

# BESTEMMINGSPLAN

**‘Denneboomstraat ong. Heesch’**

## TOELICHTING

23 januari 2024

STATUS: Vastgesteld

**RED**  
ARCHITECTS  
URBANISTS **B**

*Gemeente Bernheze*

## **Bestemmingsplan**

***‘Denneboomstraat ong. Heesch’***

### **Gegevens adviesbureau**

|                 |                                                              |
|-----------------|--------------------------------------------------------------|
| <b>Naam</b>     | : Rose en de Bie                                             |
| <b>Adres</b>    | : Torenstraat 34                                             |
| <b>Postcode</b> | : 5473 EL                                                    |
| <b>Plaats</b>   | : Heeswijk-Dinther                                           |
| <b>Telefoon</b> | : 0413 291 218                                               |
| <b>Internet</b> | : <a href="http://www.roseendebie.nl">www.roseendebie.nl</a> |

## Inhoudsopgave

|      |                                          |    |
|------|------------------------------------------|----|
| 1.   | Inleiding .....                          | 5  |
| 1.1  | Aanleiding.....                          | 5  |
| 1.2  | Ligging en begrenzing .....              | 5  |
| 1.3  | Vigerend bestemmingsplan.....            | 6  |
| 2.   | Planbeschrijving.....                    | 8  |
| 2.1  | Heesch .....                             | 8  |
| 2.2  | Toekomstige situatie .....               | 8  |
| 2.3  | Stedenbouw .....                         | 9  |
| 2.4  | Verkeer en parkeren.....                 | 13 |
| 3.   | Beleidskader .....                       | 15 |
| 3.1  | Rijksbeleid.....                         | 15 |
| 3.2  | Provinciaal beleid .....                 | 17 |
| 3.3  | Gemeentelijk beleid .....                | 21 |
| 4.   | Milieuhygiënische aspecten .....         | 28 |
| 4.1  | Algemeen.....                            | 28 |
| 4.2  | Akoestiek .....                          | 28 |
| 4.3  | Archeologie en cultuurhistorie.....      | 29 |
| 4.4  | Bedrijven en milieuzonering.....         | 34 |
| 4.5  | Bodem .....                              | 35 |
| 4.6  | Externe Veiligheid.....                  | 36 |
| 4.7  | Natuur.....                              | 40 |
| 4.8  | Kabels en leidingen.....                 | 42 |
| 4.9  | Luchtkwaliteit .....                     | 42 |
| 4.10 | Water.....                               | 44 |
| 4.11 | Geur .....                               | 49 |
| 4.12 | Milieueffectrapportage (M.e.r.) .....    | 50 |
| 4.13 | Volksgezondheid.....                     | 51 |
| 4.14 | Straling.....                            | 53 |
| 5.   | Toelichting, verbeelding en regels ..... | 54 |
| 5.1  | Algemeen.....                            | 54 |
| 5.2  | Toelichting op de regels .....           | 54 |
| 6.   | Uitvoeringsaspecten .....                | 56 |
| 6.1  | Economische haalbaarheid .....           | 56 |

|     |                                               |    |
|-----|-----------------------------------------------|----|
| 6.2 | Overleg en maatschappelijke haalbaarheid..... | 56 |
| 7.  | Bijlagen .....                                | 58 |

# 1. Inleiding

## 1.1 Aanleiding

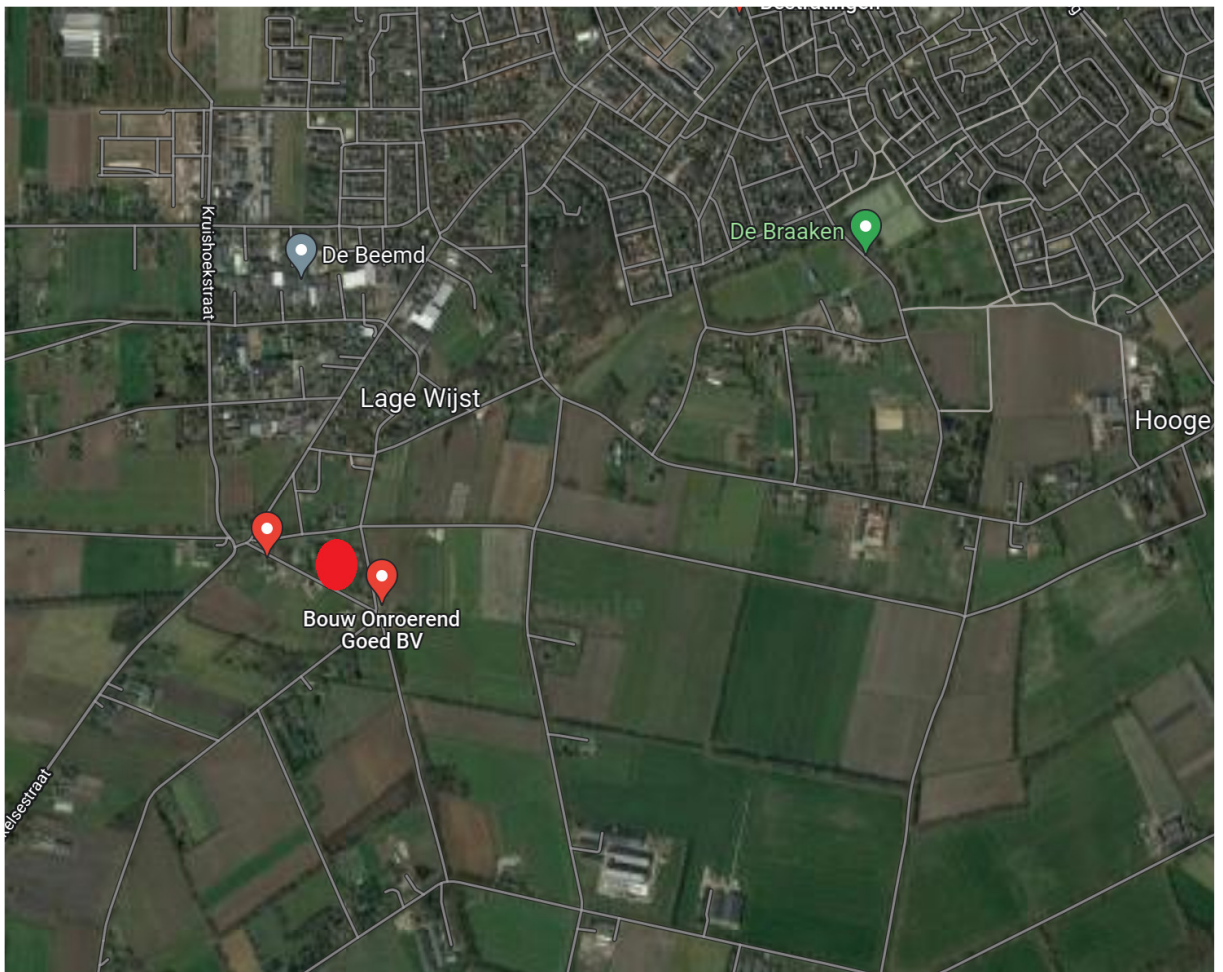
In 2017 heeft het college van B&W besloten in principe medewerking te willen verlenen aan een ruimte voor ruimte ontwikkeling aan Denneboomstraat ong. (tegenover 6) in Heesch. Om de beoogde ontwikkeling juridisch-planologisch mogelijk te maken, dient het vigerende bestemmingsplan 'Buitengebied Bernheze' voor onderhavige locatie te worden herzien.

Het plangebied is momenteel in gebruik als weide. Hieronder is beeldvormend een luchtfoto van de bestaande situatie opgenomen. Zie de rode omlijning voor het plangebied.



## 1.2 Ligging en begrenzing

Het plangebied is kadastraal bekend gemeente Heesch, sectie D, nummer 3464 met een oppervlakte van 7.203 m<sup>2</sup>. Het plangebied is momenteel in gebruik als weide. Het perceel is aan alle zijden begrensd door begroeiing. Daarachter zijn aan de noord-, oost- en westzijde vrijstaande woningen op ruime percelen gelegen. Aan de zuidzijde bevindt zich de Denneboomstraat, die ter hoogte van het plangebied aan de overzijde van de straat voornamelijk bestaat uit weilanden vol openheid en weids zicht. Hieronder is het plangebied op de luchtfoto globaal weergegeven.



### 1.3 Vigerend bestemmingsplan

Ter plaatse van het plangebied vigeert het bestemmingsplan 'Buitengebied Bernheze'. Dit bestemmingsplan is vastgesteld door de gemeenteraad van Bernheze d.d. 26 juni 2012.

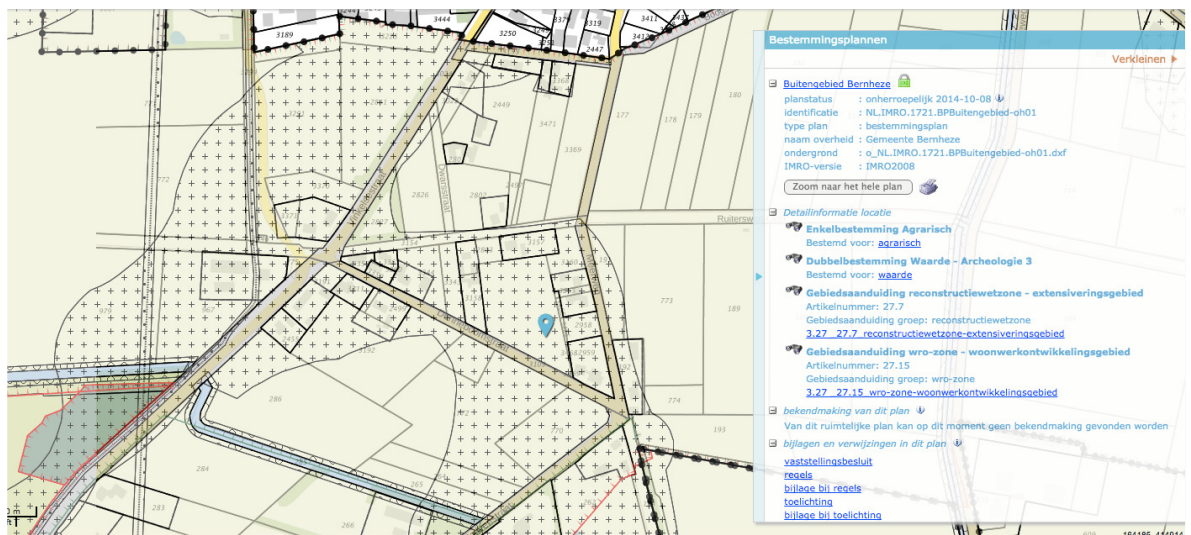
De huidige enkelbestemming van het gehele plangebied is 'Agrarisch'. Gronden met die bestemming zijn bestemd voor:

1. agrarisch grondgebruik;
2. water en waterhuishoudkundige doeleinden;
3. groenvoorzieningen;
4. behoud van landschapselementen;
5. extensieve dagrecreatie;
6. doeleinden van openbaar nut;

Ter plaatse is ook sprake van de gebiedsaanduidingen 'wro-zone – woonwerkontwikkelingsgebied' en 'reconstructiewetzone – extensiveringsgebied'. Omdat geen sprake is van een bouwvlak biedt deze aanduiding in onderhavig plangebied geen mogelijkheden of belemmeringen.

Ook is op het gehele plangebied de dubbelbestemming 'Waarde – archeologie 3' van toepassing. Dit betekent dat bij het roeren van de grond met een oppervlakte groter dan 2.500 vierkante meter en dieper dan 40 centimeter, een rapport overlegd moet worden waarin de archeologische waarden van de te roeren gronden in voldoende mate zijn vastgesteld.

Hieronder is een uitsnede van het vigerende bestemmingsplan ter hoogte van het plangebied weergegeven. Zie het blauwe pijltje voor de desbetreffende locatie.



#### 1.4 Leeswijzer

Dit bestemmingsplan bevat 7 hoofdstukken. Na dit inleidende hoofdstuk zal in hoofdstuk 2 de toekomstige situatie meer gedetailleerd uiteengezet worden. In de hoofdstukken 3 en 4 komen het beleid en de randvoorwaarden die in acht moeten worden genomen aan bod. Hoofdstuk 5 gaat in op de systematiek van het bestemmingsplan, hoofdstuk 6 bevat de uitvoeringsaspecten (haalbaarheid). Hoofdstuk 7 betreft een opsomming van de bijlagen behorende bij deze toelichting.

## 2. Planbeschrijving

### 2.1 Heesch

Heesch is ontstaan als lintdorp langs de doorgaande weg tussen Grave en Den Bosch. In 1899 is er slechts in beperkte mate bebouwing aanwezig langs het lint. Er is nog geen sprake van een kern. In het noorden en oosten is het bos- en heiderijke Peelhorstgebied zichtbaar. In het zuiden en westen zijn duidelijk de rationele natte ontginningen herkenbaar. Het gebied rondom de Lage Wijst (waar de locatie is gelegen) bestaat uit oude bouwlanden met kenmerkende onregelmatige verkaveling, gebogen en rechte straten en kleinschalige landschapselementen. In 1899 bestond Heesch uit een verzameling uitwaaiende boerderijen rondom de viersprong van wegen die naar Oss, Nistelrode, Grave en 's-Hertogenbosch leidden. Sinds 1957 is Heesch met name in zuidelijke richting fors uitgebreid. De linten zijn verder verdicht. In de huidige situatie is Heesch uitgegroeid tot een dorp met 12.000 inwoners. De zuidgrens van het dorp wordt gevormd door de lijn Wijststraat/Ruitersweg die de grens tussen dekzandrug en dekzandvlakte markeert. Ten opzichte van vroeger zijn de landschappelijke onderlaag en de daarop gebaseerde dorpsontwikkeling nog maar beperkt herkenbaar. De oorspronkelijk lange smalle rationeel ontgonnen natte gronden zijn door ingrepen in de waterhuishouding en herverkaveling veranderd in grote blokverkavelingen. De kenmerkende houtwallen en boomsingels zijn grotendeels verdwenen. Ten zuiden van het oude dorpslint zijn diverse uitbreidingswijken gerealiseerd die eveneens geen binding meer hebben met de onderliggende landschapsstructuur.

#### *Lage Wijst*

De voorliggende locatie is gelegen ten zuiden van de kern Heesch in het gebied Lage Wijst en was in het verleden in gebruik voor agrarische doeleinden. Het gebied ligt opgespannen tussen de zuidelijke kernrand van Heesch, in de nabijheid van de oost-west lopende Ruitersweg en de Vinkelsestraat in het westen en de Meerweg/Schrikkelvenstraat in het oosten. Het vormt een uitgesproken zachte, diffuse en bovenal groene afsluiting van de kernrandzone. Belangrijk voor de beleving in dit gedeelte van de rand van Heesch zijn de doorzichten naar het open landschap ten zuiden van de Dennenboomstraat. Toekomstige bebouwing zal dan ook rekening dienen te houden met dit gegeven.

### 2.2 Toekomstige situatie

Ter plaatse van het plangebied is het de bedoeling dat één nieuwe ruimte-voor-ruimte-woning wordt geprojecteerd. Het gaat om één woning van maximaal 1000 m<sup>3</sup> inclusief aan- en uitbouwen.

Hieronder is de situatieschets van de toekomstige situatie in het plangebied opgenomen.



## 2.3 Stedenbouw

Voor de inpassing van Ruimte voor Ruimte woningen in het buitengebied van Bernheze heeft de gemeente een beeldkwaliteitsplan opgesteld dat als uitgangspunt wordt gebruikt voor de stedenbouwkundige opzet en waaraan de welstandscommissie het bouwplan uiteindelijk toetst. Dat laatste is alleen aan de orde in geval het plangebied in een welstandspflichtig gebied is gelegen. Dat is in onderhavige situatie niet het geval en is het omdat er geen toets van het bouwplan meer plaatsvindt belangrijk dat de stedenbouwkundige uitgangspunten goed worden vertaald in de regels van dit bestemmingsplan.

In het beeldkwaliteitsplan Ruimte voor Ruimte is opgenomen dat inpassing van Ruimte voor Ruimte woningen binnen de kwaliteiten van het landschap mogelijk is, mits bepaalde ontwerputgangspunten gehanteerd worden. Er zijn algemene en specifieke uitgangspunten van toepassing.

De algemene uitgangspunten zijn:

- Woningen bestaan uit een lage onderbouw met grote kap.
- De perceelsgrenzen moeten groen te zijn.
- Ondanks de verschillende landschapstypen zijn woningen altijd groen ingepakt. Dit levert de groene bebouwingsclusters en kernranden op. De woningen spelen zo een rol in het groen afbakenen van de groen kamers.

De specifieke uitgangspunten zijn:

Omdat de Ruimte voor Ruimte woningen op grote percelen staan en een grote inhoudsmaat hebben en in een groene omgeving staan zijn er twee woningtypes mogelijk: dit zijn boerderijen en landhuizen. Voor beide woningtypes (boerderijen en landhuizen) zijn hun eigen ontwerppuntgangspunten geformuleerd die een beoordelingsniveau hebben van soepel tot streng.

In onderhavige situatie is het de bedoeling om een landhuis te bouwen. De bijbehorende ontwerppuntgangspunten zijn:

| <b>Toetsingstabel Landhuis</b> |                                    |                                                                                                                                                                              |          |
|--------------------------------|------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------|
| <i>Hoofdaspecten</i>           | Type bebouwing                     | Vrijstaande woning, maximaal 1000 m <sup>3</sup> ruime percelen van circa 2000 m <sup>2</sup> .                                                                              | Streng   |
|                                | Plaatsing, situering en oriëntatie | Op grote afstand van de weg. Voorgevel 25 meter uit de voorste perceelsgrens. Oriëntatie op de weg. Afstand tot de zijdelingse perceelsgrens minimaal 10 meter.              | Streng   |
|                                | Massaopbouw                        | 1 laag met kap, hoogteaccenten mogelijk bij massadelen. Goothoogte tot 3,5 meter, steile kap > 45 graden.                                                                    | Streng   |
|                                | Gevelopbouw                        | Evenwichtige opbouw                                                                                                                                                          | Regulier |
|                                | Materiaalgebruik (hoofdvlakken)    | Baksteen en pannendak of riet, incidenteel kunnen hout, golfplaat of moderen materialen worden toegepast mits dit het totaalbeeld een hogere esthetische kwaliteit oplevert. | Regulier |
|                                | Kleurgebruik (hoofdvlakken)        | Gedekte kleuren in naturel of aarde tinten.                                                                                                                                  | Regulier |
| <i>Deelaspecten</i>            | Samenstelling massa                | Samengesteld                                                                                                                                                                 | Regulier |
|                                | Gevelindeling                      | Traditioneel                                                                                                                                                                 | Soepel   |
|                                | Plasticiteit gevel                 | Gevarieerd                                                                                                                                                                   | Soepel   |
| <i>Detailaspecten</i>          | Materiaalgebruik (onderdelen)      | Kozijnen: hout of houtgelijkend materiaal.                                                                                                                                   | Soepel   |
|                                | Kleurgebruik (onderdelen)          | Passend bij het palet van de hoofdvlakken.                                                                                                                                   | Soepel   |
|                                | Detailering                        | Uitgebreid.                                                                                                                                                                  | Soepel   |

|                            |                                    |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |          |
|----------------------------|------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------|
| <i>Specifieke aspecten</i> | Bebouwingscluster/<br>Kernrandzone | De landhuizen passen in een landgoedachtige omgeving. In de kernrandzone is er in sommige gevallen voldoende ruimte, in bebouwingsclusters is deze ruimte niet vaak aanwezig. Mits de stedenbouwkundige context aanleiding geeft voor het type landhuis met een teruggelegen rooilijn is dit woningtype in bebouwingsclusters en kernrandzones mogelijk. | Streng   |
|                            | Bijgebouwen                        | Vrije plaatsing op het perceel mogelijk. Geen dakkapellen op bijgebouwen, voldaan moet worden aan de bijgebouwenregeling.                                                                                                                                                                                                                                | Regulier |
|                            | Erfafscheiding                     | Groen, borders of hagen.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 | Regulier |
|                            | Tuin                               | Landschappelijke tuin of siertuin. Niet symmetrisch maar vloeiende lijnen. Siertuin met gazon en kleurrijke borders en vijvers. Exoten en inheemse soorten mogelijk.                                                                                                                                                                                     | Niet     |

Onderhavige ontwikkeling is met bovenstaande algemene en specifieke uitgangspunten als basis stedenbouwkundig en qua beeldkwaliteit opgezet. Hieronder wordt daarop ingegaan.

#### *Positionering en bouwmassa*

De ontwikkeling bestaat uit de realisatie van een woning van 1000 m<sup>3</sup> op een perceel van circa 7.200 m<sup>2</sup>. Alhoewel de locatie in een bebouwingsconcentratie ligt, kan de ontwikkeling door de grote kavel en ruime opzet van de omgeving getypeerd worden gelegen in een 'landgoedachtige omgeving' en is een landhuis als woningtype goed passend is. Voor wat betreft de positionering en bouwmassa kan aan alle ontwerpuitgangspunten worden voldaan (1000 m<sup>3</sup>, één bouwlaag met kap, 10 meter tot zijdelingse perceelsgrens, 3,5 meter goot met hoogteaccenten (tot 4 meter) bij massadelen, steile kap > 45 graden, oriëntatie op de weg, samengesteld bouwvolume), waarbij in afwijking van de ontwerpuitgangspunten specifiek is gekozen voor het toepassen van een kortere afstand van de voorgevel tot de voorste

perceelsgrens. Indien 25 meter wordt gehanteerd, is er namelijk niet voldoende aansluiting bij de in de Denneboomstraat voor het buitengebied bijzonder dicht aan de straat gepositioneerde andere woningen. Gekeken is naar een maatwerkoplossing die recht doet aan de in de omgeving aanwezige stedenbouwkundige karakteristiek en de uitgangspunten voor een landhuis. Daarbij is het principe (op ruime afstand van de voorste perceelsgrens) gehanteerd door fors verder weg te positioneren dan bijvoorbeeld de naastgelegen woning op nummer 3, maar niet te ver weg waardoor te veel in het landschap gepositioneerd wordt.

Voor het bijgebouw geldt dat geen sprake is van dakkapellen en voldaan wordt aan de bijgebouwenregeling zoals opgenomen in het vigerende bestemmingsplan buitengebied (100 m<sup>2</sup>, 3 meter goothoogte en 6 meter bouwhoogte).

#### *Beeldkwaliteit*

De ontwikkeling beoogt in de beeldkwaliteit nadrukkelijk een relatie te leggen met de landelijke omgeving. Het gaat dan niet alleen om de vorm maar ook om de materialisatie. Hiervoor wordt aangesloten bij de ontwerputgangspunten zoals opgenomen in het beeldkwaliteitsplan ruimte voor ruimte voor het woningtype landhuis. Gebruik gemaakt wordt van natuurlijke materialen in natuurlijke tinten en rijke detaillering.

#### *Bouwplan*

Voor de ontwikkeling is reeds een bouwplan uitgewerkt, dat de uitwerking van de uitgangspunten inzichtelijk maakt. Het bouwplan ziet er als volgt uit.





### *Landschap*

Voor de ontwikkeling is een landschapsplan gemaakt (zie paragraaf 2.2 van deze toelichting) wat – m.u.v. de indicatief gesitueerde bebouwing - onderdeel uitmaakt van het juridisch bindende gedeelte van dit bestemmingsplan. Een groene erfafscheiding en een landschappelijke tuin zijn hierin opgenomen.

## **2.4 Verkeer en parkeren**

### *Verkeer*

Het plangebied is direct gelegen aan een bestaande weg, namelijk de Denneboomstraat. Geen nieuwe wegen hoeven aangelegd te worden om de nieuwe woning te kunnen ontsluiten. Slechts dient een nieuwe inrit aangelegd te worden. Hiervoor geldt een breedte van 3 meter ter hoogte van de erfgrans met de gemeente (meestal vanaf de bermkant). Voorwaarden zijn:

- Op een locatie waar geen struweel of boom in de 'weg' staat;
- Achter de inrit moet daadwerkelijk de fysieke parkeerbehoefte in gebruikstermen kunnen worden ingelost; dus geen inrit waarbij auto's achter elkaar moeten worden geparkeerd (garage telt niet als parkeerplaats);
- Tijdig vooraf melden van voornemen tot aanleggen inrit in verband met eventuele verkeerskundige voorwaarden.

De huidige ontsluiting van het plangebied is goed te noemen. Vanaf meerdere zijden is het plangebied bereikbaar, wat als voordelig wordt beschouwd in geval van calamiteiten.

De beoogde planontwikkeling in onderhavig plangebied heeft vrijwel geen effect op de verkeersbewegingen. Er is sprake van een lichte toename. Het gaat in de nieuwe situatie om een toename van 8 verkeersbewegingen per dag, wat als nihil beschouwd kan worden. De reeds aanwezige infrastructuur kan dit prima afwikkelen. Het wegprofiel van de Denneboomstraat is afdoende.

#### *Parkeren*

Op basis van het gemeentelijke parkeerbeleid (9 juli 2015) en de daarbij behorende parkeernormen geldt voor onderhavige ontwikkeling (meerpersoonswoning > 60m<sup>2</sup>) dat twee parkeerplaatsen voor auto's gerealiseerd moeten worden. Hiervoor is op eigen terrein meer dan afdoende ruimte beschikbaar. Bij de woning worden dan ook minimaal 2 parkeerplaatsen voor auto's gerealiseerd. De parkeerplaatsen krijgen een afmeting van minimaal 2,5 x 5 meter (conform CROW). Dit wordt ook in de regels van dit bestemmingsplan geborgd.

Voor fietsparkeren bij woningen geldt een specifieke norm van 1 fietsparkeerplaats per kamer. Bij de nieuwe woning zal sprake zijn van bijgebouw + oprit waar conform beleid ruimte is voor meer dan voldoende fietsen.

Voldaan wordt aan het gemeentelijke parkeerbeleid.

### 3. Beleidskader

#### 3.1 Rijksbeleid

##### 3.1.1 Nationale Omgevingsvisie (NOVI)

Op 11 september 2020 is de Nationale Omgevingsvisie (NOVI) 'Duurzaam perspectief voor onze leefomgeving' in werking getreden. Deze visie bevat de hoofdzaken van het strategisch rijksbeleid voor de fysieke leefomgeving. Dit is een combinatie van beleid uit de bestaande beleidsdocumenten, met en zonder wettelijke grondslag, en nieuw strategisch beleid. De grote en complexe opgaven, zoals klimaatverandering, energietransitie, circulaire economie, bereikbaarheid en woningbouw, zullen Nederland gaan veranderen. De NOVI bevat een toekomstperspectief met de ambities van het Rijk.

##### *Nationale belangen*

Gemeenten, waterschappen, provincies en het Rijk zijn samen verantwoordelijk voor de fysieke leefomgeving. Sommige belangen en opgaven overstijgen het lokale, regionale en provinciale niveau en vragen om nationale aandacht. Dit noemen we 'nationale belangen'. Het Rijk heeft voor alle nationale belangen een zogenaamde systeem-verantwoordelijkheid. Voor een aantal belangen is het Rijk zelf eindverantwoordelijk. Maar voor een groot aantal nationale belangen zijn dat de medeoverheden. In de NOVI zijn 21 nationale belangen met bijbehorende opgaven geformuleerd.

De opgaven die voortkomen uit de nationale belangen van het Rijk zijn vertaald in vier integrale prioriteiten :

1. ruimte maken voor klimaatadaptatie en energietransitie;
2. duurzaam economisch groeipotentieel bevorderen;
3. zorgen voor sterke en gezonde steden en regio's;
4. stimuleren van een toekomstbestendige ontwikkeling van het landelijk gebied.

##### *Omgevingsinclusieve benadering*

Centraal in de te maken afwegingen tussen belangen staat een evenwichtig gebruik van de fysieke leefomgeving in zijn volledige omvang (boven- en ondergrond). Hierbij wordt aangesloten bij de integrale opvatting uit de Omgevingswet van het begrip fysieke leefomgeving en wordt de noodzakelijke integraliteit van afwegingen benadrukt. Het belangrijkste spanningsveld in die afwegingen is dat tussen beschermen en ontwikkelen.

Het doel van de toekomstige Omgevingswet is namelijk het bereiken van een balans tussen: '(a) bereiken en in stand houden van een veilige en gezonde fysieke leefomgeving en een goede omgevingskwaliteit en (b) doelmatig beheren, gebruiken en ontwikkelen van de fysieke leefomgeving ter vervulling van maatschappelijke behoeften'.

Deze dubbele doelstelling uit de Omgevingswet is vertaald in de omgevingsinclusieve benadering van de leefomgeving. Hiermee moet dus rekening worden gehouden bij het

maken van beleidskeuzes. Een omgevingsinclusieve benadering van de leefomgeving houdt in dat ontwikkeling van de leefomgeving samen gaat met versterking van te beschermen waarden als gezondheid, landschap, waterveiligheid, natuur, cultureel erfgoed, leefomgevingskwaliteit en milieukwaliteit. Veiligheid, gezondheid en duurzaamheid zijn basale randvoorwaarden voor alle maatschappelijke activiteiten zoals bedrijfsmatige activiteiten, de energietransitie en de woningbouw.

#### Afwegingsprincipes

Beschermen en ontwikkelen sluiten elkaar niet per definitie uit en kunnen elkaar zelfs versterken. Echter, gaan beschermen en ontwikkelen niet altijd en overal zonder meer samen en zijn soms onverenigbaar. Een optimale balans tussen deze twee vergt steeds een zorgvuldige afweging en prioritering van ongelijksoortige belangen.

Om dit afwegingsproces en de omgevingsinclusieve benadering richting te geven, is in de NOVI een drietal afwegingsprincipes geformuleerd:

1. combinaties van functies gaan voor enkelvoudige functies;
2. kenmerken & identiteit van een gebied staan centraal;
3. afwentelen wordt voorkomen.

Een opgave in de NOVI is om aansluitend op de woonbehoefte woningen toe te voegen aan de woningvoorraad. Dit bestemmingsplan maakt het mogelijk om in het plangebied een woning te realiseren.

De ladder voor duurzame verstedelijking is opgenomen in artikel 3.1.6 lid 2 Bro. In paragraaf 3.1.3 en wordt hier nader op ingegaan.

De NOVI krijgt verder doorwerking op lagere beleidsniveaus. De relevante beleidsstukken op provinciaal, regionaal en gemeentelijk niveau zijn in de navolgende paragrafen getoetst.

Voor het plangebied geldt verder dat sprake is van een lokale ontwikkeling van geringe aard en omvang waarbij geen nationale belangen aangetast worden.

#### 3.1.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening

Het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) en de bijbehorende Regeling algemene regels ruimtelijke ordening (Rarro) vormen de juridische vertaling van de kaderstellende uitspraken die in de SVIR zijn geformuleerd. Het Besluit en de Regeling bevatten regels ter bescherming van de nationale belangen. De regels van het Barro moeten in acht worden genomen bij het opstellen van provinciale ruimtelijke verordeningen en bestemmingsplannen, zodat ze doorwerken tot het niveau van de lokale besluitvorming.

Ten aanzien van onderhavige plangebied geldt dat de ontwikkeling geen specifieke betrekking heeft op de nationale belangen die in het Barro of Rarro worden genoemd.

#### 3.1.3 Ladder voor duurzame verstedelijking

Plannen die een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maken moeten worden getoetst aan de ladder voor duurzame verstedelijking, de laddertoets.

De laddertoets geldt alleen voor nieuwe stedelijke ontwikkelingen. Beoordeeld moet dan worden of sprake is van een nieuw beslag op de ruimte. Daarvan is in het beginsel sprake als het nieuwe ruimtelijke besluit meer bebouwing mogelijk maakt dan er op grond van het voorheen geldende planologische regime aanwezig was, of kon worden gerealiseerd. Daarnaast volgt uit jurisprudentie dat wanneer het om een functiewijziging gaat, moet worden beoordeeld of er sprake is van een naar aard en omvang zodanige functiewijziging, dat desalniettemin gesproken kan worden van een nieuwe stedelijke ontwikkeling. Daarbij moet ook het ruimtebeslag betrokken worden. Vervolgens moet de behoefte aan de ontwikkeling worden gemotiveerd.

In artikel 1.1.1 onder i van het Bro is een nadere omschrijving van het begrip stedelijke ontwikkeling vastgelegd. Als stedelijke ontwikkeling wordt genoemd: 'ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen.' In het Bro is geen ondergrens voor de minimale omvang vastgelegd. Of er sprake is van een stedelijke ontwikkeling wordt bepaald door de aard en omvang van de ontwikkeling in relatie tot de omgeving. Voor woningbouwlocaties geldt o.b.v. jurisprudentie dat vanaf 12 woningen sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling.

In onderhavige situatie gaat het om de toevoeging van één nieuwe woning, dit betekent dat het initiatief geen stedelijke ontwikkeling is zoals is bedoeld in het Bro. Om die reden hoeft de behoefte en invulling ervan – in het kader van de ladder voor duurzame verstedelijking – niet nader gemotiveerd te worden.

Met dit bestemmingsplan wordt voldaan aan de ladder voor duurzame verstedelijking.

### **3.2 Provinciaal beleid**

#### **3.2.1 Omgevingsvisie Noord-Brabant**

Op 14 december 2018 hebben de Provinciale Staten de omgevingsvisie Noord-Brabant vastgesteld. Deze omgevingsvisie vervangt na het inwerking treden van de Omgevingswet de provinciale structuurvisie. Met de omgevingsvisie formuleert de provincie haar ambitie over hoe zij wil dat de Brabantse leefomgeving er in 2050 uitziet. Daarbij stelt zij tussendoelen voor 2030, maar legt nu nog niet vast hoe zij die doelen wil bereiken. De provincie wilt daarmee ruimte bieden voor inbreng vanuit partijen en disciplines. Om hiermee aan de slag te gaan is volgens de provincie een verdere uitwerking van de ambities nodig in de vorm van programma's.

Met de visie geeft de provincie aan wat zij belangrijk vindt voor de verbetering en duurzame ontwikkeling van Brabant. Daarbij legt zij de focus op vier hoofdpogaven voor de middellange en lange termijn: werken aan energietransitie, een klimaat proof Brabant, de slimme netwerkstad en een concurrerende duurzame economie. Deze vier hoofdpogave staan ten dienste van de basis opgaven: werken aan veiligheid, gezondheid en omgevingskwaliteit.

Om te komen tot de slimme netwerkstad richt de provincie zich op duurzame verstedelijking. Zij wil daarin richting geven door middel van het bevorderen van regionale afspraken, het sturen op zorgvuldig ruimtegebruik en het periodiek opstellen van prognoses. Verder wil zij een actieve rol spelen om beweging te stimuleren (o.a. door samen te werken bij gebiedsopgaven en bij het opstellen van uitvoeringsprogramma's) en gewenste ontwikkelingen mogelijk te maken.

Onderhavig plan is niet in strijd met de Omgevingsvisie Noord-Brabant.

De beleidsdoelstellingen vanuit de Omgevingsvisie Noord-Brabant worden nader uitgewerkt in een provinciale ruimtelijke verordening die instructieregels voor gemeenten bevat. Totdat die verordening in werking treedt geldt Interim Omgevingsverordening Noord-Brabant waaraan gemeenten zich moeten houden. Hieronder wordt daarop nader ingegaan.

### 3.2.2 Interim omgevingsverordening Noord-Brabant

In oktober 2019 is de Interim omgevingsverordening Noord-Brabant vastgesteld. De Interim omgevingsverordening Noord-Brabant bevat alle provinciale regels voor de fysieke leefomgeving. De verordening zorgt voor kaderstellende doorvertaling van de omgevingsvisie en het bestaande provinciale beleid.

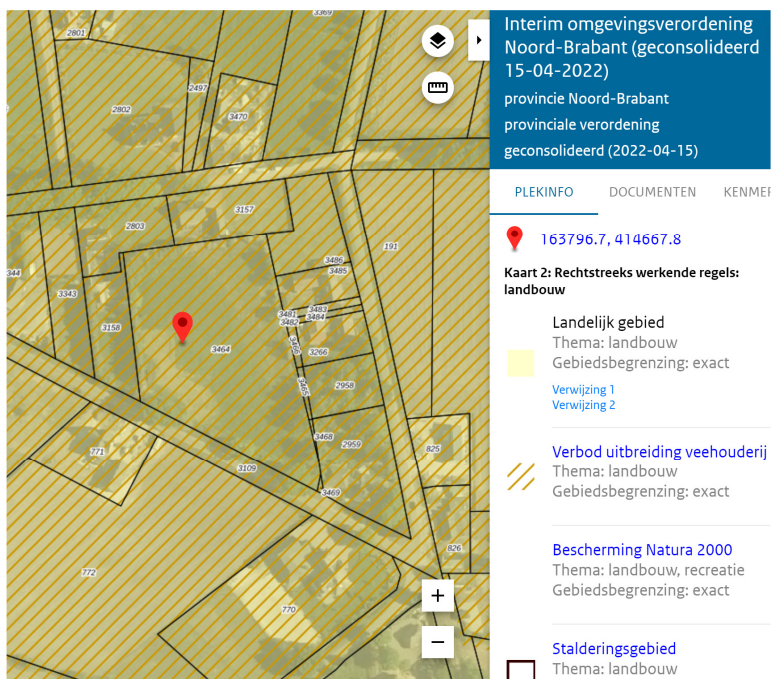
De Interim omgevingsverordening Noord-Brabant is een eerste stap in de implementatie van de Omgevingswet op provinciaal niveau. Voordat de Omgevingswet in werking treedt, wordt de definitieve omgevingsverordening vastgesteld. Net zoals de Omgevingswet een groot aantal wetten vervangt, vervangt de omgevingsverordening een aantal provinciale verordeningen. De Interim omgevingsverordening Noord-Brabant vervangt de Provinciale milieuverordening, Verordening natuurbescherming, Verordening Ontgrondingen, Verordening ruimte, Verordening water en de Verordening wegen.

In april 2022 is de Interim Verordening Noord-Brabant voor de laatste keer gewijzigd vastgesteld. Ten opzichte van de vorige 'versie' is vooruitlopend op de inwerkingtreding van de Omgevingswet de provinciale omgevingsvisie verder dan in eerste instantie doorvertaald.

In de Interim omgevingsverordening Noord-Brabant staan regels voor:

- Burgers en bedrijven: dit zijn rechtstreeks werkende regels voor activiteiten. Deze regels bevatten de voorwaarden om zo'n activiteit te mogen verrichten. Deze regels geven ook aan of de start van een activiteit vooraf moet worden gegaan door een melding.
- Bestuursorganen van de overheid: dit zijn zogenaamde instructieregels. Met deze regels kan de provincie een opdracht geven aan gemeenten over onderwerpen die zij in het bestemmingsplan moeten opnemen of aan het waterschap over de manier waarop ze hun taken uitvoeren.

Ter plaatse van het plangebied gelden conform de Interim omgevingsverordening Noord-Brabant de instructieregels voor gemeenten voor het 'Landelijk gebied'. Zie de uitsnede van de kaart van de Interim omgevingsverordening Noord-Brabant ter hoogte van het plangebied (rode pijltje) hieronder.



De ontwikkeling waar het hier om gaat betreft het realiseren van één ruimte-voor-ruimte woning. Op een dergelijke ontwikkeling is artikel 3.79 van de Interim omgevingsverordening Noord-Brabant van toepassing. In dit artikel is geregeld dat een bestemmingsplan kan voorzien in één of meerdere ruimte-voor-ruimte kavels in Stedelijk gebied of Landelijk gebied als deze ontwikkeling:

- door of vanwege de Ontwikkelingsmaatschappij ruimte voor ruimte plaatsvindt, gelet op de in het verleden behaalde aanzienlijke winst van omgevingskwaliteit ;
- op een aanvaardbare locatie plaatsvindt als bedoeld in Artikel 3.78 Maatwerk met als doel omgevingskwaliteit , derde Lid, en;
- past binnen de ontwikkelingsrichting van het gebied, bedoeld in Artikel 3.77.

Er is sprake van een aanzienlijke winst van de omgevingskwaliteit als de ruimte-voor-ruimte kavel wordt ontwikkeld vanwege de Ontwikkelingsmaatschappij ruimte voor ruimte gelet op de in het verleden behaalde aanzienlijke winst van omgevingskwaliteit door toepassing van de Regeling beëindiging veehouderijtakken.

Aan sub a. van bovenstaande voorwaarden wordt voldaan doordat voor de ontwikkeling een ruimte-voor-ruimte bouwtitel wordt aangekocht. Bijlage 6 bij deze toelichting bevat de ruimte-voor-ruimte bouwtitel.

Aangaande sub b. wordt het volgende opgemerkt. De gemeente Bernheze heeft haar bebouwingsconcentraties gedefinieerd en vastgelegd. Onderhavige locatie is gelegen in een bebouwingsconcentratie. Binnen de bebouwingsconcentratie is de nieuw te realiseren woning aangeduid als 'reeds geplande afronding dorpsrand'. Op de bijbehorende afbeelding is de woning gepositioneerd nabij een cluster van reeds aanwezige bebouwing. Deze ontwikkeling gaat echter uit van een meer gecentreerde positionering op het perceel. Dit is een invulling die beter past bij de huidige structuur van de bebouwingsconcentratie, die

vooral bestaat uit woningen en andere bebouwing op grote percelen met veel groene ruimte op het perceel rondom de bebouwing.

Ad sub c. De ontwikkeling van het functietype 'Wonen' is passend in de ontwikkelingsrichting die voor het gebied wordt beoogd. De ontwikkeling, die bestaat uit één woning op een grote kavel, zorgt voor een passende afronding van de dorpsrand die uitgaat van een zachte overgang van stedelijk naar landelijk gebied. In de structuurvisie is het gebied als bebouwingsconcentratie benoemd, wat verder is uitgewerkt in de gebiedsvisie bebouwingsconcentraties Bernheze. Verder is, omdat het hier gaat om de ontwikkeling van een ruimte voor ruimte woning, ook het beeldkwaliteitsplan ruimte voor ruimte relevant. In bebouwingsconcentraties vindt de gemeente het voorstelbaar om uitgaande van het principe ruimte voor ruimte op daarvoor passende plekken in de bebouwingsconcentratie woningen toe te voegen. Van belang is daarbij dat de woningen passen in de omgeving en daarom voldoen aan de in het beeldkwaliteitsplan ruimte voor ruimte opgenomen ontwerppunten. Aanvullend hierop geldt dat kwaliteitsverbetering van het landschap onderdeel moet uitmaken van de ontwikkeling. In onderhavige situatie wordt in lijn met het de ontwikkelingsrichting die voor het gebied wordt beoogd ontwikkeld. Geen sprake is van strijdigheid met de richtinggevende documenten en landschappelijke inpassing maakt onderdeel uit van de ontwikkeling. Op de onderwerpen: omgevingskwaliteit, zorgvuldig ruimtegebruik, toepassing van de lagenbenadering et cetera wordt in de alinea hieronder ingegaan.

Verder is paragraaf 3.1.2 Basisprincipes voor een evenwichtige toedeling van functies aan locaties van toepassing. Het gaat in onderhavige situatie dan vooral om de zorgplicht voor een goede omgevingskwaliteit, zorgvuldig ruimtegebruik, de toepassing van de lagenbenadering, meerwaardecreatie en kwaliteitsverbetering van het landschap. Met dit plan wordt hieraan invulling gegeven. Sprake is van het principe ruimte voor ruimte (zorgvuldig ruimtegebruik/ toepassing lagenbenadering). De ene bebouwing (veehouderijen) wordt verruild voor de andere (woning), op plekken waar het passend is (bebouwingsconcentraties -> voor veranderingen in de occupatielaag geschikt gebied). Hierdoor wordt de verstedelijkingsimpact lager. Via het beeldkwaliteitsplan ruimte voor ruimte, op basis waarvan het bouwplan is/ wordt ontworpen, is het aspect omgevingskwaliteit v.w.b. het gebouwde aspect van de ontwikkeling geborgd. Aangaande het landschappelijke aspect geldt het navolgende. In afwijking van de in het RRO gemaakte afspraken (categorie 1 ontwikkeling) is conform de regels zoals opgenomen in de Interim omgevingsverordening Noord-Brabant landschappelijke inpassing onderdeel van de ontwikkeling, wat via het juridisch bindende gedeelte van dit bestemmingsplan en de gesloten anterieure overeenkomst is geborgd. Verder wordt rekening gehouden met alle van toepassing zijnde milieuaspecten, waarop in het volgende hoofdstuk nader ingegaan wordt.

Op basis van de Interim Omgevingsverordening Noord-Brabant is er in verband met de ontwikkeling geen sprake van strijdigheden. Voldaan wordt aan de Interim Omgevingsverordening Noord-Brabant.

### 3.3 Gemeentelijk beleid

#### 3.3.1 Structuurvisie Bernheze

Op 11 februari 2010 heeft de gemeenteraad van Bernheze de structuurvisie geamendeerd vastgesteld. De Structuurvisie Bernheze geeft een samenhangend beeld van de gewenste ruimtelijke ontwikkeling van het grondgebied van de gehele gemeente. De structuurvisie is een visie op hoofdlijnen en vormt daarmee een belangrijk (toetsing)kader voor het initiëren, beoordelen, afwegen en vaststellen van nieuwe ruimtelijke plannen, zoals bestemmingsplannen en projecten. In de structuurvisie staan de belangrijkste ruimtelijke ontwikkelingen beschreven voor de komende jaren. Het amendement gaat over de maximale omvang van het bedrijventerrein Heesch-West en de maximale milieucategorie van bedrijven die zich daar mogen vestigen.

Inhoud structuurvisie:

- De structuurvisie bestaat uit een globaal en statisch deel (Ruimtelijk Casco), en een flexibel en dynamisch deel (uitvoeringsprogramma).
- Dit Ruimtelijk Casco geeft op overzichtelijke wijze de koers van Bernheze weer voor de komende 10-20 jaar.
- Het uitvoeringsprogramma geeft aan hoe we instrumenten die de nieuwe Wro biedt gebruiken.
- In deze nieuwe structuurvisie is al het (relevante) nieuwe beleid ruimtelijke vertaald en zijn uitgevoerde projecten opgenomen in het kaartmateriaal.
- De structuurvisie stelt belangen van de gemeente in toekomstige plannen veilig.

#### *Bebouwingsconcentraties*

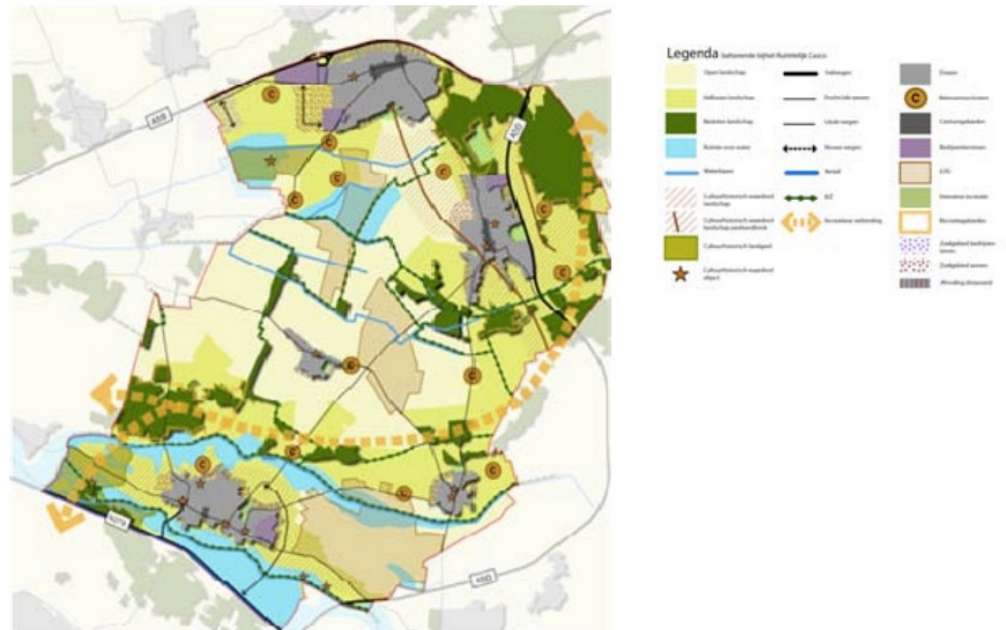
In de structuurvisie is over bebouwingsconcentraties het volgende geschreven.

*“De oorspronkelijke dorpslinten, die aan de oude routes zijn ontstaan, zijn waardevol als historische structuur. Deze zijn uitgegroeid tot een kern of zijn beperkt gebleven tot een bebouwingscluster. Strategie voor de bebouwingsclusters is het hergebruik van voormalige agrarische bedrijfslocaties voor niet-agrarische functies alsmede (beperkte) toevoeging van nieuw bouwvolume.”*

*“Belangrijke randvoorwaarde voor de verruimde mogelijkheden is een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit in brede zin. Een voorbeeld hiervan is sloop van bebouwing als compensatie voor verruimde mogelijkheden al dan niet in combinatie met Rood voor groen, het behoud van cultuurhistorisch waardevolle bebouwing of een versterking van natuur- en landschapswaarden in de omgeving. Verdichting van de bebouwingsclusters is dus in bepaalde gevallen toegestaan, indien dit tot een ruimtelijke verbetering leidt. Ook door verdunning kunnen bebouwingsclusters in kwalitatieve zin worden versterkt, doordat de open relaties met het landschap worden hersteld. De bestaande waardevolle doorzichten naar het buitengebied dienen gehandhaafd te blijven. Nieuwbouw dient qua maat en schaal passend te zijn in de omgeving.”*

### Ruimtelijk Casco

Als het gaat om nieuwe plannen is vooral het Ruimtelijk Casco van belang. Het Ruimtelijk Casco bestaat uit een kaartbeeld en toelichting. Hieronder is het kaartbeeld weergegeven.



Het plangebied ligt binnen de aanduiding 'halfopen landschap' en 'bebouwingsclusters'. Zie de uitsnede hieronder.



Hieronder is het geformuleerde perspectief voor dat landschap weergegeven.

### Halfopen landschap

Het halfopen landschap wordt voor het grootste deel gebruikt als landbouwgrond en bestaat uit oude bouwlanden, boscomplexen en kronkelende

wegen. Door de variatie in het landschap is een coulisselandschap gevormd. Het voegt kwaliteit toe aan het beeld van de gemeente Bernheze en dient geconserveerd te worden. Verandering aan het landschap moet hier zoveel mogelijk worden voorkomen.

#### Bebouwingsclusters

Strategie voor de bebouwingsclusters is het hergebruik van voormalige agrarische bedrijfslocaties voor niet-agrarische functies [...]. Belangrijke randvoorwaarde voor de verruimde mogelijkheden is een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit in brede zin. Een voorbeeld hiervan is sloop van bebouwing [...] of een versterking van natuur- en landschapswaarden in de omgeving.

Op basis van bovenstaande kan geconcludeerd worden dat ontwikkelingen -met respect voor het landschap, zodat behoud van kwaliteiten gegarandeerd blijft - in 'halfopen landschap' en 'bebouwingsclusters' - mogelijk zijn.

De structuurvisie Bernheze vormt geen belemmering voor onderhavige ontwikkeling.

#### 3.3.2 Gebiedsvisie Bebouwingsconcentraties Bernheze

Op 25 oktober 2021 heeft de gemeenteraad van Bernheze de Gebiedsvisie bebouwingsconcentraties Bernheze vastgesteld. Deze visie is opgesteld in verband met het toenemende aantal verzoeken voor het toevoegen van woningen in het buitengebied en de verouderde visie op de kernrandzones (2007). De verouderde visie had tot gevolg dat er onvoldoende houvast was voor de toetsing van woningbouwinitiatieven in bebouwingsconcentraties. Dit wordt met de nieuwe visie ondervangen.

Met de Gebiedsvisie Bebouwingsconcentraties Bernheze geeft de gemeente een eenduidige visie op alle bebouwingsconcentraties, zoals de provincie Noord-Brabant die in verband met de regeling ruimte-voor-ruimte onderscheidt. Hierdoor is het voor zowel de gemeente als burgers duidelijk wat het wensbeeld is waarop gestuurd kan worden.

Door de ontwikkeling van een ruimte-voor-ruimte-woning in het plangebied is het in verband met het provinciale beleid van belang dat de beoogde woning in een bebouwingsconcentratie ligt. De ruimte-voor-ruimte-woning ligt in bebouwingsconcentratie 'Lage Wijst'. De afbeelding hieronder geeft de richtlijnen voor deze bebouwingsconcentratie weer.



Op de afbeelding is te zien dat onderhavige locatie gedeeltelijk is aangeduid als 'reeds geplande afronding dorpsrand'. Het toevoegen van bebouwing in het plangebied is eerder al afgewogen en wordt als voorstelbaar gezien. Deze ontwikkeling gaat echter uit van een meer gecentreerde positionering op het perceel dan in de gebiedsvisie bebouwingsconcentraties Bernheze is opgenomen. Dit is een invulling die beter past bij de huidige structuur van de bebouwingsconcentratie, die vooral bestaat uit woningen en andere bebouwing op grote percelen met veel groene ruimte op het perceel rondom de bebouwing. Het toevoegen van een woning op de beoogde positie in combinatie met de voorgestelde landschappelijke inpassing past goed binnen het straatbeeld en de omgeving.

Onderhavige ontwikkeling is passend in de Gebiedsvisie Bebouwingsconcentraties Bernheze.

### 3.3.3 Beleidsregel ruimte voor ruimte

De gemeentelijke beleidsregel ruimte voor ruimte ziet erop toe dat de gemeente meer grip krijgt op de wijze waarop de ontwikkeling van ruimte voor ruimte woningen wordt onderbouwd. Het uitgangspunt van de beleidsregel is dat voor elke ruimte voor ruimte ontwikkeling de verplichte sloop en fosfaatafname moet plaatsvinden binnen Bernheze

danwel dat via het realiseren van ruimte voor ruimte woningen een aantoonbare bijdrage wordt geleverd aan een kwaliteitsimpuls binnen Bernheze. Gelet op dat laatste is de op 23 juni 2021 met de provincie gesloten overeenkomst ruimte voor ruimte van belang. Op basis van deze overeenkomst ontvangt de gemeente een stimuleringsbijdrage (€ 50.000) voor elke Ruimte voor Ruimte woning die wordt gerealiseerd via aankoop van de bouwtitel bij de Ontwikkelingsmaatschappij Ruimte voor Ruimte. Deze stimuleringsbijdrage dient vervolgens te worden ingezet ter verbetering van de kwaliteit in het buitengebied. Voor ruimte voor ruimte ontwikkelingen waarvoor de sloop en fosfaatafname niet binnen Bernheze heeft plaatsgevonden, dient op basis van voorliggende beleidsregel de betreffende bouwtitel(s) te worden aangekocht via de Ontwikkelingsmaatschappij Ruimte voor Ruimte.

Verder is in de beleidsregel opgenomen dat de locatie waar de ruimte voor ruimte woning wordt gebouwd op een planologisch aanvaardbare ontwikkellocatie ligt. Het gaat dan om de ligging in of aansluitend aan een bebouwingsconcentratie, op een plek die zich leent voor het toevoegen van bebouwing in de vorm van een woning.

In onderhavige situatie wordt een ruimte voor ruimte titel aangekocht bij de Ontwikkelingsmaatschappij Ruimte voor Ruimte. Kwaliteitsverbetering vindt daarmee plaats in de gemeente Bernheze zelf, omdat de provincie € 50.000 aan Bernheze afdraagt ter investering in het gemeentelijke buitengebied. Verder geldt dat de te realiseren ruimte voor ruimte woning is gelegen op een aanvaardbare plek in bebouwingsconcentratie 'Lage Wijk'. In voorgaande paragraaf is hierop ingegaan. Voldaan wordt aan de beleidsregel ruimte voor ruimte.

### 3.3.4 Volkshuisvesting

#### *Woonvisie 2022-2026*

In samenwerking met onder andere woningcorporaties, huurdersorganisaties, dorpsraden, zorg- en welzijnsinstellingen heeft de gemeente Bernheze een woonvisie opgesteld. Deze is op 2 november 2021 door de gemeenteraad van Bernheze vastgesteld. Met deze woonvisie wordt ingezet op betaalbaarheid, waarbij de aandacht hoofdzakelijk wordt gericht op de doelgroepen senioren, jongeren en jonge gezinnen.

In 2021 zijn de woonwensen en -behoeften van de inwoners gepeild middels presentaties en bijeenkomsten. De uitkomsten van dit specifieke onderzoek, alsmede het gebruik van diverse algemene onderzoeken (Woonwensenonderzoek 2019 Bernheze, Woonwensen onderzoek 2019 van de regio Noordoost Brabant en de regionale woningmarktmonitor 2020), zijn gebruikt voor het opstellen van de nieuwe woonvisie. Deze spitst zich toe op vijf thema's:

#### 1. Voldoende woningen bouwen, snel en voortvarend

- In de periode tot en met 2026 worden er 1.160 woningen toegevoegd.
- Er wordt in ieder kern gebouwd.
- Er wordt ingezet op woningbouw op inbreidings- en op uitbreidingslocaties.
- Meer regie op de woningbouwproductie.

- De keten van idee naar uitvoering waar mogelijk versnellen.
- Voorrang aan grotere woningbouwplannen.

## 2. De juiste woningen op de juiste plek

- Focus op betaalbaarheid.
- Meer woningen voor jongeren en senioren.
- Meer variatie in het woningaanbod.
- Maatwerk per kern.
- Openstaan voor experimenten in woonvormen en gronduitgiften.
- Meerdere, uiteenlopende doelgroepen in één woningbouwontwikkeling.
- Een bij de behoefte passend woningbouwprogramma.
- Steviger regie voeren op de programmering en realisatie (in aantal en kwalitatief).
- "Out of the box" denken voor aanvullend instrumentarium.
- Committeren aan de taakstelling voor vergunninghouders.
- RvR-woningen anders insteken: clusteren in kernrandzone, een gevarieerder programma dat voldoet aan de woonvisie, dus: meer betaalbaar, woonzorg en alternatieve woonvormen.

## 3. Toekomstbestendig en duurzaam

Duurzame bestaande voorraad en nieuwbouw:

- Energieneutraal in 2050.
- Nieuwbouw BENG en gasloos.
- De hele woningvoorraad van het gas af in uiterlijk 2050.
- Op kortere termijn focus op no regret maatregelen.
- In 2030 heeft het woningbestand van iedere corporatie gemiddeld energielabel A en zijn alle sociale huurwoningen waar mogelijk voorzien van zonnepanelen.

Wonen en zorg:

- Alle inwoners leven in een veilige thuissituatie.
- Voldoende woonaanbod om mensen met en zonder zorgvraag zo lang mogelijk zelfstandig thuis te kunnen laten wonen.
- Samenwerking met betrokken partijen intensiveren.

## 4. Maatwerk voor onze kernen

- Voldoende en de juiste woningen bouwen in iedere kern.
- Werken aan een toekomstbestendige woonomgeving, fysiek en sociaal.
- Ontmoeten stimuleren.
- Samenwerken met Dorpsraden voortzetten.

## 5. Samenwerken aan uitvoering

In deze woonvisie zijn per dorp ook accenten gelegd. Voor Heesch zijn dit, per thema, de volgende accenten.

- Uitgangspunt op basis van notitie 'Bouwen voor de Toekomst': vergroten voorraad woningen met 580 woningen.
- Gevarieerd programma conform differentiatie woningbouwprogramma.
- Nieuwbouw van circa 175 sociale huurwoningen.
- Project opzetten met mix voor jongeren en ouderen.
- In totaal is 20 tot 25% van de nieuwe woningen levensloopbestendig en/of bestaat uit nieuwe woonzorgconcepten.
- Kleinschalige collectieve woonzorgvormen en hofjeswoningen nabij bestaande zorglocaties en voorzieningen, en in woonboerderijen.
- Langer thuis wonen mogelijk maken.
- Huiskamers in de wijken (geclusterd wonen of ruimtes maken dan wel aanwijzen voor ontmoeten).

De ontwikkeling vindt aansluiting bij de nieuwe woonvisie in die zin dat aandacht zal worden besteed aan duurzaamheid en levensloopbestendigheid. Dit zal zichtbaar worden in het gebruik van o.a. duurzame materialen.

Onderhavig plan is in lijn met de woonvisie 2022-2026

### 3.3.5 Welstandsbeleid

In de gemeente Berheze zijn veel gebieden welstandsvrij. Voor enkele locaties blijft welstandstoezicht wel van toepassing. Dit geldt voor cultuurhistorische waardevolle gebieden die het bijzondere karakter van Bernheze bepalen. Er zijn in deze nota 15 gebieden aangewezen waar welstandseisen gelden. De welstandseisen zijn samengebracht in drie gebiedstypen:

- het agrarisch cluster;
- het historisch dorpscentrum;
- de woningbouw uit de wederopbouwperiode.

Onderhavige ontwikkeling ligt niet in één van deze welstandsgebieden. Dit betekent dat de welstandscommissie de omgevingsvergunning niet toetst.

## 4. Milieuhygiënische aspecten

### 4.1 Algemeen

Bij ruimtelijke ingrepen is het van belang dat sprake is van een verantwoord woon- en leefklimaat. Om die reden moet in een bestemmingsplan aannemelijk worden gemaakt dat aan de milieuwetgeving kan worden voldaan. Het milieubeleid bestaat uit diverse wet- en regelgeving, waarvan een deel ruimtelijk relevant is. Deze milieunormen hebben een indirecte (zonering) en directe (sectorale wetgeving die opgenomen wordt in het bestemmingsplan, zoals de Wet Geluidshinder, Besluit Externe Veiligheid Inrichtingen) werking. In dit hoofdstuk wordt hier nader op ingegaan.

### 4.2 Akoestiek

#### Beleidskader

De Wet geluidhinder geeft aan dat een akoestisch onderzoek moet worden uitgevoerd bij het voorbereiden van de vaststelling van een bestemmingsplan, indien het plan een geluidsgevoelig object mogelijk maakt binnen een geluidszone van een bestaande geluidsbron of indien het plan een nieuwe geluidsbron mogelijk maakt. De Wet geluidhinder bevat geluidsnormen en richtlijnen over de toelaatbaarheid van geluidsniveaus als gevolg van rail- en wegverkeerslawaai, industrielawaai en luchtvaartlawaai. Indien een nieuwe geluidsbron mogelijk wordt gemaakt dient volgens de Wet geluidhinder in beeld gebracht te worden of en welke gevolgen dit heeft voor eventuele naastgelegen geluidsgevoelige objecten. Onderhavige ontwikkeling wordt als geluidsgevoelig aangemerkt.

#### Consequenties

##### *Wegverkeerslawaai*

Het plan omvat één nieuw geluidgevoelig object. De projectlocatie is gelegen aan de Denneboomstraat te Heesch (zuidzijde). De Denneboomstraat is een verbindingsstraat tussen de Vinkelsestraat (westzijde) en de Meerweg/Schrikkelvenstraat (oostzijde). Naast enkele vervoersbewegingen van de nieuw te realiseren woning in het plangebied, de twee nieuwe woningen aan de overzijde van de Denneboomstraat en die van de bewoners aan Dennenboomstraat 3 zal ter plaatse beperkt sprake zijn van gemotoriseerd verkeer. Ook de Schrikkelvenstraat en de Meerweg in zuidelijke richting gaan over in onverharde paden waar bij nauwelijks sprake is van gemotoriseerd verkeer.

De Vinkelsestraat is de bepalende weg. Deze heeft in het jaar 2030 een prognose aan verkeersintensiteit van 2300 mvt/etmaal, aldus het verkeersmodel 2014. Gelet op de afstand van de Vinkelsestraat tot het plangebied in relatie tot de verkeersintensiteiten kan ook wat betreft de Vinkelsestraat geconcludeerd worden dat er aan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB kan worden voldaan. Ook is in het verkeers- en milieumodel (vastgesteld op 04-11-1999) de Denneboomstraat niet opgenomen in het onderzochte model vanwege de geringe importantie van de weg voor het doorgaande verkeer.

Derhalve wordt een akoestisch onderzoek wegverkeerslawaai niet noodzakelijk geacht.

De voorkeursgrenswaarde voor wegverkeerslawaai bedraagt bij nieuwbouw van woningen 48dB en onder bepaalde voorwaarden is ontheffing tot maximaal 53 dB mogelijk. Gezien het bovenstaande wordt een akoestisch onderzoek naar wegverkeerslawaai niet zinvol geacht. Ter plaatse van de nieuwe woning zal de voorkeursgrenswaarde van 48 dB niet worden overschreden. Er kan dan ook worden gesteld dat de maximale binnenwaarde van 33 dB geen probleem oplevert. De noodzakelijke gevelwering zal reeds met de standardeis volgens het bouwbesluit worden behaald.

#### *Industrielawaai*

Aan Vinkelsestraat 36 is een verhuurbedrijf, Mastersound, gevestigd. Een dergelijk bedrijf kent op basis van de VNG-brochure Bedrijven en milieuzonering, SBI-code (2008): 772 verhuurbedrijf voor roerende goederen n.e.g., waarbij voor geluid sprake is van een in acht te nemen afstand van 30 meter. Hieraan wordt voldaan, sprake is nl. van een minimale afstand van 260 meter.

Aan Schrikkelvenstraat 4 is een hondenpension, Hondenpension 't Heike, gevestigd. Een dergelijk bedrijf kent op basis van de VNG-brochure Bedrijven en milieuzonering, SBI-code (2008): 9609 Dierenasiels en -pensions, waarbij voor geluid sprake is van een in acht te nemen afstand van 100 meter. Hieraan wordt voldaan, sprake is nl. van een minimale afstand van 180 meter.

Verder zijn in de omgeving van het planbied slechts vrijstaande woningen gelegen. Deze functies vormen voor wat betreft geluidshinder geen belemmering voor de ontwikkeling of andersom de ontwikkeling vormt geen belemmering voor deze functies.

#### *Rail of luchtverkeerslawaai*

Er is geen onderzoek naar rail- en luchtverkeerslawaai uitgevoerd, omdat de ontwikkeling niet is gelegen in de geluidszone van een spoorweg of aanvliegroute van een vliegveld. Onderzoek hiernaar is derhalve niet nodig.

Akoestiek vormt geen belemmering voor de ontwikkeling. Sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat en omliggende functies worden niet beperkt.

### **4.3 Archeologie en cultuurhistorie**

#### **4.3.1 Archeologie**

##### **Beleidskader**

Sinds 1 september 2007 is de nieuwe Wet op de archeologische monumentenzorg (Wamz) van kracht. In deze herziening van de Monumentenwet van 1988 zijn de uitgangspunten van het Europese Verdrag van Valetta (Malta, 1992) voor Nederland nader uitgewerkt. De belangrijkste veranderingen betreffen:

- het streven naar behoud en bescherming van archeologische waarden in de bodem;
- de kosten van archeologische werkzaamheden komen in principe voor rekening van de initiatiefnemer van bodemverstoringende activiteiten (veroorzakerprincipe);

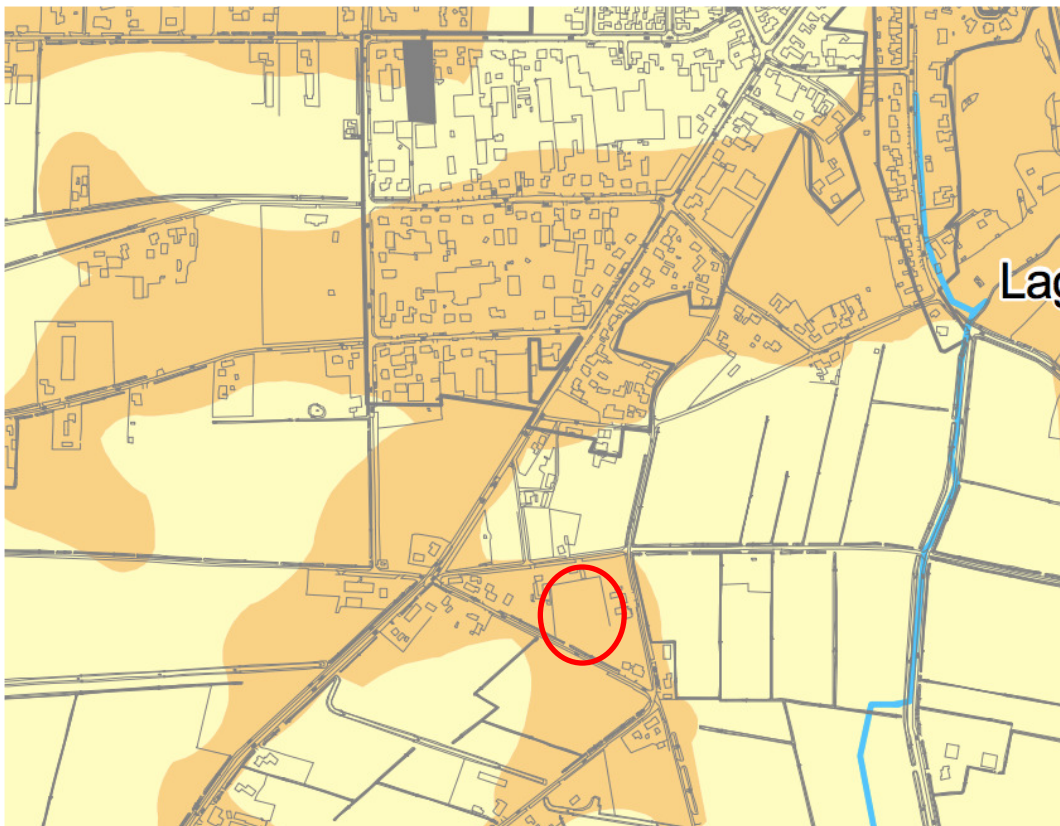
- de archeologische monumentenzorg wordt een geïntegreerd onderdeel van het ruimtelijke ordeningsproces.

De gemeente Bernheze heeft ervoor gekozen om in het kader van de Wet op de Archeologische Monumentenzorg (Wamz, 2007) en de nieuwe Wet ruimtelijke ordening (Wro, 2008) een eigen gemeentelijk archeologiebeleid te formuleren.

Dit archeologiebeleid is op 3 februari 2011 door de gemeenteraad vastgesteld en bestaat uit de "Nota Archeologiebeleid gemeente Bernheze" en de "Archeologische Verwachtings- en Beleidsadvieskaart Gemeente Bernheze".

#### Consequenties

Volgens het archeologiebeleid van de gemeente Bernheze geldt op onderhavige locatie een middelhoge archeologische verwachting. Hierbij is archeologisch onderzoek vereist als dieper dan 0,40 m en meer dan 2500 m<sup>2</sup> aan verstoringsoppervlakte geldt. Zie de volgende twee uitsneden uit dit archeologiebeleid.



## Archeologische beleidskaart Gemeente Bernheze

| Beleidscategorie                                                                                                                                            | Onderzoeksplicht                                                                                                                                                                    |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 1  Wettelijk beschermd archeologisch monument                              | Geen bodemverstorende activiteiten toegestaan, tenzij de minister van OCW hiervoor een vergunning heeft verleend. Bij gemeentelijke monumenten: vergunningaanvraag bij de gemeente. |
| 2  Gebieden van zeer hoge archeologische waarde                            | Onderzoeksplicht bij een verstoringsdiepte van meer dan 40 cm en een verstoringsoppervlakte van meer dan 100 m2.                                                                    |
| 3  Gebieden van hoge archeologische waarde                                 | Onderzoeksplicht bij een verstoringsdiepte van meer dan 40 cm en een verstoringsoppervlakte van meer dan 250 m2.                                                                    |
| 4  Gebieden met een hoge archeologische verwachting                        | Onderzoeksplicht bij een verstoringsdiepte van meer dan 40 cm en een verstoringsoppervlakte van meer dan 250 m2.                                                                    |
| 5  Gebieden met een middelhoge archeologische verwachting                  | Onderzoeksplicht bij een verstoringsdiepte van meer dan 40 cm en een verstoringsoppervlakte van meer dan 2500 m2.                                                                   |
| 6  Gebieden met een lage archeologische verwachting                        | Geen onderzoeksplicht.                                                                                                                                                              |
| 7  Gebieden zonder archeologische verwachting of archeologisch vrijgegeven | Geen onderzoeksplicht.                                                                                                                                                              |

Omdat ter plaatse van onderhavig plangebied niet meer grond geroerd gaat worden dan 2500 m2, namelijk 500 m2 is nader archeologisch onderzoek niet noodzakelijk. Dit betekent dat dergelijk onderzoek in het kader van onderhavige ontwikkeling niet is uitgevoerd en de dubbelbestemming 'Waarde-Archeologie 3' blijft gehandhaafd. Op deze manier blijven de mogelijke archeologische waarden in het plangebied beschermd.

Archeologie vormt geen belemmering voor de ontwikkeling.

### 4.3.2 Cultuurhistorie

#### Beleidskader

Volgens de Erfgoedwet, die per 1 juli 2016 van kracht is geworden, dient bij nieuwe ontwikkelingen rekening te worden gehouden met het aanwezige cultureel erfgoed. Samen met de nieuwe Omgevingswet (of het overgangsrecht totdat deze in werking is getreden) maakt de Erfgoedwet een integrale bescherming van ons cultureel erfgoed mogelijk.

De gemeente Bernheze heeft een eigen Cultuurhistoriekaart die in 2014 is vastgesteld.

#### Consequenties

Het gebied waarop dit bestemmingsplan betrekking heeft is getoetst aan de cultuurhistorische waardenkaart van de provincie Noord-Brabant. Het plangebied is volgens de cultuurhistorische waardenkaart gelegen in de regio Meijerij.

#### *Regio Meijerij*

De Meierij bestaat uit verschillende dekzandruggen, beekdalen en dekzandvlaktes. Over grote oppervlakten ligt Brabants leem in de ondergrond. Aan de noordkant wordt het gebied begrensd door de grote en brede oost-west lopende dekzandrug tussen Oss en Waalwijk. Het water van de beken (Essche Stroom, Beerze, Dommel en Aa) stroomt in de richting van 's-Hertogenbosch, waar een doorgang in de dekzandrug aanwezig is. In het verleden leidde deze situatie hier en daar tot problemen met de waterafvoer, waardoor natte broekgebieden, vennen en kleine veengebieden ontstonden. De Meierij wordt gekenmerkt door een kleinschalig mozaïek van oude en jonge ontginningslandschappen en woeste gronden. Vanouds waren de randen van de beekdalen en de dekzandruggen de meest geschikte plek voor bewoning. De beekdalen zelf en de uitgestrekte broekgebieden waren te nat om te wonen of om akkerbouw te bedrijven. Deze terreinen werden gebruikt als weide,

hooiland of hakhout. Op de hogere delen bevonden zich vroeger uitgestrekte heidevelden, bossen en stuifzanden. Door overbeweiding ontstonden op enkele plekken stuifzanden (bijvoorbeeld de Loonse en Drunense duinen). Een en ander had tot gevolg dat het agrarische landschap over het algemeen heel kleinschalig was. De beekdalen waren heel besloten. De percelen waren er klein en vrijwel allemaal omgeven door opgaande beplanting. De oude akkercomplexen waren wat grotere, open ruimten in deze besloten wereld. De heidevelden vormden hiermee een groot contrast: dit waren zeer grote, open gebieden. Een van de beeldbepalende aspecten van de Meierij is de populierenteelt, aanvankelijk vooral in de vorm van weg- of perceelrandbeplanting, later ook in de vorm van populierenbosjes. In de Meierij zijn verschillende kastelen, abdijen en kloosters gebouwd. Enkele middeleeuwse kastelen zijn bewaard gebleven. Nog veel rijker is het gebied aan landgoederen, buitenplaatsen en statige villa's, vooral in de omgeving van 's-Hertogenbosch. Een voorbeeld van een oud landgoed is 't Veldersbosch bij Boxtel. De landgoederen en buitenplaatsen uit de negentiende en twintigste eeuw liggen vaak op vroegere heidevelden die hun functie voor de boeren verloren hadden door de komst van kunstmest. Tussen Boxtel en Vught liggen verschillende van deze jonge landgoederen en buitenplaatsen, zoals Dommeloord (ook wel Wilhelminapark genoemd), De Oude Hondsborg, Sparrenrijk, Beukenhorst, Halsche Barrier en De Eikenhorst. In de negentiende en twintigste eeuw zijn veel van de 'woeste gronden', de heidevelden en de broekgebieden, omgezet in landbouwgrond. Nieuwe boerderijen werden gebouwd op plaatsen die tot dan onbewoond waren geweest. In de jonge heideontginningen is een rationele verkaveling en ontwatering gerealiseerd. De Meierij wordt gekarakteriseerd door veel kleine dorpen, met ieder hun eigen karakter en relatie met het landschap. Ook zijn een aantal plattelandsdorpen uitgegroeid tot middelgrote steden of industriekernen, zoals Veghel en Schijndel. De grote stedelijke gebieden van 's-Hertogenbosch, Eindhoven en Tilburg zijn met elkaar verbonden door een netwerk van snelwegen, provinciale wegen, kanalen en spoorlijnen. Door de achteruitgang van de populierenteelt en de introductie van het prikkeldraad, waardoor de perceelrandbegroeiing zijn functie als veekering verloor, is de kleinschaligheid van de beekdalen op veel plaatsen verloren gegaan. Dit proces werd versterkt door de uitvoering van ruilverkavelingen in de tweede helft van de twintigste eeuw. Hierdoor zijn de markante verschillen tussen de hoge zandgronden, de oude cultuurgebieden en de beekdalen voor een deel verloren gegaan.

#### Cultuurhistorisch belang

De bewoningsgeschiedenis en de inrichting van het gebied zijn in hoge mate bepaald door de natuurlijke terreingesteldheid. De indeling in agrarische gebruikseenheden (akkers, graslanden en woeste gronden) is op veel plaatsen nog goed herkenbaar. In combinatie met de dorpen en buurtschappen en de plaatselijk aanwezige kleinschaligheid verleent dit het gebied een grote landschappelijke en cultuurhistorische waarde. Twee andere aspecten die het landschap van de Meierij kenmerken zijn de landgoederen en buitenplaatsen en de populierenteelt.

#### Essentiële aspecten

In de regio liggen de volgende cultuurhistorische landschappen van provinciaal belang:

- Groene Woud;
- Beerse en Baardwijkse Overlaat (gedeeltelijk);

- Loonse en Drunense Duinen;
- Landgoederenzone ten zuiden van Tilburg (gedeeltelijk);

Dragende structuren in de regio zijn:

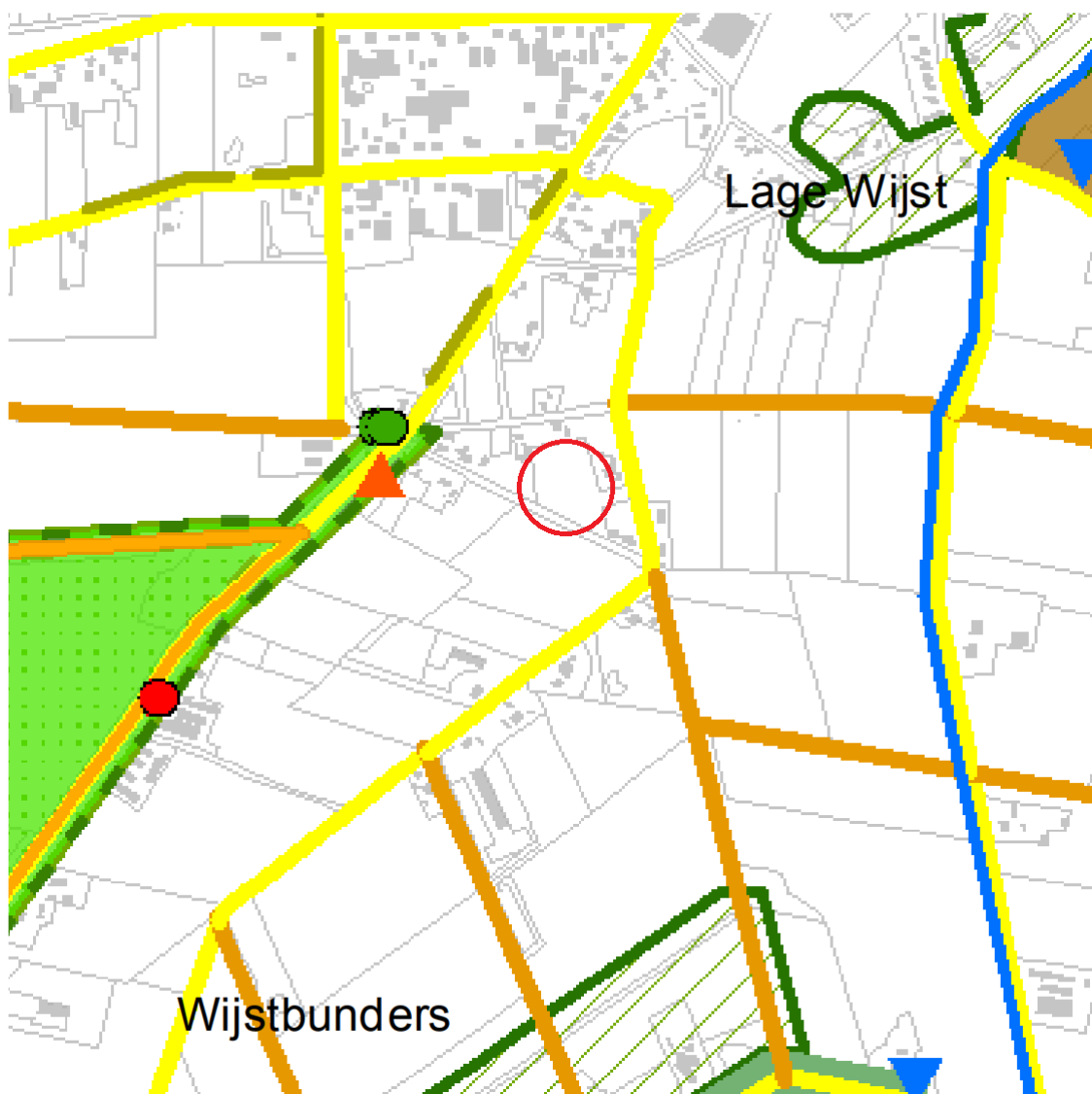
- de oude agrarische cultuurlandschappen met akkercomplexen, beemden,
- broekgebieden;
- de dorpen en buurtschappen met langgevelboerderijen;
- de woeste gronden met heidevelden, vennen en zandverstuivingen;
- de kastelen, kloosters, landgoederen en buitenplaatsen;
- de populieren;
- de Zuid-Willemsvaart.

Ontwikkelingsstrategie

1. Behoud door ontwikkeling of versterking van de samenhang van de dragende structuren van de regio;
2. De cultuurhistorische waarden van de Meierij in hun samenhang verder ontwikkelen, beschermen en toeristisch-recreatief ontsluiten. Dit geldt in het bijzonder voor de cultuurhistorische landschappen: “Groene Woud” (ook deels in gebiedspaspoort Kempen) en “De Loonse en Drunense Duinen”;
3. Het duurzaam en in samenhang behouden van het bodemarchief (o.a. door afstemming van het gemeentelijk archeologiebeleid) van de archeologische landschappen: “Loonse en Drunense Duinen”, “Dekzandrug Tilburg-Den Bosch” en “Dommeldal Nuenen-Gestel”.

Onderhavige ontwikkeling brengt de geformuleerde essentiële aspecten en ontwikkelingsstrategie niet in gevaar. In het plangebied zelf liggen verder geen rijksmonumenten en komen geen bouwkundige punten, lijnen of vlakken van enige waarde voor.

Op basis van de Cultuurhistorische Waardenkaart 2014 van de gemeente Bernheze is zichtbaar dat ter hoogte van het plangebied geen bijzonderheden van toepassing zijn. Het plangebied is als ‘blanco’ aangeduid op de kaart (zie de rode cirkel op onderstaande afbeelding voor de weergave van het plangebied).



#### 4.4 Bedrijven en milieuzonering

##### Beleidskader

Voor de milieuzonering van bedrijven in ruimtelijke plannen geldt in het algemeen geen wettelijk kader. Wel is het in het kader van een goede ruimtelijke ordening van belang dat bij de aanwezigheid van bedrijven in de omgeving van milieugevoelige functies, zoals woningen:

- ter plaatse van de woning(en) een goed woon- en leefmilieu wordt gegarandeerd;
- rekening wordt gehouden met de bedrijfsvoering en milieuruimte van de betreffende bedrijven.

##### Consequenties

Het betreft hier de ontwikkeling van één nieuwe woning, een gevoelige bestemming.

Nabijgelegen zijn twee bedrijven en diverse vrijstaande woningen. Alleen voor de twee bedrijven gelden richtafstanden tot aan gevoelige bestemmingen. Het gaat om de volgende bedrijven (e.e.a. o.b.v. de VNG-brochure Bedrijven en Milieuzonering):

- Mastersound, SBI-code (2008) 772, verhuurbedrijf voor roerende goederen, milieucategorie 2, richtafstanden: geur (10m), stof (10m), geluid (30m), gevaar (10m);

- Hondenpension 't Heike, SBI-code (2008) 9609, dierenasiels en pensions, milieucategorie 3.2, richtafstanden: geur (30m), stof (0m), geluid (100m), gevaar (0m).

Sprake is van een minimale afstand van 210 meter tussen de nieuwe ontwikkeling en Mastersound en is sprake van een minimale afstand van 180 meter tussen de nieuwe ontwikkeling en Hondenpension 't Heike. Beide gemeten van bestemmingsvlak tot bestemmingsvlak. Dit betekent dat voldaan wordt aan de in acht te nemen afstanden en er dus geen sprake is van belemmeringen als het gaat om geur, stof, geluid en gevaar.

In de regels behorende bij dit bestemmingsplan wordt mogelijk gemaakt dat er bedrijfsmatige activiteiten in de categorie 1 en 2 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten, welke als bijlage bij de regels is opgenomen, kunnen plaatsvinden op onderhavige locatie. Bedrijven in categorie 2 gelegen in een rustig buitengebied dienen een maximale richtafstand te hebben van 30m tot aan omliggende gevoelige functies, gemeten van het bestemmingsvlak tot bouwvlak gevoelige functies. De afstand tot aan de omliggende woningen, mede ook ingegeven door de landschappelijke inpassing, bedraagt aan alle zijden van de voorliggende locatie meer dan 30 m.

#### Conclusie

Samenvattend blijkt dat sprake is van een goed woon- en leefklimaat en dat bedrijven in de omgeving niet in hun bedrijfsvoering worden belemmerd. Nader onderzoek kan achterwege blijven.

## 4.5 Bodem

### Beleidskader

Vastgelegd is dat in bestemmingsplannen moet worden beschreven wat de bodemkwaliteit van het betreffende gebied is. Voor het betrekken van bodeminformatie bij het opstellen van bestemmingsplannen zijn enkele vragen relevant:

1. is er bodemverontreiniging die de functiedoelen kan frustreren;
2. zijn er gezondheids- of ecologische risico's en gebruiksbeperkingen voor de beoogde functies;
3. wat zijn de mogelijkheden om er tijdig iets aan te doen in termen van resultaten, kosten en kostendragers.

### Consequenties

Door Nipa Milieutechniek is voor onderhavige locatie een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd (zie bijlage 2 bij deze toelichting). De conclusies uit het onderzoek zijn als volgt.

*“Uit de resultaten van het verkennend bodemonderzoek uitgevoerd op het perceel Denneboomstraat te Heesch, kadastraal bekend als gemeente Heesch, sectie D, nummer 3464, blijkt dat zowel de vaste bodem als het grondwater niet (noemenswaardig) verontreinigd zijn met de onderzochte parameters.*

*Op basis van deze resultaten kan de hypothese, zoals verwoord in paragraaf 2.4, in principe worden aanvaard. De uitvoering van een aanvullend of nader onderzoek is, ons inziens, niet zinvol. Tegen voorgenomen nieuwbouw op de onderzoekslocatie zijn, ons inziens, geen zwaarwegende milieuhygiënische bezwaren aan te voeren.*

*Eventueel vrijkomende grond mag op de locatie worden hergebruikt. Indien grond van de locatie afgevoerd dient te worden, is de Regeling bodemkwaliteit van toepassing:*

- Op basis van dit rapport is de grond binnen het gebied van dezelfde bodemkwaliteitskaart herbruikbaar;*
- Vrijkomende grond die elders wordt hergebruikt, dient voorafgaand aan de toepassing als een partij gekeurd te worden conform het BRL SIKB 1000 VKB protocol 1001;*
- Afvoer van de vrijkomende grond naar een erkende grondbank of verwerker is op basis van dit rapport eveneens mogelijk.*

*Voor de afvoer van de grond naar elders zal een aanvullend onderzoek naar het voorkomen van PFAS noodzakelijk kunnen zijn.”*

#### Conclusie

De gemeente Bernheze is bevoegd gezag, het onderzoeksbureau heeft slechts een adviserende taak. Het bevoegd gezag bepaalt dan ook of het onderzoek volstaat en/of aanvullend onderzoek noodzakelijk is. Het bevoegd gezag heeft uitgevoerde verkennende bodemonderzoek beoordeeld en is ermee akkoord. Er is geen nader onderzoek noodzakelijk.

Bodem vormt geen belemmering voor onderhavige ontwikkeling.

## 4.6 Externe Veiligheid

### Beleidskader

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

- Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi);
- Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb);
- Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt).

Binnen de beleidskaders voor deze drie typen risicobronnen staan altijd twee kernbegrippen centraal: Het plaatsgebonden risico en het groepsrisico.

Hoewel beide begrippen onderlinge samenhang vertonen zijn er belangrijke verschillen. Hieronder worden beide begrippen verder uitgewerkt.

### Risiconormering

In het beoordelingskader voor externe veiligheid staan twee kernbegrippen centraal: het

plaatsgebonden risico en het groepsrisico:

#### *Plaatsgebonden risico (PR)*

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

Voor beperkt kwetsbare objecten geldt de 10-6 contour niet als grenswaarde, maar als een richtwaarde.

#### *Groepsrisico (GR)*

Het groepsrisico is een maat voor de kans dat bij een ongeval een groep slachtoffers valt met een bepaalde omvang (10 personen of meer). Het GR is daarmee een maat voor de maatschappelijke ontwrichting. Het GR wordt bepaald binnen het invloedsgebied van een risicovolle activiteit. Voor het groepsrisico geldt een verantwoordingsplicht. Dit houdt in dat iedere wijziging met betrekking tot planologische keuzes moet worden onderbouwd én verantwoord door het bevoegd gezag.

#### Verantwoordingsplicht groepsrisico

Met het invullen van de verantwoordingsplicht wordt antwoord gegeven op de vraag in hoeverre externe veiligheidsrisico's in het plangebied worden geaccepteerd en welke maatregelen getroffen zijn om het risico zoveel mogelijk te beperken. Het invullen van de verantwoordingsplicht is een taak van het bevoegd gezag (veelal de gemeente). Door de verantwoordingsplicht worden gemeenten gedwongen het externe veiligheidsaspect mee te laten wegen bij het maken van ruimtelijke keuzes. Deze verantwoording is kwalitatief en bevat verschillende onderdelen die aan bod kunnen of moeten komen. Ook bestaat er een adviesplicht voor de regionale brandweer. In de Handreiking verantwoordingsplicht groepsrisico zijn de onderdelen van de verantwoording nader uitgewerkt en toegelicht.

Wanneer verantwoorden?

| Bron                                | Wanneer groepsrisicoverantwoording?                                                           |
|-------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------|
| Inrichtingen (Bevi)                 | Altijd wanneer binnen invloedsgebied ruimtelijk besluit wordt genomen.                        |
| Buisleidingen (Bevb)                | Wanneer sprake is van toename van het groepsrisico of overschrijding van de oriëntatiewaarde. |
| Spoor-, rijks- en waterwegen (Bevt) | Wanneer sprake is van toename van het groepsrisico of overschrijding van de oriëntatiewaarde. |

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

#### Beleidsvisie externe veiligheid

De gemeente Bernheze beschikt over een beleidsvisie externe veiligheid (2008). Hierin wordt

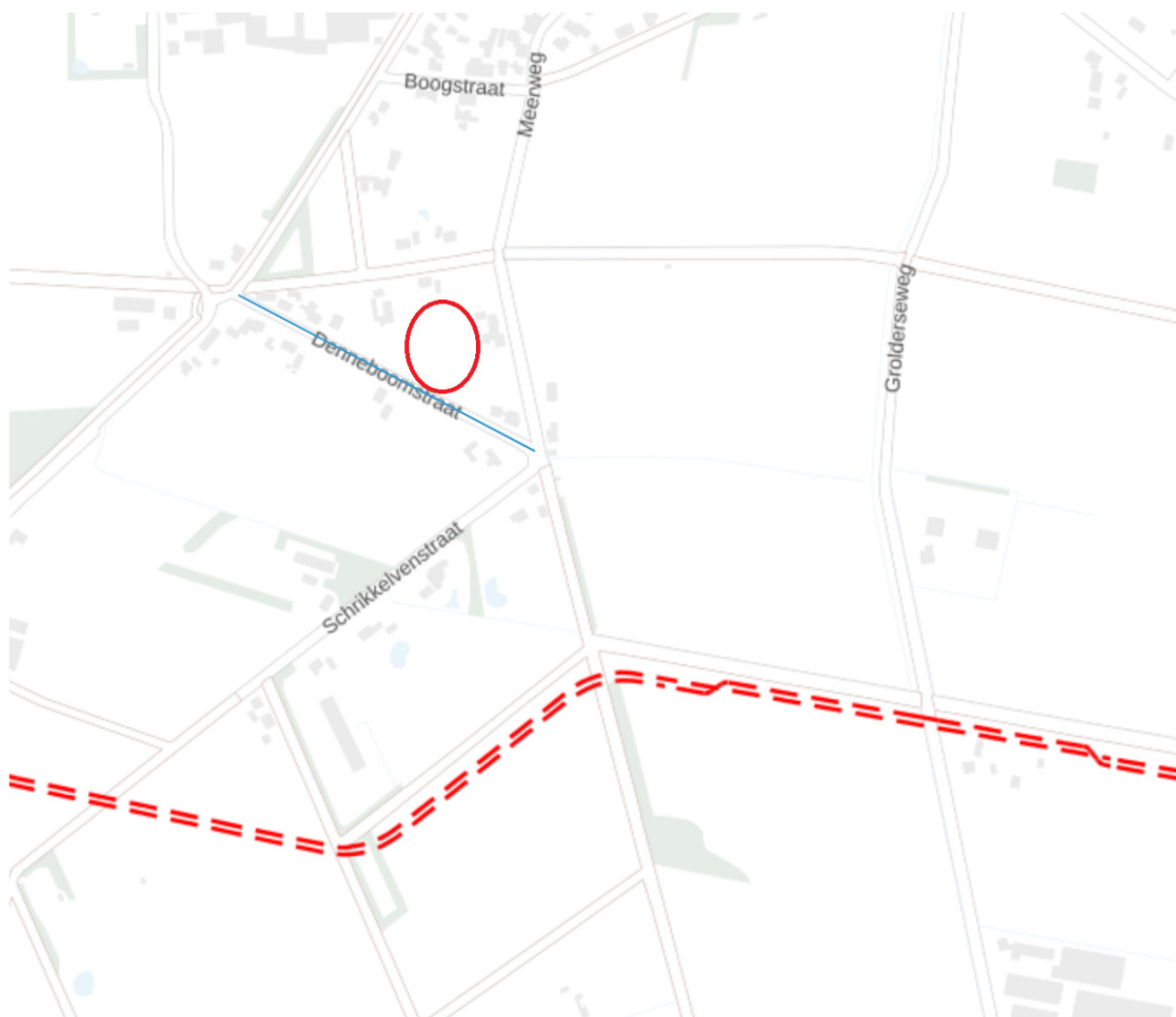
invulling gegeven aan de gemeentelijke omgang met externe veiligheid. De beleidsvisie bevat geen gebiedstypering of uitgangspunten die gehanteerd kunnen worden voor de verantwoording van het groepsrisico.

#### Overige wet- en regelgeving

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

#### Consequenties

Met behulp van de nationale risicokaart<sup>1</sup> is gekeken, welke risicobronnen in de nabijheid van het plangebied zijn gelegen. Hieronder is een uitsnede van de risicokaart opgenomen. De rode cirkel duidt het plangebied aan.



<sup>1</sup> [www.risicokaart.nl](http://www.risicokaart.nl), professionele versie.

Uit de risicokaart blijkt dat de beoogde ontwikkeling plaatsvindt binnen het invloedsgebied van twee buisleidingen<sup>2</sup>. Op circa 347 meter afstand van het plangebied liggen twee hogedruk aardgastransportleidingen van de Gasunie. Dit zijn leiding A-643 met een diameter van 48 inch en een werkdruk van 8.000 kPa, en leiding A-527 met een diameter van 48 inch en een werkdruk van 6.620 kPa. Deze leidingen hebben respectievelijk een 1%-letaliteits invloedsgebied van 580 meter en van 540 meter<sup>1</sup>. Het plangebied ligt geheel binnen het invloedsgebied van deze buisleidingen.

Conform art. 12 lid 3 Bevb dient het groepsrisico beperkt verantwoord te worden voor het scenario fakkelbrand. Vanwege (graaf)werkzaamheden ontstaat een breuk in een hogedruk aardgasleiding. Het aardgas stroomt onder hoge druk uit. Het brandbare gas ontsteekt waardoor een fakkelbrand optreedt. De effecten van een fakkelbrand zijn hittestraling en rook. De beperkte verantwoording van het groepsrisico volgt hieronder.

#### Beperkte verantwoording groepsrisico

##### *Beoordeling zelfredzaamheid*

Voor het scenario fakkelbrand is vluchten het beste handelingsperspectief. Dit betekent dat aanwezigen op tijd gealarmeerd en geïnstrueerd moeten worden en er voldoende vluchtwegen van de risicobron aflopend aanwezig moeten zijn. Nabij het plangebied kan van de risicobron afgevlucht worden via de Denneboomstraat en via de Denneboomstraat en vervolgens de meerweg (hierbij dient eerst richting de risicobron gevlucht te worden). Gezien de afstand van de buisleiding tot het plangebied zijn er voldoende vluchtwegen.

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

##### *Beoordeling bestrijdbaarheid*

Voor het scenario fakkelbrand bij de buisleiding is de bestrijdbaarheid slecht. Bij een incident met een buisleiding kan de fakkelbrand alleen worden bestreden door de toevoer dicht te draaien. Hiervoor dient contact opgenomen te worden met de leidingbeheerder en dit kost veel tijd. De brandweer kan tot de leiding is afgesloten niet handelend optreden.

Conform art. 12 lid 2 Bevb dient de veiligheidsregio om advies te worden gevraagd. Dit is gebeurd. Het advies is bijgevoegd bij deze toelichting (bijlage 5)

#### **Conclusie**

Het aspect externe veiligheid levert geen belemmeringen op voor het plan.

---

<sup>2</sup> Bij buisleidingen kan volstaan worden met een beperkte verantwoording wanneer: 1) het groepsrisico lager is dan 0,1 keer de oriëntatiewaarde of 2) de toename minder is dan 0,1 keer de oriëntatiewaarde of 3) personen zich buiten de 100% letaliteitsgrens bevinden. Bij een beperkte verantwoording hoeven alleen zelfredzaamheid en bestrijdbaarheid beschouwd te worden.

## 4.7 Natuur

### Beleidskader

De Wet natuurbescherming is op 1 januari 2017 in werking getreden en vervangt sindsdien de Natuurbeschermingswet 1998, de Flora- en faunawet, en de Boswet. De wet bevat regels voor de bescherming van in het wild levende dier- en plantensoorten en de belangrijkste natuurgebieden in Nederland. Daarnaast bevat de wet onder meer bepalingen over de jacht en over houtopstanden.

### *Soortbescherming*

De Wet natuurbescherming bevat een algemene zorgplicht voor alle in het wild levende dieren en planten. Daarnaast voorziet de wet in strikte verboden die gelden voor aangewezen beschermde inheemse diersoorten, waaronder alle van nature in Nederland voorkomende soorten vogels. Dus zowel vogels in de tuin als op de Veluwe zijn beschermd.

De wet werkt volgens het 'nee-tenzij' principe ten aanzien van beschermde inheemse soorten: schadelijke handelingen zijn verboden, tenzij er een uitzondering voor is gemaakt. Het is niet toegestaan om vogels te doden, vangen, verwonden, verstoren, bezitten, verhandelen, de nesten en eieren te verstoren of te vernietigen. Uitzonderingen op deze verboden zijn onder voorwaarden mogelijk, onder andere voor veiligheid, schadebestrijding of onderzoek. De wet regelt ook de jacht in ons land.

### *Gebiedsbescherming*

De Wet natuurbescherming bevat specifieke regels voor de aanwijzing, het beheer en de bescherming van Natura 2000-gebieden, waaronder een groot aantal gebieden die als essentieel leefgebied dienen voor vogels.

Het belangrijkste rechtgevolg van de aanwijzing als Natura 2000-gebied is dat er een vergunningplicht geldt voor alle activiteiten die mogelijk schade kunnen toebrengen aan een gebied. Voor dergelijke schadelijke activiteiten kan alleen een vergunning worden verleend als er geen alternatief is en als het gaat om een dwingende reden van groot openbaar belang. De kokkelvisserij in de Waddenzee is nu bijvoorbeeld verboden. Er kon namelijk niet worden aangetoond dat er géén schade zou ontstaan aan de natuur, en er was geen van de andere redenen aanwezig om toch een vergunning te verlenen.

De wet biedt geen bescherming aan andere natuurgebieden, maar vereist wel van provincies dat zij gebieden aanwijzen voor het natuurnetwerk Nederland en verleent hen de bevoegdheid om bijzondere provinciale natuurgebieden en bijzondere provinciale landschappen aan te wijzen. De Minister van Economische Zaken kan daarnaast op grond van de wet nationale parken aanwijzen die vooral een educatieve en communicatieve functie hebben. De voormalige beschermde natuurmonumenten zijn met bijbehorende doelen opgeheven met de inwerkingtreding van de Wet natuurbescherming.

### Consequenties

Onderhavige locatie is niet gelegen in of in de nabijheid van een Natura 2000-gebied. Om aan te tonen dat de ontwikkeling geen stikstofdepositie genereert op Natura-2000 gebieden zijn

aeriusberekeningen voor de aanleg- en gebruiksfase gemaakt. Deze zijn bijgevoegd bij deze toelichting (bijlage 7). De conclusie die volgt uit de aeriusberekeningen is als volgt.

*“Het plangebied ligt op circa 13,5 kilometer van het dichtstbijgelegen stikstofgevoelige Natura 2000-gebied (Rijntakken). Via de AERIUS-calculator is berekend in hoeverre het initiatief voor wat betreft de gebruiks- en realisatiefase invloed heeft op dit Natura 2000-gebied en andere verder weg gelegen gebieden. Uit de berekeningen volgt dat ten gevolge van de gebruiks- en realisatiefase van het initiatief geen sprake is stikstofdepositie op Natura 2000-gebieden. De AERIUS-berekeningen hebben aangetoond dat de stikstofdepositie gelijk is aan 0,00 mol N/ha/jaar. Met die reden hoeft er geen vergunning in het kader van de Wet natuurbescherming te worden aangevraagd of verder onderzoek naar de stikstofdepositie uitgevoerd te worden.”*

Voor onderhavige ontwikkeling is door Nipa Milieutechniek een quickscan flora- en fauna uitgevoerd (zie bijlage 3 van deze toelichting). De conclusies uit het onderzoek zijn hieronder opgenomen.

*“Op basis van de quickscan die is uitgevoerd ter plaatse van het perceel nabij Denneboomstraat te Heesch, kan worden uitgesloten dat de voorgenomen herontwikkeling van de onderzoekslocatie een negatieve invloed heeft op beschermde soorten vanuit de Wet natuurbescherming en natuurgebieden.*

*Wel dient er rekening gehouden te worden met mogelijke migratieroutes voor vleermuizen bij de houtlaan aan de westelijke zijde van het percelen. Om verstoring te voorkomen dienen de bouwlampen tijdens de nacht en schemeruren uit te zijn of naar beneden en naar de onderzoekslocatie gericht.*

*Ook dient er rekening gehouden te worden met de rugstreeppad. Geadviseerd wordt om tijdelijke plassen en poelen te voorkomen tijdens de geplande werkzaamheden. Dit voorkomt dat de rugstreeppad in het voorjaar en begin zomer eieren af kan zetten in deze tijdelijke plassen.*

*Gezien de afstand en de aard van de ingreep worden als gevolg van de ruimtelijke ontwikkeling geen negatieve effecten verwacht op de meest nabijgelegen natuurgebieden (NNB/Natura 2000).*

*Door tijdens de ontwerpfase te denken aan “natuurinclusief” bouwen kan het woonhuis meer natuurwaarde bieden. Denk hierbij aan bijvoorbeeld ingebouwde nestkasten voor vleermuizen of huismussen en gierzwaluwen, maar ook aan het plaatsen van nestkasten in het plangebied voor uilen. Ook wordt er geadviseerd om passages in toekomstig hekwerk te maken zodat de onderzoekslocatie geschikt blijft voor de diersoorten die nu gebruik maken van de onderzoekslocatie als migratie route zoals de das, kleine marterachtigen en haasachtigen.”*

#### Conclusies

De ontwikkeling van onderhavig plan zal geen nadelige invloed hebben op de (mogelijk)

aanwezige flora en fauna op de locatie en de toestand van flora en fauna in de directe omgeving. Het projectgebied is verder niet gelegen binnen of in de nabijheid van een beschermd (natuur)gebied. Er zijn geen strijdigheden met de Natuurbeschermingswet.

#### **4.8 Kabels en leidingen**

Naar verwachting zijn in de directe omgeving van de projectlocatie geen kabels en leidingen aanwezig die een belemmering vormen voor de nieuwbouw. In het vigerende bestemmingsplan worden ter hoogte van het plangebied geen kabels- en leidingen beschermd.

Mochten er grondwerkzaamheden plaats gaan vinden dan zal te zijner tijd voorafgaand aan de werkzaamheden een KLIC-melding opgevraagd moeten worden bij de betrokken netwerk-/leidingbeheerders.

#### **4.9 Luchtkwaliteit**

##### **Beleidskader**

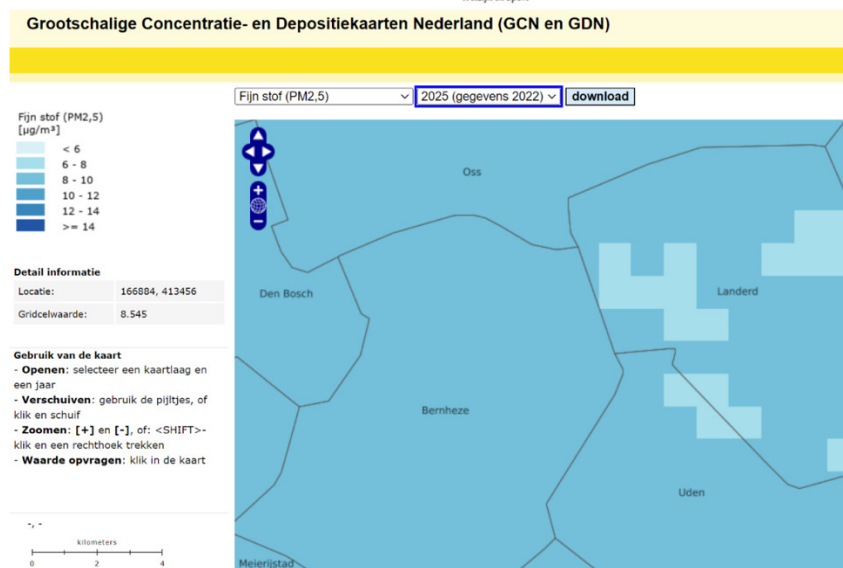
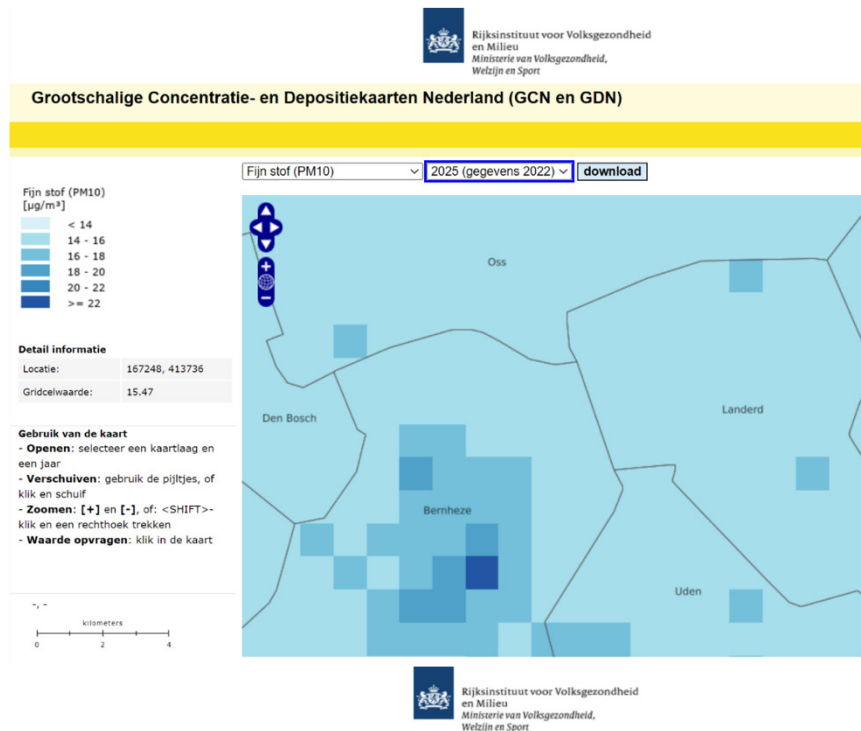
Nederland heeft de Europese regels ten aanzien van luchtkwaliteit geïmplementeerd in de Wet milieubeheer. Op 15 november 2007 is het onderdeel luchtkwaliteit van de Wet milieubeheer in werking getreden. Kern van de wet is het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL). Hierin staat wanneer en hoe overschrijdingen van de luchtkwaliteit moeten worden aangepakt. Het programma houdt rekening met nieuwe ontwikkelingen, zoals bouwprojecten of de aanleg van infrastructuur. Projecten die passen in dit programma, hoeven niet meer te worden getoetst aan de normen (grenswaarden) voor luchtkwaliteit. Het NSL is op 1 augustus 2009 in werking getreden. Ook projecten die 'niet in betekenende mate' (NIBM) van invloed zijn op de luchtkwaliteit hoeven niet meer te worden getoetst aan de grenswaarden voor luchtkwaliteit.

In het besluit NIBM is vastgelegd dat na vaststelling van het NSL of een regionaal programma een grens van 3% verslechtering van de luchtkwaliteit (een toename van maximaal 1,2 µg/m<sup>3</sup> NO<sub>2</sub> of PM<sub>10</sub>) als 'niet in betekenende mate' wordt beschouwd. In de Regeling NIBM is een lijst met categorieën van gevallen (inrichtingen, infrastructuur, kantoor- en woningbouwlocaties en activiteiten of handelingen) opgenomen die niet in betekenende mate bijdragen aan de luchtverontreiniging. Deze gevallen kunnen zonder toetsing aan de grenswaarden voor het aspect luchtkwaliteit uitgevoerd worden. Ook indien aannemelijk gemaakt kan worden dat een gepland project NIBM bijdraagt, kan toetsing aan de grenswaarden voor luchtkwaliteit achterwege blijven. Voor woningen wordt hierbij een ondergrens van 1500 woningen aangehouden voor locaties waarbij sprake is van één ontsluitingsweg.

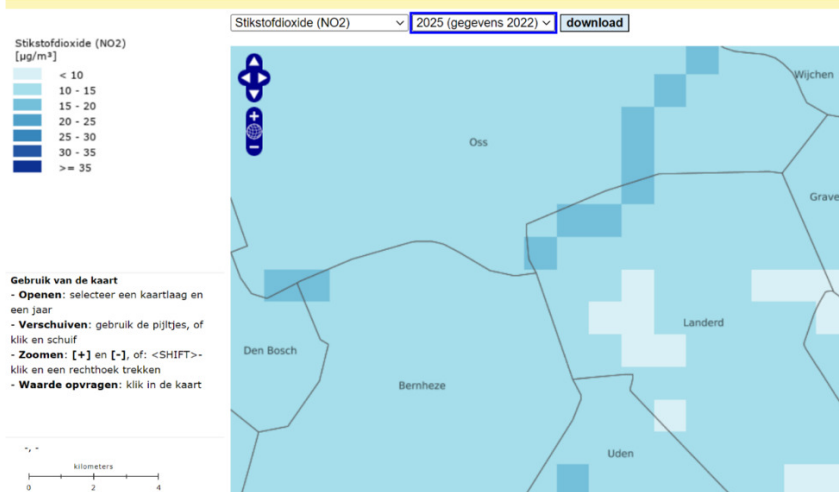
##### **Consequenties**

Onderhavige planontwikkeling voorziet in de realisatie van één nieuwe woning. Derhalve kan dit plan gezien worden als een project dat een niet in een betekenende mate bijdrage levert op het gebied van de luchtkwaliteit.

Op basis van de GCN-kaarten is getoetst of ter plaatse van het plangebied sprake is van een aanvaardbaar woon- en verblijfsklimaat. Dat is het geval. Zie onderstaande uitsneden van de GCN-kaarten.



#### Grootschalige Concentratie- en Depositiekaarten Nederland (GCN en GDN)



#### Conclusie

Het onderhavige plan heeft geen nadelige invloed op de luchtkwaliteit omdat het niet in betekenende mate bijdraagt aan de verslechtering van de luchtkwaliteit, daarnaast is sprake van een aanvaardbaar woon- en verblijfsklimaat ten aanzien van luchtkwaliteit. Het aspect luchtkwaliteit vormt dan ook geen belemmerende factor.

#### 4.10 Water

Een belangrijk ordenend principe bij ruimtelijke plannen is het waterbeheer: de zorg voor veiligheid tegen overstromingen en voor voldoende en gezond oppervlaktewater. De gemeente dient in een vroeg stadium overleg te voeren met de waterbeheerder over een ruimtelijke planvoornemen. Hiermee wordt voorkomen dat ruimtelijke ontwikkelingen in strijd zijn met duurzaam waterbeheer. Het plangebied ligt binnen het beheersgebied van het waterschap Aa en Maas, verantwoordelijk voor het waterkwantiteits- en waterkwaliteitsbeheer van regionale wateren.

#### Beleidskader

Op verschillende bestuursniveaus zijn de afgelopen jaren beleidsnota's verschenen aangaande de waterhuishouding, allen met als doel een duurzaam waterbeheer (kwalitatief en kwantitatief). Deze paragraaf geeft een overzicht van de voor het plangebied relevante nota's.

#### **Waterschapsbeleid**

##### *Waterbeheerplan 2022-2027*

*In het waterbeheerplan 2022 – 2027 staan de doelen van waterschap Aa en Maas beschreven en hoe zij die doelstellingen gaan halen. De centrale missie van Waterschap Aa en Maas hierbij is als volgt: “Het ontwikkelen, beheren en in stand houden van gezonde, robuuste en veerkrachtige watersystemen, die ruimte bieden aan een duurzaam gebruik voor mens, dier*

*en plant in het gebied, waarbij de veiligheid is gewaarborgd en met oog voor economische aspecten.”*

*De doelen en maatregelen waar het waterschap voor staat en gaat, zijn onderverdeeld in drie programma's:*

### *1. Waterveiligheid*

*Het programma Waterveiligheid draait om de bescherming tegen verstromingen vanuit de Maas en het regionale watersysteem. Hiervoor moeten de waterkeringen (dijken en kunstwerken) periodiek worden getoetst aan de veiligheidsnormen. Daarnaast omvat het programma de zorgplicht voor de instandhouding van deze waterkeringen met alle activiteiten die daarbij horen, inclusief gegevens- en informatiemanagement en een goede afstemming tussen beheer en inrichting.*

### *2. Klimaatbestendig en gezond watersysteem*

*Dit programma draait om een goed functionerend watersysteem in normale én in extreem droge en natte situaties: klimaatbestendig, robuust, veerkrachtig en stuurbaar. Daarbij wordt gelet op de kwantiteit (goede waterpeilen, waterconservering, en het omgaan met wateroverlast en droogte) en op de kwaliteit (chemisch en ecologisch). Het gaat daarbij niet alleen over het watersysteem zelf, maar ook over hoe er met het watersysteem en met de aanpak en manier van (samen)werken kan worden bijgedragen aan bijvoorbeeld een vitaal platteland, gezondheid, goede biodiversiteit en aan mogelijkheden voor recreatie.*

### *3. Schoon water*

*In dit programma worden de doelen en activiteiten binnen de afvalwaterketen beschreven. Het zuiveren van afvalwater speelt hierin een centrale rol. Met goed gezuiverd afvalwater wordt immers een belangrijke bijdrage geleverd aan een gezond en natuurlijk watersysteem. Dit geldt voor het werkgebied van Waterschap Aa en Maas, maar ook voor de Maas, die een bron is voor de drinkwatervoorziening van West-Nederland.*

### *Keur*

De Keur is een waterschapsverordening en omvat samen met de Waterwet alle gebods- en verbodsbepalingen met betrekking tot ingrepen of activiteiten die consequenties hebben voor de waterkwantiteit, waterkwaliteit en waterveiligheid. De Keur is verder uitgewerkt beleids- en algemene regels.

De waterschap maakt bij het beoordelen van plannen met een toegenomen verhard oppervlak onderscheid tussen grote (toename verhard oppervlak groter dan 10.000 m<sup>2</sup>) en kleine plannen (toename verhard oppervlak tussen de 500 m<sup>2</sup> en 10.000 m<sup>2</sup>). Hoewel er relatief veel kleine plannen zijn veroorzaken deze op deelstroomgebiedsniveau nauwelijks een toename van de maatgevende afvoer. Dit heeft ertoe geleid dat voor kleine plannen kan worden volstaan met het toepassen van een eenvoudige rekenregel voor het bepalen van de compensatie-eis. Voor plannen met een toename van het verharde oppervlak minder dan 500 m<sup>2</sup> geldt geen compensatie-eis.

### *Legger*

De Keur verwijst in de gebods- en verbodsbepalingen volop naar de legger. De legger legt de status en afmetingen behorende bij de regels van de Keur vast in een overzichtskaart van het waterbeheersgebied. Op deze kaart zijn onder andere dijken, waterlopen en bijbehorende beschermingszones aangegeven.

### ***Beleid gemeente Bernheze***

In het 'Gemeentelijk Rioleringsplan 2020 t/m 2023' staat omschreven dat de gemeente Bernheze een - niet-verplichtende - verwachting uitspreekt dat inwoners van de gemeente hemelwater zoveel mogelijk zelf opvangen en bergen. De gemeente Bernheze heeft geen meer specifieke beleidsregels omtrent de verwerking van hemelwater. De hydrologische uitgangspunten van de Brabantse waterschappen zoals bovenstaand omschreven worden door de gemeente Bernheze in principe nageleefd maar zijn niet leidend; de gemeente Bernheze is het bevoegde gezag aangaande het verwerken van hemelwater. De ondergrens van de toename van het verharde oppervlak met 500 m<sup>2</sup>, waarbij volgens de Keur van de Brabantse waterschappen geen compensatie noodzakelijk wordt geacht, wordt door de gemeente Bernheze bijvoorbeeld niet gehanteerd. In Bernheze geldt dat bij (her)ontwikkeling in de vorm van ver- of nieuwbouw het gehele plan aan 60 mm berging dient te voldoen.

Naast het 'Gemeentelijk Rioleringsplan 2020 t/m 2023' heeft de gemeente op 1 november 2021 de 'Verordening fysieke leefomgeving' vastgesteld. Hierin is met betrekking tot het onderwerp hemelwater opgenomen dat per m<sup>2</sup> toevoeging aan verharding minimaal 20 mm berging gerealiseerd moet worden.

### ***Compensatie-eis***

In de Keur van de Brabantse Waterschappen is als compensatie-eis 60 mm vastgesteld (hoeveelheid in mm die 'overblijft' en die geborgen moet worden binnen 24 uur), waarbij is uitgegaan van de vastgestelde afgeronde gemiddelde maatgevende afvoer van 1,0 l/s/ha en met aftrekposten zoals berging op straat en berging in het riool. In de Algemene Regel is tevens een gevoeligheidsfactor voor de compensatie-eis opgenomen. Afhankelijk van kenmerken van het beïnvloedingsgebied wordt een gevoeligheidsfactor toegepast. Naarmate de gevoeligheid van een gebied of oppervlaktewatersysteem voor de gevolgen van piekafvoeren lager is, is minder compensatie nodig. Volgens tabel 2 in de Keur is sprake van een gevoeligheidsfactor van 1; dit houdt in dat de waarde van 60 mm van de compensatie-eis voor onderhavige onderzoekslocatie volgens de keur ongewijzigd blijft.

Voor een toename van het verhard oppervlak bij kleine plannen kan volgens de Keur de vereiste compensatie berekend worden door de toename van het verhard oppervlak (m<sup>2</sup>) te vermenigvuldigen met de compensatie-eis (60 mm) en de gevoeligheidsfactor. Daaruit volgt de omvang van de vereiste compensatie in kubieke meters (m<sup>3</sup>). Wanneer de vereiste compensatie berekend is, kan een voorziening ontworpen en nader uitgewerkt worden. De rekenregel is als volgt:

$$\text{Toename verhard oppervlak (m}^2\text{)} * 0,06 \text{ (m)} * \text{Gevoeligheidsfactor} =$$

## Benodigde compensatie (m<sup>3</sup>)

### Consequenties

#### Digitale Watertoets

De watertoets moet ervoor zorgen dat bij ruimtelijke plannen en besluiten voldoende rekening wordt gehouden met water en watervoorzieningen. Slim gebruik van water en ruimte kan de leefomgeving van mens en dier verbeteren. En het verkleint de kans op problemen zoals onvoldoende veilige dijken, wateroverlast of een slechte waterkwaliteit. Het resultaat is een ruimtelijk plan dat waterbestendig is. Waterschap Aa en Maas doet een eerste toets via [www.dewatertoets.nl](http://www.dewatertoets.nl). Daar kan voor ieder plan een vragenlijst ingevuld worden op basis waarvan direct het waterbelang wordt aangegeven. Er zijn drie mogelijke uitkomsten:

- geen waterbelang: Er is een functiewijziging zonder relevante wateraspecten;
- verkorte procedure: U heeft een klein plan met weinig relevante wateraspecten;
- normale procedure: U heeft een groot plan met meerdere relevante wateraspecten.

Als de uitkomst geen waterbelang of verkorte procedure is worden geen aanvullende zaken meer van de initiatiefnemer verwacht en kan het plan o.b.v. water doorgang vinden. Als de uitkomst normale procedure is dient de waterparagraaf nader uitgewerkt te worden, overleg gevoerd te worden met het waterschap en zal het waterschap vervolgens een advies uitbrengen.

Ten behoeve van onderhavige ontwikkeling is op [www.dewatertoets.nl](http://www.dewatertoets.nl) e.e.a. ingevuld. De uitkomst hiervan was als volgt: normale procedure. De uitkomst is als bijlage 4 bij deze toelichting gevoegd. Dit betekent dat het plan ter toetsing moet worden voorgelegd aan het waterschap, dit is onderdeel van het wettelijk vooroverleg dat voor dit bestemmingsplan met het waterschap wordt gevoerd.

Gezien het waterbeleid van de gemeente Bernheze is de zaak v.w.b. de verwerking van hemel- en afvalwater na het invullen van de digitale watertoets op [www.dewatertoets.nl](http://www.dewatertoets.nl) nog niet afgedaan. Ongeacht het aantal m<sup>2</sup>'s aan verhardingstoename dient specifiek in beeld gebracht te worden wat de wateropgave is en hoe deze ingevuld wordt. Voor dit plan is de toename van het verhard oppervlak 750 m<sup>2</sup>. Dit bestaat uit een hoofdgebouw (200 m<sup>2</sup>), bijgebouwen (150 m<sup>2</sup>) en verharding (400 m<sup>2</sup>) zoals in-/ uitrit, paden, terras. Het terrein zal verder groen ingericht worden of er zal gewerkt worden met halfverharding.

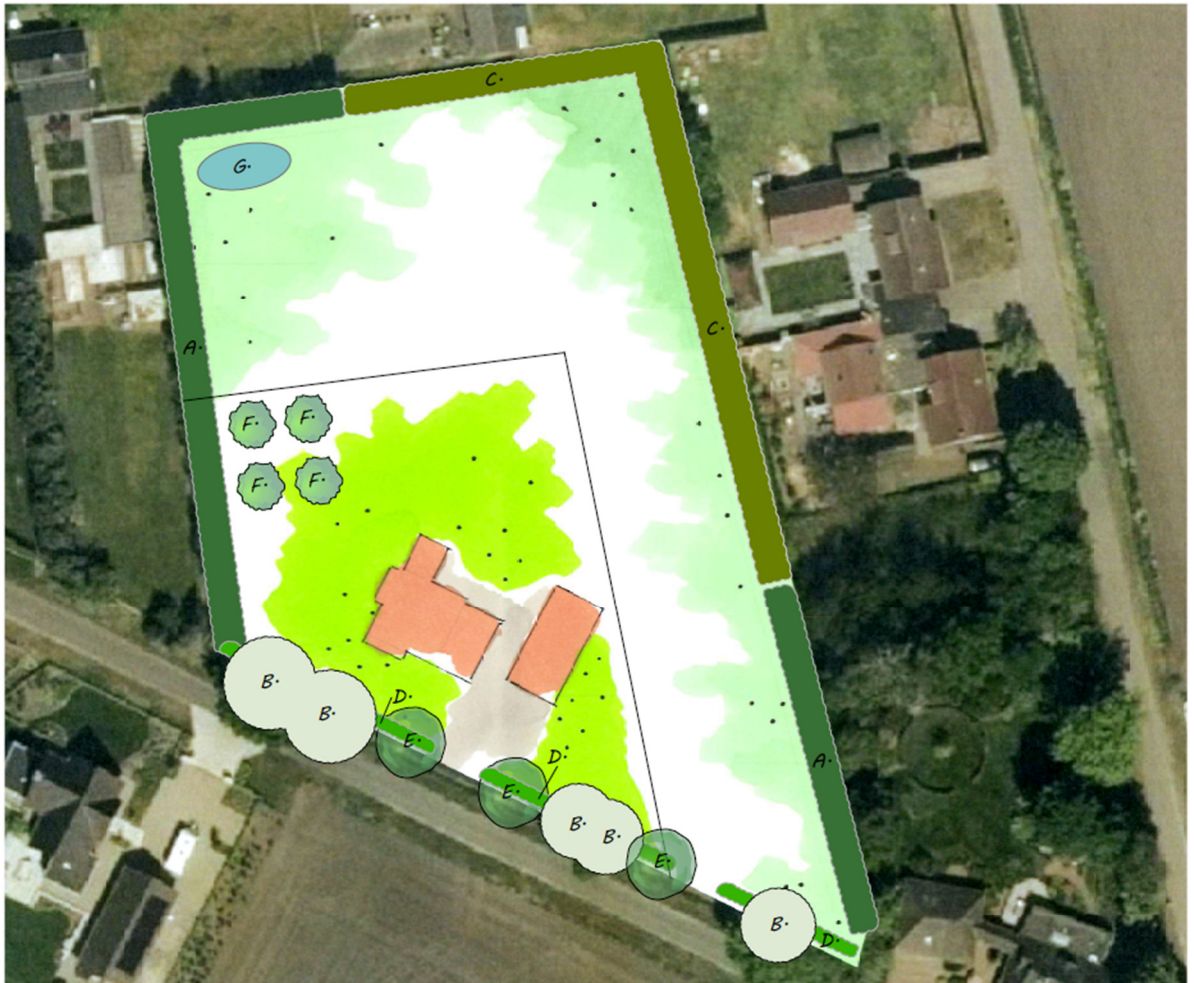
De rekensom om het te bergen en infiltreren m<sup>3</sup>'s hemelwater te berekenen is als volgt:

Boven 500 m<sup>2</sup>: compensatie-eis verhard oppervlak (60 mm) x verhard oppervlak (750 m<sup>2</sup>). In onderhavige situatie betekent dat, dat 45 m<sup>3</sup> water op eigen terrein tijdelijk moet worden geborgen en vervolgens geïnfiltreerd.

In totaal gaat het om een hemelwatervoorziening die minimaal 45 m<sup>3</sup> water tijdelijk bergt en vervolgens langzaam afvoert.

Gekozen wordt voor het aanleggen van een wadi op eigen terrein met een minimaal bergend vermogen van 45 m<sup>3</sup>, hierbij wordt een overstort gerealiseerd op de sloot aan de voorzijde

van het perceel. Op de afbeelding hieronder is de beoogde situering van de wadi weergegeven (afbeelding uit landschapsplan).



*Landschappelijke inpassing - maatregelen*

- A· Bestaand inpassingsgroen (groenstrook)
- B· Bestaande laanbomen (eiken)
- C· Bosje van inheemse beplanting (110 x 5 meter)
- D· Gemengde, inheemse, geschoren haag (50 x 1 meter)
- E· Laanbomen als aanvulling op bestaande bomen langs Denneboomstraat
- F· Hoogstam fruitbomengroep (appel of soortgelijk)
- G· Wadi (waterberging)

Met vorenstaande voorzieningen wordt aan de compensatie-eis i.v.m. de berging en afvoer van hemelwater voldaan. Een en ander wordt middels een voorwaardelijke verplichting in de regels van dit bestemmingsplan geborgd.

Op [www.as50.klimaatatlas.net](http://www.as50.klimaatatlas.net) is voor onderhavige situatie geen wateroverlastkaart geladen. Het gebied ligt buiten de bebouwde kom, waardoor er geen gegevens beschikbaar zijn. Om wateroverlast te voorkomen bouwt de initiatiefnemer hoog en droog (20 cm hoger dan het omliggend terrein).

#### Afvalwater

Het plangebied is nog niet aangesloten op het gemeentelijke drukrioolstelsel. Dit moet t.z.t. (voor rekening van de initiatiefnemer) nog gebeuren. Het is de bedoeling dat hierop alleen het afvalwater wordt geloosd. T.b.v. het hemelwater is een andere voorziening voorzien.

#### Conclusie

Het waterschap adviseert positief over onderhavig plan. Voldaan wordt aan de door de gemeente gestelde aanvullende eisen. Uit deze waterparagraaf blijkt dat de ontwikkeling geen nadelige gevolgen heeft voor de waterhuishouding ter plaatse.

### **4.11 Geur**

#### Beleidskader

Belangrijkste voorwaarden voor de ontwikkeling van geurgevoelige bebouwing in de omgeving van veehouderijen is dat voor de (toekomstige) bewoners een goed woon- en leefklimaat kan worden gegarandeerd en dat andere belanghebbenden (veehouders en derden) niet onevenredig in hun belangen worden geschaad.

Op grond van de vervallen brochure Veehouderij en Hinderwet en circulaire Veehouderij en Stankhinder was sprake van stankcirkels waarbinnen, volgens constante jurisprudentie, geen stankgevoelige bebouwing mocht worden gebouwd. Deze regeling is in 2007 opgevolgd door de Wet geurhinder en veehouderij.

Op 1 januari 2007 is de Wet geurhinder en veehouderij (Wvg) in werking getreden. Deze wet biedt de gemeente de mogelijkheid om een eigen geurhinderbeleid op te stellen. Door de gemeente Bernheze is in 2013 de beleidsregel ruimtelijke ontwikkelingen en geurhinder Bernheze vastgesteld.

#### Consequenties

Voor wat betreft geurhinder wordt onderscheid gemaakt tussen de voorgrondbelasting, vaste afstanden en de achtergrondbelasting. Deze worden hieronder ieder apart beschouwd.

#### *Voorgrondbelasting*

De planlocatie is gelegen buiten de komgrens van de gemeente Bernheze, maar wel in een gebied dat op de kaart van de "Verordening Geurhinder en Veehouderij gemeente Bernheze 2013" is aangewezen als woon-werk ontwikkelingsgebied. In dit gebied geldt ten aanzien van de voorgrondbelasting een geurnorm van 8 ou/m<sup>3</sup>. Omdat er geen veehouderijen met dieren waarvoor een emissiefactor geldt in de directe omgeving liggen, wordt voldaan aan deze norm.

#### *Vaste afstanden*

In de nabijheid van onderhavig plangebied zijn geen veehouderijen gelegen waarvoor vaste afstanden gelden waarmee in onderhavige situatie rekening gehouden moet worden.

#### *Achtergrondbelasting*

Op basis van de beleidsregel ruimtelijke ontwikkelingen en geurhinder Bernheze is sprake van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat bij een gecumuleerde geurbelasting tot 13 OuE/m<sup>3</sup> bij bebouwde kom, woonkernen en nieuwe woongebieden en tot 20 OuE/m<sup>3</sup> bij de overige gebieden. Omdat er geen veehouderijen met dieren waarvoor een emissiefactor is vastgesteld in de omgeving liggen, wordt voldaan aan de norm voor de achtergrondbelasting.

#### Conclusie

Het aspect geur vormt geen belemmering voor de ontwikkeling.

### 4.12 Milieueffectrapportage (M.e.r.)

#### Beleidskader

Op grond van het Besluit milieueffectrapportage, mede in relatie tot bijlage III bij de EEG-richtlijn milieu-effectbeoordeling, moet voor bepaalde projecten een m.e.r. worden gemaakt of een m.e.r.-beoordeling worden uitgevoerd. Met een m.e.r. worden vooraf de milieugevolgen van een besluit in beeld gebracht. Of en wat aan de orde is blijkt uit bijlage C en D van het besluit m.e.r.

Op 7 juli 2017 is het Besluit m.e.r. gewijzigd in werking getreden. In het gewijzigde Besluit m.e.r. staat de nieuwe procedure voor de vormvrije m.e.r.-beoordeling. De artikelen 7.16 tot en met 7.20a Wm zijn in de nieuwe wetgeving voor alle in het Besluit m.e.r. genoemde activiteiten van de D-lijst van toepassing. Het maakt daarvoor niet uit of het een activiteit onder of boven de D-drempel betreft. Dit volgt uit de implementatie van artikel 1, vierde lid, onder a en b, van Richtlijn 2014/52/EU.

Voor elke aanvraag moet, als de activiteit voorkomt in bijlage D van het besluit m.e.r.:

- door de initiatiefnemer onderzocht worden in hoeverre er aanleiding is voor het doen van een m.e.r.-beoordeling;
- het bevoegd gezag binnen 6 weken een m.e.r.-beoordelingsbesluit nemen. Dit besluit hoeft niet in de Staatscourant gepubliceerd te worden;
- de initiatiefnemer het (vormvrije) m.e.r.-beoordelingsbesluit bij de vergunningaanvraag voegen (Artikel 7.28 Wet milieubeheer).

#### Consequenties

Onderzocht is of een m.e.r. of een m.e.r.-beoordeling nodig is. In bijlage C en D van het Besluit m.e.r. is aangegeven in welke gevallen voor een project een mer (beoordeling) nodig is. In overweging kan worden genomen of de ontwikkeling een stedelijke ontwikkeling zoals bedoeld in kolom 1 van categorie 11.2 van onderdeel D van de bijlage bij het Besluit m.e.r. betreft, echter kan afgaande op jurisprudentie (201901439/1/R1) worden beoordeeld dat dit gezien de aard en de omvang van de ontwikkeling niet het geval is. De omvang is te klein (minder dan 12 woningen), het ruimtebeslag beperkt. De ontwikkeling komt gezien voorgaande motivatie niet voor in bijlage C of D van het Besluit m.e.r. en is met die reden niet m.e.r. of m.e.r.-beoordelingsplichtig.

## Conclusie

Voor de ontwikkeling hoeft op grond van de Wet milieubeheer geen milieueffectrapport te worden gemaakt. Er is geen aanleiding tot het uitvoeren van een m.e.r.-beoordeling.

### 4.13 Volksgezondheid

#### Beleidskader

Gezondheid is in de ruimtelijke ordening steeds meer een thema. Er is echter geen specifieke wet- en regelgeving dan wel beleidskader voor het meenemen van het aspect gezondheid in bestemmingsplannen of andere ruimtelijke besluiten. Van belang is dat een ruimtelijk besluit voldoet aan een goede ruimtelijke ordening. Hiervoor is het belangrijk dat ter plaatse van de ruimtelijke ontwikkeling sprake is van een goed woon- en leefklimaat en bedrijven en dergelijke door een ruimtelijke ontwikkeling niet in hun belangen/ bedrijfsvoering geschaad worden. In deze ruimtelijke onderbouwing zijn diverse thema's die van invloed zijn hierop en daarmee mogelijk ook op de gezondheid aan de orde gekomen. Aspecten die nog niet aan bod zijn gekomen, maar mogelijk wel van invloed zijn op de gezondheid van mens, dier en natuur komen in deze paragraaf nog aan de orde.

#### *Geitenhouderijen*

Uit VGO-2 onderzoek is gebleken dat zich in een straal van circa 2 km rond geitenbedrijven een verhoogd aantal gevallen van longontsteking voordoet. Nog onduidelijk is hoe deze verhoogde kans precies wordt veroorzaakt. Komen de ziekteverwekkende stoffen uit stal, dier, mest, transport, voedsel et cetera? Dat onderzoekt het Rijk momenteel nader. Binnen een straal van 2 km rondom het plangebied zijn geen geitenhouderijen aanwezig.

#### *Pluimvee- en varkenshouderijen*

Op basis van het 'Endotoxine toetsingskader 2.0' kan worden beoordeeld of sprake is van een verhoogd volksgezondheidsrisico ten aanzien van pluimvee- en varkenshouderijen. In de directe omgeving van het plangebied zijn geen pluimveehouderijen of varkenshouderijen aanwezig die van invloed zijn op het plangebied. Er is geen sprake van een verhoogd volksgezondheidsrisico. Dit aspect vormt geen belemmering voor de ontwikkeling.

#### *Spuitzones*

In de omgeving van het plangebied liggen geen gronden waarbij mogelijk sprake is van een spuitzone. Het aspect spuitzones vormt geen belemmering voor de ontwikkeling.

#### *Advisering GGD*

De Handreiking veehouderij en volksgezondheid 2.0 (versie mei 2018) bevat een praktisch stappenplan om te beoordelen of nadere advisering vanuit de GGD wenselijk is. De zeven stappen dienen allen te worden doorlopen en beantwoord om na te gaan of er knelpunten worden gevonden. Toetsing aan het stappenplan moet plaatsvinden, zodat kan worden bepaald of een advies van de GGD nodig is voor de beoogde ontwikkeling. Hieronder is aan het stappenplan getoetst.

#### Stap 1

De ontwikkeling voldoet aan de endotoxine 'richt-afstand' tussen een veehouderij en gevoelige bestemming. GGD-advies is niet aan de orde, ga verder naar stap 2.

#### Stap 2

De ontwikkeling leidt niet tot een toename in de emissie voor geur en/ of fijnstof en/ of ammoniak. GGD-advies is niet aan de orde, ga verder naar stap 3a.

#### Stap 3a

Sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat a.d.h.v. het wettelijk kader voor geur. GGD-advies is niet aan de orde, ga verder naar stap 3b.

#### Stap 3b

Sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat a.d.h.v. de gezondheidkundige advieswaarde. GGD-advies is niet aan de orde, ga verder naar stap 4.

#### Stap 4a+b

Er zijn geen veehouderijen in de buurt waar meer dan één diersoort wordt gehouden. Er zijn geen varkens- en/ of pluimveebedrijven in de buurt waarvan de afstand tussen de inrichtingsgrenzen minder dan 100 meter bedraagt. GGD-advies is niet aan de orde, ga verder naar stap 5.

#### Stap 5a

Binnen een afstand van 2 km van nieuwe woon- en verblijfsruimten is geen geitenhouderij gelegen. GGD-advies is niet aan de orde.

Binnen een afstand van 1 km van nieuwe woon- en verblijfsruimten is geen pluimveebedrijf gelegen. GGD-advies is niet aan de orde.

Binnen een afstand van 250 m van nieuwe woon- en verblijfsruimten is geen overige veehouderij gelegen. Dit leidt niet tot GGD-advies.

Check of stap 6 nog tot een GGD-advies leidt.

#### Stap 6

Er is geen sprake van mestbe- of verwerking als nevenactiviteit of als zelfstandige activiteit. Dit leidt niet tot GGD-advies.

Check of stap 7 nog toe een GGD-advies leidt.

#### Stap 7

Bij omwonenden is geen sprake van ongerustheid over de volksgezondheid. Dit leidt niet tot GGD-advies.

Uit het stappenplan blijkt geen aanleiding om bij de GGD een advies op te vragen om te adviseren over het aspect 'gezondheid' bij onderhavige ontwikkeling.

#### Conclusie

Ter plaatse van de ontwikkeling is het niet aannemelijk dat de omgeving negatieve effecten op de volksgezondheid van de nieuwe bewoners veroorzaakt of de ontwikkeling negatieve effecten in het kader van de volksgezondheid op omwonenden veroorzaakt.

#### 4.14 Straling

##### Beleidskader

Het beleid voor elektromagnetische velden is opgenomen in het Nationaal Milieubeleidsplan (NMP4), de Toekomstagenda Milieu en de beleidsnota Nuchter Omgaan met Risico's, besloten met gevoel voor onzekerheden (2004). Het ministerie van Infrastructuur en milieu heeft het beleid voor bovengrondse hoogspanningslijnen uitgewerkt in een advies van oktober 2005. Dit advies is door het ministerie verder verduidelijkt in een brief van november 2008. Het advies is gebaseerd op onderzoek naar kinderleukemie in relatie tot blootstelling aan bepaalde hoeveelheden aan microtesla. Alhoewel geen sprake is van een bewezen oorzakelijk verband adviseert het ministerie gemeenten en netbeheerders om nieuwe situaties te voorkomen waarin kinderen (tot 15 jaar) langdurig (1 jaar, minimaal 14 uur per dag) worden blootgesteld aan een veldsterkte die (jaargemiddeld) hoger is dan 0,4 microtesla. Dit geldt in geval nieuwe hoogspanningslijnen worden aangelegd of nieuwe woningen/ scholen/ crèches of kinderdagverblijven worden ontwikkeld. In alle andere situaties kan de grenswaarde van 100 microTesla – internationaal gehanteerde (veilige) grenswaarde van ICNIRP (1999/519/EG) - aangehouden worden.

##### Consequenties

Op een afstand van circa 4 kilometer ten oosten van het plangebied bevindt zich de hoogspanningslijn Oss-Uden met een sterkte van 150 kilovolt. Voor hoogspanningslijnen gelden geen risicoafstanden, maar indicatieve zones. De indicatieve zone voor de hoogspanningsleiding ten oosten van het plangebied bedraagt 80 meter aan weerszijden (bron: RIVM). Het plangebied is op een afstand van circa 4 kilometer ruimschoots buiten het invloedsgebied van de hoogspanningslijn gelegen.

## 5. Toelichting, verbeelding en regels

### 5.1 Algemeen

Dit bestemmingsplan bestaat uit een toelichting, regels en een verbeelding. De regels en de verbeelding tezamen bieden het juridische kader. Voor de regels en de verbeelding is naast aansluiting bij het bestemmingsplan 'Buitengebied Bernheze' (vastgesteld op 26 juni 2012 door de gemeenteraad van Bernheze) ook aansluiting gezocht bij de SVBP2012. Dit betekent onder meer dat de opbouw van de regels standaard is.

### 5.2 Toelichting op de regels

#### *Wijze van bestemmen*

Onderstaand is een korte toelichting opgenomen van de in de regels opgenomen bestemmingen.

#### *Hoofdstuk 1 Inleidende regels*

##### Artikel 1 Begrippen

In dit artikel is een aantal begrippen verklaard die gebruikt worden in de regels. Een en ander voorkomt dat er bij de uitvoering van het plan onduidelijkheden ontstaan over de uitleg van bepaalde regelingen.

##### Artikel 2 Wijze van meten

In het artikel 'wijze van meten' is een regeling opgenomen waarin bepaald is hoe de voorgeschreven maatvoering in het plan gemeten moet worden.

#### *Hoofdstuk 2 Bestemmingen*

De regels in verband met de bestemmingen kennen allen een min of meer gelijke opbouw en bestaan in ieder geval uit bestemmingsregels en bouwregels. Voor enkele bestemmingen zijn daarbij bijzondere gebruiksregels opgenomen en eventuele afwijkings- en wijzigingsbevoegdheden. De bestemmingsregels betreffen de centrale bepaling van elke bestemming. Het betreft een omschrijving waarin de functies worden genoemd, die binnen de bestemming zijn toegestaan (= het gebruik). In een aantal gevallen is een specificering opgenomen van de toegestane functie, welke correspondeert met aanduidingen op de verbeelding. De bouwregels zijn direct gerelateerd aan de bestemmingsregels. Bouwregels zijn in ieder geval van toepassing bij de toetsing van aanvragen om een omgevingsvergunning en activiteiten die vallen onder artikel 3 van bijlage II Bor.

Binnen het plan worden de volgende bestemmingen gebruikt:

##### Artikel 3 Agrarisch

Deze bestemming maakt het doordat aanduidingen en een bouwvlak zijn toegevoegd mogelijk om één vrijstaande ruimte-voor-ruimte woning en 100 m<sup>2</sup> aan bijgebouwen te bouwen.

##### Artikel 4 Waarde – Archeologie 3

De dubbelbestemming Waarde - Archeologie 3 dient ter bescherming van archeologische waarden. Voor deze gronden geldt een onderzoeksplicht, welke gekoppeld is aan een verstoringsdiepte van minimaal 40 cm en een oppervlakte van 2.500 m<sup>2</sup>. Tevens is er een vergunningstelsel gekoppeld aan deze dubbelbestemmingen.

### *Hoofdstuk 3 Algemene regels*

In dit hoofdstuk worden, in aanvulling op de bestemmingsregels, aanvullende regels gesteld.

#### Artikel 5 Anti-dubbeltelregel

Het artikel 'Anti-dubbeltelregel' bevat bepalingen om te voorkomen dat met het bestemmingsplan strijdige situaties ontstaan of worden vergroot. De redactie is wettelijk vastgelegd in het Besluit ruimtelijke ordening en overeenkomstig opgenomen.

#### Artikel 6 Algemene bouwregels

Het artikel 'Algemene bouwregels' bevat algemene bouwregels.

#### Artikel 7 Algemene gebruiksregels

Het artikel 'Algemene gebruiksregels' bevat algemene gebruiksregels.

#### Artikel 8 Algemene aanduidingsregels

In dit artikel zijn 'Algemene aanduidingsregels' opgenomen. Specifiek bevat het artikel regels ten aanzien van de wetgevingzone – woonwerkontwikkelingsgebied opgenomen.

#### Artikel 9 Algemene afwijkingsregels

Het artikel 'Algemene afwijkingsregels' bevat algemene afwijkingsregels.

#### Artikel 10 Algemene wijzigingsregels

Het artikel 'Algemene wijzigingsregels' bevat algemene wijzigingsregels.

#### Artikel 11 Overige regels

Het artikel 'Overige regels' stelt regels ten aanzien van de werking van wettelijke regels.

### *Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels*

#### Artikel 12 Overangsrecht

In de overangsrechtregel is een regeling opgenomen voor bebouwing en gebruik dat al bestond bij het inwerking treden van het plan, maar dat strijdig is met de opgenomen regeling. Onder bepaalde voorwaarden mag deze strijdige bebouwing en/of strijdig gebruik worden voortgezet of gewijzigd. De redactie is wettelijk vastgelegd en overeenkomstig opgenomen.

#### Artikel 13 Slotregel

In de 'slotregel' is de officiële naam van het plan bepaald. Onder deze naam kan het bestemmingsplan aangehaald worden.

## **6. Uitvoeringsaspecten**

### **6.1 Economische haalbaarheid**

Bij het opstellen van een bestemmingsplan dient op grond van artikel 3.1.6 lid 1 sub f van het Besluit ruimtelijke ordening onderzoek plaats te vinden naar de economische uitvoerbaarheid van het plan.

Naast de kosten voor de realisatie van onderhavig plan draagt de initiatiefnemer ook zorg voor de kosten die gepaard gaan met het opstellen van dit bestemmingsplan inclusief onderzoeken et cetera. Verder is de initiatiefnemer onder andere verantwoordelijk voor de kosten die de gemeente maakt voor het toetsen en in procedure brengen van dit bestemmingsplan, de aanleg van riolering en planschade. Deze kosten worden door de gemeente op de initiatiefnemer via een anterieure overeenkomst verhaald. Het is daardoor niet noodzakelijk een exploitatieplan op- en vast te stellen of leges te heffen. De kosten zijn anderszins verzekerd.

Uit bovenstaande blijkt dat de ontwikkeling economisch uitvoerbaar is.

### **6.2 Overleg en maatschappelijke haalbaarheid**

De ruimtelijke procedures tot en met de vergunningverlening van een omgevingsvergunning zijn door de wet geregeld.

De wet regelt bijvoorbeeld dat burgemeester en wethouders bij de voorbereiding van een ruimtelijk plan overleg voeren met de besturen van betrokken gemeenten en waterschappen en met die diensten van provincie en Rijk 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. Dit vooroverleg is ook in het kader van onderhavig plan gevoerd. De provincie heeft op 1 maart 2023 gereageerd en aangegeven dat de ruimte voor ruimte titel nog ontbrak en deze aanwezig moet zijn op het moment van terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan. De bouwtitel is voor terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan aangekocht en bijgevoegd bij het bestemmingsplan. Het waterschap heeft op 16 februari 2023 gereageerd zij geven aan dat gezien moet worden welke bergingseis wordt gehanteerd: 20 of 60 mm per m<sup>2</sup> verhard oppervlak en adviseren de bergingseis als voorwaardelijke verplichting in de regels van het bestemmingsplan op te nemen. Er is een bergingseis van 60 mm per m<sup>2</sup> verhard oppervlak voor het initiatief van toepassing, de borging hiervan is geregeld via een voorwaardelijke verplichting in de regels van dit bestemmingsplan.

De gemeente Bernheze kan ervoor kiezen om in het voortraject belanghebbenden te laten inspreken conform de gemeentelijke verordening. Hiervoor wordt door de gemeente Bernheze aangaande dit plan niet gekozen. De initiatiefnemer heeft een omgevingsdialoog gevoerd. De verslaglegging hiervan is bijgevoegd bij deze toelichting (bijlage 8). Om die reden wordt direct een ontwerpbestemmingsplan in procedure gebracht. Hiervoor geldt een terinzage termijn van 6 weken. In deze periode wordt iedereen in de gelegenheid gesteld om

(schriftelijk of mondeling) zijn of haar zienswijze op het ontwerpbestemmingsplan bij de gemeenteraad kenbaar te maken. De resultaten van deze tervisielegging zullen via een Nota van zienswijzen van een beantwoording worden voorzien. Afhankelijk van de ingediende zienswijzen zal het ontwerpbestemmingsplan dan al dan niet door de gemeenteraad gewijzigd vastgesteld worden. Na vaststelling van het bestemmingsplan kan in een periode gedurende 6 weken eventueel nog beroep ingesteld worden bij de Raad van State.

## **7. Bijlagen**

Bijlage 1 – Landschappelijke inpassing

Bijlage 2 – Verkennend bodemonderzoek

Bijlage 3 – Flora- en faunaonderzoek

Bijlage 4 – Resultaten watertoets

Bijlage 5 – Advies veiligheidsregio

Bijlage 6 – Ruimte-voor-ruimte bouwtitel

Bijlage 7 – Aeriusberekeningen + notitie

Bijlage 8 – Verslaglegging omgevingsdialoog