adviseurs in ruimtelijke ontwikkeling

Bestemmingsplan | Toelichting

Heesch, D’n Berg

Gemeente Bernheze

Datum: 23 april 2024

Projectnummer: 210218.01

ID: NL.IMRO.1721.BPWBDenBergHEE-VG01

INHOUD

TOELICHTING

1	**Inleiding**	**3**
1.1	Aanleiding	3
1.2	Ligging plangebied	3
1.3	Geldend bestemmingsplan	4
1.4	Leeswijzer	5
2	**Planbeschrijving**	**6**
2.1	Huidige situatie	6
2.2	Toekomstige situatie	8
3	**Beleidskader**	**11**
3.1	Rijksbeleid	11
3.2	Provinciaal beleid	13
3.3	Gemeentelijk beleid	14
4	**Milieu- en omgevingseffecten**	**17**
4.1	Milieueffectrapportage	17
4.2	Bodem	18
4.3	Geluid	19
4.4	Luchtkwaliteit	19
4.5	Bedrijven en milieuzonering	22
4.6	Geur	23
4.7	Volksgezondheid in relatie tot veehouderijen	24
4.8	Spuitzones	25
4.9	Externe veiligheid	26
4.10	Water	30
4.11	Natuur	34
4.12	Archeologie	35
4.13	Cultuurhistorie	36
4.14	Verkeer en parkeren	37
4.15	Magneetveldzonering	40
5	**Juridische aspecten**	**41**
5.1	Algemeen	41
5.2	Dit bestemmingsplan	42
6	**Uitvoerbaarheid**	**45**
6.1	Economische uitvoerbaarheid	45
6.2	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	45

Bijlagen

- Bijlage 1: Toets Ladder voor duurzame verstedelijking
- Bijlage 2: Vormvrije m.e.r.-beoordeling
- Bijlage 3: Verkennend bodem- en asfaltonderzoek
- Bijlage 4: Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaai
- Bijlage 5: Onderzoek stikstofdepositie
- Bijlage 6: Ontheffing Wet Natuurbescherming
- Bijlage 7: Watertoets
- Bijlage 8: Archeologisch bureauonderzoek
- Bijlage 9: Parkeeronderzoek
- Bijlage 10: Omgevingsdialoog
- Bijlage 11: Nota zienswijzen en ambtshalve wijzigingen

1 Inleiding

1.1 Aanleiding

In het zuiden van de kern Heesch bevinden zich 34 sociale rijwoningen verdeeld over twee woonblokken. De blokken zijn omsloten door de Ophoviusstraat, de Sonniusstraat, de Basilius van Bruggestraat en de Adrianus VI Straat. De woningen zijn verouderd en voldoen niet meer aan de wensen en eisen van nu. Zo zijn de woningen niet 'levensloopbestendig' te benoemen, voldoen de woonruimtes niet maar aan de huidige woonwensen en zijn de woningen ook niet duurzaam. Daarnaast is er een groeiend te kort aan duurzame en betaalbare huurwoningen. Ook is er een toename in de behoefte van woningen voor 1 à 2 persoonshuishoudens, die momenteel in beperkte mate een plek in het plangebied kunnen vinden. Daarom bestaat het voornemen om hier door middel van sloop-nieuwbouw maximaal 77 woningen te realiseren. Het zal gaan om maximaal 63 appartementen en 14 rijwoningen. De ontwikkeling staat bekend als 'D'n Berg'.

Deze ontwikkeling is niet mogelijk binnen de kaders van het geldende bestemmingsplan 'De kommen van Bernheze', aangezien de ontwikkeling niet past binnen de huidige bestemmingen, bouwvlakken en maatvoeringen. Om de beoogde ontwikkeling alsnog mogelijk te maken moet er een nieuw bestemmingsplan worden opgesteld. Voorliggend document voorziet hierin.

1.2 Ligging plangebied

Het plangebied ligt aan de zuidrand van de kern Heesch. Aan de noord- en oostzijde zijn hoofdzakelijk woningen aanwezig. Ten zuiden liggen agrarische gronden met landschappelijke, cultuurhistorische en/of abiotische waarden. Ten westen zijn een bos, speeltuin en dierenweide gelegen. Het betreft het bosrijke D'n Berg wat gezien wordt als het groene hart van Heesch. Op de navolgende afbeeldingen zijn de globale ligging en begrenzing van het plangebied weergegeven. De exacte begrenzing van het plangebied is op de verbeelding van dit bestemmingsplan weergegeven.



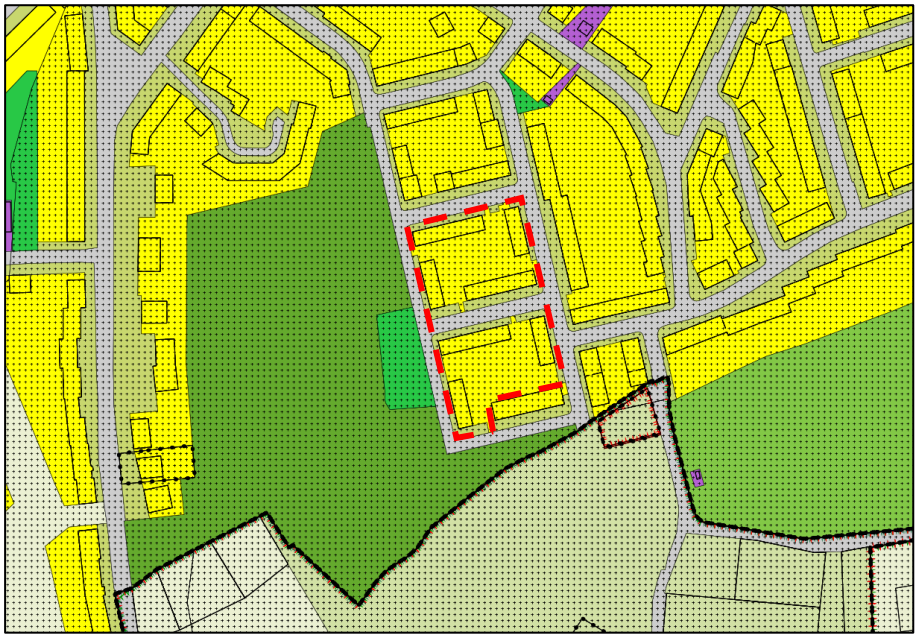
Globale ligging plangebied (rode arcering) ten opzichte van de kern Heesch (bron: pdokviewer.pdok.nl).



Globale begrenzing plangebied (rode arcering) (bron: pdokviewer.pdok.nl).

1.3 Geldend bestemmingsplan

Op dit moment geldt voor het plangebied het bestemmingsplan ‘De kommen van Bernheze’, zoals vastgesteld op 1 juni 2011 door de gemeenteraad van Bernheze. Op grond van dit bestemmingsplan hebben de gronden de enkelbestemmingen ‘Tuin’, ‘Verkeer’ en ‘Wonen’. Daarnaast geldt er de dubbelbestemming ‘Waarde - Archeologie 3’.



Uitsnede van de juridisch-planologische situatie met daarop het plangebied bij benadering rood omlijnd (bron: pdokviewer.pdok.nl).

Tuin
De voor ‘Tuin’ aangewezen gronden zijn bestemd voor tuinen, met bijbehorende gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

Verkeer
De voor ‘Verkeer’ aangewezen gronden zijn bestemd voor wegen, straten, wandel- en fietspaden, nutsvoorzieningen, waterhuishoudkundige doeleinden en parkeer-, speel- en groenvoorzieningen.

Wonen
De voor ‘Wonen’ aangewezen gronden zijn bestemd voor wonen met bijbehorende gebouwen, bouwwerken, geen gebouwen zijnde, tuinen en erven. Onder voorwaarden zijn ook aan huis verbonden beroepen toegestaan. Het bestaande aantal woningen is uitsluitend toegestaan in bouwvlakken en moeten voldoen aan de geldende maximale goot- en bouwhoogte. In dit geval is dat respectievelijk 6 en 9 meter. Als gevolg van de aanduiding ‘aaneengebouwd’ zijn alleen aaneengesloten woningen toegestaan.

Waarde - Archeologie 3
De voor ‘Waarde - Archeologie 3’ aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemmingen, mede bestemd voor de bescherming van de verwachtte en reeds vastgestelde archeologische waarden. Met deze dubbelbestemming is onder andere geregeld dat archeologisch onderzoek noodzakelijk is bij bodemingrepen met een oppervlakte die meer bedraagt dan 2.500 m^2 en die dieper reiken dan 40 centimeter onder het maaiveld.

De beoogde woningbouwontwikkeling past niet binnen de gebruiks- en bouwregels van het geldende bestemmingsplan, omdat de beoogde woningen niet binnen de bestaande bestemmingen, bouwvlakken en bouwhoogtes passen. Daarmee is het opstellen van een nieuw bestemmingsplan noodzakelijk. Voorliggend document voorziet hierin.

1.4 Leeswijzer

Het bestemmingsplan bestaat uit een verbeelding, regels en deze toelichting. De toelichting is opgebouwd uit 6 hoofdstukken. Na het inleidende hoofdstuk wordt in hoofdstuk 2 ingegaan op de bestaande situatie van het plangebied en komt de planbeschrijving aan de orde. In hoofdstuk 3 wordt de toets aan het beleidskader weergegeven, waarna in hoofdstuk 4 de haalbaarheid van het plan aangetoond wordt voor wat betreft milieu- en omgevingsaspecten. Hoofdstuk 5 geeft een toelichting op de juridische planopzet. Het laatste hoofdstuk behandelt de economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid.

2 Planbeschrijving

2.1 Huidige situatie

Historische context

Het plangebied was rond 1900 een agrarisch perceel ten zuidwesten van het dorp Heesch. Ten westen van de locatie ligt een klein glooiend gebiedje met bos en heidevelden. Ten zuidwesten ligt het buurtschap De Lage Wijst. Ook is de waterloop ten zuiden van de locatie al rond 1900 zichtbaar. Na de oorlog breidt de kern Heesch flink uit, in eerste instantie aan de lintbebouwing waaraan het is ontstaan. Daarna wordt er begonnen aan een uitbreidingswijk bij de Kruishoek. De uitbreiding vindt vooral plaats in zuidelijke richting.

In de jaren ‘60 worden de woningen die nu op de locatie staan gebouwd. Hiervoor wordt een nieuw orthogonaal stratenpatroon aangelegd. Deze vierkante bouwblokken contrasteren met de omliggende buurt, die grotendeels is ontwikkeld langs het meer natuurlijke patroon van de oorspronkelijke landwegen. De uitbreiding bestaat uit drie woonblokken, waarvan de twee zuidelijke blokken deel uitmaken van het plangebied. Het heidegebied ten westen van de locatie krijgt een meer bosachtig karakter, zoals D’n Berg vandaag de dag ook is. In latere jaren is het plangebied meer aan de kern vastgegroeid, door de komst van nieuwe woonwijken. Op enige afstand is ten westen ook het bedrijventerrein De Beemd ontwikkeld. Hierdoor heeft de locatie binnen Heesch een meer centrale ligging gekregen.



Historische kaarten Heesch (1900, 1955, 1965 en 2019) met daarop het plangebied globaal blauw omlijnd (bron: topotijdreis).

Omgeving

Het plangebied maakt onderdeel uit van de kern Heesch binnen de gemeente Bernheze. De locatie ligt aan de zuidrand van Heesch op ongeveer 15 minuten van het centrum. Het centrum wordt gevormd door het historische lint waar zich horeca en winkelgelegenheden bevinden. Nabij dit lint bevindt zich de Misse, een plein waaraan vele voorzieningen te vinden zijn, waaronder het gemeentehuis van Bernheze, cultureel centrum De Pas, en de bibliotheek.

Direct grenzend aan het plangebied ligt D'n Berg, het voornaamste groene gebied binnen Heesch. Op deze glooiende en bosrijke plek zijn een speeltuin en dierenweide te vinden. Het landschap direct ten zuiden van Heesch bestaat uit oude esdek gronden, landbouwgrond ontstaan door eeuwenlange ophoging met mest, bosstrooisel en plaggen. Een historische waterloop stroomt zuidwaarts van de locatie, en sluit aan op de Graanloop en de Grote Wetering. Aan deze waterloop bevindt zich ook het oude buurtschap De Lage Wijst.

De woningen in de omgeving van het plangebied hebben allen een ruime voortuin. Op sommige plekken is deze kwaliteit nog aanwezig, maar op andere plekken zijn de voortuinen verrommeld met hoge erfafscheidingen en bijgebouwen. Aan de Adrianus VI Straat, de zuidrand van het plangebied, staan een viertal vrijstaande woningen die uitkijken op het open landschap.

Het plangebied

Het plangebied zelf bestaat uit 34 sociale rijwoningen verdeeld over twee woonblokken. De woonblokken worden gescheiden door de Leonardus van Veghelstraat. De woningen zijn gebouwd in de jaren '60 en voldoen niet meer aan de huidige eisen en wensen van de gebruikers. De huidige straatinrichting is vrijwel volledig versteend. Het beeld wordt bepaald door asfalt en tegels, omdat openbaar groen ontbreekt. Hierdoor is de nabijheid van D'n Berg niet voelbaar.



Huidige situatie Leonardus van Veghelstraat met de te slopen bebouwing (bron: Google Maps).

2.2 Toekomstige situatie

De verouderde bebouwing binnen het plangebied voldoet niet meer aan de wensen en eisen onder meer op het gebied van duurzaamheid en levensloopbestendigheid. Daarom vindt sloop-nieuwbouw plaats, waarbij het aantal woningen zal toenemen. Het uitgangspunt van de ontwikkeling is om te voorzien in een toekomstbestendige, duurzame en klimaatadaptieve woonomgeving met daarbinnen ruimte voor sociale huurwoningen.

De ontwikkeling gaat uit van het realiseren van een nieuw woonblok met grondgebonden woningen in het zuiden die aansluiten op de hier aanwezige koopwoningen. In het noordelijk plandeel is ruimte voor appartementen beoogd. Door compact te bouwen wordt ruimte vrij gemaakt voor openbaar groen. Ook wordt de weg die in de huidige situatie het noordelijk en zuidelijk deel van het plangebied scheidt opgeheven.



Stedenbouwkundig plan (bron: SAB).

Alle woningen zijn beoogd voor de sociale huursector. Het zal gaan om maximaal 77 woningen, verspreid over 63 appartementen en 14 rijwoningen. Het appartementengebouw zal bestaan uit maximaal drie bouwlagen, eventueel gecombineerd met een halfverdiepte parkeervoorziening. De grondgebonden woningen bestaan uit één laag met kapconstructie. Deze woningen hebben een brede beukmaat, zodat de woningen levensloopbestendig ingericht kunnen worden. Dit betekent dat de woningen in ieder geval beschikken over een slaap-, bad- en woonkamer op de begane grond. Het appartementengebouw zal beschikken over een lift waardoor ook de appartementen zijn te kwalificeren als levensloopbestendig.

Het appartementengebouw krijgt aan de westzijde een iets terugliggende ligging ten opzichte van de huidige bebouwing zodat er ruimte is voor extra groen in de Ophoviusstraat. Het gebouw krijgt twee algemene ingangen met een lift en zal deels twee lagen en deels drie bouwlagen hebben. De exacte vormgeving en invulling van het gebouw moet verder worden uitgedacht richting de omgevingsvergunningaanvraag voor het bouwen, maar in het stedenbouwkundig plan is nu voorzien in het uitgangspunt dat de woningen op de begane grond aan de noord- en westzijde de entree aan de straatzijde hebben en een eigen tuin aan de binnenzijde. De woningen op de begane grond aan de oost- en zuidzijde hebben de entree aan de binnenzijde met een terras aan de groenzone. Via een portiek en galerij aan de binnenzijde kunnen de woningen op de verdiepingen bereikt worden. De woningen op de verdiepingen zijn allen naar buiten georiënteerd en beschikken over een balkon. Op de begane grond is in drie van de vier hoeken in het stedenbouwkundig plan ruimte gereserveerd voor bergingen en scootmobiels.

Het appartementengebouw wordt, voornamelijk aan de zuid- en oostzijde omzoomd door een openbare groenzone. Ook wordt een bomenrij langs de Ophoviusstraat, Basilius van Bruggestraat en de Sonniusstraat aangeplant. Hiermee wordt ingezet om het plangebied in verbinding te brengen met D'n Berg. De groenzone dient ook als ontmoetingsplek voor de bewoners en verbindingsroute naar D'n Berg. Daarnaast is hier ruimte voor waterberging.

In het stedenbouwkundig plan is een deel van de parkeerbehoefte voorzien op het binnenterrein van het appartementengebouw. Verder is in de zuidwesthoek van het plangebied ruimte gereserveerd voor haaksparkeren. Achter deze parkeerplaatsen wordt voorzien in een voetpad zodat op een prettige en veilige manier naar de centrale groenzone en D'n Berg kan worden gelopen. Langs de Basilius van Bruggestraat worden nieuwe haaksparkeerplaatsen gemaakt die met groene hagen worden omringd. Ook langs de Sonniusstraat wordt ter hoogte van het appartementengebouw voorzien in nieuwe haaksparkeerplaatsen, die ook worden aangekleed met groene hagen. Aan de zijde van de Ophoviusstraat wordt ter hoogte van het appartementengebouw voorzien in enkele langsparkeerplaatsen. Met deze nieuwe parkeerplaatsen geldt dat op deze plekken parkeren op de rijbaan niet noodzakelijk is. Voor een klein resterend deel van de parkeervraag blijft dit mogelijk wel noodzakelijk en geldt dat hiervoor ruimte is in de bestaande openbare ruimte.

Het gepresenteerde stedenbouwkundig plan sorteert voor op de verwachting dat bij de aanvraag omgevingsvergunning voor het bouwen de gemeente Bernheze nieuw parkeerbeleid heeft vastgesteld met lagere parkeernormen. Met de normen uit het nieuwe

parkeerbeleid is het mogelijk om het parkeren op de hiervoor beschreven manier te realiseren. Mocht onverhoopt het nieuwe parkeerbeleid niet worden vastgesteld, zal de parkeersituatie op een andere manier moeten worden opgelost. Daarbij zal het niet mogelijk zijn om al het parkeren op maaiveldniveau op te lossen, waardoor in dit bestemmingsplan de mogelijkheid wordt geboden om een ondergrondse/halfverdiepte parkeervoorziening onder het appartementengebouw te realiseren. Het appartementengebouw zal dan wat hoger komen te liggen en een maximum bouwhoogte van 11,7 meter hebben. De bergingen en scootmobielruimtes zullen dan ook halfverdiept gerealiseerd worden, waardoor de verwachting is dat een groter deel van het appartementengebouw uit twee bouwlagen zal bestaan. Het parkeren op het binnenterrein van het appartementengebouw zal dan komen te vervallen.

Met de voorgenomen ontwikkeling wordt middels sloop-nieuwbouw een woningbouwontwikkeling mogelijk gemaakt, die qua aard en schaal aansluit bij de omgeving. Het gebied krijgt daardoor een kwaliteitsimpuls. Gelet op het voorgaande kan gesteld worden dat de beoogde ontwikkeling ruimtelijk en functioneel gezien past binnen de kenmerken en karakteristieken zoals die in het plangebied en haar omgeving voorkomen.

3 Beleidskader

3.1 Rijksbeleid

3.1.1 De Nationale Omgevingsvisie (NOVI)

De Nationale Omgevingsvisie (NOVI) biedt een duurzaam perspectief voor de leefomgeving met ambities. In deze NOVI worden de nationale belangen in de fysieke leefomgeving en de daaruit voortkomende opgaven beschreven. Er worden vier prioriteiten voor Nederland geformuleerd:

- ruimte voor klimaatadaptatie en energietransitie;
- duurzaam economisch groeipotentieel;
- sterke en gezonde steden en regio's;
- toekomstbestendige ontwikkeling van het landelijk gebied.

Om beleidskeuzes op een heldere en voorspelbare manier te maken, hanteert de NOVI drie afwegingsprincipes, die helpen bij het prioriteren en afwegen van de verschillende belangen en opgaven;

1. Combinaties van functies gaan voor enkelvoudige functies: in het verleden is scheiding van functies vaak te rigide gehanteerd. Er wordt weer gezocht naar maximale combinatiemogelijkheden tussen functies, gericht op een efficiënt en zorgvuldig gebruik van ruimte.
2. Kenmerken en identiteit van een gebied staan centraal: er moet altijd gekeken worden naar de context van het gebied. Keuzes in verschillende gebieden kunnen daarom verschillen.
3. Afwentelen wordt voorkomen: het is van belang dat onze leefomgeving zoveel mogelijk voorziet in mogelijkheden en behoeften van de huidige generatie van inwoners zonder dat dit ten koste gaat van toekomstige generaties.

Toetsing

Gelet op het feit dat er met voorliggend plan wordt voorzien in een duurzame en toekomstbestendige inrichting, waarbij de bestaande kwaliteiten en identiteit van de omgeving van het plangebied centraal staan, is dit plan in lijn met het gedachtegoed van de NOVI. Verouderde bebouwing wordt herontwikkeld ten behoeve van maximaal 77 nieuwbouwwoningen in verschillende typologieën, waarbij aandacht is voor betaalbaarheid, levensloopbestendigheid en duurzaamheid. Daarbij is aansluiting gezocht met de kenmerken en karakteristieken van de omgeving, zoals beschreven in paragraaf 2.2.

3.1.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)

Het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) bevestigt in juridische zin kaderstellende uitspraken. Het gaat onder meer om nationale belangen als Rijksvaarwegen, Defensie, Natuurnetwerk Nederland (NNN), Erfgoederen van uitzonderlijke universele waarde, Hoofdwegen en hoofdspoorwegen, Elektriciteitsvoorziening, Buisleidingen van nationaal belang voor vervoer van gevaarlijke stoffen en Primaire waterkeringen.

Slechts daar waar een directe doorwerking niet mogelijk is, bij het NNN en bij de Erfgoederen van uitzonderlijke universele waarde, is gekozen voor indirecte doorwerking via provinciaal medebewind. Ten aanzien van de begrenzing van het NNN is bepaald dat niet het rijk, maar de provincies die grenzen (nader) bepalen.

Door de nationale belangen vooraf in juridisch-planologische procedures te borgen, wordt met het Barro bijgedragen aan versnelling van de besluitvorming bij ruimtelijke ontwikkelingen en vermindering van de bestuurlijke drukte

Toetsing
Het plangebied bevindt zich in het radarverstoringsgebied van de Vliegbasis Volkel. Omwille van het ongestoord functioneren van radar- en communicatieapparatuur op de vliegbasis is er rond de vliegbasis een cirkel met een straal van 15 nautische mijl (= 27,8 km), gemeten vanaf de positie van de radar, een radarverstoringsgebied opgenomen. Binnen dit radarverstoringsgebied dient voor ieder obstakel, hoger dan 65 m +NAP, te worden berekend of er verstoring van de radar optreedt. Binnen het plangebied worden geen objecten gerealiseerd met een hoogte boven 65 m +NAP. Daarnaast geldt voor de daaromheen liggende ring uitsluitend bouwhoogtebeperkingen voor windmolens. Het radarverstoringsgebied legt, aangezien er geen bebouwing van deze hoogte mogelijk wordt gemaakt, daarom geen beperkingen op aan bebouwing binnen het plangebied. Het radarverstoringsgebied van de vliegbasis Volkel wordt door het plan derhalve niet belemmerd. Geconcludeerd kan worden dat de onderhavige ontwikkeling binnen de gestelde kaders van het Barro past.

3.1.3 Ladder voor duurzame verstedelijking (Bro 3.1.6 tweede lid)

Vanuit het Rijk wordt een zorgvuldig gebruik van de schaarse ruimte bevorderd. Hiervoor is de ladder voor duurzame verstedelijking geïntroduceerd en als procesvereiste opgenomen in artikel 3.1.6 lid 2 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). Het doel dat hiermee wordt beoogd is het stimuleren van zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik en het bewerkstelligen van een goede ruimtelijke ordening, onder meer door een optimale benutting van de ruimte in stedelijke gebieden, het bevorderen van vraaggerichte programmering en het voorkomen van overprogrammering. Met de ladder wordt een zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke besluiten nagestreefd. Een nieuwe stedelijke ontwikkeling moet daarom altijd worden afgewogen en gemotiveerd. Daarbij moet een beschrijving worden gegeven van de behoefte aan de betreffende ontwikkeling. Indien de ontwikkeling buiten bestaand stedelijk gebied mogelijk wordt gemaakt, dient te worden gemotiveerd waarom de ontwikkeling niet binnen bestaand stedelijk gebied wordt voorzien.

Toetsing
Wat onder stedelijke ontwikkeling wordt verstaan is in het Bro opgenomen. Een stedelijke ontwikkeling is volgens het besluit ‘een ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen’. Uit jurisprudentie blijkt dat een woningbouwplan die voorziet in de realisatie van maximaal 11 woningen binnen een kern niet hoeft te worden aangemerkt als woningbouwlocatie of een andere stedelijke ontwikkeling als bedoeld in artikel 1.1.1, eerste lid, aanhef en onder i, van het Bro. Voorliggend plan voorziet in de sloop van 34 woningen en de realisatie van maximaal 77 woningen. Dit

resulteert in een netto toevoeging van maximaal 43 woningen. Daarom is een toets aan de Ladder voor duurzame verstedelijking[1] opgesteld. Uit deze toets wordt geconcludeerd dat sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling als bedoeld in het Bro. Tevens is aangetoond dat deze ontwikkeling voorziet in een kwantitatieve en kwalitatieve behoefte voor het verzorgingsgebied. Deze behoefte kan worden gerealiseerd binnen bestaand stedelijk gebied. Daarmee wordt geconcludeerd dat het plan de toetsing aan de Ladder positief heeft doorlopen.

Conclusie
Het voorgenomen plan is niet in strijd met het rijksbeleid.

3.2 Provinciaal beleid

3.2.1 Brabantse Omgevingsvisie

De Brabantse Omgevingsvisie is een samenhangende visie op de fysieke leefomgeving. De Omgevingsvisie bevat de belangrijkste ambities voor de fysieke leefomgeving voor de komende jaren. De basisopgave binnen de Omgevingsvisie is het werken aan veiligheid, gezondheid en omgevingskwaliteit. Daarnaast bevat de visie ambities op het gebied van de energietransitie, een klimaatproof Brabant, Brabant als slimme netwerkstad en een concurrerende, duurzame economie. De Omgevingsvisie geeft ook aan op welke nieuwe manieren de provincie met betrokkenen wil samenwerken aan omgevingsvraagstukken en welke waarden daarbij centraal staan. Het gaat om de volgende kernwaarden:

- meerwaarde-creatie;
- technische en sociale innovatie;
- kwaliteit boven kwantiteit;
- steeds beter;
- proactief en preventief boven gevolgbeperking en herstel.

Toetsing
Met voorliggende ontwikkeling worden twee woonblokken met 34 sociale rijwoningen aan de zuidrand van Heesch gesloopt en vervangen door in totaal 77 nieuwe sociale huurwoningen. De huidige woningen voldoen niet meer aan de eisen en wensen van nu. De herontwikkeling voorziet in een kwaliteitsimpuls, passend binnen de stedenbouwkundige en functionele kenmerken van (de omgeving van) het plangebied. Zo wordt de omgevingskwaliteit ter plaatse verbeterd door meer ruimte voor groen te bieden. Tevens is de ontwikkeling voorzien in bestaand stedelijk gebied, waardoor aangesloten wordt bij het principe van zorgvuldig ruimtegebruik. Verder levert de herontwikkeling een bijdrage aan de verduurzaming van de bebouwde omgeving door niet duurzame woningen te vervangen met moderne woningen die aan de duurzaamheidseisen van deze tijd voldoen. Zo wordt er onder andere gasloos en levensloopbestendig ontwikkeld. Dit maakt dat voorliggende ontwikkeling aansluit bij de ambities en kernwaarden uit de Brabantse Omgevingsvisie.

[1] SAB (2023). Toets Ladder voor duurzame verstedelijking. Heesch, D'n Berg. Projectnummer: 210218.01. 11 augustus 2023.

3.2.2 Omgevingsverordening Noord-Brabant

In de Brabantse Omgevingsvisie hebben provinciale staten de visie op de fysieke leefomgeving verwoord. In de Omgevingsverordening Noord-Brabant zijn de ambities uit de visie vertaald in regels voor functies en activiteiten in de fysieke leefomgeving.

Toetsing
Met de beoogde herontwikkeling worden 43 woningen toegevoegd binnen het bestaand stedelijk gebied. Het plangebied betreft een herstructureringslocatie binnen de bebouwde kom van Heesch, gemeente Bernheze. Nieuwbouw van woningen vindt bij voorkeur plaats binnen het Stedelijk gebied en wordt mogelijk gemaakt op grond van artikel 5.55 van de Omgevingsverordening. De beoogde woningbouw ter plaatse van het plangebied is een passende ontwikkeling binnen de bebouwde kom. Door gebruik te maken van een inbreidingslocatie binnen het Stedelijk gebied, is sprake van zorgvuldig ruimtegebruik.

Conclusie
Voorgenomen plan is in lijn met het provinciale beleid.

3.3 Gemeentelijk beleid

3.3.1 Omgevingsvisie Bernheze 2040

De Omgevingsvisie Bernheze 2040 is de integrale visie op de fysieke leefomgeving van de gemeente. De kern van de omgevingsvisie bestaat uit de uitwerking in vijf strategische thema's. In deze uitwerking worden de opgaven naar ambities en doelen vertaald. De vijf thema's zijn:
1 Gezonde leefomgeving
2 Leefbare kernen
3 Klimaatadaptatie en herstel biodiversiteit
4 Vitale en duurzame landbouw en economie
5 Kwaliteit landschap en erfgoed

Toetsing
Met de beoogde herontwikkeling wordt ingespeeld op het thema 'leefbare kernen'. De gemeente wil leefbare kernen creëren, waar het fijn wonen is met een goede leeftijd mix aan mensen. De gemeente wil dit doen door innovatief, groen en compact te bouwen en te ondernemen. De kernen staan voor een forse opgave en om in het grote woningtekort te voorzien, heeft de gemeente in de woondeal een enorme bouwopgave afgesproken. Betaalbare en duurzame woningen zijn de uitdaging, zeker met het oog op dat meer huishoudens uit minder personen bestaan. Tegelijkertijd moet worden geanticipeerd op demografische veranderingen, zoals de sterke vergrijzing in de plattelandsgebieden. De gemeente wil daarnaast ook de identiteit en het groene karakter van de kernen versterken. Veranderingen moeten hieraan bijdragen. De gemeente wil voor woningbouwopgaven inbreiden, maar niet ten koste van de identiteit en het groen. Daar waar niet voldoende tempo gemaakt kan worden in het bouwen, wordt uitgeweken naar de kernranden. Gezondheid, groen, klimaat, landschap, bodem en water zij sturend voor het bepalen van de locatie en de inrichting.

Met de beoogde herontwikkeling wordt gebruik gemaakt van een inbreidingslocatie. Ingespeeld wordt op de kwalitatieve en kwantitatieve woningbehoefte. Daarmee wordt bijgedragen aan de ambities en doelen zoals gesteld in de gemeentelijke omgevingsvisie.

3.3.2 Woonvisie 2022-2026

De gemeenteraad van de gemeente Bernheze heeft op 16 december 2021 de Woonvisie 2022-2026 vastgesteld. Met deze visie werkt de gemeente aan de ambitie dat iedereen goed moet kunnen wonen binnen de gemeente. ‘Samen door’ speelt hierbij een belangrijke rol, dit betekent dat in het algemeen de gemeente haar doelen samen met de gemeenteraad, burgers, ondernemers en maatschappelijke partners wil bereiken.

Specifiek voor wonen betekent dat onder andere:
- woningbouw betaalbaar, duurzaam, genoeg en passend bij de vraag;
- voortzetten actief woningbouwbeleid;
- blijven bouwen in alle kernen;
- speciale aandacht voor senioren op de woningmarkt, door bestaande woningen levensloopgeschikt te maken;
- inzetten op de realisatie van betaalbare en ook levensloopbestendige huur- en koopwoningen. Betaalbaarheid van woningen is één van de belangrijkste aandachtspunten. Hiermee bedienen we starters, jonge gezinnen en senioren;
- gezamenlijke verantwoordelijkheid voor de leefomgeving en bewust zijn van de mogelijkheden tot verduurzaming (en de eventuele mogelijkheden tot subsidie op dat gebied);
- bestaande woningvoorraad verduurzamen;
- ruimte voor andere en vernieuwende woningbouwconcepten en woonvormen (‘tiny houses’, flexwoningen, inzet vrijkomende agrarische bestemmingen (VAB’s) of maatschappelijk vastgoed, projecten met vernieuwende aanpak zoals een Collectief Particulier Opdrachtgeverschap (CPO) gericht op duurzaamheid, voor ouderen en/of jongeren);
- (CPO) en Individueel Particulier Opdrachtgeverschap (IPO) blijven prominent op de agenda;
- ruimte voor inbreidings- en uitbreidingslocaties met aandacht voor duurzaamheid en klimaatadaptatie;
- aandacht voor bijzondere doelgroepen. We moeten oplossingen vinden voor mensen die echt in de knel zitten en met spoed een woning zoeken;
- beschermd wonen en wonen met zorg blijft een belangrijk aandachtspunt, waarbij we ons beleid in overleg met sociale en maatschappelijke partners nader vorm gaan geven.

In de komende 10 jaar wil de gemeente Bernheze 1.800 woningen realiseren. Op de korte termijn, de periode tot en met 2026, gaat het om 1.160 woningen. De helft daarvan is beoogd binnen de kern Heesch, namelijk 580 woningen. In de woonvisie wordt tevens opgemerkt dat de opgave voor sociale huurwoningen voornamelijk ligt binnen de grotere kernen Heesch, Heeschwijk-Dinther en Nistelrode. Daarbij komt dat 20 tot 25 procent van de woningen een levensloopbestendig karakter krijgt.

Toetsing

Met het onderhavig plan worden middels sloop-nieuwbouw 63 appartementen en 14 rijwoningen mogelijk gemaakt. Met deze herontwikkeling wordt een kwaliteits- en duurzaamheidsimpuls gegeven aan het gebied. Zo wordt een sterk versteende omgeving opnieuw ingericht met veel ruimte voor openbaar groen. De woningen zijn allen in het sociale huursegment beoogd, waardoor een bijdrage wordt geleverd aan de ambitie om de sociale huurvraag zoveel mogelijk in de grote kernen te verzorgen. Verder worden de woningen levensloopbestendig ingericht, waardoor deze tevens geschikt zijn voor senioren. Dit maakt dat het plan voldoet aan de ambities die gesteld zijn de Woonvisie.

Conclusie

Voorliggend plan is niet in strijd met het gemeentelijk beleid.

4 Milieu- en omgevingseffecten

4.1 Milieueffectrapportage

Algemeen

De milieueffectrapportage (m.e.r.) is een hulpmiddel om bij diverse procedures het milieubelang een volwaardige plaats in de besluitvorming te geven. Een m.e.r. is verplicht bij de voorbereiding van plannen en besluiten van de overheid over initiatieven en activiteiten van publieke en private partijen die belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu kunnen hebben. De m.e.r. is wettelijk verankerd in hoofdstuk 7 van de Wet milieubeheer en het Besluit m.e.r.

In de bijlage van het Besluit m.e.r zijn twee onderdelen (C en D) opgenomen. In onderdeel C zijn activiteiten genoemd waarbij direct sprake is van een m.e.r.-plicht als bij besluiten de genoemde drempelwaarden worden overschreden. Voor de activiteiten die zijn genoemd in onderdeel D geldt dat als de drempelwaarden worden overschreden een m.e.r.-beoordeling dient plaats te vinden. Voor besluiten met een omvang onder de drempelwaarden moet een zogenaamde vormvrije m.e.r.-beoordeling worden gedaan.

Het bevoegd gezag (het college van burgemeester en wethouders of de gemeenteraad) moet voorafgaande aan het besluit inzake het plan formeel de beslissing nemen of, vanwege de belangrijke nadelige gevolgen die de activiteit mogelijk voor het milieu kan hebben, een m.e.r. moet worden doorlopen. Het bevoegd gezag kan dit besluit nemen aan de hand van een ‘aanmeldingsnotitie’. Het uiteindelijke besluit dient als bijlage bij de stukken van het ruimtelijke plan worden gevoegd.

Toetsing

Voor de beoogde woningbouwontwikkeling is gekeken naar de mogelijke milieueffecten. De ontwikkeling wordt gekwalificeerd als de uitwerking van een stedelijk ontwikkelingsproject met inbegrip van de bouw van winkelcentra of parkeerterreinen als genoemd in onderdeel D.11.2 van de bijlage van het Besluit m.e.r.. Bij de uitleg van de Europese m.e.r.-richtlijn wordt immers aangegeven dat 'stedelijke ontwikkelingsprojecten' breed moet worden geïnterpreteerd.

Bij de activiteit zijn drie relevante indicatieve drempelwaarden opgenomen, namelijk:
- een oppervlakte van 100 hectare of meer;
- een aaneengesloten gebied en 2.000 of meer woningen;
- een bedrijfsvloeroppervlakte van 200.000 m^2 of meer.

De voorgenomen ontwikkeling voorziet in de realisatie van maximaal 77 woningen. Het totale oppervlakte van het plangebied bedraagt circa 11.000 m^2. Hiermee blijft het plan ver onder de indicatieve drempelwaarden en kan in eerste instantie met een vormvrije m.e.r.-beoordeling worden volstaan.

In de vormvrije m.e.r.-beoordeling wordt beoordeeld of de activiteit belangrijke nadelige milieugevolgen kan hebben. Hierbij moet in het bijzonder worden nagegaan of er sprake is van de omstandigheden als bedoeld in bijlage III van de Europese Richtlijn

betreffende de milieueffectbeoordeling. Daarbij dient te worden ingegaan op de volgende onderdelen:
- de kenmerken van het project;
- de plaats waar de activiteit plaatsvindt;
- de kenmerken van het potentiële effect.

Conclusie
Er is een vormvrije m.e.r.-beoordeling[2] uitgevoerd. Hieruit volgt dat er geen sprake is van bijzondere omstandigheden ten aanzien van de kenmerken en locatie van het plan, die zouden kunnen leiden tot belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu. Voor de meeste milieuaspecten geldt dat er geen effect optreedt. Enkel voor wat betreft archeologie en natuur (soortenbescherming) zijn er mogelijk negatieve milieueffecten. Er kan echter worden uitgesloten dat sprake zal zijn van een belangrijk nadelig milieueffect. De conclusie is dan ook dat belangrijke nadelige milieugevolgen zijn uitgesloten. Het volgen van een m.e.r.-(beoordelings-) procedure is daarom niet nodig.

4.2 Bodem

Algemeen
In het kader van het bestemmingsplan moet zijn aangetoond dat de bodem en het grondwater geschikt zijn voor het beoogde gebruik. Hiertoe is het uitvoeren van een verkennend milieukundig bodem- en grondwateronderzoek noodzakelijk.

Toetsing
Ter plaatse van het plangebied is een verkennend bodem- en asfaltonderzoek[3] uitgevoerd. Uit het onderzoek volgt dat de bovengrond licht verontreinigd is met PCB. In de ondergrond zijn geen verhoogde concentraties aangetroffen. Verder is het grondwater plaatselijk licht verontreinigd met barium. Het asfalt van de Leonardus van Veghelstraat is teerhoudend, maar onder de verharding is geen funderingsmateriaal aangetroffen. Het terrein is daarmee op basis van de milieuhygiënische kwaliteit geschikt voor het voorgenomen gebruik. Er hoeft voor de vaststelling van voorliggend bestemmingsplan geen nadere beschouwing plaats te vinden.

Wel stelt het regionale bodembeleid zoals opgenomen in het Nota bodembeheer 2019 - 2024 dat wanneer een bodemonderzoek voor de sloop wordt uitgevoerd er na de sloop in het kader van de bouwaanvraag voor nieuwbouw, een beperkt aanvullend verkennend bodemonderzoek van de bovengrond tot 0,5 m-mv ter plekke van de gesloopte gebouwen dient te worden uitgevoerd. Dit ter controle of additionele bodemverontreiniging als gevolg van de sloopactiviteiten is ontstaan. Tijdens het aanvullende bovengrond onderzoek dient op asbest te worden onderzocht vanwege de sterk verweerde asbestverdachte golfplaten op de daken van de verschillende bijgebouwen. Wanneer er toch sprake is van de aanleg van een parkeergarage onder het appartementengebouw dan dient op de grond die daarbij vrijkomt een in situ partijkeuring

[2] SAB (2023). Vormvrije m.e.r.-beoordeling. Heesch D'n Berg. Projectnummer: 210218.01. 11 augustus 2023.

[3] De Klinker (2023). Verkennend bodem- en asfaltonderzoek. Bouwplan Heesch. Rapportnummer: K2320182. 28 augustus 2023.

AP04 inclusief PFAS te worden uitgevoerd. Dit om de hergebruiksmogelijkheden van de vrijkomende grond te bepalen. Het aanvullend bovengrondonderzoek kan eventueel worden gecombineerd met de in situ partijkeuring en zal te zijner tijd uitgevoerd worden. Via een voorwaardelijke verplichting is vastgelegd dat bij de omgevingsvergunning voor het bouwen van een hoofdgebouw moet worden aangetoond dat de bodem geschikt is voor het beoogde gebruik. Op deze manier is de uitvoering van het aanvullend bovengrondonderzoek juridisch-planologisch geborgd.

Conclusie
Het aspect bodem vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van voorliggend plan.

4.3 Geluid

De mate waarin het geluid onder andere het woonmilieu mag belasten is geregeld in de Wet geluidhinder (Wgh). In het plan moet volgens de Wgh worden aangetoond dat gevoelige functies, zoals een woning, een aanvaardbare geluidsbelasting hebben als gevolg van omliggende (spoor)wegen en industrieterreinen. Indien nieuwe geluidsgevoelige functies worden toegestaan, stelt de Wgh de verplichting akoestisch onderzoek te verrichten naar de geluidsbelasting ten gevolge van omliggende (spoor)wegen en industrieterrein.

Toetsing
Met voorliggend plan is sprake van de realisatie van nieuwe geluidgevoelige functies. In de omgeving van het plangebied is de gezoneerde 60 km/uur Leliestraat aanwezig. Daarom is een akoestisch onderzoek wegverkeerslawaai[4] uitgevoerd. In het kader van een goede ruimtelijke ordening zijn ook de omliggende 30 km/uur wegen meegenomen. Uit het onderzoek volgt dat er geen overschrijdingen plaats vinden van de voorkeursgrenswaarde van 48 dB. De hoogst gecumuleerde geluidbelasting bedraagt 53 dB, exclusief aftrek artikel 110g Wgh. Op basis van deze onderzoeksresultaten vormt de Wet geluidhinder geen belemmering voor de ontwikkeling en is sprake van een goed woon- en leefklimaat.

Conclusie
Het aspect geluid vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van voorliggend plan.

4.4 Luchtkwaliteit

De Wet luchtkwaliteit (verankerd in de Wet milieubeheer hoofdstuk 5, titel 5.2) is een implementatie van diverse Europese richtlijnen omtrent luchtkwaliteit waarin onder andere grenswaarden voor vervuilende stoffen in de buitenlucht zijn vastgesteld ter bescherming van mens en milieu. In Nederland zijn stikstofdioxide (NO_2) en zwevende deeltjes als PM_{10} (fijn stof) de maatgevende stoffen waar de concentratieniveaus het dichtst bij de grenswaarden liggen. Overschrijdingen van de grenswaarden komen,

[4] SAB (2023). Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaai. Heesch, D'n Berg. Projectnummer: 210218.01. 25 augustus 2023.

uitzonderlijke situaties daargelaten, bij andere stoffen niet voor. Vanaf 1 januari 2015 dient het bevoegd gezag de luchtkwaliteit ook te toetsen aan de grenswaarde voor $PM_{2,5}$. Op basis van onderzoek door het Planbureau voor de Leefomgeving kan worden gesteld dat als aan de grenswaarden voor PM_{10} wordt voldaan, ook aan de grenswaarde voor $PM_{2,5}$ wordt voldaan.

Hoewel de luchtkwaliteit de afgelopen jaren flink is verbeterd kan Nederland niet voldoen aan de luchtkwaliteitseisen die in 2010 van kracht zijn geworden. De EU heeft Nederland derogatie (uitstel) verleend op grond van het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL). Dit betreft een gemeenschappelijke aanpak van het Rijk en diverse regio's om samen te werken aan een schonere lucht waarbij ruimte wordt geboden aan noodzakelijke ruimtelijke ontwikkelingen. Plannen die in betekenende mate bijdragen aan luchtverontreiniging worden opgenomen in een gebiedsgericht programma van het NSL. Het maatregelenpakket in het NSL is hiermee in evenwicht en zodanig dat op termijn de luchtkwaliteit in heel Nederland onder de grenswaarden ligt. Plannen die 'niet in betekenende mate' (NIBM) bijdragen aan luchtverontreiniging hoeven niet langer individueel getoetst te worden aan de Europese grenswaarden aangezien deze niet leiden tot een significante verslechtering van de luchtkwaliteit. Deze grens is in de AMvB NIBM gelegd bij 3% van de grenswaarde van een stof: Voor NO_2 en PM_{10} betekent dit dat aannemelijk moeten worden gemaakt dat het plan tot maximaal 1,2 µg/m³ verslechtering leidt. Voor een aantal functies (o.a. woningen, kantoren, tuin- en akkerbouw) is dit gekwantificeerd in de ministeriële regeling NIBM.

Uit het oogpunt van een goede ruimtelijke ordening wordt afgewogen of het aanvaardbaar is het plan op deze plaats te realiseren. Hierbij kan de blootstelling aan luchtverontreiniging een rol spelen, ook als het plan 'niet in betekenende mate' bijdraagt aan de luchtverontreiniging. Er is sprake van een significante blootstellingsduur als de verblijfsduur die gemiddeld bij de functie te verwachten is een aanzienlijk deel van de dag betreft. Volgens de toelichting op de Regeling Beoordeling luchtkwaliteit is dit onder andere het geval bij een woning, school of sportterrein.

Gevoelige bestemmingen als scholen, kinderdagverblijven, bejaarden- en zorgtehuizen genieten op grond van de gelijknamige AMvB extra bescherming. Substantiële uitbreiding of nieuwvestiging binnen 50 meter van een provinciale weg of 300 meter van een Rijksweg is alleen toegestaan als de concentraties luchtvervuilende stoffen zich onder de grenswaarden bevinden waardoor geen onacceptabele gezondheidsrisico's optreden.

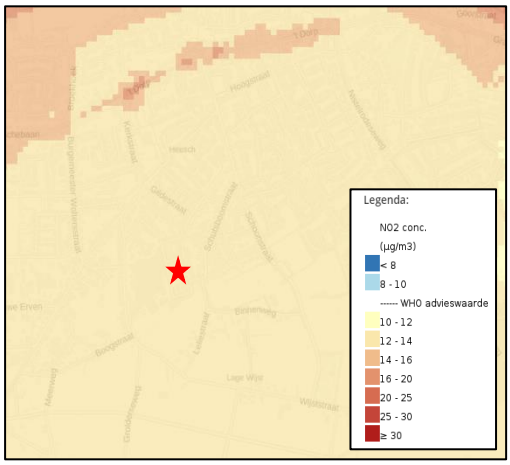
Toetsing

Dit bestemmingsplan maakt de bouw van maximaal 77 woningen mogelijk. Dit is een dusdanig beperkte ontwikkeling waardoor het plan 'niet in betekenende mate' (NIBM) bijdraagt aan de verslechtering van de luchtkwaliteit. Na raadpleging van het Centraal Instrument Monitoring Luchtkwaliteit (CIMLK) wordt geconcludeerd dat de concentraties luchtverontreinigende stoffen onder de grenswaarden liggen.

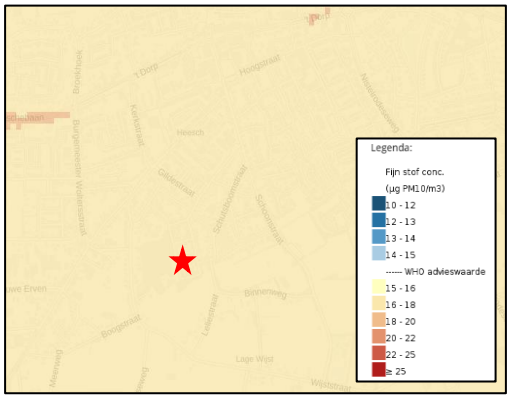
Dit is in navolgende tabel en kaarten weergegeven.

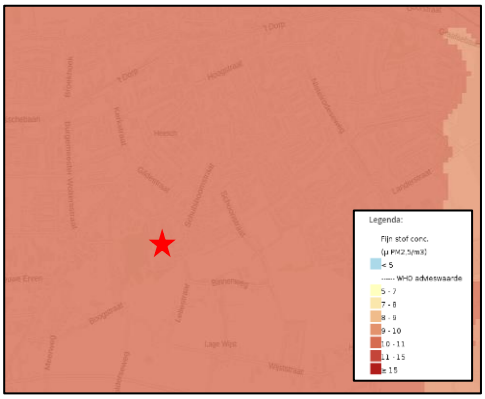
Kenmerk	Achtergrondconcentratie (2021)	Grenswaarde
Stikstofdioxide (NO_2)	14,0 µg/m^3	40 µg/m^3
fijnstof (PM_{10})	17,5 µg/m^3	40 µg/m^3
zeer fijnstof ($PM_{2,5}$)	10,5 µg/m^3	25 µg/m^3

Stikstofdioxide en fijnstof huidige situatie meetpunt 't Dorp, Bernheze (Bron: Rijksinstituut voor Volksgezondheid en Milieu).



Uitsneden luchtkwaliteit 2021 in en rondom Heesch waarbij het plangebied globaal met een ster is aangeduid. Hieruit volgt dat ter hoogte van het plangebied geen sprake is van een dreigende overschrijding van de grenswaarden van 40,0 µg/m^3 bij NO_2 en PM_{10} en 25,0 µg/m^3 bij $PM_{2,5}$. (bron: Atlas Leefomgeving)





De blootstelling aan luchtverontreiniging is hierdoor beperkt en leidt niet tot onaanvaardbare gezondheidsrisico's. Vanuit zowel de Wet milieubeheer als vanuit een goede ruimtelijke ordening vormt het plan op het gebied van luchtkwaliteit daarom geen belemmering.

Conclusie

Het aspect luchtkwaliteit vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van onderhavig plan.

4.5 Bedrijven en milieuzonering

Algemeen

Indien door middel van een ruimtelijke ontwikkeling nieuwe, gevoelige functies mogelijk worden gemaakt, moet worden aangetoond dat een goed leefmilieu mogelijk kan worden gemaakt. Hierbij moet rekening worden gehouden met omliggende functies met een milieuzone. Anderzijds mogen omliggende bedrijven niet in hun ontwikkelingsmogelijkheden worden aangetast door de realisatie van een nieuwe gevoelige functie.

Wat betreft de aanbevolen richtafstanden tussen bedrijvigheid en gevoelige functies is de VNG publicatie 'Bedrijven en Milieuzonering' (2009)[5] als leidraad voor milieuzonering gebruikt. In de VNG-publicatie zijn richtafstanden voor diverse omgevings- en gebiedstypen opgenomen. Het gaat onder andere om de volgende omgevings- en gebiedstypen: 'rustige woonwijk', 'rustig buitengebied' en 'gemengd gebied'.
In een rustige woonwijk en een rustig buitengebied komen vrijwel geen andere functies dan de woonfunctie voor. Gemengde gebieden betreffen gebieden die langs hoofdinfrastructuur liggen en/of gebieden met matige tot sterke functiemenging. In een dergelijk gebied komen direct naast woningen andere functies voor, zoals winkels, maatschappelijke voorzieningenhoreca en kleine bedrijven. Ook lintbebouwing in het buitengebied met overwegend agrarische en andere bedrijvigheid kan als gemengd gebied worden beschouwd. Voor gemengde gebieden kunnen de richtafstanden worden verminderd. De afstand wordt gemeten vanaf het op de verbeelding aangeduide deel voor de bedrijfsmatige activiteit tot aan de gevel van nieuwe of bestaande gevoelige functies gelegen buiten betreffend perceel.

Toetsing

Het plangebied ligt aan de zuidrand van de kern Heesch waar de woonfunctie overheersend is. Tevens ligt het plangebied niet direct aan hoofdinfrastructuur. Om die reden is het plangebied, op basis van de VNG-publicatie ‘Bedrijven en milieuzonering’, aan te merken als een 'rustige woonwijk’.

Externe werking

De externe werking betreft de vraag of de nieuwe functie in onderhavig plan leidt tot hinder voor de bestaande of toekomstige hindergevoelige functies. In het plangebied worden geen nieuwe hinderveroorzakende functies mogelijk gemaakt. Er hoeft daarom niet onderzocht te worden of de functie in het plangebied hinder veroorzaakt voor omliggende functies.

Interne werking

Naast de externe werking moet ook de interne werking worden beoordeeld. Met andere woorden: laat de omgeving de nieuwe functie toe? In de directe omgeving (200 meter) is een aantal hinderveroorzakende functies aanwezig. Het gaat om een voetbalvereniging en een tweetal nutsvoorzieningen. Uit navolgende tabel volgt dat voldaan kan worden aan de richtafstanden voor deze functies. Daarom wordt aangenomen dat sprake is van een goed woon- en leefklimaat in het plangebied en dat omliggende functies niet in hun functioneren worden geschaad door de ontwikkeling.

[5] VNG publicatie ‘Bedrijven en Milieuzonering’, 2009.

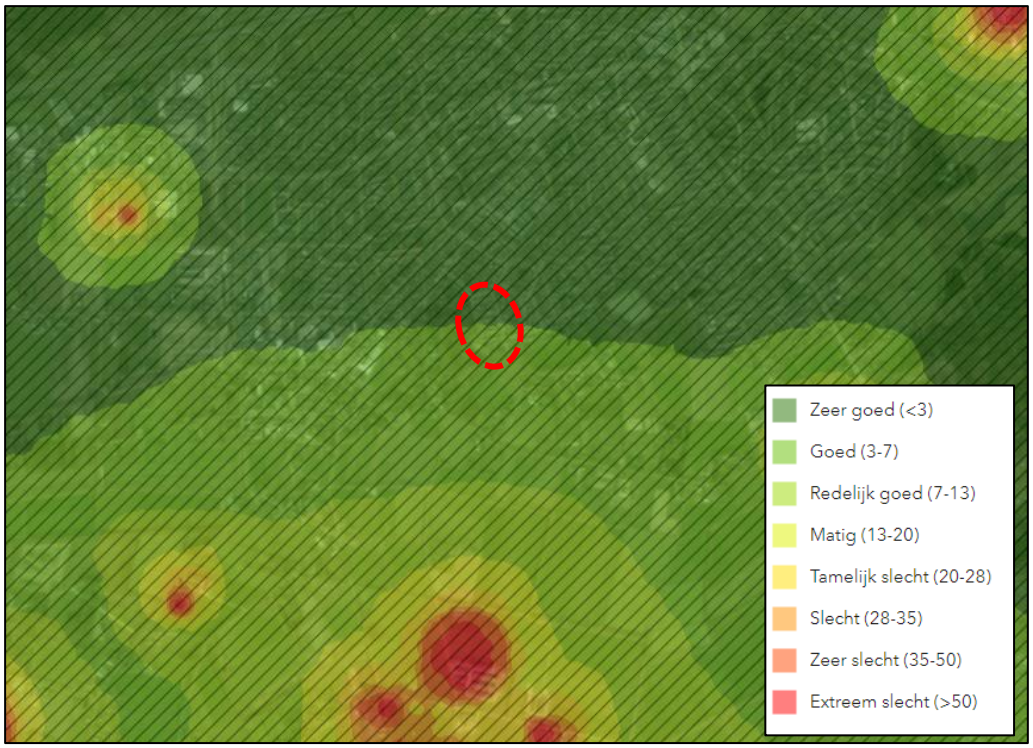
Bestem-ming	Omschrijving VNG	Richtafstanden in meters (rustige woonwijk)				Gemeten Afstand
		Geur	Stof	Geluid	Gevaar	
Bedrijf	Elektriciteitsdistribu-tiebedrijven, met transformatorver-mogen: - < 10 MVA	0	0	30	10	± 70 m
Bedrijf	Elektriciteitsdistribu-tiebedrijven, met transformatorver-mogen: - < 10 MVA	0	0	30	10	± 100 m
Sport	Veldsportcomplex (met verlichting)	0	0	50	0	± 70 m

Conclusie
Het aspect bedrijven en milieuzonering vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van onderhavig plan.

4.6 Geur

Algemeen
De Wet geurhinder en veehouderij (Wgv) vormt in eerste instantie het wettelijk kader bij de beoordeling van een aanvraag om een milieuvergunning voor dierenverblijven van veehouderijen. De Wet geurhinder en veehouderij geeft hiervoor geurbelastings- en afstandsnormen in relatie met geurgevoelige objecten in de nabijheid van de (geprojecteerde) veehouderij. De Wgv heeft betrekking op twee aspecten. Ten eerste speelt de geurbelasting een rol bij de beoordeling of er in het kader van een goede ruimtelijke ordening een goed woon- en leefklimaat kan worden gegarandeerd. Ten tweede moet bij de belangenafweging voor een zorgvuldige besluitvorming worden nagegaan of een partij niet onevenredig in haar belangen wordt geschaad.

Toetsing
De dichtstbijzijnde veehouderij is gevestigd op het adres Grolderseweg 9 en ligt op circa 650 meter afstand van het plangebied. Tussen de veehouderij en het plangebied zijn reeds geurgevoelige objecten aanwezig, waardoor de ontwikkeling geen invloed heeft op de vergunde en planologische rechten van de veehouderij. Verder is op navolgende afbeelding te zien dat er ter plaatse van het plangebied sprake is van een ‘goed’ tot ‘zeer goed’ omgevingsklimaat wat betreft het aspect geur. Op basis van deze uitgangspunten zijn er ook geen negatieve effecten te verwachten vanuit het perspectief van volksgezondheid in relatie tot veehouderijen.



Achtergrondbelasting geur juni 2023 met daarop het plangebied globaal rood omlijnd (bron: od-zob).

Conclusie
Het aspect geur vormt geen belemmering voor voorliggend plan.

4.7 Volksgezondheid in relatie tot veehouderijen

Algemeen
Besmetting kan optreden door inademing van besmet stof van stallen, weilanden, ruwe wol en dierenhuiden, door direct contact met besmette dieren en door het nuttigen van besmette rauwe melk of onvoldoende verhit besmet vlees. Met name het verwaaien van ingedroogde en op weilanden uitgereden mest zou zorgen voor verspreiding van bacteriën naar de mens. Het ondersteuningsteam Veehouderij en Volksgezondheid heeft, vooruitlopend op een landelijk toetsingskader, de notitie 'Handreiking veehouderij en volksgezondheid 2.0' opgesteld.

Toetsing
Aan de hand van het stappenplan 2.0 uit de Handreiking veehouderij en volksgezondheid 2.0 is beoordeeld of nadere advisering van de GGD wenselijk is.

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

2 Toename emissie voor geur, fijnstof of ammoniak
De ontwikkeling betreft de sloop van bestaande woningen en de bouw van nieuwe woningen. Als gevolg van deze ontwikkeling is geen sprake van emissie voor geur, fijnstof en ammoniak.

3 Wijze waarop met overbelasting geur wordt omgegaan
De te realiseren woningen liggen in de bebouwde kom van Heesch. Er is ter plaatse geen sprake van een overbelasting wat betreft geur. Het leefklimaat ter plaatse als gevolg van de achtergrondbelasting kan als 'goed' tot 'zeer goed' worden geschouwd.

4 Aanwezige diersoorten binnen een veehouderij
In de directe omgeving van het plangebied bevinden zich geen veehouderijen.

5 Afstanden veehouderijen
In een straal van 2 kilometer zijn geen geitenhouderijen aanwezig. Er zijn eveneens geen pluimveebedrijven binnen een afstand van 1 kilometer van het plangebied terug te vinden. Tot slot zijn er ook geen andere veehouderijen op een afstand van 250 meter aanwezig.

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

7 Ongerustheid bij omwonenden
Uit de klachtenregistratie van de gemeente is geen ongerustheid aanwezig/bekend.

Op basis van de toets aan het stappenplan wordt geconcludeerd dat nabij het plangebied geen veehouderijen zijn gelegen die zorgen voor een verhoogd gezondheidsrisico. Een nadere advisering van de GGD is daarom niet noodzakelijk.

Conclusie
Het aspect volksgezondheid in relatie tot veehouderijen vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van dit plan.

4.8 Spuitzones

Algemeen
Bij woningbouwontwikkelingen geldt dat rekening moet worden gehouden met spuitzones als gevolg van de teelt van gewassen (akkerbouw, fruiteelt e.d.). Dit is een zone die moet worden aangehouden ten opzichte van de gronden waarop gewassen worden gehouden en waar gewasbeschermingsmiddelen worden gebruikt. Deze zone is bedoeld om een goed woon- en leefklimaat te kunnen garanderen voor gevoelige functies en om de bedrijfsvoering van het agrarische bedrijf niet te beperken. De omvang van deze spuitzones is niet wettelijk verankerd, maar uit jurisprudentie is een vuistregel gegroeid, dat een afstand van minimaal 50 meter moet worden aangehouden tussen de agrarische gronden met open teelten en de gevoelige functie.

Toetsing
In de directe omgeving van het plangebied zijn geen agrarische gronden aanwezig. De richtafstanden die bij een spuitzonering horen worden gerespecteerd, waardoor geen belemmeringen vanwege de spuitzonering verwacht hoeven te worden.

Conclusie
Het aspect spuitzones vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van voorliggend plan.

4.9 Externe veiligheid

Algemeen
Externe veiligheid heeft betrekking op de risico's die mensen lopen als gevolg van mogelijke ongelukken met gevaarlijke stoffen bij bedrijven, transportroutes (wegen, spoorwegen en waterwegen) en buisleidingen. Omdat de gevolgen van een ongeluk met gevaarlijke stoffen groot kunnen zijn, zijn de aanvaardbare risico's vastgelegd in diverse besluiten. De belangrijkste zijn:
- Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi).
- Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb).
- Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt).

Binnen de beleidskaders voor deze drie typen risicobronnen staan altijd twee kernbegrippen centraal: het plaatsgebonden risico en het groepsrisico. Hoewel beide begrippen onderlinge samenhang vertonen zijn er belangrijke verschillen. Hieronder worden beide begrippen verder uitgewerkt.

Plaatsgebonden risico (PR)
Het plaatsgebonden risico geeft de kans, op een bepaalde plaats, om te overlijden ten gevolge van een ongeval bij een risicovolle activiteit. Het PR kan op de kaart van het gebied worden weergeven met zogeheten risicocontouren: lijnen die punten verbinden met eenzelfde PR. Binnen de 10^{-6} contour (welke als wettelijk harde norm fungeert) mogen geen kwetsbare objecten geprojecteerd worden. Voor beperkt kwetsbare objecten geldt de 10^{-6} contour niet als grenswaarde, maar als een richtwaarde.

Groepsrisico (GR)
Het groepsrisico is een maat voor de kans dat bij een ongeval een groep slachtoffers valt met een bepaalde omvang (10 personen of meer). Het GR wordt bepaald binnen het invloedsgebied van een risicovolle activiteit en kent geen vaste norm, maar een oriëntatiewaarde (= ‘1’). Voor het groepsrisico geldt een verantwoordingsplicht. Dit houdt in dat iedere wijziging met betrekking tot planologische keuzes moet worden onderbouwd én verantwoord door het bevoegd gezag.

Verantwoordingsplicht groepsrisico
Met het invullen van de verantwoordingsplicht wordt antwoord gegeven op de vraag in hoeverre externe veiligheidsrisico's in het plangebied worden geaccepteerd en welke maatregelen getroffen zijn om het risico zoveel mogelijk te beperken. Het invullen van de verantwoordingsplicht is een taak van het bevoegd gezag (veelal de gemeente). Door de verantwoordingsplicht worden gemeenten gedwongen het externe

veiligheidsaspect mee te laten wegen bij het maken van ruimtelijke keuzes. Deze verantwoording is kwalitatief en bevat verschillende onderdelen die aan bod kunnen of moeten komen. Ook bestaat er een adviesplicht voor de regionale brandweer. In de Handreiking verantwoordingsplicht groepsrisico zijn de onderdelen van de verantwoording nader uitgewerkt en toegelicht.

Wanneer groepsrisico verantwoorden?

Bron	**Wanneer groepsrisicoverantwoording?**
Inrichtingen (Bevi)	Altijd wanneer binnen invloedsgebied ruimtelijk besluit wordt genomen.
Buisleidingen (Bevb)	Altijd wanneer binnen invloedsgebied een ruimtelijk besluit wordt genomen. Er kan echter worden volstaan met een beperkte verantwoording wanneer: 1) het groepsrisico lager is dan 0,1 keer de oriëntatiewaarde, of 2) de toename minder is dan 10% en de oriënterende waarde niet wordt overschreden, of 3) personen zich buiten de 100% letaliteitgrens bevinden. Bij een beperkte verantwoording dient een toelichting te worden gegeven op artikel 12 lid 1 onder a, b, f en g van het Bevb.
Weg, spoorweg of binnenwater (Bevt)	Altijd wanneer binnen invloedsgebied een ruimtelijk besluit wordt genomen. Er kan echter worden volstaan met een beperkte verantwoording wanneer: 1) het groepsrisico lager is dan 0,1 keer de oriëntatiewaarde, of 2) de toename minder is dan 10% en de oriënterende waarde niet wordt overschreden, of 3) personen zich buiten de 200 meter-zone bevinden. Bij een beperkte verantwoording hoeven alleen zelfredzaamheid en bestrijdbaarheid beschouwd te worden.

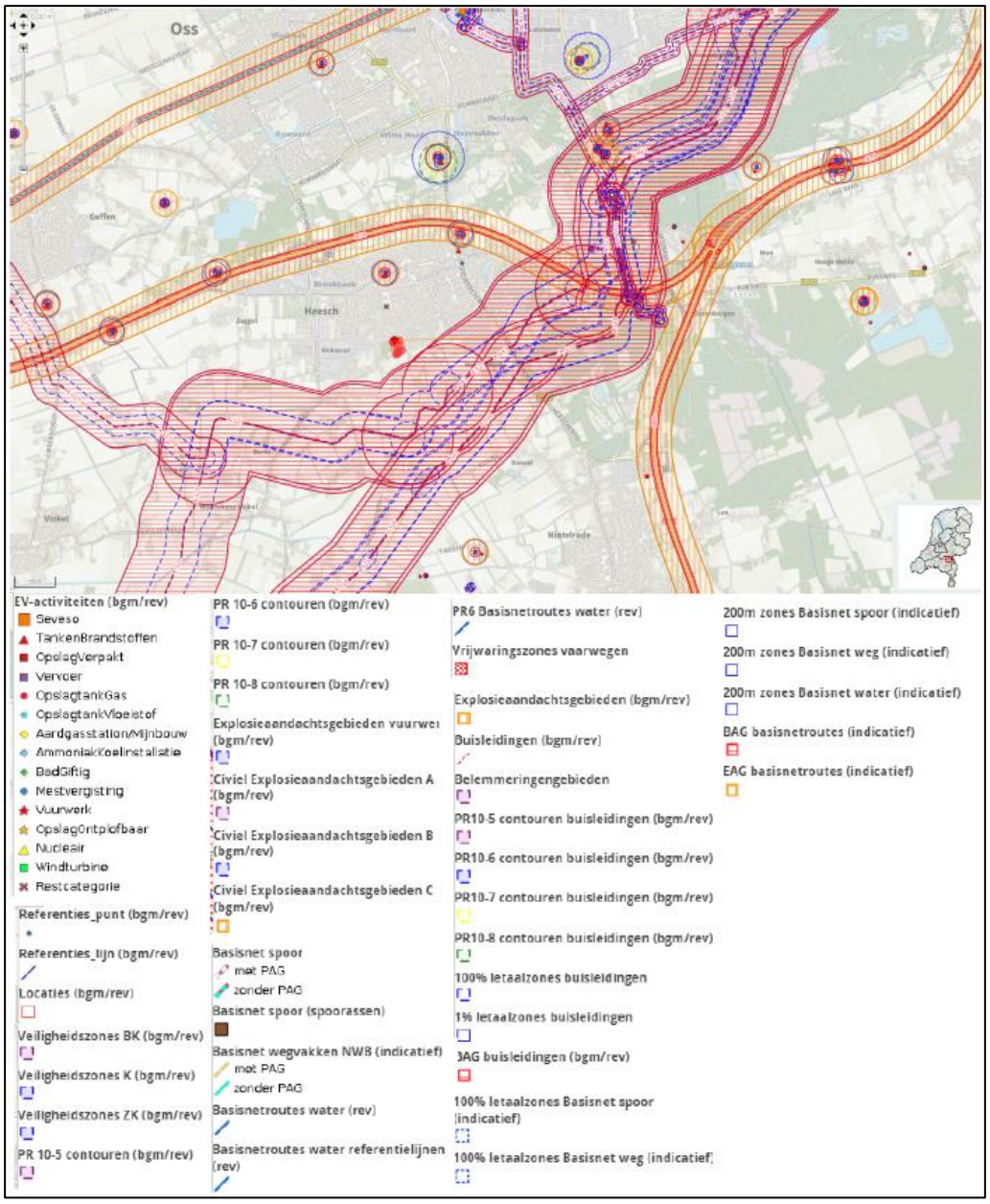
Door het uitwerken van de verantwoordingsplicht neemt het bevoegd gezag de verantwoordelijkheid voor het 'restrisico' dat overblijft nadat de benodigde veiligheidsverhogende maatregelen genomen zijn.

Overige wet- en regelgeving

Tot slot wordt in het kader van een ‘goede ruimtelijke ordening ‘ (art. 3.1 Wro) getoetst aan eventueel van toepassing zijnde veiligheidsafstanden uit het Activiteitenbesluit, Barro, effectafstanden uit de ‘Circulaire effectafstanden LPG-tankstations’, enz.

Toetsing

Dit plan voorziet in de toevoeging van nieuwe kwetsbare objecten. Raadpleging van de Signaleringskaart EV wijst uit dat in de omgeving van het plangebied meerdere risicobronnen aanwezig zijn. Het gaat om twee LPG-tankstations, Rijksweg A59, A50 knooppunt Paalgraven-Zeeland en spoortraject ‘s -Hertogenbosch-Nijmegen. Het LPG-tankstation aan ’t Dorp is echter in de huidige situatie niet meer aanwezig. Het plangebied ligt verder buiten het invloedsgebied van het andere tankstation en de Rijksweg A59.



Uitsnede Signaleringskaart EV (locatie rood gemarkeerd) (Bron: ODBN).

Het plangebied ligt op circa 3,2 kilometer afstand van knooppunt Paalgraven-Zeeland. Over deze transportweg worden onder andere gevaarlijke stoffen uit de categorie GT4 vervoerd. GT4 heeft een invloedsgebied van > 4.000 meter. Omdat het plangebied niet binnen 200 meter van de transportroute ligt, kan worden volstaan met een beperkte verantwoording van een toxisch scenario. Het spoortraject ‘s-Hertogenbosch-Nijmegen (traject 64B.1) ligt op circa 3,7 km afstand. Over dit spoortraject worden onder andere gevaarlijke stoffen uit de categorie D4 (zeer giftige vloeistoffen) vervoer. D4 heeft een invloedsgebied van > 4.000 meter. Omdat het plangebied niet binnen 200 meter van de transportroute ligt, kan ook hier worden volstaan met een beperkte verantwoording voor het scenario toxisch. Deze is navolgend gegeven.

Verantwoording groepsrisico (beperkt) toxisch

Vanwege de ligging van de planlocatie in het invloedsgebied van een risicobron waarvan een toxische wolk het maatgevende scenario is, dient een beperkte verantwoording van het groepsrisico plaats te vinden. Hierbij is de Veiligheidsregio om advies gevraagd. Het advies is verwerkt in de verantwoording.

Scenario('s)

Het relevante scenario voor het plangebied i.r.t. het transport van gevaarlijke stoffen is het overdrijven van een toxische wolk. Door bijvoorbeeld een incident tijdens de verlading of door een mechanische impact op de tank ontstaat een gat waardoor in korte tijd een groot deel van de toxische stof vrijkomt en met de wind mee wordt verspreid. De kans op een dergelijk ongeval is bijzonder klein. De gevolgen voor personen zijn afhankelijk van de concentratie en blootstellingstijd aan de stof.

Mogelijkheden tot bestrijdbaarheid van een calamiteit

Bij het scenario toxische wolk zal de brandweer proberen de toxische wolk neer te slaan. Bij een snelle verspreiding van de toxische wolk zal dit echter beperkt effect hebben. De bestrijdbaarheid wordt om deze reden als matig beoordeeld.

De mogelijkheden tot zelfredzaamheid

Zelfredzaamheid is het zichzelf kunnen onttrekken aan een dreigend gevaar. Het zelfredzame vermogen van personen is een belangrijke voorwaarde om grote aantallen slachtoffers bij een incident te voorkomen. De mogelijkheden voor zelfredzaamheid bestaan globaal uit schuilen binnen bebouwing en ontvluchten van het plangebied.

De mogelijkheden ten aanzien van de zelfredzaamheid zijn goed. Er worden geen niet- of verminderd zelfredzame mensen in het plangebied gehuisvest. De aanwezigen zijn normaal gesproken in staat om zelfstandig conform instructies bijvoorbeeld via NL-Alert te reageren. Het aantal mensen in het plangebied is beperkt.

Behalve de vraag of zelfredding mogelijk is, zijn de fysieke eigenschappen van gebouwen en omgeving van invloed op de vraag of die zelfredding optimaal kan plaatsvinden. Vanuit de hierboven geschetste mogelijkheden is het dus van belang, dat het plangebied:

- goed te alarmeren is:

In geval van een calamiteit zal NL-Alert worden ingezet. NL-Alert is een aanvullend alarmmiddel van de overheid voor de mobiele telefoon. Met NL-Alert kan de overheid mensen in de directe omgeving van een noodsituatie met een tekstbericht informeren. In het bericht staat specifiek wat er aan de hand is en wat je op dat moment het beste kunt doen.

- goed te schuilen is:

Schuilen in de afgesloten bebouwing zal in beginsel de beste manier zijn om de calamiteit met het scenario toxische wolk te overleven. Schuilen voor een toxische wolk is mogelijk binnen de bebouwing op de planlocatie. Om veilig schuilen binnen de bebouwing mogelijk te maken dient de bebouwing aan bepaalde veiligheidseisen te voldoen. Als gevolg van energieprestatie-eisen zijn nieuwe woningen goed geïsoleerd en bieden daarom een goede bescherming. Eventuele aanwezige ventilatieopeningen moeten afgesloten kunnen worden.

- goed te ontvluchten is:

Mocht vluchten noodzakelijk zijn, dan is het plangebied naar meerdere zijden te ontvluchten. Ontvluchten kan in alle gevallen van de risicobron af.

Conclusie

Er bestaat vanuit extern veiligheidsoogpunt geen bezwaar tegen de gewenste ontwikkeling. Er is geen reden voor nader advies. De Veiligheidsregio ziet geen reden tot het geven van een nader advies ten aanzien van de zelfredzaamheid van personen binnen het plangebied en de bestrijdbaarheid van een ramp op de wegen.

Conclusie

Het aspect externe veiligheid vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van dit plan.

4.10 Water

Het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) stelt een watertoets in ruimtelijke plannen verplicht. In deze waterparagraaf worden de effecten van de ruimtelijke ontwikkeling afgewogen.

Rijksbeleid – Het Nationaal Waterprogramma 2022-2027

Het Nationaal Waterprogramma 2022-2027 is op 18 maart 2022 vastgesteld. Het Nationaal Waterplan geeft de hoofdlijnen, principes en richting van het nationale waterbeleid in de planperiode 2022-2027, met een vooruitblik richting 2050. Het kabinet speelt proactief in op de verwachte klimaatveranderingen op lange termijn, om overstromingen te voorkomen.

In het Nationaal Waterprogramma 2022-2027 wordt allereerst de nationale belangen opgesomd:

- waarborgen van de waterveiligheid en de klimaatbestendigheid (inclusief vitale infrastructuur voor water en mobiliteit);
- waarborgen van een goede waterkwaliteit, duurzame drinkwatervoorziening en voldoende beschikbaarheid van zoetwater;
- waarborgen en realiseren van een veilig, robuust en duurzaam mobiliteitssysteem;
- in stand houden en ontwikkelen van de hoofdinfrastructuur voor mobiliteit;
- realiseren van een betrouwbare, betaalbare en veilige energievoorziening die in 2050 CO_2arm is, en de daarbij benodigde hoofdinfrastructuur;
- Verbeteren en beschermen van natuur en biodiversiteit;
- Behouden en versterken van cultureel erfgoed en landschappelijke en natuurlijke kwaliteiten van (inter)nationaal belang.

Deze nationale belangen worden aangevuld met drie hoofdambities:

1. Een veilige en klimaatbestendige delta: Naast bescherming tegen overstromingen is de ambitie dat Nederland in 2050 klimaatbestendig en waterrobuust ingericht is. In het Deltaprogramma is afgesproken dat overheden stresstesten uitvoeren om de risico's in kaart te brengen en een adaptatiestrategie met een uitvoeringsprogramma opstellen

2. Een concurrerende, duurzame en circulaire delta: een goede zoetwatervoorziening is van groot belang voor de economie. Nederland moet in 2050 weerbaar zijn tegen zoetwatertekorten. Daarom werkt het Rijk in de planperiode van het NWP samen met de zoetwaterregio's en de gebruikers aan maatregelen om ervoor te zorgen dat Nederland ook in droge perioden over voldoende zoetwater beschikt voor bijvoorbeeld landbouw, natuur, historisch groen, industrie en scheepvaart.
3. Een schone en gezonde delta met hoogwaardige natuur: Het Rijk werkt aan schoon en ecologisch gezond (grond)water voor duurzaam gebruik en een leefomgeving van hoge kwaliteit. In de planperiode van het NWP wordt gewerkt aan structurele vermindering van lozingen en verspreiding van opkomende stoffen, onder andere via het Actieprogramma PFAS in water. Het beleid voor grondwaterkwaliteit is erop gericht verontreiniging van bodem en grondwater zo veel mogelijk te voorkomen.

Regionaal Waterprogramma Noord-Brabant 2022-2027

Het Regionaal Waterprogramma (RWP) 2022 – 2027 Provincie Noord-Brabant is op 22 december 2021 in werking getreden. In het Provinciaal Waterprogramma 2022-2027 zijn de opgaven van de Europese Kaderrichtlijn Water, het Nationaal Bestuursakkoord Water en het Nationaal Waterplan vertaald naar strategische doelstellingen voor Noord- Brabant.

Het Waterplan is onderverdeeld in vijf deelprogramma's:

1 Voldoende water: de provincie creëert beleidsinstrumenten en uitgangspunten voor een goed peilbeheer. Het tegengaan van de verzilting en voldoende water voor natuur vormen andere speerpunten.
2 Schoon water: Zowel het afvalwater als het grond- en oppervlaktewater moeten zonder schadelijke stoffen (her)gebruikt kunnen worden. De provincie wil in het bijzonder aandacht besteden aan natuurgebieden en grondwaterbeschermingszones.
3 Veilig water: het programma 'Waterveiligheid' draait om de bescherming tegen overstromingen vanuit het primaire en het regionale watersysteem.
4 Vitale bodem: De sponswerking van de bodem is de laatste jaren afgenomen door verdichting. De provincie wil meer natuurinclusievere ruimtelijke ontwikkelingen faciliteren
5 Klimaatadaptatie: de provincie zet zich scherp in op een klimaatbestendige en waterrobuuste provincie. Deze constatering vertaald zich in het aanpassen van ons handelen op deze verandering, bijvoorbeeld het beperken van de hittestress en de aanpassing van ruimtelijke ontwikkelingen aan hevige buien.

In het plan zijn deze programma's verder uitgewerkt in maatregelen, in samenhang met economische, milieu- en maatschappelijke opgaven. Dit heeft geleid tot een integrale visie op de ontwikkeling van de provincie Noord-Brabant.

In de Omgevingsverordening is onder andere regelgeving opgenomen voor de regionale en primaire waterkeringen. Voor bestemmingsplannen c.q. wijzigingsplannen zijn randvoorwaarden opgenomen die een onbelemmerde werking, instandhouding en het onderhoud van de primaire en regionale waterkeringen mogelijk maken, Dit geldt voor de beschermingszone en de kernzone die hoort bij de waterkeringen zoals opgenomen in de vastgestelde leggers van het waterschap.

Waterschapsbeleid – Waterbeheerprogramma 2022-2027 Waterschap Aa en Maas

Op 19 november 2021 is het waterbeheerplan (WBP) van waterschap Aa en Maas vastgesteld. In dit plan is beschreven welke doelstellingen het waterschap nastreeft in de periode 2022-2027 en hoe zij die doelstellingen wil gaan halen. Het plan geldt van 22 december 2021 tot en met 21 december 2027. Het waterbeheerplan is uitgewerkt in de volgende drie programma's:

1 *Waterveiligheid:* Het programma 'Waterveiligheid' draait om de bescherming tegen overstromingen vanuit de Maas en het regionale watersysteem;
2 *Klimaatbestendig en gezond watersysteem:* Het programma 'Klimaatbestendig en gezond watersysteem' draait om een goed functionerend watersysteem in normale én in extreem droge en natte situaties: klimaatbestendig, robuust, veerkrachtig en stuurbaar. Daarbij let het waterschap op de hoeveelheid (goede waterpeilen, het vasthouden van water en het omgaan met wateroverlast en droogte); en op de kwaliteit van het water (chemisch en ecologisch);
3 *Schoon Water:* In het programma 'Schoon Water' speelt het zuiveren van afvalwater een centrale rol.

Voor bebouwde gebieden heeft het waterschap specifieke doelen geformuleerd. In bebouwd gebied werkt het waterschap toe naar een klimaatrobuust watersysteem waarin:

- schoon water niet naar de zuivering gaat, maar het grondwater voedt;
- de waterkwaliteit geen risico's geeft voor de volksgezondheid en geschikt is voor een goede ontwikkeling van flora en fauna, maar ook voor recreatie en evenementen;
- de kans op wateroverlast en problemen door droogte en hittestress acceptabel is;
- de betrokkenheid en het waterbewustzijn van inwoners, bedrijven en andere stedelijke partners is toegenomen.

Toetsing

Voor het plan is een watertoets[6] opgesteld. Navolgend worden de belangrijkste aspecten doorlopen.

Geohydrologische gesteldheid

Binnen het plangebied is het maaiveld relatief vlak gelegen. De regionale bodemopbouw bestaat uit antropogene afzettingen tot circa 3 m-mv met daaronder goed doorlatende lagen van fijn tot grof zand tot circa 60 m-mv (einddiepte profiel). Mogelijk is op 16 m-mv een dunne leemlaag aanwezig. Uit de boorprofielen van het bodemonderzoek blijkt dat de bodem bestaat uit matig fijn, zwak siltig zand tot minimaal 4,0 m-mv (maximale boordiepte). De eerste meter is matig humeus. Op één locatie is van 1,7 tot 1,9 m-mv een leem laag aangetroffen. Uit het infiltratieonderzoek blijkt dat de humeuse bovengrond slecht is. De daaronder gelegen matig fijne tot matig grove zandlaag is zeer goed doorlatend. Gezien de relatief diepe grondwaterstand, de bovengrond uit zand bestaat en dat het plangebied aan de Roerdalslenkzijde van de peelrandbreuk gelegen is, is de kans op grondwateroverlast in de toekomstige situatie gering. Op basis van de bodemopbouw, de grondwaterstand en de doorlatendheid

6 BOOT (2023). Watertoets Herontwikkeling D'n Berg Heesch. Projectnummer P23-0481. 27 november 2023.

van de bodem is infiltreren in de bovenste meters onder de humeuze laag van de bodem kansrijk.

Verharding en waterberging
Het plangebied heeft in de huidige situatie een versteend karakter. Met de beoogde herontwikkeling zal het verharde oppervlak van circa 9.780 m^2 afnemen tot circa 7.410 m^2. Dit komt neer op een afname van circa 2.370 m^2. Doordat sprake is van een afname van het verhard oppervlak gelden er vanuit het waterschap geen waterbergingseisen. De gemeente hanteert een waterbergingsnorm van 20 mm per m^2 verhard oppervlak. Voor voorliggend plan betekent dit dat 148 m^3 (dynamische) berging binnen het plangebied gerealiseerd moet worden. In de centrale groenzone van het plangebied is ruimte voor het realiseren van een infiltratieveld waar met een diepte van 0,4 meter en een talud van 1:5 de benodigde berging gerealiseerd kan worden.

Oppervlaktewater
Het plan veroorzaakt geen nadelige gevolgen voor het oppervlaktewatersysteem in de omgeving. Raadpleging van de legger van het Waterschap Aa en Maas wijst tevens uit dat in het plangebied geen oppervlaktewater is gelegen dat in het beheer is van het Waterschap.

Waterwingebied/grondwaterbescherming
Raadpleging van de provinciale viewer wijst uit dat onderhavig plangebied niet is gelegen in een grondwaterbeschermingsgebied. Tevens wordt gelet op de beoogde activiteiten niet direct verwacht dat er activiteiten een plek zullen krijgen die van negatieve invloed zullen zijn op de kwaliteit van het grondwater.

Waterveiligheid
Raadpleging van de legger van het Waterschap Aa en Maas wijst uit dat onderhavig plangebied niet is gelegen in de beschermingszone van een waterkering. Dit bestemmingsplan heeft tevens geen invloed op overige waterstaatkundige elementen.

Ondergrondse parkeervoorziening
Mogelijk wordt onder het appartementengebouw een ondergrondse parkeervoorziening aangelegd. Indien dit het geval is, dient er rekening gehouden met het volgende:
- In verband met de gewenste ontwateringsdiepte van minimaal 0,5 m is het aanbevolen om een minimaal aanlegpeil van NAP +7,2 m aan te houden voor de ondergrondse parkeervoorziening.
- Voor de afwatering van de ondergrondse parkeervoorziening, kan indien voldoende ontwateringsdiepte, waterdoorlatende verharding worden toegepast. Aanbevolen is om dit in combinatie met waterbergende fundering toe te passen. In dat geval mag de afname van verhard oppervlak door het toepassen van halfverharding en de berging in de waterbergende fundering meegerekend worden als waterberging.
- Indien de ontwateringsdiepte beperkt is dient de ondergrondse parkeervoorziening met behulp van een pomp leeggepompt te worden richting het infiltratieveld.
- Bij het toepassen van de ondergrondse parkeervoorziening dient het infiltratieveld met bodemverbetering tot onder de humeuse toplaag aangelegd te worden. Door de bodemverbetering neemt de infiltratiecapaciteit van de grond toe. Hiermee zal het water in de diepte infiltreren en minder in de breedte. Als het water meer de

diepte in infiltreert is de kans dat het infiltrerende water vanuit het infiltratieveld tegen de ondergrondse constructie aan stroomt en wateroverlast veroorzaakt kleiner.

Conclusie
Het aspect water vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van het plan.

4.11 Natuur

Algemeen
Bij ruimtelijke ontwikkelingen moet rekening gehouden worden met de aanwezige natuurwaarden in en om het plangebied. Vanaf 1 januari 2017 geldt hiervoor de Wet natuurbescherming. Deze wet beschermt bepaalde plant- en diersoorten, natuurgebieden en bossen. Voordat ontwikkelingen mogen plaatsvinden, moet worden aangetoond dat in het kader van de huidige natuurwet- en regelgeving van een negatief effect geen sprake is, dan wel dat daarvoor respectievelijk een vergunning of ontheffing kan worden verkregen.

Toetsing
Er is onderzocht of er beschermde natuurwaarden, volgens de nu geldende natuurwet- en regelgeving, aan- of afwezig zijn in het plangebied. Naast beschermde natuurwaarden in het plangebied is ook nagegaan of de ruimtelijke ontwikkeling die mogelijk wordt gemaakt, mogelijk negatieve effecten kan hebben op beschermde natuur buiten het plangebied.

Gebiedsbescherming
De dichtstbijzijnde Natura 2000-gebieden ten opzicht van het plangebied zijn ‘Rijntakken’ en ‘Vlijmens Ven, Moerputten & Bossche Broek’. Deze liggen op, respectievelijk, 13,5 en 15,6 kilometer afstand. Een negatief effect op de instandhoudingsdoelstellingen van deze gebieden is vanwege een mogelijke toename in stikstofdepositie door de ruimtelijke ontwikkeling in het plangebied niet uit te sluiten. Daarom is een onderzoek stikstofdepositie[7] uitgevoerd. Uit het onderzoek blijkt dat er geen rekenresultaten hoger zijn dan 0,00 mol stikstof/ha/j op de stikstofgevoelige habitattypen in de omliggende Natura 2000-gebieden. Er zijn daardoor geen nadelige milieueffecten te verwachten op de omliggende Natura 2000-gebieden.

Verder is in de omgeving van het plangebied geen Natuurnetwerk Nederland of andere provinciaal beschermde natuur aanwezig is. De provinciale bescherming van deze gebieden staat de uitvoering van het plan dan ook niet in de weg en nader onderzoek hiernaar is niet noodzakelijk.

Soortenbescherming
In 2017 is Mooiland gestart met het uitvoeren van ecologisch onderzoek op enkele locaties, waaronder het plangebied uit voorliggend bestemmingsplan. Uit het verrichte onderzoek is gebleken dat het plangebied mogelijk geschikt is voor diverse (gebouwbewonende) vleermuizen, huismussen en gierzwaluwen. Naar alle in het plangebied te verwachten soorten heeft aanvullend onderzoek plaatsgevonden. De onderzoeken

[7] SAB (2023). Onderzoek stikstofdepositie. Heesch, D’n Berg. Projectnummer: 210218.01. 22 november 2023.

naar de huismus en de gierzwaluw zijn uitgevoerd conform de bijbehorende kennisdocumenten. Het oorspronkelijke onderzoek naar huismussen is meer dan drie jaar geleden uitgevoerd en is daarom in 2021 geactualiseerd. Het onderzoek naar vleermuizen is uitgevoerd conform het destijds meest recente vleermuisprotocol van het Netwerk Groene Bureaus. Uiteindelijk is uit het totale onderzoek gebleken dat tien nesten van de huismus, één nest van de gierzwaluw en vijf paarverblijfplaatsen van de gewone dwergvleermuis in het onderzoeksgebied aanwezig zijn. Voor het verstoren van deze elementen is een ontheffing Wet natuurbescherming[8] verkregen.

Bescherming houtopstanden
Bij deze ruimtelijke ontwikkeling wordt geen houtopstand geveld waarop de regels van de Wet natuurbescherming van toepassing zijn. De bescherming van houtopstanden vormt dan ook geen beperking voor de beoogde ruimtelijke ontwikkeling.

Conclusie
Het aspect natuur vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van voorliggend plan.

4.12 Archeologie

Algemeen
Door ondertekening van het verdrag van Valletta (1992) heeft Nederland zich verplicht om bij ruimtelijke planvorming nadrukkelijk rekening te houden met het niet-zichtbare deel van cultuurhistorisch erfgoed, te weten de archeologische waarden. In de Erfgoedwet is geregeld hoe met in de grond aanwezige dan wel te verwachten archeologische waarden moet worden omgegaan. Het streven is om deze belangen tijdig bij het plan te betrekken. Bij ingrepen waarbij de ondergrond wordt geroerd, dient te worden aangetoond dat de eventueel aanwezige archeologische waarden niet worden aangetast.

Toetsing
Voor het plangebied geldt op grond van het bestemmingsplan ‘De Kommen van Bernheze’ de dubbelbestemming ‘Waarde - Archeologie 3’. Op grond van deze verwachting kan een omgevingsvergunning voor het bouwen van een bouwwerk met een oppervlakte van groter dan 2.500 m^2 en dieper dan 40 centimeter pas worden verleend nadat uit archeologisch onderzoek is gebleken dat op de betrokken locatie geen archeologische waarden aanwezig zijn, of aangetast worden.

Met de realisatie van voorliggend plan zullen grondwerkzaamheden plaatsvinden die een groter oppervlak beslaan dan 2.500 m^2 en dieper reiken dan 40 centimeter. Daarom is een archeologisch bureauonderzoek[9] uitgevoerd. Hieruit volgt dat op basis van de landschappelijke ligging nog archeologische resten in het plangebied aanwezig kunnen zijn uit alle archeologische perioden (Paleolithicum tot en met Nieuwe tijd). De top van het archeologische sporenniveau wordt verwacht onder een humeus dek van

[8] ODBN (2021). Beschikking van Gedeputeerde staten van Noord-Brabant. Kenmerk Z/141433-271038. 15 september 2021.

[9] Bureau voor Archeologie (2023). Bureauonderzoek Den Berg, Ophoviusstraat eo, Heesch. Rapportnummer 1369. 18 augustus 2023.

minimaal 30 cm dik, maar mogelijk meer dan 50 cm dik als enkeerdgronden aanwezig zijn (geweest).

De nieuwbouw vindt (deels) plaats op plekken waar nu niets staat en waar het potentiele archeologische niveau nog bewaard kan zijn. Omdat de civiele werkzaamheden voor aanleg van funderingen en kabels en leidingen waarschijnlijk dieper zullen reiken dan de diepte van het potentiële archeologische niveau worden daarbij archeologische resten vergraven. Daarom wordt aanbevolen om de aard en intactheid van het bodemprofiel nader te bepalen zodat de archeologische verwachting kan worden gecontroleerd en verfijnd.

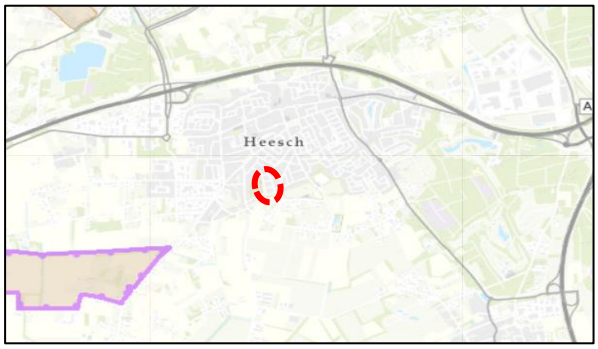
Met het handhaven van de archeologische dubbelbestemming is gewaarborgd dat het benodigde vervolgonderzoek tijdig wordt uitgevoerd en daarmee eventuele archeologische waarden in het plangebied juridisch-planologisch zijn beschermd.

Conclusie
Met inachtneming van het voorgaande vormt het aspect archeologie geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan.

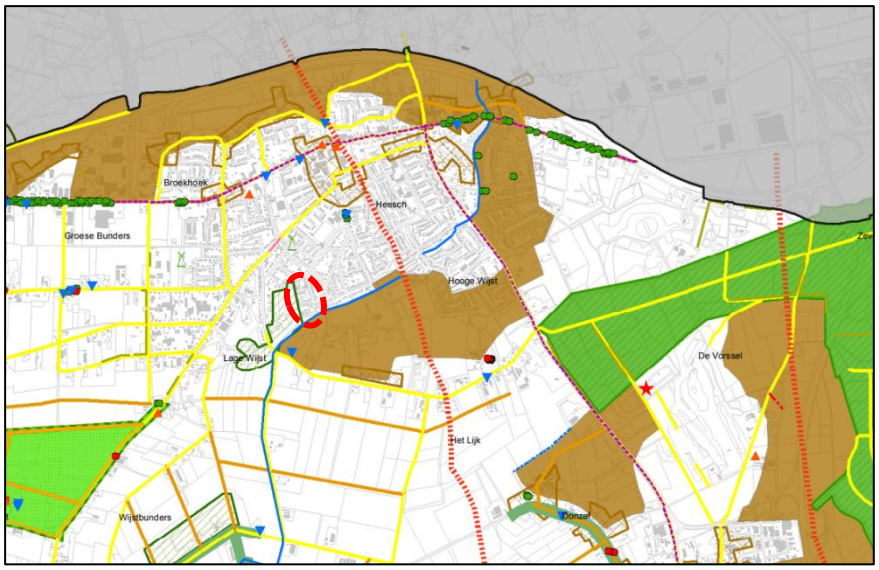
4.13 Cultuurhistorie

Algemeen
Op grond van artikel 3.1.6, vijfde lid, onderdeel a van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) moeten naast de in de grond aanwezige of te verwachten monumenten ook cultuurhistorische waarden worden meegewogen bij het vaststellen van bestemmingsplannen.

Toetsing
Om de aanwezige cultuurhistorische waarden in het gebied te bepalen zijn de cultuurhistorische waardenkaarten van de gemeente Bernheze en provincie Noord-Brabant geraadpleegd. Hieruit volgt dat in of rondom het plangebied geen rijks- of gemeentelijke monumenten aanwezig. Het plangebied bevindt zich te midden van een planmatig aangelegde woonwijk. Het ten westen gelegen bos D'n Berg wordt op de cultuurhistorische waardenkaart als overige historische groenstructuur aangemerkt. Verder is op de kaart te zijn dat ten zuiden van het plangebied een gegraven hoofdwaterloop en oude akkers aanwezig zijn. Op enige afstand ligt ten zuidwesten van het plangebied 'Landgoed De Berkt', welke ook op de provinciale waardenkaart is weergegeven. Dit is op navolgende afbeeldingen weergegeven.



Cultuurhistorische waardenkaart Provincie Noord-Brabant (Provincie Noord-Brabant).



Cultuurhistorische waardenkaart gemeente Bernheze met het plangebied globaal rood omcirkeld (Gemeente Bernheze).

Met de herontwikkeling wordt rekening gehouden met de bestaande ruimtelijke structuren in en om het plangebied. Deze worden niet negatief beïnvloed ten gevolge van voorliggend plan. Met extra ruimte voor groen binnen de ontwikkeling wordt de relatie met D'n Berg zelfs versterkt. Dit maakt dat eventuele aanwezige cultuurhistorische waarden niet worden aangetast.

Conclusie
Het aspect cultuurhistorie vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van onderhavig plan.

4.14 Verkeer en parkeren

Verkeer
Voor het maken van een inschatting van de hoeveelheid autoverkeer die wordt gegenereerd bij een bepaalde ontwikkeling, hanteert het CROW[10] kencijfers voor wat betreft verkeersgeneratie. Onder verkeersgeneratie wordt hierbij verstaan de totale hoeveelheid gemotoriseerd verkeer (excl. openbaar vervoer) die gedurende een gekozen tijdsperiode naar de desbetreffende voorziening toe rijdt en hiervan wegrijdt.

Onderhavige ontwikkeling voorziet in de sloop van in totaal 34 grondgebonden woningen en de ontwikkeling van maximaal 77 woningen. Op basis van de omgevingsadressendichtheid (CBS, 2020) wordt de stedelijkheidsgraad van een gemeente vastgesteld. De gemeente Bernheze wordt geclassificeerd als 'weinig stedelijk'. Onderhavige locatie wordt beschouwd als 'rest bebouwde kom'.

[10] CROW, publicatie 381, Toekomstbestendig parkeren. Van parkeerkencijfers naar parkeernormen.

Onderstaande tabel geeft de worst-case verkeersgeneratie weer, uitgaande van de maximale CROW-kengetallen.

kenmerk	aantal	kencijfer	per	verkeersgeneratie gemiddeld
Huur, appartement (incl. sociale huur)	63	4,5	woning	283,5
Huur, huis, sociale huur	14	6,0	woning	84,0
totaal afgerond				*367,5*

Berekening verkeersgeneratie beoogde situatie per etmaal

In de huidige situatie bestaat echter al een verkeersgeneratie van de aanwezige woningen in het plangebied. Onderstaande tabel geeft de huidige verkeersgeneratie weer.

kenmerk	aantal	kencijfer	per	verkeersgeneratie gemiddeld
Huur, huis, sociale huur	34	6,0	woning	204,0
totaal afgerond				*204,0*

Berekening verkeersgeneratie huidige situatie per etmaal

Voor de ontwikkeling van 14 grondgebonden woningen en 63 appartementen volgt uit de kencijfers dat er maximaal 368 verkeersbewegingen per etmaal ontstaan. In de huidige situatie kent het plangebied een verkeersgeneratie van 204 verkeersbewegingen. Deze toename van 164 verkeersbewegingen kan zonder negatieve gevolgen worden opgenomen in het heersende verkeersbeeld van de omliggende wegen. De capaciteit van de omliggende infrastructuur is voldoende.

Parkeren

De gemeente Bernheze heeft nieuw gemeentelijk parkeerbeleid waarmee ingespeeld wordt op de laatste inzichten en ontwikkelingen en wordt ingezet op lagere parkeernormen dan in het huidige beleid het geval is. Het beleid is nog niet formeel vastgesteld, maar voorliggende ontwikkeling sorteert wel voor op het nieuwe beleid. Daarbij wordt uitgegaan van een parkeernorm van 1,6 voor de grondgebonden sociale huurwoning en 1,1 voor het sociale huurappartement. Omdat met de beoogde ontwikkeling ook een herinrichting plaatsvindt van de openbare ruimte, onder meer door het opheffen van de Leonardus van Veghelstraat, is aan de hand van parkeeronderzoek[11] bekeken welke parkeervraag vanuit omwonenden een plek moet krijgen in de nieuwe situatie. Het blijkt te gaan om 33 parkeerplaatsen, die gerealiseerd moeten worden bovenop de parkeerbehoefte van de nieuwbouw. Dat levert de volgende parkeervraag op:

Woningtype	aantal	parkeernorm	parkeerplaatsen
Grondgebonden sociale huurwoning	14	1,6	22,4
Sociale huurappartementen	63	1,1	69,3
Parkeervraag omwonenden	33		
Totaal	**77**		**124,7 (= 125)**

[11] Mobycon (2022). Onderbouwing parkeren Mooiland Leonardus van Veghelstraat Heesch. Kenmerk: M07329-M-E5. 26 februari 2022.

In het stedenbouwkundig plan is een deel van de parkeerbehoefte voorzien op het binnenterrein van het appartementengebouw. Verder is in de zuidwesthoek van het plangebied ruimte gereserveerd voor haaksparkeren. Achter deze parkeerplaatsen wordt voorzien in een voetpad zodat op een prettige en veilige manier naar de centrale groenzone en D'n Berg kan worden gelopen. Langs de Basilius van Bruggestraat worden nieuwe haaksparkeerplaatsen gemaakt. Ook langs de Sonniusstraat wordt ter hoogte van het appartementengebouw voorzien in nieuwe haaksparkeerplaatsen. Aan de zijde van de Ophoviusstraat wordt ter hoogte van het appartementengebouw voorzien in enkele langsparkeerplaatsen. Met deze nieuwe parkeerplaatsen geldt dat er een duidelijke parkeersituatie ontstaat. Alleen in het zuidelijke meest verkeersluwe deel van het plangebied wordt uitgegaan van informeel langsparkeren langs de rijbaan, een situatie die in de huidige situatie in het gehele plangebied bestaat. Ook volgt uit het parkeeronderzoek dat er in de directe omgeving van het plangebied nog ruimte is om deels te voorzien in de parkeervraag.

Parkeren	**aantal**
Parkeren binnenterrein appartementen	24
Parkeren eigen terrein grondgebonden woningen	2
Haaksparkeren Adrianus VI Straat, Sonniusstraat en Basilius van Bruggestraat	52
Langsparkeren Ophoviusstraat	12
Op straat direct rondom zuidzijde plangebied	14
Parkeerruimte directe omgeving	22
Totaal	**126**

Op basis van bovenstaande parkeeroplossing is er voldoende ruimte in het stedenbouwkundig plan gevonden om in de parkeerbehoefte te kunnen voorzien. Met de normen uit het nieuwe parkeerbeleid is het mogelijkheid om het parkeren op deze manier te realiseren. Mocht onverhoopt het nieuwe parkeerbeleid niet worden vastgesteld, zal de parkeersituatie op een andere manier moeten worden opgelost. Daarbij zal het niet mogelijk zijn om al het parkeren op maaiveldniveau op te lossen, waardoor in dit bestemmingsplan de mogelijkheid wordt geboden om een ondergrondse/halfverdiepte parkeervoorziening onder het appartementengebouw te realiseren. Het appartementengebouw zal dan wat hoger komen te liggen en het parkeren op het binnenterrein van het appartementengebouw zal dan komen te vervallen. Indien dit scenario optreedt zal er een aangepast plan aan de gemeente ter goedkeuring worden voorgelegd.

In de regels van dit bestemmingsplan wordt het gemeentelijk parkeerbeleid juridisch-planologisch vastgelegd. Dit betekent dat bij de omgevingsvergunning voor het bouwen getoetst zal worden of het plan voorziet in voldoende parkeergelegenheid. Daarmee wordt gesteld dat het aspect 'parkeren' voldoende in dit plan is gewaarborgd.

Conclusie
De aspecten verkeer en parkeren vormen geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van dit plan.

4.15 Magneetveldzonering

Algemeen

Het beleid van de Nederlandse overheid wat betreft hoogspanningsmasten gaat uit van de grenswaarden van het International Commission on Non-Ionizing Radiation Protection (ICNIRP), volgens de aanbeveling van de Raad van de Europese Unie. Dit is 5.000 Volt/meter voor elektrische velden. De aanbevolen grenswaarde van magnetische velden is 100 microTesla. Nederland hanteert geen wettelijke grenswaarden. Vanwege epidemiologische aanwijzingen heeft de Nederlandse overheid besloten om het voorzorgsprincipe toe te passen en aanvullend beleid te formuleren voor nieuwe situaties bij hoogspanningslijnen. In oktober 2005 heeft het (toenmalige) ministerie van VROM in een brief aan provincies, gemeenten en beheerders van hoogspanningslijnen het advies uitgebracht om zoveel als redelijkerwijs mogelijk te voorkomen dat er nieuwe situaties ontstaan waarbij kinderen langdurig verblijven in een gebied rond bovengrondse hoogspanningslijnen waarbinnen het jaargemiddelde magneetveld hoger is dan 0,4 microTesla.

Toetsing

De dichtstbijzijnde hoogspanningsleiding ligt op circa 3 kilometer van voorliggend plangebied. Daarmee valt het ruim buiten de specifieke magneetveldzone, waardoor onderzoek of een nadere beschouwing voor dit aspect niet benodigd is.

Conclusie

Het aspect magneetveldzonering vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van voorliggend plan.

5 Juridische aspecten

5.1 Algemeen

5.1.1 Wat is een bestemmingsplan?

Het gemeentelijke bestemmingsplan is een middel waarmee functies aan gronden worden toegekend. Het gaat dus om het toekennen van gebruiksmogelijkheden. Vanuit de Wet ruimtelijke ordening volgt een belangrijk principe: het gaat om toelatingsplanologie. Het wordt de grondgebruiker (eigenaar, huurder etc.) toegestaan om de functie die het bestemmingsplan geeft, uit te oefenen. Dit houdt in dat:

- de grondgebruiker niet kan worden verplicht om een in het bestemmingsplan aangewezen bestemming ook daadwerkelijk te realiseren, en
- de grondgebruiker geen andere functie mag uitoefenen in strijd met de gegeven bestemming (de overgangsbepalingen zijn hierbij mede van belang).

Een afgeleide van de gebruiksregels in het bestemmingsplan zijn regels voor bebouwing (omgevingsvergunning voor het bouwen) en regels voor het verrichten van 'werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden' (omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden).

Een bestemmingsplan regelt derhalve:

- het toegestane gebruik van gronden (en de bouwwerken en gebouwen);

en een bestemmingsplan kan daarbij regels geven voor:

- het bebouwen van de gronden;
- het verrichten van werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden.

Het bestemmingsplan is een belangrijk instrument voor het voeren van ruimtelijk beleid, maar het is zeker niet het enige instrument. Andere ruimtelijke wetten en regels zoals bijvoorbeeld de Woningwet, de Erfgoedwet, de Algemene Plaatselijke Verordening, de Wet milieubeheer en de Bouwverordening zijn ook erg belangrijk voor het uitoefenen van ruimtelijk beleid.

5.1.2 Over bestemmen, dubbelbestemmen en aanduiden

Op de verbeelding wordt aangegeven welke bestemming gronden hebben. Dit gebeurt via een bestemmingsvlak. Voor het op de verbeelding aangegeven bestemmingsvlak gelden de gebruiksmogelijkheden zoals die in de bijbehorende regels worden gegeven. Die toegekende gebruiksmogelijkheden kunnen op twee manieren nader worden ingevuld:

1 Via een dubbelbestemming. Een dubbelbestemming is, zoals de naam al zegt, een bestemming die óók aan de gronden wordt toegekend. Voor gronden kunnen dus meerdere bestemmingen gelden. Er geldt altijd één 'enkel' bestemming (dat is dé bestemming) en soms geldt er een dubbelbestemming (soms zelfs meerdere). In de regels van de dubbelbestemming wordt omschreven wat er voor de onderliggende gronden geldt aan extra bepalingen in aanvulling, of ter beperking, van de mogelijkheden van de onderliggende bestemmingen.

2 Via een aanduiding. Een aanduiding is een teken op de verbeelding. Dat teken kan bestaan uit een lijn, een figuur, of een lettercode etc. Via een aanduiding wordt in de regels 'iets' geregeld. Dat 'iets' kan betrekking hebben op extra mogelijkheden of extra beperkingen voor het gebruik en/of de bebouwing en/of het aanleggen van werken. Aanduidingen kunnen voorkomen in een bestemmingsregel, in meerdere bestemmingsregels en kunnen ook een eigen regel hebben.

5.1.3 Hoofdstukindeling van de regels

De regels zijn verdeeld over 4 hoofdstukken:

1 Inleidende regels. In dit hoofdstuk worden begrippen verklaard die in de regels worden gebruikt (artikel 1). Dit gebeurt om een eenduidige uitleg en toepassing van de regels te waarborgen. Ook is bepaald de wijze waarop gemeten moet worden bij het toepassen van de regels (artikel 2).
2 Bestemmingsregels. In dit tweede hoofdstuk zijn de regels van de bestemmingen opgenomen. Dit gebeurt in alfabetische volgorde. Per bestemming is het toegestane gebruik geregeld en zijn bouwregels en, eventueel, ook bepalingen met betrekking tot het uitvoeren van werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden opgenomen. Als er dubbelbestemmingen zijn worden die ook in dit hoofdstuk opgenomen. Die komen, ook in alfabetische volgorde, achter de bestemmingsregels. Ieder artikel kent een vaste opzet. Eerst wordt het toegestane gebruik geformuleerd in de bestemmingsomschrijving. Vervolgens zijn bouwregels opgenomen. Aansluitend volgen afwijkingsregels met betrekking tot bouw- en/of gebruiksregels. Ten slotte zijn eventueel bepalingen met betrekking tot het uitvoeren van werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden en/of wijzigingsbevoegdheden opgenomen. Belangrijk om te vermelden is dat naast de bestemmingsregels ook in andere artikelen relevante informatie staat die mede gelezen en geïnterpreteerd moet worden. Alleen zo ontstaat een volledig beeld van hetgeen is geregeld.
3 Algemene regels. In dit hoofdstuk zijn regels opgenomen met een algemeen karakter. Ze gelden dus voor het hele plan. Het zijn achtereenvolgens een anti-dubbeltelregel, algemene gebruiksregels, algemene afwijkingsregels en overige regels.
4 Overgangs- en slotregels. In het laatste hoofdstuk is het overgangsrecht en een slotregel opgenomen. Hoewel het hier in wezen ook algemene regels betreft, zijn deze vanwege hun meer bijzondere karakter in een apart hoofdstuk opgenomen.

5.2 Dit bestemmingsplan

5.2.1 Algemeen

Dit bestemmingsplan bestaat uit een verbeelding, regels en een toelichting. De verbeelding en de regels vormen tezamen het juridisch bindende gedeelte van het bestemmingsplan. Beide planonderdelen dienen in onderlinge samenhang te worden bezien en toegepast. Op de verbeelding zijn de bestemmingen aangewezen. Aan deze bestemmingen zijn bouwregels en regels betreffende het gebruik gekoppeld.
De toelichting heeft geen rechtskracht, maar vormt niettemin een belangrijk onderdeel van het plan. De toelichting van dit bestemmingsplan geeft een weergave van de beweegredenen, de onderzoeksresultaten en de beleidsuitgangspunten die aan het bestemmingsplan ten grondslag liggen. Tot slot is de toelichting van wezenlijk belang voor een juiste interpretatie en toepassing van het bestemmingsplan.

5.2.2 De specifieke bestemmingen

Voor onderhavig plan is bij de regeling aansluiting gezocht bij het bestemmingsplan ‘De kommen van Bernheze’. Het plan bevat de enkelbestemmingen ‘Groen’, ‘Tuin’, ‘Verkeer' en ‘Wonen’ en de dubbelbestemming ‘Waarde - Archeologie 3.

Groen
De centrale groenzone in het plangebied is voorzien van een groenbestemming. Hier zijn voornamelijk groen-, speel- en watervoorzieningen toegestaan. Ook paden, kunstwerken en incidentele parkeervoorzieningen zijn binnen de bestemming mogelijk.

Tuin
De voortuinen van de grondgebonden woningen in het plangebied zijn bestemd als ‘Tuin’. Voor het oprichten van bijgebouwen zijn specifieke bouwregels opgenomen, waarbij een relatie gelegd wordt met de woonbestemming.

Verkeer
De beoogde parkeervoorzieningen in het plangebied krijgen de bestemming ‘Verkeer' toegekend. Binnen deze bestemming zijn onder meer wegen, straten, wandel- en fietspaden, groen-, nuts-, water- en parkeervoorzieningen toegestaan. Voor gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde zijn specifieke bouwregels opgenomen.

Wonen
De gronden die bestemd zijn als ‘Wonen’ zijn bedoeld voor het wonen in gestapelde dan we aaneengebouwde woningen. Er zijn maximaal 77 woningen mogelijk. Gebouwen moeten in het bouwvlak worden gebouwd en voldoen aan de maximum goot- en bouwhoogte, zoals opgenomen op de verbeelding. Ter plaatse van de aanduiding ‘parkeergarage’ is een (half)verdiepte parkeervoorziening toegestaan. Daarnaast zijn er regels voor bijgebouwen, carports, ondergeschikte onderdelen van woningen, overkappingen boven de voordeur en bouwwerken, geen gebouwen zijnde opgenomen.

Waarde - Archeologie 3
In het plangebied is sprake van mogelijke archeologische waarden. Om die reden is een archeologische dubbelbestemming opgenomen. Deze dubbelbestemming voorziet in een omgevingsvergunningstelsel waarmee eventueel aanwezige archeologische waarden worden beschermd en is geregeld dat bij bepaalde bodemingrepen (groter dan 2.500 m^2 en dieper dan 40 cm-mv) archeologisch onderzoek moet worden verricht.

5.2.3 Algemene regels

Naast de bestemmingen bevat het plan een aantal algemene regels over bijvoorbeeld begrippen, de wijze van meten en overgangsrecht. Deze min of meer standaardregels in bestemmingsplannen worden hier verder niet toegelicht.

Parkeren

In de overige regels is een parkeerregeling opgenomen. Deze regeling houdt in dat een omgevingsvergunning voor bouwen een gebouw slechts wordt verleend indien voldoende parkeergelegenheid is gerealiseerd, conform het meest recente gemeentelijk beleid ten aanzien van parkeren. Hier kan onder voorwaarden van worden afgeweken.

6 Uitvoerbaarheid

6.1 Economische uitvoerbaarheid

Op basis van artikel 3.1.6, lid 1, sub f van het Besluit ruimtelijke ordening dient bij de voorbereiding van een bestemmingsplan onderzoek plaats te vinden naar de (economische) uitvoerbaarheid van het plan. De ontwikkelingen die concreet mogelijk worden gemaakt door het bestemmingsplan moeten (economisch) uitvoerbaar zijn, omdat er anders sprake is van een oneigenlijke bestemming.

Het voorliggende plan wordt gerealiseerd op particulier initiatief. De gemeente en de initiatiefnemer hebben een anterieure overeenkomst gesloten waarin de rechten en plichten van zowel de ontwikkelaar als de gemeente zijn aangegeven, alsmede de definitieve regeling van kostenverhaal. Met deze overeenkomst is het plan verzekerd van kostendekking, het opstellen van een exploitatieplan is daarom overeenkomstig artikel 6.12, lid 2 onder a. van de Wet ruimtelijke ordening niet nodig. Gesteld kan worden dat er geen verplichting is om tegelijkertijd met de ruimtelijke procedure een exploitatieplan op te stellen.

De economische uitvoerbaarheid van dit bestemmingsplan is hiermee aangetoond.

6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

6.2.1 Omgevingsdialoog

In de voorbereiding op dit bestemmingsplan is een omgevingsdialoog (participatieniveau 2: informeren/raadplegen) gehouden met de directe omgeving. Voor de opzet van de omgevingsdialoog is gebruik gemaakt van de handreiking participatie gemeente Bernheze mei 2022. De opzet is voorafgaand aan de dialoog gedeeld met de gemeente en akkoord bevonden. In de omgevingsdialoog is met name het onderwerp parkeren aan bod gekomen, maar ook aspecten als bouwhoogte, de hoeveelheid woningen en veiligheid zijn in de omgevingsdialoog aangekaart. Naar aanleiding van de omgevingsdialoog is het stedenbouwkundig plan en concept bestemmingsplan op een aantal punten aangepast. Zo is de tijdens de omgevingsdialoog gepresenteerde parkeeroplossing aangepast door onder meer parkeren op straat bij de Sonniusstraat er hoogte van het appartementengebouw om te zetten naar haaksparkeerplaatsen, waardoor parkeren op straat hier niet langer nodig is. Ook is de gepresenteerde maximum goot- en bouwhoogte voor de nieuwe grondgebonden woningen bijgesteld naar maximaal 4 meter goothoogte en 8 meter bouwhoogte. Dit sluit aan bij de beoogde woningen, bestaande uit één laag met kap. Een verslag van de omgevingsdialoog is als bijlage bij deze toelichting gevoegd.

6.2.2 Overleg

Op grond van artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening voert het college van burgemeester en wethouders, dat belast is met de voorbereiding van een bestemmingsplan, overleg met andere bestuursorganen van bijvoorbeeld buurgemeenten, het waterschap en de provincie.

Het overleg tussen de bestuurlijke instanties dient in een redelijke verhouding te staan tot de aard en omvang van het bestemmingsplan. Het overleg dient dan ook beperkt te blijven tot die overheidsinstanties waarmee overleg werkelijk noodzakelijk is om te voorkomen dat de taak of verantwoordelijkheid van het andere overheidsorgaan ontoelaatbaar wordt beperkt, of dat het door dat orgaan te behartigen belang aantoonbaar wordt benadeeld.

Het waterschap Aa en Maas en de provincie Noord-Brabant hebben aangegeven in te kunnen stemmen met voorliggend plan.

6.2.3 Zienswijzen

Het ontwerpbestemmingsplan heeft van 21 december 2023 tot en met 31 januari 2024 voor een periode van zes weken voor een ieder ter inzage gelegen. Een ieder heeft in deze periode zienswijzen in kunnen dienen. Uiteindelijk zijn acht zienswijzen op het plan ingediend. Deze zienswijzen zijn in een Nota zienswijzen en ambtshalve wijzigingen samengevat en van een reactie voorzien. Uiteindelijk hebben de zienswijzen niet geleid tot aanpassingen van het plan. Deze nota is als bijlage bij deze toelichting gevoegd. In de nota is eveneens een overzicht terug te vinden van de doorgevoerde ambtshalve wijzigingen.