
Toelichting wijzigingsplan

'Kom Vesseem, wijziging hoek Costerij-Pastorij'



31 mei 2018

1	INLEIDING	2
1.1	Aanleiding	2
1.2	Plangebied	2
1.3	Vigerend bestemmingsplan	2
1.4	Leeswijzer	3
2	PLANBESCHRIJVING	4
2.1	Het initiatief	4
3	BELEIDSKADER	6
3.1	Provinciaal beleid	6
3.2	gemeentelijk beleid	9
4	MILIEUHYGIËNISCHE EN PLANOLOGISCHE VERANTWOORDING	11
4.1	Bodem	11
4.2	Water	11
4.3	Geluid	14
4.4	Luchtkwaliteit	15
4.5	Externe Veiligheid	16
4.6	Bedrijven en milieuzonering	17
4.7	Kabels en leidingen	19
4.8	Verkeer en parkeren	19
4.9	Flora en fauna	20
4.10	Archeologie en cultuurhistorie	22
5.	HAALBAARHEID	23
5.1	Financieel	23
5.2	Maatschappelijk	23

Bijlagen:

Bijlage 1: Bodemonderzoek van Lankelma d.d. 17 juli 2017

Bijlage 2: verkennend archeologisch rapport van Transect d.d. 11 december 2017

Bijlage 3: mailwisseling tussen Transect en adviseur archeologie

1 INLEIDING

1.1 AANLEIDING

Voor het perceel hoek Costerij/Pastorij hebben de eigenaren de intentie om een tweetal woningen te realiseren. Het idee is om ter plekke een tweetal vrijstaande woningen te bouwen waarvan de goothoogte maximaal 5 meter en de nokhoogte maximaal 9 meter zal bedragen. Het bouwvlak van de woningen zal per woning 10 x 12 meter bedragen.

Beide woningen zullen worden voorzien van een ontsluiting, waarbij van de meest zuidelijke woning overwogen wordt om de uitrit t.b.v. motorvoertuigen te situeren aan de Pastorij.

Om het initiatief te kunnen realiseren is het noodzakelijk dat een wijziging van het bestemmingsplan plaatsvindt. De beoogde ontwikkeling is namelijk in strijd met het geldende bestemmingsplan.

Een wijziging van het bestemmingsplan moet zijn voorzien van een toelichting.

Deze toelichting is opgesteld ter motivering van een verzoek om het geldende bestemmingsplan te herzien t.b.v. het voornoemde initiatief.

1.2 PLANGEBIED

Het plangebied is gelegen op de hoek Costerij/Pastorij in Vessem.



1.3 VIGEREND BESTEMMINGSPLAN

Voor het plangebied vigeert het bestemmingsplan "Kom Vessem". Dit bestemmingsplan is vastgesteld op 6 oktober 2009 en is onherroepelijk. Daarnaast is op 24 oktober 2013 het bestemmingsplan "Kom Vessem eerste herziening door de raad vastgesteld.

Het plangebied heeft de bestemming 'groen'. Daarnaast geldt op het perceel de dubbelbestemming "Molenbeschermingszone".

1.4 LEESWIJZER

Na deze inleiding wordt in hoofdstuk 2 het initiatief beschreven, waarna in hoofdstuk 3 het geldende beleidskader aan bod komt. In hoofdstuk 4 worden diverse milieuhygiënische en planologische aspecten verantwoord. Tot slot worden in hoofdstuk 5 de financiële en maatschappelijke haalbaarheid beschreven.

2 PLANBESCHRIJVING

In dit hoofdstuk wordt aandacht geschonken aan de beoogde ontwikkeling binnen het plangebied. Het initiatief wordt beschreven, inclusief de inpassing in de directe omgeving.



positie contour dubbel woonhuis aan de noordzijde

Op het perceel aan de Wilhelminastraat 29, te Vessem bezitten de initiatiefnemers over een woning welke zich qua perceel uitstrekt over een lengte van ongeveer 90 meter tot aan de Costerij. Het gedeelte van het perceel waar het planinitiatief zich op richt is momenteel in gebruik als achtertuin en sluit direct aan op de Costerij.

2.1 HET INITIATIEF

De eigenaren van het perceel Wilhelminastraat 29 hebben het voornemen op het gedeelte van hun achtertuin dat grens aan de Costerij/Pastorij een tweetal vrijstaande woningen te realiseren. De betreffende woningen zullen beide een bouwvlak kennen van 10 x 12 meter, een goothoogte van 5 meter en een nokhoogte van 9 meter. De voorzijde van de woningen zullen in het verlengde liggen van de bestaande woningen aan de Costerij.

Direct aansluitend aan de nieuwe woonpercelen zal een groenelement worden gerealiseerd door de gemeente Eersel. Daartoe zijn de initiatiefnemers en de gemeente Eersel overeengekomen dat een gedeelte van de huidige achtertuin aan de gemeente wordt verkocht om dit groenelement aan te kunnen brengen. Daarmee wordt het groene karakter van de Costerij en de Pastorij dat door het vervallen van de bestaande beukenhaag aanwezig is binnen het openbare gebied gecompenseerd.



Sfeerimpressie van het aan te leggen groenelement

De meest noordelijke woning zal aan de Costerij worden ontsloten, en voor de meest zuidelijke woning is een ontsluiting voor motorvoertuigen voorzien aan de Pastorij.

Met het planinitiatief menen de initiatiefnemers een bijdrage te leveren aan enerzijds de behoefte aan woningbouw in de kern Vesseem en anderzijds aan het beginsel van zuinig ruimtegebruik door woningbouw zoveel mogelijk binnen bestaande stedelijke contouren te realiseren.

De voorgenomen ontwikkeling van het plangebied moet passen binnen het vigerend beleid op zowel nationaal, provinciaal, regionaal als gemeentelijk niveau. Voor de ontwikkeling en het plangebied zijn verschillende beleidsstukken relevant. Gezien de beperkte aard en omvang van het planvoornemen worden er op nationaal niveau geen uitspraken gedaan ten aanzien van het voorliggend initiatief. Hierna zijn daarom de belangrijkste bevindingen uit het provinciale en gemeentelijk beleid beschreven en wordt aangegeven hoe de ontwikkeling van het plangebied hierop inspeelt.

3.1 PROVINCIAAL BELEID

3.1.1 Structuurvisie Noord-Brabant

Op 1 oktober 2010 hebben Provinciale Staten de Structuurvisie Ruimtelijke Ordening (SVRO) voor de provincie Noord-Brabant vastgesteld. De SVRO bevat de hoofdlijnen van het provinciaal ruimtelijk beleid tot 2025 (met een doorkijk naar 2040). De visie is bindend voor het ruimtelijk handelen van de provincie Noord-Brabant en vormt de basis voor de wijze waarop de provincie de instrumenten inzet die de Wet ruimtelijke ordening biedt. Eén van deze instrumenten is de provinciale verordening Ruimte. In de Verordening Ruimte zijn de kaderstellende elementen uit de SVRO vertaald in concrete regels die van toepassing zijn op (gemeentelijke) bestemmingsplannen. De SVRO gaat in op de ruimtelijke kwaliteiten van de provincie Noord-Brabant. Mens, markt en milieu zijn binnen de provincie in evenwicht. Daarom kiest de provincie in haar ruimtelijke beleid tot 2025 voor de verdere ontwikkeling van gevarieerde en aantrekkelijke woon-, werk- en leefmilieus en voor een kennisinnovatieve economie met als basis een klimaatbestendig en duurzaam Brabant. Deze ontwikkelingen vinden zoveel als mogelijk plaats binnen het bestaande stedelijke gebied. Daarmee hoeft het bestaande landschap zo min mogelijk te worden aangetast en blijft het contrastrijke Brabantse landschap herkenbaar en behouden.

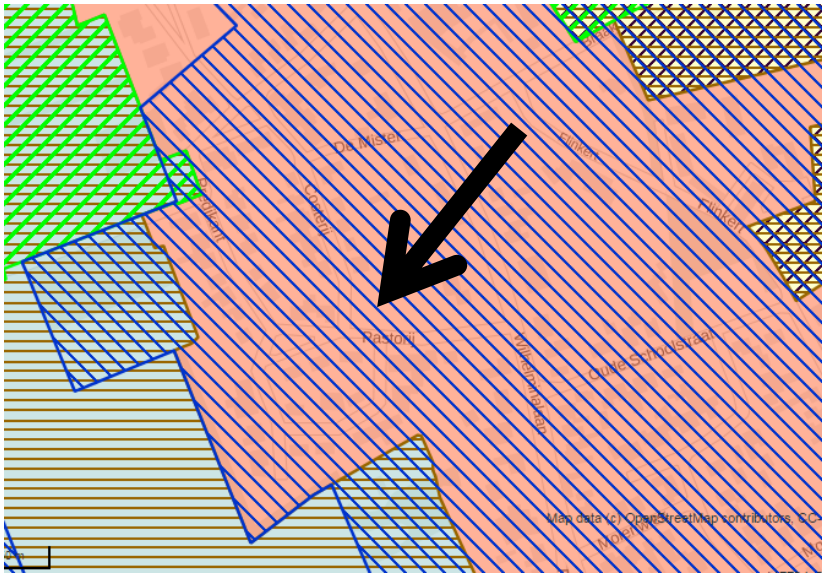
Relatie met het bestemmingsplan

Het planvoornemen voorziet in het realiseren van twee vrijstaande woningen binnen het bestaande stedelijke gebied. Dit is in lijn met het bovenvermelde beleid.

3.1.2 Verordening Ruimte Noord-Brabant 2014

In de Verordening Ruimte Noord-Brabant 2014, zoals vastgesteld door Provinciale Staten op 14 maart 2014, zijn regels opgenomen waaraan gemeentelijke bestemmingsplannen in principe moeten voldoen. Deze verordening is nadien op onderdelen een aantal malen herzien.

Op de planlocatie is een aantal rechtstreeks werkende regels, structuren en aanduidingen en de daarbij van toepassing zijnde regels van de verordening van toepassing.



Algemene rechtstreeks werkende regels

Het betreft hier regels over mestverwerking, en beperking van veehouderijen. Aangezien met het planinitiatief geen sprake is van een uitbreiding of verandering van een veeteeltbedrijf, noch van het oprichten van een installatie voor mestverwerking zijn deze bepalingen niet van belang.

Algemene regels voor bevordering van ruimtelijke kwaliteit

Wat betreft de regels voor de zorgplicht voor ruimtelijke kwaliteit (zoals vervat in artikel 3.1 van de provinciale verordening) kan wat betreft behoud/bevordering van ruimtelijke kwaliteit en in bijzonder wat betreft zorgvuldig ruimtegebruik het volgende over voorliggend plan worden opgemerkt:

- Er wordt gebruik gemaakt van een bestaand bouwperceel.
- Het plan heeft in verschillende opzichten ofwel geen gevolgen voor de locatie en omgeving ofwel daar wordt, voor zover dat (zeer beperkt) wel het geval is, op verantwoorde wijze rekening mee gehouden, vooral ook waar het gaat om bodemkwaliteit, waterhuishouding en/of ecologische, aardkundige en landschappelijke waarden; (voor zover dat speelt wordt daarop nog nader ingegaan in hoofdstuk 4).
- Het plan past in de omgeving voor wat betreft het aspect milieu en volksgezondheid. In het vervolg zal hier nog nader op worden ingegaan.
- Voldaan wordt aan de eis dat de ontwikkeling moet zijn afgestemd op de bestaande infrastructuur. Het plangebied grenst direct aan de openbare weg. Het vervoer van goederen en personen is beperkt vanwege de aard en de omvang van de functie.

Daarmee wordt aan de betreffende regel van de verordening voldaan.

Op de planlocatie gelden de provinciale structuur 'bestaand stedelijk gebied, landelijke kernen' en de aanduidingen 'beperkingen mestverwerking' en 'beperkingen veehouderij'.

In de planregels van de provinciale verordening is verder bepaald, dat indien er meerdere structuren en/of aanduidingen op een bouwperceel van toepassing zijn, het zwaarste regime geldt.

Hierna zal nader worden ingegaan op de regels van de betreffende structuur en aanduidingen.

Structuur:

Naast het moeten voldoen aan de regels uit artikel 3.1 dient ook te worden voldaan aan de regels in de artikelen, behorende bij de structuur “bestaand stedelijk gebied”. Hier zijn de artikelen 4.2 en 4.3 van de verordening van toepassing. In deze artikelen is bepaald dat een ruimtelijke ontwikkeling binnen het bestaand stedelijk gebied kan voorzien in het realiseren van nieuwbouw voor woningen mits de toelichting bij een bestemmingsplan een verantwoording bevat over de wijze waarop:

- a. de afspraken die daarover zijn gemaakt in het regionaal ruimtelijk overleg bedoeld in artikel 37.4, onder b, worden nagekomen;
- b. de beoogde nieuwbouw zich verhoudt tot de afspraken bedoeld onder a, en tot de beschikbare harde plancapaciteit voor woningbouw.

Weliswaar is voor de betreffende locatie nog geen harde plancapaciteit gereserveerd, maar met de vaststelling van het geldende bestemmingsplan is door middel van een wijzigingsbevoegdheid wel voorzien in woningbouw. Dit impliceert dat de locatie geschikt is voor woningbouw, maar dat hiervoor nog wel ruimte moet zijn op grond van de woningbouwafspraken binnen de regio.

In de volgende paragraaf zal hier onder het kopje ‘woonvisie Eersel 2015’ daar nader op in worden gegaan.

Aanduiding: grondwaterbeschermingsgebied

Binnen deze gebieden geldt dat in de regels van het bestemmingsplan geborgd moet zijn dat er bij (het toelaten van een) ruimtelijke ontwikkeling een zorgvuldige afweging plaatsvindt dat de risico's voor de kwaliteit van het grondwater niet toenemen. In hoofdstuk 4, te weten paragraaf 4.2 zal hier nader aandacht aan worden geschonken.

Aanduiding: beperkingen mestverwerking

Aangezien er geen sprake is van een ontwikkeling van een veehouderij zijn de regels van deze aanduiding op de planlocatie niet van toepassing.

Aanduiding: beperkingen veehouderij

Aangezien er geen sprake is van een ontwikkeling van een veehouderij zijn de regels van deze aanduiding op de planlocatie niet van toepassing.

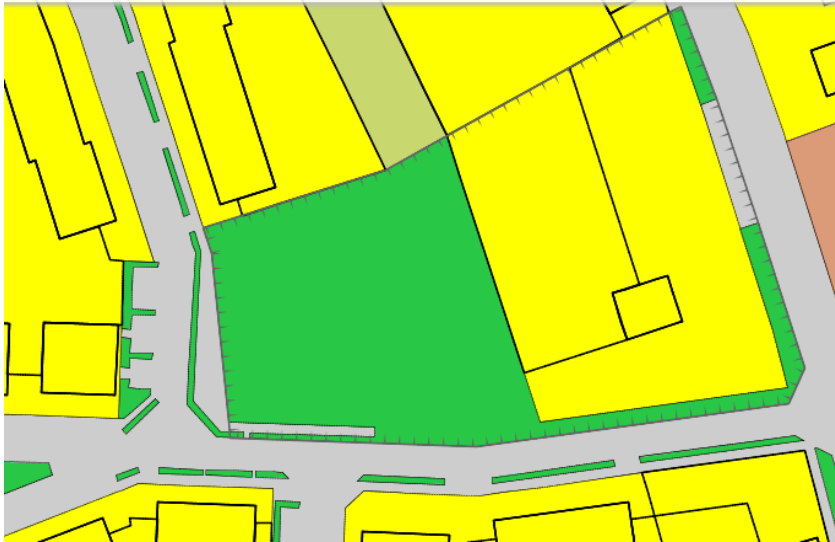
3.1.3 Conclusie

Op basis van voorgaande punten kan geconcludeerd worden dat het planinitiatief voldoet aan de regels van de provinciale Verordening ruimte 2014 voor zover die van toepassing zijn op de ontwikkeling die met voorliggend planinitiatief beoogd wordt.

3.2 GEMEENTELIJK BELEID

3.2.1 Bestemmingsplan 'Kom Vessem'.

Het gemeentelijk beleid dat relevant is voor het plangebied is verwoord in het vigerende plan 'Kom Vessem' en het bestemmingsplan "Kom Vessem, eerste herziening".



Voor het plangebied vigeert op grond van dit bestemmingsplan de enkelbestemming 'Groen' en de dubbelbestemming "Molenbeschermingszone". Daarnaast is voor het gebied een wijzigingsbevoegdheid opgenomen t.b.v het realiseren van woningbouw.

Het planinitiatief is in strijd met de geldende bestemming 'wonen'. Daarmee is een herziening van het bestemmingsplan nodig om het bouwplan te kunnen realiseren. Deze herziening is mogelijk door middel van het toepassen van de wijzigingsbevoegdheid binnen het geldende bestemmingsplan die voor het plangebied geldt. In deze herziening zullen de regels van het vastgestelde bestemmingsplan Kerkebogten 2016 worden overgenomen in de herziening. De geldende dubbelbestemming 'Molenbeschermingszone', zal blijven gehandhaafd. Echter de daarop betrekking hebbende regels worden aangepast conform de daartoe geldende regels in het bestemmingsplan Buitengebied 2017. Dit ondanks het feit dat de betreffende woningen minimaal 300 meter van de voet van de molen zijn verwijderd en de regels die bij de betreffende bestemming horen geen belemmering zijn voor de bouw van de woningen. Immers deze mogen op grond van genoemde regels maximaal $\frac{1}{50} \times 300$ meter zijn vermeerderd met 3,60 meter. In dit geval dus $6 + 3,60 = 9,60$ meter. Met een nokhoogte van 9 meter voldoen de betreffende woningen aan deze dubbelbestemming.

3.2.2 Overig beleid Eersel

Algemeen

Bij de realisatie van het planinitiatief wordt voldaan aan de voorwaarden zoals opgenomen in de wijzigingsbevoegdheid van bestemmingsplan 'Kom Vessem'. In het kader van dat betreffende bestemmingsplan is deze ontwikkeling beleidsmatig al afgewogen. Aangezien in de tussentijd geen nieuw beleid is geformuleerd dat van invloed is op deze afweging, wordt met betrekking tot het beleid verwezen naar het bestemmingsplan 'Kom Vessem'.

Woonvisie Eersel 2015

Op basis van de bestaande provinciale prognose mag de gemeente Eersel tot 2025 nog 537 woningen bouwen. Dit zijn er gemiddeld 54 per jaar. Het nieuwbouwprogramma kent een harde plancapaciteit van 480 woningen. Daarmee bestaat er dus nog beperkte ruimte voor de bouw van nieuwe woningen. Met toevoegen van dure koop moeten voorzichtigheid worden betracht. Er is in dit segment echter nog steeds meer vraag dan aanbod. Omdat de samenstelling van de bevolking duidelijk gaat veranderen in de toekomst, is het erg lastig om te bouwen voor de wensen van nu, maar ook voor de wensen van de toekomst. Daarom is van belang om bij nieuwbouw zoveel mogelijk flexibiliteit in proberen te bouwen. Dit kan bestaan uit het bouwen van woningen waarbij de indeling ook later nog eenvoudig aan te passen is.

Klimaatvisie Eersel 2013-2017

De gemeente Eersel heeft als speerpunt energieneutraal te willen zijn in 2025. Dit speerpunt is uitgesplitst in twee onderdelen. Dit omvat het energiezuiniger maken van bestaande woningen en gebouwen en het komen tot een energie neutrale nieuwbouw. Bij nieuwbouwwoningen wil Eersel streven naar 25% energiezuiniger bouwen dan het bouwbesluit voorschrijft. Aan particulieren wordt gratis het programma GPR-gebouw ter beschikking gesteld.

3.2.3 Conclusie:

Geconcludeerd kan worden dat het planinitiatief binnen het provinciale beleid en de provinciale regelgeving past.

Het initiatief is in strijd met de geldende bestemming 'groen' van het gemeentelijke bestemmingsplan, maar past binnen de huidige beleidsopvattingen en de gemeentelijke woonvisie.

Op grond van het bepaalde in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is het bij het opstellen van een bestemmingsplan of daarmee vergelijkbare planvorm verplicht om inzicht te bieden in de relevante planologische en milieuhygiënische aspecten. In dit hoofdstuk is een verantwoording voor deze aspecten opgenomen.

4.1 BODEM

4.1.1. Bodemonderzoek

Door het bureau Lankelma is op 17 juli 2017 een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd voor het plangebied. De resultaten leiden tot de conclusie dat op basis van de aangetroffen waarden geen aanvullend onderzoek nodig is. Dit onderzoek is als bijlage 1 bij deze toelichting gevoegd.

Bovengrond

Op het terrein wordt ter hoogte van de planlocatie in de bovengrond geen verhoging van de onderzochte stoffen aangetoond.

Ondergrond

Ook in de ondergrond wordt geen verhoging van de onderzochte stoffen aangetroffen.

Grondwater

De licht verhoogde concentraties aan barium en nikkel overschrijden slechts de streefwaarden en niet de interventiewaarden en geven geen aanleiding tot verder onderzoek.

4.1.2. Conclusie

Ter plaatse van het beoogde plangebied zijn geen verontreinigingen aangetroffen die aanleiding vormen voor het uitvoeren van nader of aanvullend bodemonderzoek. De bodemkwaliteit ter plaatse van het [plangebied vormt geen belemmering voor de beoogde functiewijziging.

4.2 WATER

Bij elke ruimtelijke ontwikkeling is het opstellen van een waterparagraaf verplicht gesteld, mede in relatie tot de watertoets. In deze paragraaf wordt verwoord hoe er in het plan met de aspecten water en ruimte rekening wordt gehouden, in relatie tot enerzijds het waterbeleid en anderzijds de waterhuishouding.

4.2.1 Bestaande situatie planontwikkeling

De locatie ligt op een maaiveldniveau van circa 22,85 + NAP, waaronder het grondwater zich bevindt op een diepte van 230-270 cm.

De bodem op de locatie bestaat tot de verkende diepte van 4,4 m-mv overwegend uit matig fijn en matig ziltig zand dat geschikt is voor infiltratie. Met name de bovengrond is humushoudend. Het plangebied is in de huidige situatie grotendeels onverhard.

4.2.2 Vigerend beleid waterschap

Vigerend beleid waterschap

Het plangebied valt onder het beheer van waterschap de Dommel.

Het waterschap heeft als uitgangspunt hydrologisch neutraal bouwen. Teneinde dit uitgangspunt ook daadwerkelijk juridisch door te vertalen heeft het waterschap dit beleid vertaald in de Keur 2015 en de algemene regels Keur 2015.

Keur 2015:

In de keur 2015 is het navolgende opgenomen met betrekking tot hydrologisch neutraal bouwen:

Artikel 3.6 Verbod afvoer door verhard oppervlak

Het is verboden zonder vergunning neerslag door toename van verhard oppervlak of door afkoppelen van bestaand oppervlak, tot afvoer naar een oppervlaktewaterlichaam te laten komen.

Algemene regels keur 2015:

In deze algemene regels, die dienen ter uitvoering/concretisering van de keur is het volgende bepaald:

15. Afvoer hemelwater door toename en afkoppelen van verhard oppervlak

1. Criteria

Vrijstelling wordt verleend van het verbod, bedoeld in artikel 3.6 van de Keur, voor het afvoeren van hemelwater via toename verhard oppervlak of door afkoppelen van verhard oppervlak, naar een oppervlaktewaterlichaam voor zover:

- a. Het afkoppelen van verhard oppervlak maximaal 10.000 m² is, of;
- b. De toename van verhard oppervlak maximaal 2.000 m² is, of;
- c. De toename van verhard oppervlak bestaat uit een groen dak.
- d. De toename van verhard oppervlak tussen 2.000 m² en 10.000 m² is en compenserende maatregelen zijn getroffen om versnelde afvoer van hemelwater tegen te gaan, in de vorm van een voorziening met een minimale compensatie conform de rekenregel:
benodigde compensatie (in m³) = toename verhard oppervlak (in m²) x gevoeligheidsfactor x 0,06 (in m)
- e. de voorziening voldoet aan de volgende eisen:
 - i. De bodem van de voorziening ligt boven de gemiddelde hoogste grondwaterstand (GHG);
 - ii. De afvoer uit de voorziening vindt plaats via een functionele bodempassage naar het grondwater en/of via een functionele afvoerconstructie naar het oppervlaktewater. Indien een afvoerconstructie wordt toegepast, dient deze een diameter van 4 cm te hebben;
 - iii. Daarnaast moet er altijd een overloopconstructie zijn, om beschadiging van het oppervlaktewaterlichaam te voorkomen.

In de toelichting van deze bepaling is opgenomen dat toename of afkoppelen van verhard oppervlak tot 2.000 m² een zeer beperkte invloed heeft op het waterhuishoudkundige systeem. De relevante waterhuishoudkundige belangen kunnen in dit geval voldoende worden gewaarborgd door het stellen van algemene regels.

Afvalwater

Het planinitiatief voorziet in een tweetal nieuwe zelfstandige functies. Om die reden is een zelfstandige aansluiting per object op de bestaande riolering noodzakelijk. Dit zal plaatsvinden conform de eisen van de Bouwbesluit. Hoewel het gemeentelijke rioolsysteem hier nog niet op is toegerust zal, mede op grond van de gemeentelijke regelgeving al wel worden voorzien in de voorbereidingen om t.z.t. aan te kunnen sluiten op een gemeentelijk gescheiden rioolstelsel.

Hemelwater

Het planinitiatief voorziet in de bouw van een tweetal woningen. Door de realisatie van de woningen neemt het verhard oppervlak toe. Toename van het verharde oppervlak resulteert in een versnelde afvoer van hemelwater. Als dit hemelwater niet vertraagd wordt afgevoerd wordt het watersysteem zwaarder belast en het waterbezwaar naar benedenstroomse gebieden afgewenteld. Ook is er geen aanvulling van het grondwater. Om wateroverlast te voorkomen wordt in veel situaties de toename aan verhard oppervlak gecompenseerd.

De bouwvlakken hebben een gezamenlijk oppervlak 240 m² en de zone waar bijgebouwen zijn toegestaan heeft een gezamenlijk oppervlak van 200 m² (240+200=440). Door realisatie van de ontwikkeling neemt binnen het plangebied het verhard oppervlak met ca. 440 m² toe.

Echter, op grond van het geldende bestemmingsplan is het al toegestaan om het achterterrein substantieel te verharden t.b.v. langzaam verkeer, speelvoorzieningen, nutsvoorzieningen en paden. Dit betekent dat in beginsel ten opzichte van de referentiesituatie er geen toename van verharding plaatsvindt. Indien als referentiesituatie niet de ruimtelijke mogelijkheden worden aangehouden maar de huidige situatie, dan blijft het planinitiatief ruim onder de vrijstellingsgrens van de algemene regels zoals is opgenomen in artikel 15, lid 1 onder b van de algemene regels van het waterschap. En daarmee is er vanuit de regels van het waterschap ook geen noodzaak tot het treffen van aanvullende maatregelen voor de berging van afvloeiend hemelwater, anders dan de aanleg van een gescheiden rioolstelsel.

Gemeentelijk beleid

Het gemeentelijke beleid is opgenomen in het vGRP2016-2021, dat op 15 december 2015 is vastgesteld.

Uitgangspunt hierbij is de onderstaande voorkeursvolgorde:

1. Hergebruik
2. Vasthouden / infiltreren
3. Bergen en afvoeren
4. Afvoeren naar oppervlaktewater (direct of indirect)
5. Afvoeren naar de riolering

In het hemelwaterbeleid legt de gemeente nieuwe bergingseisen vast. Op grond hiervan hanteert de gemeente een bergingseis van 30 mm bij een uitbreiding tot 2.000 m².

Het vGRP bepaalt dat infiltreren van het hemelwater de voorkeur heeft, mits voldaan wordt aan het gebruik van niet verontreinigende materialen tbv de grondwaterbescherming.

Om de toename te compenseren wordt een infiltratie- of bergende voorziening gerealiseerd met een netto bergende inhoud van minimaal 19 m³ conform T=10+10%. Dit in de planregels ook als voorwaardelijke verplichting opgenomen. Binnen het plangebied wordt de wateropgave (T=10+10%) gerealiseerd in een nader uit te werken infiltratievoorziening. Om wateroverlast bij T=100 te voorkomen zal een overlopmogelijkheid gerealiseerd worden. Indien de voorziening vol is, kan het overige water via deze

overloop uitstromen op het trottoir of straat. Deze overloop kan op een laag punt op enige afstand van de woning gesitueerd worden, zodat bij uitstroom geen wateroverlast bij de woning kan ontstaan.

Bij de verdere uitwerking van de plannen wordt een ontwerp gemaakt voor de waterberging.

Om vervuiling van hemelwater te beperken, zal bij de bouw geen gebruik te worden gemaakt van uitlopende materialen zoals koper, zink, lood en teerhoudende dakbedekking (PAK's).

Het afval- en regenwater wordt gescheiden ingezameld en gescheiden aangeboden ter hoogte van de perceelgrens aan de bestaande riolering van de Costerij. Hiermee heeft het plan geen negatieve invloed heeft op de waterhuishouding en/of de afvalwaterketen.

Grondwaterbeschermingsgebied

Het plangebied ligt in een grondwaterbeschermingsgebied. Daardoor is de provinciale milieuverordening van toepassing. Dit betekent, dat er geen afstromend water van gebouwen direct in de bodem mogen plaatsvinden. Een uitzondering hierop geldt als geen bouwmaterialen worden gebruikt die tot gevolg hebben dat schadelijke stoffen door afspoelen of uitloging in het afstromend water kunnen komen. Zoals hierboven aangegeven, zullen de woningen worden aangesloten op het gemeentelijk rioleringsstelsel. En daarmee wordt aan deze bepaling voldaan.

In de provinciale milieuverordening wordt verder nog bepaald dat het verboden is om te parkeren op een terrein zonder aaneengesloten verharding. Als men dit toch wil dan moet diegene daartoe een melding indienen.

Aangezien de initiatiefnemers op eigen terrein gaan voorzien in het parkeren van voertuigen en de betreffende verharding niet aaneengesloten is, zullen zij een melding indienen t.b.v. het parkeren van voertuigen op eigen terrein.

4.2.3 Conclusie:

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

4.3 GELUID

4.3.1 Wegverkeerslawaaï

Conform de Wet geluidhinder (Wgh) dient een akoestisch onderzoek te worden verricht indien er sprake is van het projecteren van nieuwe geluidsgevoelige bebouwing binnen een geluidzone wegverkeerslawaaï en/of spoorweglawaaï. Uitzondering hierop vormen wegen in een 30 km-zone.

Ter plekke is sprake van een weg met een maximum snelheid van 30 km/uur. Het bouwplan is niet gelegen binnen de zone van een zoneplichtige weg als bedoeld in de Wet Geluidhinder. Dit betekent dat op grond van deze wet geen eis tot een akoestisch onderzoek geldt.

Bovenstaande laat onverlet dat er op grond van de Wet ruimtelijke ordening sprake moet zijn van een goed woon- en leefklimaat. Dat betekent dat er met name een oordeel dient te worden gegeven over het binnenniveau. Een dergelijke toetsing vindt op grond van het Bouwbesluit plaats bij het verlenen van de omgevingsvergunning.

4.3.2 Conclusie

Er zijn geen akoestische aspecten met betrekking tot het planinitiatief aan de orde die relevant zijn voor de afweging.

4.4 LUCHTKWALITEIT

4.4.1 Luchtkwaliteit

Hoofdstuk 5 van de Wet milieubeheer (titel 5.2 Luchtkwaliteitseisen, ook wel bekend als de 'Wet luchtkwaliteit') bevat de regelgeving op het gebied van luchtkwaliteit. De gemeente toetst nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen expliciet aan de normen uit de Wet luchtkwaliteit. Is de verwachting dat de ontwikkeling zal leiden tot overschrijding van de normen, dan wordt naar een zodanig (technisch en/of planologisch) alternatief gezocht dat wordt voldaan aan de normen.

In de Wet milieubeheer zijn luchtkwaliteitseisen opgenomen voor diverse verontreinigende stoffen, waaronder stikstofdioxide (NO₂) en fijn stof (PM₁₀). In artikel 5.16 van de Wet milieubeheer is vastgelegd in welke gevallen de luchtkwaliteitseisen geen belemmering vormen voor een nieuwe ontwikkeling. Dit is het geval wanneer:

- een ontwikkeling niet leidt tot overschrijding van de grenswaarden voor luchtkwaliteit;
- ten gevolge van een ontwikkeling de concentraties van de betreffende stoffen verbeteren of ten minste gelijk blijven;
- een ontwikkeling niet in betekenende mate bijdraagt aan de concentraties van de betreffende stoffen in de buitenlucht;
- een ontwikkeling past binnen een vastgesteld programma (zoals het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit).

In de algemene maatregel van bestuur 'Niet in betekende mate' (Besluit NIBM) en de ministeriële regeling (Regeling NIBM) zijn de uitvoeringsregels vastgelegd die betrekking hebben op het begrip NIBM. Ten aanzien van woningbouwlocaties is in de regeling gesteld dat de volgende situaties niet in betekende mate bijdragen:

- Netto niet meer dan 1500 woningen in geval van één ontsluitingsweg.
- Netto niet meer dan 3000 woningen in geval van twee ontsluitingswegen met gelijkmatige verkeersverdeling.

Geconcludeerd kan worden dat het bouwinitiatief onder de Regeling NIBM valt. Het bouwinitiatief omvat namelijk de oprichting van 2 woningen aan minimaal één ontsluitingsweg. De voorgenomen ontwikkeling kan dan ook worden beschouwd als een NIBM-project; een nadere toetsing hoeft dan ook niet plaats te vinden. De Wet Luchtkwaliteit vormt geen belemmering voor het uitvoeren van het project.

4.4.2 Conclusie

Aangezien het plan niet in betekenende mate bijdraagt aan de luchtkwaliteit kan het op basis van artikel 5.16, lid 1, aanhef en onder c van de Wet milieubeheer zonder nader onderzoek doorgang vinden.

4.5 EXTERNE VEILIGHEID

4.5.1 Algemeen

Externe veiligheid betreft het risico dat aan bepaalde activiteiten verbonden is voor niet bij de activiteit betrokken personen. Het externe veiligheidsbeleid richt zich op het voorkomen en beheersen van risicovolle bedrijfsactiviteiten en van risicovol transport (o.a. van gevaarlijke stoffen). Het gaat daarbij om de bescherming van individuele burgers en groepen tegen ongevallen met gevaarlijke stoffen of omstandigheden.

Risicobronnen kunnen onderscheiden worden in risicovolle inrichtingen (o.a. l.p.g.- tankstations), vervoer van gevaarlijke stoffen (via wegen, spoorwegen, waterwegen) en leidingen (o.a. aardgas, vloeibare brandstof en elektriciteit).

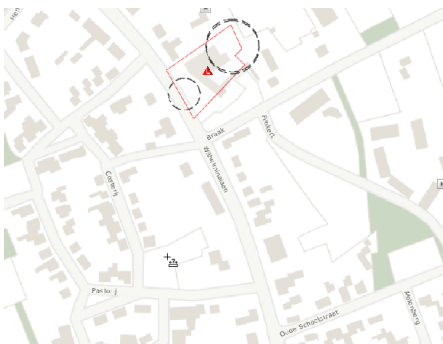
Om voldoende ruimte te scheppen tussen risicobron en de personen of objecten die risico lopen (kwetsbare of beperkt kwetsbare objecten) moeten vaak afstanden in acht worden genomen. Ook ontwikkelingsmogelijkheden die ingrijpen in de personendichtheid kunnen om onderzoek vragen.

Bij externe veiligheid wordt onderscheid gemaakt in het plaatsgebonden risico (PR) en het groepsrisico (GR). Het PR is de kans dat een persoon die (onafgebroken aanwezig en onbeschermd) op een bepaalde plaats overlijdt als gevolg van een calamiteit met een inrichting of een transportmodaliteit. Het GR bestaat uit de cumulatieve kans per jaar dat een groep van een bepaalde omvang overlijdt als gevolg van een calamiteit met een inrichting of een transportmodaliteit.

4.5.2 Risicovolle inrichtingen

In de omgeving van het plangebied zijn geen risicovolle inrichtingen gelegen. Er ligt geen plaatsgebonden contour over het plangebied. Het bouwinitiatief is eveneens gelegen buiten het aandachtsgebied groepsrisico van 150 meter vanaf het vulpunt van het LPG-station aan Heike 4a.

Naast het Bevi en het Revi is ook de circulaire effectafstanden externe veiligheid LPG-tankstations voor besluiten met gevolgen voor de effecten van een ongeval vanaf 2016 van toepassing. Het bevoegd gezag wordt verzocht om rekening te houden met een effectafstand van 60 meter tot (beperkt) kwetsbare objecten. Dit wil zeggen dat deze afstand in beginsel aangehouden moet worden, maar dat gemotiveerd afwijken is toegestaan door het treffen van veiligheidsmaatregelen.



4.5.3 Besluit externe veiligheid transportroutes

Voor ruimtelijke ordening in relatie tot de transportroutes is er het Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt) ontstaan. Dit besluit is per 1 april 2015 in werking getreden. Tevens is de regeling Basisnet vastgesteld die op dezelfde datum in werking is getreden.

Op grond van het Bevt dient een ruimtelijk plan met betrekking tot de plaatsgebonden contour een afstand in acht te nemen, zoals die in de regeling Basisnet is opgenomen.

Er ligt geen plaatsgebonden contour op grond van deze regeling over de planlocatie.

Er zijn geen risicovolle inrichtingen of transportroutes van gevaarlijke stoffen aanwezig in de nabijheid van het plangebied.

4.5.4 Besluit externe veiligheid buisleidingen

In de directe nabijheid van het plangebied zijn geen ondergrondse buisleidingen (hogedruk of brandstof) gelegen.

4.5.5 Hoogspanningsleidingen en GSM-masten

In de directe nabijheid van het plangebied bevinden zich geen hoogspanningsleidingen en GSM-masten.

4.5.6 Conclusie

Vanwege externe veiligheid zijn er geen belemmeringen voor het initiatief.

4.6 BEDRIJVEN EN MILIEUZONERING

4.6.1 Wet Geur en veehouderij

Op 1 januari 2007 is de Wet geurhinder veehouderij (Wgv) in werking getreden. Deze wet is het nieuwe toetsingskader bij aanvragen om een milieuvergunning van veehouderijen. De veehouderijen moeten voldoen aan individuele wettelijke normen voor de geurbelasting op een geurgevoelig object.

Echter ook omgekeerd dient vanuit deze wet te worden beoordeeld of bij een nieuwe ruimtelijke ontwikkeling sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.

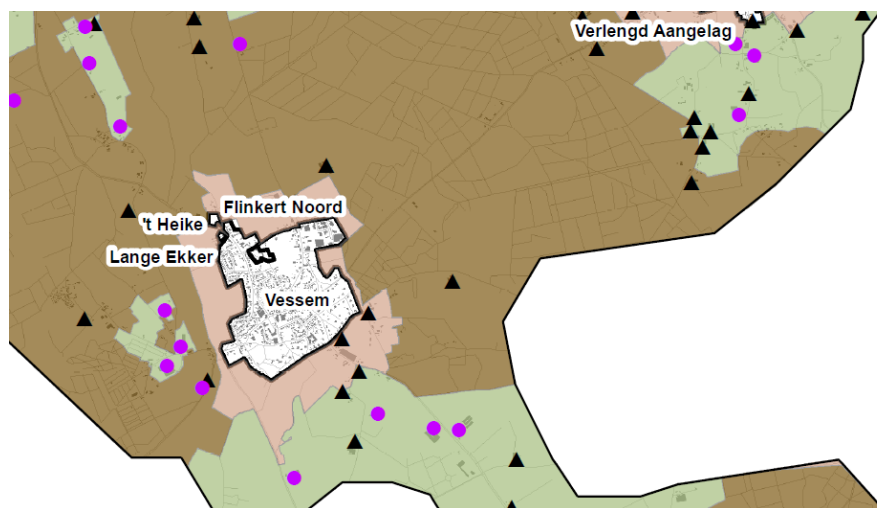
Dit betekent dat vanuit de individuele bedrijven een voorgrondbelasting wordt gehanteerd en vanuit het beoordelen of sprake is van een goed woon- en leefklimaat wordt een achtergrondbelasting gehanteerd.

In het kader van de gewenste planontwikkeling is vooral de achtergrondbelasting relevant. Daartoe heeft de gemeenteraad een gebiedsvisie opgesteld. Daarin is berekend dat voor de kern Vessem er sprake is van een belasting tussen de 0 en 3 ouE/m³, hetgeen overeenkomt met een optimaal woon- en leefklimaat. Ook heeft de gemeenteraad van Eersel in 2015 de achtergrondbelasting op grond van de verordening geurhinder en veehouderij gemeente Eersel 2015 bepaald op 3 ouE/m³ voor plangebieden voor woningbouw. Deze achtergrondbelasting komt overeen met de bestaande maximale belasting van de kern Vessem.

Met betrekking tot de voorgrondbelasting kan worden gesteld dat aan de dichtstbijzijnde niet-grondgebonden agrarische bedrijven op een afstand van meer dan 500 meter zijn gelegen. Dit geldt ook voor de grondgebonden bedrijven.

Voor de grondgebonden bedrijven geldt over het algemeen een vaste afstand van maximaal 100 meter.

Voor de geurcontour van de overige veesoorten (met name de vleesvarkens) geldt dat de voorgrondbelasting bepaald wordt door de dichtstbijzijnde burgerwoning. Tussen het plangebied en de betreffende bedrijven is een groot aantal burgerwoningen gelegen en daarmee heeft het planinitiatief gevolgen voor de huidige en toekomstige bedrijfsuitvoering van de agrarische bedrijven.



4.6.2 Bedrijven en milieuzonering

Er dient een noodzakelijke ruimtelijke scheiding te worden aangebracht tussen milieubelastende en milieugevoelige functies ter bescherming en/of vergroting van de leefkwaliteit. De milieuhinder van bedrijven dient te worden geanalyseerd op hun invloed op mogelijke ontwikkelingen. Indien milieubelastende functies in het plangebied mogelijk worden gemaakt, dient de invloed op de omgeving inzichtelijk te worden gemaakt.

De toelaatbaarheid van bedrijvigheid kan globaal worden beoordeeld met behulp van de methodiek van de VNG-brochure 'Bedrijven en milieuzonering' (uitgave 2009). In deze brochure is een bedrijvenlijst opgenomen die informatie geeft over de milieukeurmerken van typen bedrijven.

Vervolgens wordt in de lijst op basis van een aantal factoren (waaronder geluid, gevaar en verkeer) een indicatie gegeven van de afstanden tussen bedrijfstypen en een rustige woonwijk of een vergelijkbaar omgevingstype (zoals rustig buitengebied), waarmee gemeenten bij ruimtelijke ontwikkelingen rekening kunnen houden. De lijst is algemeen geaccepteerd als uitgangspunt bij het opstellen van ruimtelijke plannen.

Zoals aangegeven dient als basis voor het hanteren van de richtlijn een rustige woonwijk.

In dergelijke situaties dient de in richtlijn opgenomen bijlage 1 "richtafstanden voor milieubelastende activiteiten" gehanteerd te worden.



Op een afstand van ongeveer 140 meter bevindt zich een bergbezinkbassin. Deze is gelegen in het buitengebied. Deze is ingedeeld in milieucategorie 1. Op een afstand van ruim 150 meter bevinden zich nog een tweetal bedrijven. Het betreft hier een garagebedrijf in milieucategorie 2 en een kapperszaak in milieucategorie 1. Ook bevindt zich in de Wilhelminastraat op een afstand van ruim 70 meter nog een maatschappelijke voorziening te weten een woonzorg boerderij. Dit betreft een milieucategorie 3.1-bedrijf. Genoemde afstanden betekenen dat de betreffende milieubelastende voorzieningen ruimschoots voldoen aan de richtafstanden die de VNG hiervoor hanteert. Nader onderzoek is dan ook niet noodzakelijk om te kunnen spreken van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.

4.6.3 Conclusie

Er bevinden zich geen milieubelastende bedrijven of voorzieningen binnen de daarvoor gegeven richtafstanden van de VNG zodat gesproken kan worden van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.

4.7 KABELS EN LEIDINGEN

In en in de directe omgeving van het plangebied zijn geen planologisch relevante kabels en leidingen aanwezig die een belemmering vormen voor de voorgenomen ontwikkeling.

4.7.1. Conclusie:

Er zijn geen belemmeringen vanuit aanwezige kabels en leidingen.

4.8 VERKEER EN PARKEREN

Het plangebied wordt aan de bestaande openbare weg ontsloten. Bij beide woonpercelen zal een inrit worden aangelegd, zodat het parkeren volledig op eigen terrein kan plaatsvinden. Voor de meest zuidelijke woning wordt overwogen om de uitrit aan te leggen aan de Pastorij in plaats van aan de Costerij. Door de positionering van de uitrit aan eerstgenoemde straat zal het uitzicht beter zijn en wordt een uitrit direct op de hoek van de straat voorkomen, waardoor een verkeersveiliger situatie wordt gecreëerd. Bovendien hoeft in dat geval het direct voor de woningen gelegen nieuwe openbare groen niet doorsneden te worden met verharding.



Uitgaande van de parkeernormen in het gemeentelijk parkeerbeleidsplan geldt een norm van 2,5 parkeerplaatsen voor een vrijstaande koopwoning. In de planregels is een voorwaardelijke verplichting opgenomen m.b.t. het voorzien in voldoende parkeergelegenheid op eigen terrein.

4.8.1 Conclusie

Met betrekking tot de aspecten verkeer en parkeren wordt voldaan aan de eisen van veiligheid en het voldoen aan de eis van parkeren op eigen terrein.

4.9 FLORA EN FAUNA

4.9.1. Algemeen

De Wet natuurbescherming (Wnb) is een wet van 16 december 2015, houdende regels ter bescherming van de natuur. De Wet natuurbescherming is in werking getreden op 1 januari 2017 en vervangt daarmee het voorheen geldende wettelijke stelsel voor de natuurbescherming, zoals neergelegd in de Natuurbeschermingswet 1998, de Flora- en Faunawet en de Boswet.

De wet regelt ten eerste de taken en bevoegdheden ten behoeve van de bescherming van natuurgebieden en planten- en diersoorten. Daarnaast bevat de wet onder meer bepalingen over de jacht en over houtopstanden. In de Wet natuurbescherming is de Europese regelgeving omtrent natuurbescherming, zoals vastgelegd in de Vogelrichtlijn (Richtlijn 2009/147/EG, 30 november 2009) en Habitatrichtlijn (Richtlijn 92/43/EEG, 21 mei 1992) als uitgangspunt genomen.

De gebiedsbescherming van de Natura 2000-gebieden is geregeld in hoofdstuk 2 van de Wnb. Onderdeel van deze gebiedsbescherming wordt gevormd door het Programma Aanpak Stikstof 2015 – 2021 (PAS), welke in werking is getreden per 1 juli 2015. Het PAS betreft een programma, voorheen op grond van de Natuurbeschermingswet 1998 en gecontinueerd onder de Wnb, en heeft als doel om de depositie van stikstof op de Natura 2000-gebieden te verminderen, de natuur te versterken en ruimte te bieden voor economische ontwikkelingen.

Het beschermingsregime betreffende soorten (flora en fauna) is opgenomen in hoofdstuk 3 van de Wnb. De verbodsbepalingen zijn hierbij afhankelijk gesteld van de soort (en daarmee de opname van die soort op de diverse lijsten) en de voorgenomen handelingen. Bovendien is een algemeen geldende zorgplicht opgenomen om handelingen achterwege te laten of maatregelen te treffen, om te voorkomen dat nadelige gevolgen ontstaan voor in het wild levende dieren en planten.

4.9.2 Natuurgebieden

Op basis van algemeen aanvaarde richtlijnen wordt als uitgangspunt gehanteerd dat voor Natura2000-gebieden die op een grotere afstand liggen dan 3000 meter en/of voor planinitiatieven die een verkeerstoename genereren van meer dan 500 motorvoertuigen, een passende beoordeling in het kader van stikstofdepositie noodzakelijk is omdat in die gevallen significante gevolgen niet kunnen worden uitgesloten. Van beide is in deze situatie geen sprake zodat relevante deposities of overige effecten op deze gebieden zijn uitgesloten. Onderhavige ontwikkeling heeft derhalve met zekerheid geen mogelijk effect tot gevolg op het Natura 2000-gebied.

4.9.3 Flora en fauna

Conform de Wet natuurbescherming is de initiatiefnemer bij ruimtelijke ingrepen verplicht op de hoogte te zijn van mogelijke voorkomende beschermde soorten binnen het plangebied. Vanuit die kennis dienen plannen en projecten getoetst te worden aan eventuele strijdigheid met de verbodsbepalingen uit de Wnb. Conform vaste jurisprudentie kan een plan worden vastgesteld indien aannemelijk wordt gemaakt dat het aspect flora en fauna niet aan de uitvoerbaarheid van het plan in de weg staat.

Beoordeeld is of er op de onderzoekslocatie planten- en diersoorten aanwezig of te verwachten zijn die een beschermde status hebben en die mogelijk verstoring kunnen ondervinden door het voorgenomen plan. Tevens is beoordeeld of de voorgenomen ingreep invloed kan hebben op gebieden die volgens de Wet natuurbescherming zijn beschermd of deel uitmaken van het Natuurnetwerk Nederland.

Broedvogels

Binnen de Soortenbescherming zijn alle bewoonde vogelnesten beschermd. Niet uitgesloten is dat zich binnen het plangebied mogelijke nestplaatsen bevinden, vanwege de aanwezigheid van een beukenhaag die het perceel momenteel scheidt van het openbare gebied. Het is aan te raden om te werken buiten het broedseizoen van de meeste vogels (grootweg 15 maart -15 juli), of te werken op een manier waarbij vogels in de directe omgeving niet aan broeden beginnen. Op deze manier kan zonder nader onderzoek, mitigatie of compensatie worden voorkomen dat verbodsbepalingen van de Soortenbescherming worden overtreden voor wat betreft algemene vogelsoorten. Werkzaamheden binnen het broedseizoen zijn mogelijk indien is vastgesteld dat er, met het werken volgens een werkprotocol, geen nesten van broedvogels worden verstoord. Zo'n werkprotocol dient te worden opgesteld door een ter zake deskundige, en te worden goedgekeurd door het bevoegd gezag. Ook zijn werkzaamheden binnen het broedseizoen mogelijk zonder werkprotocol, indien ter plaatse door een deskundige wordt vastgesteld dat er geen bewoonde vogelnesten aanwezig zijn. Een ontheffing is dan niet noodzakelijk. De initiatiefnemer geeft er in dit geval de voorkeur aan om buiten het broedseizoen de beukenhaag te verwijderen, waardoor het verstoren van vogels kan worden uitgesloten.

Vleermuizen

Het gebied biedt geen rust- of verblijfplaats voor vleermuizen. Nader onderzoek naar het voorkomen van vleermuizen volgens het landelijke vleermuisprotocol (2013) of de soortenstandaard is niet noodzakelijk.

De aangetroffen biotopen zijn niet geschikt als leefgebied voor beschermde soorten, met uitzondering voor vogels. In alle redelijkheid kan worden gesteld dat nader onderzoek of een ontheffing van de Soortenbescherming niet noodzakelijk is. De in het plangebied te verwachten soorten genieten hooguit lichte bescherming onder de Soortenbescherming; een algehele vrijstelling voor ruimtelijke ontwikkelingen is hierop van toepassing. De algemene zorgplicht is onverminderd van toepassing. Hiermee is aangetoond dat de Soortenbescherming niet zal worden overtreden met de voorgenomen bestemmingsplanwijziging.



4.9.4 Conclusie

Het voorgenomen initiatief heeft geen gevolgen voor beschermde natuurgebieden.

Behoudens het in acht nemen van de algemene zorgplicht ten aanzien van onder meer het broedseizoen, zijn er voor het plan geen gevolgen ten aanzien van (beschermde) soorten.

Het realiseren van het planinitiatief zal op voorhand niet tot een onuitvoerbaar plan leiden.

4.10 ARCHEOLOGIE EN CULTUURHISTORIE

4.10.1 Archeologie

Met betrekking tot dit aspect heeft de gemeente Eersel een gemeentelijke erfgoedkaart vastgesteld op basis van een archeologisch onderzoek naar mogelijke te verwachten archeologische waarden. Op deze erfgoedkaart is de locatie gekenmerkt als “archeologische waarde: hoog, historische kern”. Dit betekent dat op grond van de gemeentelijke erfgoedverordening 2017 voor ingrepen met een diepte van meer dan 30 cm onder maaiveld en een oppervlakte van meer dan 250 m² een archeologisch onderzoek nodig is.

Uit dit onderzoek moet blijken dat de archeologische waarden door de verstoring niet onevenredig worden geschaad of in het geheel geen archeologische waarden aanwezig zijn.

Teneinde te kunnen bepalen of, vanaf welke diepte en welke waarden aanwezig zijn heeft Transect een onderzoek uitgevoerd. Hieruit blijkt dat er hoge archeologische waarden te verwachten zijn in het zuidelijke gedeelte van het plangebied op een diepte van meer dan 0,5 meter onder het bestaande maaiveld. Het betreffende rapport is als bijlage 2 bij deze toelichting gevoegd.

Op basis van dit rapport is overleg geweest met adviseur archeologie en erfgoed / regioarcheoloog

Omgevingsdienst Zuidoost-Brabant, die het bevoegde gezag adviseert omtrent archeologie. Daaruit is gebleken dat t.b.v. het plangebied een vervolgonderzoek zou worden uitgevoerd in de vorm van een archeologisch proefsleuvenonderzoek (IVO-P), karterende en waarderende fase, en het hiervoor benodigde Programma van Eisen (PvE) zou worden opgesteld. Het daarop gebaseerde plan van aanpak dat is opgesteld conform KNA 4.0, is goedgekeurd door het bevoegde gezag. De resultaten van het vervolgonderzoek zijn op 25 april toegezonden aan de adviseur archeologie. Deze heeft op 8 mei 2018 ingestemd met vrijgave van het plangebied voor de toekomstige bouw ivm het ontbreken van een

behoudenswaardige vindplaats. Op 22 mei 2018 heeft Transect een mail aan de opdrachtgever gezonden waarin is aangegeven dat een verder evaluatierapport in overleg met de adviseur van de gemeente achterwegen wordt gelaten. Deze mailwisseling is als bijlage 3 bij deze toelichting gevoegd.

Op grond van bovenstaande kan worden gesteld, dat de hoge verwachtingen op resten uit het Laat-Paleolithicum- Late Middeleeuwen niet zijn bevestigd en de aangetroffen sporen geen behoudenswaardige vindplaats vormen, waarmee het plangebied archeologisch vrijgegeven kan worden op basis van de bevindingen. En daarmee een dubbelbestemming 'waarde - archeologie' niet noodzakelijk meer wordt geacht.

4.10.2 Cultuurhistorie

Het betreffende plangebied heeft geen cultuurhistorische waarden.

4.10.3 Conclusie

Een in het bestemmingsplan op te nemen dubbelbestemming "waarde-archeologie" is gelet op de onderzoeksresultaten niet meer noodzakelijk. Cultuurhistorische waarden zijn niet in het geding.

5. HAALBAARHEID

In dit hoofdstuk wordt de haalbaarheid van de ontwikkeling aangetoond. De ontwikkeling moet zowel in financieel als in maatschappelijk opzicht haalbaar zijn. Er wordt daarom een korte financiële toelichting gegeven en de te doorlopen procedures weergegeven.

5.1 FINANCIEEL

5.1.1. Uitvoerbaarheid

De kosten die gemaakt worden bij de uitvoering van de ontwikkeling zijn voor rekening van de initiatiefnemer. De ontwikkeling heeft voor de gemeente geen negatieve financiële gevolgen.

5.1.2. Kostenverhaal

Wanneer voor gronden een bestemmingsplan is voorgenomen, dient conform artikel 6.12 Wet ruimtelijke ordening een exploitatieplan te worden opgesteld. Deze eis geldt niet indien het kostenverhaal anderszins is verzekerd.

5.1.3 Conclusie

In voorliggend geval is het kostenverhaal vastgelegd door middel van een anterieure overeenkomst tussen gemeente en initiatiefnemer, zodat een exploitatieplan niet noodzakelijk is.

5.2 MAATSCHAPPELIJK

Het planinitiatief zal in het kader van de zienswijzenprocedure gedurende zes weken ter inzage worden gelegd.

