Laar - Achterstraat, fase 2

Inhoudsopgave

Toelichting **5**

Hoofdstuk 1 Inleiding **6**
1.1 Aanleiding 6
1.2 Ligging plangebied 6
1.3 Vigerend bestemmingsplan 6
1.4 Leeswijzer 7

Hoofdstuk 2 Beschrijving plangebied **8**
2.1 Bestaande situatie 8
2.2 Planbeschrijving 8

Hoofdstuk 3 Beleid **11**
3.1 Nationaal beleid 11
3.2 Provinciaal en regionaal beleid 13
3.3 Gemeentelijk beleid 15
3.4 Conclusie 16

Hoofdstuk 4 Milieu- en omgevingsaspecten **17**
4.1 Bodem 17
4.2 Geluid 18
4.3 Luchtkwaliteit 18
4.4 Bedrijven en milieuzonering 19
4.5 Externe veiligheid 22
4.6 Geur 24
4.7 Water 26
4.8 Ecologie 29
4.9 Archeologie en cultuurhistorie 33
4.10 Verkeer en parkeren 34
4.11 Overige belemmeringen 35
4.12 Vormvrije MER-beoordeling 36

Hoofdstuk 5 Juridische planbeschrijving **37**
5.1 Algemeen 37
5.2 Inleidende regels 37
5.3 Bestemmingsregels 38
5.4 Algemene regels 39
5.5 Overgangs- en slotregels 40

Hoofdstuk 6 Uitvoerbaarheid **41**
6.1 Economische uitvoerbaarheid 41
6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid 41

Bijlagen bij de toelichting **43**

Bijlage 1 Kwaliteitsverbetering landschap: uitgeefbaar terrein **44**

Bijlage 2 Bodemonderzoeken **45**

Bijlage 3 Verkennend bodem- en asbestonderzoek **46**

Bijlage 4 Notitie waterhuishouding & riolering **47**

Bijlage 5 Stikstofberekening (OUD) **48**

Bijlage 6 Stikstofberekening (NIEUW 18-09-2019) **49**

Bijlage 7 Akoestisch onderzoek inrichtingslawaai Maxend 5 **50**

Bijlage 8 Akoestisch onderzoek inrichtingslawaai Lindestraat 19 **51**

Regels **53**

Hoofdstuk 1 Inleidende regels **54**
Artikel 1 Begrippen 54
Artikel 2 Wijze van meten 58

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels **59**
Artikel 3 Groen 59
Artikel 4 Tuin 60
Artikel 5 Verkeer 62
Artikel 6 Wonen 63

Hoofdstuk 3 Algemene regels **66**
Artikel 7 Anti-dubbeltelregel 66
Artikel 8 Algemene bouwregels 66
Artikel 9 Algemene gebruiksregels 66
Artikel 10 Algemene afwijkingsregels 67

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels **68**
Artikel 11 Overgangsrecht 68
Artikel 12 Slotregel 68

Toelichting

Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Aanleiding

Om de (toekomstige) woonbehoefte binnen de kern Nistelrode op te vangen, wordt aan de zuidzijde van Nistelrode - direct achter de lintbebouwing aan de Lindestraat, Laar en Achterstraat - een nieuw woongebied gerealiseerd. De eerste fase van dit nieuwe woongebied is grotendeels gerealiseerd. Voorliggend bestemmingsplan faciliteert de ontwikkeling van fase 2.

Voor de ontwikkeling van het gehele plangebied is gekozen voor een eindbestemming, die de nodige flexibiliteit bevat. Deze opzet maakt het mogelijk om de definitieve stedenbouwkundige verkaveling van de woonbuurt in een later stadium op ondergeschikte onderdelen te wijzigen en – waar nodig - te verfijnen.

1.2 Ligging plangebied

Het plangebied is aan de zuidzijde van Nistelrode gelegen, enigszins verscholen achter de bebouwingslinten Lindestraat, Laar en Achterstraat. Onderstaande afbeelding toont globaal de ligging van het plangebied in de omgeving. Voor de exacte begrenzing van het plangebied wordt verwezen naar de verbeelding.



Afbeelding 1.1.: globale ligging en begrenzing plangebied

1.3 Vigerend bestemmingsplan

Voor de in dit bestemmingsplan begrepen gronden vigeren momenteel diverse bestemmingsplan:

- bestemmingsplan 'De kommen van Bernheze', door de gemeenteraad vastgesteld op 1 juni 2011;
- bestemmingsplan 'Buitengebied Bernheze', door de gemeenteraad vastgesteld op 26 juni 2012;
- bestemmingsplan 'Nistelrode, Laar-Achterstraat', door de gemeenteraad vastgesteld op 15 maart 2012.

Ter plaatse van het plangebied gelden – tot het voorliggende bestemmingsplan in werking is getreden - de bestemmingen 'Agrarisch', 'Agrarisch met waarden - Landschappelijke, cultuurhistorische en/of abiotische waarden', 'Groen' en 'Wonen' (zonder bouwvlak). Op grond van deze bestemmingen is het bouwen van woningen niet toegestaan. Om de gewenste ontwikkeling mogelijk te maken is het noodzakelijk een nieuw bestemmingsplan vast te stellen.

1.4 Leeswijzer

Het bestemmingsplan bestaat uit meerdere onderdelen: een verbeelding waarop de bestemmingen in het plangebied zijn aangegeven en regels waarin de bepalingen voor de op de verbeelding vermelde bestemmingen zijn opgenomen. Het bestemmingsplan gaat vergezeld van een toelichting waarin de achtergronden van het bestemmingsplan zijn beschreven. De verbeelding vormt samen met de regels het juridische bindende deel van het bestemmingsplan. In de toelichting worden de keuzes die in het bestemmingsplan worden gemaakt nader gemotiveerd en verantwoord. De toelichting kan globaal opgedeeld worden in vier delen.

Inleiding en beschrijving plangebied
In hoofdstuk 1 zijn de aanleidingen en het kader voor de planherziening beschreven. Hoofdstuk 2 geeft een beschrijving van de huidige en toekomstige situatie van het plangebied.

Verantwoording
Hoofdstukken 3 en 4 geven de achtergronden, toelichting en motivatie op de gemaakte keuzen weer die uiteindelijk hebben geleid tot de uitgewerkte planopzet. In dit planonderdeel worden onder meer het (beleids)kader en de milieuaspecten uiteengezet.

Juridische planbeschrijving
In hoofdstuk 5 wordt de juridische planopzet beschreven. Doel is een nadere onderbouwing te geven wat met het plan wordt beoogd en hoe de instrumenten regels en verbeelding hierbij worden gehanteerd.

Uitvoerbaarheid
Het laatste deel (hoofdstuk 6) gaat in op de financieel-economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid van het plan.

Hoofdstuk 2 Beschrijving plangebied

2.1 Bestaande situatie

In de bestaande situatie heeft het voorliggende plangebied een landelijk karakter. De betreffende gronden zijn grotendeels in gebruik als weiland c.q. grasland, waardoor het plangebied een overwegend groen en open karakter heeft. In het plangebied zijn enkele sloten aanwezig en ook de Peelrandbreuk loopt min of meer door het gebied. Daarnaast is een gedeelte van het perceel Lindestraat 23 opgenomen in het voorliggende plangebied. De betreffende gronden zijn thans in gebruik als tuin bij de woning.

Het plangebied grenst aan de oostzijde aan de eerste fase van het nieuwe woongebied, bestaande uit een mix van vrijstaande en aaneengebouwde woningen in een overwegend dorpse architectuur. Op de kop van het woongebied - op de hoek van het Laar en de Achterstraat - is een appartementencomplex gesitueerd.



Afbeelding 2.1: bestaande situatie plangebied

2.2 Planbeschrijving

Om de (toekomstige) woonbehoefte binnen de kern Nistelrode op te vangen, wordt het gebied aan de zuidzijde van de bestaande kern – direct achter de bebouwingslinten Lindestraat, Laar en Achterstraat - ontwikkeld als nieuw woongebied. De eerste fase is grotendeels gerealiseerd. Met voorliggend bestemmingsplan wordt de tweede fase juridisch-planologisch mogelijk gemaakt.

Ruimtelijke structuur
Het woongebied is gelegen in een landelijke groene wig tussen de Achterstraat en de Lindenstraat. Aan deze dorpslinten bevindt zich overwegend vrijstaande woningbouw in twee lagen met kap. Het nieuwe woongebied ligt niet direct aan de bestaande linten, maar min of meer autonoom aan een groene ruimte. De tweede fase van het woongebied ligt besloten tussen de bebouwingslinten, de eerste fase en het buitengebied ten zuiden van de kern. Daardoor is het voorliggende plangebied slechts zeer beperkt zichtbaar vanuit de omgeving.

Het nieuwe woongebied is eenvoudig van opzet en wordt via een interne ontsluitingsstructuur ontsloten op Hazenveld (fase 1). De woningen oriënteren zich op een groen ingericht hofje en grenzen met de achtertuin aan de bestaande achtertuinen van de woningen aan de Lindestraat, Laar en het Hazenveld. Enkele woningen grenzen met de zij- en/of achtertuin aan het buitengebied. Om een geleidelijke overgang naar het aangrenzende landschap te waarborgen, is een strook opgenomen waar (vergunningvrije) bouwwerken zijn uitgesloten. Daarmee wordt voorkomen dat verrommeling optreedt en is een groene overgang naar het buitengebied verzekerd.

In het woongebied is ruimte voor zowel vrijstaande, als twee-aaneengebouwde en aaneengebouwde woningen in een overwegend groene setting. De bebouwing heeft een gevarieerd karakter, hetgeen tot uitdrukking komt in de maat, schaal en architectuur van de woningen. Doordat alle woningen worden uitgevoerd in één of twee lagen met een kap, komt een dorps beeld tot stand.



Afbeelding 2.2: stedenbouwkundige proefverkaveling

Programma
Het voorliggende bestemmingsplan maakt de bouw van maximaal 20 nieuwe woningen mogelijk. Om de nodige flexibiliteit te behouden, is het woningbouwprogramma niet in een keurslijf gegoten. Dat betekent dat binnen de bestemming 'Wonen' niet alleen vrijstaande woningen gebouwd kunnen worden, maar ook twee-aaneengebouwde en aaneengebouwde woningen.

De meest recente stedenbouwkundige verkaveling (zie afbeelding 2.2) voorziet in de bouw van 6 vrijstaande woningen, 8 twee-aaneengebouwde woningen en 6 aaneengebouwde woningen (20 woningen in totaal).

Het voorgenoemde programma is gebaseerd op de meest recente stedenbouwkundige uitwerking van het woongebied, maar vormt nadrukkelijk geen blauwdruk. De definitieve verkaveling en differentiatie in het woningbouwprogramma kan op (ondergeschikte) onderdelen nog wijzigen. Het bestemmingsplan biedt hiervoor de nodige ruimte.

Hoofdstuk 3 Beleid

3.1 Nationaal beleid

3.1.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte en Barro

Het Rijk heeft haar ruimtelijk beleid vastgelegd in de Structuurvisie Infrastructuur en Mobiliteit (SVIR) en het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro). De leidende gedachte van het rijksbeleid is ruimte maken voor groei en beweging, waarbij het Rijk zich vooral concentreert op decentralisatie. De verantwoordelijkheid wordt verplaatst van Rijksniveau naar provinciaal en gemeentelijk niveau. In het SVIR en Barro worden dan ook geen specifieke uitspraken gedaan met betrekking tot het voorliggende plangebied.

3.1.2 Ladder voor duurzame verstedelijking

De in de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte geïntroduceerde 'ladder voor duurzame verstedelijking' is als procesvereiste vastgelegd in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). In het geval van een nieuwe stedelijke ontwikkeling moet in de toelichting een onderbouwing opgenomen worden van nut en noodzaak van de nieuwe stedelijke ruimtevraag en de ruimtelijke inpassing. Hierbij wordt uitgegaan van de 'ladder voor duurzame verstedelijking'. De ladder worden in artikel 3.1.6, lid 2 Bro als volgt omschreven: "De toelichting van een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, bevat een beschrijving van de behoefte aan de voorgenomen stedelijke ontwikkeling. Indien blijkt dat de stedelijke ontwikkeling niet binnen het bestaand stedelijk gebied kan worden voorzien, bevat de toelichting een motivering daarvan en een beschrijving van de mogelijkheid om in die behoefte te voorzien op de gekozen locatie buiten het bestaand stedelijk gebied."

Laddertoets
Het woonbeleid van de gemeente Bernheze is verankerd in de 'Woonvisie 2016-2021'. Uit deze visie blijkt dat er gemeentebreed een behoefte bestaat aan 900 nieuwe woningen in de periode 2016-2021, waarvan 185 woningen zijn toebedeeld aan de kern Nistelrode. De voorliggende ontwikkeling voorziet concreet in 20 nieuwe woningen en is opgenomen in het woningbouwprogramma van de gemeente Bernheze.

	Woningtype	Prijsklasse	Totaal
Huur	Grondgebonden	< €586 €586-€710 > €710	++ + +
	Gestapeld	< €586 €586-€710 > €710	++ + +
Koop	Rij-/hoekwoning	< €185.000 €185-275.000 > €275.000	++ ++
	2-onder-1 kap / vrijstaand	< €225.000 €225-350.000 > €350.000	+ ++ ++
	Gestapeld	< €225.000 €225-275.000 > €275.000	 +
	Totaal		185

Tabel 3.1: woningbehoefte Nistelrode (bron: Woonvisie 2016-2021, Companen)

Naast een kwantitatieve opgave ligt er ook een duidelijke kwalitatieve opgave; juist die woningen toevoegen waar behoefte aan is. Het recent uitgevoerde regionale woningbehoefteonderzoek geeft duidelijke richtingen als het gaat om de gewenste woningen op gemeenteniveau. Dit onderzoek vormt voor de gemeente de basis voor het gemeentelijk woningbouwprogramma. Uit dit onderzoek komt naar voren dat vooral jonge doorstromers en gezinnen op zoek zijn naar ruime grondgebonden koopwoningen (tussen- en hoekwoningen, twee-onder-een-kapwoningen en vrijstaand) in de klasse vanaf €225.000 (prijspeil mei 2016). Daarnaast is er behoefte aan goedkope grondgebonden koopwoningen voor starters (tot €185.000, prijspeil mei 2016). Voor deze doelgroep is het aanbod in de gemeente Bernheze beperkt.

Het voorliggende bestemmingsplan voorziet in een mix van (goedkope) rijwoningen, twee-aaneengebouwde en enkele vrijstaande koopwoningen, aansluitend bij de kwalitatieve behoefte binnen de gemeente Bernheze. Daarmee is de kwalitatieve behoefte aan woningen voldoende aangetoond.

Tot slot dient aangetoond te worden dat de ontwikkeling is gelegen binnen bestaand stedelijk gebied. Onder bestaand stedelijk gebied wordt verstaan een *“bestaand stedenbouwkundig samenstel van bebouwing ten behoeve van wonen, dienstverlening, bedrijvigheid, detailhandel of horeca, alsmede de daarbij behorende openbare of sociaal culturele voorzieningen, stedelijk groen en infrastructuur”* (artikel 1.1.1 onder h Bro). Omdat het voorliggende plangebied aan vrijwel alle zijden wordt omgeven door (woon)bebouwing, kan feitelijk eigenlijk gesproken worden van een ligging binnen bestaand stedelijk gebied. Dit wordt ondersteund door het feit dat de provincie Noord-Brabant het plangebied heeft aangewezen als zoekgebied voor verstedelijking.

Daarnaast is het plangebied in de structuurvisie van Bernheze aangeduid als 'afronding dorpsrand (zie subparagraaf 3.3.1)'. Op strategische plekken kan de dorpsrand afgerond c.q. verdicht worden, mits voorkomen wordt dat er vanuit het buitengebied zicht is op onzorgvuldig vormgegeven achterkanten en hierdoor een rommelig beeld ontstaat. Doordat het voorliggende plangebied verscholen ligt achter de bestaande bebouwingslinten en slechts beperkt zichtbaar is vanuit het aangrenzende buitengebied, leidt de voorgenomen ontwikkeling niet tot een aantasting van het bestaande landschap. De overgang van het woongebied naar het buitengebied wordt bovendien zorgvuldig vormgegeven, waarmee de bouw van de woningen passend is binnen de kaders van de gemeentelijke structuurvisie.

Bij het bestemmingsplan 'Zwarte Molen 2, Nistelrode' is een ladderonderbouwing (d.d. september 2017) als bijlage opgenomen. Hierin staat de kwantitatieve en kwalitatieve woonbehoefte tot en met 2021 beschreven. Tevens is een beschrijving gegeven over inbreidingslocaties in Nistelrode. Daarbij is aan te merken dat met de inbreidingslocatie van maximaal 25 woningen in de ladderonderbouwing het plan Brouwershoeve (appartementen) bedoeld wordt en dat er geen andere locaties in de kern beschikbaar zijn voor grotere aantallen grondgebonden woningen. Deze ladderonderbouwing is nog steeds actueel en kan ook gebruikt worden voor het plangebied. Als de behoefte afgezet wordt tegen de realisatie van dit plan, dan blijkt daaruit dat er met dit plan voorzien wordt in een de actuele behoefte voor woningbouw in Nistelrode.

Binnen de gemeente Bernheze, en meer specifiek de kern Nistelrode is gezocht naar inbreidingsmogelijkheden voor nieuwbouw. Er is geconstateerd dat de beschikbare locaties niet geschikt zijn voor een grootschalige toevoeging van grondgebonden woningen, maar hooguit geschikt voor maximaal vijf grondgebonden woningen. Omdat elders geen geschikte locaties beschikbaar waren, is gekeken naar uitbreidingsmogelijkheden in de kernrandzone. De locatie waar onderhavig plangebied zich bevindt, is geschikt bevonden als uitbreidingslocatie voor woningbouw.

Gelet hierop wordt voldaan aan de ladder voor duurzame verstedelijking.

3.1.3 Conclusie

In het SVIR en Barro worden dan ook geen specifieke uitspraken gedaan met betrekking tot het voorliggende plangebied. Er wordt voldaan aan de Ladder voor duurzame verstedelijking.

3.2 Provinciaal en regionaal beleid

3.2.1 Brabantse Omgevingsvisie

De provincie Noord-Brabant heeft in december 2018 de Brabantse Omgevingsvisie vastgesteld. Deze Omgevingsvisie bevat de belangrijkste ambities voor de fysieke leefomgeving voor de komende jaren, met een doorkijk naar 2050. Dat gaat om ambities op gebied van de energietransitie, een klimaatproof Brabant, Brabant als slimme netwerkstad en een concurrerende, duurzame economie. Deze vier hoofdopgaven zijn belangrijk voor heel Brabant en spelen ook in de hele provincie. Dat betekent niet dat deze Brabantbreed op dezelfde manier worden opgepakt. Bij het uitwerken van een aanpak is het belangrijk om vanuit een gebiedspecifieke benadering de kansen en bedreigingen van de opgaven te benoemen en rekening te houden met de kansen vanuit andere hoofdopgaven. De basisopgave is echter de totstandkoming van een veilige en gezonde leefomgeving met een goed omgevingskwaliteit. Elke ontwikkeling in Brabant, klein of groot en waar dan ook, draagt bij aan de omgevingskwaliteit.

De omgevingsvisie geeft daarnaast aan op welke nieuwe manieren de provincie met betrokkenen wil samenwerken aan omgevingsvraagstukken en welke waarden daarbij centraal staan.

In de komende decennia is de kernopgave het toekomstbestendig maken van onze dorpen en steden. Transformatie van het stedelijk gebied wordt een belangrijke opgave. Het 'up to date' houden van het bestaand stedelijk gebied is essentieel voor een duurzame, sociale en economische ontwikkeling van de steden en dorpen van Brabant. De provincie zet ook in de nieuwe Omgevingsvisie in op duurzame verstedelijking. Dat betekent dat uitbreiding van het bestaande stedelijk gebied in steden en dorpen alleen wenselijk is vanuit kwalitatieve overwegingen en bij een concrete marktvraag. Herbestemmen is het nieuwe bouwen. Het beleid van de provincie richt zich dan ook op het opvangen van de lokale behoefte voor verstedelijking (wonen, werken en voorzieningen) in de bestaande kernen. Door de verstedelijking te concentreren zijn er meer mogelijkheden om een hoog voorzieningenniveau in stand te houden en verder te ontwikkelen.

Voorliggend bestemmingsplan voorziet in de bouw van een kleinschalig woongebied met 20 woningen, direct achter de bestaande bebouwingslinten Lindestraat, Laar en Achterstraat en grenzend aan de eerste fase. Door de zorgvuldige inpassing van het woongebied wordt recht gedaan aan de historische gegroeide identiteit van de kern en het omliggende landschap. Bovendien wordt ingezet op een mix van vrijstaande, twee-aaneengebouwde en aaneengebouwde woningen, aansluitend bij de kwalitatieve vraag vanuit de markt (zie ook 3.1.2).

3.2.2 Interim Omgevingsverordening Noord-Brabant

Provinciale Staten van Noord-Brabant hebben op 25 oktober 2019 de ‘Interim omgevingsverordening Noord-Brabant’ vastgesteld. Net zoals de Omgevingswet een groot aantal wetten vervangt, zo vervangt de Brabantse omgevingsverordening een aantal provinciale verordeningen. Naast een omgevingsvisie moet de provincie vanuit de Omgevingswet ook een omgevingsverordening vaststellen voor haar grondgebied. In de omgevingsvisie staat wat de provincie wil bereiken en wat ze wil doen om dat te bereiken. Soms vraagt dat om een nadere uitwerking van beleid en maatregelen in een (beleids)programma, soms zijn er regels nodig om de ambities te realiseren.

In de Interim omgevingsverordening zijn de bestaande regels samengevoegd van de Provinciale milieuverordening, Verordening natuurbescherming, Verordening Ontgrondingen, Verordening ruimte, Verordening water en de Verordening wegen.

De Interim omgevingsverordening is beleidsneutraal van karakter. Dat betekent dat de huidige regels zijn gehandhaafd met het huidige beschermingsniveau en dat er in beginsel geen nieuwe beleidswijzigingen zijn doorgevoerd.

De volgende regels zijn relevant voor het plangebied:

Afdeling 3.5: stedelijke ontwikkeling en mobiliteit
Voor stedelijke ontwikkeling zijn er twee werkingsgebieden opgenomen:

1. Stedelijk gebied met een onderverdeling in:
   a. stedelijk concentratiegebied;
   b. kernen in landelijk gebied.
2. Verstedelijking afweegbaar

Artikel 3.42 duurzame stedelijke ontwikkeling en 3.43 verstedelijking afweegbaar
Er is een basisregeling geformuleerd voor een duurzame stedelijke ontwikkeling. Uitgangspunt daarbij is dat eerst de mogelijkheden in bestaand stedelijk gebied worden benut of de mogelijkheden in leegkomend of leegstaand erfgoed elders in de gemeente. Als daarbinnen vanuit kwalitatieve- of kwantitatieve overwegingen geen ruimte beschikbaar is, kan een afweging worden gemaakt voor nieuw ruimtebeslag in gebieden waar 'Verstedelijking afweegbaar' is.

Bij stedelijke ontwikkelingen is de relatie gelegd met de afspraken die in het regionaal overleg zijn gemaakt.

Zorgvuldig ruimtegebruik
Zorgvuldig ruimtegebruik is dat als basisprincipe is opgenomen vanuit de zorg voor een goede omgevingskwaliteit, is hierbij uitgangspunt. Dat betekent dat een stedelijke ontwikkeling voor wonen, werken of voorzieningen in beginsel plaatsvindt binnen Stedelijk gebied en dat de ruimte binnen Stedelijk gebied zo goed als mogelijk wordt benut. Hierbij past ook dat er wordt gekeken naar eventuele hergebruiksmogelijkheden van leegstaand of leegkomend erfgoed. Vanuit de ladder voor verstedelijking die in het Besluit ruimtelijke ordening is opgenomen gelden dienaangaande ook voorwaarden (zie subparagraaf 3.1.2).

Regionaal overleg
Omdat de stedelijke ontwikkeling van wonen, werken en voorzieningen ook bovengemeentelijke gevolgen kan hebben, worden hierover binnen het regionale overleg afspraken gemaakt. Het is belangrijk dat stedelijke ontwikkelingen op een juist niveau zijn afgestemd met andere initiatieven zowel vanuit kwantiteit als vanuit kwaliteit. In dit artikel wordt de koppeling met die afspraken gelegd, waardoor deze doorwerking krijgen bij de ontwikkeling van plannen.

Planspecifiek
Om duidelijk te kunnen bepalen waar de bundelingsregels voor stedelijke ontwikkeling en de daarvan afgeleide regels van het beleid gelden is in de omgevingsverordening het bestaand stedelijke gebied van alle Brabantse kernen vastgesteld. Het plangebied is, voortvloeiend uit het beleid van de omgevingsvisie, gelegen aansluitend aan het bestaand stedelijk gebied. Meer specifiek is het plangebied gelegen nabij een 'landelijke kern' binnen een gebied waar 'verstedelijking afweegbaar' is.

De aanduiding 'verstedelijking afweegbaar' geeft aan dat het transformeren van buitengebied naar stedelijk gebied afweegbaar is als dat nodig is om in de stedelijke ruimtebehoefte te voorzien. De kern Nistelrode heeft behoefte aan 185 nieuwe woningen in de periode tot 2021. Het is niet mogelijk deze behoefte volledig op te vangen binnen bestaand stedelijk gebied. Voorliggende plangebied grenst echter direct aan de bestaande kern en houdt bovendien rekening met de aanwezige ruimtelijke kwaliteiten en structuren in het gebied. De ontwikkeling geeft een logisch vervolg aan de eerder ingezette ontwikkeling van woningen achter de bebouwingslinten Lindestraat, Laar en Achterstraat. Het plangebied is thans in gebruik als omheind weiland en is - mede door de ligging achter de bestaande bebouwingslinten en de aanwezige bosschages - niet of nauwelijks waarneembaar vanuit het omliggende buitengebied. Het perceel heeft bovendien een beperkte omvang en is door de ligging en vorm niet geschikt voor agrarisch grondgebruik. De ontwikkeling naar woningbouw ligt daarmee voor de hand. Om de ruimtelijke kwaliteit te waarborgen, wordt een groene overgang van het woongebied naar het omliggende landelijk gebied afgedwongen. De woningen aan de zuid- en oostzijde grenzen namelijk met de zij- en/of achtertuin aan het buitengebied. Om een geleidelijke overgang naar het aangrenzende landschap te waarborgen, is een strook opgenomen waar (vergunningvrije) bouwwerken zijn uitgesloten. Daarmee wordt voorkomen dat de randen van het plangebied verrommelen en is een groene overgang naar het buitengebied verzekerd.

Ingevolge artikel 3.9 van de Verordening dient elke ruimtelijke ontwikkeling buiten bestaand stedelijk gebied gepaard te gaan met een kwaliteitsverbetering van het landschap. In dit bestemmingsplan wordt de kwaliteitsverbetering die in fase 1 is aangelegd, herbestemd tot een andere functie. Dit dient gecompenseerd te worden.

Daarnaast moet voor deze tweede fase ook een investering gedaan worden in de kwaliteitsverbetering van het landschap. In kader van deze ontwikkeling wordt de kwaliteitsverbetering niet ter plekke ingevuld, maar stort de initiatiefnemer 1 % van de uitgiftewaarde van beide fases in het landschapsfonds van de gemeente. In bijlage 1 is dit nader uitgewerkt. Hiermee worden projecten ter verbetering van de kwaliteit in het blijvend buitengebied gerealiseerd.

Gelet hierop wordt de voorliggende ontwikkeling passend geacht binnen de kaders van de Interim Omgevingsverordening.

3.2.3 Conclusie

Het bestemmingsplan is passend binnen de kaders van de Omgevingsvisie en de Interim Omgevingsverordening van de provincie Noord-Brabant.

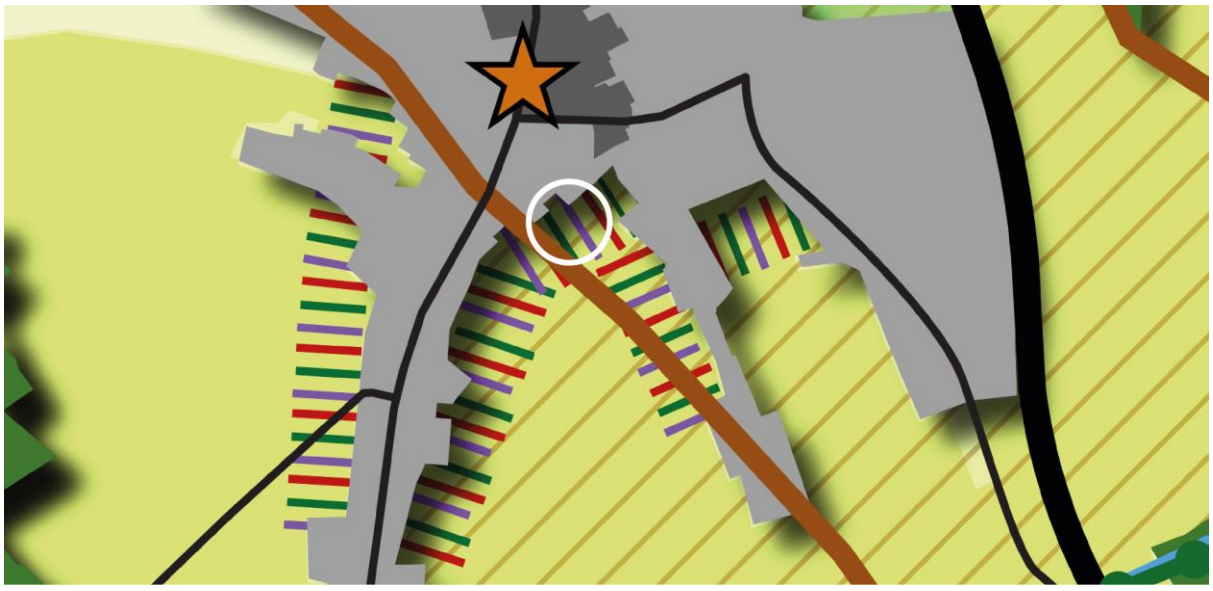
3.3 Gemeentelijk beleid

3.3.1 Structuurvisie Bernheze

De Structuurvisie Bernheze geeft een samenhangend beeld van de gewenste ruimtelijke ontwikkeling van de hele gemeente. De structuurvisie is een visie op hoofdlijnen en vormt daarmee een belangrijk (toetsing)kader voor het initiëren, beoordelen, afwegen en vaststellen van nieuwe ruimtelijke plannen, zoals bestemmingsplannen en projecten.

In de structuurvisie is op basis van de lagenbenadering de ruimtelijke structuur van de gemeente vastgelegd. De plannen die op basis van de structuurvisie worden ontwikkeld, moeten binnen deze structuur passen, waardoor de visie toekomstgericht, duurzaam en bruikbaar is.

In de structuurvisie Bernheze is het plangebied aangeduid als 'Afronding dorpsrand'. Op strategische plekken kan de dorpsrand afgerond c.q. verdicht worden, mits voorkomen wordt dat er vanuit het buitengebied zicht is op onzorgvuldig vormgegeven achterkanten en hierdoor een rommelig beeld ontstaat. Doordat het voorliggende plangebied ligt verscholen achter de bestaande bebouwingslinten en slechts beperkt zichtbaar is vanuit het aangrenzende buitengebied, leidt de voorgenomen ontwikkeling niet tot een aantasting van het bestaande landschap. De overgang van het woongebied naar het buitengebied wordt bovendien zorgvuldig vormgegeven, waarmee de bouw van de woningen passend is binnen de kaders van de gemeentelijke structuurvisie.



Afbeelding 3.3: uitsnede structuurvisiekaart

3.3.2 Woonvisie 2016 - 2021

De afgelopen jaren is de woningmarkt als gevolg van diverse oorzaken sterk veranderd. Hierdoor sluit de vraag niet altijd aan bij het woningaanbod in Bernheze. In de Woonvisie 2016 - 2021 heeft de gemeente Bernheze per kern beleid opgesteld met betrekking tot de woningvraag, woningvoorraad en woonomgeving. In deze woonvisie staat het volgende omschreven voor de kern Nistelrode:

Inspelen op woonwensen

- Vergroten voorraad met 185 woningen (excl. statushouders) tussen 2016 en 2021
- Locaties voor (C)PO-projecten aanwijzen en onder aandacht brengen

Betaalbaar wonen voor wie dat nodig heeft

- Nieuwbouw van 40 sociale huurwoningen

Onbezorgd wonen

- Kleinschalige vormen wonen met zorg bij zorglocaties
- Vergroten aantal levensloopgeschikte woningen (huur en koop)

Het initiatief voorziet in de ontwikkeling van 20 woningen, waarmee wordt bijgedragen aan het vergroten van de woningvoorraad in de kern Nistelrode. Uit de woonvisie komt naar voren dat vooral jonge doorstromers en gezinnen op zoek zijn naar ruime grondgebonden koopwoningen in de klasse vanaf €225.000. Daarnaast is er behoefte aan goedkope grondgebonden koopwoningen voor starters (tot €275.000). Voor deze doelgroep is het aanbod in Bernheze beperkt. Het voorliggende bestemmingsplan voorziet in een mix van (goedkope) rijwoningen, twee-aaneengebouwde en enkele vrijstaande koopwoningen, aansluitend bij de kwalitatieve behoefte binnen de gemeente Bernheze. Daarmee is de voorliggende ontwikkeling passend binnen de kaders van de Woonvisie 2016 - 2021.

3.3.3 Conclusie

De voorgenomen ontwikkeling van 20 woningen is passend binnen het gemeentelijke beleid.

3.4 Conclusie

Dit bestemmingsplan is passend binnen het beleid van de verschillende overheden.

Hoofdstuk 4 Milieu- en omgevingsaspecten

4.1 Bodem

4.1.1 Regelgeving

Op grond van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) dient in verband met de uitvoerbaarheid van een project rekening te worden gehouden met de bodemgesteldheid. Bij functiewijzigingen dient te worden bekeken of de bodemkwaliteit voldoende is voor de beoogde functie en moet worden vastgesteld of er sprake is van een saneringsnoodzaak. In de Wet bodembescherming is bepaald dat, indien de desbetreffende bodemkwaliteit niet voldoet aan de norm voor de beoogde functie, de grond zodanig dient te worden gesaneerd dat zij kan worden gebruikt door de desbetreffende functie (functiegericht saneren). De Wet bodembescherming heeft betrekking op landbodems; waterbodems vallen onder de Waterwet. Op grond van de Woningwet en de Bouwverordening dient voor elke individuele bouwlocatie aangetoond te worden dat de bodem geschikt is voor de beoogde bebouwing, alvorens een omgevingsvergunning kan worden verleend.

Bij het opstellen van een bestemmingsplan is de vraag of de aanwezige bodemkwaliteit past bij het huidige of toekomstige gebruik van die bodem en of deze optimaal op elkaar kunnen worden afgestemd. Het uitgangspunt hierbij is dat eventueel aanwezige bodemverontreiniging geen onaanvaardbaar risico oplevert voor de gebruikers van de bodem en dat de bodemkwaliteit niet verslechtert door grondverzet. Dit is het zogenaamde stand still-beginsel. Het vaststellen van de bodemkwaliteit wordt bij het opstellen/herzien van een bestemmingsplan alleen van belang geacht voor de locaties waar ontwikkelingen gepland zijn (zoals functiewijzigingen, bouwen, graven/ophogen). Bij nieuwe ontwikkelingen dient bekeken te worden of de bodemkwaliteit een belemmering op kan leveren voor de realisering hiervan. Bijna altijd is het mogelijk om bodem geschikt te maken voor het gewenste gebruik. Het is echter mogelijk dat een plan financieel onuitvoerbaar wordt, bijvoorbeeld omdat de kosten van de sanering te hoog zijn. Bij een wijziging van de bestemming of van de functie wordt een bodemonderzoek alleen noodzakelijk geacht, indien deze wijziging tevens een meer gevoelige vorm van bodemgebruik inhoudt.

4.1.2 Onderzoek

In het kader van de voorgenomen ontwikkeling is een verkennend en actualiserend bodemonderzoek uitgevoerd. De resultaten zijn hieronder beknopt beschreven, de volledige rapportage is als bijlage 2 bij de toelichting opgenomen.

Gezien de resultaten van het onderzoek wordt geconcludeerd dat de voor het plangebied opgestelde hypothese “niet verdachte locatie”, formeel gezien niet juist is. Er zijn immers enkele licht verhoogde gehalten aangetroffen. De geconstateerde verhoogde gehalten liggen echter onder het “criterium voor nader onderzoek” en vormen géén aanleiding tot het instellen van een nader bodemonderzoek. Op basis van de onderzoeksresultaten bestaan er vanuit milieuhygiënisch oogpunt geen belemmeringen ten aanzien van het gebruik en ontwikkeling van het plangebied voor woningbouw.

Op basis van de historie van het perceel, de uitgevoerde maaiveldinspectie en de zintuiglijke waarnemingen tijdens de boorwerkzaamheden - waarbij geen asbestverdachte materialen zijn aangetroffen - is het aannemelijk dat er geen sprake is van een verontreiniging van de bodem met asbest.

Om verontreiniging met asbest uit te kunnen sluiten is een verkennend bodem- en asbestonderzoek uitgevoerd. De rapportage van dit onderzoek is als bijlage 3 bij de toelichting opgenomen. In het betreffende onderzoek wordt geconcludeerd dat de voor de onderzoekslocatie opgestelde hypothese “onverdachte locatie” juist is. Er zijn in de bodem - op basis van analytische waarnemingen - geen verhoogde gehalten aan asbest aangetroffen. Op basis van de onderzoeksresultaten bestaan er vanuit milieuhygiënisch oogpunt geen belemmeringen ten aanzien van het beoogde gebruik.

4.1.3 Conclusie

Gelet op het voorgaande vormt het aspect 'bodem' geen belemmering voor de vaststelling van dit bestemmingsplan.

4.2 Geluid

4.2.1 Regelgeving

Op basis van artikel 76 van de Wet geluidhinder (Wgh) dienen bij de vaststelling van een bestemmingsplan, wijzigingsplan of uitwerkingsplan als bedoeld in art. 3.6 lid 1 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) de waarden als bedoeld in art. 82 t/m 85 van de Wgh in acht te worden genomen, indien dat plan gelegen is in een zone rondom een weg als bedoeld in art. 74 lid 1 Wgh en (het betreffende onderdeel van) dat plan mogelijkheden biedt voor:

- de realisatie van woningen, andere geluidsgevoelige gebouwen en van geluidsgevoelige terreinen (functies zoals genoemd in art. 1 Wgh en art 1.2 Bgh - het Besluit geluidhinder zoals gewijzigd op 4 april 2012);
- de aanleg van een nieuwe weg en/ of een reconstructie van een bestaande weg;
- functiewijzigingen van een niet-geluidsgevoelige functie in een geluidsgevoelige functie (bijvoorbeeld via afwijkings- of wijzigingsbevoegdheid).

De onderzoekszone voor wegen zoals bedoeld in art. 74 lid 1 Wgh is afhankelijk van de hoeveelheid rijbanen. Artikel 74 lid 2 Wgh regelt dat, indien de bovengenoemde ontwikkelingen zijn gelegen binnen een als 'woonerf' aangeduid gebied of in een zone nabij wegen waarvoor een maximum snelheidsregime van 30 km/u geldt, de betreffende waarden niet in acht hoeven te worden genomen.

Uit een akoestisch onderzoek moet blijken of, indien sprake is van een van de bovengenoemde ontwikkelingen binnen een zone als bedoeld in art. 74 lid 1 Wgh, deze binnen de waarden valt zoals deze voor diverse typen ontwikkelingen is vastgelegd in de Wgh. De grenswaarde voor de toelaatbare etmaalwaarde van de equivalente geluidbelasting van wegen binnen zones langs wegen is voor woningen 48 dB. In bijzondere gevallen is een hogere waarde mogelijk. Burgemeester en Wethouders zijn binnen de grenzen van de gemeente en onder voorwaarden bevoegd tot het vaststellen van een hogere waarde voor de ten hoogst toelaatbare geluidsbelasting.

4.2.2 Onderzoek

Het plangebied is niet gelegen binnen de onderzoekszone van een geluidgezoneerde weg. Daardoor is onderzoek naar wegverkeerslawaai vanuit de Wgh in principe niet benodigd. De verkeersintensiteit op de Laar en Achterstraat is echter dusdanig hoog, dat in het kader van het bestemmingsplan 'Laar - Achterstraat' (eerste fase) een onderzoek is gedaan naar de geluidhinder als gevolg van het wegverkeer op deze wegen. Daaruit blijkt dat de geluidsbelasting op de gevels van de grondgebonden woningen ruim beneden de voorkeurgrenswaarde van 48 dB blijft (maximaal 45 dB). Omdat de woningen in dit bestemmingsplan op vergelijkbare of grotere afstand van de voornoemde wegen worden gesitueerd - achter de eerstelijns bebouwing aan de Laar en Achterstraat - mag worden aangenomen dat de voorkeursgrenswaarde ook voor deze woningen niet wordt overschreden. Het uitvoeren van een akoestisch onderzoek wordt om deze reden niet zinvol geacht.

4.2.3 Conclusie

Het aspect 'geluid' vormt geen belemmering voor de vaststelling van dit bestemmingsplan.

4.3 Luchtkwaliteit

4.3.1 Regelgeving

In het kader van een planologische procedure dient te worden aangetoond dat voldaan wordt aan de wettelijke normen voor wat betreft luchtkwaliteit. Hierbij dient het effect op de luchtkwaliteit in de omgeving als gevolg van een nieuwe ontwikkeling, als ook de toetsing aan de 'Wet luchtkwaliteit' in beeld te worden gebracht.

De Wet luchtkwaliteit van 15 november 2007, opgenomen in hoofdstuk 5, onder titel 5.2 van de Wet milieubeheer (Wm) gaat in op luchtkwaliteitseisen. In Bijlage 2 van de Wm zijn wettelijke grenswaarden vastgelegd van onder andere de stoffen stikstofdioxide (NO_2), fijn stof (PM_{10}), benzeen (C_6H_6), zwaveldioxide (SO_2), lood (Pb) en koolmonoxide (CO).

Projecten dienen te worden beoordeeld op basis van de 'Wet luchtkwaliteit' c.q. artikel 5.16 van de Wet milieubeheer. Luchtkwaliteitseisen vormen onder de 'Wet luchtkwaliteit' geen belemmering voor vergunningverlening als:

- er geen sprake is van een feitelijke of dreigende overschrijding van een grenswaarde;
- een project, al dan niet per saldo, niet tot een verslechtering van de luchtkwaliteit leidt;
- een project 'niet in betekenende mate' bijdraagt aan de luchtverontreiniging;
- een project is opgenomen in een regionaal programma van maatregelen of in het NSL, dat op 1 augustus 2009 in werking is getreden.

In artikel 2 van het 'Besluit niet in betekenende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen)' is opgenomen dat een project 'niet in betekenende mate' bijdraagt aan de luchtkwaliteit als de zogenaamde '3% grens' niet wordt overschreden. Na vaststelling van het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL) op 1 augustus 2009 is deze grens gedefinieerd als 3% van de grenswaarde voor de jaargemiddelde concentratie fijn stof (PM_{10}) of stikstofdioxide (NO_2). Dit komt overeen met 1,2 microgram/m^3 voor zowel PM_{10} als NO_2.

In artikel 4 van het Besluit niet in betekenende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen) en de bijlagen van de 'Regeling niet in betekenende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen)' is voor bepaalde categorieën projecten met getalsmatige grenzen vastgesteld dat deze 'niet in betekenende mate' (NIBM) bijdragen aan de luchtverontreiniging. Deze mogen zonder toetsing aan de grenswaarden voor luchtkwaliteit uitgevoerd worden.

4.3.2 Onderzoek

Een project draagt niet in betekenende mate (NIBM) bij aan de verslechtering van de luchtkwaliteit als de NO_2 en PM_{10} jaargemiddelde concentraties niet meer toenemen dan 1,2 µg/m^3. In dat geval is de ontwikkeling als NIBM te beschouwen. In de regeling NIBM is aangegeven dat een woningbouwlocatie met maximaal 1.500 woningen aan één ontsluitingsweg is aan te merken als een ontwikkeling die niet in betekende mate bijdraagt aan de verslechtering van de luchtkwaliteit. De ontwikkeling van maximaal 20 nieuwe woningen in dit bestemmingsplan valt ook binnen de NIBM-regeling zodat onderzoek op grond van de Wet luchtkwaliteit niet noodzakelijk is.

Goede ruimtelijke ordening (NSL-monitoringstool)
In het kader van een goede ruimtelijke ordening zijn de jaargemiddelde concentraties NO_2, PM_{10} en $PM_{2,5}$ bepaald ter plaatse van het plangebied. Met de NSL-monitoringstool zijn langs de belangrijkste wegen (Maxend en Laar) de jaargemiddelde concentraties NO_2, PM_{10} en $PM_{2,5}$ bepaald. Daaruit blijkt dat de jaargemiddelde grenswaarde van 40 µg/m^3 (voor NO_2 en PM_{10}) en 25 µg/m^3 (voor $PM_{2,5}$) ter hoogte van het plangebied niet worden overschreden. De jaargemiddelde concentraties NO_2, PM_{10} en $PM_{2,5}$ bedragen respectievelijk 20,6 µg/m^3, 19,9 µg/m^3 en 12,0 µg/m^3.

Daarnaast is de trend dat in de toekomst de emissies en de achtergrondconcentraties van deze stoffen zullen dalen, waardoor geen overschrijdingen van de grenswaarden zijn te verwachten.

4.3.3 Conclusie

Geconcludeerd kan worden dat het aspect 'luchtkwaliteit' geen belemmering vormt voor de onderhavige ontwikkeling.

4.4 Bedrijven en milieuzonering

4.4.1 Regelgeving

Wanneer ruimtelijke ontwikkelingen in de directe omgeving van inrichtingen en/of bedrijven worden gerealiseerd, zal een milieukundig onderzoek uit moeten wijzen in hoeverre er sprake is van mogelijke beperkingen ten gevolge van de aanwezige inrichtingen en of bedrijven. Maar ook andersom dient aandacht te worden besteed aan de rechten van de aanwezige inrichtingen en/of bedrijven. Het is immers niet de bedoeling dat nieuwe ontwikkelingen de huidige bedrijfsvoering in de directe omgeving zullen beperken.

Voor het vaststellen van de genoemde minimale richtafstanden tussen inrichtingen en milieugevoelige functies worden in de regel de lijsten zoals deze zijn opgenomen in de handreiking 'Bedrijven en milieuzonering' gebruikt. Daarbij wordt o.a. gekeken naar de milieuaspecten geur, stof, geluid en gevaar en zo nodig naar het risico op bodem- of luchtverontreiniging. Bedrijven zijn in de VNG-handreiking ingedeeld in categorieën met bijbehorende gewenste richtafstanden tot milieugevoelige functies. De categorieën geven de zwaarte van bedrijvigheid en mogelijke milieuhinder weer. De richtafstanden kunnen, zonder dat dit ten koste gaat van het woon- en leefklimaat, met één afstandstap worden verlaagd indien sprake is van omgevingstype gemengd gebied.

Milieucategorie	Richtafstand omgevingstype rustige woonwijk, rustig buitengebied	Richtafstand omgevingstype gemengd gebied
1	10 m	0 m
2	30 m	10 m
3.1	50 m	30 m
3.2	100 m	50 m
4.1	200 m	100 m
4.2	300 m	200 m
5.1	500 m	300 m
5.2	700 m	500 m
5.3	1.000 m	700 m
6	1.500 m	1.000 m

Tabel 4.1: Richtafstanden VNG-publicatie 'Bedrijven en milieuzonering'

Bovenstaande tabel geeft een overzicht van de richtafstanden voor verschillende bedrijfscategorieën ten opzichte van een woonwijk en gemengd gebied. Indien de richtafstand niet wordt overschreden, kan verdere toetsing voor het aspect in beginsel achterwege blijven: inpassing is dan mogelijk. Indien er sprake is van een kortere afstand dan de richtafstand, is aanvullend onderzoek noodzakelijk.

4.4.2 Onderzoek

In de directe omgeving van de woningbouwlocatie zijn enkele bedrijven aanwezig. In onderstaande tabel zijn de adressen en maximaal toegestane milieucategorieën van de aanwezige bedrijven weergegeven.

Adres	**Inrichting**	**Toelaatbare milieucategorie**	**Maatgevende aspect**	**Richtafstand (in m)***	**Feitelijke afstand (in m)**
Maxend 5	Bouwmarkt Hubo (bouwmarkten, tuincentra, hypermarkten)	2	Geluid	30	63
Maxend 5	Timmerbedrijf (Timmerwerkfabrieken, vervaardiging overige artikelen van hout, p.o. > 200 m^2)	3.2	Geluid	100	58
Maxend 5	Bandenhandel (overige groothandel)	2	Geluid	30	> 60
Lindestraat 19	onbekend	2	Onb.	30	< 10

*de gereduceerde richtafstand is tussen haakjes weergegeven

Tabel 4.2.: overzicht relevante bedrijvigheid

Op basis van de VNG-brochure is het toekomstige woongebied over het algemeen aan te merken als een rustige woonwijk. In een rustige woonwijk komen naast woningen vrijwel geen andere functies

voor, zoals kantoren of bedrijven.

Zoals blijkt uit tabel 4.2 reiken van twee bedrijven de indicatieve richtafstanden tot de geprojecteerde woningen. De richtafstanden uit de VNG-brochuregelden tussen enerzijds de grens van de bestemming die bedrijven (of andere milieubelastende functies) toelaat en anderzijds de uiterste situering van de gevel van een woning die volgens het bestemmingsplan of via vergunningvrij bouwen mogelijk is. De tuin hoeft hierbij dus niet meegenomen te worden. Zie ook de uitspraak van de afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State van 22 augustus 2012 (ECLI:NL:RVS:2012:BX5263). Wel moet er gekeken worden naar een goed woon- en leefklimaat in de tuin.

Timmerbedrijf, Maxend 5
Er is aanvullend onderzoek gedaan naar de feitelijke geluidsbelasting van het timmerbedrijf op de gevel en in de tuinen. Dit onderzoek is als bijlage 7 bij de toelichting gevoegd.

Omdat de eigenaar van het bedrijf – mede in verband met de Coronacrisis – geen toestemming heeft gegeven voor het uitvoeren van geluidmetingen bij het bedrijf, is uitgegaan van theoretische uitgangspunten. De geluidbelasting op de omgeving is bepaald met een rekenmodel.

In onderhavig akoestisch onderzoek wordt onderzocht of aan de eisen uit de VNG-brochure kan worden voldaan, zodat zowel een goed woon- en leefklimaat wordt gewaarborgd als voldoende akoestische ruimte resteert voor bedrijven. Daartoe worden de activiteiten van het bedrijf gemodelleerd en de geluidbelasting op de omgeving berekend en getoetst aan de richtwaarde van 45 dB(A) voor rustige woonwijken.

Het langtijdgemiddelde beoordelingsniveau $L_{Ar,LT}$ ten gevolge van het bedrijf bedraagt in het immissiepunt op 100 m afstand 45 dB(A) etmaalwaarde (op 5,0 m hoogte).

Bij de nieuwe woningen ligt de geluidbelasting niet hoger dan 50 dB(A) etmaalwaarde, waarmee de richtwaarde conform de VNG-brochure wordt overschreden (op basis van een rustige woonwijk). Aan de grenswaarden uit het Activiteitenbesluit kan bij de nieuwe woningen worden voldaan. Dat geldt – uitgaande van deze oppervlaktebron - overigens niet voor de maatgevende bestaande woningen aan de Lindestraat 27/27a.

De geluidbelasting ten gevolge van het timmerbedrijf op de nieuwbouwontwikkeling ligt boven de richtwaarde van 45 dB(A) maar kan voldoen aan het Activiteitenbesluit. De afstand tussen het timmerbedrijf ter plaatse van de aanduiding ‘specifieke vorm van bedrijf – timmerbedrijf’ en de nieuwe woningen voldoet niet aan de richtafstand van 100 m uit de brochure ‘Bedrijven en Milieuzonering’. Conform stap 1 uit het stappenplan is verdere toetsing voor het geluid gezien de richtafstand noodzakelijk. Volgens stap 2 van het toetsingskader voor geluid is inpassing mogelijk indien het langtijdgemiddelde beoordelingsniveau niet hoger is dan de richtwaarde van 45 dB(A) dag– en etmaalwaarde. Deze richtwaarde wordt onder de gehanteerde uitgangspunten in alle punten bij de nieuwbouw met maximaal 5 dB(A) overschreden. De richtwaarde voor de maximale geluidniveaus van 65 dB(A) (dag- en etmaalwaarde) wordt onder de gehanteerde uitgangspunten eveneens met 5 dB(A) overschreden. Inpassing onder stap 3 – met 5 dB(A) hogere grenswaarden – van de VNG-brochure is mogelijk zoals toegelicht in hoofdstuk 1 van het onderzoek.

De nieuwbouw zal geen belemmering vormen voor de akoestische ruimte van het bedrijf en een goed woon- en leefklimaat voor de woningen is gegarandeerd.

In aanvulling op het uitgevoerde onderzoek kan gesteld worden dat er geen effect is van cumulatie van geluid van de bedrijven aan de Maxend 5. Het geluid van het timmerbedrijf zal veruit maatgevend zijn. Daarnaast is de geluiduitstraling van andere geluidbronnen zoals wegverkeerslawaai dermate laag dat er ook geen sprake is van relevante cumulatie met andere geluidbronnen dan alleen industrielawaai.

Bedrijf, Lindestraat 19
Verder bevindt zich aan de Lindestraat 19 een bedrijfsgebouw dat in het vigerende bestemmingsplan is voorzien van de bestemming 'Bedrijf'. De gronden met deze bestemming zijn bestemd voor bedrijven in milieucategorie 1 en 2. De indicatieve richtafstand voor bedrijven in milieucategorie 1 en 2 bedraagt respectievelijk 10 en 30 m. Aan deze richtafstanden kan niet zonder meer worden voldaan.

Over het algemeen wordt bedrijvigheid in milieucategorie 1 en 2 echter aanvaardbaar geacht in een rustige woonwijk. Bovendien zijn de bestaande woningen aan de Lindestraat 15 en 17 kaderstellend

voor de milieuruimte van het bedrijf. Met name omdat de bedrijfsactiviteiten zich aan de noordwestzijde van het perceel zullen concentreren. Indien sprake is van een inrichting (type A of type B) valt het aanwezige bedrijf onder de werkingssfeer van het Activiteitenbesluit. In dat geval zijn de reguliere geluidsvoorschriften van het Activiteitenbesluit van toepassing. Dit houdt in dat de inrichting niet meer dan 50 dB(A) ter plaatse van de dichtstbijzijnde woning mag veroorzaken. In dit geval zijn dat de woningen aan de Lindestraat 15 en 17.

Volledigheidshalve is voor de aanwezige bedrijvigheid aan de Lindestraat 19 een akoestisch onderzoek naar inrichtingslawaai uitgevoerd. De resultaten zijn hieronder beknopt weergegeven, de volledige rapportage is als bijlage 8 bij de toelichting opgenomen.

Uit het akoestisch onderzoek blijkt dat het langtijdgemiddelde beoordelingsniveau als gevolg van alle activiteiten bij het bedrijf in de immissiepunten op 10 m van de werkplaatsgevel richting de toekomstige woningen hooguit 29 dB(A) bedraagt in de dagperiode. Daarmee wordt de grenswaarde van 50 dB(A) niet overschreden. In de avond- en nachtperiode vinden er geen werkzaamheden plaats. De 45- en 50 dB(A) contouren liggen op het terrein van het bedrijf. De maximale geluidniveaus als gevolg van de werkplaats en overige activiteiten bedragen maximaal 53 dB(A) in de dagperiode. Daarmee wordt de grenswaarde van 70 dB(A) niet overschreden.

De geluidbelasting als gevolg van de bedrijfsactiviteiten aan de Lindestraat 19 blijft ruim onder de 45 dB(A). Daarmee zal de nieuwbouw geen belemmering vormen voor de akoestische ruimte van het bedrijf en is een goed woon- en leefklimaat voor de woningen gegarandeerd.

Vuurwerkopslag, Maxend 5
In de vuurwerkopslag wordt volgens het meldingsformulier vuurwerkbesluit maximaal 1.000 kg consumentenvuurwerk opgeslagen. In navolging van artikel 2.2.1 van het Vuurwerkbesluit moet worden voldaan aan de veiligheidsafstanden zoals deze zijn opgenomen in bijlage 3 van het Vuurwerkbesluit: *'Bij een inrichting waarin in totaal niet meer dan 10.000 kg consumentenvuurwerk aanwezig mag zijn, dient, gemeten vanaf de bewaarplaats en de bufferbewaarplaats in voorwaartse richting, tot een beperkt kwetsbaar of kwetsbaar object en een geprojecteerd beperkt kwetsbaar of kwetsbaar object een veiligheidsafstand van ten minste 8,0 m in acht te worden genomen.'*

De afstand vanaf de bewaarplaats (een opslagbunker) tot aan het plangebied bedraagt circa 60 m. De afstand tot aan het bouwvlak bedraagt circa 75 m. Aan de veiligheidsafstand wordt ruim voldaan.

Omdat het gaat om een opslag van consumentenvuurwerk van maximaal 1.000 kg is de categorie 'Consumentenvuurwerk, verpakt, opslag < 10 ton' uit de publicatie 'Bedrijven en milieuzonering' van toepassing. De bijbehorende milieucategorie is 2 met een maatgevende richtafstand van 30 m. Aan deze richtafstand wordt ruim voldaan.

Omdat door middel van het bestemmingsplan geen kwetsbare of beperkt kwetsbare objecten worden gerealiseerd binnen 8,0 m van de vuurwerkopslag worden de belangen van de vuurwerkopslag gewaarborgd.

4.4.3 Conclusie

Het aspect 'milieuzonering' vormt geen belemmering voor de vaststelling van dit bestemmingsplan.

4.5 Externe veiligheid

4.5.1 Regelgeving

Externe veiligheid gaat over het beheersen van de risico's die ontstaan voor de omgeving bij het gebruik, de opslag en het vervoer van gevaarlijke stoffen als vuurwerk, lpg en munitie over weg, water en spoor en door buisleidingen. Het beleid rondom externe veiligheid is vastgelegd in circulaires, regelingen, AMvB's en wetten.

In Nederland worden twee maten gehanteerd voor externe veiligheidsrisico's, namelijk het plaatsgebonden risico en het groepsrisico. Bij het plaatsgebonden risico (PR) gaat het om de kans per jaar dat een denkbeeldig persoon overlijdt als rechtstreeks gevolg van een ongeval met gevaarlijke stoffen als deze persoon zich onafgebroken en onbeschermd in de nabijheid van een risicovolle inrichting of transportas bevindt. Het plaatsgebonden risico wordt weergegeven als een contour rondom de risicovolle inrichting of de transportas.

Het groepsrisico (GR) is de cumulatieve kans dat een (werkelijk) aanwezige groep van 10, 100 of 1.000 personen overlijdt als rechtstreeks gevolg van een ongeval met gevaarlijke stoffen. Het groepsrisico moet verantwoord worden voor het gebied waarbinnen zich de gevolgen van een incident met gevaarlijke stoffen voordoen. Dit is de zogenaamde 1 %-letaliteitsgrens; de afstand vanaf een risicobedrijf waarop nog slechts 1 % van de blootgestelde mensen in de omgeving overlijdt bij een ongeval op het risicobedrijf (invloedsgebied).

Het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) legt veiligheidsnormen op aan bedrijven die een risico vormen voor personen buiten het bedrijfsterrein, bijvoorbeeld rondom chemische fabrieken, LPG-tankstations en spoorwegemplacementen waar goederentreinen met gevaarlijke stoffen rangeren. Het besluit is op 27 oktober 2004 in werking getreden.

Op 1 januari 2011 is het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb) in werking getreden. Daarin wordt geregeld hoe een gemeente moet omgaan met risico's langs relevante buisleidingen. De hogedruk gasleidingen van Gasunie zijn het meest relevant.

Op 1 april 2015 is de regeling 'Basisnet vervoer gevaarlijke stoffen' in werking getreden. Het Basisnet verhoogt de veiligheid van mensen die wonen of werken in de buurt van rijksinfrastructuur (auto-, spoor- en vaarwegen) waarover gevaarlijke stoffen worden vervoerd.

4.5.2 Onderzoek

Op basis van de risicokaart is een inschatting gemaakt van de aanwezige risicobronnen in de omgeving van het plangebied. Daaruit blijkt dat in de directe omgeving van het plangebied slechts één relevante risicobron aanwezig is: het transport van gevaarlijke stoffen over de A50.

Plaatsgebonden risico
Het voorliggende plangebied ligt buiten de plaatsgebonden risicocontour 10^{-6} van inrichtingen, transportroutes voor gevaarlijke stoffen en hogedruk aardgastransportleidingen. Dit vormt dan ook geen belemmering voor de realisatie van het plan.

Groepsrisico
Het plangebied bevindt zich in het invloedgebied van de snelweg A50, die ten oosten van het plangebied is gelegen. Doordat de afstand tussen het plan en de snelweg A50 groter is dan 200 m, heeft de wetgever aangegeven dat het groepsrisico alleen beperkt verantwoord hoeft te worden. Hierdoor hoeft niet de hoogte van het groepsrisico in beeld gebracht te worden maar enkel nog de aspecten zelfredzaamheid en beheersbaarheid.

Relevante scenario's: BLEVE
De brandweer bereidt zich voor op de gevolgen van een zogenaamd 'maatgevend scenario'. Voor gevaarlijke stoffen over de A50 wordt dit scenario onder andere door LPG transporten gevormd. Voor LPG transport is het maatgevende scenario een BLEVE (Boiling Liquid Expanding Vapour Explosion) van een ketelwagon tijdens transport. Een warme BLEVE treedt op bij een externe brand, een koude BLEVE treedt op wanneer de tank bezwijkt door een mechanische oorzaak. Het optredende effect (drukgolf) en het moment van exploderen is afhankelijk van de inhoud van de tank.

Voor de A50 is evenwel het toxisch scenario (toxische wolk) van belang. Bij een toxische scenario komen toxische stoffen vrij waardoor een toxische wolk ontstaat. De omvang van het effectgebied wordt bepaald door de hoeveelheid toxische damp die vrijkomt en de verspreiding van de dampwolk. De verspreiding van de dampwolk is mede afhankelijk van de weersomstandigheden (windrichting en snelheid e.d.). In het meest ongunstige geval kunnen tot op 1.500 m dodelijke slachtoffers vallen.

Zelfredzaamheid
Zelfredzaamheid is het zichzelf kunnen onttrekken aan een dreigend gevaar, zonder daadwerkelijke hulp van hulpverleningsdiensten. De mogelijkheden voor zelfredzaamheid bestaan globaal uit schuilen en ontvluchting. Het zelfredzame vermogen van personen in de buurt van een risicovolle bron is een belangrijke voorwaarde om grote effecten bij een incident te voorkomen. De beoogde woningen in het plangebied zijn relatief gemakkelijk te ontvluchten.

Bij het scenario van een toxische wolk is het van belang dat de aanwezigen in het effectgebied binnen blijven en dat ramen, deuren en ventilatiepompen worden gesloten. Hiermee wordt een safehaven principe gecreëerd. Bij het toxisch scenario speelt risicocommunicatie een belangrijke rol. Ten behoeve van deze zelfredzaamheid is het van belang dat het waarschuwings- en alarmeringssysteem (WAS) en NL-Alert wordt ingezet. In het kader van een effectieve zelfredzaamheid bij het vrijkomen van toxische stoffen kan er voor gekozen worden afsluitbare ventilatiesystemen in de woningen toe te passen, waarmee kan worden voorkomen dat toxische stoffen binnentreden. Dit is echter niet verplicht. Om de effectiviteit van de hierboven genoemde maatregelen te garanderen is het zinvol dat bewoners door middel van risicocommunicatie worden geïnformeerd en geïnstrueerd over de risico's en de mogelijke maatregelen die zij zelf kunnen nemen.

Bestrijdbaarheid
Bij een calamiteit zal de brandweer zich inzetten om de effecten ten gevolge van het incident te beperken. Deze inzet zal voornamelijk plaatsvinden dicht bij de bron. De mate van bestrijdbaarheid wordt vooral bepaald door de veiligheidsvoorzieningen en het aantal aanwezigen dicht bij de risicobron.

Om de bestrijdbaarheid te vergroten dient het plangebied over voldoende bluswatervoorzieningen te beschikken. Tevens dient bij toekomstige ontwikkelingen - in overleg met de Veiligheidsregio Brabant-Noord (VBN) - rekening te worden gehouden met voldoende bereikbaarheid voor hulpdiensten. Overleg met de VBN vindt regelmatig plaats en zal worden gecontinueerd gedurende het proces van de planvorming en het ontwerpen opdat er voldoende bluswatervoorzieningen aanwezig zijn.

4.5.3 Conclusie

Het aspect 'externe veiligheid' vormt geen belemmering voor de vaststelling van dit bestemmingsplan. Het bestemmingsplan wordt voor advies voorgelegd aan de Veiligheidsregio Brabant-Noord.

4.6 Geur

4.6.1 Regelgeving

Wet geurhinder en veehouderij
De Wet geurhinder en veehouderij (Wgv) bevat het beoordelingskader voor geurhinder van veehouderijen die vergunningsplichtig zijn op basis van de Wet milieubeheer (Wm). Het beoordelingskader is als volgt:

- voor diercategorieën waarvan de geuremissie per dier is vastgesteld (in de Regeling geurhinder en veehouderij (Rgv)) geldt een maximale geurbelasting) op een geurgevoelig object;
- voor andere diercategorieën geldt een minimale afstand van de dierenverblijven ten opzichte van geurgevoelige objecten.

Daarbij wordt onderscheid gemaakt tussen concentratiegebieden (conform Reconstructiewet) en niet-concentratiegebieden en tussen situaties binnen de bebouwde kom en buiten de bebouwde kom. De wet beschrijft in artikel 3 de maximale norm voor geurbelasting van een veehouderij ten opzichte van een gevoelig object in vier situaties, zie navolgende tabel:

		Concentratiegebied	*Niet-concentratiegebied*
Binnen bebouwde kom	diercategorieën Rgv	maximaal 3 ou_E/m^3	maximaal 2 ou_E/m^3
	andere diercategorieën	minimaal 100 m t.o.v. geurgevoelig object	minimaal 100 m t.o.v. geurgevoelig object
Buiten bebouwde kom	diercategorieën Rgv	maximaal 14 ou_E/m^3	maximaal 8 ou_E/m^3
	andere diercategorieën	minimaal 50 m t.o.v. geurgevoelig object	minimaal 50 m t.o.v. geurgevoelig object

Geurnormen Wgv

De Wgv biedt gemeenten de mogelijkheid om afwijkende geurnormen vast te stellen voor (delen van) het grondgebied. Op deze wijze kan de gemeente een geurhinderbeleid vaststellen dat is afgestemd op de plaatselijke situatie.

Regeling geurhinder en veehouderij
In de Regeling geurhinder en veehouderij (Rgv) is de wijze vastgelegd waarop:

- de geurbelasting wordt bepaald;
- de afstand tussen veehouderij en geurgevoelig object) wordt gemeten.

Activiteitenbesluit
Per 1 januari 2013 zijn agrarische activiteiten onder de werkingssfeer van het Activiteitenbesluit gebracht. In het Activiteitenbesluit zijn voor alle agrarische activiteiten, waaronder akkerbouwbedrijven en veehouderijen, eisen opgenomen. Voor de veehouderijen is aangesloten bij de systematiek uit de Wgv, dat wil zeggen dat in bepaalde gevallen een maximaal toegestane geurbelastingen geldt (diercategorieën waarvoor een geuremissiefactor is vastgesteld, bijvoorbeeld varkens en pluimvee) en in andere gevallen vaste afstandseisen gelden (diercategorieën waarvoor geen geuremissiefactor is vastgesteld, waaronder melkrundvee).

4.6.2 Doorvertaling bestemmingsplan

Er is geen sprake van agrarische bedrijven in de directe omgeving met een geurcontour die (deels) over het plangebied gelegen is. De dichtstbijzijnde veehouderij is op ruim 550 m afstand gelegen. Bovendien zijn tussen omliggende agrarische bedrijven en het plangebied al andere gevoelige (woon)bestemmingen gelegen, die maatgevend zijn voor de bedrijfsvoering van de betreffende agrarische bedrijven.

Het aspect 'geurhinder' vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van dit bestemmingsplan.

4.7 Water

4.7.1 Regelgeving

Rijksbeleid
Het Nationaal Waterplan 2016 - 2021 beschrijft de hoofdlijnen van het nationale waterbeleid tot 2021, met een vooruitblik richting 2050. Het Rijk speelt proactief in op de verwachte klimaatveranderingen op lange termijn, om overstromingen te voorkomen. Binnen de planperiode gaan realistische maatregelen in uitvoering die een antwoord bieden op de opgaven voor de korte termijn en voldoende mogelijkheden openlaten om op langere termijn verdere stappen te zetten. Om een duurzaam en klimaatbestendig watersysteem te bereiken moet het water meer bepalend zijn bij de besluitvorming over grote ruimtelijke opgaven dan voorheen. De mate van bepalendheid wordt afhankelijk gesteld van, onder meer, de omvang en de aard van de ingrepen, bestaande functies, nieuwe andere ruimteclaims en de bodemgesteldheid van een gebied.

Beleid waterschap

Waterbeheerplan
In het waterbeheerplan 2016 - 2021 "Werken met water. Voor nu en later" staat hoe waterschap Aa en Maas het waterbeheer in het werkgebied in de komende jaren wil uitvoeren. Het waterbeheerplan beschrijft de uitgangspunten voor het beheer, de ontwikkelingen die de komende jaren verwacht worden en de belangrijkste keuzen die het waterschap moet maken. Daarnaast geeft het waterbeheerplan een overzicht van maatregelen en kosten. De maatregelen voor de Europese Kaderrichtlijn Water (KRW) zijn onderdeel van het plan. Het waterbeheerplan biedt de basis voor de uitwerking van maatregelen die voor het behalen van de doelen noodzakelijk zijn

Keur
Eén van de instrumenten van het waterschap om zijn taken uit te oefenen is de Keur Waterschap Aa en Maas 2015. De Keur kent gebods- en verbodsbepalingen die erop gericht zijn watergangen te beschermen. Zo is het in bepaalde gevallen verboden om zonder vergunning water te lozen of te onttrekken aan oppervlaktewater. Ook legt de Keur in sommige gevallen aan burgers een onderhoudsverplichting op. Daarnaast mag men zonder Keurontheffing geen activiteiten ontplooien of bouwwerken plaatsen die het onderhoud aan watergangen kunnen belemmeren. Dit betekent dat voor bepaalde activiteiten nabij watergangen of met mogelijke invloed op watergangen een ontheffing bij het waterschap moet worden gevraagd.

Hydrologisch neutraal bouwen
De beleidsterm 'Hydrologisch neutraal bouwen' toegelicht in de 'Hydrologische uitgangspunten bij de Keurregels voor afvoeren van hemelwater, Brabantse waterschappen' geeft invulling aan het 'niet afwentelen' principe, zoals commissie waterbeheer 21e eeuw (WB21) is gegeven. Beter is te spreken van hydrologisch neutraal ontwikkelen, omdat ook andere ontwikkelingen dan bouwprojecten dienen te worden getoetst. In principe heeft elke ruimtelijke ontwikkeling invloed op de hydrologie. De beleidsterm 'hydrologisch neutraal' heeft dan ook vooral betrekking op het zo veel mogelijk (binnen de ontwikkeling) neutraliseren van de negatieve hydrologische gevolgen van (toekomstige) ruimtelijke ontwikkelingen in ruimte en tijd. De ontwikkeling mag geen hydrologische achteruitgang aan de randen van het plangebied ten opzichte van de referentiesituatie tot gevolg hebben:

- Er is geen (onvertraagd) toename van de waterafvoer op de rand van het plangebied;
- Er mogen geen veranderingen van oppervlaktewaterstanden optreden op de grens van het plangebied en daarbuiten (tenzij veranderingen gewenst zijn);
- Er mag geen overlast optreden door extreme neerslag gebeurtenissen.

De voorkeursvolgorde bij het nemen van maatregelen tegen wateroverlast gaan uit van het principe water vasthouden dan wel hergebruiken, water bergen en als laatste pas water afvoeren.

4.7.2 Onderzoek

Bestaande situatie
In de huidige situatie is het terrein grotendeels in gebruik als grasland. Een klein deel van het plangebied is in gebruik als tuin bij de woning aan de Lindestraat 23.

De hoogte van het maaiveld verloopt van circa +9,75 m NAP aan de westzijde van het plangebied naar circa +11,4 m +NAP ter plaatse van de aansluiting met Hazenveld (fase 1) aan de oostzijde van het plangebied.

Oppervlaktewater
Aan de noord-, west- en zuidzijde van het plangebied, wordt het plangebied begrensd door bestaande watergangen c.q. greppels. De watergangen maken geen onderdeel uit van het watersysteem van het waterschap, maar hebben op aangeven van de gemeente wel een ontwaterende functie voor de aangrenzende percelen. Daarnaast is binnen het plangebied, van noord naar zuid, een greppel aanwezig. Deze greppel maakt geen onderdeel uit van het watersysteem van het waterschap en heeft geen ontwaterende functie voor de omgeving.

Bodemopbouw
Vanaf het maaiveld is een afdekkende teelaardelaag (silt- en humushoudend) aangetroffen met een dikte van 0,5 à 0,6 m. Tot een diepte van circa 14 m –maaiveld is een doorgaand zandpakket aanwezig dat lokaal wordt onderbroken door dunne leemlagen. Het zand is tot circa 14 m –maaiveld veelal matig fijn tot grof van samenstelling. Van 14 m tot 17 m –maaiveld zijn leem(houdende) lagen aangetroffen. Bij sonderingen tot een maximale diepte van 25 m –maaiveld zijn overwegend fijnzandige lagen met een min of meer leemhoudend karakter aangetroffen.

Op basis van korrelverdeling is de waterdoorlatendheid van de aangetroffen ondiepe zandlagen (tot 0,5 m –maaiveld) als matig gekwalificeerd. Dit wordt veroorzaakt door het humus-, oer- en silthoudende karakter van de zandlagen. Onder de teelaardelaag is overwegend matig fijn en grindhoudend zand aangetroffen met een matige tot redelijke waterdoorlatendheid van 0,01 tot 4,0 m/etmaal.

Geohydrologie
Ten zuidwesten van het plangebied is het oppervlaktewaterstelsel, beheerd door het waterschap Aa en Maas, aanwezig. Het waterpeil wordt door het waterschap gehandhaafd op 8,0 à 8,2 m +NAP, welke gedurende natte situaties met circa 0,5 m kan worden verlaagd. Tijdens extreme situaties dient rekening te worden gehouden met peilen van 8,4 à 8,6 m +NAP. Binnen het plangebied zijn een aantal droogvallende sloten aanwezig met een bodemniveau van 0,6 à 1,0 m –maaiveld.

Op basis van de langjarige peilbuisgegevens van NITG-TNO kan voor het afdekkende en eerste watervoerend pakket een relatief hoge grondwaterstand worden aangehouden van circa 10,3 m +NAP. Een lage grondwaterstand van het grondwater kan worden afgeleid op circa 9,2 m +NAP.

Ontwerp watersysteem
In aansluiting op fase 1 en rekening houdend met de minimaal benodigde ontwatering wordt, ter plaatse van de wegen een minimale afwerkhoogte van +11,2 m NAP en ter plaatse van de bebouwing, een minimaal vloerpeil van +11,5 m NAP aangehouden.

Gezien de relatief hoge grondwaterstand en leemhoudendheid van de bodem, kan het infiltreren van hemelwater naar de bodem niet worden gegarandeerd. Bij hergebruik van leemhoudende grond op de kavels kan een slecht doorlatende toplaag wateroverlast tot gevolg hebben. Hiermee dient in de bouwrijp fase rekening mee gehouden te worden. Om het afstromende hemelwater in de openbare ruimte te bergen, is een centrale wadi voorzien. In deze wadi wordt het hemelwater tijdelijk geborgen en infiltreert een deel, waar mogelijk, naar de ondergrond. Echter vanwege aanwezigheid van leemlagen in de ondergrond wordt aansluiting op het watersysteem middels een drain noodzakelijk geacht.

De (droogvallende) watergangen c.q. greppels langs de noord-, west- en zuidzijde van het plangebied hebben een afwaterende functie voor de omgeving. De watergangen c.q. greppels worden ingepast binnen het plangebied en waar mogelijk verbreed. Om het hoogteverschil tussen de bestaande watergangen en het toekomstig maaiveldniveau op te vangen, wordt een keerwand in combinatie met een natuurlijk talud toegepast.

Voor een verdere toelichting op het toekomstige watersysteem wordt kortheidshalve verwezen naar de 'Notitie waterhuishouding en riolering', die als bijlage 4 bij de toelichting is opgenomen.

Watercompensatie
Binnen het plangebied is een toename van verhard oppervlak in de nieuwe situatie ten opzichte van de verharding in de oude situatie. Deze zijn aangegeven in onderstaande tabel:

TYPE OPPERVLAK	VERHARD OPPERVLAK [M²]	ONVERHARD OPPERVLAK [M²]	OPPERVLAKTE [%]
Bebouwing*	1.520	-	17
Rijbaan	855	-	9
Parkeren	245	-	3
Voetpaden/ inritten	350	-	4
Tuinen (ca. 25 % verhard)	1.095	3.285	50
Watergangen/greppels	-	240	3
Groenvoorzieningen	-	1.215	14
Subtotaal	*4.065*	*4.740*	*100*
Totaal	**8.805**		

* Bebouwing zoals aangegeven op tekening K17-0179-002 in de bijlage. Op de 2 kavels aan de westzijde waar geen bebouwing is geprojecteerd wordt 120 m² bebouwing meegenomen

Tabel 4.3: overzicht verharde oppervlakken

Ten behoeve van de toename van het verhard oppervlak dient watercompensatie gevonden te worden binnen het plan. In de huidige situatie is het terrein onverhard. De toename aan verhard oppervlak in de
toekomstige situatie bedraagt hiermee circa 4.065 m^2.

De benodigde berging voor de toename aan verhard oppervlak binnen het plangebied bedraagt conform de rekenregel van het waterschap:

- 4.065 m^2 * 1,0 x 0,06 m = 244 m^3

Om te voorzien in voldoende waterberging wordt een wadi aangelegd. Voor de wadi wordt een maximale peilstijging van 0,10 m–mv gehanteerd ten opzichte van de as van de rijbaan. Bij een wadidiepte van 0,5 m betekent dit een maximale peilopzet van 0,4 m in de wadi.

TYPE BERGINGSMEDIUM	BODEMOPPERVLAK [M²]	OPPERVLAKTE BIJ MAX. PEILOPZET [M²]	MAX. PEILOPZET [M']	INHOUD BIJ MAX. PEILOPZET [M³]	BENODIGDE BERGING [M³]
Wadi	570	693	0,40	253	244

Tabel 4.4: berging in wadi

Aan de zuidzijde van het plangebied wordt een uitstroomput gerealiseerd met een roosterdeksel op een niveau van NAP +11,15 m. Gedurende extreme neerslagsituaties stroomt hier als eerst gecontroleerd water het stelsel uit. De keermuur langs de watergang wordt over een breedte van 1,0 m verlaagd, zodat hemelwater vanuit de uitstroomput oppervlakkig naar de watergang kan stromen. Tevens wordt deze put voorzien van een uitstroomleiding op een niveau van NAP +10,3 m om de leegloop van het systeem te waarborgen enerzijds en anderzijds te voorkomen dat grondwater wordt afgevoerd. De afvoer wordt begrensd door een knijpconstructie met een praktische diameter van 4 cm conform beleid waterschap.

Riolering
De aan te leggen DWA-riolering wordt uitgevoerd in een minimale praktische diameter van 250 mm, vanwege eventuele onderhoud- en inspectiewerkzaamheden. De capaciteit van de bestaande DWA-leiding is ruim voldoende. Aanpassing van het bestaande stelsel is dan ook niet nodig. Voor verdere details wordt verwezen naar de 'Notitie waterhuishouding en riolering', die als bijlage 4 bij de toelichting is opgenomen.

Waterkwaliteit
Het toepassen van niet-uitloogbare bouwmaterialen voorkomt dat het hemelwater wordt vervuild. In verband hiermee worden eisen gesteld aan de bij de daken, goten en leidingen te gebruiken materialen. Er mogen geen (sterk) uitloogbare materialen zoals koper, lood, zink, teerhoudende dakbedekking of geïmpregneerde beschoeiingen gebruikt worden op delen die het hemelwater in contact komen, zoals de dakbedekking, goten en pijpen of er moet voorkomen worden dat deze materialen kunnen uitlogen (bijvoorbeeld door het coaten van loodslabben). Afkoppeling van hemelwater zorgt ervoor dat het aantal riooloverstorten laag is. Ook dit komt de waterkwaliteit (in de omgeving) ten goede.

Beheer en onderhoud
Het beheer en onderhoud van het inzamelings- en transportstelsel van afvalwater, kortom de riolering, ligt bij de gemeente. Het Waterschap is verantwoordelijk voor de zuivering van het aangeleverde afvalwater. Het Waterschap is de beheerder van het totale watersysteem en van de waterkeringen. Het onderhoud van de waterkeringen en hoofdwatergangen is tevens de verantwoordelijkheid van het Waterschap. Het onderhoud van de overige watergangen ligt bij particulieren, de gemeente en andere instanties.

Het beheer en onderhoud van het gemeentelijke inzamelings- en transportstelsel ligt bij de gemeente tot aan het eindgemaal dat in beheer is van het Waterschap Aa en Maas. Het Waterschap is verantwoordelijk voor het transport vanuit het eindgemaal tot en met afvalwaterzuiveringsinstallatie en voor de zuivering. De gemeentelijke riolering moet bereikbaar zijn voor beheer en onderhoud.

4.7.3 Conclusie

Het aspect water vormt geen belemmering voor de uitvoering van dit bestemmingsplan. In het kader van het wettelijk vooroverleg wordt het voorliggende bestemmingsplan aan het waterschap voorgelegd.

4.8 Ecologie

4.8.1 Regelgeving

Per 1 januari 2017 is de Wet natuurbescherming (Wnb) in werking getreden. Deze wet vervangt drie oude wetten: de Natuurbeschermingswet 1998 (gebiedsbescherming: Natura 2000), de Flora- en faunawet (soortenbescherming) en de Boswet (kapvergunningen).

Soortenbescherming
Voor ruimtelijke ingrepen die resulteren in overtreding van één of meer artikelen van de Wnb moet ontheffing worden aangevraagd. Voor een aantal soorten geldt daarenboven het beschermingsregime van de Europese Vogel- en Habitatrichtlijn. Voor werkzaamheden die uit een bestemmingsplan voortvloeien dient voor de start van die werkzaamheden ontheffing te worden aangevraagd indien beschermde soorten voorkomen. Bij de vaststelling van het plan dient duidelijk te zijn of en in hoeverre een ontheffing kan worden verkregen.

Voor alle in de wet genoemde diersoorten (inclusief vogels) geldt dat het verboden is individuen van deze soorten (opzettelijk) te doden of te vangen. Bovendien is het verboden nesten (en eieren) en (vaste) voortplantingsplaatsen of rustplaatsen van dieren opzettelijk te beschadigen of te vernielen dan wel weg te nemen. Voor de in de wet genoemde plantensoorten geldt dat het verboden is exemplaren in hun natuurlijke verspreidingsgebied opzettelijk te plukken en te verzamelen, af te snijden, te ontwortelen of te vernielen. In de Wnb worden drie beschermingsregimes onderscheiden voor beschermde soorten. Voor de eerste twee regimes gelden aanvullende verbodsbepalingen.

1. Het beschermingsregime Vogelrichtlijn (Vrl), dat van toepassing is op van nature in Nederland in het wild levende vogels van soorten als bedoeld in artikel 1 van de Vrl. Met betrekking tot deze vogelsoorten geldt dat het - aanvullend aan de bovengenoemde verbodsbepalingen - verboden is vogels opzettelijk te storen, behalve als de storing niet van wezenlijke invloed is op de staat van instandhouding van de desbetreffende vogelsoort. Ruimtelijke inrichting of ontwikkeling en dwingende redenen van groot openbaar belang zijn geen reden om ontheffing te verlenen. Ontheffing is uitsluitend toegestaan op basis van de ontheffingsgronden die in de Vrl zijn genoemd. Overigens is het, indien geen ontheffing nodig is, volgens de huidige interpretatie van de wet wel verplicht rekening te houden met het broedseizoen van vogels. Voor sommige vogelsoorten met vaste verblijfplaatsen geldt dat deze vaste verblijfplaatsen en het essentiële leefgebied jaarrond beschermd zijn.
2. Het beschermingsregime Habitatrichtlijn (Hrl), dat van toepassing is op soorten van bijlage IV bij de Hrl, bijlage I en II bij het Verdrag van Bern en bijlage I bij het Verdrag van Bonn. Met betrekking tot deze soorten is het - aanvullend aan de bovengenoemde verbodsbepalingen - verboden dieren opzettelijk te verstoren. Ontheffing wordt voor ruimtelijke inrichting of ontwikkeling alleen verleend indien:
   a. er geen andere bevredigende oplossing is, en
   b. geen afbreuk wordt gedaan aan de gunstige staat van instandhouding van de soort, en
   c. sprake is van één van de volgende (bij ruimtelijke ontwikkeling relevante) belangen:
      - de bescherming van wilde flora en fauna of natuurlijke habitats, of
      - de volksgezondheid, de openbare veiligheid of andere dwingende redenen van groot openbaar belang, met inbegrip van redenen van sociale of economische aard en voor het milieu wezenlijk gunstige effecten.
3. Het beschermingsregime Andere Soorten, dat van toepassing is op soorten van de bijlage behorende bij artikel 3.10 van de Wnb. Ontheffing is alleen mogelijk indien:
   a. er geen andere bevredigende oplossing is, en
   b. indien geen afbreuk wordt gedaan aan de gunstige staat van instandhouding van de soort.

Er is echter geen ontheffing nodig indien gewerkt wordt volgens een geldige gedragscode die van toepassing is op de betreffende soort(en). Vaak is daarnaast ecologische begeleiding en een ecologisch werkprotocol nodig bij de uitvoering van werkzaamheden.

De provincies kunnen voor het beschermingsregime Andere Soorten een algemene vrijstelling verlenen voor onder meer ruimtelijke inrichting of ontwikkeling van gebieden. In de gemeente Bernheze is de provincie Noord-Brabant het bevoegd gezag voor de Wnb.

Indien nesten, (vaste) voortplantingsplaatsen of rustplaatsen van soorten niet (kunnen) worden ontzien, is ontheffing noodzakelijk. Ontheffing is niet benodigd indien de functionaliteit van de nesten, (vaste) voortplantingsplaatsen of rustplaatsen gegarandeerd wordt (het beschadigen en vernielen wordt voorkomen door maatregelen of er zijn voldoende alternatieven).

Ten slotte is altijd de algemene zorgplicht van toepassing, die inhoudt dat een ieder voldoende zorg in acht neemt voor alle inheemse dieren en planten en hun directe leefomgeving (artikel 1.11 van de Wnb). Concreet betekent dit dat bij ruimtelijke ontwikkeling gezorgd moet worden dat dieren niet gedood worden en dat planten verplant worden. Ook dient gelet te worden op bijvoorbeeld de voortplantingsperiode van amfibieën en de zoogperiode van zoogdieren.

Gebiedsbescherming
De Wnb ziet op de bescherming van Natura 2000-gebieden (Vrl- en Hrl-gebieden). Voor ieder Natura 2000-gebied zijn instandhoudingsdoelstellingen opgesteld voor één of meerdere soorten en/of habitats. Voor ruimtelijke ontwikkelingen binnen de Natura 2000-gebieden en tevens voor ontwikkelingen daarbuiten die van invloed kunnen zijn (door 'externe werking') op die beschermde natuurgebieden, gelden (strenge) restricties. Voor activiteiten of projecten die schadelijk zijn voor de beschermde natuur geldt een vergunningplicht. Middels een 'habitattoets' dient te worden onderzocht of een activiteit (significante) negatieve effecten op de instandhoudingsdoelstellingen voor Natura 2000-gebieden veroorzaakt. De uitkomsten van de habitattoets dienen te worden beoordeeld door het bevoegd gezag.

Het Natuurnetwerk Nederland (NNN) is het Nederlands netwerk van bestaande en nieuw aan te leggen natuurgebieden (de voormalige Ecologische Hoofdstructuur / EHS). Het netwerk moet natuurgebieden beter verbinden met elkaar en met het omringende agrarisch gebied. Het doel van het NNN is de instandhouding en ontwikkeling van natuurgebieden om daarmee een groot aantal soorten en ecosystemen te laten voortbestaan. Sinds 2014 zijn de provincies het eerste

verantwoordelijke bevoegde gezag voor het NNN (daarvoor was dat de rijksoverheid). De provincies hebben in een verordening regelgeving vastgelegd ten aanzien van het NNN.

4.8.2 Onderzoek

Soortenbescherming
In het kader van de voorgenomen ontwikkeling is een quickscan naar de aanwezige flora en fauna uitgevoerd, waarin gekeken is of er een reële kans is op het al dan niet voorkomen van beschermde soorten in of net buiten het projectgebied. Indien blijkt dat die kans aanwezig is, zal een uitgebreid veldonderzoek moeten plaatshebben op het moment dat er kans is op (negatieve) effecten op de mogelijk aanwezige beschermde soorten als gevolg van werkzaamheden die voortvloeien uit het plan. Als daarbij wordt aangetoond dat inderdaad beschermde soorten aanwezig zijn, zal een effectenstudie moeten worden gedaan. Indien daaruit blijkt dat er handelingen gaan plaatshebben die nadelige gevolgen hebben voor de aanwezige beschermde soorten, is mogelijk een aanvraag/ontheffing aan de orde. Daarbij moet in beeld worden gebracht hoe de voorgenomen werkzaamheden zodanig worden aangepast dat dergelijke gevolgen niet of in mindere mate zullen optreden.

Ten behoeve van de quickscan naar het voorkomen van beschermde soorten is een bureauonderzoek uitgevoerd. Aan de hand van verspreidingsgegevens uit databanken op internet en uit inventarisatieatlassen en habitateisen van beschermde flora en fauna, in combinatie met terreinkenmerken, de ligging van het projectgebied in zijn omgeving en een visuele inspectie, is een inschatting gemaakt van het voorkomen van beschermde soorten. De resultaten van de quickscan zijn integraal opgenomen in deze toelichting (er is geen separaat verslag van opgesteld).

Vleermuizen
Het plangebied kan door vleermuizen gebruikt worden als foerageergebied. In de directe omgeving is echter voldoende geschikt alternatief foerageergebied aanwezig waarnaar de vleermuizen eventueel uit kunnen wijken. Om deze reden ontstaan er geen nadelige effecten op foerageergebied van vleermuizen. In het projectgebied zijn geen lijnvormige structuren aanwezig die functioneren als vliegroute voor vleermuizen. Om deze reden ontstaan er geen nadelige effecten voor vliegroutes van vleermuizen. In het projectgebied worden geen bomen gekapt of bebouwing gesloopt, waardoor hier geen sprake is van nadelige effecten op verblijfplaatsen van vleermuizen. Bovendien zullen de geplande werkzaamheden overdag plaatsvinden, waardoor vleermuizen niet verstoord worden tijdens hun actieve periode in de avond en nacht. Nader onderzoek is niet noodzakelijk.

Vogels
Mogelijk broeden er vogels in en/of nabij het plangebied. Alle vogels zijn strikt beschermd door de Wnb. De huidige interpretatie van de Wnb verplicht rekening te houden met het broedseizoen van vogels. Buiten het broedseizoen zijn er geen verplichtingen vanuit de Wnb. Vaste verblijfplaatsen van enkele vogelsoorten (bijvoorbeeld sommige roofvogel- en uilennesten, roekenkolonies, ooievaars-, huismus- en gierzwaluwnesten) vormen hierop een uitzondering; deze zijn het hele jaar door beschermd. Het plangebied zou deel uit kunnen maken van de functionele leefomgeving van een vogelsoort met een vaste verblijfplaats, zoals de huismus, buizerd of kerkuil. Mogelijk functioneert het projectgebied als jachtgebied voor deze soorten. In de omgeving zijn echter voldoende alternatieve jachtgebieden aanwezig, waardoor de betreffende vogels eventueel uit kunnen wijken naar deze gebieden. Mogelijk dienen de aanwezige bomen, bosschages en houtsingels nabij het plangebied als vaste verblijfplaats. Omdat de betreffende bomen, bosschages en houtsingels in de toekomstige situatie behouden worden en de eventueel aanwezige vaste verblijfsplaatsen niet verstoord worden, zijn verdere maatregelen of een ontheffing niet benodigd.

Aangeraden wordt om de werkzaamheden zoveel mogelijk buiten het broedseizoen (globaal van half maart tot en met half juli) uit te voeren. Indien dit niet mogelijk is, dient voorafgaand door een ecologisch deskundige bepaald te worden of er sprake is van broedgevallen binnen of in de directe omgeving van het projectgebied. Wanneer er broedgevallen binnen de invloedsfeer van de werkzaamheden worden vastgesteld en er sprake zal zijn van vernieling of verstoring met een wezenlijke invloed, kunnen de werkzaamheden pas verdergaan wanneer de jonge vogels het nest hebben verlaten. Of dit aan de orde is, kan pas vastgesteld worden na een nieuwe inspectie vlak voorafgaand aan de werkzaamheden en wanneer de planning van de werkzaamheden bekend is.

Grondgebonden zoogdieren
In de omgeving van het projectgebied komt de steenmarter voor. Het plangebied biedt echter geen geschikte verblijfsplaatsen voor de steenmarter. Er is immers geen bebouwing aanwezig. Door de ligging van het plangebied nabij de peelrandbreuk (wijstgronden) is het bovendien uitgesloten dat de steenmarter in een hol in de grond verblijft. Hiervoor is de grondwaterstand te hoog. Gelet hierop is het plangebied niet geschikt als vaste verblijfsplaats voor de steenmarter. Wel functioneert het gebied mogelijk als foerageergebied. In de directe omgeving zijn echter voldoende alternatieve foerageergebieden aanwezig. Om deze reden worden significant nadelige effecten op de steenmarter uitgesloten.

Naast de steenmarter komen er in het plangebied enkele algemene soorten voor, zoals de egel, mol en haas. Voor deze dieren geldt de algemene zorgplicht.

Amfibieën
Ten oosten van het plangebied - in natuurgebied De Maashorst - komen onder andere de rugstreeppad, bruine kikker en levendbarende hagedis voor. Door de afwezigheid van poelen en grotere wateren en intensieve begrazing, is het plangebied echter niet geschikt als leefgebied voor deze soorten. Bovendien vormt de Rijksweg A50 een fysieke barrière voor de verplaatsing van voornoemde soorten. Om deze redenen kan aanwezigheid van de beschermde soorten in het plangebied met voldoende zekerheid uitgesloten worden.

Vissen
In het plangebied bevinden zich enkele ondiepe watergangen, die vermoedelijk niet permanent waterhoudend zijn. Deze watergangen zijn dan ook niet geschikt als leefgebied voor beschermde vissoorten zoals de grote modderkruiper. De aanwezigheid van beschermde vissoorten in het plangebied kan daardoor met voldoende zekerheid uitgesloten worden. In het kader van de zorgplicht zal het dempen en/of vergraven van de bestaande watergangen onder ecologische begeleiding plaatsvinden. Indien er gedurende de werkzaamheden vissen worden aangetroffen, worden deze afgevangen en elders uitgezet.

Overige soorten
Nadelige effecten op beschermde vaatplanten zijn niet aan de orde: het plangebied betreft een intensief beheerde locatie. Dergelijk beheer is ongunstig voor beschermde vaatplanten. Bovendien komen de meeste beschermde soorten voor in natuurgebieden en niet in agrarische werklandschappen. Hetzelfde geldt voor beschermde dagvlinders. Het voorkomen van beschermde soorten uit deze soortgroep kan met voldoende zekerheid uitgesloten worden.

Zorgplicht
Tenslotte geldt altijd de voorgeschreven zorgplicht: deze houdt in dat alle mogelijke nadelige gevolgen voor (alle) planten en dieren zoveel mogelijk vermeden moeten worden (voor zover redelijk), bijvoorbeeld door een Egel die zich op het werkterrein bevindt te verplaatsen voordat gestart wordt met bepaalde werkzaamheden (hiervoor is eerst een inspectie te voet van het werkterrein nodig).

Gebiedsbescherming
Het plangebied heeft geen status in het kader van de Wet natuurbescherming (Natura 2000-gebied (Vogel- of Habitatrichtlijngebieden). Ook in de directe omgeving van het plangebied zijn geen Natura 2000-gebied gelegen. Het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied 'Vlijmens Ven, Moerputten & Bossche Broek' is op ruim 14 kilometer afstand gelegen. Gelet op de grote afstand kan met zekerheid gesteld worden dat de beoogde ontwikkeling geen effect heeft op de instandhoudingsdoelstellingen van dit gebied.

Volledigheidshalve is een AERIUS-berekening uitgevoerd, om inzicht te krijgen in de stikstofdepositie op (verder weg gelegen) Natura 2000-gebieden. Uit deze berekening[1] - die als bijlage 5 en 6 bij de toelichting is opgenomen - blijkt dat de stikstofdepositie op omliggende Natura 2000-gebieden 0,00 mol/ha/jaar bedraagt. Derhalve mag worden geconcludeerd dat de voorgenomen ontwikkeling geen significant effect heeft op de natuurwaarden waarvoor de Natura 2000-gebieden zijn aangewezen en dus ook geen afbreuk aan de instandhoudingsdoelen van deze gebieden. Een vergunning in het kader van de Wet natuurbescherming is niet nodig.

Het plangebied maakt evenmin onderdeel uit van het NatuurNetwerk Nederland (NNN). Vanuit het provinciale natuurbeleid is er daarom geen bezwaar tegen de voorgenomen ingreep. Een nadere beoordeling is niet nodig.

[1] De AERIUS berekening in bijlage 5 is uitgevoerd vóór de update van 16 september 2019. Om de resultaten van deze berekening te valideren is op 18 september 2019 opnieuw een berekening uitgevoerd (zie bijlage 6) met de geactualiseerde versie van AERIUS. Daaruit blijkt dat de resultaten niet gewijzigd zijn.

4.8.3 Conclusie

Het aspect flora en fauna vormt geen belemmering voor dit bestemmingsplan.

4.9 Archeologie en cultuurhistorie

4.9.1 Regelgeving

Erfgoedwet
De Monumentenwet 1988 is op 1 juli 2016 overgegaan in de Erfgoedwet. De Erfgoedwet bundelt de bestaande wet- en regelgeving voor behoud en beheer van het cultureel erfgoed in Nederland. Bovendien zijn aan de Erfgoedwet een aantal nieuwe bepalingen toegevoegd. Het beschermingsniveau zoals deze in de oude wetten en regelingen golden, blijft gehandhaafd. Het behoud en beheer van het Nederlandse erfgoed was geregeld in zes verschillende wetten en een regeling. Waarin roerend, onroerend en archeologisch erfgoed allemaal hun eigen specifieke definities, procedures en beschermingsmaatregelen hadden.

In de Erfgoedwet is vastgelegd hoe met ons erfgoed wordt omgegaan, wie welke verantwoordelijkheden daarbij heeft en hoe het toezicht daarop wordt uitgeoefend. Overbodige regels zijn geschrapt en de verantwoordelijkheid voor de bescherming van het cultureel erfgoed ligt waar mogelijk bij het erfgoedveld zelf. Onderdelen van de Monumentenwet die de fysieke leefomgeving betreffen, worden overgeheveld naar de Omgevingswet die in 2021 van kracht wordt. Voor deze onderdelen is een overgangsregeling in de Erfgoedwet opgenomen. Het gaat daarbij om de volgende zaken:

- Vergunningen tot wijziging, sloop of verwijdering van rijksmonumenten.
- Verordeningen, bestemmingsplannen, vergunningen en ontheffingen op het gebied van archeologie.
- Bescherming van stads- en dorpsgezichten.

4.9.2 Onderzoek

Archeologie
Op basis van de archeologische beleidskaart van de gemeente Bernheze is het voorliggende plangebied gelegen in een gebied zonder archeologische waarden, dan wel een gebied dat archeologisch is vrijgegeven. Deze waardering is gebaseerd op het archeologisch onderzoek dat voor fase 1 is uitgevoerd (Laar-Achterstraat te Bernheze; Archeologisch vooronderzoek: een bureau- en inventariserend veldonderzoek, RAAP-Notitie 1465, d.d. januari 2006). In dit onderzoek uit 2006 is ook het voorliggende plangebied betrokken.

Uit het voornoemde onderzoek blijkt dat het plangebied aan de Peelrandbreuk is gelegen. Als gevolg daarvan komen in het gebied zogenaamde 'wijstgronden' voor. Dit houdt in dat door het opstuwen van de grondwaterspiegel de bodem in het gebied permanent nat is. Hierdoor was het gebied nooit geschikt voor vestiging. Derhalve geldt een lage archeologische verwachtingswaarde. Tijdens het veldonderzoek uit 2006 zijn geen archeologische resten aangetroffen. Naar verwachting zal er als gevolg van de geplande werkzaamheden dan ook geen verstoring van archeologische waarden optreden. Vervolgonderzoek is niet benodigd.

Cultuurhistorie
Nistelrode is in de periode 1800-1900 bij de schuurkerk te Kleinwijk (1799) ontstaan uit een middeleeuwse agrarische nederzetting. De eerste kerk werd reeds in 1291 opgetrokken, de huidige kerk dateert uit 1842 en staat aan het Laar op de plaats waar voorheen een middeleeuwse kapel stond. Niet ver hier vandaan, op de kruising Tramstraat - Kromstraat bevindt zich een plaatsachtig plein met oude gekandelaberde lindebomen. Hieromheen bevindt zich een klein centrum met het gemeentehuis uit 1938, enkele winkels, enkele langevelboerderijen (waaronder Het Brouwershuis uit 1754), de voormalige melkfabriek uit 1928 en verschillende woonhuizen uit de periode 1910-1925. De bebouwingslinten bestaan uit overwegend een- en tweelaags bebouwing, met een verspringende rooilijn en nokken wisselend op de straat.

Op basis van de cultuurhistorische waardenkaart van de gemeente Bernheze zijn in het plangebied zelf geen cultuurhistorisch waardevolle elementen aanwezig. Wel is het plangebied min of meer op de peelrandbreuk gelegen. Als gevolg daarvan komen in het gebied zogenaamde 'wijstgronden' voor. Ten zuiden van het plangebied bevinden zich oude akkers, met een kenmerkend esdek.

Voorliggend bestemmingsplan faciliteert de ontwikkeling van een nieuw woongebied direct achter de bebouwingslinten Lindestraat, Laar en Achterstraat. De karakteristiek van deze linten zal met de voorliggende ontwikkeling niet aangetast worden. Ook de oude akkers ten zuiden van het plangebied worden behouden. Vanuit cultuurhistorische oogpunt gelden er derhalve geen belemmeringen voor de voorgenomen ontwikkeling.

4.9.3 Doorvertaling bestemmingsplan

Archeologie
In het plangebied zijn geen archeologische waarden aangetroffen. Het aspect 'archeologie' vormt derhalve geen belemmering voor de vaststelling van dit bestemmingsplan.

Cultuurhistorie
Het aspect 'cultuurhistorie' vormt geen belemmering voor de vaststelling van dit bestemmingsplan.

4.10 Verkeer en parkeren

4.10.1 Verkeer

Om inzicht te bieden in de mate van verkeerstoename als gevolg van de ontwikkeling, die met dit bestemmingsplan wordt gefaciliteerd, moet de verkeersaantrekkende werking worden bepaald. Daarvoor is gebruik gemaakt van de CROW-publicatie 317 ‘Kencijfers parkeren en verkeersgeneratie’. Voor het berekenen van de verkeersgeneratie wordt uitgegaan van een gemiddelde weekdag. Het voorliggende bestemmingsplan voorziet in de bouw van maximaal 20 nieuwe woningen.

Op basis van de meest recente stedenbouwkundige uitwerking voorziet de ontwikkeling in de bouw van 6 (4 + 2) vrijstaande woningen, 8 twee-aaneengebouwde woningen en 6 aaneengebouwde woningen. Op basis van de CROW-publicatie geldt voor vrijstaande woningen een maximale verkeersgeneratie van 8,6 motorvoertuigbewegingen op een gemiddelde weekdag, uitgaande van een ligging in weinig stedelijk gebied, in de bebouwde kom. Voor twee-aaneengebouwde woningen geldt een maximale verkeersgeneratie van 8,2 motorvoertuigbewegingen op een gemiddelde weekdag. Voor aaneengebouwde (koop)woningen bedraagt de maximale verkeersgeneratie 7,8 motorvoertuigbewegingen op een gemiddelde weekdag. Gelet op het voorgaande leidt de beoogde ontwikkeling tot 164 extra motorvoertuigbewegingen op een gemiddelde weekdag.

Het woongebied wordt via een interne ontsluitingsstructuur - via het Hazenveld - ontsloten op het Laar. Het verkeer wordt vervolgens via de route Weijen - Heescheweg afgewikkeld op Noorderbaan en verder (richting Oss en de A50). Omdat het om een relatief beperkte toename van het aantal verkeersbewegingen gaat en de voorgenoemde wegen voldoende capaciteit hebben om deze toename op te vangen, leidt de beoogde ontwikkeling niet tot een onacceptabele verkeerstoename.

4.10.2 Parkeren

Ter waarborging van voldoende parkeervoorzieningen hanteert de gemeente Bernheze de 'Parkeernormennota gemeente Bernheze', zoals deze op 9 juli 2015 in werking is getreden.

In artikel 8.2 is een regeling ten aanzien van parkeren opgenomen. Daarin is bepaald dat bij het bouwen en het wijzigen van het bestaande gebruik dient te worden voorzien in voldoende parkeergelegenheid, waarbij de parkeernormen van de gemeente Bernheze als uitgangspunt dienen. Deze parkeernormen zijn als volgt:

- voor eenpersoonswoningen met een oppervlak kleiner dan 60 m^2: 1,3 parkeerplaatsen per woning;
- voor meerpersoonswoningen met een oppervlak groter dan 60 m^2: 2,0 parkeerplaatsen per woning;

De toekomstige parkeerbehoefte is dan ook afhankelijk van het definitieve programma en de stedenbouwkundige uitwerking. Uitgaande van de meest recente stedenbouwkundige verkaveling (6 vrijstaande woningen, 8 twee-aaneengebouwde woningen en 6 aaneengebouwde woningen) bedraagt de totale parkeerbehoefte ten behoeve van de ontwikkeling 40 parkeerplaatsen.

Parkeren binnen het plangebied zal slechts gedeeltelijk op eigen terrein worden opgelost. In totaal worden er 17 parkeerplaatsen op eigen terrein gerealiseerd. De overige parkeerbehoefte wordt in de openbare ruimte opgelost. In fase 2 worden er 19 parkeerplaatsen in de openbare ruimte aangelegd. Daarnaast resteert er nog een overschot van 4 parkeerplaatsen uit de eerste fase[1]. Het totale aantal parkeerplaatsen bedraagt daarmee 40. Gelet op het voorgaande wordt voorzien in voldoende parkeergelegenheid.

[1] *In fase 1 was er behoefte aan 74 parkeerplaatsen ten behoeve van de rijwoningen en appartementen (16 appartementen * 1,85 (parkeernorm) = 29,6 parkeerplaatsen, 23 rijwoningen * 1,85 (parkeernorm) = 44,4 parkeerplaatsen, totaal 74,0 parkeerplaatsen). De parkeerbehoefte van de vrijstaande woningen (2 parkeerplaatsen per woning) is opgelost op eigen terrein. Ten behoeve van de rijwoningen en appartementen zijn er 78 parkeerplaatsen beschikbaar. Gelet hierop is sprake van een overcapaciteit van 4 parkeerplaatsen. Deze kunnen worden ingezet ten behoeve van de voorgenomen ontwikkeling (fase 2).*

4.11 Overige belemmeringen

4.11.1 Kabels en leidingen

Planologisch relevante leidingen en hoogspanningsverbindingen dienen te worden gewaarborgd. Tevens dient rond dergelijke leidingen rekening te worden gehouden met zones waarbinnen mogelijke beperkingen gelden. Planologisch relevante leidingen zijn leidingen waarin de navolgende producten worden vervoerd:

- gas, olie, olieproducten, chemische producten, vaste stoffen/goederen;
- aardgas met een diameter groter of gelijk aan 18”;
- defensiebrandstoffen;
- warmte en afvalwater, ruwwater of halffabrikaat voor de drink- en industriewatervoorziening met een diameter groter of gelijk aan 18”.

In het plangebied zijn geen planologisch relevante kabels, leidingen en/of andere belemmeringen aanwezig. Op een afstand van ruim 950 m ligt een hoogspanningslijn. Gelet op deze afstand vormt deze hoogspanningslijn geen belemmering voor het plan.

4.11.2 Gezondheid in relatie tot veehouderijen

Op basis van het 'Endotoxine toetsingskader 1.0' kan worden beoordeeld of sprake is van een verhoogd volksgezondheidsrisico ten aanzien van varkenshouderijen en pluimveehouderijen. 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.

Uit het VGO-2 en VGO-3 onderzoek is gebleken dat zich in een straal van circa 2 kilometer rond geitenbedrijven een verhoogd aantal gevallen van longontsteking voordoet. Binnen 2 kilometer van het plangebied zijn geen geitenhouderijen gelegen. Er is geen sprake van een verhoogd volksgezondheidsrisico. Gezondheid in relatie tot veehouderijen vormt geen belemmering voor het plan.

4.11.3 Spuitzones

Binnen een afstand van 50 m zijn geen boom- of fruitkwekerijen aanwezig. Het aspect 'spuitzones' vormt geen belemmering.

4.12 Vormvrije MER-beoordeling

4.12.1 Regelgeving

Op 7 juli 2017 is het gewijzigde Besluit milieueffectrapportage in werking getreden. Een belangrijke wijziging betreft het indicatief maken van de drempelwaarden in onderdeel D (betreft de m.e.r.-beoordeling) van de bijlage bij het Besluit milieueffectrapportage. Concreet betekent dit dat, ook wanneer ontwikkelingen onder de in bijlage D opgenomen drempelwaarden blijven, het bevoegd gezag zich er nog steeds van moet vergewissen of activiteiten geen aanzienlijke milieugevolgen kunnen hebben, de zogenaamde 'vergewisplicht'.

De consequentie van de nieuwe regeling is dat in elk besluit of plan dat betrekking heeft op activiteiten die voorkomen op de D-lijst aandacht moet worden besteed aan m.e.r. Het komt er op neer dat voor elk besluit of plan dat betrekking heeft op activiteit(en) die beneden de drempelwaarden vallen uit de D-lijst, een toets moet worden uitgevoerd of belangrijke nadelige milieugevolgen kunnen worden uitgesloten. Voor deze toets, die dus een nieuw element is in de m.e.r.-regelgeving, wordt de term vormvrije m.e.r.-beoordeling gehanteerd. Deze vormvrije m.e.r.-beoordeling kan tot twee conclusies leiden:

- belangrijke nadelige milieugevolgen zijn uitgesloten: er is geen m.e.r.(-beoordeling) noodzakelijk;
- belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu zijn niet uitgesloten: er moet een m.e.r.-beoordeling plaatsvinden of er kan direct worden gekozen voor m.e.r.

4.12.2 Doorvertaling bestemmingsplan

In bijlage D van het Besluit m.e.r. is een groot aantal activiteiten genoemd waarvoor een m.e.r.-beoordelingsplicht geldt. Eén van de genoemde activiteiten betreft ‘de aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject, met inbegrip van de bouw van winkelcentra of parkeerterreinen’ (activiteit D11.2). Deze activiteit is m.e.r.-beoordelingsplichtig indien deze betrekking heeft op een oppervlakte van 100 ha of meer of een aangesloten gebied van 2.000 woningen of meer omvat of een bedrijfsvloeroppervlakte van 200.000 m^2 of meer.

De voorgenomen activiteiten in dit bestemmingsplan liggen ruim onder de plandrempel waarvoor conform het Besluit m.e.r. een m.e.r.-beoordeling noodzakelijk is. Met dit bestemmingsplan wordt de realisatie van slechts 20 woningen mogelijk gemaakt. Gelet hierop kan geconcludeerd worden dat er geen m.e.r.-beoordelingsplicht geldt. Bovendien zijn in dit hoofdstuk diverse milieuaspecten zorgvuldig afgewogen. Per aspect is bepaald of de ontwikkeling gevolgen heeft voor onder andere de (milieu)aspecten bedrijven- en milieuzonering, geluid, luchtkwaliteit, externe veiligheid, bodemgeschiktheid, flora en fauna, water, archeologie en cultuurhistorie. Uit de afweging is gebleken dat er geen negatieve milieueffecten zijn te verwachten.

Hoofdstuk 5 Juridische planbeschrijving

5.1 Algemeen

Het bestemmingsplan bestaat uit een verbeelding en regels en is voorzien van een toelichting. De regels en verbeelding vormen het juridisch bindende deel, terwijl de toelichting geen juridische binding heeft, maar moet worden beschouwd als handvat voor de uitleg en de onderbouwing van de opgenomen bestemmingen. De regels bevatten het juridisch instrumentarium voor het regelen van het gebruik van de gronden, bepalingen omtrent de toegelaten bebouwing, regelingen betreffende het gebruik van aanwezige en/of op te richten bouwwerken. De verbeelding heeft een rol voor toepassing van de regels alsmede de functie van visualisering van de bestemmingen.

In deze paragraaf worden de systematiek van de regels en de wijze waarop de regels gehanteerd dienen te worden, uiteengezet. De regels van het plan bestaan uit vier hoofdstukken, waarin achtereenvolgens de inleidende regels, de bestemmingsregels, de algemene regels en de overgangs- en slotregels aan de orde komen. Voor de systematiek is aangesloten op de SVBP2012, de Wabo en andere (recente) bestemmingsplannen van de gemeente Bernheze. Voor het bouwen is verder het Besluit omgevingsrecht (Bor) van belang. In het Bor zijn onder andere regels voor vergunningvrije bouwwerken opgenomen.

5.1.1 Planopzet

Het toekomstige woongebied is voorzien van een globale eindbestemming. Doordat marktomstandigheden en/of inzichten kunnen veranderen en de architectonische ontwerpen en het inrichtingsplan nog nader uitgewerkt moeten worden, is een bepaalde mate van flexibiliteit gedurende het ontwikkelingstraject gewenst. Bovendien kan zo beter ingespeeld worden op specifieke wensen vanuit de toekomstige bewoners of eventuele doelgroepen.

De globale eindbestemming biedt een rechtstreekse bouwtitel en is inhoudelijk gestoeld op het stedenbouwkundig plan, maar biedt de nodige flexibiliteit. Omdat het een nog te realiseren woongebied betreft en de exacte situering en vorm van de woningen nog niet bekend is, zijn ruimere bouwmogelijkheden opgenomen dan voor bestaande woningen het geval zal zijn. Door deze opzet wordt de gewenste flexibiliteit gedurende het ontwikkelingstraject gecreëerd.

5.2 Inleidende regels

Begrippen
In deze bepaling zijn omschrijvingen gegeven van de in het bestemmingsplan gebruikte begrippen. Deze worden opgenomen om interpretatieverschillen te voorkomen. Begripsbepalingen zijn alleen nodig voor begrippen die gebruikt worden in de regels en die tot verwarring kunnen leiden of voor meerdere uitleg vatbaar zijn.

Wijze van meten
Om op een eenduidige manier afstanden, oppervlakten en inhoud van gebouwen en/of bouwwerken, geen gebouwen zijnde, te bepalen wordt in de wijze van meten uitleg gegeven wat onder de diverse begrippen wordt verstaan. Ten aanzien van de wijze van meten op de verbeelding geldt steeds dat het hart van een lijn moet worden aangehouden.

5.3 Bestemmingsregels

5.3.1 Opbouw bestemmingen

Bestemmingsomschrijving
Bevat de omschrijving van de doeleinden die met de bestemming aan de grond worden toegekend. Hierbij gaat het in beginsel om een beschrijving van de aan de grond toegekende functies zoals bedrijven, wonen, centrum etc. De aard van de toegelaten inrichtingen van gronden (bouwwerken en werken, geen bouwwerken zijnde) vloeit dan voort uit de toegelaten functies.

Bouwregels
In de bouwregels worden voor alle hoofdgebouwen, bijgebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, de van toepassing zijnde bouwregels gesteld. Waar en met welke maatvoering mag worden gebouwd, wordt hier vastgelegd. Indien mogelijk wordt verwezen naar bouwvlakken en aanduidingen op de verbeelding.

Afwijken van de bouwregels
In deze bepaling zijn afwijkingsbevoegdheden toegekend aan het bevoegd gezag ten aanzien van bepaalde bouwregels.

Specifieke gebruiksregels
In dit onderdeel kan worden aangegeven welke vormen van gebruik men in ieder geval strijdig acht met de bestemming. Het is niet de bedoeling alle mogelijke strijdig gebruiksvormen te noemen, maar alleen die, waarvan het niet op voorhand duidelijk is dat deze in strijd zijn met de bestemming. Het gaat hierbij in feite om een aanvulling op de doeleindenomschrijving.

Afwijken van de gebruiksregels
In deze bepaling zijn afwijkingsbevoegdheden toegekend aan het bevoegd gezag ten aanzien van bepaalde gebruiksregels.

5.3.2 Bestemmingen

In deze paragraaf zijn de feitelijk in het plan voorkomende bestemmingen beschreven. Per bestemming is kort toegelicht welk gebruik van de gronden is toegestaan en welke bouwregels er gelden.

Groen
De structurele groenvoorzieningen in het plangebied zijn voorzien van de bestemming 'Groen'. Ter plaatse zijn de gronden onder meer bestemd voor groenvoorzieningen, bermen en beplanting, parken en plantsoenen, voet- en fietspaden, speelvoorzieningen en nutsvoorzieningen. De bouwmogelijkheden binnen deze bestemming zijn beperkt. Binnen deze bestemming zijn in principe alleen bouwwerken, geen gebouwen zijnde toegestaan. Uitzondering hierop vormen gebouwen voor nutsvoorzieningen.

Tuin
De voortuinen van de woningen hebben de bestemming 'Tuin' gekregen. Hier zijn - behoudens overkappingen (carports) en ondergeschikte bouwdelen (zoals erkers) - geen (bij)gebouwen toegestaan. Het oprichten van erfafscheidingen tot 1 m is wel toegestaan. Ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding uitgesloten - bijbehorende bouwwerken' is het bouwen van (vergunningvrije) bouwwerken uitgesloten om een groene overgang naar het omliggende landschap te waarborgen. Dit gebied is dan ook niet aan te merken als erf zoals bedoeld in artikel 1 behorende bij bijlage II van het Besluit omgevingsrecht.

Verkeer
De beoogde ontsluitingsstructuur en parkeervoorzieningen zijn voorzien van de bestemming 'Verkeer'. De gronden met deze bestemming zijn onder meer bestemd voor wegen en straten, wandel- en fietspaden, parkeervoorzieningen, groenvoorzieningen, speelvoorzieningen en nutsvoorzieningen. Binnen deze bestemming zijn in principe alleen bouwwerken, geen gebouwen zijnde toegestaan.

Wonen
De beoogde woningen zijn voorzien van de bestemming 'Wonen'. De gronden met deze bestemming zijn bestemd voor wonen en de uitoefening van een beroep aan huis. Voor de bebouwingsmogelijkheden binnen deze bestemming wordt een onderscheid gemaakt in het hoofdgebouw van de woning, bijbehorende bouwwerken en bouwwerken geen gebouwen zijnde.

- Hoofdgebouwen: binnen de bestemming 'Wonen' zijn zowel vrijstaande, twee-aaneengebouwde als aaneengebouwde woningen toegestaan, uitsluitend ter plaatse van de daarvoor bedoelde aanduiding. Het aantal woningen binnen de bestemming 'Wonen mag niet meer bedragen dan 19. Het hoofdgebouw van de woning mag uitsluitend binnen de op de verbeelding aangegeven bouwvlakken gerealiseerd worden, waarbij de op de verbeelding weergegeven maximum goot- en bouwhoogte leidend zijn.
- Bijbehorende bouwwerken: buiten het hoofdgebouw mogen op het perceel zowel binnen als buiten het bouwvlak bijbehorende bouwwerken worden opgericht dit betreft bijgebouwen, uit- of aanbouwen en overkappingen. Deze bouwwerken mogen, met uitzondering van erkers alleen in het achtererfgebied worden gerealiseerd. De maximale maatvoering voor bijbehorende bouwwerken is gelimiteerd. Het achtererfgebied mag met niet meer dan 50% worden bebouwd met een maximum van 100 m^2, waarbij de toegestane oppervlakte aan bijgebouwen afhankelijk is gesteld van de grootte van het perceel.

Onder de bestemming 'Wonen' valt op grond van jurisprudentie ook het aan huis verbonden beroep. De maat van het beroepsgedeelte is ten hoogste 45 m². Aan huis verbonden beroepen zijn vrij, voor zover de woonfunctie volledig gehandhaafd blijft en de woning als zodanig herkenbaar blijft. Er mogen geen nadelige effecten optreden voor het woonmilieu en de parkeerbalans in de omgeving. Bedrijfsactiviteiten aan huis zijn, uitgezonderd waar aangeduid, niet rechtstreeks toegestaan, maar via een afwijking (omgevingsvergunning) en met vergelijkbare maatvoering.

5.4 Algemene regels

Anti-dubbeltelregel
Deze regel is opgenomen om te voorkomen dat, wanneer volgens een bestemmingsplan bepaalde gebouwen en bouwwerken niet meer dan een bepaald deel van een bouwperceel mogen beslaan, het opengebleven terrein nog eens meetelt bij het toestaan van een ander gebouw of bouwwerk, waaraan een soortgelijke eis wordt gesteld.

Algemene bouwregels
Deze bepaling bevat algemene regels omtrent ondergronds bouwen en bestaande afstanden en maten. Tevens is in de algemene bouwregels bepaald dat voorzien moet worden in voldoende parkeergelegenheid, waarbij een verwijzing naar het geldende gemeentelijke parkeerbeleid is opgenomen. Op dit moment is dat de 'Parkeernormennota gemeente Bernheze', zoals in werking getreden op 9 juli 2015.

Algemene gebruiksregels
In de algemene gebruiksregels zijn regels opgenomen voor aan huis verbonden bedrijven en de huisvesting van (tijdelijke) buitenlandse werknemers. Tevens zijn randvoorwaarden voor afwijking opgenomen.

Algemene afwijkingsregels
Dit artikel is een aanvulling op de afwijkingsregels uit de bestemmingen waarin nog een aantal algemene afwijkingen is opgenomen. Het betreft hier onder meer een standaardregeling die beperkte afwijkingen in de maatvoering bij de uitvoering van bouwplannen mogelijk maakt.

5.5 Overgangs- en slotregels

Overgangsrecht
Bouwwerken welke op het moment van inwerkingtreding van het bestemmingsplan bestaan (of waarvoor een bouwvergunning is aangevraagd) mogen blijven bestaan, ook al is er strijd met de bebouwingsregels. De overgangsbepaling houdt niet in dat het bestaand, illegaal opgerichte, bouwwerk legaal wordt, noch brengt het met zich mee dat voor een dergelijk bouwwerk alsnog een omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen kan worden verleend. Burgemeester en wethouders kunnen in beginsel dus nog gewoon gebruik maken van hun handhavingbevoegdheid. Het gebruik van de grond en opstallen, dat afwijkt van de regels op het moment van inwerkingtreding van het plan mag eveneens worden voortgezet.

Slotregel
Dit artikel geeft aan op welke manier de regels kunnen worden aangehaald.

Hoofdstuk 6 Uitvoerbaarheid

6.1 Economische uitvoerbaarheid

6.1.1 Exploitatieverplichting

Bij de voorbereiding van een bestemmingsplan dient op grond van artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) in de plantoelichting van een bestemmingsplan minimaal inzicht te worden gegeven in de economische uitvoerbaarheid van het plan. Tevens bestaat op grond van de Wet ruimtelijke ordening de verplichting om, indien sprake is van ontwikkelingen waarvoor de gemeente redelijkerwijs kosten moet maken, bijvoorbeeld voor de aanleg van voorzieningen van openbaar nut, en de plankosten, deze moeten kunnen worden verhaald op de initiatiefnemer c.q. ontwikkelaar. Een en ander dient te worden vastgelegd in privaatrechtelijke overeenkomsten met iedere grondeigenaar. Als er met een grondeigenaar geen overeenkomst is gesloten en het kostenverhaal niet anderszins is verzekerd, dient een exploitatieplan te worden opgesteld welke tegelijkertijd met het bestemmingsplan moet worden vastgesteld.

6.1.2 Conclusie

Omdat de gemeente de nog te ontwikkelen gronden niet in eigendom heeft, is een anterieure overeenkomst met de ontwikkelaar gesloten. Daarmee zijn de kosten voor de planontwikkeling anderszins verzekerd en is het opstellen van een exploitatieplan niet aan de orde. Gezien het voorgaande wordt het plan financieel uitvoerbaar geacht.

6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

6.2.1 Vooroverleg

Conform ex artikel 3.1.1. van het Bro moeten burgemeester en wethouders bij de voorbereiding van een bestemmingsplan overleg plegen met de besturen van betrokken gemeenten en waterschappen en met de Rijks- en provinciale diensten die betrokken zijn bij de zorg voor de ruimtelijke ordening of belast zijn met de behartiging van belangen welke in het plan in het geding zijn.

In het kader van het vooroverleg is het voorliggende bestemmingsplan aan diverse overlegpartijen toegezonden.

6.2.2 Inspraak

Voorafgaand aan de bestemmingsplanprocedure is door de initiatiefnemer een informatieavond georganiseerd, waarbij de plannen aan omwonenden en andere belanghebbenden zijn gepresenteerd. Gelet hierop is besloten de fase van het voorontwerp over te slaan en direct een ontwerpbestemmingsplan op te stellen. Daarmee wordt de mogelijkheid tot inspraak overgeslagen. Wel kunnen er in het kader van het ontwerpbestemmingsplan zienswijzen worden ingediend.

6.2.3 Ontwerpfase

Na afronding van het vooroverleg start de formele bestemmingsplanprocedure. De eventuele aanpassingen die volgen uit de overlegreacties worden verwerkt in het ontwerpbestemmingsplan. Indien nodig worden er ambtshalve aanpassingen doorgevoerd.

Het ontwerpbestemmingsplan heeft met ingang van donderdag 9 januari 2020 gedurende zes weken (t/m woensdag 19 februari) ter visie gelegen. Binnen deze termijn is een ieder in de gelegenheid gesteld schriftelijk en/of mondeling een zienswijze op het plan in te dienen.

Tevens is het ontwerpplan toegezonden aan Waterschap Aa en Maas en de provincie Noord-Brabant. Van deze overlegpartners is binnen deze termijn geen reactie ontvangen.

Er zijn in totaal 8 zienswijzen, waarvan 1 buiten de indieningstermijn. Deze zienswijze buiten de termijn is daarmee niet ontvankelijk.

Alle overige zienswijzen zijn binnen de wettelijke termijn ontvangen en daarmee ontvankelijk. Deze zienswijzen zijn in de besluitvorming betrokken.

In de zienswijzennota zijn de ingekomen zienswijzen gebundeld, samengevat en beantwoord. In de beantwoording is aangegeven op welke punten het bestemmingsplan wordt aangepast. En op het einde staan de ambtelijke en feitelijke aanpassingen opgesomd.

6.2.4 Vaststellingsfase

Binnen twaalf weken na de termijn van terinzagelegging moet de gemeenteraad beslissen omtrent de vaststelling van het bestemmingsplan.

Tegen het besluit tot vaststelling staat, voor belanghebbenden, direct beroep open bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State. Direct na de beroepstermijn treedt, indien tijdens de beroepstermijn geen verzoek om voorlopige voorziening is ingediend, het plan in werking waarna tot planrealisatie kan worden overgegaan.

Bijlagen bij de toelichting

Bijlage 1 Kwaliteitsverbetering landschap: uitgeefbaar terrein

Bijlage 2 Bodemonderzoeken

Bijlage 3 Verkennend bodem- en asbestonderzoek

Bijlage 4 Notitie waterhuishouding & riolering

Bijlage 5 Stikstofberekening (OUD)

Bijlage 6 Stikstofberekening (NIEUW 18-09-2019)

Bijlage 7 Akoestisch onderzoek inrichtingslawaai Maxend 5

Bijlage 8 Akoestisch onderzoek inrichtingslawaai Lindestraat 19

Regels

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

1.1 plan

het bestemmingsplan Laar - Achterstraat, fase 2 met identificatienummer NL.IMRO.1721.BPLaarAchterstNist-ow01 van de gemeente Bernheze;

1.2 bestemmingsplan

de geometrisch bepaalde planobjecten met de bijbehorende regels en daarbij horende bijlagen;

1.3 verbeelding

de analoge en digitale voorstelling van de in het bestemmingsplan opgenomen digitale ruimtelijke informatie.

1.4 aanduiding

een geometrisch bepaald vlak of figuur, waarmee gronden zijn aangeduid, waar ingevolge de regels regels worden gesteld ten aanzien van het gebruik en/of het bebouwen van deze gronden.

1.5 aanduidingsgrens

de grens van een aanduiding indien het een vlak betreft.

1.6 aanduidingsvlak

een geometrisch bepaald vlak waarmee gronden zijn aangeduid, waar ingevolge de regels regels worden gesteld ten aanzien van het gebruik en/of het bebouwen van deze gronden;

1.7 aan huis verbonden beroep

een dienstverlenend beroep op zakelijk, maatschappelijk, juridisch, medisch, ontwerptechnisch of kunstzinnig gebied, dat in of bij een woning wordt uitgeoefend door de gebruik(st)er, waarbij de woning in overwegende mate de woonfunctie behoudt en dat een ruimtelijke uitwerking of uitstraling heeft die met de woonfunctie in overeenstemming is, met dien verstande dat er geen detailhandel is toegestaan met uitzondering van detailhandel als ondergeschikte nevenactiviteit bij de uitoefening van een aan huis verbonden beroep;

1.8 aan huis verbonden bedrijf

een bedrijf dat in een (gedeelte van) of bij een woning wordt uitgeoefend en dat is gericht op het vervaardigen van producten en/of het leveren van diensten, door de gebruik(st)er van de woning, en dat niet krachtens een milieuwet vergunning- of meldingplichtig is;

1.9 achtererfgebied

erf achter de lijn die het hoofdgebouw doorkruist op 1 m achter de voorkant en van daaruit evenwijdig loopt met het aangrenzend openbaar toegankelijk gebied, zonder het hoofdgebouw opnieuw te doorkruisen of in het erf achter het hoofdgebouw te komen;

1.10 afwijking van de bouwregels en/of de gebruiksregels

een afwijking als bedoeld in artikel 3.6, eerste lid, onder c van de Wet ruimtelijke ordening;

1.11 ander werk

een werk, geen bouwwerk zijnde, of een werkzaamheid;

1.12 bebouwing

één of meer gebouwen en/of bouwwerken, geen gebouwen zijnde;

1.13 bebouwingspercentage

een in dit plan aangegeven percentage, dat de grootte van het bouwvlak aangeeft, dat maximaal mag worden bebouwd;

1.14 beperkt kwetsbaar object

a. verspreid liggende woningen van derden met een dichtheid van maximaal twee woningen per hectare, dienst- en bedrijfswoningen van derden, sporthallen en -terreinen, zwembaden en speeltuinen;
b. kantoorgebouwen, hotels en restaurants, winkels en bedrijfsgebouwen, voor zover zij niet onder de definitie voor kwetsbare objecten, onder c, vallen;
c. kampeerterreinen en terreinen bestemd voor recreatieve doeleinden, voor zover zij niet onder de definitie voor kwetsbare objecten, onder d, vallen;
d. objecten die met de onder a en b genoemde gelijkgesteld kunnen worden uit hoofde van de gemiddelde tijd per dag gedurende welke personen daar verblijven, het aantal personen dat daarin doorgaans aanwezig is en de mogelijkheden voor zelfredzaamheid bij een ongeval, voor zover die objecten geen kwetsbare objecten zijn;
e. objecten met een hoge infrastructurele waarde, zoals een telefoon- of elektriciteitscentrale of een gebouw met vluchtleidingsapparatuur, voor zover die objecten wegens de aard van de gevaarlijke stoffen die bij een ongeval kunnen vrijkomen, bescherming verdienen tegen de gevolgen van dat ongeval;

1.15 bestaand

a. bij bouwwerken: een bouwwerk dat op het moment van inwerkingtreding van het plan bestaat of wordt gebouwd, dan wel nadien kan worden gebouwd krachtens een omgevingsvergunning voor het bouwen, waarvoor de aanvraag voor het tijdstip van inwerkingtreding is ingediend, tenzij in de regels anders is bepaald;
b. bij gebruik: het gebruik dat op het moment van inwerkingtreding van het plan bestaat, tenzij in de regels anders is bepaald;

1.16 bestemmingsgrens

de grens van een bestemmingsvlak.

1.17 bestemmingsvlak

een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming.

1.18 bijgebouw

een gebouw, dat in bouwkundig en visueel opzicht ondergeschikt is aan een op hetzelfde bouwperceel gelegen hoofdgebouw;

1.19 bouwen

het plaatsen, het geheel of gedeeltelijk oprichten, vernieuwen of veranderen en het vergroten van een bouwwerk.

1.20 bouwgrens

de grens van een bouwvlak.

1.21 bouwlaag

een doorlopend gedeelte van een gebouw dat door op gelijke of bij benadering gelijke hoogte liggende vloeren of balklagen is begrensd, zulks met inbegrip van de begane grond en met uitsluiting van onderbouw en zolder.

1.22 bouwperceel

een aaneengesloten stuk grond, waarop ingevolge de regels een zelfstandige, bij elkaar behorende bebouwing is toegelaten.

1.23 bouwperceelgrens

een grens van een bouwperceel.

1.24 bouwvlak

een geometrisch bepaald vlak, waarmee de gronden zijn aangeduid, waar ingevolge de regels bepaalde gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde zijn toegelaten;

1.25 bouwwerk

elke constructie van enige omvang van hout, steen, metaal of ander materiaal, welke hetzij direct of indirect met de grond verbonden is, hetzij direct of indirect steun vindt in of op de grond.

1.26 carport

een overdekte stallingsgelegenheid voor auto's, met niet meer dan twee gesloten wanden.

1.27 eerste bouwlaag

de bouwlaag op de begane grond;

1.28 gebouw

elk bouwwerk, dat een voor mensen toegankelijke, overdekte, geheel of gedeeltelijk met wanden omsloten ruimte vormt;

1.29 gebruiken

gebruiken, het doen gebruiken, het laten gebruiken en het in gebruik geven;

1.30 geluidbelasting vanwege het wegverkeer

een woning, waarvan het hoofdgebouw door middel van een aan- of uitbouw verbonden is aan een ander hoofdgebouw en waarbij één zijgevel van het hoofdgebouw in de zijdelingse bouwperceelgrens wordt gebouwd;

1.31 hoofdgebouw

een gebouw dat op een bouwperceel door zijn constructie of afmetingen, dan wel gelet op de bestemming, als het belangrijkste bouwwerk valt aan te merken;

1.32 huishouden

één persoon of een aantal, aan elkaar door familieband of anderszins gerelateerde, personen, die alleen of gezamenlijk een eenheid vormt en als zodanig ook gebruik maakt van één woning;

1.33 kwetsbaar object

a. woningen, hieronder begrepen woonwagens en woonschepen, niet zijnde woningen als bedoeld bij de definitie voor beperkt kwetsbare objecten, onder a;
b. gebouwen bestemd voor het verblijf, al dan niet gedurende een gedeelte van de dag, van minderjarigen, ouderen, zieken of gehandicapten, zoals:
    1. ziekenhuizen, bejaardenhuizen en verpleeghuizen;
    2. scholen;
    3. gebouwen of gedeelten daarvan, bestemd voor dagopvang van minderjarigen;
c. gebouwen waarin doorgaans grote aantallen personen gedurende een groot gedeelte van de dag aanwezig zijn, zoals:
    1. kantoorgebouwen en hotels met een bruto vloeroppervlak van meer dan 1.500 m^2 per object;
    2. complexen waarin meer dan 5 winkels zijn gevestigd en waarvan het gezamenlijk bruto vloeroppervlak meer dan 1.000 m^2 bedraagt en winkels met een totaal bruto vloeroppervlak van meer dan 2.000 m^2 per winkel, voor zover in die complexen of in die winkels een supermarkt, hypermarkt of warenhuis is gevestigd;
d. kampeer- en andere recreatieterreinen bestemd voor het verblijf van meer dan 50 personen gedurende meerdere aaneengesloten dagen;

1.34 maatvoeringsgrens

de grens van een maatvoeringsvlak;

1.35 maatvoeringsvlak

een geometrisch bepaald vlak waarmee de gronden zijn aangeduid, waar ingevolge de regels voor bepaalde bouwwerken eenzelfde maatvoering geldt;

1.36 omgevingsvergunning

een vergunning als bedoeld in artikel 1.1, eerste lid, van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht;

1.37 omgevingsvergunning ten behoeve van het uitvoeren van werken, geen gebouwen zijnde, en werkzaamheden

een vergunning als bedoeld in artikel 3.3 onder a van de Wet ruimtelijke ordening;

1.38 peil

a. voor bouwwerken, waarvan de hoofdtoegang onmiddellijk aan de weg grenst: de hoogte van die weg ter plaatse van de hoofdtoegang vermeerderd met maximaal 20 cm;
b. in andere gevallen: de hoogte van de weg ter plaatse van de toegang tot het gebouw vermeerderd met 2 cm per m afstand van het gebouw tot die weg (hemelsbreed gemeten);
c. deze bepaling geldt niet voor bouwwerken geen gebouw zijnde; hiervoor wordt de hoogte gemeten vanaf het aansluitende maaiveld;

1.39 permanente bewoning

het feitelijk bewonen van een gebouw gedurende het hele jaar of het grootste deel van het jaar;

1.40 seksinrichting

een voor het publiek toegankelijke besloten ruimte waarin bedrijfsmatig, of in de omvang alsof zij bedrijfsmatig was, seksuele handelingen worden verricht of vertoningen van erotische/pornografische aard plaatsvinden, waaronder in ieder geval worden verstaan een prostitutiebedrijf, een erotische massagesalon, een seksbioscoop, een seksautomatenhal, een sekstheater of een parenclub, al dan niet in combinatie met elkaar;

1.41 Staat van Bedrijfsactiviteiten

een als bijlage bij deze regels behorende en daarvan onderdeel uitmakende lijst van bedrijven en instellingen;

1.42 uitvoeren

uitvoeren, het doen uitvoeren, laten uitvoeren en in uitvoering geven;

1.43 vloeroppervlakte

de totale oppervlakte van alle vloeren op alle verdiepingen in een woning;

1.44 voorgevel

de naar de weg gekeerde gevel van een gebouw of, indien het een gebouw betreft met meer dan één naar de weg gekeerde gevel, de gevel die kennelijk als zodanig dient te worden aangemerkt;

1.45 voorgevellijn

de lijn die horizontaal loopt door het buitenwerks vlak van de voorgevel, tot aan de perceelsgrenzen;

1.46 vrijstaand bijgebouw

een bijgebouw, dat gesitueerd is op een afstand van het hoofdgebouw en dat in functioneel opzicht ondergeschikt is aan een op hetzelfde bouwperceel gelegen hoofdgebouw;

1.47 woning

een complex van ruimten geschikt en bestemd voor de zelfstandige huisvesting van niet meer dan één afzonderlijke huishouding.

Artikel 2 Wijze van meten

2.1 algemeen

Bij toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten:

2.1.1 de afstand tot de zijdelingse bouwperceelsgrens

tussen de zijdelingse grens van het bouwperceel en een bepaald punt van het bouwwerk, waar die afstand het kortst is;

2.1.2 de bouwhoogte van een bouwwerk

vanaf het peil tot aan het hoogste punt van een gebouw of van een bouwwerk geen gebouw zijnde, met uitzondering van ondergeschikte bouwonderdelen, zoals schoorstenen, antennes, en naar de aard daarmee gelijk te stellen bouwonderdelen;

2.1.3 de dakhelling

langs het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak;

2.1.4 de goothoogte van een bouwwerk

vanaf het peil tot aan de bovenkant van de goot c.q. de druiplijn, het boeibord of een daarmee gelijk te stellen constructiedeel, met uitzondering van dakkapellen;

2.1.5 de horizontale diepte van een gebouw

de diepte van een gebouw, gemeten loodrecht vanaf de gevel waaraan wordt gebouwd;

2.1.6 de inhoud van een bouwwerk

tussen de onderzijde van de begane grondvloer, de buitenzijde van de gevels (en/of het hart van de scheidsmuren) en de buitenzijde van daken en dakkapellen;

2.1.7 de oppervlakte van een bouwwerk

tussen de buitenwerkse gevelvlakken en/of het hart van de scheidingsmuren, neerwaarts geprojecteerd op het gemiddelde niveau van het afgewerkte bouwterrein ter plaatse van het bouwwerk;

2.1.8 de oppervlakte van een overkapping

tussen de buitenzijde van de afdekking van de overkapping, neerwaarts geprojecteerd op het gemiddelde niveau van het afgewerkte bouwterrein ter plaatse van de overkapping.

2.2 ondergeschikte bouwonderdelen

Bij toepassing van het bepaalde ten aanzien van het bouwen worden ondergeschikte bouwonderdelen, als plinten, pilasters, kozijnen, gevelversieringen, ventilatiekanalen, schoorstenen, liftschachten, gevel- en kroonlijsten, luifels, balkons en overstekende daken buiten beschouwing gelaten, mits de overschrijding niet meer dan 1 m bedraagt.

2.3 meten

Bij toepassing van deze regels wordt gemeten tot of vanuit het hart van een lijn op de kaart en op de schaal waarin het plan is vastgesteld.

2.4 afstemming peil

Bij de afstemming met het peil, zoals omschreven in artikel 1.38, wordt bij nieuwe gebouwen de bovenkant van de afgewerkte begane grondvloer aangehouden.

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Artikel 3 Groen

3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Groen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. groenvoorzieningen, bermen en beplanting;
b. parken en plantsoenen;
c. paden, speelvoorzieningen, water en voorzieningen voor de waterhuishouding;
d. nutsvoorzieningen;
e. kunstwerken;

met bijbehorende bouwwerken, geen gebouwen zijnde, wegen en verhardingen en met inachtneming van de keur van het waterschap.

3.2 Bouwregels

3.2.1 Gebouwen

Gebouwen mogen niet worden gebouwd.

3.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

De bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer bedragen dan:

a. voor lichtmasten en kunstwerken: 6 m;
b. voor erf- en terreinafscheidingen: 2 m;
c. voor overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde: 3 m.

Artikel 4 Tuin

4.1 Bestemmingsomschrijving

4.1.1 Algemeen

De voor 'Tuin' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. tuinen;
b. carports;
c. bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

4.1.2 Specifiek

De gronden ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding uitgesloten - bijbehorende bouwwerken' zijn geen erf zoals bedoeld in artikel 1 behorende bij bijlage II van het Besluit omgevingsrecht, of de rechtsopvolger(s) daarvan.

4.2 Bouwregels

4.2.1 Algemeen

Ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding uitgesloten - bijbehorende bouwwerken' mogen geen bouwwerken worden gebouwd.

4.2.2 Carports bij de hoofdgebouwen van de op het bouwperceel gelegen woningen

Carports bij de hoofdgebouwen van de op het bouwperceel gelegen woningen mogen worden gebouwd en voldoen aan de volgende kenmerken:

a. per hoofdgebouw is maximaal 1 carport toegestaan voor de bestemmingen 'Tuin' en 'Wonen' tezamen;
b. gesitueerd maximaal 1 m voor de (het verlengde van de) voorgevel van het hoofdgebouw;
c. oppervlakte maximaal 30 m^2;
d. hoogte maximaal 3,25 m;

4.2.3 Ondergeschikte onderdelen van de op het bouwperceel gelegen woningen

Ondergeschikte onderdelen van de op het bouwperceel gelegen woningen (erkers) mogen worden gebouwd en voldoen aan de volgende kenmerken:

a. horizontale diepte maximaal 1,5 m;
b. breedte maximaal 60% van de breedte van de totale voorgevel (exclusief overkapping boven de voordeur);
c. afstand tot de voorste bouwperceelsgrens minimaal 1,5 m;
d. goothoogte maximaal 0,25 m boven de bovenzijde van de verdiepingsvloer van het hoofdgebouw, met dien verstande dat het doortrekken van een erker aan de voorgevel tot voorbij en aan één zijgevel is toegestaan mits:
    1. de afstand tot de zijdelingse bouwperceelsgrens minimaal 2 m bedraagt;
    2. de breedte aan de zijgevel niet meer dan 1,5 m uit de zijgevel van het hoofdgebouw bedraagt;
    3. de diepte aan de zijgevel maximaal gelijk is aan de diepte van het hoofdgebouw.

4.2.4 Overkappingen boven de voordeur van de hoofdgebouwen van de op het bouwperceel gelegen woningen

Overkappingen boven de voordeur van de hoofdgebouwen van de op het bouwperceel gelegen woningen zijn toegestaan en voldoen aan de volgende kenmerken:

a. breedte maximaal 120% van de breedte van de entreepartij, tenzij de overkapping één constructie vormt met een erker;
b. horizontale diepte maximaal 1,5 m;
c. open constructie zonder tot de constructie behorende wanden.

4.2.5 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

De bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde mag niet meer bedragen dan:

a. voor erf- en terreinafscheidingen vóór (het verlengde van) de voorgevel van de op het bouwperceel gelegen woningen: 1 m;
b. voor erf- en terreinafscheidingen achter (het verlengde van) de voorgevel van de op het bouwperceel gelegen woningen: 2 m, met dien verstande dat in hoeksituaties (de zijgevel van de woning grenst aan een straat, openbaar groen of water) de hoogte van erf- en terreinafscheidingen vanaf (het verlengde van) de voorgevel tot 4 m daarachter maximaal 1 m bedraagt;
c. voor overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde: 3 m.

Artikel 5 Verkeer

5.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Verkeer' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. wegen en straten, wandel- en fietspaden;
b. parkeer-, groen- en speelvoorzieningen;
c. nutsvoorzieningen;
d. waterhuishoudkundige doeleinden, waterberging en waterlopen;

met bijbehorende gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

5.2 Bouwregels

5.2.1 Gebouwen

Gebouwen mogen niet worden gebouwd.

5.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, anders dan voor de wegaanduiding, geleiding, beveiliging en regeling van het verkeer maximaal 3 m.

Artikel 6 Wonen

6.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. woningen;
b. aan huis verbonden beroepen, met dien verstande dat per woning maximaal 40% van de vloeroppervlakte mag worden gebruikt voor het aan huis verbonden beroep tot een maximum van 50 m^2;
c. tuinen en erven;
d. water en waterhuishoudkundige voorzieningen;
e. parkeervoorzieningen;

met bijbehorende gebouwen, bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

6.2 Bouwregels

6.2.1 Hoofdgebouwen

Hoofdgebouwen voldoen aan de volgende kenmerken:

a. gebouwd binnen het bouwvlak;
b. het totale aantal woningen binnen de bestemming 'Wonen' mag niet meer bedragen dan 20, met dien verstande dat het aantal woningen ter plaatse van de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden' niet meer mag bedragen dan aangegeven;
c. voor de bouwwijze van woningen geldt het volgende:
    1. ter plaatse van de aanduiding 'vrijstaand' zijn uitsluitend vrijstaande woningen toegestaan;
    2. ter plaatse van de aanduiding 'twee-aaneen' zijn uitsluitend twee aaneengebouwde woningen toegestaan;
    3. ter plaatse van de aanduiding 'aaneengebouwd' zijn uitsluitend aaneengebouwde woningen toegestaan;
    4. indien meerdere aanduidingen zijn opgenomen, zijn alle aangeduide bouwwijzen toegestaan;
d. de goot- en bouwhoogte mag niet meer bedragen dan ter plaatse van de aanduiding 'maximum goothoogte (m), maximum bouwhoogte (m)' is aangegeven;
e. de afstand tot de zijdelingse bouwperceelsgrens is bij woningen ter plaatse van de aanduidingen:
    1. 'vrijstaand': aan één zijde minimaal 3 m;
    2. 'twee-aaneen': aan één zijde minimaal 3 m;
    3. 'aaneengebouwd': aan de niet-aangebouwde zijde van de eindwoningen minimaal 2 m.

6.2.2 Bijgebouwen

Vrijstaande en niet-vrijstaande bijgebouwen mogen binnen en buiten het bouwvlak worden gebouwd en voldoen aan de volgende kenmerken:

a. de gezamenlijke oppervlakte van vrijstaande en niet-vrijstaande bijgebouwen, voor zover gebouwd buiten het bouwvlak, mag per bouwperceel niet meer bedragen dan:
    1. 60 m^2 voor bouwpercelen met een oppervlakte tot 500 m^2, mits het bebouwingspercentage van het bouwperceel maximaal 70% is;
    2. 70 m^2 voor bouwpercelen met een oppervlakte tot 600 m^2, mits het bebouwingspercentage van het bouwperceel maximaal 50% is;
    3. 80 m^2 voor bouwpercelen met een oppervlakte tot 700 m^2, mits het bebouwingspercentage van het bouwperceel maximaal 50% is;
    4. 90 m^2 voor bouwpercelen met een oppervlakte tot 800 m^2, mits het bebouwingspercentage van het bouwperceel maximaal 50% is;
    5. 100 m^2 voor bouwpercelen met een oppervlakte groter dan 800 m^2, mits het bebouwingspercentage van het bouwperceel maximaal 50% is;
b. per hoofdgebouw zijn maximaal drie vrijstaande bijgebouwen toegestaan;
c. de afstand van bijgebouwen tot de zijdelingse bouwperceelsgrenzen bedraagt bij vrijstaande woningen aan één zijde van de woning minimaal 3 m, voor zover gelegen binnen, naast en binnen een zone van 5 m achter het bouwvlak;

d. bijgebouwen worden minimaal 4 m achter (het verlengde van) de voorgevel van het hoofdgebouw gesitueerd;
e. in hoeksituaties (de zijgevel van de woning grenst aan een straat, openbaar groen of water) mag de bouwgrens door het bijgebouw worden overschreden,
    1. tot op de zijdelingse bouwperceelsgrens indien er geen woningen aan dezelfde zijde in de zijstraat zijn gesitueerd;
    2. tot op minimaal 1 m van de zijdelingse bouwperceelsgrens indien er woningen zijn gesitueerd aan dezelfde zijde in de zijstraat;
f. de goothoogte van niet-vrijstaande bijgebouwen mag maximaal 3,25 m bedragen;
g. de dakhelling van niet-vrijstaande bijgebouwen mag niet steiler zijn dan de kap van het hoofdgebouw;
h. de goothoogte en bouwhoogte van vrijstaande bijgebouwen mag maximaal 3,25 m respectievelijk 5,5 m bedragen.

6.2.3 Carports

Carports mogen binnen en buiten het bouwvlak worden gebouwd en voldoen aan de volgende kenmerken:

a. per hoofdgebouw is maximaal 1 carport toegestaan voor de bestemmingen 'Tuin' en 'Wonen' tezamen;
b. gesitueerd maximaal 1 m voor de (het verlengde van de) voorgevel van het hoofdgebouw;
c. oppervlakte maximaal 30 m^2;
d. hoogte maximaal 3,25 m.

6.2.4 Overkappingen boven de voordeur

Overkappingen boven de voordeur zijn toegestaan en voldoen aan de volgende kenmerken:

a. breedte maximaal 120% van de breedte van de entreepartij, tenzij de overkapping één constructie vormt met een erker;
b. horizontale diepte maximaal 1,5 m;
c. open constructie zonder tot de constructie behorende wanden.

6.2.5 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

De bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde mag niet meer bedragen dan:

a. voor erf- en terreinafscheidingen vóór (het verlengde van) de voorgevel van de op het bouwperceel gelegen woningen: 1 m;
b. voor erf- en terreinafscheidingen achter (het verlengde van) de voorgevel van de op het bouwperceel gelegen woningen: 2 m, met dien verstande dat in hoeksituaties (de zijgevel van de woning grenst aan een straat, openbaar groen of water) de hoogte van erf- en terreinafscheidingen vanaf (het verlengde van) de voorgevel tot 4 m daarachter maximaal 1 m bedraagt;
c. voor overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde: 3 m.

6.3 Specifieke gebruiksregels

Tot een strijdig gebruik van gronden en bouwwerken, wordt in elk geval gerekend:

a. het gebruik van gebouwen en gronden voor bedrijfsmatige activiteiten;
b. het gebruik van bijgebouwen ten behoeve van bewoning.

6.4 Afwijken van de gebruiksregels

6.4.1 Aan huis verbonden bedrijf

Bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in artikel 6.1 en artikel 6.3 onder a voor het toestaan van een aan huis verbonden bedrijf, mits:

a. het een bedrijf betreft genoemd in de categorieën 1 of 2 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten of voor wat betreft de aard en de omvang van de milieuhinder die het veroorzaakt gelijk kan worden gesteld met een bedrijf genoemd in de categorieën 1 of 2;
b. de oppervlakte maximaal 40% van de vloeroppervlakte van de bebouwing bedraagt tot een maximum van 50 m^2;
c. er geen sprake is van een onevenredige verkeersaantrekkende werking;
d. de activiteiten alleen in gebouwen plaatsvinden;
e. er geen detailhandel plaatsvindt behalve als ondergeschikte nevenactiviteit bij de uitoefening van een aan huis gebonden bedrijf.

6.4.2 Huisvesting van (tijdelijke) buitenlandse werknemers

Bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in artikel 6.1 voor het gebruik van woningen ten behoeve van de (structurele) huisvesting van (tijdelijke) buitenlandse werknemers, mits:

a. de belangen van derden niet onevenredig worden geschaad;
b. er geen onevenredig nadelige gevolgen ontstaan voor het woonmilieu;
c. het parkeren in overeenstemming is met het gemeentelijk parkeerbeleid en de daarbij horende parkeernormen;
d. er geen afbreuk wordt gedaan aan het stedenbouwkundig beeld en de ruimtelijke kwaliteit ter plaatse.

6.4.3 Voorwaarden voor afwijking

Afwijking als bedoeld in artikel 6.4.1 en 6.4.2 is slechts mogelijk indien:

a. de belangen van de eigenaren en/of gebruikers van betrokken en nabijgelegen gronden niet onevenredig worden geschaad;
b. het straat- en bebouwingsbeeld niet onevenredig worden geschaad.

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Artikel 7 Anti-dubbeltelregel

Grond die eenmaal in aanmerking is genomen bij het toestaan van een bouwplan waaraan uitvoering is gegeven of alsnog kan worden gegeven, blijft bij de beoordeling van latere bouwplannen buiten beschouwing.

Artikel 8 Algemene bouwregels

8.1 Ondergrondse bouwwerken

Ten aanzien van het oprichten van ondergrondse bouwwerken gelden de volgende bouwregels:

a. ondergrondse bouwwerken mogen uitsluitend binnen de contouren van de bovengrondse bebouwing worden opgericht;
b. de maximale bouwdiepte, inclusief de fundering, bedraagt 3,5 m onder peil.

8.2 Parkeren

a. Bij het bouwen en het wijzigen van het bestaande gebruik zoals toegestaan op grond van de bestemmingen genoemd in hoofdstuk 2, moet voorzien worden in voldoende parkeergelegenheid, waarbij getoetst wordt aan de normen uit de 'Parkeernormennota gemeente Bernheze', zoals deze in werking is getreden op 9 juli 2015;
b. Indien deze beleidsregels gedurende de planperiode worden gewijzigd door het bevoegd gezag, dient rekening gehouden te worden met deze wijziging. De parkeernormen uit de beleidsregels zoals die gelden ten tijde van de ontvangst van de aanvraag worden toegepast.

Artikel 9 Algemene gebruiksregels

Tot een gebruik in strijd met de bestemmingen wordt in ieder geval begrepen:

a. een gebruik van gronden als stort- en/of opslagplaats, met uitzondering van een zodanig gebruik voor het normale op de bestemming gerichte gebruik en onderhoud;
b. een gebruik van gronden als stallings- en/of opslagplaats van één of meer aan het gebruik onttrokken machines, voer-, vaar- of vliegtuigen, met uitzondering van een zodanig gebruik voor het normale op de bestemming gerichte gebruik en onderhoud;
c. een gebruik van gronden en bouwwerken voor een seksinrichting dan wel ten behoeve van prostitutie.

Artikel 10 Algemene afwijkingsregels

10.1

Bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken van:

a. in het plan genoemde goothoogten, bouwhoogten, oppervlaktematen, percentages en afstandseisen, mits dit noodzakelijk is vanuit constructieve vereisten, architectonisch belang of oogpunt van duurzaamheid, waarbij een overschrijding is toegestaan tot maximaal 10% van de goothoogten, bouwhoogten, oppervlakte- en inhoudsmaten, percentages en afstandseisen;
b. de regels en toestaan dat bouwgrenzen worden overschreden, waarbij een geringe mate van afwijking is toegestaan, en deze noodzakelijk is in verband met de uitmeting van het terrein of uit een oogpunt van doelmatig gebruik van de gronden en/of de bebouwing;
c. de regels en toestaan dat de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde ten behoeve van kunstwerken, en ten behoeve van zend-, ontvang- en/of sirenemasten wordt vergroot tot maximaal 40 m, mits er geen belemmering plaatsvindt van het radarverstoringsgebied in verband met de vliegbasis Volkel;
d. de regels en toestaan dat bouwwerken voor het verkrijgen van duurzame energie zoals zonnecollectoren en windturbines worden gebouwd, met een maximale bouwhoogte van 10 m;
e. de regels en toestaan dat de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde wordt vergroot tot maximaal 10 m.

10.2

Afwijking als bedoeld in artikel 10.1 is slechts mogelijk indien:

a. de belangen van de eigenaren en/of gebruikers van betrokken en nabijgelegen gronden niet onevenredig worden geschaad;
b. het straat- en bebouwingsbeeld en de verkeersveiligheidsbelangen niet onevenredig worden geschaad.

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

Artikel 11 Overgangsrecht

11.1 Overgangsrecht bouwwerken

11.1.1 Algemeen

Een bouwwerk dat op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig of in uitvoering is, dan wel gebouwd kan worden krachtens een omgevingsvergunning voor het bouwen, en afwijkt van het plan, mag, mits deze afwijking naar aard en omvang niet wordt vergroot,

a. gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd;
b. na het teniet gaan ten gevolge van een calamiteit geheel worden vernieuwd of veranderd, mits de aanvraag van de omgevingsvergunning voor het bouwen wordt gedaan binnen twee jaar na de dag waarop het bouwwerk is teniet gegaan.

11.1.2 Afwijking

Bij omgevingsvergunning kan eenmalig worden afgeweken van het bepaalde in artikel 11.1.1 voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in artikel 11.1.1 met maximaal 10%.

11.1.3 Uitzondering

Artikel 11.1.1 is niet van toepassing op bouwwerken die weliswaar bestaan op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan, maar zijn gebouwd zonder vergunning en in strijd met het daarvoor geldende plan, daaronder begrepen de overgangsbepalingen van dat plan.

11.2 Overgangsrecht gebruik

11.2.1 Algemeen

Het gebruik van grond en bouwwerken dat bestond op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan en hiermee in strijd is, mag worden voortgezet.

11.2.2 Strijdig gebruik

Het is verboden het met het bestemmingsplan strijdige gebruik, bedoeld in artikel 11.2.1, te veranderen of te laten veranderen in een ander met dat plan strijdig gebruik, tenzij door deze verandering de afwijking naar aard en omvang wordt verkleind.

11.2.3 Onderbroken gebruik

Indien het gebruik, bedoeld in artikel 11.2.1, na de inwerkingtreding van het plan voor een periode langer dan een jaar wordt onderbroken, is het verboden dit gebruik daarna te hervatten of te laten hervatten.

11.2.4 Uitzondering

Artikel 11.2.1 is niet van toepassing op het gebruik dat reeds in strijd was met het voorheen geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsbepalingen van dat plan.

Artikel 12 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als: Regels van het bestemmingsplan 'Laar - Achterstraat, fase 2'.

Aldus vastgesteld in de raadsvergadering van [datum].

De voorzitter, De griffier,