Ruimtelijke motivering

BURG. WOLTERSSTRAAT 15-17, HEESCH

ontwerp 9 juni 2021

BUREAUVERKUYLEN

Ruimtelijke motivering

BURG. WOLTERSSTRAAT 15-17, HEESCH

documentstatus	ontwerp
documentversie	1
IMRO-code	NL.IMRO.1721.OVBurgWolters1517
IMRO-publicatieversie	ON01
datum	9 juni 2021
projectnummer	VKL112 - 24020063

BUREAUVERKUYLEN

INHOUDSOPGAVE

Ruimtelijke onderbouwing		**5**
Hoofdstuk 1	**Inleiding**	**7**
1.1	Aanleiding en doel	7
1.2	Ligging en kadastrale begrenzing	8
1.3	Vigerend bestemmingsplan	10
Hoofdstuk 2	**Gebiedsanalyse**	**13**
2.1	Bebouwing en functies	14
2.2	Ontsluiting	14
2.3	Groen en water	14
Hoofdstuk 3	**Plan**	**15**
3.1	Bebouwing en functies	15
3.2	Verkeer en parkeren	18
3.3	Groen en water	22
3.4	Duurzame en gezonde leefomgeving	22
Hoofdstuk 4	**Beleid**	**25**
4.1	Nationaal niveau	25
4.2	Provinciaal niveau	28
4.3	Gemeentelijk niveau	32
Hoofdstuk 5	**Uitvoeringsaspecten**	**35**
5.1	Milieu, waarden, water	35
Hoofdstuk 6	**Haalbaarheid**	**37**
6.1	Financiële uitvoerbaarheid	37
6.2	Maatschappelijk	37
Hoofdstuk 7	**Motivering**	**39**

Bijlagen bij ruimtelijke onderbouwing **41**
Bijlage 1 **Verkeersanalyse** **41**
Bijlage 2 **Haalbaarheidstoets** **41**
Bijlage 3 **Verkennend bodemonderzoek** **41**
Bijlage 4 **Akoestisch onderzoek industrielawaai** **41**
Bijlage 5 **Omgevingsdialoog** **41**

RUIMTELIJKE ONDERBOUWING

HOOFDSTUK 1 INLEIDING

Voorliggend rapport betreft de ruimtelijke onderbouwing "Burg. Woltersstraat 15-17, Heesch" van de gemeente Bernheze.

1.1 Aanleiding en doel

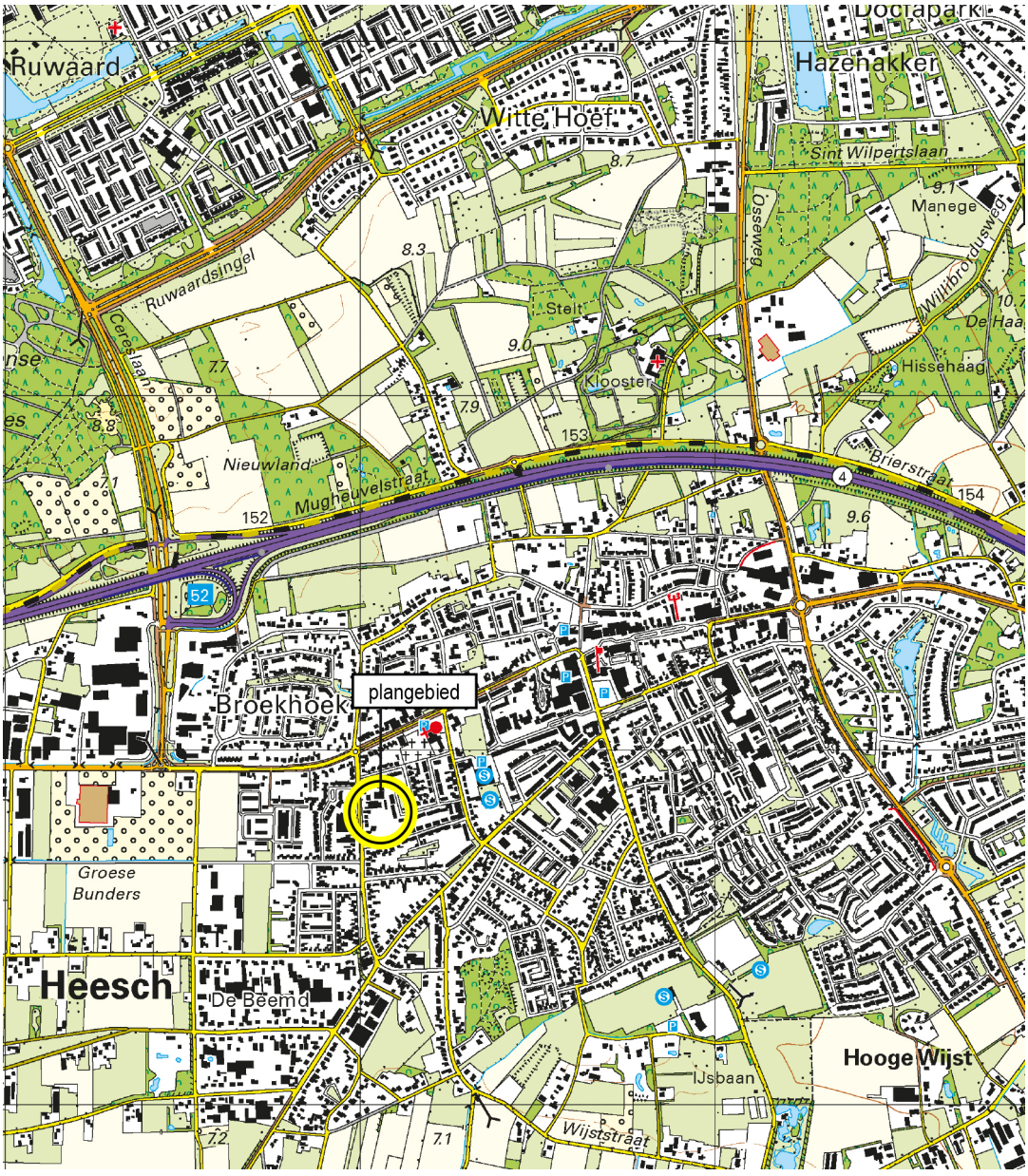
Op de locatie aan de Burgemeester Woltersstraat 15-17 - percelen A5464 en A5465 - was in een verleden de houthandel 'De Vleut' gevestigd. De initiatiefnemer is voornemens om ter plaatse van deze voormalige houthandel vijf patiowoningen en acht rijwoningen te realiseren als stedelijke inbreidingsopgave.

Het initiatief kan niet worden gerealiseerd op basis van het vigerende bestemmingsplan “Bestemmingsplan De kommen van Bernheze", omdat ter plaatse van de bestemmingen 'Agrarisch' en 'Bedrijf' geen reguliere woningbouw is toegestaan. De gemeente Bernheze heeft echter aangegeven onder voorwaarden medewerking te willen verlenen aan het initiatief door middel van een omgevingsvergunningprocedure.

Voorliggende ruimtelijke onderbouwing betreft het realiseren van vijf patiowoningen en acht rijwoningen op de percelen A5464 en A5465 te Heesch.

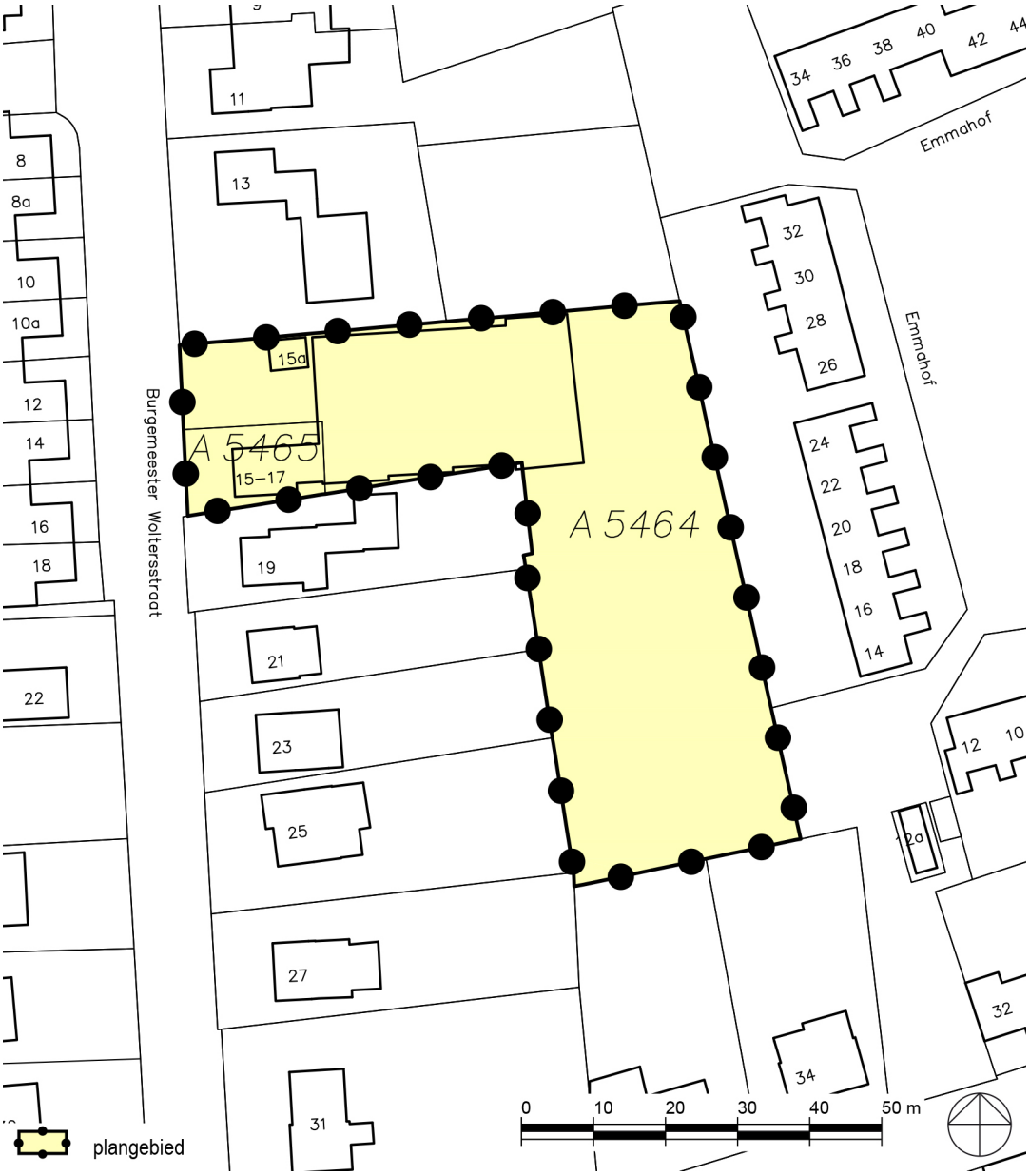
1.2 Ligging en kadastrale begrenzing

Onderstaande afbeelding geeft de topografische situatie weer.



TOPOGRAFISCHE SITUATIE

Onderstaande afbeelding geeft de kadastrale situatie weer. Tevens is de plangrens ingetekend.

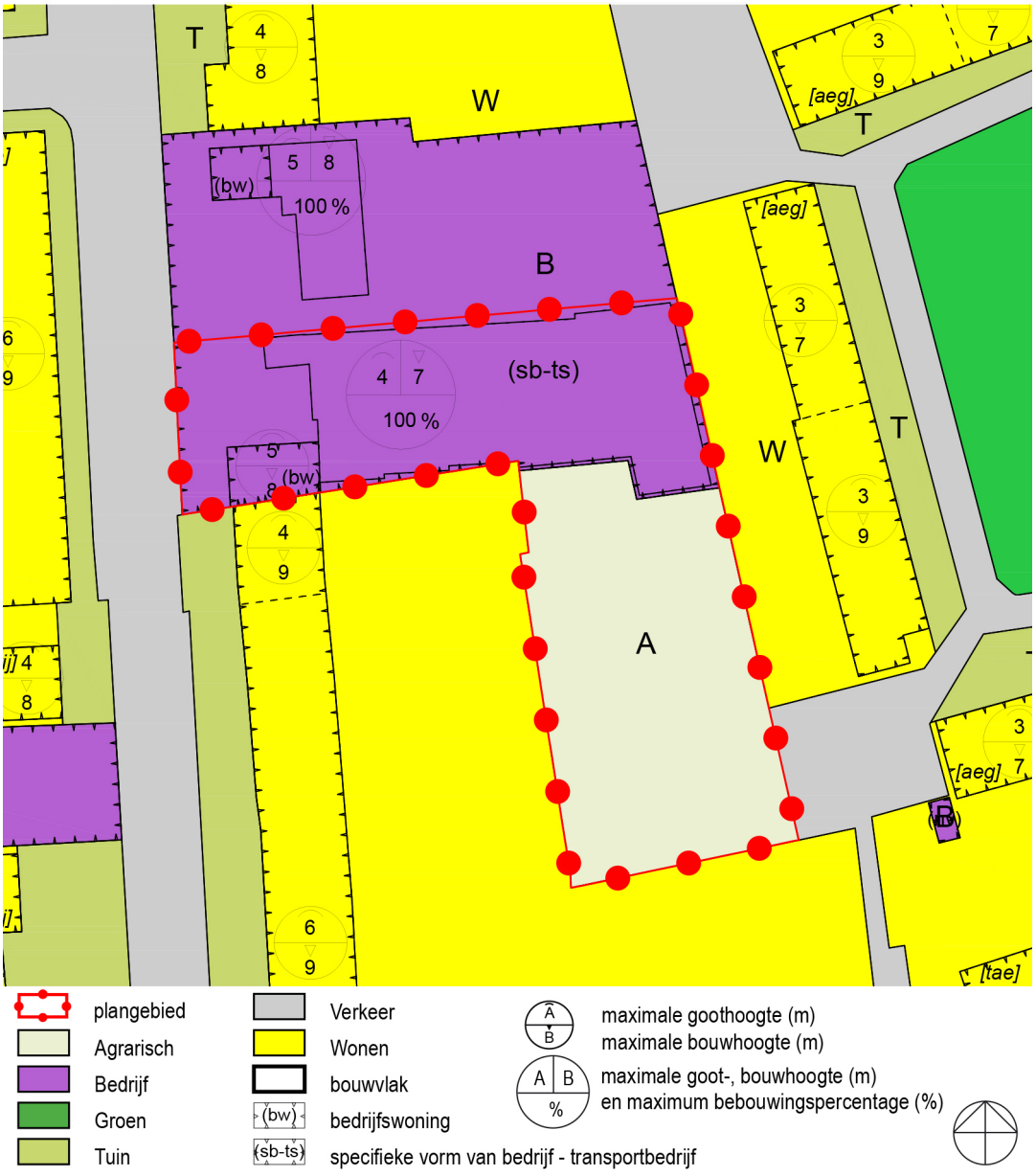


KADASTRALE SITUATIE

De gronden zijn kadastraal bekend gemeente Bernheze, sectie A, nummers 5464 en 5465. De oppervlakte van het plangebied bedraagt 3.245 m². De gronden zijn particulier in eigendom.

1.3 Vigerend bestemmingsplan

Ter plaatse van het plangebied vigeert het bestemmingsplan "Bestemmingsplan De Kommen van Bernheze", vastgesteld door de gemeenteraad d.d. 1 juni 2011. Onderstaande afbeelding geeft een uitsnede van de vigerende verbeelding. De ligging van het plangebied is aangegeven.



UITSNEDE VERBEELDING VIGEREND BESTEMMINGSPLAN

In het geldende bestemmingsplan kent het plangebied de enkelbestemmingen 'Agrarisch' en 'Bedrijf'. De gronden zijn in deze bestemming onder andere aangewezen voor:

Agrarisch	- agrarisch grondgebruik; - water en voorzieningen voor de waterhuishouding; - extensieve dagrecreatie; - wegen en paden.
Bedrijf	- bedrijven in de categorieën 1 en 2 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten; - wegen en paden; - groenvoorzieningen; - tuinen en erven.

De bestemming 'Bedrijf' bevat daarnaast de functieaanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - transportbedrijf', ter plaatse van deze aanduiding is tevens een transportbedrijf toegestaan. Tevens kent de bestemming 'Bedrijf' gedeeltelijk een bouwvlak. Dit bouwvlak kent de maatvoeringsaanduiding 'maximum bebouwingspercentage terrein; maximum bouwhoogte en maximum goothoogte', aan deze maxima dient voldaan te worden. Ter plaatse van de bedrijfswoning geldt ten slotte de functieaanduiding 'bedrijfswoning'.

Conclusie
Het initiatief betreft de realisatie van vijf patiowoningen en acht rijwoningen binnen de bestemmingen 'Agrarisch' en 'Bedrijf'. Het initiatief kan niet worden gerealiseerd op basis van het vigerende bestemmingsplan, omdat binnen de vigerende bestemmingen op deze locatie geen woningen zijn toegestaan en de nieuwe woningen niet passen binnen de vigerende bouwregels. Een omgevingsvergunning procedure is daarom noodzakelijk.

HOOFDSTUK 2 GEBIEDSANALYSE

Dit hoofdstuk geeft een ruimtelijk-functionele analyse van het plangebied. Onderstaande afbeelding geeft de bestaande toestand van de directe omgeving en het plangebied weer.



DIRECTE OMGEVING

2.1 Bebouwing en functies

Het plangebied is gelegen binnen de kern van Heesch. Het dorp Heesch is ontstaan vanuit een belangrijk lint dat de verbinding vormde tussen ’s-Hertogenbosch en Grave: de vroegere Rijksweg of ’t Dorp.

Onderhavig plangebied ligt op een locatie tussen de Burgemeester Woltersstraat en het Emmahof. De Burgemeester Woltersstraat behelsd een zijstraat van 't Dorp en bevat voornamelijk vrijstaande woningen. Ter hoogte van het plangebied is in een kort verleden echter een transportbedrijf gevestigd geweest.

Het plangebied bestaat uit een karakteristiek maar verouderd woonhuis met aangrenzend een aanzienlijke loods welke door zijn maat en schaal niet meer thuishoort in de hedendaagse Heesche dorpskern. Aangrenzend aan dit perceel ligt een braakliggend overwoekert terrein. De huidige situatie zorgt er aan de Burgemeester Woltersstraat voor dat er stedenbouwkundig een flink gat geslagen is in een, over het algemeen karakteristieke, dorpsstraat met een prettige ritmiek van diverse vrijstaande woningen. Het Emmahof kamt op haar beurt momenteel met twee doodlopende parkeergebieden en een brandgang waar bewoners geen zicht op hebben.

2.2 Ontsluiting

Onderhavig plan kent in het huidige gebruik één centrale ontsluiting op de Burgemeester Woltersstraat. De Burgemeester Woltersstraat heeft een ontsluitende functie voor de omliggende woonstraten, omdat deze straat aansluit op 't Dorp. Deze weg kan, zoals eerder is beschreven, gezien worden als het oorspronkelijke lint van waaruit de kern Heesch gegroeid is.

Doordat de Burgemeester Woltersstraat een ontsluiting vormt aan 't Dorp, bezit deze straat een relatief belangrijke ontsluitingsfunctie. Hierdoor kan worden aangenomen dat de verkeersintensiteit relatief hoog is

2.3 Groen en water

Het zuidelijke deel van het plangebied kent in de huidige situatie een grootschalige groenstructuur. Echter is dit niet onderhouden en sterk verwilderd. Voorts kent onderhavig plangebied geen oppervlaktewater.

HOOFDSTUK 3 PLAN

In dit hoofdstuk is de beschrijving van het plan opgenomen.

3.1 Bebouwing en functies

Ruimtelijk/architectonisch

Na de sloop van de huidige bebouwing ontstaat een smal L-vormig perceel waar de nieuwe woonstraat 'Woltershof' wordt gesitueerd. Dit hof bestaat uit een vijftal patiowoningen en acht rijwoningen. Deze woningen zijn toegankelijk vanuit één toegangsweg vanaf de Burgermeester Wolterstraat. De realisatie van nieuwe woningen is passend op deze locatie binnen de dorpskern van Heesch in de gemeente Bernheze, door de bijzondere / centrale ligging van de locatie binnen het dorp. De woningen zorgen voor een inbreiding in het hart van de kern waarmee nieuwe woningen in de nabijheid van de voorzieningen worden gerealiseerd. Verder sluiten de nieuwe woningen aan bij de reeds aanwezige woningen in de directe omgeving van het plangebied.

De oriëntatie van de woningen is zoveel mogelijk gericht op het binnengebied, het hof. De achtertuinen vormen de begrenzing van het gebied. Mede hierdoor ontstaat een bufferzone tussen de bestaande bebouwing en de nieuwe woningen. Tevens zorgt deze oriëntatie voor zicht op het binnengebied wat sociale controle bevordert. Aan de Burgemeester Woltersstraat is gekozen om een patiowoning te draaien ten opzichte van het hof. Hierdoor vind het 'Woltershof' aansluiting bij de straat en wordt de schaal en ritmiek van de vrijstaande bestaande bebouwing zoveel mogelijk doorgezet. De ruimtelijke structuur is nader uitgewerkt in de voorlopige inrichtingsschets, zoals weergegeven op onderstaande afbeelding.



3D IMPRESSIE





INRICHTINGSSCHETSEN BEGANE GROND EN VERDIEPING

Patiowoningen

Het bouwplan is opgedeeld in twee delen. Het eerste deel bestaat uit vijf patiowoningen, uitermate geschikt voor senioren, met een beperkte footprint op een kavel van circa 200 m². Hierbij volgt de bouwhoogte de lijn van de woningen aan de Burgemeester Woltersstraat. Voor de nieuwe bebouwing is gekozen voor een moderne eigentijdse strakke vormgeving. Dit om het 'Woltershof' een eigen identiteit te geven. Door het toepassen van warme kleuren, werken met een beperkt palet aan materialen, monolitische minimalistische vormgeving, secuur gekozen compositie van raampartijen, doorlopend lijnenspel en beperkte schaal wordt een architectuur nagestreefd die tegelijk ingetogen en krachtig is. Onderstaande afbeelding laat een sfeerimpressie zien van de patiowoningen.



SFEERIMPRESSIE PATIOWONINGEN

Tussen/hoek woningen

Het tweede deel van het bouwplan bestaat uit acht tussen/hoek woningen. de woningen bestaan uit twee bouwlagen. De tussen/hoek woningen worden gerealiseerd aan de zuidzijde van het plangebied, parallel aan de Burgemeester Woltersstraat. De woningen worden voorzien van een tuin aan de oost en zuidkant van de woningen aansluitend aan de tuinen van de woningen aan het Emmahof. Onderstaande afbeelding laat een sfeerimpressie zien van de woningen.



SFEERIMPRESSIE WONINGEN

Openbaar gebied

In het nieuwe hof, 'Woltershof', is met de auto is geen doorgaand verkeer mogelijk. Dit om een goede verblijfskwaliteit in het midden van het gebied, het hof, te kunnen realiseren. Het hof wordt aangekleed met groen, wat leidt tot kwalitatieve bestrating met een zachte en rustieke uitstraling.

3.2 Verkeer en parkeren

3.2.1 Ontsluiting

De woningen binnen het plangebied worden, zoals eerder is beschreven, gesitueerd aan het nieuwe 'Woltershof'. Autoverkeer wordt alleen ontsloten op de Burgemeester Woltersstraat. Voor voetgangers zijn er wel de mogelijkheden aanwezig om ook in oostelijke richting naar de naastliggende wijk door te steken. Tevens wordt dit hof gedeeltelijk ingericht om het parkeervraagstuk op te lossen. Dit wordt nader toegelicht in onderstaande paragraaf.

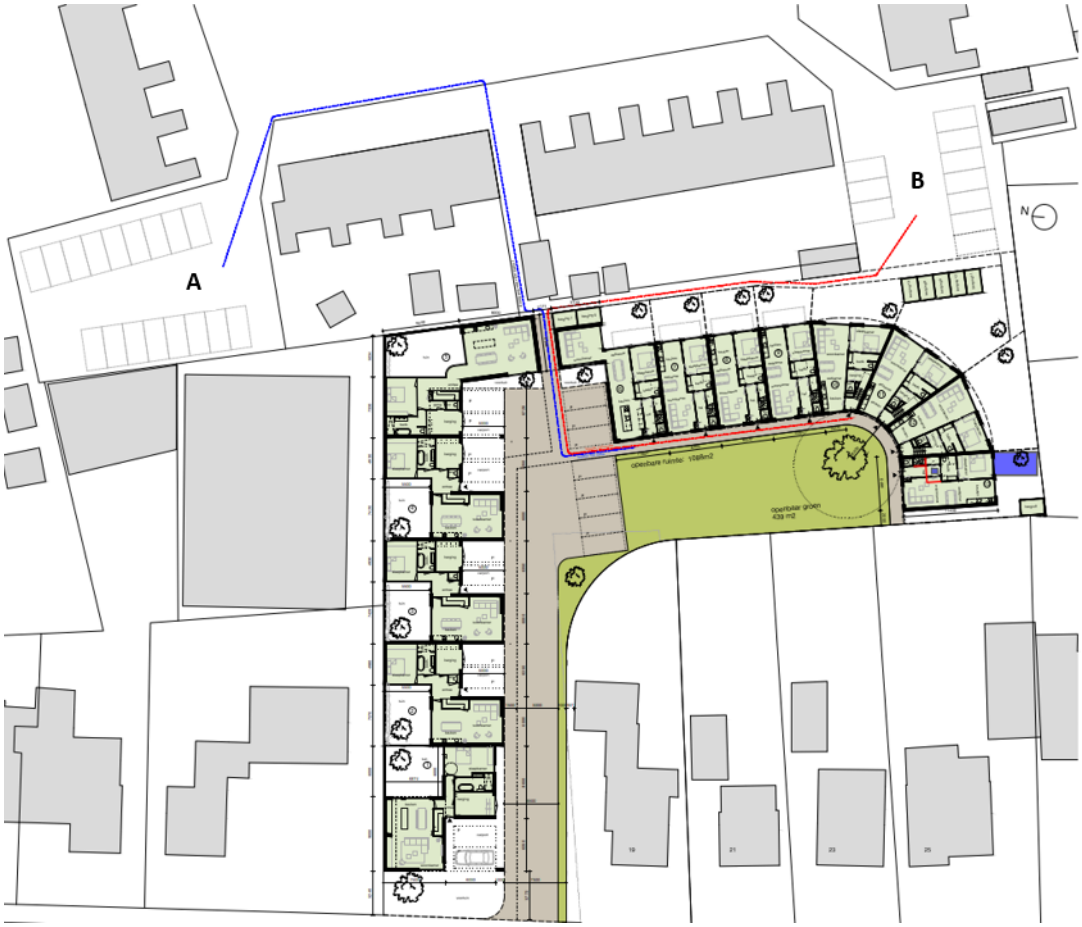
3.2.2 Parkeren

Het voorzien in voldoende parkeerplaatsen is noodzakelijk voor goed functioneren van het initiatief en voorkomt overlast voor de omgeving. Het gemeentelijke parkeerbeleid is vastgelegd in de 'Parkeernormennota gemeente Bernheze', vastgesteld op 9 juli 2015. Met het parapluplan wordt een eenduidige parkeernorm systematisch vastgelegd in de regels van het bestemmingsplan. Van toepassing zijn minimaal de normen binnen het 'Centrum'. De woningen vallen, om de parkeerbehoefte te bepalen, onder het onderdeel 'Meerpersoonswoning > 60 m²'. In de tabel hieronder is de berekening van de parkeerkencijfers per etmaal uiteengezet.

Onderdeel	Parkeerkencijfers	Aantal	Totaal
Meerpersoonswoning > 60 m²	2 pp per woning	13 woningen	26
Totaal			**26**

In overeenstemming met de 'Parkeernormennota gemeente Bernheze' moeten er minsten 26 parkeerplaatsen gerealiseerd worden. Deze zijn in principe op eigen terrein (binnen het Woltershof) te realiseren. Het plan heeft in totaal 26 parkeerplaatsen nodig. Daarvan worden 10 parkeerplaatsen op eigen terrein gerealiseerd en 8 in de openbare ruimte langs de toegangsweg, zie hiervoor het ontwerp in onderstaande afbeelding. Er zijn daarmee nog minimaal 8 parkeerplaatsen nodig.

Direct naast het bouwplan zijn aan het Emmahof 2 parkeerterreinen aanwezig welke beiden binnen 100 meter loopafstand zijn vanaf de nieuwe woningen aan het Woltershof. Middels het door Royal Haskoning uitgevoerde onderzoek 'Verkeersanalyse Woltershof Heesch' (kenmerk:TPBH8467-100-100N001F02, 27 mei 2021) (zie bijlage 1) is aangetoond dat de parkeerplaatsen aan het Emmahof nauwelijks worden gebruikt. Bij ontwikkeling van het bouwplan blijft nog ruim voldoende parkeercapaciteit over voor bewoners van het Emmahof. Theoretisch gezien zijn hier tijdens de piekmomenten 7 vrije plekken beschikbaar. Het bouwplan heeft daardoor geen onacceptabele effecten op de omgeving.



PARKEERSITUATIES

Door gebruik te maken van de nabijgelegen parkeergelegenheid kan de openbare inrichting

van het Woltershof groener en aangenamer gemaakt worden en wordt er meer beweging tussen het Emmahof en het Woltershof gegenereerd. Met sociale controle / interactie en ontmoetingen als positieve uitkomst. Onderstaande afbeeldingen laten de mogelijke parkeersituatie zien.

3.2.3 Verkeer

De realisatie van onderhavig planvoornemen heeft invloed op de verkeersgeneratie. De digitale publicatie "ASVV 2012" (CROW) bevat kencijfers voor de verkeersgeneratie van diverse functies. De gemeente Bernheze wordt aangeduid als weinig stedelijk gebied, waarin de locatie van het plangebied binnen de gemeente Bernheze tot het centrum behoort.

Oorspronkelijke situatie

In de oorspronkelijke situatie was er sprake van een bedrijfsbestemming waarop een 'Houthandel' gevestigd was (inclusief aanpandige bedrijfswoning). De woning valt, om de verkeersgeneratie te bepalen, onder het onderdeel: koop, vrijstaand. In de onderstaande tabel is de berekening van de verkeersaantrekkende werking uiteengezet.

Onderdeel	**Verkeersgeneratie**	**Aantal/Grootte**	**Totaal**
Houthandel	6,3 - 8,0 per 100 m²	1.600 m²	100,8 - 128,0
Koop, vrijstaand	7,5 - 8,3 per woning	1 woning	7,5 - 8,3
Totaal			**108,3 - 136,3**

Op basis van de bovenstaande tabel kan worden gesteld dat de oorspronkelijke situatie, in een worst-case scenario, zorgde voor 136 verkeersbewegingen per etmaal.

Nieuwe situatie

In de nieuwe situatie worden binnen het plangebied vijf patiowoningen en 8 rijwoningen gerealiseerd. De patiowoningen en de tussen/hoek woningen vallen, om de verkeersgeneratie te bepalen, onder het onderdeel: levensloopbestendigewoningen. In de onderstaande tabel is de berekening van de verkeersaantrekkende werking uiteengezet.

Onderdeel	**Verkeersgeneratie**	**Aantal**	**Totaal**
Levensloopbestendige woning	6 per woning	13 woningen	78
Totaal			**78**

Op basis bovenstaande tabel kan worden gesteld dat de nieuwe situatie, in een worst-case scenario, zorgt voor 78 verkeersbewegingen per etmaal.
De Burgemeester Woltersstraat heeft in de huidige situatie reeds een relatief hoge verkeersintensiteit. De verkeersdalende werking van dit initiatief bedraagt, in een worst-case scenario, 78 verkeersbewegingen per etmaal. Echter is de houthandel al enkele jaren niet meer in gebruik, wat misschien leidt tot een vertekend beeld. Daarom is er ook voor de verkeersbewegingen een analyse uitgevoerd.

Middels het door Royal Haskoning uitgevoerde onderzoek 'Verkeersanalyse Woltershof Heesch' (kenmerk:TPBH8467-100-100N001D01, 12 april 2021) (zie bijlage 1) is aangetoond dat het bouwplan niet tot merkbare verkeerstoenames leidt en er geen noemenswaardige verkeerseffecten in de omgeving zijn. Dermate geringe toenames leiden niet tot verkeersveiligheids- of verkeersafwikkelingsknelpunten.

3.3 Groen en water

Binnen het initiatief worden de patiowoningen voorzien van inpandige, individueel in te richten, tuinen. Daarnaast worden ook de tussen/hoek woningen, ter hoogte van de begane grond, voorzien van individueel in te richten tuinen. De openbare ruimte wordt, zoals eerder is vermeldt, voorzien van een groene inrichting. Het planvoornemen omvat geen aanleg van oppervlaktewater.

3.4 Duurzame en gezonde leefomgeving

Een duurzame en gezonde leefomgeving is belangrijk voor het goed functioneren van mens en natuur. Bij ruimtelijke ontwikkelingen is het van belang te werken aan instandhouding of verbetering van de kwaliteit van de leefomgeving en moet schade en overlast voorkomen worden. Daarbij moet rekening worden gehouden met toekomstige veranderingen, verwachtingen en onzekerheden; denk daarbij aan klimaatveranderingen, technologische doorbraken en politieke onzekerheid. Goede stedenbouwkundige plannen en bouwplannen geven hieraan een passende invulling. Daarbij wordt onderscheid gemaakt in energietransitie en klimaatbestendigheid.

3.4.1 Energietransitie

Nederland heeft de ambitie om in 2050 energieneutraal te zijn en om de uitstoot van CO_2 drastisch te verminderen. Om dit te kunnen realiseren zijn grote en kleine veranderingen nodig: de energietransitie. De omschakeling van het gebruik van fossiele brandstoffen naar meer duurzame vormen van energie is de grootste omslag, maar we zullen er ook bewust van moeten zijn dat we anders moeten gaan kijken naar ons energieverbruik. De energietransitie heeft ook een ruimtelijke inslag: het bestaand stedelijk gebied en buitengebied moeten (steden)bouwkundig worden aangepast en nieuwe ontwikkelingen worden toekomstbestendig ontwikkeld.

Onderhavig plan draagt op de volgende wijzen bij aan de energietransitie:

- de woningen worden 'aardgasvrij' gebouwd;
- er wordt gebruikt gemaakt van lucht water warmte pompen;
- de woningen worden volgens het BENG-principe gebouwd.

3.4.2 Klimaatbestendigheid

Klimaatverandering is merkbaar en heeft steeds meer een effect op ons dagelijks leven. De zomers worden langer, heter en droger, en áls er regen valt dan komt die vaak in grote hoeveelheden. De winters worden warmer en natter. Dit heeft effect op het woon- en leefklimaat door hittestress, periodes van droogte en een verandering van de biodiversiteit. Door met het stedenbouwkundig plan en bouwplan rekening te houden met het veranderende klimaat, kan overlast worden voorkomen en is er sprake van een klimaatbestendige ontwikkeling.

Onderhavig plan voorziet hier op de volgende wijze in:

- waterberging op eigen terrein;
- zo min mogelijk verharding / halfverharding;
- aantrekkelijk verblijfsklimaat voor de gebruikers, gebiedseigen planten en dieren;
- groen / bomen aanleggen ten behoeve van opname van stikstof en CO_2, het vast houden van water en het tegengaan van hittestress;
- goede langzaam verkeersnetwerken;

HOOFDSTUK 4 BELEID

In dit hoofdstuk wordt het plan getoetst aan het relevante vigerende beleid. Achtereenvolgens komt aan de orde het beleid op:

- nationaal niveau;
- provinciaal niveau;
- gemeentelijk niveau.

4.1 Nationaal niveau

4.1.1 Nationale omgevingsvisie (NOVI)

Vooruitlopend op de inwerkingtreding van de Omgevingswet heeft het Rijk de Nationale Omgevingsvisie (NOVI) vastgesteld als opvolger van de SVIR. In dit strategisch beleidsdocument schetst de overheid een duurzaam perspectief voor de leefomgeving. Nederland staat de komende jaren voor grote opgaven: de bouw van 1 miljoen nieuwe woningen, duurzame energie opwekken, klimaatverandering, en de overgang naar een circulaire economie vragen meer ruimte dan er beschikbaar is. Daarom moeten er keuzes worden gemaakt om Nederland ook voor toekomstige generaties veilig, gezond en welvarend te houden. In dit licht zijn de NOVI de nationale belangen opnieuw gedefinieerd:

- Bevorderen van een duurzame ontwikkeling van Nederland als geheel en van alle onderdelen van de fysieke leefomgeving
- Realiseren van een goede leefomgevingskwaliteit
- Waarborgen en versterken van grensoverschrijdende en internationale relaties
- Waarborgen en bevorderen van een gezonde en veilige fysieke leefomgeving
- Zorg dragen voor een woningvoorraad die aansluit op de woonbehoeften
- Waarborgen en realiseren van een veilig robuust en duurzaam mobiliteitssysteem
- In stand houden en ontwikkelen van de hoofdinfrastructuur voor mobiliteit
- Waarborgen van een goede toegankelijkheid van de leefomgeving
- Zorg dragen voor nationale veiligheid en ruimte bieden voor militaire activiteiten
- Beperken van klimaatverandering
- Realiseren van een betrouwbare, betaalbare en veilige energievoorziening die in 2050 CO2-arm is en de daarbij benodigde infrastructuur
- Waarborgen van de hoofdinfrastructuur voor transport van stoffen via (buis)leidingen
- Realiseren van een toekomstbestendige circulaire economie
- 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 versterken van een aantrekkelijk ruimtelijk-economisch vestigingsklimaat
- Realiseren en behouden van een kwalitatief hoogwaardige digitale connectiviteit
- Ontwikkelen van een duurzame voedsel- en agroproductie
- Behouden en versterken van cultureel erfgoed en landschappelijke en natuurlijke kwaliteiten van (inter)nationaal belang
- Verbeteren en beschermen van natuur en biodiversiteit
- Ontwikkelen van een duurzame visserij.

Relevantie voor het plan

Het voorgenomen initiatief is in lijn met de omgevingsvisie en draagt zorg voor een de uitbreiding van de woningvoorraad die aansluit op de woonbehoeften. Met de realisatie van een aantal levensloopbestendige woningen, wordt er gezorgd voor een woonvorm waar veel vraag naar is. Bij de planvorming wordt rekening gehouden met de diverse milieuaspecten, landschap, water, natuur en cultuurhistorie, geheel in lijn met de NOVI.

4.1.2 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) geeft een integraal kader voor het ruimtelijk beleid en mobiliteitsbeleid op rijksniveau, en is de 'kapstok' voor bestaand en nieuw rijksbeleid met ruimtelijke consequenties. In de SVIR worden de ambities van het Rijk tot 2040 geschetst, alsmede doelen, belangen en opgaven tot 2028. In de SVIR kiest het Rijk voor minder nationale belangen en eenvoudiger regelgeving.

De reeds ingezette trend om aan de provincies en gemeenten ruimte te laten inzake de ruimtelijke ontwikkelingen wordt versterkt in de SVIR.

De SVIR bevat 13 nationale belangen die worden beschermd middels het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening. Het gaat onder meer om militaire objecten en terreinen, de grote rivieren en het Natuurnetwerk Nederland. Voor onderhavig plan zijn geen van de nationale belangen aan de orde. Er hoeft daarom ook geen toetsing aan het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening plaats te vinden.

4.1.3 Besluit ruimtelijke ordening: Ladder voor Duurzame Verstedelijking

Met het doel de ruimte zorgvuldig en duurzaam te gebruiken, is de Ladder voor Duurzame Verstedelijking opgesteld. Deze is verankerd in artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening (versie 1 juli 2017). Bij nieuwe stedelijke ontwikkelingen moet worden aangetoond dat deze voorzien in een behoefte, en moet - in geval van de ontwikkeling buiten bestaand stedelijk gebied plaatsvindt - een motivering worden opgenomen waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien.

Nieuwe stedelijke ontwikkeling

Alvorens te toetsen aan de Ladder dient te worden vastgesteld of sprake is van een stedelijke ontwikkeling. Dit begrip is in artikel 1.1.1, eerste lid, aanhef en onder i, Bro. Bro gedefinieerd als ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen. Ten aanzien van de tot dusver gevormde jurisprudentie ten aanzien van het begrip 'stedelijke ontwikkeling' blijkt dat de omvang van de ontwikkeling een rol speelt. Is sprake van een kleinschalige ontwikkeling, dan kan weliswaar sprake zijn van een stedelijke ontwikkeling, maar kan dergelijke ontwikkeling als te kleinschalig worden aangemerkt om te worden aangemerkt als stedelijke ontwikkeling als bedoeld in artikel 1.1.1, eerste lid, aanhef en onder i, Bro. Bro. In de literatuur wordt bij voorziene ontwikkelingen met betrekking tot woningbouw gesproken over een daadwerkelijke ondergrens. Volgens vaste jurisprudentie zijn elf woningen (welke op één dezelfde locatie worden gerealiseerd) het maximale aantal woningen wat door de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State (de Afdeling) als te kleinschalig wordt geacht om als een stedelijke ontwikkeling te kunnen worden gekwalificeerd (ABRvS 18 november 2015, ECLI:NL:RVS:2015:3542, r.o. 8.2.). Het minimale aantal woningen wat gerealiseerd moet worden (op dezelfde locatie) om als stedelijke ontwikkeling te worden gekwalificeerd is aldus twaalf (ABRvS 22 juli 2015, ECLI:NL:RVS:2015:2329, r.o. 6.3).

Betekenis voor het plangebied

Onderhavig plan voorziet in de realisatie van maximaal 13 wooneenheden op de locatie waar in het vigerende bestemmingsplan de bestemmingen 'Agrarisch' en 'Bedrijf' (met bedrijfswoning) gelden. Dit betekent dat op onderhavige locatie reeds 1 woning mogelijk is. Omdat dit echter een bedrijfswoning betreft die met het bedrijf verdwijnt betekent het een toename van 13 extra wooneenheden. Het planvoornemen valt daarmee onder de definitie van 'stedelijke ontwikkeling'.

Verantwoording

De toevoeging van extra woningen sluit aan bij de toenemende vraag naar woningen in de regio. Voor de gemeente Bernheze ligt een actuele vraag naar in totaal 900 woningen tot 2021. Met de toevoeging van 13 extra wooneenheden en de vergroting van de diversiteit van de woningen voldoet de ruimtelijke onderbouwing aan de gemeentelijke woonvisie (zie paragraaf 4.3.2).

Conclusie

Het initiatief voldoet aan het Besluit ruimtelijke ordening voor wat betreft het aspect Ladder voor Duurzame Verstedelijking.

4.2 Provinciaal niveau

Het provinciale ruimtelijk beleid is vastgelegd in de nota's:

- Omgevingsvisie Noord-Brabant;
- Interim Omgevingsverordening Noord-Brabant.

Het plan wordt aan deze nota's getoetst.

4.2.1 Omgevingsvisie Noord-Brabant

In voorbereiding op de inwerkingtreding van de Omgevingswet heeft de provincie de Omgevingsvisie Noord-Brabant vastgesteld (14 december 2018). Deze omgevingsvisie bevat de visie van het provinciale bestuur op de Brabantse leefomgeving van de toekomst (2050). Naar de uitgangspunten van de Omgevingswet zijn daarbij geen routes naar de gestelde doelen vastgelegd, omdat daarmee een beter samenspel en draagvlak kunnen ontstaan. De Omgevingsvisie zal onder meer de Structuurvisie Ruimtelijke Ordening gaan vervangen.

De Omgevingsvisie kent één basisopgave: "werken aan veiligheid, gezondheid en omgevingskwaliteit". Elke ruimtelijke ontwikkeling moet - ongeacht de omvang - hieraan bijdragen. In vier hoofdopgaven worden nadere accenten gelegd:

1. werken aan de Brabantse energietransitie;
2. werken aan een klimaatproof Brabant;
3. werken aan een slimme netwerkstad;
4. werken aan een concurrerende, duurzame economie.

Analyse

Onderhavig plan voorziet in de realisatie van vijf patiowoningen en acht rijwoningen. Deze relatief kleinschalige ontwikkeling draagt op de volgende wijze bij aan de 'grote' hoofdopgaven.

ad 1. De energietransitie houdt enerzijds in het verminderen van het energieverbruik en anderzijds de verduurzaming van de energie. De nieuwe woningen binnen het plangebied zullen minstens aan de in het Bouwbesluit en het gemeentelijke duurzaamheidsbeleid opgenomen energieprestatie-eisen moeten voldoen. Nadere uitwerking hiervan zal plaatsvinden in het kader van het bouwplan voor de wooneenheden. Daar komt dan ook de verduurzaming van de energie aan bod, bijvoorbeeld door het aanleggen van een eigen energievoorziening.

ad 2. Eén van de onderdelen van een klimaatproof Brabant is het zorgen voor een klimaatbestendige en waterrobuuste inrichting. Onderhavig plan wordt gerealiseerd op een plek die hoog en droog genoeg is. Door infiltratie van het hemelwater ter plaatse wordt voorkomen dat er een versnelde afvoer plaatsvindt. Het ontwerp van de wooneenheden kan voorts een bijdrage leveren aan de klimaatadaptatie. Dit wordt in het bouwplan nader uitgewerkt.

ad 3. Een duurzame verstedelijking draagt bij aan het komen tot een slimme netwerkstad. Uitbreiding van het bestaand stedelijk gebied is alleen wenselijk vanuit kwalitatieve overwegingen en bij een concrete marktvraag. Het is zaak om bij woningbouw eerst te onderzoeken of dit kan gebeuren binnen bestaand stedelijk gebied. Hieraan wordt voldaan binnen dit planvoornemen. De 13 wooneenheden worden namelijk gerealiseerd op een inbreidingslocatie wat inhoudt dat het bestaand stedelijk gebied niet wordt vergroot.

ad 4. Onderdeel van een concurrerende en duurzame economie is het voorzien in een aantrekkelijk vestigingsklimaat. Door een zorgvuldige inpassing van de wooneenheden inclusief de sloop van een verouderd leegstaand bedrijfspand (inclusief aanpandige bedrijfswoning) wordt een bijdrage geleverd aan de leefomgeving en daarmee aan het vestigingsklimaat.

Conclusie

Het plan geeft invulling aan bij de opgaven van de Omgevingsvisie Noord-Brabant.

4.2.2 Interim Omgevingsverordening Noord-Brabant

De Interim Omgevingsverordening bevat de provinciale regels en randvoorwaarden met een bindende werking over de fysieke leefomgeving. Deze vloeien voort uit de in de Omgevingsvisie genoemde doelen. De Interim Omgevingsverordening is opgesteld naar de gedachtegang van de nieuwe Omgevingswet die naar verwachting op 1 januari 2021 in werking zal treden.

De Interim omgevingsverordening (IOV) heeft een opbouw naar de verschillende doelgroepen. Voor onderhavig plan zijn in beginsel uitsluitend de in hoofdstuk 3 opgenomen "Instructieregels aan gemeenten" aan de orde. De afdelingen in dat hoofdstuk zijn als volgt te onderscheiden (waarbij de volgorde is omgekeerd ten behoeve van vergroting van de toepasbaarheid):

- afdelingen 3.5 tot en met 3.7: de toedeling van functies;
- afdelingen 3.2 tot en met 3.4: de bescherming van gebiedskenmerken;
- afdeling 3.1: de basisprincipes voor een evenwichtige toedeling van functies.

4.2.2.1 De toedeling van functies

Het plangebied is onderdeel van het stedelijke gebied. In beginsel zijn daar conform artikel 3.42 IOV woningen toegestaan, mits voldaan wordt aan de genoemde voorwaarden. Hieronder is dit artikel overgenomen en wordt aan de voorwaarden getoetst.

"Artikel 3.42 - duurzame stedelijke ontwikkeling
Lid 1
Een bestemmingsplan dat voorziet in de ontwikkeling van een locatie voor wonen, werken of voorzieningen ligt binnen Stedelijk gebied en bevat een onderbouwing dat:

a. *de ontwikkeling past binnen de regionale afspraken, bedoeld in afdeling 5.4 Regionaal samenwerken;*
   Onderhavig planvoornemen past binnen de regionale afspraken als bedoeld in afdeling 5.4.
b. *het een duurzame stedelijke ontwikkeling is.*
   Onderhavig planvoornemen zorgt voor de sloop van een verouderd leegstaand bedrijfspand (inclusief aanpandige bedrijfswoning) en de realisatie van een hoogwaardige woonlocatie binnen de kern van Heesch.

Deze ontwikkeling zal minstens aan de in het Bouwbesluit en het gemeentelijke duurzaamheidsbeleid opgenomen energieprestatie-eisen moeten voldoen. Daarnaast wordt deze woonlocatie gerealiseerd als stedelijke inbreiding, waardoor binnen het concentratiegebied van de gemeente Bernheze de stedelijke opgaven worden verwezenlijkt. Dit sluit aan bij de omgeving.

Lid 2

Een duurzame stedelijke ontwikkeling voor wonen, werken of voorzieningen:

a. *bevordert een goede omgevingskwaliteit met een veilige en gezonde leefomgeving;*
   Onderhavig planvoornemen voldoet aan alle uitvoeringsaspecten. Deze worden nader toegelicht in hoofdstuk 5.
b. *bevordert zorgvuldig ruimtegebruik, waaronder de transformatie van verouderde stedelijke gebieden;*
   Onderhavig planvoornemen zorgt voor de sloop van een verouderd leegstaand bedrijfspand (inclusief aanpandige bedrijfswoning) en de realisatie van een hoogwaardige woonlocatie binnen de kern van Heesch. Hiermee draagt dit planvoornemen bij aan de transformatie van verouderde stedelijke gebieden.
c. *geeft optimaal invulling aan de mogelijkheden voor productie en gebruik van duurzame energie;*
   Onderhavig planvoornemen voorziet met de sloop van een verouderd leegstaand bedrijfspand (inclusief aanpandige bedrijfswoning) en de realisatie van een hoogwaardige woonlocatie in mogelijkheden voor duurzaam gebruik van de bebouwing. Dit wordt verder uitgewerkt in het bouwplan behorende bij dit planvoornemen.
d. *houdt rekening met klimaatverandering, waaronder het tegengaan van hittestress en voldoende ruimte voor de opvang van water;*
   Onderhavig planvoornemen voldoet aan de in hoofdstuk 5 benoemde eisen voor de opvang en afvoer van hemelwater. Hiermee wordt voldaan aan dit sublid.
e. *geeft optimaal invulling aan de mogelijkheden voor duurzame mobiliteit;*
   Onderhavig planvoornemen zorgt niet voor een verandering/aanpassing met betrekking tot duurzame mobiliteit. Dit sublid is niet van toepassing.
f. *draagt bij aan een duurzame, concurrerende economie.*
   Onderhavig planvoornemen draagt met de realisatie van 13 woningen bij aan de continuïteit van Heesch als woon-/verblijfslocatie. Daarnaast wordt de gemeentelijke economie gestimuleerd doordat de bewoners van deze locatie normaliter uitgaven binnen de gemeentegrens doen.

4.2.2.2 De bescherming van gebiedskenmerken

Ter plaatse van het plangebied geldt het gebiedskenmerk 'Stalderingsgebied'. Het artikel 3.52 IOV stelt regels aangaande de ontwikkeling van veehouderijen. Onderhavig plan omvat geen veehouderijen. Er hoeft derhalve geen nadere toetsing plaats te vinden.

4.2.2.3 De basisprincipes voor een evenwichtige toedeling van functies

Om te komen tot een goede omgevingskwaliteit moet rekening gehouden worden met zorgvuldig ruimtegebruik, de waarden in het gebied (toepassing lagenbenadering) en meerwaardecreatie.

Er is sprake van een zorgvuldig ruimtegebruik, omdat de nieuwe woningen/appartementen worden gerealiseerd binnen het bestaand stedelijke gebied van Heesch op een voormalige bedrijfslocatie. Hiermee ontstaat tevens een logische afronding van de straat, waarbij verloedering van het plangebied wordt tegengegaan.

De situering van de woningen en het appartementencomplex sluit aan bij de verkavelingsstructuur in directe omgeving. Er wordt hierin aansluiting gezocht bij de omliggende percelen.

Het planvoornemen leidt tot de toevoeging van 13 extra woningen binnen de kern Heesch, waarbij de woningen aansluiten bij de doelstellingen geformuleerd in de woonvisie (paragraaf 4.3.2). Er is daarmee tevens een waardecreatie in het algemeen belang.

4.2.2.4 Conclusie

Het plan past binnen het beleid van de Interim Omgevingsverordening.

4.3 Gemeentelijk niveau

4.3.1 Structuurvisie Bernheze

De Structuurvisie Bernheze die op 11 februari 2010 door de gemeenteraad van Bernheze is vastgesteld geeft een samenhangend beeld van de gewenste ruimtelijke ontwikkeling van de hele gemeente tot het jaar 2025.

De gemeente Bernheze bevat vijf dorpskernen: Heesch, Heeswijk-Dinther, Nistelrode, Vorstenbosch en Loosbroek. Bernheze wil een gemeente met een dorpse uitstraling blijven. Kleinschalige verstedelijking wil de gemeente niet uitsluiten, maar dient groen ingepast te zijn. Voor mensen die in de directe omgeving werken is de landelijke uitstraling van de gemeente een reden om naar een dorp te verhuizen. Bijna elk dorp heeft zijn eigen voorzieningenaanbod waardoor de afzonderlijke dorpen als zelfstandig benoemd kunnen worden.

Uitbreidingen hebben vooral plaatsgevonden rondom de bestaande dorpen. Deze zijn aan de kernranden opgerekt. De komende jaren wenst de gemeente de verstedelijking te concentreren in de gebieden rondom de dorpen en op de vrijkomende percelen in de dorpen zelf (inbreiding). Hierbij is het streven gericht op kwaliteit en in mindere mate op kwantiteit.

Wat betreft dorpsontwikkeling wordt ingezet op het behoud van de diversiteit van de kernen en linten. Het afwisselende karakter van kleinschalige bedrijvigheid, agrarisch gebruik en woningbouw zorgt dat het gebied dynamisch blijft. Om te voorkomen dat zowel senioren als jongeren de gemeente verlaten, wordt ingezet op kleinschalige woningbouw met passende woningtypen. Deze kwalitatieve woningbehoefte is leidend bij de locatiekeuze. Waardevolle doorzichten naar het buitengebied dienen behouden te blijven. In eventuele nieuwe uitbreidingen komt het onderliggende landschap terug in het stedenbouwkundig ontwerp. Dit alles vraagt grote aandacht voor stedenbouwkundig ontwerp en beeldkwaliteit.

Plaatselijk kan ingezet worden op de realisatie van exclusieve woonbuurten. Ook hierbij wordt het onderliggende landschap als inspiratiebron gebruikt. Het landelijk wonen nabij een verstedelijkte omgeving is een kwaliteit van de gemeente. Wat grotere uitbreidingen zijn alleen gewenst aan de westzijde van de kern Heesch.

Analyse
Onderhavig planvoornemen ligt in de bebouwde kom van Heesch, nabij het centrum en heeft een relatief kleinschalig karakter. Middels de situering en vormgeving van de patiowoningen en de rijwoningen wordt aangesloten bij het aanwezige bebouwingskarakter van de omgeving.

Conclusie
Gezien bovenstaande is onderhavig plan volledig in lijn met de Structuurvisie Bernheze.

4.3.2 Woonvisie 2016-2021

In samenwerking met onder andere woningcorporaties, huurdersorganisaties, dorpsraden, zorg- en welzijnsinstellingen heeft de gemeente Bernheze een nieuwe woonvisie opgesteld. Deze is op 14 juli 2016 door de gemeenteraad van Bernheze vastgesteld. Het plan voor de komende vijf jaar is nog steeds woningen toe te voegen, maar daarbij vooral te kijken naar de woningbehoefte en de woonwensen die er zijn.

In 2015 zijn de woonwensen en -behoeften van de inwoners gepeild. De uitkomsten van dit onderzoek zijn gebruikt voor het opstellen van de nieuwe woonvisie. Deze spitst zich toe op vier speerpunten:

Inspelen op woonwensen, door onder andere:
- maximaal 900 woningen toe te voegen aan de voorraad de komende 5 jaar;
- minimaal 5% van de nieuwbouwplannen te reserveren voor CPO en vrije kavels.

Betaalbaar wonen, voor wie dat nodig heeft, door onder andere:
- de toevoeging van 200 sociale huurwoningen;
- het behouden van voldoende sociale huurwoningen voor de mensen met de laagste inkomens.

Onbezorgd wonen, door onder andere:
- mantelzorgmogelijkheden uit te breiden;
- zorgen voor passende huisvesting voor de zorgdoelgroepen.

Een duurzame woningvoorraad, door onder andere:
- in te zetten op een gemiddeld energielabel-B van de huurvoorraad;
- bouwers te stimuleren om nu al de EPC norm 0 te hanteren.

Analyse

Onderhavig planvoornemen vindt aansluiting bij diverse thema's, waaronder het inspelen op de woonwensen door de toevoeging van levensloopbestendige koopwoningen en het zorgen voor een duurzame woningvoorraad. Daarnaast past de realisatie van onderhavig planvoornemen binnen de 900 woningen die moeten worden toegevoegd aan de voorraad woningen tot 2021.

Conclusie

Gezien bovenstaande is onderhavig plan in lijn met de Woonvisie 2016-2021.

HOOFDSTUK 5 UITVOERINGSASPECTEN

5.1 Milieu, waarden, water

Amitec BV uit Uden heeft een haalbaarheidsonderzoek uitgevoerd waarbij het plan is getoetst aan de wet- en regelgeving van de uitvoeringsaspecten milieu, waarden en water: rapport 'Haalbaarheidstoets (milieu-onderbouwing), project: Burgemeester Woltersstraat 15-17, Heesch' (2 juni 2021, 20.406-WRO.02A). Het rapport is opgenomen als bijlage 2. In de rapportage wordt verwezen naar een verkennend bodemonderzoek en akoestisch onderzoek industrielawaai. Deze onderzoeken zijn apart bijgevoegd als bijlagen 3 en 4.

Amitec concludeert dat uit de toetsing van de verschillende milieuaspecten, met betrekking tot de realisatie van vijf patiowoningen en acht rijwoningen op de locatie aan de Burgemeester Woltersstraat 15-17 in Heesch, blijkt dat er vanuit milieutechnisch oogpunt geen belemmeringen te verwachten zijn.

HOOFDSTUK 6 HAALBAARHEID

De economische uitvoerbaarheid van een ruimtelijke ontwikkeling betreft twee aspecten. Ten eerste moet het realiteitsgehalte van de plannen worden aangetoond: is er behoefte aan de voorgenomen ontwikkeling. Ten tweede moet de financiële uitvoerbaarheid worden onderbouwd: zijn alle kosten die de gemeente moet maken ten behoeve van het initiatief gedekt.

6.1 Financiële uitvoerbaarheid

Kostenverhaal

Artikel 6.12 lid 1 Wro verplicht de gemeente een exploitatieplan vast te stellen voor gronden waarop bepaalde bouwactiviteiten zijn voorgenomen, tenzij het kostenverhaal 'anderszins verzekerd' is (artikel 6.12 lid 2a Wro).

In artikel 6.2.1 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) zijn de bouwactiviteiten genoemd waarvoor het vaststellen van een exploitatieplan verplicht is. De in voorliggend opgenomen ontwikkelingen behoren tot deze in het Bro genoemde bouwactiviteiten. Op basis van artikel 6.12 lid 2a Wro is het vaststellen van een exploitatieplan echter niet verplicht, omdat de gemeente en grondeigenaar een (anterieure) overeenkomst hebben gesloten, waarin afspraken zijn gemaakt over het kostenverhaal. Het kostenverhaal is derhalve 'anderszins verzekerd'. Het opstellen van een exploitatieplan is niet vereist.

Gemeentelijke grondexploitatie

De gemeente heeft geen gronden in het plangebied in eigendom. Alle kosten en risico's van de planontwikkeling, -voorbereiding en -uitvoering zijn voor rekening van de initiatiefnemer. De gemeentelijke grondexploitatie wordt dus niet belast door voorliggend ruimtelijk plan. De financiële uitvoerbaarheid van het plan is hiermee aangetoond.

6.2 Maatschappelijk

6.2.1 Omgevingsdialoog

Naar aanleiding van de plannen voor het adres Burgemeester Wolterstraat 15-17 is er een omgevingsdialoog gehouden. In verband met de huidige Corona maatregelen was het niet mogelijk om een gelijktijdige bijeenkomst voor alle omwonenden te organiseren. Daarom is er gekozen voor een meer persoonlijke aanpak in de vorm van een huisbezoek. Alle omwonenden zijn bezocht en de plannen zijn met iedereen afzonderlijk door genomen. In bijlage 5 is een verslag van de omgevingsdialoog opgenomen.

6.2.2 Ter inzage legging

Voorliggende ruimtelijke onderbouwing wordt in het kader van de omgevingsvergunning ter inzage gelegd.

HOOFDSTUK 7 MOTIVERING

Het project is planologisch aanvaardbaar op basis van de volgende overwegingen.

1. De 13 woningen zijn stedenbouwkundig inpasbaar op deze locatie.

2. Het project past binnen het beleid van de verschillende overheden.

3. Het project voldoet aan alle uitvoeringsaspecten.

BIJLAGEN BIJ RUIMTELIJKE ONDERBOUWING

Bijlage 1 Verkeersanalyse

Bijlage 2 Haalbaarheidstoets

Bijlage 3 Verkennend bodemonderzoek

Bijlage 4 Akoestisch onderzoek industrielawaai

Bijlage 5 Omgevingsdialoog

BUREAUVERKUYLEN

DE GRUYTER FABRIEK
VEEMARKTKADE 8
5222 AE 'S-HERTOGENBOSCH

073 623 1313
INFO@BUREAUVERKUYLEN.NL

BUREAUVERKUYLEN.NL