



Wijzigingsplan Wilhelminalaan 41 en 43 te Heesch Toelichting

d.d. 01-05-2020

NL.IMRO.1721.WPWilhelminaln4143-VG01

1. INLEIDING	3
1.1. Aanleiding	3
1.2. Ligging & begrenzing plangebied	4
1.3. Geldend bestemmingsplan.....	4
2. BESCHRIJVING VAN HET PROJECT	5
2.1. Inleiding	5
2.2. Kadastrale situatie.....	5
2.3. Stedenbouwkundig plan & randvoorwaarden	6
2.4. Bouwplan	6
2.5. Erfontsluiting en parkeren.....	9
3. VIGEREND BELEID	10
3.1. Rijksbeleid	10
3.2. Provinciaal beleid	11
3.3. Gemeentelijk beleid	13
3.4. Conclusie beleid	14
4. RUIMTELIJKE ONDERBOUWING PROJECT	15
4.1. Wijdere omgeving	15
4.2. Directe omgeving	15
4.3. Ruimtelijke effecten project	16
5. MILIEUASPECTEN	17
5.1. Bodemkwaliteit	17
5.2. Wet geluidhinder	18
5.3. Waterparagraaf	20
5.4. Luchtkwaliteit	26
5.5. Externe Veiligheid	26
5.6. Brochure Bedrijven en Milieuzonering	28
5.7. Wet geurhinder en veehouderij.....	29
5.8. Verkeer	31
5.9. Volksgezondheid i.r.t. veehouderijen	32
5.10. Hoogspanningslijnen	32
5.11. Spuitzones gewasbescherming	33
5.12. M.e.r.-beoordeling	33

6. WAARDEN	34
6.1. Archeologie en cultuurhistorie	34
6.2. Flora en Faunawet en ecologie	37
6.3. Stikstof	39
7. BELEMMERINGEN.....	42
8. MOTIVATIE BESTEMMINGSPLAN	43
9. TOELICHTING OP DE BESTEMMINGSREGELING	47
9.1. Inleiding	47
9.2. Verbeelding	47
9.3. Bestemmingsplanregels	47
10. ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID	49
11. BIJLAGEN	50

1. INLEIDING

1.1. Aanleiding

De initiatiefnemer is voornemens om de huidige bebouwing op zijn perceel geheel opnieuw op te bouwen. De locatie is gelegen aan de Wilhelminalaan 41 en 43 te Heesch. Op het perceel is momenteel een woonhuis (Wilhelminalaan 43) en een bedrijfsruimte voor dienstverlening (Wilhelminalaan 41) aanwezig.

De ligging van het plangebied is hieronder aangegeven.



*Ligging plangebied in groter verband (rode ballon)
Deze kaart is noord gericht - bron: Google Maps*

Binnen het vigerende bestemmingsplan is het initiatief niet mogelijk. De gemeente is wel bereid medewerking te verlenen door middels van twee wijzigingsbevoegdheden, op grond van artikel 7.5 en 18.5 van het bestemmingsplan 'De Kommen van Bernheze'. De gemeente heeft dit aangegeven in hun brief van 28 juni 2018 met als kenmerk 1022779/1031157.

Conform het volkshuisvestelijke beleid zijn de woningen in de volgende prijsklasse (prijspeil januari 2019, gasloos) passend:

- 2[^]1-kapwoning in de categorie < €257.250;
- gestapeld in de categorie €214.200

1.2. Ligging & begrenzing plangebied

De planlocatie bevindt zich aan de westzijde van Heesch op de hoek van de Wilhelminalaan en Burgemeester Woltersstraat te Heesch. De openbare weg, Wilhelminalaan, ligt aan de noordelijke grens en de openbare weg, Burgemeester Woltersstraat, aan de westelijke grens van de planlocatie. Aan zowel de oostelijke als zuidelijke grens van de planlocatie bevinden zich woningen.

1.3. Geldend bestemmingsplan

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

De betreffende planlocatie heeft de enkelbestemmingen 'Tuinen', 'Wonen' en 'Dienstverlening'.

Binnen dit perceel zijn twee wijzigingsbevoegdheden opgenomen. In artikel 7.5 is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen voor het wijzigen van de bestemming 'dienstverlening' in 'wonen' (Wilhelminalaan 41). In artikel 18.5 is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen voor het toestaan van maximaal 2 extra woningen (Wilhelminalaan 43). Deze twee wijzigingsbevoegdheden zijn toegestaan, mits aan enkele voorwaarden wordt voldaan. Dit dient uitgewerkt te worden in één wijzigingsplan, wat bestaat uit een planverbeelding, planregels, toelichting en enkele haalbaarheidsonderzoeken. Deze toelichting dient als motivering bij de te volgen procedure.

2. BESCHRIJVING VAN HET PROJECT

2.1. Inleiding

De planlocatie is gelegen aan de Wilhelminalaan 41 en 43 te Heesch in de gemeente Bernheze. Op het perceel is een woning en een bedrijfsruimte aanwezig. Momenteel is de woning in gebruik en de bedrijfsruimte is alleen in gebruik als opslag/bergruimte.

De initiatiefnemer is voornemens om op zijn perceel het volgende te realiseren:

- Het slopen van een vrijstaande woning en het bouwen van een tweekapper aan Wilhelminalaan 43;
- Het slopen van de bedrijfsruimte aan Wilhelminalaan 41 en het realiseren van twee gestapelde woningen;

2.2. Kadastrale situatie

De kadastrale situatie is hieronder weergegeven. De locatie is kadastraal bekend onder gemeente Heesch sectie A, nummer 3621. Het perceel is in eigendom van de initiatiefnemer.



Kadastrale situatie – Heesch F (planlocatie is rood omkaderd)

bron: www.pdokviewer.nl

2.3. Stedenbouwkundig plan & randvoorwaarden

Door de gemeente Bernheze is op 20 december 2017 een stedenbouwkundig advies geschreven voor de planlocatie.

“De locatie ligt in het structuurvisiegebied Dorpen. Deze gebieden vervullen een belangrijke rol voor het accommoderen van de ruimtevraag voor wonen en werken. Herstructurerings- en intensiveringsprocessen zijn in beginsel overal binnen het bestaand woongebied mogelijk. Uiteraard moet hierbij worden aangesloten op de kwaliteiten en mogelijkheden van dat woongebied.

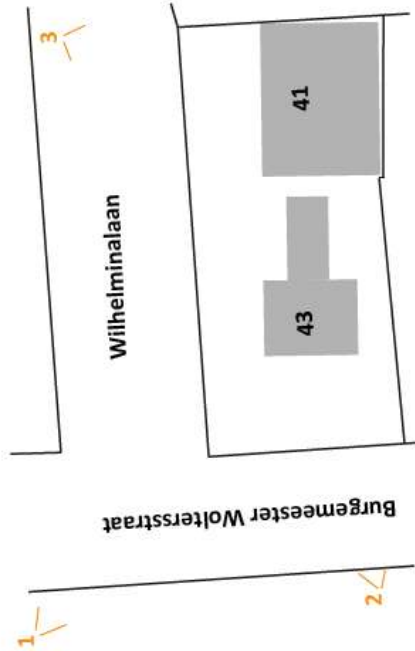
De locatie ligt in een woongebied. Hier staan over het algemeen vrijstaande woningen. Het woongebied heeft een traditionele opzet met kavels met een voortuin en diepe achtertuin. Het is voorstelbaar het pand met de bestemming dienstverlening gesloopt wordt en dat hier woningbouw gerealiseerd wordt. Voor de ontwikkeling dient aangesloten te worden bij de systematiek uit het bestemmingsplan ‘De Kommen van Bernheze’ en de bebouwing in de directe omgeving.

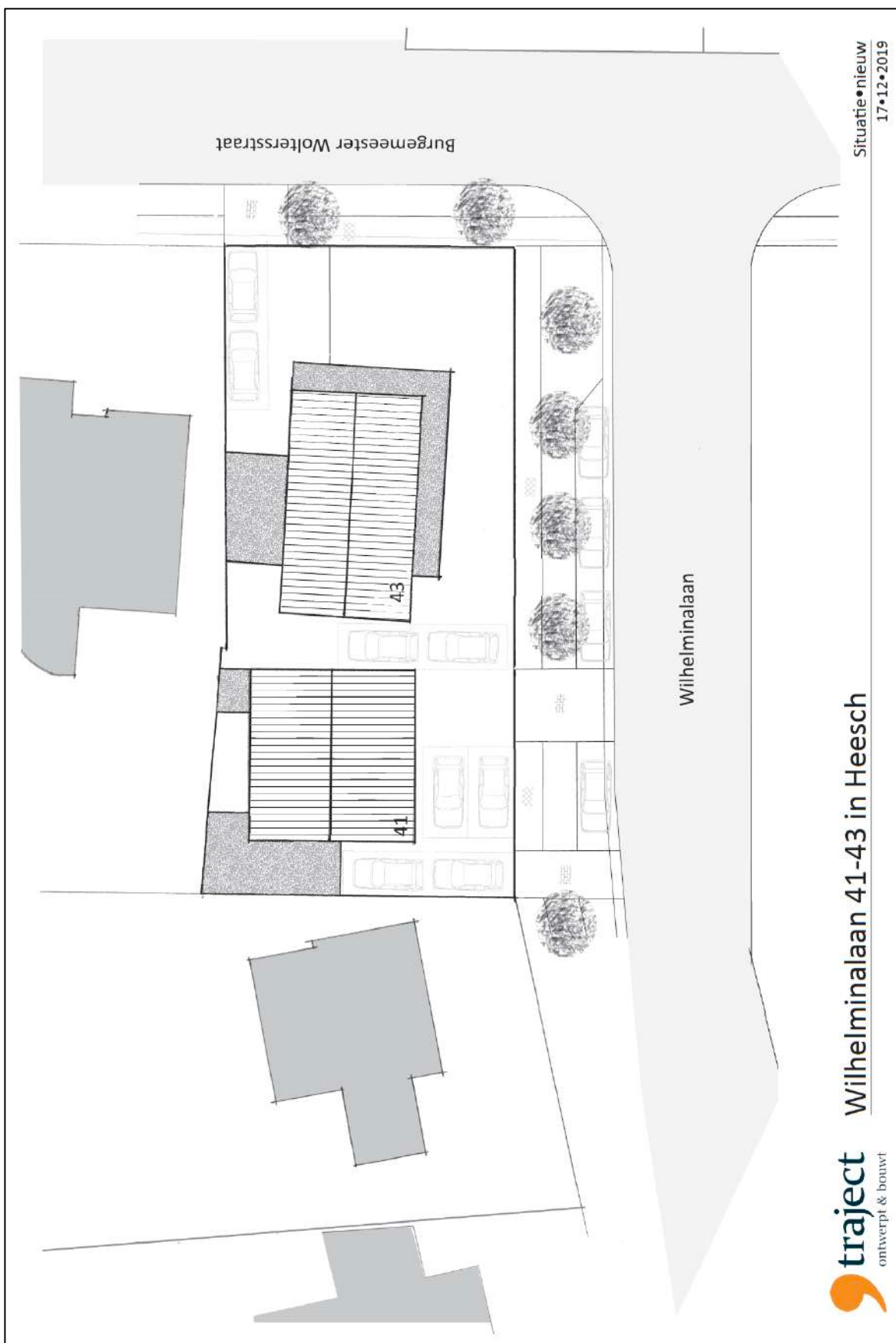
De sloop van het pand ten behoeve van dienstverlening en het oprichten van een woning (te splitsen in twee wooneenheden) Wilhelminalaan 41/43 is dan ook stedenbouwkundig akkoord als deze voldoet aan de volgende voorwaarden:

- De woning heeft voldoende inhoud om te kunnen splitsen in twee wooneenheden van 350m³;*
- De maximale goothoogte is 6 meter en nokhoogte 8 meter;*
- De afstand van het hoofdgebouw tot de zijdelings perceelgrens bedraagt aan beide zijden 3 meter.”*

2.4. Bouwplan

Voor de planlocatie is nog geen bouwplan ontwikkeld. Wel is een eerste indicatieve schets gemaakt, welke op de volgende bladzijden zijn weergegeven. Verdere invulling van het bouwplan zal uitgewerkt worden voorafgaand aan het aanvragen van een omgevingsvergunning.





2.5. Erfontsluiting en parkeren

Erfontsluiting

De planlocatie is gesitueerd op de hoek van de Wilhelminalaan en Burgemeester Woltersstraat. De planlocatie wordt direct aan de openbare weg ontsloten. In het hierboven weergegeven bouwplan zijn naast de bestaande gemeentelijke groenstroken en openbare parkeerplaatsen tevens de inritten weergegeven. Er wordt gebruik gemaakt van twee bestaande inritten (eenmaal aan Burgemeester Woltersstraat en eenmaal aan Wilhelminalaan). Daarnaast wordt een tweede inrit toegevoegd aan de Wilhelminalaan om de linker woning te kunnen ontsluiten. Bij het uitvoeren van deze werkzaamheden zal rekening worden gehouden met de bestaande bomen conform het Handboek Bomen 2018.

Parkeren

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

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

Parkeernormen wonen – bron: Parkeernormennota gemeente Bernheze

Onderhavig plan ligt binnen de bebouwde kom (Bibeko) en de woningen zijn groter dan 60 m². De parkeernorm die hiervoor geldt is 2,0 parkeerplaatsen per woning, waardoor in totaal 8 parkeerplaatsen gerealiseerd dienen te worden. De parkeerplaatsen zullen op eigen terrein worden gerealiseerd. In het hierboven weergegeven bouwplan zijn de parkeerplaatsen weergegeven op eigen terrein.

3. VIGEREND BELEID

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

- rijksbeleid;
- provinciaal beleid;
- gemeentelijk beleid.

3.1. Rijksbeleid

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

Gebiedsgericht

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

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

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

Ladder duurzame verstedelijking

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

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

Het Bro beschrijft wat een stedelijke ontwikkeling is. Daar wordt het volgende onder verstaan: 'een ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen'. Onder 'bestaand stedelijk gebied' wordt het volgende verstaan: 'bestaand stedenbouwkundig samenstel van bebouwing ten behoeve van wonen, dienstverlening, bedrijvigheid, detailhandel of horeca, alsmede de daarbij behorende openbare of sociaal culturele voorzieningen, stedelijk groen en infrastructuur'.

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

Planspecifiek

Het plangebied ligt niet in een van de aangewezen gebieden van SIVR of Barro. Onderhavig initiatief voorziet in toevoegen van drie woningen. Daarmee is deze ontwikkeling een dermate kleinschalige ontwikkeling dat het niet valt onder stedelijke ontwikkelingen. Het doorlopen van de Ladder voor duurzame verstedelijking is niet noodzakelijk.

3.2. Provinciaal beleid

Structuurvisie

Op 19 maart 2014 is de partiële herziening van de Structuurvisie ruimtelijke ordening Noord-Brabant 2010 in werking getreden. In de structuurvisie staan de hoofdlijnen van het ruimtelijk beleid tot 2025, met een doorkijk naar 2040.

De provincie gaat voor de filosofie: 'samenwerken aan kwaliteit'. Dit is vertaald naar de volgende provinciale ruimtelijke belangen:

- regionale contrasten;
- een multifunctioneel landelijk gebied;
- een robuust en veerkrachtig water- en natuursysteem;

- een betere waterveiligheid door preventie;
- koppeling van waterberging en droogtebestrijding;
- ruimte voor duurzame energie;
- concentratie van verstedelijking;
- sterk stedelijk netwerk: BrabantStad;
- groene geleidingszones tussen steden;
- goed bereikbare recreatieve voorzieningen;
- economische kennisclusters;
- (inter)nationale bereikbaarheid;
- beleefbaarheid stad en land vanaf de hoofdinfrastructuur.

De provincie zet voor het realiseren van haar doelen vier manieren van sturen in:

- door regionaal samen te werken;
- te ontwikkelen;
- te beschermen;
- te stimuleren.

Bovenstaande ruimtelijke belangen zijn in vier ruimtelijke structuren geordend, de structuren geven een hoofdkoers aan. Samen vormen deze structuren de provinciale ruimtelijke structuur. De vier structuren zijn:

- de groenblauwe structuur;
- het landelijk gebied;
- de stedelijke structuur;
- beleid.

Verordening ruimte

Op 18 maart 2014 is Verordening ruimte 2014 Provincie Noord-Brabant vastgesteld door de Provinciale Staten. De Verordening bevat algemene regels die gemeenten in acht moeten nemen bij het opstellen van bestemmingsplannen en het verlenen van omgevingsvergunning waarbij afgeweken wordt van bestemmingsplannen. De onderwerpen die in de Verordening staan komen uit de provinciale structuurvisie. De Verordening is daarbij één van de manieren om die provinciale belangen veilig te stellen.

Belangrijke onderwerpen in de Verordening ruimte zijn:

- ruimtelijke kwaliteit;
- stedelijke ontwikkelingen;
- natuurgebieden en andere gebieden met waarden;

- agrarische ontwikkelingen, waaronder de intensieve veehouderij;
- overige ontwikkelingen in het landelijk gebied.

Een nieuw bestemmingsplan voorziet in de bevordering van de ruimtelijke kwaliteit van het daarbij betrokken gebied en de naaste omgeving, waaronder in ieder geval een goede landschappelijke inpasbaarheid. Toepassing moet worden gegeven aan het principe zorgvuldig ruimtegebruik.

Planspecifiek

In onderhavige situatie wordt de huidige bebouwing gesloopt en weer nieuwe bebouwing geplaatst. Hierdoor blijft de hoeveelheid bebouwd oppervlak nagenoeg gelijk. Waardoor onderhavig initiatief voldoende toepassing geeft aan het principe zorgvuldig ruimtegebruik.

3.3. Gemeentelijk beleid

Structuurvisie Bernheze

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

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

Woonvisie 2016-2021

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

Planspecifiek

Onderhavig initiatief voorziet in het toevoegen van 3 woningen, waaronder een tweekapper en twee gestapelde woningen. Hierdoor kan men betaalbare woningen realiseren voor diverse doelgroepen. Daarnaast voorziet onderhavig initiatief in de wens van de gemeente om verstedelijking te concentreren op vrijkomende percelen in de dorpen zelf (inbreiding).

3.4. Conclusie beleid

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

4. RUIMTELIJKE ONDERBOUWING PROJECT

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

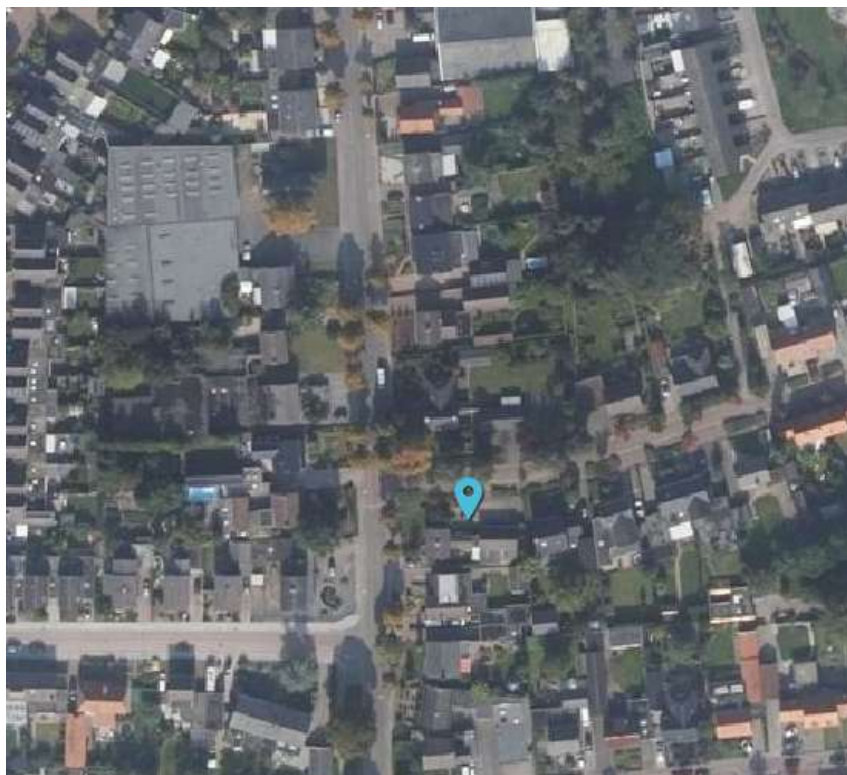
4.1. Wijdere omgeving

Het dorp Heesch is ontstaan vanuit een belangrijk lint dat de verbinding vormde tussen 's Hertogenbosch en Grave: de vroegere Rijksweg of 't Dorp. De planlocatie is via enkele woonstraten vanaf 't Dorp bereikbaar.

4.2. Directe omgeving

Het dorp Heesch is ontstaan door het lint 't Dorp (voorheen Rijksweg), waar vanuit het steeds verder gegroeid is. De Wilhelminalaan is deels onderdeel van de woningbouw uit de Wederopbouwperiode (Kerkstraat – Molenstraat – Wilhelminalaan – La Sallestraat), wat zich rondom de kerk bevindt. De Burgemeester Woltersstraat is een zijstraat van 't Dorp en bevat voornamelijk vrijstaande woningen. Onderhavige planlocatie bevindt zich op de hoek van beide straten en stamt uit de jaren 50.

In de directe omgeving van de planlocatie wordt de functie wonen afgewisseld met enkele bedrijven.



Contour planlocatie (blauwe ballon) (bron: <http://www.ruimtelijkeplannen.nl>)



Planlocatie gezien vanaf Wilhelminalaan 39



Planlocatie gezien vanaf Burgemeester Woltersstraat 33

4.3. Ruimtelijke effecten project

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

1. Het plan voorziet in inbreiding binnen de bestaande dorpen;
2. Het plan past met de benoemde stedenbouwkundige voorwaarden binnen het straatbeeld en de omgeving;
3. Het plan past binnen de Woonvisie;
4. Het plan is in overeenstemming met het parkeerbeleidsplan.

Conclusie

Op basis van voorgenoemde punten kan gesteld worden dat het onderhavig plan stedenbouwkundig aanvaardbaar is.

5. MILIEUASPECTEN

5.1. Bodemkwaliteit

Door Van Oort Bodemonderzoek uit Heesch is een historisch bodemonderzoek uitgevoerd: rapport “Vooronderzoek – historisch onderzoek Wilhelminalaan 41-43 te Heesch” (14-12-2018, WLN.292818). De relevante delen van de samenvatting uit het rapport zijn hieronder weergegeven.

“Op de locatie aan de Wilhelminalaan 41-43 te Heesch is een vooronderzoek uitgevoerd naar de te verwachten bodemkwaliteit.

De locatie ligt in een woonomgeving dat zich ontwikkeld heeft vanaf medio jaren vijftig. Vanaf 1961 is er sprake geweest van een rijwielreparatiebedrijf en vanaf 1966 tot 1972 een benzine-service-tankstation. De locatie staat geregistreerd als potentieel ernstig verontreinigd. In het verleden heeft geen bodemonderzoek plaatsgevonden.

Op basis van het totaal onderzoek wordt de locatie van het voormalig tankstation als verdacht beschouwd. Het overig terrein is niet verdacht van bodemverontreiniging. Aanbevolen wordt om voorafgaand aan de nieuwbouw een verkennend bodemonderzoek uit te voeren volgens NEN 5740 (strategieën VEP en VEP-OO).

Geadviseerd wordt de resultaten van het onderzoek ter beoordeling voor te leggen aan de gemeente en/of omgevingsdienst. Als onderzoeksbureau hebben we een adviserende taak. Het bevoegd gezag bepaald of het voorliggend onderzoek volstaat en/of aanvullend onderzoek noodzakelijk is.”

Daarnaast heeft Van Oort Bodemonderzoek uit Heesch een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd: rapport “Verkennd bodemonderzoek Wilhelminalaan 41-43 te Heesch” (10-04-2019, WLN.395519). De relevante delen van de samenvatting uit het rapport zijn hieronder weergegeven.

“Op de locatie aan de Wilhelminalaan 41-41 te Heesch is een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd in verband met het wijzigen van de bestemming en toekomstige nieuwbouw. Kadastraal staat de locatie

bekend als gemeente Heesch, sectie A, nummer 3621. De oppervlakte van de onderzoekslocatie bedraagt circa 588 m².

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

Bij de uitvoering van het onderzoek is gebruik gemaakt van de NEN 5740. De strategie van het onderzoek is afgestemd op het vooronderzoek (historie) dat is uitgevoerd in december 2018 (Van Oort Bodemonderzoek, project WLN.292819). Gebruik is gemaakt van de onderzoeksopzet voor een verdachte deellocatie (VEP/VEP-00) in combinatie met een niet lijnvormige onverdachte locatie (ONV-NL).

Het veldwerk is uitgevoerd op basis van de BRL SIKB 2000. De analyses zijn uitgevoerd door Synlab BV (AS3000).

Zintuigelijk zijn tijdens de veldwerkzaamheden in de bodem geen verontreinigingen waargenomen. Met laboratoriumonderzoek is aangetoond dat zowel de boven- en ondergrond niet verontreinigd zijn (<Aw/<Sw).

Op basis van het totaal aan onderzoeksgegevens heeft de bodemkwaliteit naar ons inziens geen belemmering te vormen voor een bestemmingswijziging en nieuwbouw van een tweetal woonpanden met een viertal appartementen. Er is geen aanleiding tot een vervolgonderzoek.

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

Conclusie

De bodemkundige situatie vormt geen planologische belemmering voor het plan.

5.2. Wet geluidhinder

Op 1 januari 2007 is de gewijzigde Wet geluidhinder (Wgh) in werking getreden. Deze wet biedt geluidgevoelige bestemmingen (zoals

woningen) bescherming tegen geluidhinder van wegverkeerlawaaï, spoorweglawaaï en industrielawaaï. Deze bescherming vindt plaats door middel van zonering. Er gelden grenswaarden op basis waarvan de bouw van nieuwe geluidsgevoelige bestemmingen binnen de geluidszone wordt beperkt. Op grond van de Wet geluidhinder dient bij de voorbereiding van de vaststelling van een bestemmingsplan een akoestisch onderzoek ingesteld te worden naar geluidbelastingen op de gevels van woningen afkomstig van wegverkeerslawaaï. Uit dit onderzoek moet naar voren komen wat de te verwachten geluidsbelasting voor woningen en andere geluidsgevoelige bestemmingen is en welke maatregelen worden getroffen om de maximaal toelaatbare grenswaarden niet te overschrijden.

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

Binnen onderhavig plan zijn geen wegen gelegen met een geluidszone, zowel de Wilhelminalaan als de Burgemeester Woltersstraat zijn gelegen in een 30km/uur zone waarvoor geen toets is vereist. Met het oog op een aanvaardbaar woon- en leefklimaat is het gewenst nader onderzoek uit te voeren naar de geluidsbelasting van de nabij gelegen wegen.

Door Ingenieursburo Ulehake uit Oss is recent een akoestisch onderzoek uitgevoerd: rapport "Geluidbelasting gevel Wilhelminalaan 41-43 Heesch" (26 maart 2019, 15746-01).

De relevante delen van de samenvatting en advies uit het onderzoeksrapport zijn hieronder weergegeven.

"De nieuwe te bouwen woningen op de percelen gelegen aan de Wilhelminalaan 41 en 43 te Heesch zijn gelegen op een korte afstand van de Wilhelminalaan en Burgemeester Woltersstraat, waar een 30 km/uur regime geldt. Overige wegen in de omgeving van de te bouwen woningen zijn niet relevant voor de cumulatieve geluidbelasting ter plaatse van de gevels van de woningen.

De optredende geluidbelasting ten gevolge van zowel de Wilhelminalaan als Burgemeester Woltersstraat is bepaald.

Wegen waar een 30-km-regime geldt hoeven niet te worden beoordeeld in het kader van de Wet Geluidhinder. Het geluidonderzoek wordt uitgevoerd in het kader van de beoordeling van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.

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

De hoogste cumulatief berekende geluidbelasting (L_{den}) voor wegverkeerslawaaï bedraagt:

- *Wilhelminalaan 41a: 57 dB;*
- *Wilhelminalaan 41b: 46 dB;*
- *Wilhelminalaan 43a: 57 dB;*
- *Wilhelminalaan 43b: 57 dB.*

Alle berekende geluidbelastingen zijn exclusief aftrek volgens artikel 110g Wgh.

Een onderzoek naar de geluidwering van de gevels is noodzakelijk om te beoordelen of er sprake is van een aanvaardbaar binnenniveau.”

Conclusie

Bij het indienen van de omgevingsvergunning zal een berekening van de geluidwering van de gevel noodzakelijk zijn om te beoordelen of er sprake is van een aanvaardbaar binnenniveau. Het aspect geluidhinder vormt voor nu geen planologische belemmering voor onderhavig plan.

5.3. Waterparagraaf

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

Beleid en regelgeving

Waterschap Aa en Maas

Het plangebied valt onder het beheer van Waterschap Aa en Maas. Het waterschap heeft een waterbeheerplan ‘Werken met water. Voor nu en later.’, waarin de doelen van het waterschap voor de periode van 2016

tot 2021 staan beschreven. Deze worden ingedeeld in de volgende thema's:

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

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

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

- Wateroverlastvrij bestemmen;
- Scheiding van vuil en schoon (hemel)water;
- Doorlopen van de afwegingsstappen;
- Hydrologisch neutraal ontwikkelen;
- Water als kans;
- Meervoudig ruimtegebruik;
- Voorkomen van vervuiling;
- Waterschapsbelangen.

Het waterschap is verantwoordelijk voor het waterkeringengebied, het waterbeheer en het transporteren en zuiveren van afvalwater. In aansluiting op het landelijke gebied hanteert het Waterschap het beleid dat bij nieuwe plannen onderzocht dient te worden hoe omgegaan wordt met het schone hemelwater. Hierbij worden de afwegingsstappen 'hergebruik – infiltratie – buffering – afvoer' doorlopen, waarbij het Waterschap bij alle in- en uitbreidingsplannen adviseert en toetst op

hydrologische effecten. Het uitgangspunt is om ontwikkelingen hydrologisch neutraal uit te voeren. Dit betekent dat de ontwikkeling geen verandering mag aanbrengen in de waterhuishoudkundige situatie op de locatie en in de directe omgeving. Verder is het streven om het schone en verontreinigde water zoveel mogelijk te scheiden.

Het waterschap heeft algemene regels en beleidsregels wanneer er specifieke werkzaamheden of activiteiten uitgevoerd worden in een attentiegebied volgens de Keur. Vanuit de keur wordt bij het beoordelen van plannen met een toegenomen verhard oppervlakte onderscheid tussen grote en kleine plannen. De grenswaarden waaraan getoetst wordt zijn; minder dan 2.000 m², tussen de 2.000 en 10.000m² en meer dan 10.000m². Met een verhardingstoename van circa 400m² is er vanuit de Keur een algemene regel waarbij het een verplichting is tot aanleg van een retentievoorziening voor de toename in verhard oppervlakte. Voor een dergelijke verhardingstoename is de rekenregel uit de Algemene Regel van toepassing. In formulevorm luidt deze regel: benodigde retentiecapaciteit (m³) = toename verhard oppervlakte (m²) * gevoeligheidsfactor * 0,06 (m¹).

Gemeente Bernheze

Het beleid van de gemeente Bernheze sluit aan op het landelijke en provinciale beleid. De gemeente zelf heeft een Gemeentelijk Rioleringsplan en het Gemeentelijk Waterplan opgesteld. In het Gemeentelijk Rioleringsplan zijn doelstellingen en maatregelen in de waterketen opgenomen, waartoe de gemeente wettelijk verplicht is. In het waterplan worden extra, niet wettelijk verplichte maatregelen opgenomen, die nodig zijn om de gewenste inrichting en functioneren van water te kunnen bereiken. De hoofddoelstelling van het waterplan is “Het ontwikkelen van een integrale visie in de omgang met water in de breedste zin van het woord”. Het integrale aspect betekent dat het gehele systeem van grond- en oppervlaktewater centraal staat, inclusief aan- en afvoer van water. De keten van drinkwater, riolering en afvalwaterzuivering wordt in de visie betrokken daar waar deze het watersysteem beïnvloedt.

Locatiestudie Wilhelminalaan 41 en 43

In onderhavig plan worden vier nieuwe woning gebouwd. Het verhard oppervlakte zal met 400 m² toenemen (conform schetsen uit paragraaf 2.4), bestaande uit zowel dak- als terreinoppervlakte. Bij de nieuwe woning komt er geen aansluiting van het hemelwater op het

gemeentelijke rioleringsstelsel, maar wordt het hemelwater op eigen terrein geborgen. Het huishoudelijke afvalwater van de nieuwe woning wordt wel aangesloten op het gemeentelijke rioleringsstelsel.

Uit locatiespecifiek onderzoek (historisch bodemonderzoek, zie paragraaf 5.1) blijkt de volgende bodemopbouw aanwezig te zijn; fijne en grove zanden (plaatselijk veen- en leemlagen) in deklaag van 0 tot 7 m-mv. De grondwaterstand is ingeschat op een diepte van 1,3 tot 2,0 m-mv. Het maaiveld bevindt zich volgens het Actueel Hoogtebestand van Nederland (www.ahn.nl) op een hoogte van circa 7,7 m +NAP.

Wateropgave

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

- wateroverlastvrij bestemmen;
- gescheiden houden van vuil water en schoon regenwater;
- doorlopen van de afwegingsstappen: "hergebruik – infiltratie – buffering – afvoer";
- hydrologisch neutraal ontwikkelen;
- water als kans;
- meervoudig ruimtegebruik;
- voorkomen van vervuiling;
- rekening houden met waterschapsbelangen.

1. Wateroverlastvrij bestemmen

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

2. Gescheiden houden van vuil water en schoon hemelwater

Het streefbeeld is het afvoeren van het vuile water via de riolering en het binnen het plangebied verwerken van het schone hemelwater. Voor de

nieuwe woning zal binnen het plangebied het vuile en schone water gescheiden worden aangeboden. Het vuile water wordt gekoppeld aan de gemeentelijke riolering en het schone water blijft binnen het plangebied.

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

Hergebruik

Hergebruik van het regenwater ter plaatse wordt alleen gestimuleerd bij bedrijfsmatig gebruik. Zodoende is dit bij onderhavig plan niet van toepassing.

Infiltratie

Bij de tweede stap zal het schone water worden afgekoppeld en is de keuze te maken in infiltratie of berging in het plangebied. Het verhard oppervlak is toegenomen met 400 m². Conform de gevoeligheidskaart van Waterschap Aa en Maas moet gerekend worden met 60mm berging per m² verharding, wat neerkomt op een totale voorziening met een minimale capaciteit van 24 m³. Binnen onderhavig plangebied (circa 588 m²) is voldoende ruimte om deze waterbergingsopgave te kunnen bergen.

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

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

De infiltratievoorziening moet zodanig berekend worden dat deze ruim voldoende is om de regenbuien op te kunnen vangen en te infiltreren. Een infiltratievoorziening als een vijver of zaksloot bevindt zich boven de Gemiddeld Hoogste Grondwaterstand. De definitieve keuze van de waterberging wordt bij de aanvraag voor een omgevingsvergunning gemaakt.

Buffering naar watergang waterschap

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

Afvoer via gescheiden rioolstelsel

Mocht infiltratie niet (geheel) mogelijk of anderszins onwenselijk zijn, dan wordt op de locatie een gescheiden rioolstelsel aangelegd. Tot de

gemeente overgaat op gescheiden inzamelen, kan op het bestaande gemengde stelsel worden geloosd. Deze werkwijze voorkomt extra kosten en biedt in ieder geval de mogelijkheid van een toekomstige afkoppeling.

4. Hydrologisch neutraal ontwikkelen

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

5. Water als kans

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

6. Meervoudig ruimtegebruik

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

7. Voorkomen van vervuiling

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

8. Waterschapsbelangen

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

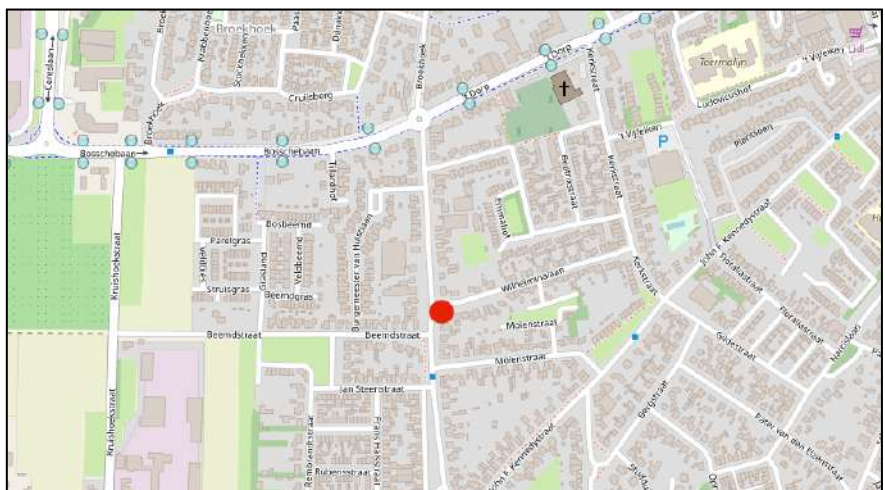
Conclusie

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

5.4. Luchtkwaliteit

In 2007 is het Besluit luchtkwaliteit 2005 vervangen door de nieuwe Wet Luchtkwaliteitseisen. Deze wet heeft de toetsing aan de vereiste luchtkwaliteitsnormen veranderd. Alleen indien een voorgenomen plan substantiële invloed heeft, is het overleggen van een berekening noodzakelijk. Onderhavig plan voorziet in het toevoegen van een woning. Gezien de beperkte omvang hiervan is geen onderzoek nodig.

Verder valt het plan binnen de kwalitatieve grenzen van het Besluit NIBM. Per ontsluitingsweg zullen minder dan 1.500 woningen en 100.000 m² kantoren worden gerealiseerd. Het project draagt daarom niet in betekenende mate (NIBM) bij aan de verslechtering van de luchtkwaliteit. In onderstaande afbeelding wordt de achtergrondconcentratie in beeld gebracht met behulp van de NSL-monitoringstool. Uit de afbeelding is af te lezen dat er een aanvaardbaar woon- en verblijfsklimaat is ten aanzien van luchtkwaliteit.



*Fragment NSL-monitoringstool (rode stip is planlocatie)
bij blauwe punten is achtergrondbelasting < 35 µg/m³*

Conclusie

Het plan is niet in strijd met de Wet luchtkwaliteitseisen.

5.5. Externe Veiligheid

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

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

Het BEVI verplicht het bevoegd gezag op basis van de Wet milieubeheer om veiligheidsafstanden aan te houden tussen gevoelige objecten en risicovolle bedrijven. In het besluit zijn gevoelige objecten gedefinieerd als kwetsbare en beperkt kwetsbare objecten. De te realiseren woningen zijn een kwetsbaar object.

Plaatsgebonden risico (PR)

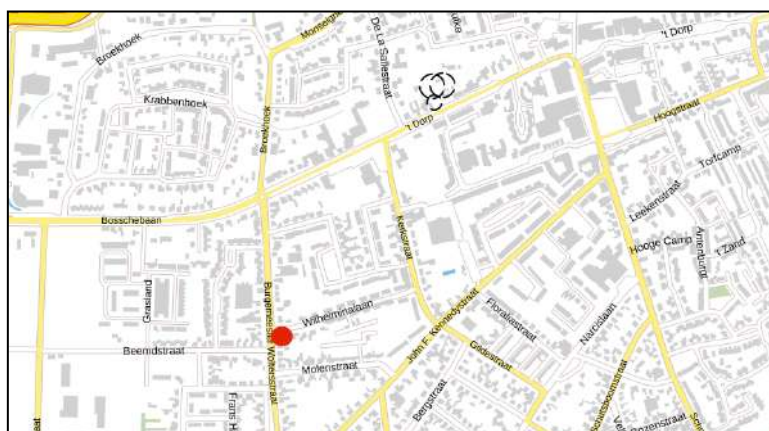
In het BEVI zijn normen opgenomen voor de kans dat één persoon buiten het inrichtingsterrein overlijdt als gevolg van een calamiteit bij het bedrijf (plaatsgebonden risico).

Groepsrisico (GR)

In het Bevi zijn normen opgenomen voor de kans dat meerdere personen buiten het inrichtingsterrein overlijden als gevolg van een calamiteit bij het bedrijf (groepsrisico). Voor het groepsrisico wordt een oriëntatiewaarde gegeven en geldt voor nieuwe situaties een verantwoordingsplicht voor het bevoegd gezag.

Beschouwing risicobronnen

Geraadpleegd is de signaleringskaart Externe Veiligheid van de gemeente Bernheze. Een fragment van deze kaart is in onderstaande figuur weergegeven. Uit de figuur blijkt dat er in de nabijheid van het plangebied geen risicobronnen zijn gelegen.



*Fragment signaleringskaart Externe Veiligheid
(bron www.risicokaart.nl) kleine blauwe stip = planlocatie*

Conclusie

De beoogde ontwikkeling voldoet aan de grenswaarde voor het plaatsgebonden risico en aan de kaders die zijn vastgelegd in de beleidsvisie externe veiligheid van de gemeente Bernheze. Het plangebied ligt niet binnen een invloedsgebied van een risicobron en daarmee zijn er geen belemmeringen voor het project.

5.6. Brochure Bedrijven en Milieuzonering

Bij een ruimtelijke ontwikkeling dient rekening te worden gehouden met milieuzoneringen van bestaande en toekomstige bedrijven om zodoende de kwaliteit van het leefmilieu te handhaven en te bevorderen. Bij de milieuzonering wordt gebruikt gemaakt van de door de Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG) opgestelde lijst van Bedrijfsactiviteiten uit de handreiking “Bedrijven en milieuzonering”.

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

Milieucategorie	Richtafstanden 'rustige woonwijk'	Richtafstanden 'gemengd gebied'
1	10 meter	0 meter
2	30 meter	10 meter
3	50-100 meter	30-50 meter
4	200-300 meter	100-200 meter
5	500-1.000 meter	300-700 meter
6	1.500 meter	1.000 meter

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

Er dient gekeken te worden naar de afstand van bestaande bedrijven tot de nieuwe woningen van onderhavig initiatief. De richtafstand wordt gemeten vanaf het op de verbeelding aangegeven deel voor de bedrijfsmatige activiteit tot aan de gevel van de nieuwe of bestaande woningen. De directe omgeving van het initiatief kan getypeerd worden als 'rustige woonwijk'.

In onderstaande tabel zijn de richtafstanden aangegeven voor een rustige woonwijk en de werkelijke afstand tussen het bestemmingsvlak van de nabijgelegen bedrijven/functies en de planlocatie.

Type bedrijf	Richtafstanden	Werkelijke afstand
Detailhandel, Molenstraat 32	10 meter	35 meter
Bedrijf - fotostudio, Burg. Woltersstraat 30	10 meter	55 meter
Bedrijf - metaalbedrijf, Burg. Woltersstraat 26	30 meter	75 meter
Bedrijf - opslag, Burg. Woltersstraat 15	30 meter	120 meter

Conclusie

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

5.7. Wet geurhinder en veehouderij

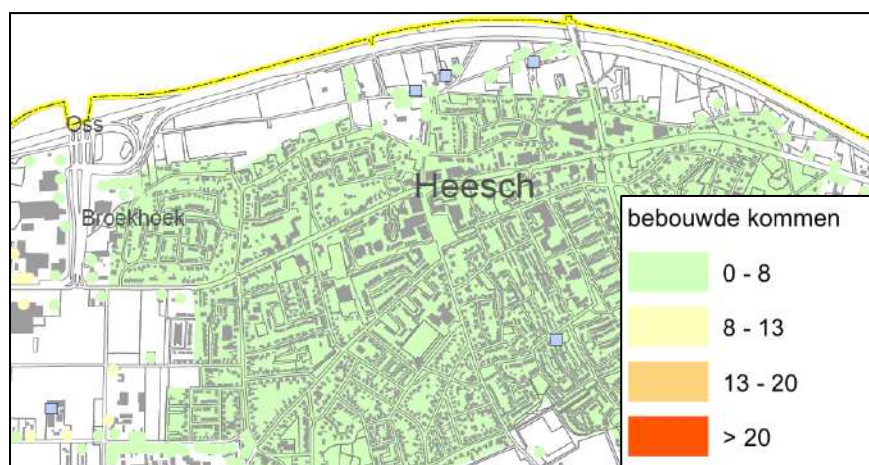
De milieubelasting van agrarische bedrijven die rondom een milieugevoelig object (zoals een woning) zijn gesitueerd, mag een goed leefklimaat niet onevenredig negatief belemmeren. Tegelijkertijd kan het realiseren van milieuhindergevoelige objecten (zoals een woning) binnen een hinderzone van een agrarisch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

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

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

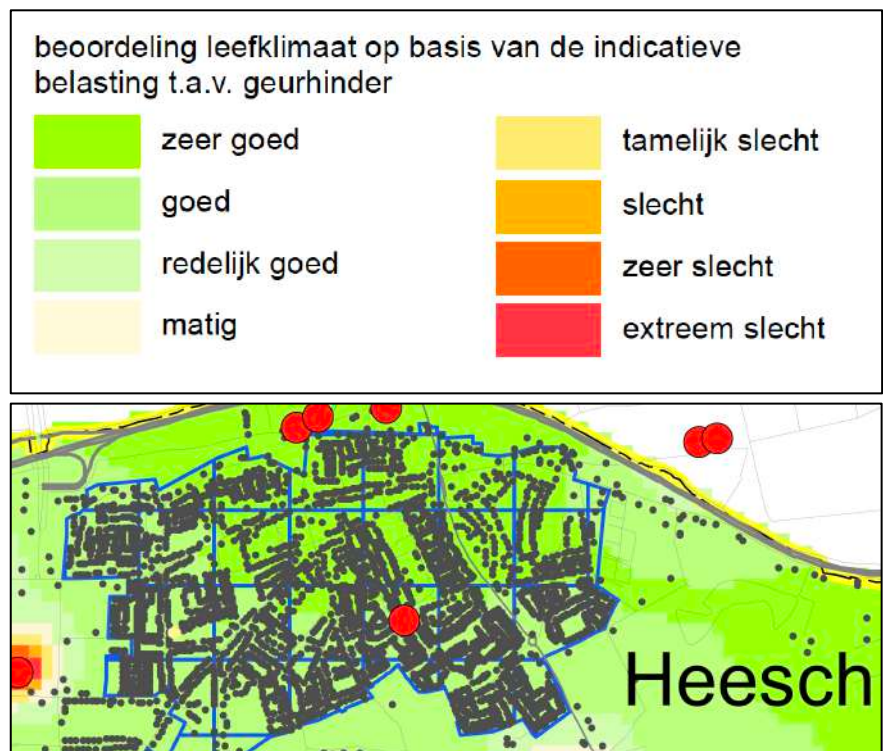
Toetswaarden geurhinder uit geurgebiedsvisie gemeente Bernheze 2013

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



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

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



Uitsnede van kaart geurgebiedsvisie Gemeente Bernheze 2013
gele stip = plangebied = beoordeling leefklimaat 'goed'

Conclusie

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

5.8. Verkeer

Onderdeel van een goede ruimtelijke ordening is het effect van een beoogd project op de verkeersstructuur. In onderhavig plangebied zal de ontsluiting veranderen doordat de nieuwe woningen tevens ontsluiten aan de Wilhelminalaan. Door de bestemmingswijziging zal het aantal verkeersbewegingen licht toenemen, doordat er enkele woningen worden toegevoegd. Dit zal niet veel invloed hebben op de huidige belasting van de verkeersstructuur.

Conclusie

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

5.9. Volksgezondheid i.r.t. veehouderijen

Endotoxinen zijn bouwstenen van bepaalde bacteriën die een toxisch effect op de mens kunnen hebben en tot gezondheidsklachten kunnen leiden. Endotoxinen komen vaak voor in fijnstof van intensieve veehouderijen. De Gezondheidsraad hanteert een advieswaarde van 30 EU/m³ voor de maximale blootstelling aan endotoxinen in de buitenlucht over een langere periode.

Op basis van het 'Endotoxine toetsingskader 1.0' kan worden beoordeeld of sprake is van een verhoogd volksgezondheidsrisico ten aanzien van varkenshouderijen en pluimveehouderijen. In algemene zin kan worden gesteld dat het effect van endotoxinen tot maximaal 600 meter van veehouderijen plaatsvindt.

Onderhavig initiatief bevat nieuwe, milieugevoelige objecten. In een straal van 600 meter zijn geen relevante (intensieve) veehouderijen actief. Er hoeft geen nadere beoordeling van het aspect endotoxinen plaats te vinden. Er is geen sprake van een verhoogd volksgezondheidsrisico.

Geitenhouderijen

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

Conclusie

Nabij het plangebied zijn geen veehouderijen gelegen waarvan sprake is van een verhoogd volksgezondheidsrisico. Het aspect volksgezondheid in relatie tot veehouderijen vormt geen belemmering voor het plan.

5.10. Hoogspanningslijnen

Het aspect hoogspanningslijnen dient in het kader van een goede ruimtelijke ordening meegenomen worden. Er dient rekening gehouden te worden met de magneetvelden van bovengrondse hoogspanningslijnen. Het beleid voor bovengrondse hoogspanningslijnen is gebaseerd op het voorzorgprincipe. Bij het opstellen van een bestemmingsplan kan het daarom noodzakelijk zijn een bepaalde afstand vrij te houden tussen gevoelige bestemmingen en bovengrondse hoogspanningslijnen. De internationale norm is dat voorkomen moet

worden dat burgers worden bloot gesteld aan magneetvelden van meer dan 100 μ Tesla. Deze norm wordt in Nederland op maaiveldniveau nergens overschreden.

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

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

5.11. Spuitzones gewasbescherming

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

5.12. M.e.r.-beoordeling

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

6. WAARDEN

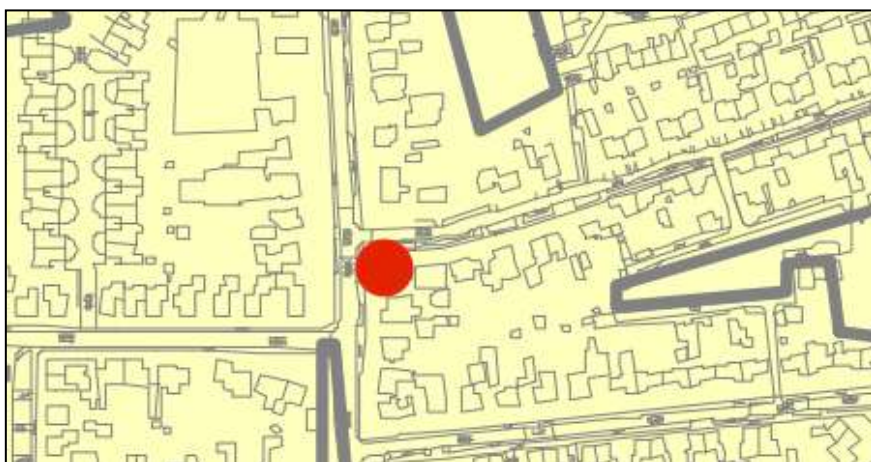
6.1. Archeologie en cultuurhistorie

Archeologie

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

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

In tabel 1 van deze Nota Archeologiebeleid staan de bestemmingsplan-categorieën en ondergrenzen onderzoeksplicht aangegeven. Deze tabel is op de volgende bladzijde weergegeven. Hieronder is een uitsnede van de archeologische beleidskaart te zien.



*Uitsnede van archeologische beleidskaart Gemeente Bernheze 04-04-2011
(rode stip = planlocatie)*

Onderhavig plangebied heeft een lage archeologische verwachtingswaarde en valt dus in bestemmingsplancategorie 6. Zoals in tabel 1 is af te lezen houdt dit in dat er geen onderzoeksplicht geldt. Ten allen tijde geldt wel een meldingsplicht bij het aantreffen van archeologische toevallsvondsten op basis van art. 5.10 van de Erfgoedwet.

Cultuurhistorie

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



*Uitsnede van cultuurhistorische waardenkaart Gemeente Bernheze 20-01-2014
(rode stip = planlocatie)*

Op de Cultuurhistorische Waardenkaart 20-01-2014 van de gemeente Bernheze is de volgende waarde aangegeven; oude wegtracé (Burgemeester Woltersstraat). Deze waarde heeft geen directe verbinding met de planlocatie, waardoor het toevoegen van enkele woningen niet tot een aantasting leidt van deze cultuurhistorische waarde.

Conclusie

Voor onderhavig plan is geen onderzoeksplicht aanwezig voor de archeologische waarden. De aanwezige cultuurhistorische waarden worden niet aangetast en blijven behouden. Binnen onderhavige ontwikkeling wordt voldoende rekening gehouden met de aanwezige archeologische en cultuurhistorische waarden en zodoende zijn er geen belemmeringen aanwezig.

Bestemmingsplan categorieën Waarde Archeologie (WR-A)		bestelabel onderzoeksplicht bij bestemmingsplanwijziging, aanleg-, sloop- en bouwvergunning		GEMEENTE BERNHEZE	
Cat.	omschrijving categorieën archeologische gebieden	verstoringstentie?	verstoringsooppervlak?	wel of geen onderzoeksplicht?	
1	- Vrijblijvend beschermde monumenten (WR-AW) - Gemeentelijke archeologische monumenten	nvt	nvt	vergunningsaanvraag bij Rijk conform monumentenwet. Bij gemeentelijke monumenten vergunningaanvraag bij gemeente.	
2	gebieden van (zeer) hoge archeologische waarde (WR-AW): - AMK-terreinen van zeer hoge archeologische waarde - hoeven, kastelen, kerk-, kloosterterreinen, schansen, - (water-)molenlocaties en dergelijke	> 40 cm nee ja ja	> 1.00 m ² - nee ja	Algemeen: bij voorkeur plaatsen op gemeentelijke Monumentenlijst (zie cat. 1) geen onderzoeksplicht geen onderzoeksplicht onderzoeksplicht (inwinnen advies senior-archeoloog over aard uit te voeren onderzoek)	
3	gebieden van archeologische waarde (WR-AW) - Historische kernen overig (dorpen en gehuchten) - AMK-terreinen van (hoge) archeologische waarde	> 40 cm nee ja ja	> 250 m ² - nee ja	geen onderzoeksplicht geen onderzoeksplicht onderzoeksplicht (inwinnen advies senior-archeoloog over aard uit te voeren onderzoek)	
4	gebieden met verwachtingswaarde hoog (WR-Ah)	> 40 cm nee ja ja	> 250 m ² - nee ja	geen onderzoeksplicht geen onderzoeksplicht onderzoeksplicht (inwinnen advies senior-archeoloog over aard uit te voeren onderzoek)	
5	gebieden met verwachtingswaarde middelhoog (WR-Amh)	> 40 cm nee ja ja	> 2500 m ² - nee ja	geen onderzoeksplicht geen onderzoeksplicht onderzoeksplicht (inwinnen advies senior-archeoloog over aard uit te voeren onderzoek)	
6	gebieden met verwachtingswaarde laag	geen	geen	geen onderzoeksplicht, tenzij MER-plichtig of project vallend onder Wet Milieubeheer of Tracéwet.	
7	gebieden zonder archeologische verwachting of archeologisch vrijgegeven gebieden	geen	geen	geen onderzoeksplicht, tenzij MER-plichtig of project vallend onder Wet Milieubeheer of Tracéwet.	

6.2. Flora en Faunawet en ecologie

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

Gebiedsbescherming

In de Wet natuurbescherming worden de zogenoemde Natura 2000-gebieden beschermd. Natura 2000 is de overkoepelende naam voor gebieden die worden beschermd vanuit de Vogel- en Habitatrichtlijn. Volgens deze Europese richtlijnen moeten lidstaten specifieke diersoorten en hun natuurlijke leefomgeving (habitat) beschermen om de biodiversiteit te behouden. Natura 2000-gebieden kennen een zogenaamde 'externe werking'. Dit betekent dat ontwikkelingen die buiten de begrenzing van de Natura 2000-gebieden gelegen zijn, ook getoetst moeten worden of er significant negatieve effecten optreden op het betreffende gebied.

Onderhavig plangebied ligt niet binnen de grenzen, of in de directe nabijheid van een gebied dat is aangewezen als Natura2000. Verder is er door de toevoeging van de woning geen sprake van significante gevolgen voor Natura2000-gebieden, aangezien de stikstofdepositie niet groter is dan 0,00 mol/ha/jaar (zie paragraaf 6.3). Het optreden van negatieve effecten op beschermde natuurgebieden kan daarom worden uitgesloten.

Soortenbescherming

Door Ecologisch Adviesbureau Eceau is een ecologische onderzoek uitgevoerd: rapport "Ecologisch onderzoek aan de Broekhoek 28 te Heesch" (13-03-2020, TRA-1QS200129). De relevante delen van de samenvatting uit het rapport zijn hieronder weergegeven.

"Ten aanzien van de beoogde ontwikkeling aan de Wilhelminalaan 41 en 43 te Heesch is een ecologisch onderzoek uitgevoerd. De sanering van de huidige bebouwing en inrichting ten behoeve van nieuwe bebouwing leiden, behoudens algemene broedvogels en vrijgestelde soorten, niet tot aantasting van functionele leefomgevingen, vast rust- en/of verblijflocaaties, natuurgebieden of andere krachtens de Wet natuurbescherming beschermde zaken.

- *Vleermuizen passeren aannemelijk de locatie en foerageren er opportunistisch. Mogelijk worden aanwezige individuen door (foutief toegepaste) bouwverlichting verstoord;*

- *Ten aanzien van vogels met jaarrond beschermde nestlocaties en/of leefgebieden zijn geen verdere maatregelen of vervolgstappen benodigd;*
- *Ten aanzien van algemene vogels kunnen broedsels en nesten verstoord worden gedurende het broedseizoen;*
- *Voor vlinders, libellen, ongewervelde, reptielen en vissen met een beschermde status krachtens de Wet natuurbescherming is geen geschikt leefgebied aanwezig;*
- *Standplaatsen en geschikte omstandigheden ten aanzien van beschermde vaatplanten zijn niet aanwezig;*
- *Houtopstanden binnen de bebouwde kom vallen niet onder bescherming van de Wet natuurbescherming, bovendien zijn geen ingrepen voorgenomen op de aanwezige bomen;*
- *Gelet op de afstand tot beschermde gebieden en de aard van de werkzaamheden worden geen (negatieve) effecten verwacht;*
- *Ten aanzien van vrijgestelde soorten is enkel de Algemene Zorgplicht van toepassing.*

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

Maatregelen bij uitvoering:

- *Voor vleermuizen dient rekening gehouden te worden met mogelijk foeragerende of passerende vleermuizen middels het juist toepassen van bouwverlichting of door te werken buiten de schemerende en donkere dagdelen. Voorbeelden van juiste verlichting: amber-/roodkleurige verlichting, beperkte hoogte van lichtmasten en verlichting naar beneden gericht en convergeren.*
- *In verband met de potentie voor algemene vogelsoorten zoals duiven en kleine zangvogels werken buiten het broedseizoen, medio maart t/m medio augustus. Indien de werkzaamheden opgestart en uitgevoerd worden binnen het broedseizoen dient de locatie ongeschikt gemaakt te worden alvorens de aanvang van het broedseizoen. Indien nodig kan ook binnen het broedseizoen gewerkt worden door van tevoren de planlocatie te laten controleren op de aanwezigheid van in gebruik zijnde nesten.*
- *In het kader van de Algemene Zorgplicht dient voorzichtig gehandeld te worden met alle aanwezige flora en fauna.”*

Conclusie

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

6.3. Stikstof

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

- *Intern salderen*; betekent dat het voorgenomen project zo wordt aangepast, dat de stikstofuitstoot vermindert of gelijk blijft;
- *Extern salderen*; betekent dat de stikstofdepositie in een bepaald gebied gelijk blijft of afneemt. Dit doordat de toename van een activiteit wordt weggenomen doordat een andere activiteit wordt gestopt;
- *Ecologische onderbouwing*; middels een ecologische onderbouwing (voortoets) dat de extra stikstofdepositie die het project veroorzaakt de natuurlijke kenmerken van het Natura 2000-gebied niet aantast;
- *ADC-toets*; indien met de getroffen maatregelen niet kan worden uitgesloten dat het Natura 2000-gebied wordt aangetast dient een ADC-toets te worden gebruikt. Hierin moet aangetoond worden dat (A) er geen alternatieven met minder schadelijke effecten in Natura 2000-gebied zijn, (B) de activiteit een dwingende reden dient van groot openbaar belang en (C) de schade aan de natuur gecompenseerd wordt.

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

Voortoets / ecologisch onderzoek

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

Afstand tot Natura 2000-gebieden

De eerste stap is de afstand van het bouwproject tot in de omgeving gelegen Natura 2000-gebieden die stikstofgevoelige habitatypes bevatten te bepalen. Is de afstand groter dan 10 kilometer, dan zal voor verreweg de meeste projecten kunnen worden geconcludeerd dat op voorhand significante effecten op stikstofgevoelige habitatypes in Natura 2000-gebieden zijn uit te sluiten. Voor kleinere projecten zal reeds bij een geringere afstand kunnen worden uitgesloten dat significante effecten optreden bij voor stikstof gevoelige habitatypes. Bijvoorbeeld een modern distributiecentrum met een bebouwd oppervlak van 30.000 m² kan op een afstand van 5 kilometer als uitkomen op een depositie van 0,00 mol per hectare per jaar of een 50-tal woningen (gasloos) zelfs al binnen 1,5 kilometer.



*Uitsnede kaart 'Natura 2000-gebieden' (bron: www.synbiosys.alterra.nl)
(afstanden tot Natura 2000-gebieden zijn in het paars aangegeven)*

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

Beschrijving plan en mogelijke gevolgen

Onderhavig plan bevat het toevoegen van een extra woonbestemming en hiervoor is een stikstofdepositieberekening uitgevoerd met behulp van de rekentool Aerius Calculator. Deze berekening is als bijlage toegevoegd.

De vier woningen wordt gasloos uitgevoerd, dus het gebruik van cv-installaties is niet aan de orde. Alleen de verkeersaantrekkende werking is meegenomen tijdens de aanleg- en gebruiksfase. De verkeersgeneratie tijdens de gebruiksfase is 9 mvt/etmaal per vrijstaande woning voor een werkdag (bron: Crow). Voor de aanlegfase is gerekend met 20 verkeersbewegingen per etmaal voor licht verkeer (personeel tijdens bouwphase), 10 verkeersbewegingen per etmaal voor zwaar verkeer (aanleveren materiaal, graafmachine, betonstort en dergelijke) en een bouwkraan gedurende de gehele bouwtijd van één jaar.

Uit de Aerius berekening blijkt dat op geen enkel Natura 2000-gebied sprake is van een toename aan stikstofdepositie boven de 0,00 mol/ha/j. Van significante gevolgen van het voorgenomen plan voor Natura 2000-gebieden als gevolg van stikstofdepositie is derhalve geen sprake.

Conclusie

Aan de hand van de ecologische voortoets kan worden geconcludeerd dat op voorhand significante effecten op stikstof gevoelige habitattypes in Natura 2000-gebieden zijn uit te sluiten. Een passende beoordeling is niet nodig. Het aspect stikstof vormt geen planologische belemmering voor het realiseren van het project.

7. BELEMMERINGEN

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

Andere belemmeringen zijn niet aanwezig.

8. MOTIVATIE BESTEMMINGSPLAN

Het verlenen van medewerking aan het onderhavige initiatief is gebaseerd op de volgende wijzigingsvoorwaarden opgenomen in het bestemmingsplan 'de kommen van Bernheze' onder artikel 7.5 en 18.5:

Artikel 7.5 - wijzigen van bestemming 'dienstverlening' in 'wonen'

a. de uitvoerbaarheid van de bestemming wordt aangetoond:

Zoals beschreven in onderhavige toelichting en aangegeven in het document 'verbeelding' van onderhavig wijzigingsplan zijn de bestemmingen uitvoerbaar conform onderhavig wijzigingsplan. In hoofdstuk 10 is de economische uitvoerbaarheid aangegeven van het gevolg van de bestemmingswijziging in het openbaar gebied. Het wijzigingsplan is in overeenstemming met deze voorwaarde.

b. de belangen van derden niet onevenredig mogen worden geschaad:

Zoals beschreven in dit document van onderhavig wijzigingsplan zullen geen belangen van derden worden geschaad. Het wijzigingsplan is in overeenstemming met deze voorwaarde.

c. er geen onevenredig nadelige gevolgen mogen ontstaan voor het woonmilieu:

Zoals beschreven in hoofdstuk 5 ontstaan er door onderhavig wijzigingsplan geen nadelige gevolgen voor het milieu. Het wijzigingsplan is in overeenstemming met deze voorwaarde.

d. het aantal te realiseren woningen in overeenstemming is met het gemeentelijk volkshuisvestingsbeleid:

Zoals beschreven in paragraaf 3.3 is in de visies en beleidsplannen van de gemeente Bernheze opgenomen dat moet worden voorzien in inbreiding. Hierbij staat de kwaliteit van wonen centraal. Het wijzigingsplan is in overeenstemming met het gemeentelijk volkshuisvestingsbeleid als wordt voldaan aan de volgende prijsklasse (prijspeil januari 2019, gasloos):

- 2¹-kapwoning in de categorie < €257.250;
- gestapeld in de categorie €214.200

e. het parkeren in overeenstemming is met het gemeentelijk parkeerbeleid en de daarbij horende parkeernormen:

Zoals beschreven in paragraaf 2.5 is in het parkeerbeleidsplan een parkeernorm voor onderhavige planlocatie opgenomen van 8

parkeerplaatsen op eigen terrein. Het wijzigingsplan is in overeenstemming met het parkeerbeleidsplan.

f. er een planschadeovereenkomst is gesloten:

Zoals beschreven in hoofdstuk 10 is heeft de opdrachtgever een planschaderisicoanalyse laten opstellen en zal een planschadeovereenkomst afsluiten met de gemeente Bernheze. Het wijzigingsplan is in overeenstemming met deze voorwaarde.

g. er geen afbreuk mag worden gedaan aan het stedenbouwkundig beeld en de ruimtelijke kwaliteit ter plaatse:

Zoals beschreven in paragraaf 2.3 heeft de gemeente Bernheze een positief stedenbouwkundig advies geschreven voor onderhavige planlocatie. De gemeente heeft in dit advies enkele stedenbouwkundige randvoorwaarden opgesteld. In paragraaf 4.3 is aangegeven dat onderhavige planlocatie aansluit bij deze randvoorwaarden. Het wijzigingsplan is in overeenstemming met deze voorwaarde.

h. geen sprake is van aantasting van cultuurhistorische waarden:

Zoals beschreven in paragraaf 6.1 is er geen sprake van aantasting van cultuurhistorische waarden. Het wijzigingsplan is in overeenstemming met deze voorwaarde.

i. aansluiting wordt gezocht bij de (bouw)regels van de bestemmingen zoals opgenomen in dit bestemmingsplan:

Zoals beschreven in hoofdstuk 9 en aangegeven in het document 'regels' van onderhavig wijzigingsplan is aansluiting gezocht met de (bouw)regels uit het bestemmingsplan 'de kommen van Bernheze'. Het wijzigingsplan is in overeenstemming met deze voorwaarde.

Artikel 18.5 – toestaan van maximaal 2 extra woningen

a. de uitvoerbaarheid van de bestemming wordt aangetoond:

Zoals beschreven in onderhavige toelichting en aangegeven in het document 'verbeelding' van onderhavig wijzigingsplan zijn de bestemmingen uitvoerbaar conform onderhavig wijzigingsplan. In hoofdstuk 10 is de economische uitvoerbaarheid aangegeven van het gevolg van de bestemmingswijziging in het openbaar gebied. Het wijzigingsplan is in overeenstemming met deze voorwaarde.

b. de belangen van derden niet onevenredig mogen worden geschaad:

Zoals beschreven in dit document van onderhavig wijzigingsplan zullen geen belangen van derden worden geschaad. Het wijzigingsplan is in overeenstemming met deze voorwaarde.

c. er geen onevenredig nadelige gevolgen mogen ontstaan voor het woonmilieu:

Zoals beschreven in hoofdstuk 5 ontstaan er door onderhavig wijzigingsplan geen nadelige gevolgen voor het milieu. Het wijzigingsplan is in overeenstemming met deze voorwaarde.

d. het toevoegen van een nieuwe woning in overeenstemming is met het gemeentelijk volkshuisvestingsbeleid:

Zoals beschreven in paragraaf 3.3 is in de visies en beleidsplannen van de gemeente Bernheze opgenomen dat moet worden voorzien in inbreiding. Hierbij staat de kwaliteit van wonen centraal. Het wijzigingsplan is in overeenstemming met het gemeentelijk volkshuisvestingsbeleid als wordt voldaan aan de volgende prijsklasse (prijspeil januari 2019, gasloos):

- 2¹-kapwoning in de categorie < €257.250;
- gestapeld in de categorie €214.200

e. het parkeren in overeenstemming is met het gemeentelijk parkeerbeleid en de daarbij horende parkeernormen:

Zoals beschreven in paragraaf 2.5 is in het parkeerbeleidsplan een parkeernorm voor onderhavige planlocatie opgenomen van 8 parkeerplaatsen op eigen terrein. Het wijzigingsplan is in overeenstemming met het parkeerbeleidsplan.

f. er een planschadeovereenkomst is gesloten:

Zoals beschreven in hoofdstuk 10 heeft de opdrachtgever een planschaderisicoanalyse laten opstellen en zal een planschadeovereenkomst afsluiten met de gemeente Bernheze. Het wijzigingsplan is in overeenstemming met deze voorwaarde.

g. er geen afbreuk mag worden gedaan aan het stedenbouwkundig beeld en de ruimtelijke kwaliteit ter plaatse:

Zoals beschreven in paragraaf 2.3 heeft de gemeente Bernheze een positief stedenbouwkundig advies geschreven voor onderhavige planlocatie. De gemeente heeft in dit advies enkele stedenbouwkundige

randvoorwaarden opgesteld. In paragraaf 4.3 is aangegeven dat onderhavige planlocatie aansluit bij deze randvoorwaarden. Het wijzigingsplan is in overeenstemming met deze voorwaarde.

h. geen sprake is van aantasting van cultuurhistorische waarden:

Zoals beschreven in paragraaf 6.1 is er geen sprake van aantasting van cultuurhistorische waarden. Het wijzigingsplan is in overeenstemming met deze voorwaarde.

i. de woning een inhoud heeft van minimaal 350 m³, waarbij in geval van woningsplitsing, beide woningen een inhoud hebben van minimaal 350 m³:

De nieuwe tweekapper zal een inhoud krijgen van minimaal 700 m³, zodat beide woningen een inhoud krijgen van minimaal 350 m³. Het wijzigingsplan is in overeenstemming met deze voorwaarde.

j. de nieuwe woning is gelegen aan de openbare weg:

Zoals beschreven in paragraaf 2.5 is de planlocatie gelegen aan de openbare weg Wilhelminalaan. Het wijzigingsplan is in overeenstemming met deze voorwaarde.

k. een nieuwe woning niet is toegestaan in een hoeksituatie:

Zoals is afgebeeld in paragraaf 2.4 komt de tweekapper op dezelfde plek te staan als de bestaande woning. Zodoende is er geen sprake van een nieuwe woning in de hoeksituatie. Het wijzigingsplan is in overeenstemming met deze voorwaarde.

l. aansluiting wordt gezocht bij de (bouw)regels van de bestemmingen zoals opgenomen in dit bestemmingsplan:

Zoals beschreven in hoofdstuk 9 en aangegeven in het document 'regels' van onderhavig wijzigingsplan is aansluiting gezocht met de (bouw)regels uit het bestemmingsplan 'de kommen van Bernheze'. Het wijzigingsplan is in overeenstemming met deze voorwaarde.

9. TOELICHTING OP DE BESTEMMINGSREGELING

9.1. Inleiding

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

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

9.2. Verbeelding

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

9.3. Bestemmingsplanregels

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

Hoofdstuk 1: Inleidende regels

Dit hoofdstuk omvat twee artikelen:

1. begrippen;
2. wijze van meten;

Hoofdstuk 2: Bestemmingsregels

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

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

Hoofdstuk 3: Algemene regels

Dit hoofdstuk omvat de artikelen inzake:

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

Hoofdstuk 4: Overgangs- en slotregels

Dit laatste hoofdstuk omvat de artikelen inzake:

- overgangsrecht;
- slotregel.

10. ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID

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

Daarnaast zal bij onderhavig plan de benodigde aanpassingen aan het openbaar gebied gerealiseerd moeten worden. De woningen dienen aangesloten te worden op het bestaande riool door middel van een huisaansluiting. Daarnaast zal er een inrit moeten worden aangelegd. De aanleg- en planbegeleidingskosten voor de aansluiting op het openbaar gebied zijn voor rekening van de initiatiefnemer. Deze kosten worden verhaald op de initiatiefnemer middels de leges.

Verder worden de planbegeleidingskosten voor de gemeente via de legesverordening verhaald op de initiatiefnemer.

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

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

11. BIJLAGEN

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

- Vooronderzoek – historisch onderzoek Wilhelminalaan 41-43 te Heesch door Van Oort Bodemonderzoek, d.d. 14 december 2018, projectnummer WLN.292818;
- Verkennend bodemonderzoek Wilhelminalaan 41-43 te Heesch door Van Oort Bodemonderzoek, d.d. 10 april 2019, projectnummer WLN.395519;
- Akoestisch onderzoek – Geluidbelasting gevel Wilhelminalaan 41-43 te Heesch door Ingenieursburo Ulehake, d.d. 26-03-2019, projectnummer 15746-01;
- Ecologisch onderzoek aan de Wilhelminalaan 41 en 43 te Heesch door Eceau Ecologisch adviesbureau, d.d. 13 maart 2020, kenmerk TRA-1QS200129;
- Aeries berekening Wilhelminalaan 41/43 te Heesch, kenmerk RzcdZMB1zfjT, d.d. 31-01-2020.



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

'traject heesch b.v.

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

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

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