoerd mogen worden.

Extra maatregelen noodzakelijk voor huismus

Op de planlocatie zitten enkele nestlocaties van de huismus. Mogelijk dat met de sloop van de schuren enkele nestlocaties verloren gaan. Verblijfplaatsen van de huismus zijn jaarrond beschermd. Met het slopen van de bebouwing en het verwijderen van de begroeiing verdwijnen vaste rust- en verblijfplaatsen. Er dienen mitigerende en compenserende maatregelen genomen te worden om negatieve effecten te voorkomen. Er is dan geen ontheffingsaanvraag noodzakelijk. Deze maatregelen dienen nader uitgewerkt te worden in een ecologisch werkprotocol. Indien deze maatregelen niet wordt uitgevoerd, dient alsnog een ontheffing te worden aangevraagd. Hierbij dient gedacht te worden aan de periode van sloop (buiten het broedseizoen) en de manier van slopen, maar ook aan het aanbieden van nieuw leefgebied en nieuwe nestlocaties op de planlocatie. Het aanbrengen van zogenaamde 'vogelvides' in de nieuwbouw is een maatregel die op een aantal plaatsen al met succes is toegepast. Essentieel is ook dat in de omgeving van de nestlocaties voldoende dekking aanwezig is in de vorm van dichte bosschages met voldoende voedsel. Het ontwikkelen van een ruige, natuurlijke groenstructuur waarin voldoende dekking aanwezig is, vormt hiervoor een goede uitwerking (onder andere geschoren hagen van liguster of meidoorn). Dit wordt toegepast in de nieuwe houtsingels. Met deze maatregelen worden voldoende nieuwe nestlocaties voor huismussen gegarandeerd. Daarnaast moet verstoring voorkomen worden door verstorende werkzaamheden, zoals slopen en kappen, buiten het broedseizoen uit te voeren. Daardoor is een ontheffing niet noodzakelijk.

Beperk verlichting

Gezien de nabije ligging tegen de bossen en het natuurgebied de Maashorst, wordt aanbevolen om de verlichting in het gebied tot een minimum te beperken. Verlichting zorgt voor verstoring van veel soorten (onder meer vleermuizen en uilen). De effecten van de verlichting kunnen op diverse manieren worden beperkt.

De conclusies uit de Quicksan Flora en fauna leveren geen beperkingen op voor de gewenste ontwikkeling. Sloop en kapwerkzaamheden moeten buiten het broedseizoen uitgevoerd worden. Verlichting moet beperkt worden.

3.10 Archeologische waarden

De planlocatie Loo 47 ligt landschappelijk gezien aan de rand van een overgangszone van de hoge Maashorst naar een beekdal. Vanouds was zo'n overgangszone een aantrekkelijke plaats voor de prehistorische mens. Hiervan getuigen vuurstenen werktuigen van jachtkampementen uit de steentijd, maar ook grafheuvels en urnenvelden uit latere periodes (met name Bronstijd en IJzertijd). In de omgeving van de planlocatie Loo 47 zijn hiervan diverse voorbeelden aangetroffen (bijvoorbeeld de grafheuvels van Zevenbergen en het urnenveld van de Slabroeksche Heide). De planlocatie Loo 47 ligt dus in c.q. een nabij archeologisch waardevol gebied.

Binnen de gemeente Bernheze is sinds februari 2011 een eigen gemeentelijk beleid van kracht ten aanzien van de archeologische monumentenzorg. Hierbij wordt gebruik gemaakt van een gemeentelijke archeologische verwachtingskaart en een archeologische beleidsadvieskaart.

Verwachtingswaarden zijn verwerkt in het bestemmingsplan Buitengebied. In dit bestemmingsplan heeft een groot gedeelte van de planlocatie Loo 47 een lage archeologische

verwachtingswaarde. Het meest westelijke gedeelte van de planlocatie is gesitueerd in een zone met de dubbelbestemming 'Waarde Archeologie - 2'. Navolgend figuur geeft een beeld van de ligging van de planlocatie Loo 47 op de archeologische verwachtingswaarde kaart van de gemeente Bernheze.



Figuur 21. Uitsnede archeologische verwachtingswaarde kaart van de gemeente Bernheze voor de planlocatie Loo 47 te Nistelrode.

In de toelichting van het bestemmingsplan Buitengebied is voor de bestemming 'Waarde Archeologie – 2' opgenomen: Voor het bouwen overeenkomstig de regels voor de andere op deze gronden voorkomende bestemmingen dient de aanvrager van een omgevingsvergunning voor het bouwen, voor bouwwerken met een oppervlakte groter dan 250 m² en dieper dan 40 centimeter, een rapport te overleggen waarin de archeologische waarden van de gronden die blijken de aanvraag zullen worden verstoord, naar oordeel van de vergunningverlener in voldoende mate zijn vastgesteld, waarbij advies wordt ingewonnen van een senior-archeoloog over de aard van het uit te voeren onderzoek. Ondergrondse bouwactiviteiten mogen alleen plaatsvinden na het uitvoeren van een aanvullend archeologisch onderzoek in de vorm van een bureauonderzoek met ter toetsing een Inventariserend Veldonderzoek in de vorm van minimaal 4 boringen. Het verdient de voorkeur om grondwerkzaamheden archeologisch te laten begeleiden door leden van de archeologische werkgroep Stichting Archeologie Maasland (of de lokale heemkundevereniging). Deze verplichting is ook in dit bestemmingsplan verankerd door het opnemen van een dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie'.

Op de Archeologische verwachtingskaart Gemeente Bernheze ligt de planlocatie Loo 47 grotendeels in een zone met een lage archeologische verwachtingswaarde. Conform de Archeologische beleidsadvieskaart en het daaraan gekoppelde beleid van de gemeente Bernheze wordt hier bij bodemversturende ingrepen geen archeologisch vooronderzoek verlangd. Dat betekent echter niet, dat geen archeologische waarden kunnen voorkomen, al wordt de kans op aanwezigheid daarvan gering geacht. Bij aantreffen van een vondst geldt een meldingsplicht conform artikel 53 van de herziene Monumentenwet 1988.

3.11 Waterparagraaf

3.11.1 Beschrijving van het watersysteem

De planlocatie Loo 47 ligt aan de rand van de Maashorst binnen de contouren van grondwatertrap VII. De gemiddeld hoogste grondwaterstand (GHG) op het terrein ligt tussen 2.5-1,6 meter onder maaiveld. Op het terrein zijn volgens de digitale wateratlas van de provincie Noord Brabant geen sloten en/of greppels aanwezig. De maaiveldhoogte varieert van 17,30 meter aan de westzijde tot 16.00 meter boven NAP aan de oostzijde. De bodem bestaat uit Hoge zwarte enkeerdgronden van grof zand (zEZ30).

3.11.2 Hydrologisch neutraal ontwikkelen

Hydrologisch neutraal ontwikkelen (HNO) houdt in dat een ontwikkeling niet leidt tot een hydrologische achteruitgang zowel in als buiten de planlocatie. Ook mogen er geen hydrologische knelpunten ontstaan voor huidige en vastgelegde toekomstige landgebruikfuncties. Dit geldt zowel voor het plan- als het daaromheen gelegen gebied, waar de ingrepen hydrologische invloed hebben. Concreet betekent dit dat:

- de afvoer uit het gebied niet groter is dan in de referentiesituatie;
- de omvang van grondwateraanvulling op de planlocatie gelijk blijft of toeneemt;
- de grond- en oppervlaktewaterstanden in de omgeving gelijk blijven, of verbeteren voor de huidige en toekomstige landgebruikfuncties;
- de (grond)waterstanden in het plangebied aansluiten op de (nieuwe) functie(s) van het plangebied zelf;
- de planlocatie zo wordt ingericht dat de hydrologische gevolgen van vastgestelde toekomstige ontwikkelingen in de omgeving, niet leiden tot knelpunten (grondwater) op de planlocatie.

3.11.3 Overzicht verhardingstoename/afkoppeling hemelwateroppervlak

Huidige situatie

Grootte planlocatie	18.330 m ²
Onverhard oppervlak	13.330 m ²
Verhard oppervlak	5.000 m ²

Toekomstige situatie

Grootte planlocatie	18.330 m ²
Onverhard oppervlak	15.330 m ²
Verhard oppervlak	3.000 m ²

Op basis van bovenstaande gegevens is de HNO-tool op de website van waterschap Aa en Maas toegepast. In de toekomstige situatie vindt een afname van het verhardingsoppervlakte plaats. In het kader van Hydrologisch neutraal ontwikkelen is er vanuit het waterschap geen formele compensatie nodig.

3.11.4 Doorlopen van de afwegingsstappen: hergebruik-infiltratie-buffering-afvoer

Overschotten aan hemelwater worden zo min mogelijk afgewenteld op benedenstrooms gelegen gebieden. Dit betekent dat schoon afstromend hemelwater zoveel mogelijk op de planlocatie wordt vastgehouden. Hierbij hanteert het waterschap het beleid dat een aantal afwegingsstappen in een vaste volgorde wordt afgewogen: hergebruik-infiltratie-buffering-afvoer. Alleen als het nodig is vindt vertraagde afvoer plaats via een leggerwatergang, of een watergang die hier direct of indirect mee in verbinding staat.

3.11.5 Verwerking hemelwater

De beoogde woningen op planlocatie Loo 47 zijn aangesloten op een gemengd rioolstelsel. Hemelwater wordt in de toekomstige situatie niet via het rioolstelsel afgevoerd. In plaats daarvan worden bij de woningen grindkoffers gerealiseerd. In deze grindkoffers wordt hemelwater opgevangen, waarna het vertraagd in de grond infiltreert. De grindkoffers worden via een noodoverloop aangesloten op aanwezige greppels en watergangen. In overleg met de Heer H. Soffner van gemeente Bernheze is besproken dat de exacte omvang van de grindkoffers in het vergunningentraject kan worden bepaald. De afvoercoëfficiënt op de planlocatie Loo 47 bedraagt 0,33 l/s/ha.

3.11.6 Grondwater

De ontwatering is voldoende, er wordt niets gedaan met het grondwater.

3.11.7 Conclusie

De watertoets levert geen belemmering op voor de voorgenomen ontwikkeling. Hemelwater zal in de toekomst geïnfiltreerd worden op de planlocatie door de aanleg van grindkoffers rondom de nieuwe woningen en het realiseren van een noodoverloop op omliggende greppels en watergangen. Omdat de waterbergingsbehoefte afhankelijk is van de maatvoering van de toekomstige woningen, wordt de exacte omvang van de grindkoffers in het vergunningentraject bepaald.

3.12 Nadere beeldkwaliteit en erfinrichtingsvoorwaarden

Voor de ontwikkeling van de nieuwe Ruimte voor Ruimte woningen op de planlocatie Loo 47 te Nistelrode worden de beeldkwaliteit- en erfinrichtingsvoorwaarden zoals opgenomen in deel A van de bestemmingsplantoelichting in acht genomen.

3.13 Bouwtitel Ruimte voor Ruimte

De ontwikkeling van de beoogde Ruimte voor Ruimte woningen op de planlocatie Loo 47 hangt samen met de sanering van de intensieve veehouderij ter plaatse. Het bewijsstukkendossier voor deelname van het bedrijf aan de regeling Ruimte voor Ruimte behoort als bijlage bij deze bestemmingsplantoelichting.

3.14 Conclusies

De beoogde Ruimte voor Ruimte woningen op de planlocatie Loo 47 te Nistelrode worden opgericht, met inachtnaam van planologische- en milieuraandvoorwaarden. De benodigde bouwtitels voor de ontwikkeling van de Ruimte voor Ruimte woningen zijn bij dit bestemmingsplan gevoegd.

4. NISTELRODESEWEG HEESCH

4.1 Inleiding

De initiatiefnemer is voornemens een tweetal percelen aan de Nistelrodeseweg ongenummerd te Heesch te herontwikkelen. Op deze percelen worden in totaal twee Ruimte voor Ruimte woningen opgericht. De onderbouwing en onderzoeken voor deze paragraaf zijn de door de initiatiefnemer aangeleverd.

4.2 Huidige situatie planlocatie

De planlocatie Nistelrodeseweg te Heesch is gelegen ten zuidoosten van de kern Heesch en betreft een tweetal percelen. De locaties waar de Ruimte voor Ruimte woningen gerealiseerd worden zijn onbebouwd en in gebruik als grasland. Navolgend figuur geeft de topografische kaart van de locaties Nistelrodeseweg ongenummerd weer.



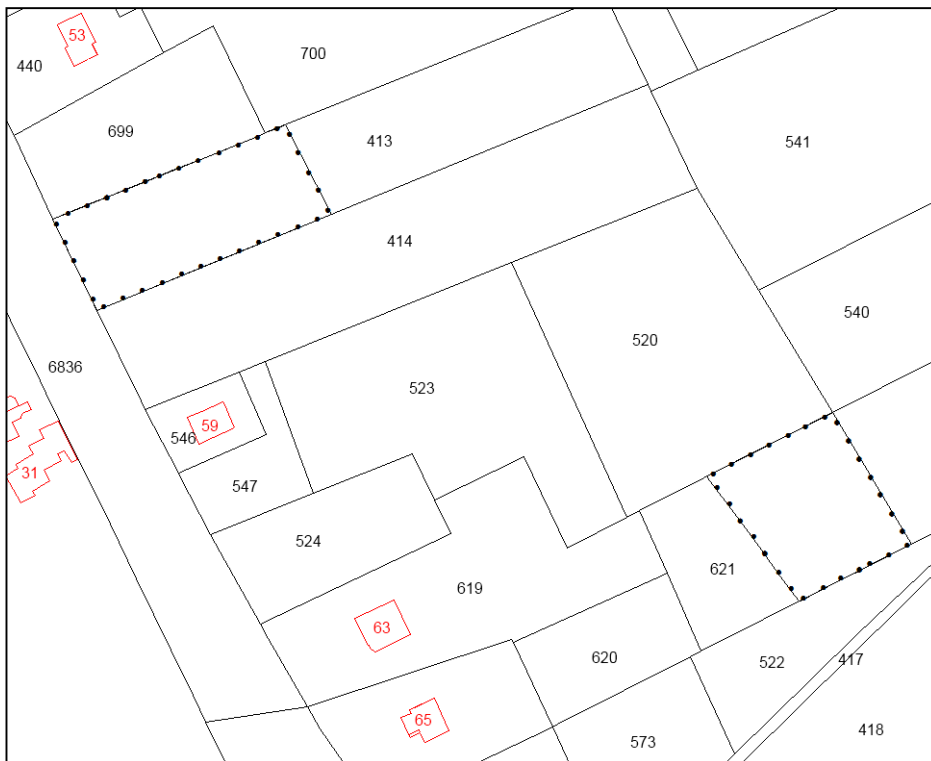
Figuur 22. Topografische kaart voor de omgeving van de locaties aan de Nistelrodeseweg ongenummerd te Heesch.

Navolgend figuur geeft een luchtfoto van de planlocatie Nistelrodeseweg ongenummerd weer.



Figuur 23. Luchtfoto voor de omgeving van de planlocatie Nistelrodeseweg ongenummerd te Heesch.

De planlocatie Nistelrodeseweg is kadastraal bekend als: gemeente Heesch, sectie G, nummers 413 (gedeeltelijk) en 621 (gedeeltelijk). Navolgend figuur betreft een kadastraal overzicht van de planlocatie aan de Nistelrodeseweg te Heesch.



Figuur 24. Kadastraal overzicht planlocatie Nistelrodeseweg te Heesch.

4.3 Beoogde situatie op de planlocaties

Op de planlocatie aan de Nistelrodeseweg te Heesch worden in totaal twee Ruimte voor Ruimte woningen ontwikkeld.

4.4 Bodemkwaliteit

Door Van Oort Bodemonderzoeken B.V. is een bodemonderzoek conform de NEN 5740 uitgevoerd ten behoeve van de geplande nieuwbouw op de planlocatie Nistelrodeseweg. Het onderzoeksrapport d.d. april 2012 met rapportnummer BAK.341212 behoort als bijlage bij deze bestemmingsplantoelichting. De conclusie uit dit rapport is hierna (samengevat) opgenomen.

Bij deellocatie A (de zuidelijk gelegen bouwkvael) is uitgegaan van een onverdachte locatie. Bij deellocatie B (de noordelijke gelegen bouwkvael) is de aanwezigheid van een tuinpad als verdacht beschouwd. Het overige terrein is onverdacht van bodemverontreiniging. Zintuigelijk zijn tijdens de veldwerkzaamheden geen verontreinigingen of andere bijzonderheden waargenomen. In de onderstaande tabel zijn de analyseresultaten kort samengevat.

	Deellocatie A (zuidelijke kavel)	Deellocatie B (noordelijke kavel)
Bovengrond	< Aw	<Aw
Ondergrond	<Aw	<Aw
Grondwater	<Sw	>Sw, barium

Aw = achtergrondwaarde, Sw = streefwaarde, Tw=tussenwaarde, lw= interventiewaarde

Het grondwater is op één van de deellocaties (B) is licht verontreinigd. Voor een mogelijke verklaring wordt verwezen naar paragraaf 5.3. van het bodemonderzoek. Op basis van het totaal aan onderzoeksgegevens behoeft de bodemkwaliteit naar ons inziens geen belemmering te vormen voor de geplande woonbestemming en inrichting van twee bouwkvaelen. Er is geen aanleiding tot aanvullend onderzoek.

4.5 Wegverkeerslawaai

In opdracht van de initiatiefnemer is door Agel Adviseurs een akoestisch onderzoek wegverkeerslawaai uitgevoerd. De geluidsbelastingen zijn berekend met de Standaardrekenmethode II van bijlage III van het Reken- en meetvoorschrift geluidhinder 2006. De berekeningen zijn uitgevoerd met het programma Geomilieu versie v1.91. Het onderzoeksrapport d.d. mei 2012 met rapportnummer 20120126 behoort als bijlage bij deze bestemmingsplantoelichting. De nieuw te bouwen woningen op de planlocatie Nistelrodeseweg zijn gelegen binnen de geluidzone van de Nistelrodeseweg. De conclusies en aanbevelingen uit dit onderzoek zijn hierna (samengevat) opgenomen.

“Uit de rekenresultaten blijkt dat de ten hoogste toelaatbare geluidbelasting van 48 dB als gevolg van het wegverkeer op de Nistelrodeseweg ter plaatse van de beoogde noordelijke woning aan de Nistelrodeseweg ongenummerd wordt overschreden. Ter plaatse van de zuidelijk gelegen

beoogde woning aan de Nistelrodeseweg ongenummerd wordt hieraan wel voldaan. Ter plaatse van de noordelijk gelegen beoogde woning aan de Nistelrodeseweg ongenummerd wordt wel voldaan aan de maximale ontheffingswaarde van 63 dB. Om ontheffing voor een hogere waarde te kunnen krijgen dient aan het ontheffingsbeleid te worden voldaan.

Uit het onderzoek blijkt dat zowel bron- als overdrachtmaatregelen voor het bouwplan niet doelmatig of stedenbouwkundig wenselijk zijn. Omdat voldaan wordt aan de ontheffingscriteria kan op basis van de onderzoeksresultaten voor de ontwikkeling bij burgemeester en wethouders van de gemeente Bernheze een ontheffing van de voorkeursgrenswaarde worden aangevraagd van de ten hoogste toelaatbare geluidbelasting. Voor de noordelijke woning aan de Nistelrodeseweg ongenummerd dient een hogere waarde van 55 dB te worden aangevraagd. In het kader van een goede ruimtelijke ordening kan de geluidbelasting als aanvaardbaar worden beschouwd en vormt geen beperking voor de realisatie van de woningen. Met betrekking tot de geluidwering van de gevel kan worden gesteld dat er aan de voor- en zijgevels van de woning die in bouwvlak noord gesitueerd gaat worden, aanvullende akoestische maatregelen nodig zullen zijn. Voor de zuidelijk gelegen woning aan de Nistelrodeseweg ongenummerd is dit niet nodig.”

4.6 Externe veiligheid

4.6.1 Inleiding

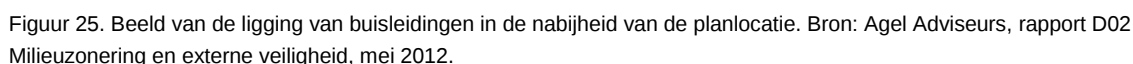
Door Agel Adviseurs is een onderzoek naar de externe veiligheid voor de beoogde Ruimte voor Ruimte woningen op de planlocatie Nistelrodeseweg ongenummerd uitgevoerd. Dit onderzoek is in deze paragraaf samengevat opgenomen.

4.6.2 Bevi inrichtingen

Het onderdeel externe veiligheid is in beginsel beoordeeld op basis van de risicokaart van de Provincie Noord-Brabant. In de omgeving van de planlocatie Nistelrodeseweg ongenummerd zijn geen Bevi inrichtingen gelegen. Hierom zijn er wat betreft dit onderdeel van het aspect externe veiligheid geen beperkingen aanwezig voor de nieuwe ontwikkelingen op de planlocatie Nistelrodeseweg ongenummerd.

4.6.3 Buisleidingen

Uit de risicokaart blijkt dat in de nabijheid van de planlocatie buisleidingen zijn gelegen. De ligging van de meest nabij gelegen buisleidingen is weergegeven in navolgend figuur.



Op een afstand van circa 300 meter ten zuid/zuidoosten van de beoogde noordelijk gelegen woning aan de Nistelrodeseweg ongenummerd en circa 160 meter ten zuiden van de beoogde zuidelijk gelegen woning aan de Nistelrodeseweg ongenummerd is een buisleiding gelegen van de Nederlandse Gasunie. Deze buisleiding betreft een 36 inch leiding met maximale werkdruk van 66,2 bar. Een klein gedeelte van de locatie voor de zuidelijk gelegen woning valt binnen de plaatsgebonden risicocontour van deze buisleiding. Gezien de ligging van deze planlocatie ten opzichte van het plaatsgebonden risicocontour van de buisleiding zijn er wat betreft dit onderdeel van het aspect externe veiligheid beperkingen aanwezig voor de nieuwe ontwikkelingen binnen de planlocatie. In een nader onderzoek is onderzocht of de betreffende buisleiding een daadwerkelijk risico oplevert voor de ontwikkelingen ter plaatse van de zuidelijk gelegen woning op de planlocatie Nistelrodeseweg ongenummerd.

“Op basis van de onderzoeksresultaten kan worden gesteld dat na realisatie van de ruimtelijke ontwikkeling wordt voldaan aan het veiligheidsbeleid voor externe veiligheid bij buisleidingen. De

PR 10-6 contour voor het plaatsgebonden risico loopt niet over de bouwkavels. Ten aanzien van het groepsrisico kan gesteld worden dat de hoogte van het groepsrisico binnen het invloedsgebied lager is dan de richtinggevende oriëntatiewaarde maar hoger is dan 0,1. Wel dient het bevoegd gezag in haar verantwoording af te wegen of zij extra risicoreducerende maatregelen noodzakelijk acht vanwege de ligging van de bouwkavels binnen een afstand waar 100% van de aanwezige kan komen te overlijden als gevolg van een calamiteit met de hogedrukgasleiding. Bij de afweging dient meegenomen te worden de lage faalkans op een ongeval en het feit dat er vanuit de nieuwe ruimtelijke ontwikkeling direct zicht is op een verhoogde kans op een calamiteit. Ten aanzien van zelfredzaamheid worden het aanbrengen van vluchtroutes gericht vanaf de risicobron als noodzakelijk zijn aangemerkt.”

4.6.4 Vervoer gevaarlijke stoffen

Ten aanzien van het aspect vervoer van gevaarlijke stoffen kan opgemerkt worden dat de Nistelrodeseweg niet aangewezen is als risicovolle transportas voor het vervoer van gevaarlijke stoffen. Gesteld kan worden dat, voor wat betreft het vervoer van gevaarlijke stoffen, er geen beperkingen aanwezig zijn voor de nieuwe ontwikkelingen binnen de planlocatie.

4.6.5 Conclusie externe veiligheid

Op basis van het uitgevoerde onderzoek is gebleken dat er geen belemmeringen zijn voor realisatie van de twee woningen op de planlocatie Nistelrodeseweg ongenummerd te Heesch.

4.7 Bedrijven en milieuzonering

4.7.1 Inleiding

Door Agel Adviseurs is een onderzoek naar de bedrijven en milieuzonering voor de beoogde Ruimte voor Ruimte woningen op de planlocatie Nistelrodeseweg ongenummerd uitgevoerd. Dit onderzoek is in deze paragraaf samengevat opgenomen.

In de omgeving van de planlocatie zijn de volgende bedrijven gelegen:

- Autobedrijf aan de Nistelrodeseweg 12;
- Autoschadebedrijf aan de Nistelrodeseweg 14-16;
- Groothandel in machines voor de bouw aan de Nistelrodeseweg 65.

Tevens is er ter plaatse van de Nistelrodeseweg 53 een paardenfokkerij bestemd, ten tijde van het opstellen van het onderzoeksrapport is ter plaatse geen inrichting aanwezig. Voor het overige zijn geen andere bedrijfsmatige activiteiten nabijgelegen met een relevante ruimtelijke milieuzonering voor de beoogde ontwikkelingen. Derhalve is uitsluitend onderzoek gedaan naar de ruimtelijke milieuzonering van de genoemde bedrijven.

4.7.2 Omgevingstypering

De richtafstanden gelden ten opzichte van een rustige woonwijk. Deze richtafstanden kunnen, zonder dat dit ten koste gaat van het woon- en leefklimaat, met één afstandsstap worden verlaagd indien er sprake is van omgevingstype 'gemengd gebied'. Gezien de ligging van de planlocatie aan de rand van de bebouwde kom van Heesch aan de Nistelrodeseweg (een dorpsontsluitingsweg), kan ten aanzien van de omgevingstypering uitgegaan worden van het omgevingstype 'gemengd gebied'. Verdere reducties zijn niet te verantwoorden omdat in algemene zin niet aannemelijk kan worden gemaakt dat het woon- en leefklimaat niet wordt aangetast en het functioneren van bedrijven niet in gevaar wordt gebracht.

4.7.3 Milieuzonering bedrijven

Door de gemeente Bernheze is aangegeven welk type bedrijven in de omgeving van de planlocatie zijn gelegen. Op basis van deze informatie is in deze paragraaf een overzicht gegeven van de zoneringsafstanden en de daadwerkelijke afstanden van de bedrijven tot de grens van de planlocatie. Hierbij is tevens opgenomen of er sprake is van een overschrijding van de afstanden en of er bij ontwikkeling van de planlocatie sprake zal zijn van een beperking van de volledige ontplooiing van de bedrijfsvoering van de genoemde bedrijven. De ontwikkeling van de nieuwe woningen mag geen onnodig beperkende invloeden hebben voor de bedrijfsvoering van de bedrijven, zodat zij hun activiteiten duurzaam binnen aanvaardbare voorwaarden kunnen blijven uitoefenen.

In navolgend figuur is een overzicht gegeven van de relevante bedrijven, de milieucategorisering en de aan de bedrijfsactiviteiten verbonden zoneringsafstanden. Daarnaast is de werkelijke afstand van de gevestigde bedrijven tot de grens van de planlocatie opgenomen. De in de tabel opgenomen zoneringsafstanden gelden voor de bedrijfsactiviteiten bij het omgevingstype 'gemengd gebied'. Plan 1 betreft de beoogde noordelijk gelegen woning aan de Nistelrodeseweg ongenummerd te Heesch. Plan 2 betreft de beoogde zuidelijk gelegen woning aan de Nistelrodeseweg ongenummerd te Heesch.

Nr	Locatie	SBI 2008	Cat	Omschrijving	Afstand in meters						
					Zoneringsafstand					Werkelijke afstand	
					Geur	Stof	Geluid	Gevaar	Max	Plan 1	Plan 2
1	Nistelrodeseweg 12	451	2	Garagebedrijf (handel auto's en onderdelen, reparatie en onderhoud)	0	0	10	10	10	Ca. 120	Ca. 340
2	Nistelrodeseweg 14	45204	3.2	Autoplaatswerkerij	0	10	50	0	50	Ca. 105	Ca. 325
3	Nistelrodeseweg 65	466, 469	2	Overige grth (bedrijfmeubels emballage, vakbenodigdheden e.d.)	0	0	10	0	10	Ca. 115	Ca. 35
4	Nistelrodeseweg 53*	0143/1	3.1	Fokken en houden van overige graasdieren: - paardefokkerijen	30	10	10	0	30	Ca. 60	Ca. 240
* Dit bedrijf is ten tijde van het opstellen van deze rapportage ter plaatse niet aanwezig, in het vigerende bestemmingsplan zijn ter plaatse de bedrijfsactiviteiten wel toegestaan.											

Figuur 26. Tabel met bedrijven, richtafstanden en werkelijke afstanden tot de planlocaties. Bron: Agel Adviseurs, rapport D02 Milieuzonering en externe veiligheid, mei 2012.

In de tabel is te zien dat er geen overschrijdingen zijn van de zoneringsafstanden. Derhalve zijn er door de nabij gevestigde bedrijven geen beperkende invloeden voor de geplande woningontwikkeling op de planlocatie Nistelrodeseweg ongenummerd.

4.7.4 Beoordeling bedrijfsactiviteiten Nistelrodeseweg 12

Volgens de informatie van gemeente Bernheze is ter plaatse van de Nistelrodeseweg 12 een garagebedrijf gevestigd. Binnen het bedrijf vinden diverse activiteiten plaats zoals de handel in auto's en onderdelen, reparatie en onderhoud aan auto's. De bedrijfsactiviteiten welke relevant zijn voor de ruimtelijke milieuzonering van het bedrijf worden ontplooid in het bedrijfspand en op het buitenterrein van de inrichting. Gezien de afstand van circa 120 meter en 340 meter tussen deze activiteiten en respectievelijk de beoogde woningen aan de Nistelrodeseweg ongenummerd kan gesteld worden dat de gevestigde bedrijfsactiviteiten geen beperkende invloeden zullen hebben voor de geplande woningontwikkeling op de planlocatie. Daarnaast zijn de thans aanwezige burgerwoningen aan de Boekweit, welke zijn gelegen tussen het bedrijf en de planlocatie, reeds bepalend en maatgevend voor de ruimtelijke milieubelasting van het bedrijf.

4.7.5 Beoordeling bedrijfsactiviteiten Nistelrodeseweg 14

Volgens de informatie van gemeente Bernheze is ter plaatse van de Nistelrodeseweg 14 een autoplaatwerkerij gevestigd. Binnen het bedrijf wordt het plaatwerk van auto's gerepareerd. De bedrijfsactiviteiten welke relevant zijn voor de ruimtelijke milieuzonering van het bedrijf worden ontplooid in het bedrijfspand en op het buitenterrein van de inrichting. Gezien de afstand van circa 105 meter en 325 meter tussen deze activiteiten en de beoogde woningen op de planlocatie Nistelrodeseweg ongenummerd kan gesteld worden dat de gevestigde bedrijfsactiviteiten geen beperkende invloeden zullen hebben voor de geplande woningontwikkeling op de planlocatie. Daarnaast zijn de thans aanwezige burgerwoningen aan de Boekweit, welke zijn gelegen tussen het bedrijf en de planlocatie, reeds bepalend en maatgevend voor de ruimtelijke milieubelasting van het bedrijf.

4.7.6 Beoordeling bedrijfsactiviteiten Nistelrodeseweg 65

Volgens de informatie van gemeente Bernheze is ter plaatse van de Nistelrodeseweg 65 een Groothandel in vakbenodigdheden gevestigd. Binnen het bedrijf worden gereedschappen en (kleine) machines voor de bouw opgeslagen en verkocht. De bedrijfsactiviteiten welke relevant zijn voor de ruimtelijke milieuzonering van het bedrijf worden ontplooid in de loods en op het buitenterrein van de inrichting. Gezien de afstand van circa 115 meter en 35 meter tussen deze activiteiten en respectievelijk de beoogde woningen op de planlocatie Nistelrodeseweg ongenummerd kan gesteld worden dat de gevestigde bedrijfsactiviteiten geen beperkende invloeden zullen hebben voor de geplande woningontwikkeling op de planlocatie. Daarnaast zijn de thans aanwezige burgerwoningen aan de Boekweit, welke zijn gelegen tussen het bedrijf en de noordelijk gelegen woning, reeds bepalend en maatgevend voor de ruimtelijke milieubelasting van het bedrijf.

4.7.7 Beoordeling bedrijfsactiviteiten Nistelrodeseweg 53

Volgens de informatie van gemeente Bernheze en het vigerende bestemmingsplan is ter plaatse van de Nistelrodeseweg 53 een paardenfokkerij bestemd. Ten tijde van het opstellen van deze beoordeling is ter plaatse geen bedrijf gevestigd. Ter plaatse is het houden en fokken van paarden toegestaan. Gezien de afstand van circa 60 meter en 240 meter tussen deze activiteiten en respectievelijk de beoogde woningen op de planlocatie Nistelrodeseweg ongenummerd kan gesteld worden dat de gevestigde bedrijfsactiviteiten geen beperkende invloeden zullen hebben voor de geplande woningontwikkeling op de planlocatie.

4.7.8 Conclusie milieuzonering bedrijven

Zoals blijkt uit de onderzoeksresultaten van deze paragraaf zijn voor de genoemde bedrijfsactiviteiten de zoneringsafstanden opgenomen. Op basis van de bovenomschreven inventarisatie en het niet overschrijden van zoneringsafstanden geldt dat de in de nabijheid van de planlocatie gevestigde bedrijven geen beperkende invloeden hebben voor de geplande woningontwikkeling op de planlocatie Nistelrodeseweg ongenummerd. Zowel een goed woon- en leefklimaat als een duurzame voortzetting van de bedrijfsactiviteiten kan in voldoende mate worden gegarandeerd.

4.8 Toets aan Wet geurhinder en veehouderij

In de omgeving van de planlocatie Nistelrodeseweg ongenummerd is volgens de informatie van gemeente Bernheze en het vigerende bestemmingsplan één agrarisch bedrijf gelegen. Ter plaatse van de Nistelrodeseweg 53 is een paardenfokkerij bestemd. Ten tijde van het opstellen van dit bestemmingsplan is ter plaatse geen bedrijf gevestigd. Ter plaatse is het houden en fokken van paarden toegestaan. Gezien de afstand van circa 60 meter en 240 meter tussen deze activiteiten en de beoogde woningen op de planlocatie Nistelrodeseweg ongenummerd kan gesteld worden dat de gevestigde bedrijfsactiviteiten geen beperkende invloeden zullen hebben voor de geplande woningontwikkeling op de planlocatie.

Ter plaatse van de planlocatie aan de Nistelrodeseweg ongenummerd is een goed woon- en leefklimaat aanwezig.

4.9 Flora en fauna waarden

4.9.1 Inleiding

Door Agel Adviseurs is een Quick scan Flora en fauna wet uitgevoerd. Het onderzoeksrapport d.d. 28 juni 2012 met rapportnummer 20120126-00 behoort als bijlage bij deze bestemmingsplantoelichting. De conclusies en aanbevelingen uit dit rapport zijn hierna (samengevat) opgenomen.

4.9.2 Gebiedsbescherming

De planlocatie Nistelrodeseweg ongenummerd bevindt zich niet in de nabijheid van gebieden die zijn aangewezen in het kader van de natuurbeschermingswet 1998. Het dichtstbijzijnde beschermde gebied ligt op een afstand van tenminste 15 kilometer ten noordwesten van de planlocatie en betreft het Natura 2000-gebied “Uiterwaarden Waal”. Het Natura 2000 gebied betreft een Habitatrichtlijngebied en vogelrichtlijngebied. Aangezien de beoogde plannen betrekking hebben op een relatief klein gebied en de planlocatie Nistelrodeseweg ongenummerd geen relatie heeft met het natuurgebied zijn negatieve effecten uit te sluiten.

De planlocatie aan de Nistelrodeseweg ongenummerd is gelegen in een gebied dat behoort tot EHS. In de verdere omgeving zijn er wel diverse gebieden aangewezen die deel uitmaken van de (provinciale) Ecologische Hoofdstructuur. Aangezien de beoogde plannen betrekking hebben op een relatief klein gebied en de planlocatie Nistelrodeseweg ongenummerd geen relatie heeft met een gebied dat is aangewezen als EHS zijn negatieve effecten uit te sluiten.

4.9.3 Soortenbescherming

In de Flora- en faunawet is een zorgplicht opgenomen. Dit houdt in dat voorafgaand aan de ingreep alle maatregelen dienen te worden getroffen om nadelige gevolgen op flora en fauna voor zover mogelijk te voorkomen, te beperken of ongedaan te maken. Deze zorgplicht geldt altijd en voor alle soorten, ook als er een omgevingsvergunning of vrijstelling is verleend. Op de planlocatie Nistelrodeseweg ongenummerd zijn geen potentiële natuurlijke groeiplaatsen voor strikt beschermde (vaat)planten aanwezig. Strikt beschermde (vaat)planten worden dan ook niet op de planlocatie verwacht. Aangeplante of gezaaide exemplaren van beschermde soorten zijn niet beschermd in de Flora- en faunawet, omdat het geen natuurlijke groeiplaatsen betreft. Een Omgevingsvergunning van de Flora- en faunawet en/of compensatie is daarom niet noodzakelijk.

Er zijn tijdens het oriënterende veldbezoek geen zoogdieren aangetroffen. Verwacht wordt dat enkele algemene voorkomende beschermde zoogdiersoorten zoals de mol, konijn, egel en een aantal algemene muissoorten voor kunnen komen binnen de onderzoekslocatie. Omdat het hier gaat om zoogdiersoorten die in grote delen van Nederland algemeen zijn, doet het verdwijnen van een zeer beperkt leefgebied op de planlocatie geen afbreuk aan de gunstige staat van instandhouding van regionale of landelijke populaties. Een omgevingsvergunning van de Flora- en faunawet (categorie 1) en/of compensatie is daarom niet noodzakelijk. Op de planlocatie zijn geen verblijfplaatsen met vleermuizen dan wel sporen aangetroffen die duiden op aanwezigheid van vleermuizen. Tevens zullen er geen kap- of sloopwerkzaamheden plaats vinden met de voorgenomen planontwikkeling. Een omgevingsvergunning van de Flora- en faunawet en compensatie is daarom niet noodzakelijk.

De planlocatie maakt mogelijk deel uit van een foerageergebied en aanvliegroutes voor vleermuizen. Door het behoud van de lijnvormige solitaire bomen blijven de groene lijnelementen op de planlocatie ongewijzigd. In de omgeving is voldoende alternatief foerageergebied aanwezig waardoor aanvullend onderzoek hiernaar achterwege kan blijven. Alle vogels zijn beschermd in het kader van de Vogelrichtlijn en de Flora- en faunawet. Met broedvogels kan in het algemeen

relatief eenvoudig rekening worden gehouden door eventuele kap- en sloopwerkzaamheden niet uit te voeren in de broedtijd (circa maart tot en met juli) indien concreet broedgevallen aanwezig zijn. Op deze wijze zijn geen belemmeringen vanuit de Flora- en faunawet aan de orde.

Uit de inventarisatie van de overige soortgroepen (vissen, ongewervelde en reptielen), op de planlocatie is naar voren gekomen dat verder geen sprake is van beschermde diersoorten. Het mogelijk aantasten van bijzondere overige soorten is dan ook niet aan de orde. Het is aannemelijk dat op de planlocatie de amfibieën zoals groene kikker, bruine kikker en gewone pad voorkomen. Deze soorten zijn licht beschermd. Op de website waarden.natuur.nl is opgenomen dat de beschermde rugstreeppad is waargenomen. Conform de provincie komt deze niet voor in of nabij van de planlocatie. Aangezien de rugstreeppad in de omgeving is waargenomen wordt, ter voorkoming van het in gebruik nemen van de planlocatie door de rugstreeppad tijdens de bouw, aanbevolen om;

- tijdig zandige omstandigheden weg te nemen of de bouw af te ronden voor eind augustus (vanaf eind augustus gaan rugstreeppadden op zoek naar vergraafbare grond om de winter in door te brengen);
- als de bouw langere tijd wordt stilgelegd in braakliggende toestand paddenschermen te plaatsen;
- afdekken of dempen van natte plekken.

4.10 Archeologische waarden

Door IDDS Archeologie is een archeologisch onderzoek uitgevoerd. Dit archeologisch onderzoek d.d. 18 april 2012 met rapportnummer 32870212/51126 en 51127 behoort als bijlage bij deze bestemmingsplantoelichting. Uit dit onderzoek blijkt dat de hoge archeologische verwachtingswaarde voor de planlocaties gehandhaafd blijft. De aanbevelingen uit dit rapport zijn hierna opgenomen.

Tijdens het onderzoek is geconstateerd dat de planlocaties een onverstoorde bodem hebben, met een intact archeologisch niveau. Op basis van de resultaten van het inventariserend veldonderzoek wordt geadviseerd om vervolgonderzoek uit te laten voeren in de vorm van proefsleuven in beide plangebieden. Voor de planlocatie aan de Nistelrodeseweg wordt geadviseerd om een vlak aan te leggen vanaf 50 cm –mv. Ter plaatse van boring 4 is de ondergrond verstoord, dus in het zuidwesten van deze locatie is geen vervolgonderzoek nodig. Ter plaatse van de planlocatie aan de Kampstraat ongenummerd ligt het archeologisch niveau mogelijk al op 20 cm –mv en maximaal op circa 40 cm –mv.

Voor alle gravende onderzoeken, waaronder proefsleuven, dient voorafgaand aan de uitvoering van het onderzoek een Programma van Eisen geschreven te worden. Dit Programma van Eisen moet goedgekeurd worden door de bevoegde overheid (de Gemeente Bernheze) alvorens met het onderzoek kan worden begonnen.

Om te waarborgen dat er met de beoogde ontwikkelingen geen archeologische waarden verloren gaan bij grondroeringen is een dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie' opgenomen waarmee zeker gesteld is dat geen grondroeringen plaats mogen vinden voordat archeologisch onderzoek

is uitgevoerd. Het uitvoeren van een proefsleuvenonderzoek is voor de planlocatie Nistelrodeseweg ongenummerd erg fors. Voorstel is daarom de bouwput als proefsleuf te benutten. In dit geval zou de archeologische werkgroep van de lokale heemkundekring of de Stichting Archeologie Maasland gevraagd kunnen worden, bij de ontgravingswerkzaamheden aanwezig te zijn en eventuele waarnemingen te documenteren. Dit wordt nader opgepakt bij de omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen.

4.11 Waterparagraaf

4.11.1 Inleiding

Door Agel Adviseurs is een waterparagraaf opgesteld. Dit onderzoeksrapport d.d. 28 juni 2012 met rapportnummer 20120126-00 versie 03 is in deze paragraaf (samengevat) opgenomen. De HNO-tool berekening is als bijlage bij deze bestemmingsplantoelichting opgenomen.

4.11.2 Huidige situatie planlocatie Nistelrodeseweg ongenummerd

Tot op heden heeft de planlocatie Nistelrodeseweg ongenummerd vooral in het teken gestaan van agrarische gerelateerde functies. Vanwege deze functies bestaan beide kavels in het plangebied uit grasland. In de Nistelrodeseweg ter hoogte van de planlocatie is een persleiding ø 160 mm ten behoeve van vuilwater gelegen. Het regenwater wat in de huidige situatie neerslaat op de planlocatie infiltreert grotendeels of stroomt bovengronds af naar de aangrenzende watergangen.

4.11.3 Geohydrologie

Middels de detailbodemkaart die onderdeel uitmaakt van de wateratlas provincie Noord-Brabant is bepaald dat de bodemkundige hoofdeenheid bestaat uit Veldpodzolgronden, leemarm en zwak lemig fijn zand. De breuklijn van de formatie Boxtel loopt circa 650 m ten westen van de planlocatie. De gemiddelde maaiveldhoogte van de planlocatie bedraagt 10,70 m +N.A.P. (www.ahn.nl). De GHG bevindt zich binnen op de planlocatie tussen -0,4 en -0,8 m -mv. en de GLG bevindt zich dieper dan 1,2 m -mv. (grondwatertrap VI). Op basis van een gemiddeld maaiveldniveau van 10,70 m +N.A.P. komt de GHG overeen met een grondwaterstandniveau van 10,10 m +N.A.P. Daarnaast kan de planlocatie op basis van de wateratlas provincie Noord-Brabant worden gekenmerkt als geschikt voor infiltratie.

4.11.4 Planontwikkeling

De planontwikkeling omvat de bestemmingsplanwijziging van de planlocatie Nistelrodeseweg ongenummerd te Heesch. Ten behoeve van deze ontwikkeling zullen beide agrarische graslanden worden omgezet naar twee woonkavels met elk een bouwvlak. Binnen dit bouwvlak mag een woning worden gerealiseerd van maximale 1.000 m³, tevens is op beide woonkavels

plaats voor een bijgebouw van maximaal 100 m². Voor de aanvang van de werkzaamheden dient het bouwpeil te worden uitgezet, deze bedraagt gemiddeld 20 tot 30 cm boven het wegpeil. Ten gevolge van de toekomstige ontwikkeling vindt er een wijziging in de oppervlakteverdeling plaats.

In de huidige situatie zijn beide percelen volledig onverhard. Voor de toekomstige situatie wordt uitgegaan van de meest ongunstigste situatie waarbij het gehele bouwvlak wordt bebouwd en de 100 m² bijgebouw buiten het bouwvlak wordt gerealiseerd. Voor de tuinverharding wordt een percentage van 30% aangehouden, gezien de grote van beide woonkavels. In navolgend figuur is een oppervlakteverdeling weergegeven per kavel.

Tabel 1: Oppervlakteverdeling kavel noord.

Oppervlaktes	Huidig m²	Toekomstig m²
Bebouwing	-	240
Terreinverharding (30% tuin)	-	392
Onverhard terrein	1.545	913
Water	-	-
Totaal	1.545	1.545

Tabel 2: Oppervlakteverdeling kavel oost.

Oppervlaktes	Huidig m²	Toekomstig m²
Bebouwing	-	240
Terreinverharding (30% tuin)	-	392
Onverhard terrein	1.545	913
Water	-	-
Totaal	1.545	1.545

Figuur 27. Tabellen met huidige en toekomstige m² aan verhard oppervlakte op de planlocatie Nistelrodeseweg ongenummerd te Heesch. (Bron: Waterparagraaf Agel Adviseurs, d.d. 28 juni 2012).

Op basis van de tabellen kan worden geconcludeerd dat de toename in verhard oppervlak circa 632 m² (daken 240 m² + terreinverharding 392 m²) per kavel bedraagt.

4.11.5 Advies verwerking regenwater

Vanuit de gemeente Bernheze is aangegeven dat het regenwater niet op het gemeentelijke rioolstelsel mag worden aangesloten. Vanuit het waterschap Aa en Maas dienen voor elke ontwikkeling de volgende afwegingstappen in chronologische volgorde te worden doorlopen: 'hergebruik–infiltratie–buffering–afvoer'. 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. Op basis van de beschikbare geohydrologische gegevens behoort infiltratie beperkt tot de mogelijkheden. De GHG bevindt zich conform de wateratlas op -0,4 tot -0,8 m -mv., waardoor ondergrondse of bovengrondse infiltratievoorzieningen niet gerealiseerd kunnen worden. Buffering en afvoer heeft vanwege de beperkte mogelijkheden tot infiltratie de voorkeur. Gezien de beperkte mogelijkheden tot infiltratie is nader onderzoek naar de infiltratiecapaciteit niet benodigd.

Voor de planontwikkeling is een bovengrondse bergingsvoorziening op economisch vlak interessanter dan een ondergrondse bergingsvoorziening, dit gezien de omvang van beide woonkavels.

Conform het beleid van waterschap Aa en Maas dient er een bergings- en/of infiltratievoorziening gerealiseerd te worden voor de T=10+10% neerslagsituatie. Conform de gemeente dient er een waling van 0,10 m te worden gehanteerd voor een T=10+10% situatie. Verder dient ervoor gezorgd te worden dat het extra volume water bij een T=100+10% situatie geen overlast veroorzaakt. De bergingsvoorziening kan vorm worden gegeven in een vijver, greppel of maaiveld verlaging. Bij het realiseren van een waterhoudende voorziening (vijver) wordt er in het grondwater gesneden, waardoor er door het waterschap aanvullende onderzoeken worden geëist met betrekking tot de invloeden op de grondwaterstand. Er wordt geadviseerd om een maaiveld verlaging toe te passen, gezien de omvang van de percelen en de mogelijkheid tot meervoudig ruimtegebruik. Een maaiveld verlaging kan worden gebruikt als grasveld. Met behulp van het toetsinstrumentarium 'Hydrologische Neutraal Ontwikkelen' is een berekening gemaakt ten behoeve van de benodigde infiltratie en berging per kavel. Deze berekening is als bijlage bij deze bestemmingsplantoelichting opgenomen. Uitgangspunten bij deze berekening zijn:

- er is uitgegaan van een toename in verhard oppervlak van 632 m² (per kavel);
- een GHG van 10,10 m +N.A.P.;
- een maaiveldniveau van 10,60 m +N.A.P. (AHN);
- een afvoercoëfficiënt van 0,67 l/s/ha (1,34 l/s/ha bij T=100);
- een k-waarde van 0,30 m/dag (conform opgave gemeente).
- aan de hand van deze uitgangspunten is per kavel berekend:
- Berging bij extreme neerslag T=10 jaar + 10% 30 m³
- Extra benodigde berging bij extreme neerslag T=100 jaar + 10% 10 m³

4.11.6 Uitwerking regenwatervoorziening

Zoals aangegeven is voor de uitwerking van de regenwatervoorziening gekozen voor een maaiveld verlaging. Er wordt geadviseerd om de maaiveldverlaging tot maximaal 0,40 m -mv. te graven gezien de hoge GHG en het optredende verdrinkingsgevaar. Vanuit de bovengrondse bergingsvoorzieningen kan er geloosd worden met 0,67 l/s/ha op de aangrenzende watergangen van het waterschap Aa en Maas (voor een dergelijke lozing is echter wel ontheffing benodigd bij het waterschap).

De omvang van de maaiveld verlaging is gebaseerd op basis van eerder ontworpen wadi voorzieningen en de ontwerprichtlijnen van de stichting RIONED (Wadi's: aanbevelingen voor ontwerp, aanleg en beheer, februari 2006). Hierbij zijn de volgende belangrijkste uitgangspunten gehanteerd:

- Waterdiepte in wadi: 0.3 m;
- Waling T=10 (conform gemeente): 0.1 m;
- Talud: 1:3 ;
- De wadi moet het volledige waterbezwaar kunnen bergen, namelijk 30 m³ (T=10).

Op basis van de uitgangspunten kan theoretisch berekend worden hoeveel m² er benodigd is om het regenwater te bufferen per kavel:

T=10+10 situatie:

$$84 \text{ m}^2 \times 0.3 = 25 \text{ m}^3$$

$$\text{Lengte talud (worst case)} = 37 \text{ m}$$

Inhoud talud= $37 \times 0.3 \times 0.9 \times 0.5 = 5 \text{ m}^3$
Netto inhoud wadi= $25 \text{ m}^3 + 5 \text{ m}^3 = 30 \text{ m}^3$

T=100+10 situatie:

$84 \text{ m}^2 \times 0.4 = 34 \text{ m}^3$

Lengte talud (worst case)= 37 m1

Inhoud talud= $37 \times 0.4 \times 1.2 \times 0.5 = 9 \text{ m}^3$

Netto inhoud wadi= $34 \text{ m}^3 + 9 \text{ m}^3 = 43 \text{ m}^3$

Bovenstaande maaiveld verlaging heeft een ruimtebeslag op de insteek van 134 m^2 met een taludlengte van 46 m1 en een talud van 1:3 per kavel. In een T=100+10% situatie kan het regenwater nog steeds in de maaiveldverlaging worden geborgen.

Voorkomen wordt dat de planontwikkeling negatieve effecten heeft op het bestaande watersysteem en dat de kansen ter verbetering van het watersysteem zijn doorlopen. De bergingsvoorziening dient in een beknopt rioleringsplan verder te worden uitgewerkt ten behoeve van de omgevingsvergunning.

4.11.7 Advies verwerking vuilwater

Er wordt gemiddeld 120 liter per dag geproduceerd per inwoner en afgevoerd naar het rioolstelsel. Per woning wordt uitgegaan van een gemiddelde woningbezetting van 2,5 bewoner. Dit betekent dat er dus $2,5 \times 120 \text{ liter} = 300 \text{ liter}$ per dag per woning (kavel) wordt “geproduceerd”. Voor het plangebied komt de vuilwaterproductie uit op 600 liter per dag. Ten behoeve van het huishoudelijk afvalwater dienen beide woningen te worden aangesloten op het gemeentelijk rioolstelsel.

De gemeente Bernheze heeft aangegeven dat de persleiding $\varnothing 160 \text{ mm}$ in de Nistelrodeseweg niet toereikend is voor de planontwikkeling. De DWA-aansluitingen vanuit de woningen dienen naar de drukrioolput aan de overzijde van de Nistelrodeseweg te worden gebracht. In overleg met de gemeente Bernheze dient in een later stadium hier omtrent het een en ander te worden afgestemd in een beknopt rioleringsplan ten behoeve van de omgevingsvergunning.

4.12 Nadere beeldkwaliteit en erfinrichtingsvoorwaarden

Voor de ontwikkeling van de nieuwe Ruimte voor Ruimte woningen op de planlocatie Nistelrodeseweg ongenummerd te Heesch worden de beeldkwaliteit- en erfinrichtingsvoorwaarden zoals opgenomen in deel A van de bestemmingsplantoelichting in acht genomen.

4.13 Bouwtitel Ruimte voor Ruimte

Het bewijsstukkendossier voor de bouwtitels Ruimte voor Ruimte behorende bij de planlocatie Nistelrodeseweg ongenummerd behoort als bijlage bij deze bestemmingsplantoelichting.

4.14 Conclusie

De beoogde Ruimte voor Ruimte woningen worden op de planlocatie Nistelrodeseweg ongenummerd opgericht, met inachtnaam van planologische- en milieuraandvoorwaarden. De benodigde bouwtitel voor de ontwikkeling van de Ruimte voor Ruimte woning is bij dit bestemmingsplan gevoegd.